



保障租戶家庭的新法例

三藩市去年通過新法例禁止業主以自住為由，在學期中逼遷有兒童的租戶。一般情況下，業主有權因為自住或有親屬遷入而逼遷租客，但新法例保障有孩子的租不會在學期中途遭受到這類逼遷。保障適用於有十八歲以下家庭成員，並且在該出租單位內已居住至少一年的租戶。

新保障也有它的侷限，如果業主只擁有一個單位，並且也有一名十八歲以下子女同住，是有權於夏季遷入自住的。

請注意除此之外還有其他保障，如市法例禁止逼遷六十歲或以上，並且租住同一單位超過十年的租客。



New Law Protects Tenant Families

San Francisco passed a law last year prohibiting owner move-in evictions on families with children during the school year. Usually, an owner can evict a tenant to allow the owner or certain of his or her relatives to move into the unit. The new law makes sure tenant families do not have to move out of their home from this type of eviction during the school year. The protection covers a tenant with a child under 18 years old living in the unit when the tenant has resided in the unit for at least one year.

The new protection has limits. Owner move-in evictions are still allowed during the summer months, if there is only one unit owned by the landlord, and if the landlord also has a child under age 18 who will live in the unit.

Keep in mind that there are other protections. For example, the city prohibits owner move-in evictions of tenants who are 60 years or older and have resided in their unit for 10 or more years.



Nueva Ley Protege a Familias Inquilinas

El año pasado la ciudad de San Francisco aprobó una ley que prohíbe a un casero desalojar a una familia con niños durante el año escolar con el fin de usar la unidad de vivienda para el propio dueño. Usualmente, un dueño de casa puede desalojar a un inquilino para mudarse él mismo o familiares a la vivienda. La nueva ley asegura que las familias inquilinas no tengan que sufrir este tipo de desalojo y se vean forzados

a mudarse durante el año escolar. Esta ley protege a los inquilinos que tengan hijos menores de 18 años viviendo en la unidad y que hayan vivido en la misma de menos por un año.

Esta protección tiene límites. Se permiten este tipo de desalojos por

parte del casero durante los meses de verano, si el dueño tiene hijos menores de 18 años que vivan con él y ésta es la única propiedad que tiene.

Tenga presente que existen otras leyes de protección. Por ejemplo, la ciudad prohíbe éste tipo de desalojo a inquilinos mayores de 60 años que han vivido en la propiedad por más de 10 años.

Senior Profile

Mrs. O

Ms. O was born in Wakayama, Japan, and came to the United States when she was still in her 20s. She soon married a U.S. citizen, and they had a son. Ms. O had been a hair stylist in Japan and continued working as one in Japantown, San Francisco.

After living in the U.S. as a permanent resident for almost four decades, Ms. O decided that she wanted to become a U.S. citizen. She talked to one of her regular customers, Rachel, about it, and Rachel referred her to Japanese-speaking legal staff at API Legal Outreach.

API Legal Outreach provided free legal assistance to Ms. O for the naturalization application. On February 23, 2011, Ms. O attended an oath ceremony to become naturalized. She says, "I unexpectedly felt deeply moved with such a sense of relief of having become naturalized right after the oath ceremony." She says in a joyful voice, "I am now a U.S. citizen just like my son! I want to vote with my voice as a member of the society."

Currently, Ms. O works for the KOKORO Assisted Living as a housekeeper and hair stylist for the residents, saying, "Most seniors love to look good even though they don't go out. It's important that they look and feel good about themselves."



Inside | Contenido | 內頁提要

2 Consumer Rights
Derechos del Consumidor
消費者權益

Perfil Interesante

3 Public Benefits
Beneficios Públicos
公共福利

長者檔案

被收債豁免權

收債公司可以拿走你的社安金支票、其他公共福利或退休計劃收入嗎？一般情況下是不可以的。加州和聯邦法例將多類收入列作受豁免或保障範圍，消費債務不可從中追討欠債。（但對於不同類型債務有不同規定，如稅款、學生貸款、子女或家庭贍養費等便有不了一樣的規定。）

受消費債務免追討保障的福利包括：

- 加州工作 (CalWorks) 或一般援助
- 生活安全補助金 (SSI)
- 社安金
- 退伍軍人福利
- 工傷賠償金
- 失業救濟金

來自退休計劃的收入也在受保障之列，這包括政府或私人的退休金計劃、如401(k), 403(b)等退休帳戶，及個人退休戶口 (IRA)。

如你的所有收入都是受保障類別，則你應被視作為擁有「豁免被追討」身分。即是就算收債人向法院取得可以向你追債的判決，收債人仍不能取走你受保護的收入。

收債公司應該知道他們沒有權取走你的受保護收入，他們可能仍然要求你還債，但你可以行使權利，告訴收債人不能動你任何豁免類別的收入。

Exemptions from Debt Collection

Can a collection agency take your Social Security check, other public benefits, or retirement plan payments? In general, the answer is no. California and federal laws “exempt” or protect many types of income from consumer debt collection. (Different rules apply, however, for other types of debt, such as tax debt, student loan debt, or child/family support obligations.)

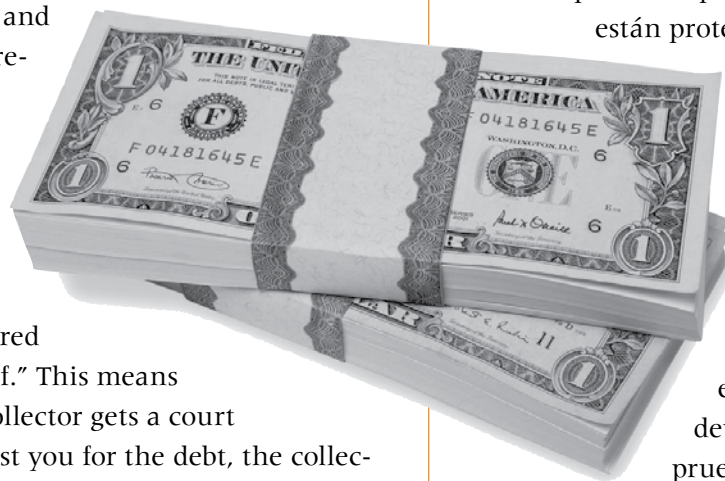
Benefits protected from consumer debt collection include:

- CalWorks and General Assistance
- Supplemental Security Income (SSI)
- Social Security
- Veterans Benefits (VA)
- Workers Compensation
- Unemployment Insurance

Retirement plans are also protected. These plans include public and private pensions, retirement savings accounts such as 401(k), 403(b), and Individual Retirement Accounts (IRA).

If all your income is exempt from debt collection, you are considered “judgment proof.” This means that even if a collector gets a court judgment against you for the debt, the collector still cannot take any portion of your protected income.

Collection agencies should know that they do not have a right to take your protected income. They may still try to ask you to pay back the debt, though. Exercise your rights and tell the collectors that they can’t take any exempt income.



Exención de Cobro de Deudas

¿Puede una agencia de cobros quitarle su cheque del Seguro Social, otros beneficios públicos o sus pagos de pensión? Por lo general la respuesta es no. Las leyes federales y de California “exoneran” o protegen varios tipos de ingresos y evitan sean usados para el cobro de deudas. Sin embargo, se aplican diferentes reglas para otros tipos de deudas tales como: impuestos, préstamos para estudiantes, o manutención para menores/familiar.

Los siguientes beneficios están protegidos de cobro de deudas:

- Asistencia general y CalWorks
- Ingresos de Seguro Suplemental (SSI)
- Seguro Social
- Beneficios de Veteranos (VA)
- Indemnización del Trabajador
- Seguro de Desempleo

Los planes de pensión/jubilación también están protegidos. Estos planes

incluyen pensiones públicas y privadas, cuentas de ahorros de pensión tales como 401(k), 403(b), y Cuentas de Pensión Individuales (IRA).

Si todos sus ingresos están exentos de cobro de deudas, se le considera “a prueba de juicio.” Esto significa que aunque un deudor tenga una orden de juez contra usted, sus ingresos están protegidos y nos los puede tocar.

Las agencias de cobros deben de saber que no tienen derecho de tocar sus ingresos protegidos. Aún así, pueden tratar de pedirle que pague la deuda. Ejercer sus derechos y dígalos a los cobradores que sus ingresos están exentos y no los pueden tocar.

Perfil Interesante

Señora “O”



La Sra. O nació en Wakayama, Japón y llegó a los Estados Unidos cuando aún estaba en sus años 20s. Se casó con un ciudadano americano y tuvieron un hijo. La Sra. O había trabajado en un salón de belleza en Japón y continuó trabajando como estilista en Japantown en San Francisco.

Después de cuatro décadas de vivir en los Estados Unidos como residente permanente, la Sra. O decidió que quería hacerse ciudadana americana. Después de platicar con Rachel, una de sus clientes regulares, ésta le recomendó que consultara con el personal legal de API Legal Outreach, en dónde le podían atender en su idioma natal japonés.

Ms. O obtuvo asistencia legal y API Legal Outreach le ayudó a tramitar su solicitud de naturalización -- gratis. El 23 de febrero de 2011, la Sra. O asistió a una ceremonia en donde prestó juramento de naturalización como ciudadana americana. Después de la ceremonia, dice que se sintió profundamente conmovida y con un gran alivio por haberse hecho ciudadana. Con una voz alegre la Sra. O dice, “¡Ahora soy una ciudadana americana, como mi hijo! Quiero votar usando mi voz como miembro de la sociedad.”

Actualmente la Sra. O trabaja en la Vivienda Asistida KOKORO como ama de llaves y estilista de los residentes. Dice la Sra. O, “la mayoría de las personas de la tercera edad les encanta verse bien aunque no salgan. Es importante que se vean bien y se sientan bien de sí mismos.”

生活補助金收入限制

如果你的資產超過一定限額，你將失去領取生活補助金(SSI)的資格，限額是個人資產價值不超過兩千元，夫婦為三千元。資產包括：現金、銀行戶口、股票、土地以及其他可以變賣成現金的財物。不計算入資產限制的包括：自住居所、家居用品或一輛汽車。

很可惜，一些人因為不明白SSI制度而失去生活補助金，常見問題包括：

聯名戶口

社會安全局會認為在聯名戶口內的所有存款都是你能支配的，就算那些錢是來自他人。

人壽保險

市面上有許多不同的人壽保險，定期保險不被當作為資產，因為除非投保人去世，否則保單本身是沒有價值的。其他如「終身保單」，它兼具有儲蓄戶口性質，可以累積現金值，所以社會安全局將之定義為資產。

海外資產

海外資產也會被計算在內，有些人因被發現漏報海外資產而失去SSI。

殯葬戶口

你可以有一個存款不超過一千五百元，指定用於殯葬事宜的獨立戶口。只要有向社安局申報，便不會被計算入資產限額內。

Supplemental Security Income Resource Limits

You can lose your Supplemental Security Income (SSI) eligibility if you acquire resources over certain limits. The resource limit is \$2,000 for a single individual and \$3,000 for a couple. Resources include cash, bank accounts, stocks, land, and many other things that can be exchanged for cash. Resources that are not counted towards the limit include your primary residence, household goods, or a car.

Unfortunately, some people lose their SSI because of a lack of understanding as to how the system works. Some common problems involve:

Joint Accounts

Social Security will count all of the money in your joint account as available to you, even if it came from someone else.

Life Insurance

There are many different kinds of life insurance policies. "Term" policies do not count as a resource because they are worthless until the insured individual passes away. Others, such as "whole life" policies, also function like a savings account. It can accumulate a cash value, which Social Security will count as a resource.

Resources Abroad

Resources outside the United States are still counted. People have lost their SSI because they forgot to report their resources located in other countries, and Social Security later found out about them.

Burial Accounts

You can have \$1,500 in a separate account dedicated to pay for your burial expenses. It does not count towards the resource limit as long as you inform the Social Security Administration about it.

Límite de Ingresos del Seguro Suplemental

¿Sabe que puede perder sus ingresos de seguro suplemental (SSI) si recibe recursos que sobrepasen el límite permitido? Existe un límite de ingresos de \$2,000 por persona y \$3,000 por pareja. Estos ingresos incluyen dinero al contado, cuentas bancarias, acciones, terrenos y cualquier otra cosa que se pueda intercambiar por dinero. Su casa de residencia, artículos del hogar o auto no son considerados recursos.

Desafortunadamente, muchas personas pierden el ingreso SSI al no entender con exactitud cómo trabaja el sistema. Algunos de los problemas comunes son:

Cuentas Bancarias Conjuntas

El Seguro Social considera que todo el dinero en su cuenta bancaria es suyo, aún si el dinero proviene de otra persona.

Seguro de Vida

Existen varios tipos de pólizas de seguro de vida. La póliza por "Tiempo" ("Term") no cuenta como recurso puesto que no tiene validez hasta que la persona asegurada muere. Otras pólizas, como "vida entera" ("Whole Life"), funcionan

como cuenta de ahorros y acumulan valor monetario. El Seguro Social cuenta esta póliza como recurso.

Recursos Extranjeros

También se toman en cuenta las cuentas y bienes que tenga fuera de los Estados Unidos. Muchas personas han perdido su SSI porque se olvidaron de reportar los recursos que tienen en otros países y el Seguro Social descubrió estos bienes.

Cuentas para Entierros

Puede tener un máximo de \$1,500 en una cuenta separada exclusivamente para sus gastos de entierro. Este dinero no cuenta como parte de su límite de recursos, siempre y cuando notifique a la oficina de Administración del Seguro Social.



長者檔案

○女士

○女士出生於日本和歌山，廿來歲時移民來美國後不久便與一名美國公民結了婚，育有一名兒子。○女士在日本時是一名髮型師，來美後也一直在三藩市日本城當髮型師。

以永久居民身分在美

國居住近四十年後，○女士決心要成為美國公民。她把心願告訴了她的一名常客，客人把她介紹到有說日語職員的亞太裔法律外展中心。

亞太裔法律外展中心為○女士提供有關入籍申請的免費法律服務。今年二月廿三日，○女士參加了入籍宣誓儀式。她說：「在宣誓儀式結束，歸化成為公民的一剎那，我意外地被深深打動了。」她以喜悅的聲調說：「我現在好像兒子一樣，都是美國公民了！我會以社會成員身分參與投票表達我的意見。」

○女士目前在KOKORO護理安老院工作，替住院老人們理髮。她說：「許多老人雖然不常外出，但他們都想自己打扮得體。不論在內裡或外表，自我感覺良好對他們都是十分之重要。」





For information, contact:
Para información, contacte:
詳情請聯繫：



亞洲法律聯會

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Arabic, Tagalog, and Farsi.

我們可以用英文、廣東話、普通話、越南話、阿拉伯語、菲律賓語和波斯語提供服務。



亞太裔法律外展

1121 Mission Street
San Francisco, CA 94103
(415) 567-6255 | www.apilegaloutreach.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow, and Taiwanese.

我們使用廣東話、普通話、越南話、日語、菲律賓話、韓語、潮州話和台灣話。



La Raza Centro Legal

474 Valencia, Suite 295
San Francisco 94103
(415) 575-3500 | www.lrcf.org

Services available in English and Spanish.
Servicios disponibles en inglés y español.



耆英法律援助

Legal Assistance to the Elderly

995 Market, Suite 1400
San Francisco, CA 94103
(415) 538-3333 | info@laesf.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, and Spanish.

Servicios disponibles en inglés, cantonés, mandarin y español.

我們使用英語、廣東話、普通話和西班牙語。

Legal services at each of the above organizations are provided at no charge for San Francisco residents 60 years or older. See each agency for details.
Los servicios legales proveídos por las organizaciones mencionadas arriba son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Llame a cada agencia para más detalles.
六十歲以上的三藩市居民均可得到以上機構的免費法律服務，詳情請向有關機查詢。

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.
Editor: Christopher Punongbayan
Designer: Elaine Joe
Printer: Chimes Printing
Printed with soy based inks on recycled paper ♻️



Do you want a copy of the *Bulletin* mailed to your home? Drop us a note and we'll put you on our mailing list.

¿Desea que le enviemos una copia del Boletín a su casa? Mándenos una nota y lo pondremos en nuestra lista.

希望本小冊寄到你家中嗎？請填妥以下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。

Name (Nombre) (姓名) _____

Address (Dirección) (地址), Apt. # (單位號碼) _____

San Francisco, CA Zip (Código Postal) (郵區號碼) _____

[Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111]