



當傷殘福利支票  
導致延遲交租金

你是否一名領取傷殘福利（如SSI或SSDI）的租客呢？當你在繳交租金限期後才收到福利支票時，業主有否向你徵收罰款或恐嚇要逼遷呢？

如有，你可能有權要求推遲每月的交租限期。為什麼？因為依據聯邦和州的公平住屋法，業主有責任合理地配合殘障人士的需要。

傷殘福利支票通常在每個月的五號前後寄到，但很多租約均要求租客在每月五號前繳交租金。一般情況下，如果租客在限期後才交租，業主可以收取遲交租罰款或驅逐租客。可是，租客可以書面提出要求，把每月交租限期推遲至傷殘福利支票寄到後的幾天。

如果你正在領取SSI 或SSDI而在這方面需要幫忙，請與本刊所列任何一間機構尋求協助。

When Disability Checks  
Cause Late Rent

**A**re you a renter who receives disability benefits such as Supplemental Security Income (SSI) or Social Security Disability Insurance (SSDI)? Does your landlord charge you late fees or threaten to evict you because your monthly checks come in after rent is due?

If so, you may have the right to pay your rent on a later date each month. Why? Because under state and federal fair housing laws, a landlord has a duty to reasonably accommodate the needs arising from a person's disabilities.

Usually, disability checks arrive on or after the fifth day of each month. However, many leases require tenants to pay rent to the landlord by no later than the first or fifth day of each month. Generally, if a tenant pays the rent after this date, the landlord could charge a late fee or try to evict the tenant. However, a tenant can present a written request for a reasonable accommodation to have the monthly rent due date reset to a date a few days after the disability payment comes in.

If you receive SSI or SSDI and would like help with this, please contact one of the agencies listed on the back page of this bulletin to assist you.



¿Le Retrasan la Renta  
los Cheques  
de Incapacidad?

**¿R**ecibe usted beneficios de incapacidad tales como Seguro Social Suplemental (SSI) o Seguro de Incapacidad del Seguro Social (SSDI) y paga renta? ¿Tiene que pagar cargos por retraso o lo amenazan con desalojarlo por no pagar la renta a tiempo porque sus cheques siempre llegan tarde? Si es así, usted tiene derecho de pagar su renta en una fecha diferente para evitar retrasos. Bajo las leyes estatales y federales de equidad de vivienda, un dueño de casa tiene la obligación de adaptar razonablemente las necesidades que se presentan por las discapacidades de una persona.

Usualmente, los cheques de incapacidad llegan el 5 de cada mes o después. Sin embargo, muchos contratos de renta requieren el pago de renta el primero o quinto día del mes a más tardar. Si el inquilino paga después de este día, el dueño puede cobrarle un cargo por retraso e inclusive tratar de desalojarlo. Un inquilino puede solicitar por escrito que le cambien la fecha de vencimiento de renta a otra fecha después de recibir su cheque de incapacidad.

Si usted recibe SSI o SSDI y necesita ayuda, por favor comuníquese con cualquiera de las agencias mencionadas al dorso de este boletín.

長者檔案 | Senior Profile | Perfil Interesante

寡婦避過逼遷

D太太和她的丈夫是只會說中文的華人，三年前以耆英資格遷入第八段房屋單位。D太太已沒有工作，靠丈夫的社安金生活。D先生得病住院後，被轉介到療養院。2010年，D先生在療養院去世，D太太因而要重新工作，靠一份半工來維持生活。

2011年11月，物業管理處通知D太太將加租超過一倍。通常，第八段房屋的福利是可以由遺屬繼承的，以保障她們不至於淪為無家者。可是，物業管理卻辯稱D先生離世前並不是與D太太同住，所以她不應受到保

下轉第三頁

Widow Avoids Eviction

**M**s. D and her husband—both monolingual Chinese—moved into Section 8 senior housing three years ago based on his age. She no longer worked, and they were living off of his Social Security benefits. He soon became sick and was admitted to the hospital where they later transferred him to a nursing home. Mr. D died there in 2010 before he was well enough to return home. Ms. D had to re-enter the workforce, and she was able to find part-time work to make ends meet.



CONTINUED ON PAGE 3

Viuda Evita Desalojo

**H**ace tres años la Señora D y su esposo se mudaron a una vivienda subsidiada por la Sección 8 para personas de la tercera edad, basándose en la edad de él. Ella ya no trabajaba y se mantenían del Seguro Social de él - ambos sólo hablaban chino. Mr. D se enfermó y fue ingresado a un hospital y después transferido a una casa de asistencia, en donde murió en el 2010. La Sra. D tuvo que regresar a trabajar y encontró empleo de medio tiempo para poder poder sobrevivir. En Noviembre del 2011, la Sra. D recibió una notificación del administrador de la propiedad informándole que le

CONTINUA EN PÁGINA 3

### 避過信用卡煩惱

以下是避過信用卡問題幾個貼士：



#### 保管好這張膠卡

不要容許其他人，就算是家人或護理員使用你的信用卡。將它收藏在家中一處安全地方，只在有需要使用時才放到銀包裡。

#### 及時拆開及細讀所有月結單及相關信函

注意未能授權的往來帳目、利率或使用條款的改動。

#### 如發現有問題，立即與你的信用卡公司聯繫

如發現有虛假的交易項目，你需要填寫一份欺詐申報書，並提交給信用卡公司，以撇清責任。又或，看似可疑的交易項目其實有合理解釋的，如商戶在帳單上使用了另一個名字。

#### 在結帳日期前須支付最低還款額

如不支付最低還款額，將會影響你的信用評級及導致你要付更高的利息。

#### 每月還清結餘更佳

就算是所謂「可負擔」的信用，其卡利息也是相當高的。在同一間銀行，存款利息可能低於1%，但信用卡利率便可能高達18.9%或更高。

#### 如出了問題請盡快找信用輔導

如估計連繳付最低還款額也有問題，請在追數公司找上門前尋求幫助。我們建議你去三藩市的消費者信用輔導服務，電話：(800) 777-7526。

#### 切勿忽略法律文件

如你收到一份法律文件，如傳召書、判決書或徵收通知，請立即諮詢律師。

### Avoiding Credit Card Problems

Here are some tips on how to avoid problems with your credit cards:

#### Safeguard the Plastic Card

Don't let other people, even family members or care givers, use your card. Leave it in a secure place in your home and put it in your purse or wallet only when you need it.

#### Open and Review all Statements and Correspondence in a Timely Manner

Look for unauthorized transactions or changes in the terms or interest rate.

#### Call Your Credit Card Company Immediately If You Believe There Are Problems

If a transaction is fraudulent, you will need to complete an affidavit of fraud and submit it to the company in order to deny responsibility. Or, there may be a logical explanation for a strange looking transaction, such as a billing name different from the merchant's name.

#### Make the Minimum Payment Prior to the Due Date

Failure to do so may adversely affect your credit rating and result in your paying interest at an even higher rate.

#### Better Yet, Pay Off the Balance Each Month

The interest rate is high even on an "affordable" credit card. The same bank that will pay you less than 1% interest on your savings account may charge you 18.9% (or higher) on your credit card balance.

#### Get Credit Counseling as Soon as You See a Problem Coming

Anticipate problems making the minimum payment. Get advice before a collection agency contacts you. We recommend calling Consumer Credit Counseling Services of San Francisco at (800) 777-7526.

#### Don't Ignore Legal Documents

If you receive legal papers, such as a summons, a judgment or a notice of levy, consult an attorney immediately.

### Tarjetas de Crédito— Evite Problemas

Estos son algunos consejos de cómo evitar problemas con sus tarjetas de crédito:

#### Proteja su Tarjeta

No permita que otras personas usen su tarjeta—aún familiares o personas que le cuidan. Guárdela en un lugar seguro en su casa y póngala en su bolsa o cartera sólo cuando la vaya a usar.

#### Abra y Revise su Correspondencia y Estados de Cuentas en Cuanto los Reciba

Fíjese que no haya cargos no autorizados o cambios en los términos de contrato o tasa de interés.

#### Si Cree que hay Problemas Llame a su Compañía de Tarjeta de Crédito Inmediatamente

Si hay algún cargo fraudulento, tiene que mandar una declaración de fraude a la compañía negando responsabilidad por dichos cargos. También puede que exista una explicación lógica en transacciones extrañas, tales como nombre en la factura diferente del nombre del acreedor.

#### Mande el Pago Mínimo Antes de que Venza el Plazo de Cobro

El no hacerlo le puede afectar negativamente su crédito y resultar en pagos de interés más altos.

#### Lo Mejor es Pagar el Balance Mensual

Aún en las tarjetas de crédito "económicas" la tasa de interés es alta. El mismo banco que le paga menos de 1% de interés en su cuenta de ahorros le puede cargar hasta el 18.9% (o más) en el balance de su tarjeta.

#### Consiga Asesoría de Crédito en Cuanto Vea un Problema

Haga los pagos mínimos para evitar problemas. Pida ayuda antes de que una agencia de cobros lo contacte. Le recomendamos llamar a Consumer Credit Counseling Services de San Francisco (agencia de asesoría de crédito) al (800) 777-7526.

#### No Ignore Documentos Legales

Consulte con un abogado inmediatamente si recibe documentos legales tales como un citatorio, un fallo judicial o un cobro.

### 政府醫療照顧對比其他保險—誰先付費？

一名退休男子在賭場內被地毯下隆起的爛地板絆倒，他被送往醫院急診室接受治療。數星期後，他發現醫院帳單被送到追數公司去了，因為政府醫療照顧（Medicare）拒絕付費。這名退休男子能做些什麼？他的權益何在？

聯邦法例要求醫療照顧依靠某些保險公司負責起賠償責任。在這個案中，政府醫療照顧只是排第二位的付款人。例如，如果病人受到其他責任保險保障的話，醫療照顧是不會支付相關醫療費用。在我們的例子中，因為賭場通常都會有自己的責任保險，醫療照顧因而會自定義為第二位的付款人，個案中的退休人士需要自行向賭場的保險公司索賠。

不過，這位退休男子也有其他選擇，可免受追債或自掏腰包。如果賭場的保險公司沒有準時買單（意外事故發生後120天內），他可以向醫療照顧要求有條件付費。條件是當賭場保險公司向該退休男子付款後，必須將此款項歸還給醫療照顧。處理方法是賭場保險公司在支付額中撥備若干指定預留給醫療照顧。由於安排預留款項可能很複雜，你應該聘請律師協助。

### Medicare Versus Other Coverage—Who Pays First?

**A** retiree falls down in a casino after tripping on a faulty floorboard hidden under the carpet. He is rushed to the hospital's emergency room for treatment. Weeks later he learns that the medical bill was sent to a collection agency because Medicare denied payment. What can the retiree do? What are his rights?

Federal law requires Medicare to rely on certain types of insurers to be responsible for a claim. In these instances, Medicare is a “secondary payer.” For example, Medicare may not pay a beneficiary's medical expenses if the patient is covered by another party's liability insurance policy. In our example, because casinos normally have their own liability insurance, Medicare considered itself a secondary payer, and our retiree is left pursuing his claim with the casino's insurer.

However, our retiree has another option to avoid debt collection and not use his own money to pay the bill. He can request a “conditional payment” from Medicare if the casino's insurer doesn't pay the bill promptly (within 120 days of the accident). The payment is conditional because it must be repaid to Medicare if the retiree receives compensation from the casino's insurer. This is done through an arrangement in which the payment from the casino's insurer includes a set-aside specifically for Medicare. Because set-aside arrangements can be complicated, you should seek the assistance of an attorney if you need to set one up.



### Medicare Contra Otras Coberturas—¿Quién Paga Primero?

**U**na persona jubilada se tropieza con un piso defectuoso en un casino y es llevado de emergencia a un hospital para recibir tratamiento. Semanas después se entera que Medicare se negó a pagar la factura de gastos médicos y la enviaron a una agencia de cobros. ¿Qué puede hacer el jubilado? ¿Cuáles son sus derechos?

La ley federal requiere que Medicare dependa y asegure de que otras compañías de seguros privadas se hagan responsables por ciertos reclamos. En estos casos, Medicare es un “pagador secundario”.

Por ejemplo, Medicare no tiene obligación de pagar los gastos médicos si el paciente está cubierto bajo la póliza de responsabilidad civil (seguro) de terceros. En nuestro ejemplo, como los casinos normalmente tienen sus propias compañías de seguros, nuestro jubilado tendría que solicitar compensación directamente con la compañía de seguros del casino y Medicare se consideraría un pagador secundario. Esto puede demorar mucho tiempo.

Sin embargo, el jubilado tiene otra opción para evitar ser mandado a una agencia de cobros ni usar su propio dinero para pagar esta cuenta. Puede solicitar un “pago condicional” a Medicare si la compañía de seguros del casino no paga la cuenta a tiempo (en un lapso de 120 días después del accidente). El pago es condicional porque si el jubilado recibe compensación de la compañía de seguros del casino, le tiene que regresar el dinero a Medicare. Esto lo puede hacer mediante un arreglo que incluya una reserva en el pago del seguro del casino específicamente para Medicare. Consulte con un abogado si necesita establecer una reserva, puesto que es complicado.

### 寡婦避過逼遷

上接第一頁

障。因為她沒法承受新租金，很可能會被逼遷。

亞洲法律聯會受理了她的案件，並指有關加租是違反聯邦法例的，法例應容許D太太繼續享受此房屋福利。她的丈夫在療養院等候康復期間去世，不應該成為剝奪D太太權利或加租至市值的原因。最終，亞洲法律聯會說服了物業管理方不加租，而D太太也不用搬遷了。



### Widow Avoids Eviction

CONTINUED FROM PAGE 1

In November 2011, the property management sent Ms. D a notice stating that it would more than double her rent. Usually, Section 8 benefits transfer to the surviving family householders, as a way to protect them from becoming homeless. However, the property manager argued that, because her husband was not living with Ms. D, she did not have that protection. Because she could not afford the new rent, she was at risk of being evicted.

The Asian Law Caucus took her case and challenged the rent increase as a violation of federal law that should allow Ms. D to keep the housing benefit. The fact that her husband died in a nursing home after several months trying to recuperate should not be a way to circumvent her rights and increase rent to market rates. Ultimately, the Caucus persuaded management to not increase the rent, and Ms. D was able to stay in her home.

### Viuda Evita Desalojo

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

iban a aumentar la renta más del doble. Usualmente, los beneficios de la Sección 8 son transferidos a la familia sobreviviente para protegerlos de quedarse en la calle. Sin embargo, el administrador de la propiedad argumentaba que la Sra. D no tenía esa protección porque su esposo no vivía con ella; al no poder pagar la nueva renta, corría el riesgo de ser desalojada.

El Asian Law Caucus (Centro Legal Asiático) tomó el caso disputando que la Sra. D debería continuar recibiendo los beneficios de vivienda puesto que el aumento de renta era una infracción de la ley federal. El hecho de que su esposo murió en una casa de asistencia después de varios meses tratando de recuperarse no es manera de eludir sus derechos y aumentar la renta. Finalmente, el centro legal persuadió al administrador de no aumentar la renta y la Sra. D pudo permanecer en su casa.



**San Francisco Senior Rights Bulletin**

**Asian Law Caucus**

55 Columbus Avenue  
San Francisco, CA 94111

Nonprofit Org.  
U.S. Postage  
**PAID**  
San Francisco, CA  
Permit No. 433

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.lrcl.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。

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.

Editors: Omar Calimbas, Christina Dang

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 ]

Legal services at each of the organizations listed are provided at no charge for San Francisco residents 60 years or older. See each agency for details.

The information provided here is general and not intended to be legal advice. If you have questions about your own situation, please consult an attorney.

La información ofrecida aquí es general y no se debe tomar como asesoría legal. Consulte con un abogado si tiene preguntas acerca de su situación en particular.

Los servicios legales proveídos por las organizaciones mencionadas son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Para detalles llame a cada agencia.

六十歲以上的三藩市居民均可得到本刊所列機構的免費法律服務，詳情請向有關機查詢。本刊提供之資料僅供參考，並不能作為正式法律意見。如你對自身處境有疑問，請諮詢律師。