



六項更智慧地幫助他人的小貼士

- 不要在別人的貸款上聯署。除非你是自願，以及在他們停止還款時，你有能力承擔全部責任。
- 不要向任何人提供你的提款卡及密碼，或借出信用卡給別人購物。你可以選擇使用現金、支票或直接與賣方交易。

- 不要向任何人提供你的社會安全號碼。需要知道你社安號碼的人應該只有僱主、稅務師或向你提供貸款的機構。
- 在沒有弄清楚法律和財務風險前，切勿在房契上加上任何人的名字。在簽署任何這類文件前，請先尋求律師的意見。
- 不要把任何人的名字加添到你的銀行帳戶使之成為聯名戶口，除非你明白這樣做的後果。你可以用更低風險的方法達到同樣目的，就是指定某人作為你銀行帳戶的法定代理人或受益人。
- 不要邀請任何人入住你的房子、柏文或房間超過一段長時期，因為這將使他取得住客或分租戶的身分。你可以與對方在事前簽署一份協議，清楚說明雙方的法律關係。

Six Tips on How to Help Others Wisely

- **Don't co-sign on anyone else's loan.** Do so only if you are willing and able to assume the obligation if they fail to make payments.
- **Don't give anyone your debit card and pin number or credit card** and make a purchase. Instead, use cash, write a check, or deal directly with the seller.
- **Don't give anyone your Social Security number.** The only people who need your Social Security number are your employer, your tax preparer, or someone who is extending you credit.
- **Don't add anybody to the title on your home** without knowing the legal and financial risks. Instead, get advice from an attorney before you sign.
- **Don't put anyone on your bank account as a joint tenant** unless you fully understand the consequences of this act. You may be able to accomplish your goal in a less risky manner, by designating that individual as the power of attorney for that account or the beneficiary.
- **Don't invite anyone as an overnight guest** in your home, apartment, or room for an extended period of time. They may become your tenant or sub-tenant. Instead, protect yourself with a written document, signed by both of you, which clarifies the legal relationship.



Seis Consejos de Cómo Ayudar a Otros de Manera Inteligente

- **No firme como aval para el préstamo de otros.** Hágalo solamente si está dispuesto y puede asumir la responsabilidad en caso que ellos no puedan hacer los pagos.
- **No le dé a nadie su tarjeta de cajero automático y clave personal** ni su tarjeta de crédito para comprar algo. Mejor use dinero en efectivo, escriba un cheque, o trate directamente con el vendedor.
- **No le dé a nadie su número de seguro social.**  
Las únicas personas que necesitan su número de seguro social son su patrón, la persona que le prepara sus impuestos, o alguien que le está extendiendo crédito.
- **No agregue a nadie más en las escrituras de su casa** sin saber los riesgos legales y financieros. Mejor consulte con un abogado antes de hacer cambios y firmar.
- **No ponga a nadie más en su cuenta bancaria,** transformándola en una cuenta mancomunada, al menos que esté completamente consiente de las consecuencias. Puede darle el poder o designar a una persona como beneficiaria de la cuenta, y de esta manera no arriesgar su dinero.
- **No invite a nadie a pasar la noche como huésped** en su casa, apartamento, o cuarto por un periodo largo de tiempo. Se pueden convertir en inquilinos o sub-inquilinos. Mejor protéjase con un documento, firmado por los dos, que clarifique la relación legal.

Inside | Contenido | 內頁提要

**2** Tenants Rights  
Derechos del Inquilino  
租客權益

Senior Profile  
Perfil Interesante  
長者檔案

**3** Consumer Rights  
Derechos del Consumidor  
消費者權益



## 租客權益

### 在租約上列明所有住客名字

一般的住宅租約只會列出戶主為租客，對租客而言，好處是減低了單位內其他人因違犯租約條款而需承擔的責任。

不過，沒有把所有住客的名字都列上去，當租約上的署名租客過世或搬走時，業主可以採取什麼行動便變得含糊了。例如在三藩

市，原租客離開後，業主可以提高租金至超過租務管制水平。當租約上唯一的租戶去世後，業主可能認為自己有權這樣做的；因而導致單位內的其餘家庭成員要面對租金升至市值水平。

在租約上列明所有租客的名字，可以清楚說明哪些原租客仍居住在內。這樣的租約可以防止業主在其中一名租客離去後大幅加租。



## Tenants Rights

### Listing All Residents in the Lease

**R**esidential leases oftentimes only include the name of the head of household. One advantage for renters is that this can limit the liability for any lease violations to the person named as the tenant.

However, by not listing all the residents on the lease, misunderstandings may arise on what a landlord can do if the only-listed tenant passes away or moves out. For example, a landlord in some instances may reset the rent beyond the limits of San Francisco's rent control laws after all the original occupants no longer live in the rental unit. A landlord may feel justified in doing this after the only occupant identified in the lease passes away. As a result, even if the surviving family members still live in their rental unit, they may be facing a rent increase to market rate.

Listing all the residents in the original lease will make it clear whether any of the original occupants still live in the unit. The lease may then serve as proof that a landlord cannot dramatically raise the rent if at least one occupant named in the lease is still a resident.



## Derechos del Inquilino

### Incluya a Todos los Ocupantes en el Contrato de Arrendamiento

**L**os contratos de arrendamiento usualmente incluyen solo el nombre del jefe de familia. Una ventaja para los arrendatarios es que esto limita la responsabilidad a la persona designada como inquilino en caso de cualquier infracción de contrato.

Sin embargo, el no incluir a todas las personas que viven en la unidad habitacional en el contrato, puede crear mal entendidos con el arrendador si el único inquilino que aparece en el contrato fallece o se muda. En algunos casos, un arrendador puede reajustar la renta excediendo el límite permitido por la ley de control de rentas de San Francisco después de que los inquilinos originales dejen de vivir en la unidad. Un arrendatario podría sentirse con derecho a aumentar la renta después de

que el único inquilino en el contrato fallece. Como resultado, aún si el resto de la familia sigue viviendo en la misma unidad, la renta puede subir al valor del mercado.

El incluir a todos los ocupantes en el contrato original puede evitar esto. El contrato sirve como prueba para demostrar que al menos uno de los ocupantes continúa como inquilino; de esta manera un arrendador no puede aumentar la renta en forma exagerada.

## 長者檔案 | Senior Profile | Perfil Interesante

### 李偉強

「因為我只懂台山話，當遇到問題時很難找到解決方法。」

李偉強與妻子居住在三藩市英格西區，他們都是已退休人士，並且依靠社會安全補助金(SSI)解決基本生活所需。最近，社會安全局再次面見李先生以檢查他是否仍符合領取福利的資格。社安局因為相信李先生在中國擁有物業，超出了只能持有不超過兩千元資產的限制，於是取消了他的



下轉第三頁

### Wai Kui Li

*"I was having a lot of trouble finding a solution to my issue because I only speak Taisanese."*

Wai Kui Li lives in the Ingleside neighborhood of San Francisco with his wife. Both are retired and rely on Social Security Supplemental Income (SSI) to help with basic necessities. Recently, the Social Security Administration (SSA) interviewed Mr. Li to re-check his eligibility for benefits. The agency decided to take away all his SSI, believing he owned real estate in China that would place

CONTINUED ON PAGE 3

### Wai Kui Li

*"Tenía mucha dificultad en encontrar una solución a mi problema porque solo hablo taisanés."*

El señor Wai Kui Li vive con su esposa en el barrio Ingleside en San Francisco. Los dos están jubilados y dependen del Ingreso Suplementario del Seguro Social (SSI) para sus necesidades básicas. La Administración del Seguro Social (SSA) recientemente entrevistó al Sr. Li para re-evaluar su elegibilidad para continuar recibiendo beneficios. Creyendo que el Sr. Li tenía propiedades en China lo cual lo pondría sobre el límite de recursos de \$2,000 para recibir beneficios, la agencia decidió quitarle todo su SSI.

CONTINUA EN PÁGINA 3



## 當心祈福黨

執法部門、亞太裔法律外展中心及其他多個長者服務機構，在2012年10月進行了外展工作，呼籲長者們提防一個已經詐騙了多名華裔耆英以萬計金錢財物的騙局。

歹徒行騙手法是說服受害人同意將財物交出來「淨化」，而其實只是從中偷龍轉鳳把財物騙走。歹徒會到社區中心或在街上與受害人搭訕和假裝友善，訛稱彼此有同共相識的朋友。當騙徒了解到受害人生活上和身體的難題，財務和家庭等等狀況後，便會提議受害人依所謂習俗傳統，將財物放入袋中交給他們介紹的「高人」淨化以消災。在儀式結束後騙徒將袋子交還，但受害人最終發現只是取回一袋垃圾而已。

多名涉嫌騙徒已被捕，但警方相信他們只是一個有組織犯罪集團的其中一份子而已。請提醒你的家人、朋友和鄰居小心受祈福黨所騙。

如你有任何問題，請致電：(415) 567-6255與亞太裔法律外展中心聯絡，或向三藩市地檢署詐騙組查詢，電話：(415) 553-9535。

## Beware of “Purification” Scam

Law enforcement, with APILO and other senior services groups, held a series of outreach events in October 2012 to get the word out about a scam that has defrauded Chinese seniors in San Francisco of hundreds of thousands of dollars in cash and jewelry.

In this new scam, victims are persuaded to have their valuables “purified,” only to have them stolen. The suspects approach elders at community centers or on the street and befriend them, pretending to know mutual friends. The scammer learns more about the elder’s hardships, illnesses, financial problems, and family issues. Taking advantage of an old cultural tradition, the suspect offers to help by setting up a special ritual, which requires the purification of valuables or cash. The items are placed in a bag and given to an “expert.” After the ritual, the bag is returned. Victims later find only worthless junk inside.

Some suspects have been arrested, but police believe this may be part of an organized criminal effort. Please warn your family, friends, and neighbors about this scam.

If you have questions contact APILO at (415) 567-6255 or the San Francisco District Attorney’s Office’s Fraud Department at (415) 553-9535.



## Cuidado con la Estafa de “Purificación”

En octubre 2012 agencias de orden público, junto con APILO y otras agencias de servicios para las personas de la tercera edad, llevaron a cabo una serie de eventos públicos para correr la voz acerca de una estafa de la que han sido víctimas personas chinas de la tercera edad en San Francisco, defraudándolos de cientos de miles de dólares en dinero y joyas.

En esta nueva estafa, las víctimas son convencidas de “purificar” sus objetos de valor, los cuales terminan por ser robados. Los sospechosos se dirigen a personas de la tercera edad en centros comunitarios o en la calle, ganándose su confianza pretendiendo que conocen a amistades mutuas. El estafador se entera de las necesidades, enfermedades, problemas financieros y familiares de la persona. Tomando ventaja de una antigua tradición cultural, los sospechosos ofrecen ayuda con un ritual especial, el cual requiere la purificación de dinero y objetos de valor. Las víctimas ponen sus cosas de valor en una bolsa y se la dan a un “experto.” Después del ritual, les devuelven la bolsa llena de chucherías sin valor.

Algunos sospechosos han sido arrestados, pero la policía cree que esto es parte de un plan del crimen organizado. Por favor alerte a su familia, amigos, y vecinos acerca de este fraude.

Si tiene preguntas comuníquese con APILO al (415) 567-6255 o al Departamento de Fraudes del Fiscal del Distrito (San Francisco District Attorney’s Office’s Fraud Department) al (415) 553-9535.

## 長者檔案 | Senior Profile | Perfil Interesante

上接第二頁

福利金。不知所措的李先生找到了亞洲法律聯會。

亞洲法律聯會明白到這是語言障礙引發的問題，社安局內沒有懂台山話的職員。這使到李先生沒法向職員解釋清楚，該在中國的物業其實是祖業，是與眾多親戚共同擁有的。李先生所佔有的份額並不足以讓他失去領取福利的資格。亞洲法律聯會成功協助李先生收集證明文件，向社安局解釋了事情真相，結果，李先生的福利金恢復了。

CONTINUED FROM PAGE 2

him over the \$2,000 resource limit to receive SSI. Not knowing what to do next, he went to the Asian Law Caucus (ALC) for help.

ALC realized that one complication was the language barrier: SSA did not have staff who understood Taisanese (a Chinese dialect), which is Mr. Li’s native language. This prevented Mr. Li from explaining that the property in China was an ancestral home shared by many relatives in his family. Mr. Li’s fractional interest in the house was not worth enough to disqualify him from receiving SSI. ALC was able to help Mr. Li gather documentary proof and explain the truth to SSA. As a result, Mr. Li’s monthly payments were reinstated.

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

Sin saber qué hacer, fue a pedir ayuda al centro legal Asian Law Caucus (ALC).

El centro legal ALC se dio cuenta que una de las complicaciones era el obstáculo del idioma: SSA no tenía personal que entendiera taisanés (un dialecto chino), el idioma natal del Sr. Li. Esto impidió al Sr. Li explicar que la propiedad en china es una casa ancestral compartida por muchos parientes en su familia. El interés fraccional del Sr. Li sobre la casa no era de suficiente valor para descalificarlo para seguir recibiendo SSI. El centro legal ayudó al Sr. Li a obtener documentación para probar y explicar la situación al SSA, restableciendo de esta manera sus pagos mensuales.



**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.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, mandarín 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。