



隱閉社區：次級住宅單位

我們很熟悉的次級住宅單位，通常稱作「姻親柏文」

次級住宅單位是三藩市數以萬計居民的寓所，它們通常建築在獨立房屋之內或後面，隱閉在街道視線以外，大多甚至是沒有合法建築許可證。亞洲法律聯會最近就次級住宅

單位進行了一項調查，以了解其中居民的狀況。

亞洲法律聯會的調查集中在三藩市哪些區呢？

亞洲法律聯會調查了市內第十一區（即外米慎區）的居民和物業。

該區以獨立房屋為主，有大量的移民人口，並且是市內族裔最多元化的區份。

調查發現了什麼？

外米慎區的居民七成是租客，一半居住在次級單位內。這發現推翻了過去以為該區是以業主自住為主的印象。區內

下轉第三頁



PHOTO CREDIT: BRUCE REYES-CHOW (WWW.REYES-CHOW.COM)

Hidden Communities: 2nd Unit Households

Many of us are familiar with secondary units, which are also called “in-law units.”

Secondary units are home to tens of thousands of San Francisco residents. They are typically hidden from street view because they are constructed in or behind a single family home. Most were built without city permits. The Asian Law Caucus (ALC) recently conducted a survey to learn more about residents living in secondary units.

Which area in San Francisco did ALC focus its study?

ALC surveyed residents and properties in the Excelsior neighborhood of District 11. The neighborhood, mostly full of single family homes, has a large immigrant population and is the most ethnically diverse in the city.

What did ALC find?

Seventy percent of the residents in the Excelsior are renters, half of whom live in secondary units. This finding challenges the reputation of the Excelsior as a homeowner neighborhood. One out of every three houses contains a secondary unit. Rent for these units is 34% lower than the market rate, and most households are very low income.

Who are the households living in secondary units?

They are our neighbors and a significant part of our communities:

- Families, half of which include children; one out of four households include seniors.
- Ethnically diverse, with 65% of Asian and 19% of Latino heritage.
- Foreign born at 82% of the neighborhood’s population and with 62% speaking limited English.
- A majority of the residents (81%) relying on public transit.
- Longstanding residents of the community, with 45% who moved into their units in 2004 or earlier.

Comunidades Escondidas: Viviendas Secundarias

Muchos de nosotros estamos familiarizados con viviendas secundarias, también conocidas como “unidades para la familia política” (in-law units).

Las viviendas secundarias son hogar para miles de residentes de San Francisco. Por lo regular se encuentran ocultas de la vista de la calle porque están construidas dentro o detrás de una casa. Muchas fueron construidas sin permiso de la ciudad. El centro legal asiático (Asian Law Caucus, ALC) condujo una encuesta recientemente para saber más acerca de las personas que viven en dichas unidades.

¿En qué área de San Francisco se enfocó nuestro estudio?

ALC enfocó la encuesta en los residentes y las propiedades en el barrio Excelsior del Distrito 11. Este barrio, en su mayoría compuesto de casas residenciales, tiene una población grande de emigrantes y es el más diverso étnicamente en toda la ciudad.

¿Que descubrió ALC?

Setenta por ciento de los residentes de Excelsior rentan, y la mitad de éstos viven en unidades secundarias. Este resultado contradice la reputación de que el barrio Excelsior es una comunidad de dueños de casa propia. Una de cada tres casas contiene una unidad secundaria. La renta por estas unidades es 34% más baja que el precio del mercado, y la mayoría de familias son de muy bajos ingresos.

¿Quiénes son las personas que viven en unidades secundarias?

Son nuestros vecinos y una parte significativa de nuestras comunidades:

- Familias, de las cuales la mitad tienen niños; una de cada 4 familias incluye personas de la tercera edad.
- Diversidad étnica, con 65% de herencia asiática y 19% de herencia latina.
- 82% de los residentes son personas nacidas en el extranjero, de las cuales 62% hablan escaso inglés.
- La mayoría de los residentes (81%) dependen de transporte público.
- Personas que tienen mucho tiempo viviendo en la comunidad, con 45% que se instalaron en el 2004 o antes.

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

### 如何做一名精明的租客

精明的租客應該懂得小心與業主打交道，不論業主是民居局、個人、朋友或甚至是親戚。

將有你簽署的租約文本存放在安全地方，以便日後查閱。在分租、髹漆、飼養寵物或任何與租住有關的重大行動之前，必須仔細翻查租約相關內容。

盡可能以支票或本票繳交租金，如果必需使用現金，務必領回附有交租日期的收據，確保收據上的資料無誤，及永久保存。

當你要就租住單位作出投訴時，必須是書面的，親遞或郵寄給業主，自己另存副本。當業主沒有好好回應時，這副本便可以幫助你採取下一步行動。

不要忽視業主與你的書面通信。如果你的業主或其代理人，如地產經紀要求你簽署你不明白，或不同意的文件，請在簽字前先徵詢法律意見。



## Tenants Rights

### How to be a Smart Tenant

A smart tenant needs to be cautious in dealing with his or her landlord. This is true whether the landlord is the Housing Authority, an individual, a friend, or even a relative.

Save a copy of your signed rental agreement in a safe place, so you can find it years later. Look and see what the agreement says prior to subletting, painting, getting a pet, or taking any significant action related to the tenancy.

Pay your rent by check or money order if possible. If you must pay in cash, always get a written and dated receipt at the time you pay. Make sure the receipt contains the correct information and save it indefinitely.

When you have a complaint about your unit, put it in writing, give or mail it to the landlord, and keep a copy. This will be helpful if the landlord fails to adequately respond and you need to take additional steps.

Do not ignore written communications from your landlord. If your landlord or someone working for your landlord, such as a real estate agent, asks you to sign a document you do not understand or agree with, get legal advice before you sign.



## Derechos del Inquilino

### Como Ser un Inquilino Astuto

Un inquilino astuto tiene que ser precavido al lidiar con el casero o el dueño de la propiedad, sin importar que sea el Departamento de Vivienda (Housing Authority), un individuo, un amigo, o hasta un familiar.

Asegúrese de guardar una copia firmada de su contrato de arrendamiento en un lugar seguro, de esta manera la pueda encontrar fácilmente después de varios años. Revise el contrato y fíjese si puede subarrendar, pintar, adquirir una mascota, o tomar una decisión significativa en relación con el alquiler.

Si es posible pague la renta con cheque o giro postal. Si su única opción es pagar al contado, obtenga un recibo por escrito fechado y firmado al momento del pago. Asegúrese que el recibo contenga la información correcta y guárdelo indefinidamente.

Cuando tenga una queja acerca de su vivienda, hágalo por escrito y désela o envíela por correo al propietario o encargado de la propiedad, y guarde una copia. Esto le servirá de ayuda en caso que el propietario no responda adecuadamente a sus peticiones y usted tenga que tomar otras medidas.

No ignore los comunicados por escrito que reciba del propietario. Si el propietario o su representante, tal como un agente de bienes raíces, le pide firmar algún documento que usted no entiende o no está de acuerdo, obtenga asesoría legal antes de firmar.

## 長者檔案 | Senior Profile | Perfil Interesante

### Hermila Hernández

埃爾南德斯是一名七十一歲的三藩市居民，她只會說西班牙語。早前她去到西語裔法律援助中心(LRCL)，要求協助解決關於退休社會安全金的問題。社會安全局告訴她，因為她只有二十八季的工齡，並未達到領取全額退休金的四十季工齡要求。這即是說她要再工作三年，才能滿足四十季的工齡標準。法援中心在仔細翻查過她的檔案後，認為埃爾南德斯應該有足夠的工齡領取社安金。中心替她提出上訴，附上支持證明文件，包括九十年代和兩千年初期的報稅表。社會安全局最後認同上訴，並更改了先前拒絕發放社安金的決定。埃爾南德斯於去年十二月已經退休，並且在隨後的一個月便領到社安金。她生活得很開心，不必擔心在退休前還要工作多三年了。

Hermila Hernández, a 71-year-old resident of San Francisco who speaks only Spanish, came to La Raza Centro Legal (LRCL) for help with a Social Security retirement issue.

She had been told by the Social Security Administration (SSA) that she had only 28 credits and therefore was short of the 40 credits required to be eligible for full retirement benefits. Each full year of work provides four credits, so she understood that she needed to work for three more years in order to complete the 40 credits. After a thorough review of her files, LRCL determined that Ms. Hernández



Hermila Hernández, una señora de 71 años de edad, que solo habla español y vive en San Francisco, fue a pedir ayuda a La Raza Centro Legal

(LRCL) con respecto a un problema de pensión del Seguro Social. La Administración del Seguro Social (SSA) le informó que solo tenía 28 créditos de los 40 créditos requeridos para ser elegible y poder recibir los beneficios máximos para su retiro.

Por cada año de trabajo completo se otorgan cuatro créditos. La Sra. Hernández pensó que tenía que trabajar tres años más para poder completar los 40 créditos. Después de revisar meticulosamente el expediente de la Sra. Hernández, LRCL determinó

CONTINUED ON PAGE 3

CONTINUA EN PÁGINA 3



## 長者與身分盜竊

身分盜竊在美國問題嚴重，很多長者都不知道自已已經成為身分盜竊的受害人，還以為由於自己沒有貸款和信用卡，這些事情便與自己扯不上關係了。事實上身分盜竊可能發生在任何人身上，不論年紀、收入或就業狀況。

亞太裔法律外展中心幫助了很多身分被盜竊的人士，其中一名長者幾乎失去了他的老人屋，原因是被認為漏報了巨額收入。外展中心發現別人非法使用了他的社會安全號在外州工作，中心最終幫助他保住了老人屋。

在另一案例，一名長者被控拖欠信用卡帳款，並被強制從他的銀行戶口提取數百元清還欠款。外展中心發現有人利用該名長者的資料辦了信用卡。中心證明了卡不是他領的，信用卡公司最後把錢退回了給這名長者。

其中一個避免身分被盜竊的方法是小心自己的個人資料，例如社會安全號碼等，只向與你有個人接觸的公司或個人提供此等資料。另一個方法是檢查自己的信用報告，查看是否有人在你名下辦了貸款或信用卡。任何人每年都可以要求一份免費的信用報告，申請信用報告請到訪以下網址：[annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com) 或致電 1 (877) 322-8228。



## 隱閉社區：次級住宅單位

上接第一頁

每三間屋便有一間次級住宅單位，它們的租金比市場低要34%，租客多是極低收入人士。

### 誰人居住在這些次級住宅單位？

他們是我們的鄰居，我們社區重要的組成部份：

- 家庭為主，半數有小孩；四分之一家中有長者。
- 族裔多元，亞裔佔65%，另19%是拉美裔。
- 區內 82%人口是非美國本土出生，62%只說有限度英語。
- 絕大部份居民(81%)依賴公共交通。
- 長期居民為主，45%於2004年或以前已經遷入該區居住。

## Seniors and Identity Theft

Identity theft is a major problem in the U.S. Many elders are not aware they are a victim and think it's not a problem for them as they may not have any loans or credit cards. But it can happen to anyone, regardless of age, income level, or employment status.

API Legal Outreach (APILO) has helped a number of identity theft victims. One elder almost lost his senior housing and was told it was because he had more income than he was reporting. APILO discovered someone else was illegally using his Social Security number and working in another

state. APILO was able to help the elder keep his home.

In another case, an elder was being sued for credit card debt. His bank account was levied and several hundred dollars taken out. APILO learned that someone used the elder's information to get a credit card. We were able to show this elder did not open this account, and eventually the credit card company returned the money.

One way to avoid identity theft is to be very careful with your private information, like your Social Security number. Only give this information to people or companies that you personally contact. Another tool is to get a credit check that will show if any loans or credit cards have been taken out using your information. Everyone is entitled to one free credit report every year. To order, visit [annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com) or call 1 (877) 322-8228.

## Personas de la Tercera Edad y Robo de Identidad

El robo de identidad es un gran problema en los Estados Unidos. Muchas personas mayores no se dan cuenta que son víctimas de este delito, y creen que no les afecta ya que a veces no tienen ningún préstamo o tarjetas de crédito. Pero esto puede pasarle a cualquiera, sin importar la edad, ingresos, o estado de empleo.

El grupo legal APILO (API Legal Outreach) ha ayudado a varias víctimas de robo de identidad. Una persona mayor estuvo a punto de perder su vivienda para personas de la tercera edad—le dijeron que era porque recibía más ingresos de lo que él reportaba. APILO descubrió que alguien estaba usando su seguro social ilegalmente para trabajar en otro estado. APILO pudo ayudarlo a conservar su hogar.

En otro caso, una persona de la tercera edad fue demandada por deudas de tarjeta de crédito. Le embargaron su cuenta bancaria y retiraron cientos de dólares. APILO se enteró que alguien había usado la información de esta persona para obtener una tarjeta de crédito. Pudimos comprobar que esta persona no había abierto dicha cuenta, y la compañía de la tarjeta de crédito le regresó su dinero.

Una manera de evitar el robo de identidad es tener mucho cuidado con su información privada, como el número de su seguro social. Únicamente provea información a personas o compañías con las que usted ha iniciado comunicación personalmente. También verifique su crédito para asegurarse que no se han sacado préstamos o emitido tarjetas de crédito usando su información. Todas las personas tienen derecho a un reporte de crédito anual gratis. Para obtener uno, visite [annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com) o llame al 1 (877) 322-8228.

## 長者檔案 | Senior Profile | Perfil Interesante

CONTINUED FROM PAGE 2

should already qualify for benefits. LRCL helped her file a request to reconsider the agency's denial and included several additional documents, including tax declarations filed in the late 1990s and early 2000s. SSA approved the request and reversed its earlier denial. Ms. Hernández was able to retire in December 2012 and began receiving benefits the following month. She was so happy that she didn't need to continue working for three more years before retiring.

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

que ya podía calificar para dichos beneficios. Con la ayuda de LRCL, la Sra. Hernández solicitó al SSA que reconsiderara su petición e incluyó varios documentos adicionales, como declaraciones de impuestos de finales de los años 1990 y principio de los años 2000. SSA aprobó la petición, y retiró la denegación anterior. La Sra. Hernández se pudo jubilar en diciembre del 2012 y empezó a recibir beneficios al siguiente mes—estaba muy contenta de no tener que trabajar tres años más antes de jubilarse.



亞洲法律聯會

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

Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Arabic, Tagalog, 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。



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。



亞太裔法律外展

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

Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow, Taiwanese.  
我們使用廣東話、普通話、越南話、日語、菲律賓語、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.



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

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，詳情請向有關機構查詢。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。