



分租房 間參考建議

很多長者把住家的房間分租出去，租客可帶來收入幫助開支，或為冷清的房子多添人氣。一般情況下，分租房子是可行的，但當租客付不起房租或不願搬遷，他們可以造成嚴重及多是昂貴的麻煩。分租房間時亦需注意安全。

本欄將分三章介紹分租房間的一般問題。因為篇幅所限，我們不能觸及所有問題，但會提出減少分租麻煩的建議。

在第一章，我們會專注一些屋主與分租住客的普遍事項，第二章是關於租客的特別事項，而第三章將討論分租所引起的問題。

給屋主和租客的建議

如果你是考慮把房間分租出去的屋主或租客，你應知道在眾多法例之下，你是業主的身分。即是說你需要承擔很多作為業主的責任，例如，只能分租維修狀況良好的房間。

1. 選擇租客須小心

因為是分租一屋的關係，最好是租給你認識及可信賴的人。如你使用招租網站，必須格外小心。不幸地，一些不誠實的人是會找機會討長者便宜的，多了解來人才讓他們進入你的屋子或提供私人資料。第一步是要求提供身分證明文件及查詢擔保人。

2. 屋主應避免分租給超過一人

如果你是屋主而想找分租租客，則應只租給一個人，分租給超過一人在法例上和可行性方面都將更複雜。例如，超過一名租客將增加爭拗的機會，身為業主，你有責任調解。如不能解決，你可能要去法庭申請逼遷租客。你也可能受到額外限制。向二房東租住的租客亦必須遵守另外的條例。（下期將更多討論此狀況）

3. 要求未來租客簽署協議

白紙黑字的協議有助避免誤解。地方圖書館應有書籍關於分租協議，以下是一些你應考慮的協議條款：(1) 列明分擔水電雜費的方式（如有需要）；(2) 為了安全及其他理由，在協議上列明你有權隨時進入分租房間；(3) 建議收取按金（請注意法例是否要求你為按金繳付利息給租客，在發還按金時應依法辦理）。

還有另外有相關法例監管分租，以上建議只為避免一些普遍問題，圖書館應有資料可以供你參考。在下一期，我們將指出一些關於租客再分租房間的特別條例。

Advice for Renting Out a Room

Many seniors rent out rooms in their home or apartment. Roommates can help pay for costs or can offer companionship for empty nesters. Usually the arrangement works well. But when roommates cannot pay their rent or refuse to move, they can cause serious and often costly problems. There are also safety issues to be aware of when offering a room for rent.

This three-part series addresses common issues in renting out a room. Because of the limitations of space we cannot address all issues. But we offer some suggestions on how to reduce problems with roommates. In part one, we address common issues for both homeowners and tenants. In part two, we will address special issues for tenants. In the third part we will address concerns of the roommates.

Suggestions for Homeowners and Tenants

If you are a homeowner or a tenant who is considering renting out a room, you should keep in mind that you will be a "landlord" for the purposes of many laws. This means you will have many of the responsibilities that come with being a landlord. For example, you should only rent out a room that is in good repair.

1. Be careful when looking for a roommate.

Since you will be sharing your home, it is best to rent to people you know and trust. If you must use "craigslist" or other public sites, you should use extreme care. Unfortunately, there are dishonest people who are looking for opportunities to take unfair advantage of seniors. Learn about people before you let them into your home or provide private information. Ask for identification and check references first.

2. Homeowners should avoid renting out to more than one person.

If you are a homeowner looking for a roommate you should rent only to one person. Sharing your home with more than one person will be more complicated legally and practically. For example, with more than one roommate you are more likely to have disagreements. As the "landlord" you will be



Consejos para alquilar una pieza

Muchas personas de edad avanzada arriendan piezas en su casa o apartamento. Estos inquilinos pueden ayudar a pagar los costos u ofrecen compañía. Usualmente el arreglo funciona bien. Pero cuando los inquilinos no pueden pagar por su arriendo o se niegan a mudarse, pueden causar graves y, a menudo, costosos problemas. También existen cuestiones de seguridad que deben tomarse en cuenta cuando se ofrece una habitación para alquilar.

Esta serie de tres partes se ocupa de los problemas comunes cuando se alquila una pieza. Debido a las limitaciones de espacio no podemos abordar todos los puntos. Pero ofrecemos algunas sugerencias sobre cómo reducir problemas con los inquilinos. En la primera parte, nos ocupamos de cuestiones de interés común para los dueños de casa y los inquilinos. En la segunda parte

abordamos puntos de interés para los dueños de casa. En la tercer parte, nos referimos a las preocupaciones de los inquilinos.

Sugerencias para dueños de casa e inquilinos

Si usted es dueño de casa o un inquilino que está considerando arrendar una pieza, debe tener en cuenta que usted

será considerado un dueño de casa para el propósito de muchas leyes. Esto significa que usted tendrá mucha de las responsabilidades que son estipuladas para los dueños de casa. Por ejemplo, solo debe arrendar una pieza que se encuentra en buen estado.

1. Tenga cuidado al buscar un inquilino

Ya que va estar compartiendo su casa, lo mejor es que le arriende a personas conocidas y de confianza. Si tiene que usar "craigslist" u otros sitios públicos, debe tener mucho cuidado. Desafortunadamente, hay gente deshonesta que está buscando oportunidades para tomar ventaja de las personas de edad avanzada. Conozca más acerca de estas personas antes de dejarlos vivir en su casa o proporcionar información privada. Pida identificación y compruebe referencias primero.

2. Los dueños de casa deben evitar alquilar a más de una persona

Si usted es un propietario de casa que busca un inquilino debe arrendarle a solo una persona. Compartir su casa con más de una persona es más complicado a nivel práctico y legal. Por ejemplo, con más de un inquilino es más probable que haya desacuerdos. Como dueño de casa usted será responsable de re-

Inside | Adentro | 內頁提要

2 Consumer Rights
Derechos del Consumidor 消費者權益

3 Immigrant Rights
Derechos del Inmigrantes 移民權益

消費者權益

不做受害人

越來越多的長者成為身分盜竊的受害人，歹徒利用盜取而來的資料進入銀行帳戶，或盜用長者的信用卡帳戶非法簽帳。

請小心...

保護私密的財務資料，如你的社會安全號碼、政府醫療卡、銀行帳戶及信用卡號碼等。僅在你主動提出往來交易項目，及清楚了解對方的情況下，才向第三者透露以上資料。不要隨身攜帶社會安全卡、醫療卡及很少使用的信用卡以免失竊，只有在你需要使用時才帶在身上。

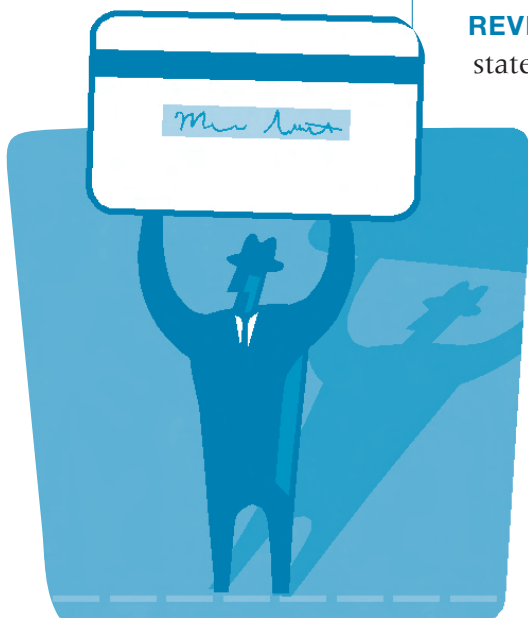
避免把你的銀行提款卡及其密碼交給家務工人或任何你不信任和認識的人，也不要將卡和密碼交給有毒癮、酗酒、不誠實或有精神病的親友。如果你不能外出又沒有可信賴之人，你可能需要一位專業的「理財經理人」。

打開你所有郵件，並且要定時如此做。請撕毀信用卡申請表，以及其他附有私密資料而你又不想保留的郵件。如果你收到看不明白的文件，請找家人或朋友幫忙查閱。如果你收到來自業主或財務機構的信件又不明白其內容，請諮詢律師。

查閱你的銀行和信用卡月結單，肯定你明白及同意內載的所有往來項目。如有問題，請向戶口所屬的財務機構查閱，如你不滿意所得答案，請與律師聯絡。

檢查信用報告，至少要每年一次，以清楚自己身分是否被竊。請致電：(877) 322-8228 或上網至 www.annualcreditreport.com，可每年一次得到免費的信用報告。如信用申請被拒絕，在六十天內你可以向消費者報告機構取得一份免費的信用報告，這些機構包括 Equifax, Experian or Trans Union。

如果你認為自己是身分盜竊受害人，請立即與執法部門聯繫。



Consumer Rights

Don't Be a Victim

A growing number of seniors are falling victim to identity thieves who steal information to break into bank accounts or to make unauthorized charges to the senior's credit card accounts.

Be Careful...

PROTECT confidential financial information, like your Social Security, Medicare, bank account and credit card numbers. Give them to third parties only when you initiate the transaction and know the individual or entity you are dealing with. Don't carry your Social Security card, Medicare card or seldom-used credit cards in your wallet or purse, in case they are stolen. Bring them with you only when you will need them.

AVOID giving your ATM card and your secret code (PIN number) to chore workers or anyone you do not know and trust. Also avoid giving them to family members or friends who have drug or alcohol problems, are dishonest or are mentally ill. If you are homebound and don't have anybody you trust, you might need to find a professional "money manager."

OPEN all your mail on a regular basis. Tear-up credit card applications and any mail you do not wish to save that contains confidential information. If you receive a document you don't understand, ask a family member or friend to take a look at it. If you receive a document you don't understand from your landlord or the financial institution that holds your mortgage, consult with an attorney.

REVIEW your bank and credit card statement every month. Make sure you understand and authorize all transactions. If you have questions, contact the financial institution where the account is located. If you are unhappy with the answer the financial institution provides, contact an attorney.

CHECK your credit report at least once a year to make sure that you are not the victim of identity theft. You can get a free copy of your credit report each year by calling toll free (877) 322-8228 or by going to www.annualcreditreport.com on the Internet. If a credit application is denied, you can also get a free report within 60 days from the consumer reporting agency that issued the report—generally Equifax, Experian or Trans Union.

If you think you are the victim of identity theft, contact a legal office immediately.



Derechos del Consumidor

No sea víctima

Un número creciente de personas de edad avanzada son víctimas de los ladrones que roban sus identidades al robar información bancaria o al hacer cargos no autorizados en sus cuentas de crédito.

Tenga cuidado...

PROTEJA su información financiera confidencial, como su número de seguro social, Medicare, cuenta de banco, y números de tarjetas de crédito. Solo entregue a terceros esta información únicamente cuando usted inicie la transacción y cuando usted conoce al individuo o la entidad con la que está tratando. No cargue su tarjeta de seguro social o Medicare o sus tarjetas de crédito en caso de que sean robadas. Solo llévelas consigo cuando usted las necesite.

EVITE dar su tarjeta de cajero automático y su código secreto a personas que usted no conoce o no le tiene confianza. Asimismo, evite dar esta información a parientes o amigos que tengan problemas de drogas o alcohol, que sean deshonestos o enfermos mentales. Si usted no puede salir de su casa y no tiene a nadie de confianza, puede que necesite encontrar un administrador de dinero profesional.

ABRA todo su correo regularmente. Destruya las solicitudes de tarjetas de crédito y cualquier correspondencia que usted no necesite y que contenga información confidencial. Si recibe un documento que no entiende, pregúntele a un pariente u amigo para que le de un vistazo. Si recibe un documento del dueño de la casa donde usted vive o de la institución financiera que tiene su hipoteca, consulte a un abogado.

REVISE su reporte de banco y de tarjetas de crédito todos los meses. Asegúrese de entender y autorizar todas las transacciones. Si tiene preguntas, contacte a la institución financiera donde se encuentra la cuenta. Si no está contento con la respuesta de la entidad financiera, contacte a un abogado.

VERIFIQUE su informe de crédito por lo menos una vez al año para asegurarse que usted no es víctima de robo de identidad. Usted puede obtener una copia gratis de su informe de crédito, llamando al número gratuito (877) 322-8228 o al visitar la página de Internet www.annualcreditreport.com. Si una solicitud de crédito es negada, usted puede obtener un informe gratis dentro de 60 días de la agencia que emitió el reporte, generalmente Equifax, Experian o Trans Union.

Si usted piensa que usted es víctima de robo de identidad, contacte una oficina legal inmediatamente.

移民權益

透過傷殘豁免獲得公民資格

法例規定申請入籍成為公民的人士，必須通過以英文進行的歷史和公民考試。因此，許多照顧家裡有記憶和學習障礙長者的人士，以為這些長者是沒有機會入籍成為公民的。但是，對於一些有嚴重傷殘的人士，入籍希望仍然存在。

公民入籍考試設有豁免條款，讓因為傷殘而不能學習考試內容的人士，可以免考英語、歷史和公民試題。欲取得這項豁免，必須得到醫生或臨床心理學家的傷殘證明。證明書內必須列明申請人的傷殘狀況如何影響學習試題內容的能力。

在正確文件的支持下，許多傷殘移民已經成為了公民。但必須注意，移民服務局十分嚴格處理傷殘豁免申請，並警告會起訴任何在豁免申請過程中作假或從事欺詐的人士（包括醫生和病人）。患有輕度記憶衰退或可矯正殘障的人士，並不符合豁免資格。

如你相信你所照料的人士希望成為公民但需要傷殘豁免，你應該尋求法律諮詢及向醫生索取證明文件。

公民入籍試題樣本

你能回答這些問題嗎？

1. 誰選舉美國總統？
2. 憲法經過幾次修改，或憲法中有幾項修正？
3. 請說出保證或提出與投票權有關的修正案。
4. 誰是最高法院的首席大法官？
5. 哪一個特別團體向總統提出建議？

5. 內閣
4. 約翰·羅伯茨
3. 第15、19、24、及26項修正案
2. 27次
1. 選舉團

Do you Have a Legal Question?

Send us your suggestions for future articles for our newsletter! We may not be able to answer all questions but we will try to fit as many questions (and answers) in our coming issues. Send your questions to the address below:

¿Tiene una pregunta legal?

¡Mande sus sugerencias para artículos en nuestro boletín! Tal vez no podamos darle respuesta a todas sus preguntas pero trataremos de hacerlo. Sus sugerencias pueden ser enviadas a:

你有法律問題需要諮詢嗎？

歡迎你對本期刊未來的內容提出建議！我們不可能回答所有問題，但會嘗試在未來期刊中盡可能回答最多的問題：

Senior Rights Bulletin
939 Market Street, Suite 201
San Francisco, CA 94103

Immigrant Rights

Becoming a Citizen with a Disability Waiver

In order to become a citizen the law generally requires residents to pass a history and civics test in English. Because of the test requirements, those who care for seniors who suffer from memory or learning problems often believe that their family member cannot become a citizen. For some who have significant disabilities, there may be some hope.

There is an exception to the citizenship test of English language, history, and civics for persons who have disabilities that make them unable to learn the test information. In order to receive this "disability waiver," persons must prove that they have a disability as certified by a physician or clinical psychologist. The certification by the doctor must clearly describe the connection between the patient's disability and his or her inability to learn the information necessary for the test.

With the correct documentation, many disabled immigrants have become citizens. Please note, however, that the immigration service has become very strict about disability waivers and has issued stern warnings that it will prosecute any persons (doctors and patients alike) who are involved in falsifying or committing fraud in the disability waiver process. The waiver is also not granted for persons with mild memory loss or impairments that can be corrected.

If you believe that the person you care for wants to become a citizen but needs a disability waiver, you should get legal advice and obtain documentation from a qualified doctor.



Sample Questions from the Citizenship Test

- Can you answer these questions?
1. Who elects the President of the United States?
 2. How many changes, or amendments, are there to the Constitution?
 3. Name the amendments that guarantee or address voting rights.
 4. Who is the Chief Justice of the Supreme Court?
 5. What special group advises the President?

- Answers
1. The Electoral College.
2. 27
3. 15th, 19th, 24th, and 26th Amendments
4. Justice Roberts
5. The Cabinet

Derechos de los Immigrantes

Cómo convertirse en ciudadano debido a una discapacidad

Para convertirse en ciudadano la ley normalmente requiere que los residentes pasen un examen de historia y educación cívica en inglés. Debido a los requisitos del examen, muchos que cuidan de personas de edad avanzada, que sufren de problemas de memoria o de aprendizaje, a menudo creen que su pariente no puede convertirse en ciudadano. Para algunos que sufren de discapacidades significativas puede haber esperanza.

Existe una excepción al examen de inglés, historia, y educación cívica para personas que tienen discapacidades que no pueden aprender la información del examen. Para recibir esta "exención por discapacidad" las personas deben demostrar que tienen una discapacidad certificada por un médico o psicólogo clínico.

La certificación del doctor debe describir claramente la conexión entre la discapacidad del paciente y su inhabilidad para aprender la información necesaria para el examen.

Con la documentación correcta, muchos inmigrantes discapacitados se han convertido en ciudadanos. Sin embargo, tenga en cuenta, que el servicio de inmigración se ha puesto muy estricto en otorgar "exenciones debido a discapacidades" y ha emitido varias advertencias severas que va a iniciar acciones legales en contra de cualquier persona (doctores y pacientes) que se vea envuelta en la falsificación o que cometa fraude en el proceso de exención debido a discapacidades. La exención no se otorga a personas con leve pérdida de memoria o deficiencias que se puedan corregir.

Si usted se encuentra informado que la persona a la que cuida desea convertirse en ciudadano pero necesita una exención debido a una discapacidad, debe obtener consejo legal y documentación de un médico calificado.

Ejemplos de preguntas para el examen de ciudadanía

- ¿Puede responder a estas preguntas?
1. ¿Quién elige al Presidente de los Estados Unidos?
 2. ¿Cuántas modificaciones, o Enmiendas, se han hecho a la Constitución?
 3. Mencione las Enmiendas que garantizan o tratan sobre el derecho a votar.
 4. ¿Quién es el Magistrado Presidente de la Corte Suprema?
 5. ¿Qué grupo especial asesora al Presidente?

- Respuestas
1. El Colegio Electoral
2. Veintiseiete Enmiendas
3. Las Enmiendas 15, 19, 24, y 26
4. John G. Roberts, Jr.
5. El Gabinete asesora al Presidente

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

Asian Law Caucus

亞洲法律聯會

939 Market, Suite 201
San Francisco, CA 94103
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

We provide assistance in Cantonese, Mandarin, Toishanese, Vietnamese, Japanese, and English.

我們可以用廣東話、普通話、台山話、越南話、日語或英文提供服務。

API Legal Outreach

亞太裔法律外展

1188 Franklin, Suite 202
San Francisco, CA 94109
(415) 567-6255

Services are 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

Services are available in English and Spanish.

Los servicios son 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 are available in English, Cantonese, Mandarin, and Spanish.

Los servicios son disponibles en inglés, cantonés, mandarín 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 de las organizaciones listadas arriba se proveen gratis para residentes de San Francisco que tienen 60 o más años. Por favor vea la descripción de la 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，詳情請向有關機構查詢。

Renting Out a Room

CONTINUED FROM PAGE 1

responsible for resolving these disputes. If something does not work out you will need to go to court to require your roommates to leave. You may fall under other additional restrictions. Tenants who are subletting rooms must follow different rules (more on this in our next issue).

3. Have your future roommate sign a written agreement.

Putting agreements into writing helps avoid misunderstandings. Your local library should have books that include form rental agreements for roommates. Here are some provisions you should consider including in your written agreement: (1) have a clear agreement on how utility charges will be shared (if at all); (2) for safety and other reasons state in your agreement that you have a right to enter the roommate's room at any time; (3) it is recommended that you collect and keep a security deposit (be aware that you may be required to pay interest on the deposit and you need to follow the law on returning the deposit).

There are other laws that apply whenever you are renting out space. These suggestions are offered only to avoid some common problems. Again, the library should have references that guide you. In our next issue we address some of the special rules that apply to subletting, when tenants rent to other tenants.

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: Gen Fujioka

Designer: Elaine Joe

Printer: Trade Lithographics

Printed with soy-based inks on recycled paper 

Alquilar una Pieza

CONTINUA DE LA PAGINA 1

resolver estas disputas. Si algo no funciona bien tendrá que acudir a la corte para exigirles a sus inquilinos que se muden. Puede haber restricciones adicionales. Los inquilinos que están subarrendando piezas deben cumplir con otros reglamentos (más información sobre este punto en nuestro próximo boletín).

3. Haga que su futuro compañero de cuarto firme un acuerdo por escrito.

Poner por escrito los contratos de arriendo ayuda a que no haya malentendidos. Su biblioteca local tiene libros que incluyen formularios de acuerdos para el alquiler de piezas. Aquí están algunas disposiciones que usted debe considerar incluir en su acuerdo: 1) tener en claro sobre cómo los costos de los servicios (electricidad, agua, basura, etc.) serán compartidos (si es que se van a compartir); 2) por razones de seguridad y otras razones adicionales, estipule en su acuerdo que usted tiene derecho de entrar en la habitación de su compañero de cuarto en cualquier momento; 3) se recomienda que obtenga y mantenga un depósito de seguridad (tenga en cuenta que usted puede ser obligado a pagar intereses sobre el depósito y que tiene que seguir la ley sobre la devolución del depósito).

Hay otras leyes que se aplican cuando uno arrienda un espacio. Estas sugerencias son ofrecidas para evadir algunos problemas comunes. De nuevo, la biblioteca debe contar con algunas referencias que lo podrían guiar. En nuestro próximo número abordamos algunas de las reglas especiales que se aplican al subarrendar, cuando los inquilinos arriendan a otros inquilinos.



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.

¿Deseas que te enviemos una copia del boletín a tu casa? Mándanos una nota y te pondremos en nuestra lista de envíos.

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 / 939 Market Street, Suite 201 / San Francisco, CA 94103]

San Francisco Senior Rights Bulletin

