



### 2009美國復蘇與再投資法和我們長者的關係

2009年2月17日，總統奧巴馬簽署了美國復蘇及再投資法(簡稱ARRA)，其中內容包括給予領取社會安全局、退伍軍人事務部及鐵路退休局福利的人們，可以在2009年獲得一次過的\$250元撥款。沒有填交報稅表也可以獲得該項撥款。

估計約有550萬人將獲得該一次性的撥款。合格領取者必須是在2008年11月至2009年1月，領取過社會安全補助金 (SSI)、退伍軍人福利金或鐵路局退休金。並且，必須是美國本土或屬地居民，合法居境；未成年者、囚犯、刑事通緝犯、違反監守行為或假釋法者均不合資格。

如你已婚及夫婦兩人均領取合資格的福利，將各得到250元。

這些款項將不會被徵收聯邦稅入息稅。在收到款項後的九個月內，也不會被計算為領受SSI人士的財產。所以，如在2009年6月領取了該筆款項，只需在2010年2月前將之花掉，便不會被列作資產而影響到領取SSI的資格。

但如果積欠政府債務，法例規定財政部門可以從這一次性撥款中，扣取過期未付的兒童撫養費，以及其他聯邦與州政府的欠款。但不會從中扣取超領的社會安全金或SSI福利金。

復蘇款項將在2009年5月寄出，受益人將收到獨立的支票或銀行轉帳撥款。如果合資格領取者在6月中旬仍未收到款項，可向社會安全局 (1 (800) 772-1213)、退伍軍人事務局 (1 (800) 827-1000) 或鐵路退休局查詢 (1 (877) 772-5772)。

### American Recovery and Reinvestment Act of 2009 and Our Elders

**O**n February 17, 2009, the American Recovery and Reinvestment Act of 2009 (ARRA) was signed by President Obama. Among other things, the AARA provides for a one-time payment in 2009 of \$250 to be paid to recipients of certain benefits administered by the Social Security Administration (SSA), Department of Veterans Affairs (VA), and Railroad Retirement Board (RRB). Individuals do not have to file a tax return to get this payment.

It is estimated that 55 million individuals received this one time payment. To be eligible, an individual must have been receiving Social Security, Supplemental Security Income (SSI), Veterans Affairs benefits or Railroad Retirement pension any time between November 2008 to January 2009. He or she must be living in the United States or its territories, must be lawfully present, and cannot be a minor, prisoner, fugitive felon, or probation/parole violator.

If married and both spouses received the qualifying benefit, they each will have received the \$250 recovery payment.

These payments will not be counted as gross income for federal income tax purposes. This payment will not be counted as a resource for SSI recipients for nine months after receiving the payment. So, if a SSI recipient received the payment in June 2009, he or she will have until February 2010 to spend it before the payment will be counted as a resource that may affect eligibility.

But if the recipient has outstanding debts, the law requires the Department of the Treasury to deduct delinquent child support and obligations owed to state and federal agencies from the one-time payment. The one-time payment will not be used to collect Social Security or SSI benefit overpayments.

The recovery payments were mailed out in May 2009—recipients and representative payees received a separate check or direct deposit from the normal monthly payments. If an eligible recipient/payee did not receive the payment by mid June 2009, he or she should contact the Social Security Administration (1 (800) 772-1213), Department of Veterans Affairs (1 (800) 827-1000), or the Railroad Retirement Board (1 (877) 772-5772).



### La Ley de Recuperación y Reinversión de América del 2009 y las personas de edad avanzada

**E**l 17 de febrero, 2009, la Ley de Recuperación y Reinversión de América (ARRA) fue firmada por el Presidente Obama. Entre muchas cosas, ARRA provee un pago único en el 2009 por \$250 que se pagará a los beneficiarios de ciertos beneficios administrados por la Administración del Seguro Social (SSA), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) y la Junta de Retiro Ferroviario (RRB). Los beneficiarios no tienen que someter una declaración de impuestos para obtener este pago.

Se estima que 55 millones de individuos recibieron este pago único. Para ser elegible, un individuo debe haber estado recibiendo pagos del Seguro Social, Ingreso de Seguridad Suplementaria (SSI), beneficios del Departamento de Asuntos de Veteranos o una pensión de la Junta de Retiro Ferroviario de noviembre del 2008 a enero del 2009. Él o ella deben de estar viviendo en los Estados Unidos o sus territorios, debe estar legalmente presente, y no puede ser menor de edad, prisionero, fugitivo criminal o haber violado su libertad condicional.

Si es casado y ambos cónyuges están calificados para recibir este beneficio, cada uno debe haber recibido el pago de recuperación de \$250.

Estos pagos no se cuentan como ingresos cuando someta sus impuestos federales. Este pago no se contará como un recurso para los beneficiarios del SSI durante nueve meses después de recibir el pago. Por lo tanto, si un beneficiario del SSI recibió el pago en junio 2009, el o ella tiene hasta febrero 2010 para gastarlo antes de que el pago se considere como un recurso que puede afectar su elegibilidad.

Pero si el destinatario tiene deudas pendientes, la ley requiere que el Departamento del Tesoro deduzca el apoyo infantil y otras obligaciones del pago único que se deben a agencias federales o del estado. El pago único no será usado para coleccionar sobre pagos del Seguro Social o el SSI.

Los pagos de la recuperación fueron enviados en mayo 2009—los beneficiados y los representantes de los beneficiados recibieron un cheque por separado o deposito directo de los pagos mensuales normales. Si un beneficiario elegible o su representante no recibió el pago para mitad de junio del 2009, el o ella debe contactar la Administración del Seguro Social (1 (800) 772-1213), el Departamento de Asuntos de Veteranos (1 (800) 827-1000) o la Junta de Retiro Ferroviario (1 (877) 772-5772).

#### Inside | Adentro | 內頁提要

**2** Renters Rights  
Derechos del inquilino  
消費者權益

**3** Property Rights  
Derechos de propiedad  
物業權

**4** Senior Profile  
Una persona de edad avanzada  
人物介紹

## 租客權益

### 法拍危機下租客的權益

在加州的法拍屋危機下，業主和租客同受影響。如果你是租客，你可能因業主沒法償還按揭而變成居住在法拍屋內。銀行或貸款公司可能透過法拍程序取得業權，請記住作為法拍屋的租客仍享受應有權利。

居住在1979年前建成房屋的三藩市租客受到租務管制法的保護，在業主把屋子法拍之後，你仍有權居住在單位內。只要你按時交租及履行租約條款，在單位被出售後也不能逼遷你。你應直接交租給銀行或開一個信託戶口。還有，當要把單位向可能買家展示時，也必須提前廿四小時給你通知，才可以在正常辦公時間（星期一至五，早上九時至下午五時）進入你的單位。

對於在租約第一期的第八段房屋補助租客，銀行或貸款公司不能中止租約，除非你有違反租約或欠交租金。如你的租約是按月計算的，業主則有權在合理商業原因下中止租約。

如你租住1979年後建成的單位，租務管制法並不適用於你。當單位被法拍時，租約便自動中止。可是，購買了單位的銀行或貸款公司必須給你六十日的搬遷通知；如你租住不足一年，則只須卅日通知期。通知必須是書面形式，並且直接送交給你，郵寄或張貼在單位前門亦可。銀行或貸款公司必須在完成重新註冊屋契，合法取得業權後才可以發出逼遷通知。

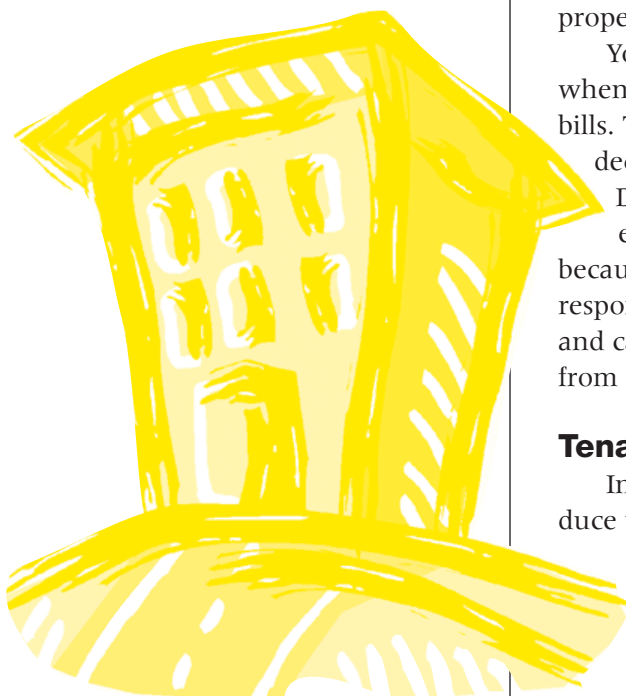
就算業主已不再繳付煤電水費時，也不能停止有關服務。這是三藩市所規定的，有效期是2009年1月6日至2010年12月31日。不過，當局鼓勵租客成為付費的客戶，因為租客是不必為業主的欠款而負責的，可以從租金裡扣除煤電水雜費開支。

#### 租客輔導服務

除本通訊內的四個機構外，你也可以聯繫：

- 住屋權益委員會 (415) 703-8634
- 租客互助 (415) 495-8012

假如你收到非法驅逐通知，請向逼遷保護聯盟的即時服務中心求助，地址是市場街995號1200室(夾6街)，時間是上午9:30至11:30及下午1:00至3:00時。



## Renters Rights

### Renters Rights in the Foreclosure Crisis

California's foreclosure crisis has affected homeowners and renters alike. If you are a renter, you may be living in a property that has been foreclosed due to the landowner's inability to pay the mortgage. A bank or mortgage company may have acquired the property through a foreclosure proceeding. Remember that you have rights as a renter living in a foreclosed property.

Rent control laws protect San Francisco renters who live in property built before 1979. You have the right to stay in your unit when the landlord has foreclosed on the property. The landlord may not evict you if the property is sold, as long as you pay your rent and follow the terms and conditions of your lease. You should pay rent directly to the bank or open an escrow account. In addition, when the property is being shown to prospective buyers, you must be given a 24-hour written notice before the property is entered during normal business hours (Monday through Friday, 9 am to 5 pm).

For Section 8 renters who are in the first term of the lease, the bank or mortgage company may not terminate your lease unless you violate the terms of your lease or do not pay rent. If your lease is on a month-to-month basis, the landlord may terminate with a valid business reason.

If you live in a property that was built after 1979, the rent control laws do not apply to you.

When the property is foreclosed, your lease automatically terminates. However, the bank or mortgage company that buys the property must give you a 60-day notice to vacate, or a 30-day notice if you have lived there less than a year. The notice must be in writing and served to you in person, through mail, or posted on the front door. It can only be issued after the bank or mortgage company records the trustee deed certifying that the property has been repossessed.

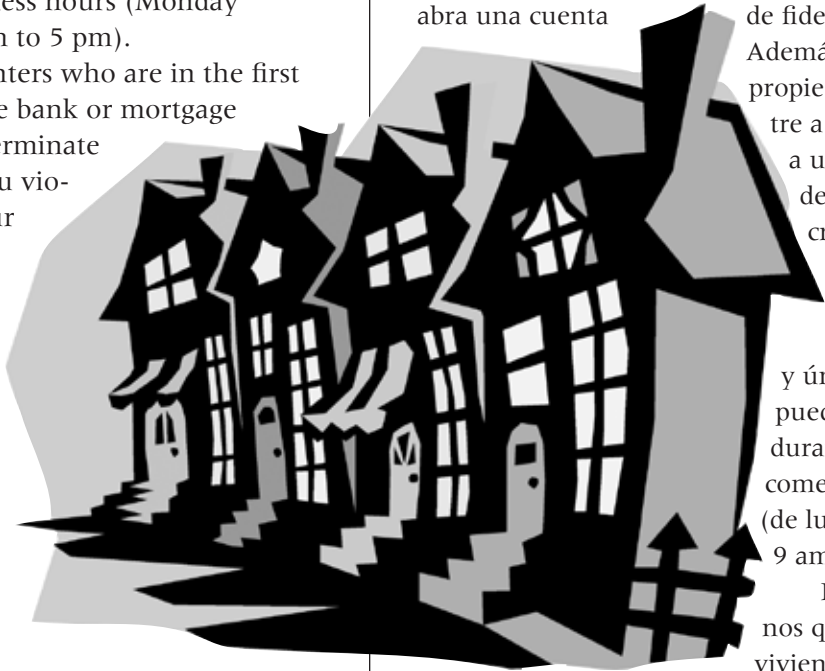
Your utilities will not be terminated even when the landlord stops paying the utility bills. The City of San Francisco made this declaration valid from January 16, 2009 to December 31, 2010. However, renters are encouraged to become paying customers because renters will not be held financially responsible for their landlords' delinquencies and can withhold the cost of these services from their rent.

#### Tenant Counseling Services

In addition to the four agencies that produce this newsletter, you may also contact:

- Housing Rights Committee at (415) 703-8634
- Tenants Together at (415) 495-8012

If you have received an unlawful detainer, go to the Eviction Defense Collaborative's drop-in clinic on 995 Market Street, #1200 (and 6th Street), 9:30 to 11:30 am and 1:00 to 3:00 pm.



## Derechos del inquilino

### Derechos de los inquilinos en la crisis hipotecaria

La crisis hipotecaria de California ha afectado a los propietarios e inquilinos por igual. Si usted es un inquilino, usted puede estar viviendo en una propiedad que ha entrado en un juicio hipotecario porque el propietario no pagó la hipoteca. El banco o compañía hipotecaria puede haber adquirido la propiedad por medio de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Recuerde que usted tiene derechos como inquilino que está viviendo en una propiedad que ha entrado en un juicio hipotecario.

Las Leyes de control de renta protegen a los inquilinos que viven en una propiedad construida antes de 1979. Usted tiene derecho de quedarse en su unidad cuando el propietario ha tenido un juicio hipotecario con la propiedad. El propietario no puede desalojarlo si la propiedad es vendida y si usted paga su renta y sigue los términos y condiciones de su contrato de vivienda. Pague su renta directamente al banco o abra una cuenta de fideicomiso.

Además, cuando la propiedad se muestre a compradores, a usted le deben de avisar por escrito 24 horas antes de que la propiedad sea mostrada y únicamente pueden entrar durante el horario comercial normal (de lunes a viernes, 9 am a 5 pm).

Para inquilinos que viven en vivienda pública Sección 8 y que están en el primer término de su contrato de vivienda, el banco o la compañía hipotecaria no puede cancelar su contrato a menos que usted viole los términos de su contrato o no pague su renta. Si su contrato de vivienda es mensual, el propietario puede cancelar su contrato con una razón válida de negocios.

Si usted vive en una propiedad que fue construida después de 1979, las leyes de control de renta no se aplican a su vivienda. Si la propiedad ha entrado en un juicio hipotecario su contrato automáticamente se cancela. Sin embargo, el banco o la compañía hipotecaria que compra la propiedad le tiene que avisar 60 días antes para desalojarlo, o un aviso de 30 días si usted ha vivido allí menos de un año. El aviso tiene que ser por escrito, entregado en persona, por medio del correo y colocado en frente de su puerta. El aviso puede ser emitido después que el banco o la compañía hipotecaria registre al administrador de la escritura certificando que la propiedad ha sido reposesada.

Sus servicios públicos no deben ser terminados aún cuando el propietario deje de pagar las facturas de dichos servicios. La ciudad de San Francisco hizo entrar en vigor esta declaración a partir del 16 de enero, 2009 al 31 de diciembre, 2010. Sin embargo, se les anima a los inquilinos a convertirse en clientes porque los inquilinos no serán responsables por las deudas financieras del dueño y pueden retener el costo de estos servicios de su renta.

## 物業權

### 五個導致你失去房子的原因

擁有自置居所的業主們要懂得保障自己的投資，以下是五項你千萬不要做的事情：

#### 1) 不要在未徵詢法律意見前修改屋契

在未完全明白法律和稅務後果之前，不要受家人、朋友、貸款經紀或其他人的遊說，而轉變你物業的產權。

#### 2) 在未明白重貸款細則前，不要做重新按揭

重新按揭比你初買房子時的貸款更為複雜，30年定息貸款的日子已一去不返，市面上有很多複雜的貸款產品可供你選擇。請徵詢沒有利益衝突的專家意見——即是不會因為你的貸款而獲利的人士。在文件上簽字前請先了解按揭的基本內容。

#### 3) 不要忽略貸方發出的通告

對於貸款方或其代理人發出的所有信件，你都需要閱讀及明白其內容。這些材料通常都是很複雜的，你可能需要專業人員幫助才能完全明白其中內容。請不要丟棄或甚至完全不拆開這些信件，因為後果可能是極痛苦的。你應採取對自己更有利的步驟。

#### 4) 不要忽視債權人提出的訴訟

如果你不回應債權人提出的訴訟，法庭極有可能會認同債權人，並作出對你不利的裁決。裁決內容將不止涉及你欠款的金額，還很可能包括利息、律師費和其他開支。也可能裁定債款方對你的房子有留置權。即是說債權人可以在你出賣房子或轉變產權時優先取回欠款，而更壞的情況是債權人可以強行出售你的房子。

#### 5) 不要讓房屋保險失效

當已完全償還按揭，債款方已不要求你購買有房屋保險時，切勿因為想省錢而放棄保險。不單止大火或其他自然災害會令你失去一切，也有可能把房子賠給在你屋子範圍內受傷的人。你可以貨比三家選擇最好的保險，但千萬別放棄保險。

## Derechos de los inquilinos en la crisis hipotecaria

CONTINUA DE LA PAGINA 2

### Servicios de consejería para inquilinos

Además de las cuatro agencias que producen este boletín, usted también puede contactar a:

- El Comité de Derechos a la Vivienda (415) 703-8634
- Tenants Together (415) 495-8012

Si ha recibido un desalojamiento, vaya a la clínica de la Colaboración para la Defensa Contra el Desalojo localizada en el 995 Market Street, #1200 (con Calle 6), de 9:30 a 11:30 am y de 1:00 a 3:00 pm.

## Property Rights

### Five Ways to Lose Your House

Those of you who own your home need to protect your investment. To that end, here are five actions that you should be careful NOT to do:

#### 1) Do not execute a deed without legal advice.

Don't let a family member, friend, mortgage broker, or anyone else talk you into conveying an interest in your home without fully understanding the legal and tax consequences of your action.

#### 2) Do not refinance without understanding the terms of your new loan.

Refinancing is far more complicated than when you first bought your home. The days of the 30-year fixed rate mortgage are largely gone, and there are many complicated products available for your consideration. Get advice from a disinterested professional—somebody who does not have a financial interest in your loan. Understand the basics of your mortgage before you sign on the dotted line.

#### 3) Do not ignore notices from your lender.

You need to review and understand all of the correspondence that comes from your lender or the company that services your loan. This is often complicated material, and you may need professional help to fully understand the information. Don't throw away correspondence or leave it unopened because it is too painful to deal with. There are steps you can take to better your situation.

#### 4) Do not ignore creditor lawsuits.

If you fail to respond to a lawsuit by a creditor, there is a good chance that the court will find in favor of the creditor and enter a default judgment against you. This judgment will consist not only of what you owe, but will likely include interest, legal fees, and other costs. A judgment creditor can place a lien against your house. At best, this means the creditor will get paid when the property is sold or title is transferred. At worst, the creditor may be able to force the sale of your property.

#### 5) Do not let your homeowner's insurance lapse.

Once your mortgage is paid off and you are no longer required by your lender to have homeowner's insurance, don't be tempted to let the insurance lapse to save some money. Not only could you lose everything to a fire or other disaster, but you could lose the house to somebody who was injured on the premises. Shop around for the best deal, but don't go without insurance.

## Derechos de propiedad

### Cinco maneras de perder su casa

Aquellos de ustedes que son dueños de casa deben de proteger su inversión. Aquí tenemos cinco puntos que usted NO debe hacer:

#### 1) No ejecute la escritura de su casa sin asesoramiento jurídico.

No deje que un pariente, amigo, corredor hipotecario o cualquier otra persona lo convenza en que tiene que transportar el interés de su casa sin que usted entienda las consecuencias legales y de impuestos.

#### 2) No refinance sin comprender los términos de su nuevo préstamo.

Refinanciar su casa es más complicado que cuando usted compró su casa. La época de las hipotecas de 30 años con interés fijo han desaparecido y hay muchos productos complicados para considerar. Obtenga asesoramiento de un profesional desinteresado—alguien que no tenga un interés financiero

en su préstamo. Básicamente, comprenda su préstamo hipotecario antes de firmar en la línea correspondiente.

#### 3) No ignore los avisos de su prestamista.

Usted debe revisar y comprender toda la correspondencia que le envíe su prestamista hipotecario o la compañía que provee el servicio para su préstamo. Este material es complicado de entender y puede que usted necesite ayuda profesional para poder comprender la información completamente. No tire la correspondencia a la basura o deje de abrirla por temor que es difícil de comprender. Hay pasos que puede tomar para mejorar su situación.

#### 4) No ignore las demandas de acreedores.

Si usted no responde a una demanda de un acreedor, hay probabilidad que el tribunal esté a favor del acreedor y el juez entre en un juicio automáticamente contra usted. Este juicio no sólo consistirá en su deuda de hipoteca pero también incluirá el interés, gastos legales y otros costos. Un acreedor puede colocar un embargo contra su casa. En unos casos esto significa que el acreedor será pagado cuando la propiedad se venda o el título sea transferido. En los peores de los casos, el acreedor puede forzar la venta de su casa.

#### 5) No deje que el seguro de su casa se venza.

Cuando usted ha pagado todo su préstamo hipotecario, su prestamista no le exigirá que tenga seguro de casa sin embargo no caiga en la tentación de dejar que su seguro se venza para ahorrar dinero. No sólo podría perder todo en un incendio u otro desastre pero podría perder su casa si alguien se cae o sufre algún daño en su propiedad. Busque la mejor oferta, pero no deje de tener seguro para su casa.



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

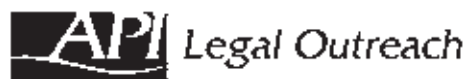


### 亞洲法律聯會

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

Services available in Cantonese, Mandarin, Toishanese, Vietnamese, 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。



### 亞太裔法律外展

1188 Franklin, Suite 202  
San Francisco, CA 94109  
(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.lrccl.org

Services available in English and Spanish.  
Los servicios son disponibles en inglés y español.



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.

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，詳情請向有關機查詢。

## Senior Profile | El perfil de una persona de edad avanzada | 長者檔案

In February 2009, the Asian Law Caucus represented the Fong (fictional name) family, a low income immigrant family of three that lived in a dangerous public housing complex. The father, Mr. Fong, was elderly and disabled with a history of cancer and a recent diagnosis of advanced liver disease. On top of dealing with the stress of taking care of a their terminally father, the family members feared for their lives and safety each and every day. Ever since the Fong family moved into the public housing complex in 2003, they had been subjected to vandalism, verbal abuse, racial slurs, harassment, and repeated burglaries. Over the years, the family filed numerous police reports. In one month alone, they contacted the police more than five times. Driven by their fear, the Fongs came to Asian Law Caucus for help with transferring to another public housing complex. With the assistance of Supervisor David Chiu, Caucus staff negotiated with the San Francisco Housing Authority and succeeded in helping the family relocate to another public housing project—indeed, one that was the family's top choice. The Fongs describe their new residence as perfect and are extremely happy and thankful for the outcome.



En febrero del 2009, el Asian Law Caucus representó a la familia Fong (nombre ficticio), una familia de tres inmigrantes de bajos ingresos que vivían en un edificio peligroso de vivienda pública. El padre de la familia, el Sr. Fong, es una persona de edad avanzada y discapacitada con una historia de cáncer y un diagnóstico reciente de enfermedad hepática avanzada. Encima de lidiar con el estrés del cuidado de su padre que tiene una enfermedad terminal, los miembros de la familia temían por sus vidas y seguridad todos los días. Desde que la Familia Fong se mudó al edificio peligroso de vivienda pública han sido objetos de vandalismo, abusados verbalmente, recibieron insultos racistas, acosados, y sufrieron varios robos. Durante los años, la familia sometió numerosos reportes con la policía. En un solo mes, ellos contactaron a la policía más de cinco veces. Impulsados por el miedo, los Fong fueron por ayuda al Asian Law Caucus para que los transfiriera a otro edificio de vivienda pública. Con la asistencia del Supervisor David Chiu, el personal del Caucus pudo negociar con la Autoridad de Vivienda de San Francisco y tuvo éxito en el traslado de la familia a otro proyecto de vivienda público—de hecho, el escogido por la familia. Los Fong describen su nueva residencia como perfecta y están muy felices y agradecidos con el resultado.

在2009年2月，亞洲法律聯會代表了居住在危險公屋的低收入移民戶，一家三口的方家（化名）。父親方先生是一名耆英，因癌病而喪失工作能力，最近並診斷患有晚期肝病。除了要承受照顧身患絕症父親外，家人還要每天為自己的安全而提心吊膽。自從方家在2003年搬進該公共屋村後，他們經常被人破壞財物，遭受言語暴力、種族漫罵、騷擾和多次入屋爆竊。多年以來，他們報警無數次，甚至每月報警超過五次。因為恐懼，方家希望亞洲法律聯會幫助他們搬遷至另一個公共屋村。在市參事邱信福的協助，及聯會職員與三藩市民居局的磋商下，成功讓方家遷往另一處公屋，並且是他們的首選地點。方家稱新居相當完美，對此結果十分之感恩及欣慰。

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: Dakota Press  
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.

¿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 / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111 ]



San Francisco Senior Rights Bulletin