



### 租客的安全與合標準住屋權益

所有租客都有權得到安全和合標準的住屋，即是說業主有法律責任提供適合居住的出租單位。加州法例列明業主必須提供：

- 足夠的暖氣和通風系統
- 不漏水和可抵禦天氣的環境
- 電力、排水系統和暖氣
- 冷熱自來水
- 清潔和衛生的建築
- 足夠的垃圾桶

#### 誰負責維修？

通常是業主負責維修的，除非問題是由租客或其訪客所造成。關於小型的維修，請查閱租約細則。

#### 我能自行維修，然後從租金裡扣回費用嗎？

首先，必須要通知業主，可以是電話通知。但如果是大型項目，務必向業主發出書面通告，並註明日期，保存副本作為證明。

如果業主在一段合理的時間內都沒有回應，你便可以自行維修。租客有權扣回最多等同一個月租金的維修費用。此項「扣租金維修」的權利，只適用於影響健康和安全的重大問題上，如沒有熱水，而且只能每年扣取維修費兩次。

#### 如何讓業主履行責任？

遇到比「扣租金維修」情況更嚴重的房屋壞損問題，如屋頂塌陷或沒有暖氣，租客有權暫停交租直至業主完成有關維修。業主很可能會試圖以欠租為由逼遷，所以必須要保留維修問題的證據。能暫扣多少租金，視乎問題的嚴重程度。

租客同時有權向三藩市屋宇檢查局報告，電話(415) 558-6220。該局會派出檢查員前來調查，

下轉第四頁

### Tenant Rights to Safe and Decent Housing

All tenants have the right to safe and decent housing. This means that landlords have the legal obligation to provide a rental unit that is fit to live in. California law spells out what landlords are required to provide, such as:

- Adequate heat and ventilation
- Waterproofing and weather protection
- Electricity, plumbing, and gas
- Hot and cold water
- Clean and sanitary building
- Adequate trash receptacles

#### Who is responsible for repairs?

Landlords are usually responsible for repairs, unless the problem was caused by the tenants or guests. For small repairs, look at the terms of the rental agreement.

#### Can I do the repairs and deduct from my rent?

First, always notify the landlord. This can be by phone, but for big problems, it's important to also provide a written notice that contains the date. Keep a copy as proof.

If a landlord fails to respond in a reasonable amount of time, you can make the repairs. A tenant has the right to deduct up to one month of rent for the cost of repairs. This right to "repair and deduct" can be exercised only for major problems affecting health and safety, like having no hot water, and can only be done twice every 12 months.

#### How can I enforce the landlord's obligations?

For housing defects worse than those that would allow for the "repair and deduct" remedy, like the roof collapsing or the complete loss of heat, a tenant can withhold rent until the landlord makes the necessary repairs. A landlord may try to evict you for nonpayment of rent, so be sure to have proof of the problem. The amount of rent to be withheld depends on the severity of the defect.

Tenants can also call the S.F. Dept. of Building Inspection (DBI) at (415) 558-6220. An inspector will be sent. If there are housing code violations, the landlord will be ordered to fix them. If you think that your

### Derechos de Inquilinos A Viviendas Decentes y Seguras

Todos los inquilinos tienen derecho a viviendas seguras y decentes. Las leyes de California obligan a los propietarios a proveer unidades habitacionales adecuadas para rentar. Estas leyes requieren lo básico, tal como:

- Calefacción y ventilación adecuadas
- Protección contra el agua y clima
- Electricidad, plomería y gas
- Agua caliente y fría
- Un edificio limpio y sanitario
- Recipientes de basura adecuados

#### ¿Quién es responsable de reparaciones?

Por lo general, los propietarios son responsables de reparaciones, a menos que el inquilino o huéspedes hayan causado el problema. Revise el contrato de alquiler en caso de reparaciones menores.

#### ¿Puedo hacer reparaciones y descontarlo de mi renta?

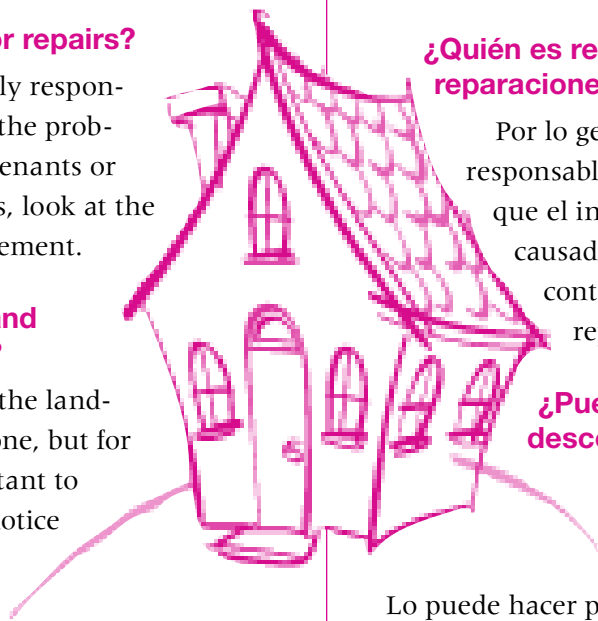
Primeramente, notifique al propietario si tiene problemas de reparación.

Lo puede hacer por teléfono, pero para problemas mayores le recomendamos hacerlo por escrito también, incluyendo la fecha. Guarde copia como comprobante.

Si el propietario no responde dentro de un plazo razonable, usted puede hacer las reparaciones y deducirlas de su renta, dándole aviso al propietario. Usted tiene derecho de deducir hasta un mes de renta por el costo de reparaciones. Este derecho de "reparar y deducir" se aplica solamente en casos de reparaciones de emergencia que estén afectando su salud y seguridad, como el no tener agua caliente, y sólo se puede hacer dos veces cada 12 meses. Como inquilino, tiene otros derechos bajos las leyes de San Francisco.

#### ¿Cómo puedo hacer para que el propietario cumpla con sus obligaciones?

En caso de problemas más graves, como un techo cayéndose o falta de calefacción, el inquilino puede retener la renta hasta que el propietario haga las reparaciones necesarias. El propietario puede tratar de desalojarlo por no pagar renta, así que asegúrese de tener



#### Inside | Contenido | 內頁提要

- 2 Consumer Rights  
Derechos del Consumidor  
消費者權益
- 3 Senior Profile  
Perfil Interesante  
人物介紹

## 物業權

## 防範身分被盜

## 什麼是身分盜竊？

根據聯邦貿易委員會的定義，「身分盜竊是指你的個人身分證明資料，如你的姓名、社會安全號、信用卡號碼等，在未經你同意下被他人利用於詐騙或其他罪行。」

以下簡單幾件事情可以幫助你減少成為身分盜竊受害人的機會：

## 保護好你的個人資料

在交出你的個人資料，如社安號碼、出生日期和地點、銀行櫃員機密碼和信用卡號碼時，務必萬分謹慎。只有在你主動提出及認識接受方時，才應該交出資料。在與家庭成員、朋友和護理員分享資料時須小心，特別是如果對方有犯罪紀錄、精神病或濫用藥物。撕碎所有涉及財務的文件，包括信用卡的申請表，不要隨便的丟棄了事。

## 經常檢查你的財務資料

每月收到你的信用卡帳單及銀行月結單後，應立即查閱。如發現有你不明白的來往項目，立即通知該金融機構及要求解釋。如你不滿意解釋，可徵詢律師。每年最少一次，致電免費電話：(877) 322-8228或到www.annualcreditreport.com網站，查閱自己的信用報告。

## 如你已成為身分盜竊受害人，前往聯邦貿易委員會網站

聯邦貿易委員會網站設有相好的功能幫助你處理身分被盜用問題。你可以點擊www.ftc.gov，然後在快速搜尋欄內選擇「身分盜竊」。相關資料有英文及西班牙文版本，該網站將協助你完成以下步驟：

- 報警：當發現自身被盜後，立即報警，保存好報警檔案作為記錄，這可以幫助你更好應付債權人及信用報告公司。
- 通知債權人：在發現詐騙及報案後，立即通知債權人，電話報告後請記得補上書面文件（一般稱為詐騙聲明），並保留副本。
- 「凍結」你的信用報告：聯繫三間主要的信用報告公司，要求他們凍結你的信用報告，讓那些已掌握私密資料的人不能再盜用你的名字去開新的帳戶。

## Consumer Rights

## Avoiding Identity Theft

## What is identity theft?

According to the Federal Trade Commission (FTC), "Identity theft occurs when someone uses your personal identifying information, like your name, Social Security number, or credit card number, without your permission, to commit fraud or other crimes."

There are some simple things that you can do to minimize your chance of being a victim of identity theft:

## Safeguard your personal information.

Be very selective in giving out personal information such as your Social Security number, your date and place of birth, the pin number for your ATM card, and your credit card account number. Give information to others only when you initiate the transaction and know the individual or entity you are dealing with. Be cautious even when sharing information with family members, friends, and care givers, especially if they have a history of criminal behavior, mental illness, or substance abuse. Shred all personal financial documents, including credit card applications, rather than simply throwing them in the trash.

## Monitor your finances on a regular basis.

Review your credit card bills and your bank statements every month, as soon as you receive them. If there is a transaction you do not understand, contact the financial institution immediately and request an explanation. If you are unhappy with the explanation, contact an attorney. Review your credit report at least once a year by calling toll free (877) 322-8228 or by going to www.annualcreditreport.com on the Internet.

## If you are the victim of identity theft, go to the FTC Web site.

The FTC Web site has an excellent section designed to help you deal with identity theft. You can find it by going to www.ftc.gov and clicking on "Identity Theft" in the "Quick Finder" section. Information is available in English and Spanish. This site will help guide you through the steps listed below:

- File a police report: As soon as you discover that you have been victimized, contact the police and file a report. Obtain a copy of the report for your records. It will facilitate your dealings with creditors and credit reporting agencies.
- Notify creditors: Contact the creditor immediately after you discover the fraud and report it. Be sure to follow up a tele-

## Derechos del Consumidor

## Evite el Robo de Identidad

## ¿Qué es el robo de identidad?

De acuerdo a la Comisión Federal de Comercio (FTC), "Robo de Identidad es cuando alguien (sin su permiso) usa su información de identidad personal (su nombre, número de seguro social, o número de tarjeta de crédito) para cometer fraude u otros delitos criminales."

Puede seguir los siguientes pasos para evitar ser víctima de fraude de identidad:

## Protega su información personal.

Sea muy cauteloso y selecto al usar su información personal: su número de seguro social, fecha y lugar de nacimiento, su clave de tarjeta de cajero automático, y su número de tarjeta de crédito. Provea su información sólo cuando usted inicie una transacción y conoce al individuo o entidad con los que está tratando. Tenga mucho cuidado aún cuando comparta esta información con familiares, amigos, y personas que lo cuidan, especialmente si tienen antecedentes criminales, sufren de enfermedades mentales, o abuso de drogas. Destruya todos los documentos personales, incluyendo aplicaciones de tarjeta de crédito, en lugar de simplemente tirarlos al bote de basura.

## Examine sus finanzas regularmente.

Revise cuidadosamente sus cobros mensuales de tarjetas de crédito y estado de cuentas bancarias en cuanto los reciba. Si hay alguna transacción que no entienda o tenga dudas, comuníquese de inmediato con la institución financiera y solicite una explicación. Consulte con un abogado si no está satisfecho con la explicación. Revise su informe de crédito de menos una vez al año, llamando gratis al (877) 322-8228 o visitando la página Internet al www.annualcreditreport.com

## Si ha sido víctima de robo de identidad, visite la página Internet del FTC

Esta página ofrece una sección excelente diseñada para ayudarle a manejar el robo de identidad. Vaya al www.ftc.gov, sección "Quick Finder" y seleccione "Identity Theft". Información está disponible en inglés y español. Este sitio le guiará a tomar los siguientes pasos:

- Levante una denuncia de policía: si descubre que ha sido víctima de fraude, comuníquese inmediatamente con la policía y haga un reporte. Obtenga una copia para sus records; la necesitará como





## 長者檔案

## 長者在 La Raza 中心得到幫助

杜華蒂（化名）是一名只會說西班牙語的固定收入長者，她因為收到兩張由三藩市交通局發出的違例告票而到La Raza中心尋求協助。在米慎區乘坐公車時，一名警員登上車廂向她走來，看到她的長者乘車證。警員指杜華蒂外表不像是一名長者，因而堅持要求她出示加州身分證。杜華蒂試圖向警員解釋，她的加州身分證遺失了，但有加州汽車登記署發出的證明收據。可是，在她正在找出收據之時，警員已遞給她告票了。

我們幫忙杜華蒂就兩項控罪提出上訴：分別是逃票和濫用轉車票兩罪。我們提交了她的證明文件，及分析了加州汽車登記署與三藩市交通局在長者的定義上是有矛盾的。杜華蒂並不知道，加州的長者定義是62歲，而三藩市交通局則規定年滿65歲才有資格購買長者乘車證。經過多番的解釋及向聆訊官上訴後，她的150元罰款被取消了。

現階段沒法得知警員登上公交車，是為了檢查逃票，抑或是用此作為檢查合法身分和居住證明的借口。無論如何，如果你有類似遭遇，我們鼓勵你與本刊內的任何一個機構聯繫。

## Message from the Editor

To our loyal readers, thank you for your support over the years. I hope we have been able to provide you with essential information about your rights as seniors through this quarterly bulletin. Unfortunately, due to budget cuts, this issue will be our last publication. If you require legal assistance or want to advocate for budget issues in the future, please do not hesitate to contact any of the organizations listed on the back page.

Sincerely, Christopher Punongbayan

## 編者語

各位忠實的讀者，感謝您們多年來的支持，希望本季刊在過去能為您提供了維護長者權益的必需資訊。但很不幸，因為財政預算的削減，今期將是本刊最後一次出版。如您需要法律援助，或將來參與推動政府預算議題，請不要猶豫地聯繫本刊尾版所列出的各位團體。

祝 萬事如意！ 基斯杜化·賓安貝因上

## Mensaje del editor

A nuestros lectores leales, gracias por su apoyo durante estos años. Esperamos que este boletín les haya brindado información esencial acerca de sus derechos como personas de la tercera edad. Desafortunadamente, debido a cortes de presupuesto, esta será nuestra última publicación. Recuerde, si necesita asistencia legal o quiere abogar en asuntos presupuestales en el futuro, no dude en comunicarse con cualquiera de las organizaciones mencionadas en la última página.

Atentamente, Christopher Pynongbayan

## Senior Profile

## A Senior Finds Help at La Raza Clinic

**J**uanita Dougherty (her real name is changed to protect her confidentiality) is a monolingual Spanish-speaking senior citizen on a fixed income. She went to La Raza Clinic requesting assistance with two violations for which she had been cited by the San Francisco Municipal Transportation Agency (SFMTA). While on a bus in the Mission District, a police officer boarded the bus and approached her when he saw the Muni Senior Pass she was carrying. The officer claimed she did not look like a senior citizen and insisted she show her California Identification Card. Ms. Dougherty attempted to explain to the officer her situation as she searched for her Department of Motor Vehicles (DMV) document. It so happened that on that day, she was not carrying her California identification because she had misplaced it; however, in the interim, she was issued a valid receipt by the DMV.

We assisted Ms. Dougherty in appealing two violations: evading bus fare and misuse of a transfer. We provided her proper documentation and analyzed the conflicting information from DMV and SFMTA that qualifies a person as a senior citizen. Unbeknownst to our client, in California, one is considered a senior citizen at the age of 62 but for SFMTA purposes, a senior must be 65 years to qualify for a Muni Senior Pass. After several explanations and appeals to the hearing officer, her penalties totaling \$150 were waived.

It is unknown at this point whether officers are boarding public transportation with the intent of requesting proof of fare payment or whether this is a pretext for proof of legal identity and residency from passengers. Either way, if you come across a similar situation, we encourage you to call one of the organizations in this Bulletin.



## Perfil Interesante

## Una Persona de la Tercera Edad Encuentra Ayuda en la Clínica de La Raza

**J**uanita Dougherty (cambiamos su nombre real para proteger su confidencialidad) es una persona de la tercera edad que sólo habla español y depende de un ingreso fijo. La Sra. Dougherty recibió dos infracciones del Departamento de Transportación Municipal de San Francisco (SFMTA) y fue a pedir ayuda a la Clínica de La Raza.

Viajaba en un camión en el Distrito de la Misión, cuando se subió un policía a revisar que los pasajeros habían pagado. Al ver que la Sra. Dougherty tenía un pase para personas de la tercera edad, le insistió mostrara su identificación pues no parecía una persona mayor.

La señora Dougherty trató de explicarle al policía su situación mientras buscaba su identificación del Departamento de Motores y Vehículos (DMV). Resulta que ese día no tenía su identificación puesto que la había perdido; sin embargo, el DMV le había otorgado un recibo mientras procesaban una nueva identificación.

Le ayudamos a la Sra. Dougherty apelar las dos infracciones: evadir pago de pasaje y hacer mal uso de un pase de transbordar. Proveímos la documentación apropiada y analizamos la información conflictiva del DMV y SFMTA que clasifica a alguien como persona de la tercera edad. Nuestra cliente no sabía que en California se considera persona de la tercera edad a los 62 años, pero en el caso del SFMTA, tiene que tener 65 años para calificar para un pase de camión para personas de la tercera edad.

Hasta ahora no sabemos si los policías están usando el transporte público con la intención de pedir recibo del pago de pasaje, o es un pretexto para comprobar la identidad y residencia legal de los pasajeros. De cualquier manera, si llega a encontrarse en una situación similar, le urgimos se comunique con una de las organizaciones mencionadas en este boletín.

## Evite el Robo de Identidad

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

comprobante para sus acreedores y agencias de crédito.

- Notifique a sus acreedores: Una vez que descubra fraude y lo reporte a la policía, notifique inmediatamente a sus acreedores. Después de haberlo reportado por teléfono, asegúrese de mandar una notificación por escrito (declaración de fraude/ affidavit) y guarde una copia.
- Congele su información de crédito: Póngase en contacto con las tres agencias principales de reporte de crédito y solicite que “congelen” su reporte de crédito para evitar que usen su información confidencial para abrir nuevas cuentas de crédito a su nombre.

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

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, mandarin 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 proveídos por las organizaciones mencionadas arriba son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Llame a cada 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。

## Tenant Rights to Safe and Decent Housing

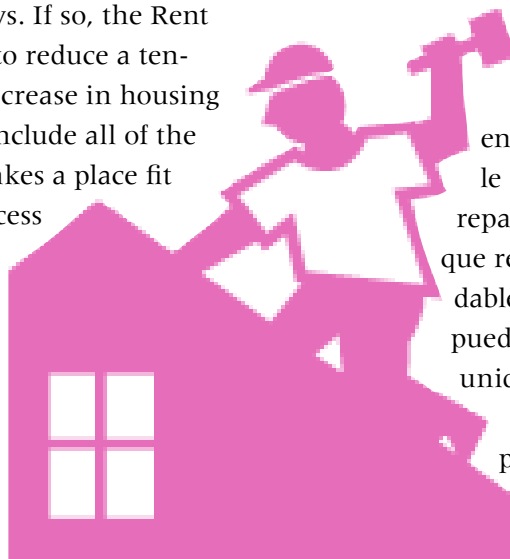
CONTINUED FROM PAGE 1

rental unit is “illegal,” then contacting DBI is not recommended. DBI may order the landlord to demolish the illegal unit, which could force you to move out.

A tenant may also file a petition with the S.F. Rent Board. Properties in San Francisco built before June 1979 generally fall under the city’s rent control laws. If so, the Rent Board has the authority to reduce a tenant’s rent because of a decrease in housing services. These services include all of the requirements of what makes a place fit to live in. The whole process can take a few months.

Finally, a tenant may take the matter to court. For claims less than \$7,500, a tenant can file a lawsuit with the small claims court, which has a simpler and faster procedure. If a

tenant wins, a court may order the landlord to pay compensation and make repairs. A tenant should consult an attorney if interested in taking legal action.



## 租客的安全與合標準居屋權益

上接第一頁

如發現有違例情況，將會指令業主維修。如你認為自己所租住的單位是違法的，並不建議你聯絡屋宇檢查局。因為該局可能下令業主清拆非法的單位，因而逼著你要搬走。

租客亦可以向三藩市租務仲裁處提出投訴。1979年6月以前建成的三藩市樓宇，一般是受到市租務管制度監管的。如屬此範圍內，租務仲裁處便有權因單位的條件惡化了而下令減租。這包括所有讓單位適合人居住的要求，整個處理過程可能需時數個月。

最後，租客可以把情況到法庭提出訴訟。涉及金額低於7500元者可以向小額錢債法庭提出，程序會較簡單和快捷。如租客勝訴，法庭可能要求業主作出賠償及完成維修。租客如欲採取法律行動，應先諮詢律師意見。

*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: Chimes Printing

Printed with soy based inks on recycled paper

## Derechos de Inquilinos A Viviendas Decentes y Seguras

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

pruebas y documentos del problema. La cantidad de renta que puede retener depende de la seriedad del problema. Notifique al dueño si piensa tomar este recurso.

Los inquilinos pueden reportar el problema al Departamento de Inspecciones de Viviendas de San Francisco (DBI) al (415) 558-6220. Un inspector conducirá una inspección y si encuentra infracciones de vivienda, le ordenará al propietario hacer las reparaciones. Si cree que la unidad que renta es “ilegal”, no es recomendable reportarla al DBI, puesto que pueden ordenar la demolición de la unidad y forzarlo a cambiarse.

También puede llenar una petición con el Comité de Renta de San Francisco. Propiedades construidas antes de junio de 1979, generalmente están bajo las leyes de control de rentas. Por lo tanto, el Comité tiene la autoridad de reducir la renta por la disminución de servicios de vivienda, los cuales incluyen todos los requerimientos que hacen un lugar adecuado para vivir. Este proceso puede tomar varios meses.

Finalmente, el inquilino puede llevar el caso a un tribunal. Puede poner una demanda en un tribunal de casos menores para demandas que no excedan \$7,500, proceso que es más simple y rápido. Si gana, el tribunal puede ordenar al propietario pagar una compensación y hacer reparaciones. Consulte con un abogado si está interesado en iniciar un proceso legal.

## Avoiding Identity Theft

CONTINUED FROM PAGE 2

phone report of fraud with a written document (typically called an affidavit of fraud) and keep a copy.

- “Freeze” your credit report: Contact the three major credit reporting agencies and ask them to “freeze” your credit report so that individuals who possess confidential information cannot use it to open new accounts in your name.

