



了解關於家庭托兒所在加州租賃物業的法律

當有人在家裡照顧少數孩子時，並擁有州政府頒發的牌照，他就是一名“家庭托兒者”，所經營的就是一家“家庭托兒所”。家庭托兒者是受到監管和必須符合衛生和安全標準。父母經常選擇家庭托兒所，因為它有著家庭般的氣氛，靈活的時間和方便的位置。領有牌照的家庭托兒所在加州提供托兒照顧服務約佔三分之一。因此有牌照的家庭托兒所是非常重要的托兒服務ⁱ。

為了確認家庭托兒所的重要性與及加州沒有足夠的持牌照家庭托兒所，立法機關已通過法律，保障租戶在租房ⁱⁱ時提供持牌家庭托兒服務的權利。以下是許多關於這些規則和法律常見問題的答案。

我租住在加州，我的房東可以阻止我提供持照的家庭托兒服務嗎？

不可以。根據加州兒童日間護理設施法，您的業主是不可以阻止您在小型家庭托兒所提供六名或以下兒童的家庭托兒服務或在一個大型家庭托兒所提供十二名或以下兒童的家庭托兒服務。您可以在您居住的任何租賃住宅中經營家庭托兒所，不管單位類型如何(單戶住宅，公寓等)ⁱⁱⁱ。即使您的租約說明不能有生意或不能作為商業用途都可以經營家庭托兒所。

衛生和安全法例第 1597.40(b) 條文規定，如果業主試圖利用這些租約規定來阻止您經營持照家庭托兒所，租約條款將

無效。換句話說，加州的法律視家庭托兒為住宅用途，而不是商業用途。

同樣的法律規定也禁止房東限制您可以提供托兒的時間。因此，您可以自由決定是否提供傍晚或週末托兒。

我必須告訴我的房東關於我的家庭托兒所嗎？

是的，無論你照顧多少個孩子，[同樣的法律](#)，說你的房東不能禁止你提供家庭托兒，亦要求你以書面形式向你的房東通知關於您正經營或計劃經營家庭托兒所^{iv}。[這裡](#)有一個由社會服務部門編制的表格鏈接，您可以用來通知業主。

我何時必須告訴我的房東關於我的家庭托兒所？

- 如果您即將開設家庭托兒所，您必須在開始提供托兒服務^v之[前 30 天](#)以書面形式通知您的房東。
- 如果你已經有一個家庭托兒所，但你正在搬到一個新的房子或公寓，請詢問您的社區護理牌照分析師有關什麼時候你必須告訴你的房東。有時[可以縮短](#)通知所需的時間，因為將牌照轉移到新家^{vi}可能需要不到 30 天的時間。

我的房東可將我照顧的孩子數量限制至六個或十二個嗎？

可以。如果您符合[某些條件](#)，您可以獲得許可在一個小型家庭托兒所內照顧多達八名孩子，但是您需要您的房東書面的批准才能照顧六個以上^{vii}。

同樣的，如果您符合[某些條件](#)，您可以獲得許可在一個大型家庭托兒所內照顧多達十四名孩子，但是您需要您的房東書面的許可才能照顧十二個以上^{viii}。

房東可以填寫[在此](#)的表格給予房東的同意。如果你的房東拒絕接受額外的孩子的許可，你仍然可以在一個有牌照的小型家庭托兒所內照顧六個孩子，或可以在一個有牌照的大型家庭托兒所內照顧十二個孩子。

房東可以用我在家裡經營家庭托兒作為理由迫遷我嗎？

不可以。如上所述，您的房東是不能阻止您為六個或十二個孩子提供持牌家庭托兒；這意味著提供持牌托兒不是迫遷理由^{ix}。但是，您應該特別小心遵守您租約中的所有其他條款，因為房東仍可能因為其他原因而向你迫遷，例如不及時支付租金或沒有遵守租約其他條款。

如果您的城市沒有迫遷控制條例，房東可以在沒有任何理由的情況下迫遷你，只要房東在租約期結束時發出適當的 30 天通知。但是，如果迫遷的真正原因是您提供家庭托兒，房東就不能使用這種“無須正當理由”的選項作為向你迫遷的藉口。

我的房東可以因為我有一個家庭托兒所提高我的租金嗎？

不可以。房東或可以因其他原因提高租金，但[不能因為你經營家庭托兒所](#)^x。

因此，在這種情況下增加你的租金就是基於歧視你的“收入來源”^{xi}將違反加州的[平等住屋和就業法案](#)。這種增加也屬於對性別或“家庭狀態”進行歧視。平等住屋和就業法案也禁止這種歧視。最後，任何租金都必須符合當地的房租管制法規。

我的房東可以因我經營家庭托兒所而向我索取比其他租戶更多的按金嗎？

可以。衛生和安全法例[第 1597.40\(d\)\(4\)](#)條文，允許業主，“在家庭托兒所開始之時，或知道有家庭托兒所經營在業主的物業的時候”向家庭托兒所收取合法的最高按金，即使業主對其他租戶收取較少費用^{xii}。業主可以向無家具單位收取的最高按金是為兩個月的租金，有家具單位^{xiii}可收三個月租金。

房東可以要求我購買責任保險嗎？

由於法律禁止業主對家庭托兒所施加限制，您的房東不能要求您為您的家庭托兒所購買責任保險^{xiv}。托兒法律中心極力建議您為家庭托兒所購買責任保險，但法律[提供其他替代選擇方案](#)。如果您遵循程序獲得所需的父母簽名聲明，您可以選擇不購買責任保險。如果家庭托兒者選擇不購買責任保險，托兒者必須獲得父母的簽署宣誓書，表示他們知道托兒所沒有責任保險^{xv}。如果你住在出租房屋，宣誓書也必須說明房東所承擔的責任保險不保障家庭托兒所運作造成的損失。你應該保存好這些簽署的宣誓書。

房東或業主的保險單不包括家庭托兒所產生的責任；您需要另立一份責任保險。如果您的房東因為您的家庭托兒所而擔心自己的保險單會被取消或被拒絕續簽；

告知房東，法律禁止保險公司因為有家庭托兒所在同一物業內^{xvi}經營而取消或不更新業主的保險。保險公司如果符合某些條件，可以取消標準住宅物業責任保險，但在物業上增設托兒所不可以是取消或不更新保險的理由^{xvii}。

我的房東或業主協會可否要求加入我的責任保險單？

可以，但必須符合以下條件：

- 您已經有或正在購買責任保險；
- 您的業主或業主協會以書面形式要求加入您的責任保險；
- 您的保險不會因為您添加了房東被取消；以及
- 您的房東願意支付任何額外的保費^{xviii}

我如何能夠與房東和鄰里建立良好的關係？

房東可能不了解家庭托兒所和托兒中心之間的區別，可能會想像不停有小孩擾亂其他租戶並到處亂跑。然而，家庭托兒者一般都是好的租戶。您或者需要預計一些可能發生的憂慮，並向業主解釋您家庭托兒所的操作：

如果房東擔心噪音，你可以主動提議會在早上和晚上把孩子們留在室內。並確保房東了解到您的牌照是有限制您照顧的孩子數量。

- 有關三天截止日期的迫遷通知，意味著如果問題沒有被解決，你的業主可以在三天之後向法院提出訴訟向你迫遷。法院文件說，房東提出的“非法佔用他人物業”（迫遷），你必須在五天之內回答。

家庭托兒所的孩子是需要監督的。向業主表明您的牌照規定您照顧的孩子必須有監督^{xix}。

解釋交通不應該造成問題，因為只有少數幾個家庭參與您的家庭托兒所計劃，並主動提供不同的接送時間。

增加水或能源的使用是不可能的，因為孩子們在被照顧的時候不會提供沐浴服務，或者也不會準備飯菜。主動說明會節約能源。

作為一個家庭托兒所，您想要為你托兒所給予具有吸引力和安全的環境，因為這樣更吸引家庭，還有您須受社區護理牌照局的檢查。基於這所有原因，您有動力確保您居住物業地方免磨損或破壞。在您搬走之時，您的按金可能會被扣除用於修理過度磨損或被破壞的地方。

如果我的房東試圖違法迫遷我或者提高租金，我該怎麼辦？

- 保存與業主或任何其他人溝通關於您租賃地方的任何書面文件的副本——信件，筆記和通知書。保留書面記錄，包括日期和描述所有關於你與業主的對話。
- 查看所有通知和文件內有的截止日期。有關迫遷通知或法庭文件，你通常必須在短時間內作出回應。
- 在回答您業主之前，諮詢律師是一個好主意。
- 如果你想挑戰迫遷，繼續支付租金或把錢存入一個分開的銀行賬戶。

如果您有任何問題或需要進一步協助，請聯絡：

- 亞太島民法律拓展服務 (415) 567-6255 或 www.apilegaloutreach.org;
- 亞洲法律聯盟 (408) 287-9710 或 www.asianlawalliance.org;
- 亞美公義促進中心 - 亞洲法律聯會 (415) 896-1701 或 www.advancingjustice-alc.org.

本文章旨在提供有關所涵蓋主題的一般資訊。托兒法律中心 (Child Care Law Center) 不提供法律或其他專業建議。這是 2016 年 10 月的最新法律，但法律經常有變化。如果您需要法律諮詢，您應該向合資格的律師尋求協助。

這份刊物由亞美公義促進中心 - 亞洲法律聯會、亞洲法律聯盟、亞太島民法律拓展服務和三藩市家庭托兒協會共同贊助。三藩市家庭托兒協會贊助這份刊物以紀念 Rosie Kennedy。



ⁱ For data on the types of child care, supply and demand published annually by the California Child Care Resource & Referral Network, see, the [2015 Child Care Portfolio](http://www.rrnetwork.org) at www.rrnetwork.org.

ⁱⁱ In passing the California Child Day Care Facilities Act, the California legislature declared its intent “that family day care homes for children should be situated in normal residential surroundings so as to give children the home environment which is conducive to healthy and safe development.” [Cal. Health & Safety Code § 1597\(a\)](#).

ⁱⁱⁱ Statutory language, legislative history, and public policy considerations all support the view that the Health and Safety Code protects tenants who operate family child care homes in both single-family houses and multi-unit dwellings. [Morrison v. Vineyard Creek, L.P. et al.](#) Contact the Child Care Law Center for details of the underlying settlement in *Morrison*.

^{iv} [Cal. Health & Safety Code § 1597.40\(d\)\(1\)](#). [An applicant for a family child care home license must certify](#) under penalty of perjury that the applicant has given notice to his/her landlord. See FCCH license application at (10)(G): <http://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC279.pdf>.

^v [Cal. Health & Safety Code § 1597.40\(d\)\(1\)](#).

^{vi} [Cal. Health & Safety Code § 1597.40\(d\)\(2\)](#).

^{vii} [Cal. Health & Safety Code § 1597.44](#).

^{viii} [Cal. Health and Safety Code §1597.465\(d\)](#).

^{ix} [Cal. Health & Safety Code § 1597.40\(b\)](#); [Cal. Civil Code § 1942.5\(a\)](#) (eviction or threat of eviction in retaliation for a tenant’s lawful and peaceable exercise of any legal right is a violation of law).

^x [Cal. Civil Code § 1942.5\(c\)](#) (it is illegal to increase the rent in retaliation for a tenant’s lawful and peaceable exercise of any legal right).

^{xi} [Cal. Gov’t. Code § 12955](#). Section 12955(p) defines “source of income” as “lawful, verifiable income paid directly to a tenant or paid to a representative of a tenant.” This definition encompasses income earned from operating a licensed family child care.

^{xii} [Cal. Health & Safety Code § 1597.40\(d\)\(4\)](#).

^{xiii} [Cal. Civil Code § 1950.5\(c\)](#).

^{xiv} [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(a\)](#).

^{xv} [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(a\)](#).

^{xvi} [Cal. Ins. Code § 676](#).

^{xvii} [Cal. Ins. Code § 676](#). [If the landlord’s homeowner’s insurance policy has been in effect for at least 60 days, or is a renewal policy, it may only be canceled or not renewed for: premium nonpayment, conviction of the named insured of a crime, fraud, grossly negligent acts or omissions or physical changes in the insured property which result in the property becoming uninsurable.](#) The opening of a family child care home is not considered a “physical change in the insured property” justifying cancellation or non-renewal.

^{xviii} [Cal. Health & Safety Code § 1597.531\(b\)](#). [These same liability insurance rules apply when a family child care home is operating on premises which share common space that is governed by a homeowner’s association.](#)

^{xix} [Cal. Health & Safety Code § 1596.78\(a\) – \(c\)](#)