

## 了解有關加州出租物業家庭托兒所的法律 – 房東須知

免責聲明！本出版品適用於擁有或管理住宅租賃物業的住房提供者。

該組人員包括：

- 房東,
- 物業經理,
- 業主,
- 屋主協會 (HOA), 以及
- 其他住房提供者。

托兒法律中心既沒有代表住房提供者也沒有向他們提供法律建議。

### 家庭托兒所

#### 1. 何謂「家庭托兒所」？

- 「家庭托兒所」是指在個人租用或自有的房屋中運營的持牌照的托兒計劃。<sup>1</sup>在該計劃中看護兒童的人被稱為「家庭托兒服務提供者」。
- 加州社會服務部社區看護牌照事務處 (社區看護牌照視為處) 對家庭托兒所發放牌照和進行監管。當地消防部門對大型家庭托兒所申請者進行火災檢查和檢驗。<sup>2</sup>
- 家庭托兒服務提供者必須遵守州健康、安全和消防標準才能獲得牌照。
- 家庭托兒所牌照有兩種—小型家庭托兒所和大型家庭托兒所。<sup>3</sup>

- 市、縣和住房提供者不得監管 (制定和執行規則) 家庭托兒所。<sup>4</sup>
- 家庭托兒服務提供者為街坊鄰居提供培育家庭環境、彈性的工作時間以及便利的位置。
- 家庭托兒所是家庭對嬰兒和幼兒的主要托兒選擇。
- 家庭托兒服務提供者為他們所看護的兒童提供多元化的文化和語言環境。

如需了解有關家庭托兒所的更多資訊, 在 <https://www.cdss.ca.gov/inforesources/community-care-licensing/process> 上造訪社區看護牌照事務處。

### 租賃申請

2. 我可以因為某人想在 my 的出租單元內設立家庭托兒所而拒絕出租給他們嗎？

不可以。住房提供者不能僅僅因為某人擁有或計劃擁有持牌照的家庭托兒所而拒絕向其出租房屋。<sup>5</sup>

《加州平等就業和住房法》和《安魯民權法》保護所有家長承租人免受住房起訴。<sup>6</sup> 這些法律保護承租人不會因以下原因而被拒絕出租房屋：

- 收入來源 (他們在哪裡以及如何賺取收入)；

- 種族；
- 膚色；
- 國籍(包括語言使用限制)；
- 祖籍；
- 宗教；
- 性；
- 性別、性別認同與性別表達；
- 性取向；
- 婚姻狀況；
- 軍人或退伍軍人身份；
- 家庭狀況(有18歲以下兒童或懷孕的個人的家庭)；
- 殘疾(心理和身體)；
- 遺傳資訊；
- 年齡；
- 公民身份；
- 主要語言；以及
- 移民身份。<sup>7</sup>

如果承租人遭受住房歧視，他們有權利：

- 在法庭上起訴侵犯其權利的人，以及
- 向民權部門提出申訴。<sup>8</sup>

地方和聯邦法律也保護承租人免受住房歧視。

### 出租房屋類型

#### 3. 承租人可以在公寓內經營家庭托兒所嗎？

可以。承租人可以在以下地點經營持牌照的小型或大型家庭托兒所：

- 單戶住宅或雙拼住宅；
- 公寓、康斗、連棟房屋；
- 其他類型多戶建築內的住宅出租單元；<sup>9</sup> 或者
- 移動房屋和活動房屋。<sup>10</sup>

### 致住房提供者的通知

#### 4. 承租人在經營家庭托兒所之前是否需要獲得我的許可？

不需要。承租人無需獲得住房提供者的許可即可看護：

- 在持有小型家庭托兒牌照的情況下最多看護 6 名兒童，或者
- 在持有大型家庭托兒牌照的情況下最多看護 12 名兒童。<sup>11</sup>

住房提供者不得禁止、限制或監管使用出租房屋提供家庭托兒服務。<sup>12</sup>

這種保護的存在是因為家庭托兒所：

- 為 0-5 歲兒童提供重要的看護，
- 幫助家長和監護人外出工作並賺取收入來養活自己和家人，
- 通過自己的工作支持當地社區和經濟，並且
- 加州的托兒服務嚴重短缺，需要更多的托兒服務來滿足家庭的需求。<sup>13</sup>

但是，如果承租人想要

- 使用小型家庭托兒牌照看護 7-8 名兒童，或者
- 使用大型家庭托兒牌照看護 13-14 名兒童 –

那麼他們必須在首先取得業主的許可。<sup>14</sup>

承租人可以使用[社區看護牌照事務處的《業主/房東1》](#)(LIC 9149)。<sup>15</sup>

#### 5. 承租人需要告訴我他們經營家庭托兒所嗎？

是的。房客必須以書面形式告知房東或業主，他們計劃在家中提供持牌照的家庭托兒服務。<sup>16</sup>

承租人可以在[社區看護牌照事務處的《業主/房](#)

[東通知書家庭托兒所表格》\(LIC 9151\)。](#)<sup>17</sup>

**6. 承租人什麼時候需要告訴我他們經營家庭托兒所？**

如果承租人要創辦家庭托兒所，他們必須

- 書面告知房東或業主。
- 在他們開始提供托兒服務的至少**30**天前。<sup>18</sup>

如果承租人已經擁有家庭托兒所並搬到新家，他們可能有通知房東或業主的**不同截止日期**。<sup>19</sup>

如果您對此截止日期有疑問，可以向承租人詢問。

**租賃協會和特別規則**

**7. 即使我們的租賃協議規定「禁止營業」，承租人是否可以擁有家庭托兒所？**

可以。即使租用或租賃協議禁止

- 托兒所，或者
- 在家中的商業或商務活動 – 該協議的該部分不適用於家庭托兒所。<sup>20</sup>

住房提供者不得利用租賃協議或其他合約來限制或禁止承租人經營持牌照的家庭托兒所。即使承租人簽署了協議或合同，該協議或合約部分也是無效的，無法根據法律強制執行。<sup>21</sup>

**8. 我可以告訴承租人他們可以經營家庭托兒所**的日期和時間**嗎？**

不可以。住房提供者不能限制或設定承租人**可以經營其持照家庭托兒所**的日期和時間****。<sup>22</sup>

承租人可以在白天或晚上、工作日和週末提供家庭托兒服務。

社區看護牌照事務處是唯一可以告訴家庭托兒服務提供者何時以及如何經營家庭托兒所的權威機構。<sup>23</sup>

**9. 我可以制定僅適用於提供家庭托兒服務的承租人的特殊規則嗎？**

不可以。住房提供者制定和執行僅適用於提供有牌照的家庭托兒服務的承租人的特殊規則是違法的。

這是因為住房提供者無法限制、禁止或監管持牌照的家庭托兒所。<sup>24</sup>

**提供租金**

**10. 我可以因承租人經營家庭托兒所而提高他們的月租金嗎？**

不可以。住房提供者僅僅因為經營有執照的家庭托兒所而增加承租人的每月租金是違法的。<sup>25</sup> 根據當地租金管制和州法律，任何租金上漲都必須是合法的。

[《加州公平就業和住房法》](#)和[《安魯民權法》](#)保護包括家庭托兒服務提供者的加州承租人免受住房歧視。<sup>26</sup> 這包括防止因承租人的以下原因而非法提供租金：

- 收入來源(他們在哪裡以及如何賺取收入)；
- 種族；
- 膚色；
- 國籍(包括言語使用限制)；
- 祖籍；
- 宗教；
- 性；

- 性別、性別認同和性別表達；
- 性取向；
- 婚姻狀況；
- 軍人或退伍軍人身份；
- 家庭狀況(有18歲以下兒童或懷孕的個人的家庭)；
- 殘疾(心理和身體)；
- 遺傳訊息；
- 年齡；
- 公民身份；
- 主要語言；以及
- 移民身份。<sup>27</sup>

如果承租人遭受住房歧視，他們有權利：

- 在法庭上起訴侵犯其權利的人，並且
- 向民權部門提出申訴。<sup>28</sup>

地方和聯邦法律也保護承租人免受住房歧視。

## 保險

### 11. 我可以要求承租人因經營他們的家庭托兒所而購買家庭托兒責任保險嗎？

不可以。根據加州法律，住房提供者不能要求承租人因經營其持牌照的家庭托兒所而購買家庭托兒責任保險。<sup>29</sup>

家庭托兒服務提供者無需購買家庭托兒責任保險。<sup>30</sup>

法律規定，家庭托兒服務提供者必須：

- 購買家庭托兒責任保險，承保「客戶和客人」的傷害，每次事故賠償金額為10萬美元，總計30萬美元；
- 購買合計30萬美元的保證金；或者
- 保存一份由每位看護兒童的家長和監護人簽署的《關於家庭托兒者責任保險的宣誓書》(宣誓書 LIC 282 表格)。<sup>31</sup>

如果家庭托兒服務提供者沒有購買家庭托兒責任保險，他們必須：

- 告知計劃中的所有家長和監護人他們沒有責任保險，
- 請每位家長和監護人簽署《關於家庭托兒所責任保險的宣誓書》(宣誓書 LIC 282 表格)，以及
- 將簽署的保存宣誓書 LIC 282 表格，以便牌照事務處在年度檢查期間進行檢查。<sup>32</sup>

表格的 B 部分僅適用於作為承租人的家庭托兒服務提供者。B 部分告訴家庭，住房提供者自己的責任保險不承保與托兒服務相關的事件。<sup>33</sup>

警告！宣誓書 LIC 282 表格包含機密資訊。家庭托兒服務提供者不能向其住房提供者出示或提供填妥的宣誓書 LIC 282 表格。<sup>34</sup>

**12. 我可以要求承租人將我加入他們的家庭托兒責任保單嗎？**

可以，但前提是要滿足所有下列條件：

- 承租人已經擁有或計劃購買家庭托兒責任保險，
- 房屋提供者以書面形式要求將其添加到保單中，
- 如果新增房屋提供者，保單不會被取消或不續保，並且
- 房屋提供者同意支付添加到保單中的任何額外費用。<sup>35</sup>

**13. 我的屋主保險會因為我的承租人家庭托兒所而被取消或不續保嗎？**

不會。保險公司不能因為保單持有人的下列行為取消或拒絕續保屋主的保單：

- 在該房產內經營持牌照的家庭托兒所，或者
- 出租給在該房產內經營持牌照的家庭托兒所的人。<sup>36</sup>

保險公司只能出於其他法律原因取消或不續保續簽保單。<sup>37</sup> 欲了解更多資訊，請聯繫[加州保險局](#)。

**驅逐**

**14. 我可以因為承租人有家庭托兒所而驅逐他們嗎？**

不可以。住房提供者因為承租人擁有或計劃擁有持牌照的家庭托兒所而驅逐他們是違法的。<sup>38</sup>

在加州，擁有或計劃擁有1牌照的家庭托兒所並不是透過「過錯」或「無過失」驅逐承租人的合法理由。

[《加州公平就業和住房法》](#)和[《安魯民權法》](#)規定，所有家長承租人受到保護，不會遭受住房歧視。<sup>39</sup> 這些法律保護承租人不因以下原因而被非法驅逐：

- 收入來源(他們在哪裡以及如何賺取收入)；
- 種族；
- 膚色；
- 國籍(包括語言使用限制)；
- 祖籍；
- 宗教；
- 性；
- 性別、性別認同和性別表達；
- 性取向；
- 婚姻狀況；
- 軍人或退伍軍人身份；
- 家庭狀況(有18歲以下兒童或懷孕的個人的家庭)；
- 殘疾(心理和身體)；
- 遺傳訊息；
- 年齡；
- 公民身份；
- 主要語言；以及
- 移民身份。<sup>40</sup>

如果承租人遭遇非法驅逐，他們有權：

- 在發育起訴侵害他們權利的人，以及
- 向民權部門提出申訴。<sup>41</sup>

地方和聯邦法律也保護承租人免受住房歧視。

**物業用於住宅還是商業用途？**

**15. 承租人的家庭托兒所是否屬於物業的「商業」用途？**

不是。根據所有的州和地方法律，經營家庭托兒所是物業的住宅用途，而不是物業的商業用途。<sup>42</sup>

您與承租人的租賃協議可能禁止在家中經營企業。但是，禁止出租房屋用於商務或商業用途的協議條款不適用於家庭托兒所。<sup>43</sup>

警告！加州的許多城市和縣已經過時了當地法律將家庭托兒所稱為物業的「商業用途」。<sup>44</sup>這樣的法律是不正確的。

欲了解更多資訊，請查閱托兒法律中心的[了解有關參議院法案 234](#)。

## 磨損

### 16. 承租人的家庭托兒所是否會造成磨損並增加我的營運成本？

#### 清潔和安全：

家庭托兒服務提供者必須保持房屋清潔和安全，以保留其托兒牌照。家庭托兒服務提供者也受到加州政府的嚴格監管。例如，社區看護牌照事務處監督並定期檢查家庭托兒所。這些考慮往往使家庭托兒服務提供者成為理想的承租人。

#### 維修：

大多數出租房屋隨著時間的推移需要維修，住房提供者必須根據法律進行某些維修。事實上，住房提供者的及時維修將降低他們及其承租人的責任風險。

#### 磨損：

每個承租人住的房子都會有磨損。如果承租人支付了保證金，在承租人搬出時這些資金可用於正常磨損以外的維修或清潔。

警告！住房提供者只能要求家庭托兒服務提供者支付相當於以下金額的保證金：

- 不帶家具的單元的 2 個月租金，  
或者
- 帶家具的單元的 3 個月租金。<sup>45</sup>

從 2024 年 7 月 1 日起，對於不帶家具和帶家具的單元，房屋提供者只能向承租人收取相當於 1 個月租金的保證金。<sup>46</sup>

## 鄰居

### 17. 承租人的家庭托兒所會打擾鄰居嗎？

家庭托兒服務提供者看護的兒童數量有限。它們與較大的學前班或托兒中心不同。家庭托兒所的噪音與有多個孩子的家庭的噪音相似。

家庭托兒所可以注意噪音問題，例如在清晨和傍晚將兒童留在室內。

家庭托兒服務提供者與您所在城市或縣的所有居民一樣，必須遵守當地的噪音控制規則或「滋擾」法律。

家庭托兒所通常不會造成額外的交通，因為它們看護的兒童數量有限，而且接送時間通常是錯開的。

鄰居可以透過造訪社區看護牌照事務處的網站來了解有關家庭托兒所的更多資訊：

<https://www.cdss.ca.gov/inforesources/child-care-licensing>。

在《住宅承租人和房東權利與責任指南》中了解您的住房的法律責任：

- 英語[在這裡](#)。
  - 西班牙語[在這裡](#)。<sup>47</sup>
-



© Child Care Law Center 托兒法律中心 2024 年 版權所有

由托兒法律中心的律師撰寫。如需複製、傳輸或分享此資訊的許可，請給我們發送電子郵件：  
[info@childcarelaw.org](mailto:info@childcarelaw.org)

法律資訊—不是法律建議。本出版物旨在為您提供法律資訊；這不是法律建議。托兒法律中心不是您的律師。法律經常變更。如需有關您的具體情況的建議，請聯絡律師。

尾註：以下引文與加州法律以及您對此主題的權利相關。閱讀它們和/或聯繫您當地的法律圖書館。他們可以幫助您了解法律。

尾註：

<sup>1</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1596.78(a)-(d)。

<sup>2</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.55(a)。

<sup>3</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1596.78(b)-(c)。

<sup>4</sup> 《加州健康和安全感法》§§ 1597.41(a)-(b); 1597.45(a)-(c)。

<sup>5</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>6</sup> 《加州政府法典》§§ 12900-12996; 《加州民法》§ 51。

<sup>7</sup> 《加州政府法典》§§ 12955-12957; 《加州民法》§ 51。

<sup>8</sup> 《加州政府法典》§§ 12980 等條，同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1597.41(e)。

<sup>9</sup> 《加州健康和安全感法》§§ 1596.78(d); 1597.45(e)。

<sup>10</sup> 家庭托兒所包括「2022 年《加州建築法》第 455.2 條」規定的「……出租、租賃或擁有的居住單元」，該條涉及家庭托兒所的消防安全。《加州法規》與消防安全相關的 14 章對《加州建築法》進行了補充，把「居住單元」定義為「住宅單元」，包括移動房屋和活動房屋。《加州法規》第 14 章，§ 1267.00(a)。

<sup>11</sup> 參閱《加州健康和安全感法》§ 1596.78(b)-(c)。同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1597.41(d)(1) (家庭托兒服務提供者只需向房東或業主發出書面通知，表明他們將經營家庭托兒所。)

<sup>12</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>13</sup> 參閱《加州健康和安全感法》§ 1596.72(a)-(e)-(g)。同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1596.73(e)-(f)。

<sup>14</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.44(d), § 1597.465(d)。

<sup>15</sup> 加州社會服務部社區看護牌照事務處，LIC 9149, 《業主/房東同意書》家庭托兒所 (2014 年)。

<sup>16</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(d)(1)。(家庭托兒所牌照的申請人必須在作偽證受處罰的前提下證明他們已通知房東。參閱 加州社會服務部社區看護牌照事務處，LIC 279, 《家庭托兒所牌照申請書》(2009 年))。

<sup>17</sup> 加州社會服務部社區看護牌照事務處，LIC 9151, 《業主/房東通知書》家庭托兒所 (2014 年)。

<sup>18</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(d)(1)。

<sup>19</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(d)(2)。

<sup>20</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1597.42 (根據州法律在住宅區使用家庭托兒所，「就所有當地法令、法規和規則而言，應被視為物業的住宅用途，並且不得從根本上改變基本住宅用途的性質。」)。

<sup>21</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1597.42 (根據州法律在住宅區使用家庭托兒所，「就所有當地法令、法規和規則而言，應被視為物業的住宅用途，並且不得從根本上改變基本住宅用途的性質。」)。

<sup>22</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>23</sup> 參閱《加州健康和安全感法》§ 1597.40 (「當地法律、法規或規則不得直接或間接禁止或限制將設施用作家庭托兒所……」)。同時參閱，《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>24</sup> 《加州健康和安全感法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>25</sup> 參閱《加州民法》§ 1942.5(a) (為了報復承租人合法且和平地行使任何合法權利而提高租金的行為是非法的。)

- 
- 26 [《加州政府法典》 §§ 12900-12996](#); [《加州民法》 § 51](#)。
- 27 [《加州政府法典》 §§ 12955-12957](#); [《加州民法》 § 51](#)。
- 28 [《加州政府法典》 §§ 12980 等條](#)。同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(e\)](#)。
- 29 參閱 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(a\)](#); 同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(a\)-\(c\)](#)。
- 30 參閱 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(a\)](#); 同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(a\)-\(c\)](#)。
- 31 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(a\)](#)。
- 32 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(a\)](#)。
- 33 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(a\)](#)。
- 34 參閱《加州法規》, 第 22 章 § 101221(c)(家庭和兒童的姓名被視為機密資訊。第 101221 條要求家庭托兒服務提供者對有關兒童的所有資訊和記錄進行保密。)
- 35 [《加州健康和安全感》 § 1597.531\(b\)](#) (當家庭托兒所在由屋主協會管轄的共享公共空間的場所運作時, 這些相同的責任保險規則也適用)。
- 36 [《加州保險法》 § 676.1\(a\)-\(b\)](#)。參閱 [《加州保險法》 § 676](#)。(「如果房東的房屋保險保單已生效至少 60 天, 或是續保保單, 則僅可因以下原因取消或不續保: 保費未繳、指定被保險人被定罪、欺詐、嚴重過失作為或不作為、投保物業的物理變化導致該物業無法投保。」家庭托兒所的開設不被視為證明取消或不續保合理性的「受保財產的物理變化」。)。同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(a\)-\(c\)](#) (為了報復房客合法且和平地行使任何合法權利而驅逐或威脅驅逐的行為屬於違法行為)。
- 37 [《加州保險法》 § 676.1\(a\)-\(b\)](#)。同時參閱 [《加州保險法》 § 676](#)。(「如果房東的房屋保險保單已生效至少 60 天, 或是續保保單, 則僅可因以下原因取消或不續保: 保費未繳、指定被保險人被定罪、欺詐、嚴重過失作為或不作為、投保物業的物理變化導致該物業無法投保。」家庭托兒所的開設不被視為證明取消或不續保合理性的「受保財產的物理變化」。)。
- 38 [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(a\)-\(c\)](#); 參閱 [《加州民法》 § 1942.5\(a\)](#) (為了報復租戶合法且和平地行使任何合法權利而驅逐或威脅驅逐的行為屬於違法行為)。
- 39 [《加州政府法典》 §§ 12900-12996](#); [《加州民法》 § 51](#)。
- 40 [《加州政府法典》 §§ 12955-12957](#); [《加州民法》 § 51](#)。
- 41 [《加州政府法典》 §§ 12980 等條](#)。同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.41\(e\)](#)。
- 42 [《加州健康和安全感》 § 1597.43\(a\)](#) (「根據州法律標準運營的家庭托兒所構成住宅分區和占用物業的附屬用途, 並且不會從根本上改變基本住宅用途的性質。」。參閱 [《加州健康和安全感》 § 1597.42](#)。
- 43 [《加州健康和安全感》 § 1597.43\(a\)](#)。同時參閱, [《加州健康和安全感》 § 1597.42](#)。
- 44 參閱 [《加州健康和安全感》 §§ 1597.42; 1597.43\(a\)](#)。
- 45 [《加州民法》 § 1950.5\(c\)](#)。
- 46 [《加州民法》 § 1950.5\(c\)\(1\)](#)。
- 47 加州房地產局和加州消費者事務部, [《加州承租人 – 住宅承租人與放到的權利和責任指南》](#) 26 號修訂本 (2022 年)。