

了解關於加州出租物業中家庭托兒所的法律

承租人必須了解的規則

租戶可以在家中提供托兒服務嗎？

可以。承租人和屋主協會成員可以在家中提供家庭托兒服務(家庭托兒服務)。¹

您可以

- 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。²

如果我的房東說我的租約不允許家庭托兒所怎麼辦？

如果您的租用或“租賃”協議規定您不能

- 在家裡提供托兒服務, 或者
 - 家裡從事商業或商務活動 –
- 您可以忽略租約中的這些部分, 因為它們不適用於家庭托兒所。³

如果您持有家庭托兒牌照, 則您可以在您的下列場所提供托兒服務

- 單戶住宅或雙拼屋住宅;
- 公寓、康斗、聯排屋;
- 其他類型多戶建築物中的住宅出租單元;⁴ 或者
- 移動房屋和活動房屋。⁵

加州法律規定, 其他類型多戶建築物中的住宅出租單元。

這是因為從法律上講, 家庭托兒所不屬於「商業」或「商務」使用房屋。⁶

房東可以因為我的家庭托兒所而驅逐我嗎？

不可以。如果您的房東僅僅因為您經營或計劃經營持牌照的家庭托兒所而驅逐您, 這是違法的。⁷

但是, 您的房東可以出於其他法律原因驅逐您, 例如不按時支付租金或損壞物業。您仍然需要遵守租約中的所有其他規則。

如果房東因其他原因驅逐我, 但真正的原因是我的家庭托兒所, 該怎麼辦？

如果真正的原因是您經營持牌照的家庭托兒所, 那麼您的房東以其他原因驅逐您是違法的。

如果發生這種情況:

- 保存您的房東或您出租房屋的其他負責人所發出的所有信件、筆記和通知的副本。
- 保留與房東的所有對話的書面記錄。寫下這些談話的日期和地點。

房東可以因為我打算經營家庭托兒所而拒絕出租給我嗎？

不可以。房東因為您經營或計劃經營持牌照的家庭托兒所而拒絕出租給您, 這是違法的。⁸

我是否必須告訴房東我是家庭托兒服務提供者？

是的。您必須書面告訴房東您計劃在家中提供持牌照的家庭托兒服務。⁹

向房東發送一份《[業主/房東通知書家庭托兒所](#)》表格 (LIC 9151)。

在社區看護牌照辦事處的網站上查看表格 LIC 9151:

- 英語:
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9151.pdf>.
- 西班牙語:
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/spanish/lic9151sp.pdf>.

我應該什麼時候告訴房東我是家庭托兒服務提供者？

如果您要創辦家庭托兒所，您必須在開始提供托兒服務至少 **30** 天前以書面形式告知房東。¹⁰

如果您已經擁有家庭托兒所並搬到新家，請向您的牌照計劃分析師 (LPA) 詢問通知房東的截止日期。

警告！當您將牌照轉移到新地址時，通知房東的最後期限可能少於 30 天。¹¹

您看護的兒童的限額

承租人可以在小型家庭托兒所看護 **6** 名以上的兒童嗎？

或許。如果您是小型家庭托兒服務提供者，則在滿足以下要求的情況下，您可以看護最多 **8** 名兒童：

- 您的房東簽署《[業主/房東同意書](#)》(LIC 9149)，並且勾選表示您看護 6 名以上且最多 8 名兒童的方框；
- 另外 2 名兒童必須是：
 - 就讀過渡幼兒園、幼兒園或小學，並且
 - 1 名或兩名兒童必須至少年滿 6 歲；
- 當您看護超過 6 名兒童時，您不得同時看護超過 2 名嬰兒；並且

- 您通知您看護的所有兒童的家庭您將再增加 1 或 2 名學齡兒童。¹²

使用此表格通知家庭：《[家長通知書－看護更多兒童表格](#)》(LIC 9150)。您填寫頂部部分，家長或監護人填寫底部部分。

在社區看護牌照事務處的網站上查看 [Pr《業主/房東同意書》\(LIC 9149\)](#)：

- 英語:
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>
- 西班牙語:
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/Spanish/LIC9149SP.pdf>.

如果房東說我不能在小型家庭托兒所照顧超過 **6** 名兒童，怎麼辦？

您有 2 個選項：

1. 將您看護的兒童數量限制為 6 人，或者
2. 取得經營大型家庭托兒所的牌照。此選項可讓您在未經房東許可的情況下看護最多 12 名兒童。

承租人可以在大型家庭托兒所看護超過 **12** 名兒童嗎？

或許。如果您是大型家庭托兒服務提供者，則在滿足以下要求的情況下，您最多可以看護最多 **14** 名兒童：

- 您的房東簽署《[業主/房東同意書](#)》(LIC 9149)，並且勾選表示您看護 12 名以上且最多 14 名兒童的方框；
- 另外 2 名兒童必須是：
 - 就讀過渡幼兒園、幼兒園或小學，並且
 - 1 名或兩名兒童必須至少年滿 6 歲；

- 當您看護超過 12 名兒童時，您不得同時看護超過 3 名嬰兒；並且
- 您通知您看護的所有兒童的家庭您將再增加 1 或 2 名學齡兒童。¹³

使用此表格通知家庭：《[家庭通知書 – 看顧更多兒童表格](#)》(LIC 9150)。您填寫頂部部分，家長或監護人填寫底部部分。

在社區看護牌照事務處的網站上查看 [Prop《業主/房東同意書》](#) (LIC 9149)：

- 英語：
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf>
- 西班牙語：
<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/Spanish/LIC9149SP.pdf>

如果房東說我不能在大型家庭托兒所照顧超過 12 名孩子怎麼辦？

未經房東許可，您可以將您看護的兒童人數限制為 12 人。

我的房東可以告訴我什麼日期和時間可以經營我的家庭托兒所嗎？

不可以。房東不能限制或設定您持牌照的家庭托兒所的經營日期和時間。¹⁴ 您可以選擇任何時間，包括白天、晚上和週末。

但是，您必須遵守租賃協議中的規則，例如按時支付租金。

保險和金錢問題

房東可以因為我的家庭托兒所而提高我的租金嗎？

不可以。房東不能僅僅因為您經營持牌照的家庭托兒所而提高您的租金。¹⁵

但是，房東可以出於其他原因提高租金，只要他們遵守州和當地的租金管制法律。

房東可以因為我的家庭托兒所而要求更高的保證金嗎？

可以。房東可以因為您經營有牌照的家庭托兒所而增加您的保證金。當您第一次開始租房時，或者當他們發現您經營家庭托兒所時，他們可以這樣做。¹⁶

但是，房東向您收取的保證金金額不得超過：

- 不帶家具單元的 2 個月租金，或者
- 帶家具單元的 3 個月租金。¹⁷

2024 年 7 月 1 日起，對於不帶家具和帶家具的單元，房東只能向承租人收取相當於 1 個月租金的保證金。¹⁸

房東可以要求家庭托兒服務提供者支付最高保證金——即使其他承租人支付的金額低於最高限額。

我是否必須購買托兒責任保險才能經營家庭托兒所？

不必要。法律並未要求家庭托兒所購買托兒責任保險。¹⁹

但是，如果您沒有購買責任保險，您計劃中的所有家庭都必須簽署《[關於家庭托兒所責任保險的宣誓書](#)》(LIC 282)。²⁰ 該文件表明他們知道：

- 您沒有責任保險，並且
- 您的房東的保險不承保與托兒相關的索賠。²¹

您必須將簽署的 LIC 282 表格保存在每名兒童的檔案中。

警告！ 這些是私人文件。您可以與社區看護牌照事務處分享，但不得向房東展示或提供給房東。

房東可以要求承租人購買托兒責任保險嗎？

不可以。房東不能要求您購買托兒責任保險。房東告訴您如何經營持牌照的家庭托兒所是違法的。²²

如果房東說他們的房屋保險可能會因為我的家庭托兒所而被取消或不續保怎麼辦？

保險公司僅因為房產內有持牌家庭托兒所就取消或拒絕續保房屋保險單是違法的。²³ 把這項法律告訴房東。

如果我願意，我可以購買托兒責任保險嗎？

是的。事實上，托兒服務法律中心強烈建議您購買責任保險，因為：

- 表格LIC 282 並不能保護您免於起訴。這僅意味著家長或監護人知道您沒有責任保險。
- 房東的房屋保險單不承保與家庭托兒所相關的索賠。²⁴

房東或屋主協會 (HOA) 可以要求我將其添加到我的托兒責任保險單中嗎？

Yes, 可以，但前提是要滿足下列所有條件：

- 您已經擁有或正在獲得托兒責任保險；
- 您的房東或 HOA 書面要求添加到您的保險單中；
- 如果您新增房東或 HOA, 您的保單不會被取消；並且
- 您的房東或 HOA 將支付將其添加到您的保單中的任何額外費用。²⁵

與房東和鄰居合作

如果我的房東因為我有家庭托兒所而試圖驅逐我或提高我的租金怎麼辦？

如果您的房東僅僅因為您擁有或計劃擁有持牌照的家庭托兒所而驅逐您或提高租金，則屬於違法行為。²⁶

如果您遇到這種情況：

- 在回復房東之前，在 [LawHelpCA](#), 上或者使用 [您所在縣的律師協會](#) 或 [加州律師協會](#), 網站上的律師轉介服務尋找律師並與其交談；
- 聯絡您當地的承租人權利組織；
- 考慮向民權部門 [提出住房申訴](#)；並且
- 迅速行動。有關驅逐和租金上漲的案件有嚴格的期限規定。您可能只有 **3 天或 5 天** 的回復時間，視個案而定。

警告！ 如果您錯過了對驅逐做出回應的最後期限，您可能在案件中敗訴。

如果房東干擾我的家庭托兒所或試圖讓我關閉怎麼辦？

您有權利。房東不得告訴您如何經營您的家庭托兒所或試圖關閉它。

如果發生這種情況，您應該立即與我們聯繫。托兒法律中心
www.childcarelaw.org/help, 415-558-8005, 分機 1。

如何與房東和鄰居建立良好的關係？

有些房東或鄰居可能認為您經營的是托兒中心，而不是家庭托兒所。你可以這樣解釋：

- 家庭托兒服務提供者在經營托兒服務時必

須保持家中清潔和安全。這往往使他們成為非常好的住戶。

- 家庭托兒服務提供者為當地家庭提供重要且急需的服務。
- 家庭托兒所看護的兒童數量有限。
- 家庭托兒服務提供者是社區的眼睛和耳朵。
- 社區看護牌照事務處對家庭托兒所進行監督，並每年突擊檢查家庭托兒所一次。

告訴房東，您會：

- 限制您的租屋的磨損，當您搬出時，他們可以使用您的保證金來支付任何過度的磨損；
- 將兒童人數控制在您的牌照的法律限制範圍內；
- 注意噪音問題，例如，讓兒童在清晨和傍晚待在室內；
- 不會造成額外交通，因為您只看護有限數量的兒童，而且接送時間通常是錯開的；
- 盡力節約用水和用電；並且

- 絕不會讓孩子獨處。這是您保留牌照所必須遵守的規則。²⁷

我可以在哪裡找到家庭托兒服務提供者的法律協助？

- 如果您是低收入承租人並收到房東的驅逐通知或非法加租，請造訪 LawHelpCA，網址：<https://www.lawhelpca.org/>，尋找住房律師和其他合法住房資源。
- 如果您是居住在洛杉磯縣的承租人，請聯絡公共律師，電話 213- 385-2977，分機 300，網址：<https://publiccounsel.org/services/child-care-day-care/>。
- 加州有許多社區住房權利組織可以提供協助。在網路上搜尋「您附近的承租人權利組織」。
- 私人律師以及低費和免費的法律服務也可以提供協助。請聯絡[您所在縣的律師協會](#)或[加州律師協會](#)尋找轉介。
- 加州消費者事務部制定了一份幫助承租人的指南。請在www.dca.ca.gov上尋找「加州承租人」。

© 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

法律資訊 – 不是法律建議。本出版品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：以下引文連結到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。

尾注：

¹ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c).

² 《加州健康與安全法》§ 1596.78(a)-(d).

³ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c).

⁴ 《加州健康與安全法》 §§ 1596.78(d); 1597.45(e).

⁵ Family child care homes include a "...dwelling unit that is rented, leased, or owned" under [Section 455.2 of the 2022 California Building Code](#), which pertains to fire safety for family child care homes. The fire safety-related Title 14 of the California Code of Regulations that supplements the California Building Code defines "dwelling unit" as a "residential unit," which includes mobile homes and manufactured homes. Cal. Code of Regs., tit. 14, § 1267.00(a).

-
- ⁶ 《加州健康與安全法》§ 1597.43(a)。
- ⁷ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c), 《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驅逐或威脅驅逐的行為屬於違法行為)。
- ⁸ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(d)。
- ⁹ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(d)(1)。(根據作偽證受處罰的規定, 家庭托兒所牌照申請人必須證明他們已向房東發出通知。請參閱「家庭托兒牌照申請書 (LIC 279)」:
<http://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC279.pdf>。)
- ¹⁰ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(d)(1)。
- ¹¹ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(d)(2)。
- ¹² 《加州健康與安全法》§ 1597.44(a)-(d)。
- ¹³ 《加州健康與安全法》§ 1597.465(a)-(d)。
- ¹⁴ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c)。
- ¹⁵ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(b)-(c); 參閱《加州民法》§ 1942.5(a) (提高承租人的租金以報復承租人合法且和平地行使任何合法權利是違法的)。
- ¹⁶ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(d)(4)。
- ¹⁷ Cal. Civ. Code § 1950.5(c)。
- ¹⁸ Cal. Civ. Code § 1950.5(c)。
- ¹⁹ 《加州健康與安全法》§ 1597.531(a)。
- ²⁰ 《加州健康與安全法》§ 1597.531(a)。
- ²¹ 《加州健康與安全法》§ 1597.531(a)。
- ²² 《加州健康與安全法》§ 1597.41。
- ²³ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c); 《加州保險法》§§ 676 (家庭托兒所未列為取消保險單的允許理由), 676.1 (規定保險公司不能因為保單持有人擁有家庭托兒所而任意不續保保單, 而屋主的保險單不能承保因家庭托兒所的原因或與之相關的原因而產生的責任), 679.74 (禁止保險公司根據收入來源取消或拒絕居住保單的申請)。
- ²⁴ Cal. Ins. Code § 676.1(c)。(「住宅財產保險保單為因家庭托兒所的運作而產生或與之相關的損失提供責任保險, 是違反公共政策的。該保險只能由單獨的背書或已評估並收取保費的保險單提供。」)。
- ²⁵ 《加州健康與安全法》§ 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)。
- ²⁶ 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c), Cal. Civ. Code § 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驅逐或威脅驅逐的行為屬於違法行為)。
- ²⁷ 《加州健康與安全法》§ 1596.78(a)-(d)。