



違反合約與債務追討：權益簡說

人們會經常聽到：「我以為中獎了」、「我不知道這是一項貸款，原來是在使用信用貸款來購買的」、「我不知道自己花了這麼多錢」，和「我需要錢去買食物，但沒有錢，我需要幫助」。

有些長者、殘障人士和移民，他們申領了信用卡，同意了帶利息的還款方法，

有時甚至寄回由貸款機構預先填好的表格，而不清楚其長遠後果。這些後果的範圍可以從較輕微的花太多的錢，不明白首年利率條款，以至看似不可能地

下轉第二頁

長者檔案：個案故事

荷西是一名六十五歲移民，他遇上了追債公司的麻煩。無數多信用卡公司和銀行接觸他，遊說他簽名開戶口。他最後一共開了十張信用卡，並且都消費超過了上限，卡債累積至近六萬元，因而被銀行以多種方法追討債款。荷西成功與九間信用卡公司談妥還款協議，但餘下一間並沒有同意。荷西來到我們機構尋求幫助。他當時收到一份裁決命令，並且顯示是不能上訴的。但仔細研究他的個案後，我們發現荷西是可以上訴的，並且還可以談判新的還款條件。這個案仍在進行中，我們希望能替荷西減價兩萬元，並改善他的財務狀況及未來。

Inside | Contenido | 內頁提要

2 Public Benefits Beneficios públicos 公共福利

3 Housing Rights Derechos de vivienda 住屋權利

Breach of Contract and Debt Collection: A Brief Notice of Rights

It's an all too common refrain: "I thought I won a prize." "I didn't know that it was a loan or that I was buying on credit." "I didn't realize that I was spending so much." "I needed to buy food and I didn't have the money to do it on my own. I needed a little bit of help."

These are seniors, the disabled, and immigrants to the United States taking out a credit card, agreeing to pay the balance with interest, and sometimes sending a prefilled form back to the sender unaware of the long-term consequences. These consequences can range from the slight problem of spending too much money and not quite catching the interest rate terms for the first year to the seemingly impossible of exceeding the limit on the card and being sued for more than \$50,000 in credit card debt, interest, fees, and court costs. The financial ruin brought on by a collections suit has the potential to destroy a person's credit, limit his or her financial prospects, and prevent the consumer from making important investments later in life. But even those members of the elderly, disabled, and immigrant community of San Francisco who find themselves on the verge of financial ruin due to a collections suit have legal

CONTINUED ON PAGE 3

Senior Profile: Case Story

"José" is a 65-year-old immigrant who had problems with debt collection. Numerous credit card companies and banks approached him to enter into credit card agreements. He entered into ten different agreements for credit and exceeded the limit on all of his cards, racking up almost \$60,000 in debt and forcing all of the banks involved to attempt to collect their debts in various ways. José negotiated a settlement with a credit agency for nine out of ten of those debts, but was unable to negotiate the tenth debt. He came to La Raza Centro Legal to seek legal counsel in the open case. He had just been served with a summary judgment order and was initially unable to appeal that order. Upon examination of the claim, La Raza attorneys concluded that the order may be appealable and sought to both appeal the order and negotiate the debt. This case is still in progress but La Raza hopes to save José nearly \$20,000 and empower him to improve his own financial condition and future.

Incumplimiento de contrato y cobro de deudas: sus derechos legales

Es un refrán muy usado: "Pensé que había ganado un premio". "No sabía que era un préstamo o que estaba comprando a crédito". "No me di cuenta que estaba gastando tanto". "Necesitaba comprar comida y no tenía dinero; necesitaba un poco de ayuda".

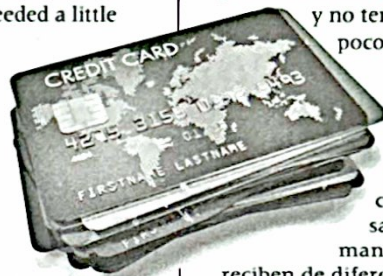
Estas son personas de la tercera edad, personas discapacitadas, y emigrantes a los Estados Unidos que sacan tarjetas de crédito comprometiéndose a pagar el saldo con interés, y a veces mandan formas pre-llenadas que

reciben de diferentes compañías de crédito sin darse cuenta de las consecuencias de largo plazo. Estas consecuencias pueden variar desde el pequeño problema de gastar mucho dinero y no poder cubrir los intereses del primer año hasta exceder el límite de la tarjeta y ser demandado por más de \$50,000 en deudas de crédito, intereses, cuotas, y gastos de corte. Una demanda de cobro acarrea una ruina financiera que puede destruir el crédito de una persona, limitar sus posibilidades financieras, y prevenir al consumidor de hacer inversiones importantes en el futuro. Aun así, estas personas de la tercera edad, discapacitadas y emigrantes que se encuentran al borde de la ruina

CONTINUA EN PÁGINA 2

Perfil interesante: caso real

"José" es un emigrante de 65 años que tenía problemas con recaudación de deudas. Varios bancos y compañías de tarjetas de crédito le ofrecieron contratos de crédito y él firmó diez diferentes contratos. José excedió el límite en todas sus tarjetas de crédito, ascendiendo a casi \$60,000 en deuda y forzando a todos los bancos involucrados a tratar de recaudar sus deudas de diferentes maneras. José negoció un acuerdo con una agencia de crédito para nueve de las diez deudas, pero no pudo negociar la última y vino a La Raza Centro Legal a pedir asesoría legal. Acababa de recibir una orden de sentencia sumaria e inicialmente no podía apelar la orden. Después de examinar el caso, los abogados de La Raza concluyeron que la orden podía ser apelable y a la vez buscaron una orden de apelación y negociación de deuda. El caso sigue en proceso, pero La Raza espera ahorrarle a José casi \$20,000 y ayudarlo a que tome control de su vida para que mejore su condición financiera y futuro.



與社安局產生矛盾的兩種情況

長者與社會安全局就福利問題出現矛盾的兩種常見情況：

沒有申報收入變化

作為SSI的領取者，你有義務報告所有除社會安全金（SSI）以外的收入。如果沒有申報，將會導致安全局扣起你部份未來的社安全，以彌補超額支付的部份；在極端的情況下，甚至會中止你的福利。收入是指你工作所得、其他福利來源（如退伍軍人局）、美國以外地區的收入（如其他國家給你的退休金）。收入定義也包括贈予收入，如以市值以下價格租住親友提供的單位或房間。

超過資產上限

SSI 領取者個人資產上限是兩千元，夫婦兩人合計三千元。如果你在某一個月超出了這限額便不符合領取福利的資格，在那個月便變成為超額支付福利金的情況。所以，你必須每月留神自己的資產金額，避免超出上限。如果你只有一個銀行戶口，這相對容易處理。不過，更要留心的是其他資產，這包括：有現金價值的保險，自住單位以外的物業收益，包括在國外的物業。與其他人、子女或兄弟姐妹聯名的戶口也計算在內。假使你要幫忙親友理財，也應該在銀行註名你只是代理人，以清楚表明自己不是戶口的持有人。

違反合約與債務追討

上接第一頁

花費超過卡上的限制，因而被信用卡起訴，要求償還超過 50,000元的卡債、利息和訴訟費用等。遇上債務訴訟可以摧毀一個人的信用、限制了他／她的經濟前景，日後需要作出重大投資時也會有困難。雖然如此，但三藩市的長者、殘障人士和移民碰到這些狀況時，他們的權益還是受到保障的，特別是長者。

當銀行決定透過訴訟討債時，欠債方應立即尋求法律援助機構的幫助。很多時被迫債者會試圖在法庭上自辯，他們大多是長者。雖然選擇自辯在訴訟初階段好像比較簡單，但良好的法律顧問和建議，可以幫助被告處理好官司，及保障自身的權益。

不少來自低收入社群的被迫債者—如長者、殘障人士和移民—同時領取聯邦或州政府的福利，好些時候這些福利還是他們的唯一收入。他們沒有房子、汽

下轉第三頁

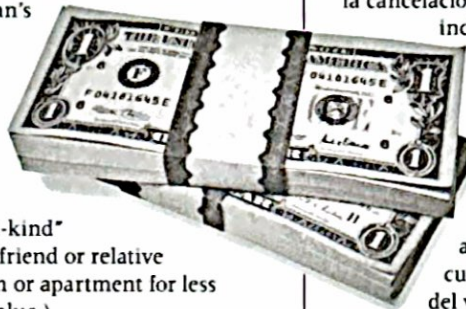
Two Ways to Get Into Trouble with SSI

There are two common ways that seniors who receive SSI benefits get into trouble with the Social Security Administration:

Failing to Report Changes in Income

It is your responsibility as an SSI recipient to report all changes in your income from any source other than the Social Security Administration. Failure to do so can result in an overpayment being taken out of your future benefits, or in extreme cases, termination of your benefits. Income includes what you make through work, benefits from other sources (such as the Veteran's Administration), and income from sources outside of the U.S. (such as retirement benefits from another country).

It also includes "in-kind" income (such as a friend or relative renting you a room or apartment for less than the market value.)



Exceeding the Resource Limit

The resource limit for SSI recipients is \$2,000 for a single individual and \$3,000 for a couple. If you exceed that limit in any given month you are not eligible for benefits and will be subject to an overpayment. You need to actively manage your resources every month to avoid exceeding the resource limit. If all you have is a single bank account this should be relatively easy. Recipients must be aware that resources include: the cash value of insurance policies; ownership interest in real property that is not your primary residence, including property located in another country; bank accounts held jointly with another individual, including children and siblings. If you want to help a friend or relative with finances and you are an SSI recipient, you should be on the account as a "power of attorney." This makes it clear that you have no ownership interest in the account.

Dos maneras de meterse en problemas con SSI

Existen dos maneras comunes en que las personas de la tercera edad que reciben beneficios de seguro suplementario—SSI—se meten en problemas con la administración del seguro social:

No reportar cambios en sus Ingresos

Es su responsabilidad como beneficiario de SSI reportar todos los cambios en los ingresos que recibe aparte del seguro suplementario. El no hacerlo puede resultar en un sobrepago que será cobrado de sus beneficios futuros, o en casos extremos, en la cancelación de sus beneficios. Ingresos incluyen ganancias de trabajo, beneficios de otras fuentes (pensión de veteranos), e ingresos provenientes fuera de los Estados Unidos (una pensión de retiro de otro país). También incluye ingresos en especie (como un favor de un amigo o pariente al rentarle un cuarto o departamento por menos del valor de mercado).

Exceder el límite de recursos

El límite de recursos para beneficiarios de SSI es \$2,000 por una persona y \$3,000 por una pareja. Si usted excede ese límite en cualquier mes, no es elegible para beneficios y será sujeto a un sobrepago. Tiene que manejar sus recursos cuidadosamente para evitar exceder el límite mensual. Si todo lo que tiene es una cuenta de banco esto debe de ser relativamente fácil. Como beneficiario tiene que estar consciente que recursos incluyen: el valor en efectivo de pólizas de seguro; tener interés como socio de inmuebles que no son su residencia principal, incluyendo propiedad en otro país, cuentas de banco mancomunadas—con más de un titular—incluyendo hijos y hermanos. Si usted es beneficiario de SSI y quiere ayudar a un amigo o pariente con sus finanzas, debe de aparecer en la cuenta como la persona asignada con carta poder. Esto deja claro que usted no tiene interés de socio en dicha cuenta.

Incumplimiento de contrato CONTINUA DE LA PÁGINA 1

financiera debido a una demanda tienen derechos legales. Las personas mayores especialmente están protegidas bajo la ley.

Una vez que un banco recurre a una demanda para cobrar una deuda, los deudores deben de ponerse en contacto con una agencia de asistencia legal para que los represente. Frecuentemente los deudores tratan de representarse ellos mismos en corte, y muchas veces son personas de la tercera edad. Aunque la auto-representación es algo efectiva al inicio de estos procedimientos, es necesario asesoría legal para ayudar a los deudores navegar el caso y hacer valer sus derechos.

Muchos deudores de bajos recursos—la mayoría personas mayores, discapacitadas, o emigrantes—reciben algún tipo de asistencia pública ya sea del gobierno federal o estatal. Algunas veces este beneficio es el único ingreso de estas personas. Cuando este es el caso y la persona no tiene otros bienes tales como una casa, carro, cuentas de ahorros, o acciones en una empresa, un acreedor no puede imponer un fallo contra esa persona por la suma de sus deudas. Las leyes federales y estatales protegen al deudor de un embargo de dinero de una cuenta bancaria en donde se depositan pagos de beneficio público. El banco tiene que notificar al dueño de la cuenta cuando reciba una orden de recaudación de cuentas de un acreedor; el banco tiene que calcular cuánto dinero en la cuenta está exento por ser beneficio público. Además, la cantidad de dinero en la cuenta que no es parte del beneficio público está exenta entre \$1,225 a \$3,650, dependiendo del número de titulares de cuenta y a quién le están pagando los beneficios.

Para más información, comuníquese con alguna de las organizaciones que aparecen en la última página de este boletín o cualquier otra organización de asistencia legal gratuita o de bajo costo.

三藩市華埠 正受貴族化威脅

在市區發展上所稱的貴族化是指市區物業被更新改造，這正是三藩市地產市場目前的狀態。不過，在這過程中雖然在傳統市區地段的物業價值上升了，但無數的低收入家庭卻被逼離開了。

華埠是構成三藩市的一個重要歷史社區，是亞洲新移民來美的口岸。由華協中心與市區被逼遷移計劃合作的調查顯示，依人口普查數據為基礎，發現由2010至2013間，華埠亞裔人口數目實質下降，但白人居民則上升。直至2013年，華埠居民數目僅佔全三藩市人口的百分之四，而在這百分之四當中，只有五成三是亞裔。

在白人住戶增長的同時，華埠居民教育水平也有相應的變化；擁有大學以上學歷的從百分之二十三，上升至百分之四十八。再者，約六成一的華埠居民是沒有成家的，與傳統一向以為華埠住有大量亞裔家庭的印象相反。

能想像終日活在惶恐不知何時會被逼遷或加租的日子嗎？約翰的個案正是這樣。他是使用第八段房屋福利的長者，有一天他收到下月要大幅加租的通知。幸好他的單位是受租金管制的，於是加租被判為非法。約翰可以駁回加租並不用搬遷，但還有多少三藩市低收入租戶因為負擔不了加租而被逼遷呢？

違反合約與債務追討

上接第二頁

車、儲蓄戶口或生意股份，所以債權人也不會要求被告全額償還債務。聯邦及州法例也禁止債主沒收用作直接存取福利金的銀行戶口存款。如果銀行收到債權人的通知要從該帳戶中提款，銀行必須先通知戶口持有人，以及計算戶口內有多少是福利金存款，這些款項是受到豁免保護的。此外，不是用作直接存取福利金的戶口也有豁免額，由1,225元至3,650元不等，視乎戶口持有人數目，以及誰是福利金受益人。

如需要更多相關資訊，請與本刊背頁上列出的機構聯絡，或向您當地義務或低收費的法律援助機構求助。

San Francisco Chinatown Threatened by Gentrification

Gentrification, the buying and renovating of buildings in dilapidated urban neighborhoods, is rapidly changing the face of San Francisco's real estate market. Although there is a distinct improvement in property values in areas typically known as "urban neighborhoods," it is causing displacement among low income families.

Chinatown is an historical district that has helped to define San Francisco, serving as a gateway community for emigrants from Asia. A study by the Urban Displacement Project, in collaboration with the Chinatown Community Development Center, looked at U.S. Census data that revealed that the Asian population in Chinatown dropped between 2010 and 2013, while there was an increase in white households. By 2013, only about 4% of San Francisco's residents lived in the Chinatown district. Of that 4%, only 53% were Asian.

Alongside the increase in white households, there was a direct correlation with education. There was an increase from 23% to 48% of those who had a college degree or higher, during the same period the white population in Chinatown increased. Furthermore, about 61% of those residing in Chinatown consisted of non-family households, compared to the stereotypical view of Chinatown and the large Asian families that live here.

Imagine living in constant fear that you might be evicted or served a rent increase notice, but unsure of when that might occur. In the case of "John," that is exactly what happened. He is an elderly man who lives in a rental apartment with full reliance on Section 8 assisted housing. John received a letter in the mail indicating a substantial rent increase for the following month. However, because he lives in a rent controlled unit, the rent increase was deemed unlawful. While John was able to contest the rent increase and thus stay in his home, many low income tenants are forced out of their apartments in San Francisco due to large rent increases that they cannot afford to pay.



El Barrio Chino de San Francisco amenazado por gentrificación

Gentrificación (conocido también como aburguesamiento o desplazamiento urbano) la compra y renovación de edificios en barrios urbanos deteriorados, está cambiando rápidamente la cara del mercado de bienes raíces de San Francisco. A pesar de que el valor de propiedades está mejorando perceptiblemente en áreas típicamente conocidas como "barrios urbanos", está causando desplazamiento entre las familias de bajos ingresos.

El Barrio Chino es un distrito histórico que ha ayudado a definir San Francisco, sirviendo como un portal comunitario para emigrantes de Asia. Un estudio llevado a cabo por el Proyecto de Desplazamiento

Urbano, en colaboración con el Centro de Desarrollo del Barrio Chino, analizó los datos del censo los cuales revelaron que la población asiática en el Barrio Chino había disminuido entre el 2010 y el 2013, mientras que hubo un aumento de familias blancas. Para el 2013, alrededor de solo 4% de residentes de San Francisco vivían en el distrito del Barrio Chino. De ese 4%, solo 53% eran asiáticos.

Junto con el aumento de familias blancas, se dio una correlación directa con la educación. Durante el periodo que la población blanca aumentó en el Barrio Chino, hubo un aumento del 23% al 48% que tenían título universitario o más alto. Además, cerca del 61% de residentes eran personas solas sin familia, en comparación con el panorama típico del Barrio Chino y las familias asiáticas grandes que viven aquí. Imagínese vivir en constante temor de que pueda ser desalojado o recibir un aumento de renta, pero sin tener la certeza de cuando pueda ocurrir. Esto es exactamente lo que le sucedió a "John", un hombre mayor que renta un apartamento y depende completamente de asistencia pública para vivienda—Section 8. John recibió un aumento de renta considerable. Sin embargo, como vive en una unidad de control de renta, el aumento se consideró ilegal. A pesar de que John pudo disputar el aumento y así quedarse en su hogar, muchos inquilinos de bajos recursos se ven forzados a salirse de sus apartamentos debido a aumentos de renta excesivos que no pueden pagar.

Breach of Contract CONTINUED FROM PAGE 1

rights. Seniors are especially protected under the law.

Once a bank resorts to filing suit to collect a debt, debtors should immediately contact a legal aid organization for representation. Oftentimes, debtors will attempt to represent themselves in court. Many times these debtors are seniors. Although self-representation may be somewhat effective in the initial stages of a proceeding, sound counsel and legal advice are needed in order to help debtors navigate the case and assert their rights.

Many debtors from low income communities—mostly elderly, disabled, or immigrants—receive some sort of public benefit from either the federal or state government. Sometimes this benefit is a person's only income. When this is the case, and the person has no other substantial assets such as a home, car, savings account, or holdings in a business, a creditor may not enforce a judgment against that person for the amount of his or her debts. Federal and state laws protect a debtor from the seizure of money from a bank account where a public benefit payment is being direct-deposited. The bank must notify the account holder that the creditor has sent it a notice of levy on account proceeds and the bank must calculate how much of the account money is exempt as direct public benefit deposits. Further, the amount of money in the account not deposited directly as a benefit is exempt from \$1,225 to \$3,650 depending on how many account holders there are and for whom the public benefits are paid.

For more information, please contact one of the organizations listed on the back page of this bulletin or any other of your local free or low cost legal aid organizations.