

瞭解有關加州出租物業家庭托兒所 的法律

1.我的房東或住戶管委會可以阻止我照顧我的托兒所裡的孩童嗎？

不可以。如果您有小型家庭托兒所牌照，您最多可以照顧6個孩童；如果您有大型托兒所牌照，則您最多可以照顧12個孩童，您的房東不能阻止您。¹

如果您的租約指明您不能擁有家庭托兒所，則該租約的該部分無效。這表示您的房東無法強制執行。²如果您的租約指明您不能在承租的房屋經營事業，則該租約的這一部分不適用於您的家庭托兒所。在加州，家庭托兒所是屬於物業的住宅用途。它不被視為用於承租/租賃目的的營業或商業用途。³

2.如果我要承租/租賃公寓，我仍然可以設立家庭托兒所嗎？

可以。您可以在居住在各種類型的住宅中時經營家庭托兒所：

- 單戶家庭
- 公寓
- 共管公寓
- 聯排屋
- 雙拼屋
- 所有其他類型的多戶建築中的一個單位

如果您要在公寓大樓或其他類型的多戶住宅中承租/租賃一個單位，則您的房東不得僅僅因您居住在其中一種類型的房屋而阻止您開設或經營家庭托兒所。⁵即使您的租屋協議/租約指明「無營業」或「無商業用途」，也是如此。在加州，家庭托兒所是屬於物業的住宅用途。它不被視為用於出租/租賃目的的營業或商業用途。⁶

3.我的房東可以因我設立家庭托兒所而驅逐我嗎？

不可以。您的房東僅因您設有家庭托兒所而驅逐您是違法的。如果您有小型家庭托兒所牌照，您最多可以照顧6個孩童；如果您有大型托兒所牌照，您最多可以照顧12個孩童，您的房東不能阻止您提供持有牌照的家庭托兒所。⁷但是，您仍然需要遵循租約中的所有規則。您的房東仍然可以基於其他原因驅逐您，例如您不按時支付房租或毀壞房子。

即使您的房東對您發出「無理由」驅逐通知，但如果真正原因是因為您設立家庭托兒所，房東將您驅逐也是違法的。

保存與房東或其他任何人（例如，物業經理、租屋仲介或房地產經紀人）有關您的承租物業的書信往來（信函、便箋和紙條）的副本。保持與房東的所有對話的書面記錄，包括日期和描述。

4.我申請居住地時，房東可以拒絕出租給我嗎？

您的房東僅因您設有家庭托兒所或計劃開設家庭托兒所即拒絕出租給您是違法的。⁸

5. 我需要告知房東我的家庭托兒所嗎？

是的。無論您擁有小型或大型家庭托兒所，您都必須以書面形式告知房東您計劃開設或目前設有家庭托兒所。⁹但這並不意味著您的房東可以阻止您設立家庭托兒所。

使用社區照看牌照事務 (Community Care Licensing) 處是地的業主/房東的家庭托兒所 (Property Owner/Landlord Notification Family Child Care Home) 表格 (LIC 9151) 告知房東。

這是表格的連結：<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9151.pdf>。

6. 我何時需要告知房東我的家庭托兒所？

如果您要開設家庭托兒所，則必須在開始提供托兒服務的至少 30 天前以書面形式告知房東¹⁰

如果您已經有家庭托兒所，但要搬到新家，則當您必須告知房東時，可以請教您的社區照看牌照事務計劃分析師 (Community Care Licensing Program Analyst, 也稱為 LPA)。有時候，您被要求告知房東的時間可能不到 30 天，因為將您的牌照轉到您的新住房¹¹花費的時間可能更少。

7. 如果我要出租/租賃，我可以在我的小型家庭托兒所裡多照顧 2 名學齡孩童嗎？

可以。如果您有一個小型家庭托兒所，並且滿足以下所有條件，則您最多可以照顧 8 個孩童：

- 您的房東已經簽署業主/房東同意書 (LIC 9149)，允許您照顧超過 6 名孩童，最多不超過 8 名孩童。
- 您多收的 2 名孩童必須已經就讀於過渡階段幼兒園 (T-Kindergarten)、幼兒園或小學，其中至少有一名孩童年滿 6 歲；
- 同時照顧超過 6 名孩童時，不能有超過 2 名嬰兒；且
- 您告知所有您照顧的所有孩童家長您要多收兩名學齡孩童。[家長通知 — 增加](#)

[照顧孩童人數 \(LIC 9150\) 表格](#)必須由每個孩童的家長或監護人簽名，編入每一位就讀孩童的檔案資料內。¹²

房東的表格允許您照顧超過 6 個以及最多 8 個孩童，該表格可從

<https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf> 取得。

如果房東沒有給予許可，您仍然可以在未獲得此許可的情況下，在您的小型家庭托兒所中照顧最多 6 個孩童。您也可以在未獲得房東許可的情況下取得經營大型家庭托兒所的牌照，並且最多可照顧 12 個孩童。

8. 如果我要出租/租賃，我可以在我的大型家庭托兒所裡多照顧 2 名學齡孩童嗎？

可以。如果您有一個大型家庭托兒所，並且滿足以下所有條件，則您最多可以照顧 14 個孩童：

- 您的房東已經簽署業主/房東同意書 (LIC9149)，允許您照顧超過 12 名孩童，最多不超過 14 名孩童。
- 您多收的 2 名孩童必須已經就讀於過渡階段幼兒園 (T-Kindergarten)、幼兒園或小學，其中至少有一個孩童年滿 6 歲；
- 同時照顧超過 12 名孩童時，不能有超過 3 名嬰兒；且
- 您告知了所有您照顧的所有孩童您的家人您要多收兩名學齡孩童。[家長通知 — 增加照顧孩童人數 \(LIC 9150\) 表格](#)必須由每個孩童的家長或監護人簽名，編入每一位就讀孩童的檔案資料內。

13

房東的表格允許您照顧超過 12 個以及最多 14 個孩童，該表格可從 <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.pdf> 取得。

如果房東沒有給予許可，您仍然可以在未獲得其許可的情況下，在您的大型家庭托兒所中照顧最多 12 個孩童。

9.我的房東可以告訴我我被允許在星期幾和什麼時間經營我的家庭托兒所嗎？

不可以。您可以選擇提供日間、夜間和週末托兒服務。法律規定房東不能「限制」您經營家庭托兒所的方式。¹⁴

您仍必須遵守其租屋/租賃協議中適用於其他所有人的規則。例如，您必須遵守租屋/租賃協議並按時付租金。

10.我的房東可以因我設立家庭托兒所而提高我的租金嗎？

您的房東僅因您設立家庭托兒所而提高您的租金是違法的。¹⁵但是，您的房東可以基於其他原因提高您的租金。任何租金上漲都必須遵守當地的租金控制法律。

11.我的房東可以因為我的家庭托兒所要求大筆的安全押金嗎？

可以。如果您的房東希望，他們可以在您的租賃協議開始時或發現您有家庭托兒所時增加您的安全押金。¹⁶房東向家庭托兒服務提供者收取的最高安全押金為無家具公寓 2 個月的租金或有家具公寓 3 個月的租金。¹⁷

房東可以讓家庭托兒服務提供者支付最高的安全押金，但最多不能超過該押金。即使房東允許其他租戶支付少於最高安全押金，他們也可以這樣做。

12.我的房東可以要求我購買責任險嗎？

不可以。您的房東不能要求您購買責任險。法律規定，家庭托兒服務提供者不必購買責任險。

法律也規定，房東不能對家庭托兒所施加限制。¹⁸如果您的房東告訴您必須購買責任險，那麼您的房東即是對您如何經營家庭托兒所施加限制。

您的房東可能會擔心，由於您設有家庭托兒所，他們自己的保險將被取消或無法續約。但是法律規定，保險公司不能這樣做。保險人只能基於某些原因才能取消標準的住宅物業責任險。在物業上增加家庭托兒所並不是取消或不續約的理由。¹⁹告訴您的房東這條法律。

如果您決定投保責任險，則必須告知您所照顧的孩童的所有家長和監護人。如果您選擇不投保責任險，則必須告知所有家長和監護人，並且他們都必須簽署社區照看牌照事務（Community Care Licensing）處提供的家庭托兒所責任險具結書（Affidavit Regarding Liability Insurance for Family Child Care Homes）表格（LIC 282）。法律為您提供了投保責任險或簽署表格的選擇。

如果您不想購買保險，請確保遵守取得簽署具結書的所有規則。您必須為每個被照顧的孩童從家長或監護人那裡獲得簽署的聲明。²⁰具結書必須指明您的房東的保險和/或您的租金保險不會承保與托兒相關的事故。²¹您必須在每個孩童的檔案中保留一份已簽署具結書的檔案。具結書是私人文件，僅與社區照看牌照事務（Community Care Licensing）處共享。您不應展示它們或將其交給您的房東。

基於數種原因，托兒法律中心（Child Care Law Center）強烈建議您購買責任險。家長

具結書不能保護您免於被提起告訴。家長在具結書上簽字，表明他們知道您沒有投保責任險。您的房東的住戶保險保單或您的承租人保險保單不承保家庭托兒所引起的責任。您需要單獨的保單或批單來承保您的家庭托兒服務。²²

13.我的房東或住戶管委會可以要求加入我的責任險保單嗎？

是的，但前提是同時滿足以下所有條件：

- 您已經持有或正在購買責任險保單；
- 您的房東或 HOA 要求以書面形式添加到您的保單中；
- 如果您添加房東或 HOA，您的保單將不會被取消；和
- 如果您的房東或 HOA 加在一起導致您支付更高的保險費，則他們將支付額外的金額。²³

14.我如何與房東和鄰居建立良好的關係？

房東可能不瞭解家庭托兒所和托兒中心之間的區別。他們可能會想像有大量的孩子打擾其他租戶並到處亂跑，但是家庭托兒服務提供者往往是非常好的租戶。您可以預測常見的顧慮，並與房東討論。

您的房東可能會擔心租屋的耗損。您可以解釋，作為家庭托兒服務提供者，您的家需要一個吸引人且安全的環境，不僅可以吸引家庭，還因為您會接受加州托兒牌照事務（Community Care Licensing）處的年度突擊檢查。因此，您會有保護物業免受耗損的動機。此外，房東可以使用您的安全押金來支付搬家時的任何過度磨損。

您的房東可能擔心孩子被丟下不管。您可以告訴他們，在家庭托兒所中不會讓孩子沒有獲得看管。指出您的牌照要求對您所照顧的所有孩童進行定期監督。²⁴

您的房東可能會擔心噪音。您可以提議在清晨和傍晚時將孩子們留在室內。另外，請確保房東瞭解您的牌照限制了您照顧的孩童的人數。

解釋交通不會造成問題，因為只有一些家庭參加該計劃，並且通常不同的家庭不會同時接送。

解釋家庭托兒服務提供者不會幫孩童洗澡，因此增加用水量應該不會成為問題。您也可以付出額外的努力來節省水電。

15.如果房東試圖違法驅逐我或提高我的租金，我該怎麼辦？

如果您收到驅逐通知或租金上漲的通知，並且您認為該通知的原因是由於您的家庭托兒，請立即與您所在地的租戶權利組織聯絡。同樣，在回應房東之前，最好先向律師諮詢。

您的房東僅因您設立家庭托兒所即驅逐您或提高您的租金是違法的。您有權向公平就業和住房部（Department of Fair Employment and Housing）提出住房投訴。

檢查所有通知和文件的截止日期。通常，您必須對搬遷通知或法院文件做出非常迅速的回應。期限為 3 天的驅逐通知意味著如果問題仍未解決，房東可以在 3 天後向法院提出驅逐您的申請。註明房東對您提起「非法拘留者」（驅逐）的法律文件必須在 5 天內得到答覆。

16.如果房東試圖限制我的家庭托兒所或阻止我設立家庭托兒所，該怎麼辦？

如果您覺得房東侵犯了您的作為家庭托兒服務提供者的權利，則您有權向公平就業和住房部（Department of Fair Employment and Housing）提出住房投訴。有關提出投訴的資訊，可在以下網址找到：

<https://www.dfeh.ca.gov/complaint-process/file-a-complaint/>

瞭解有關加州出租物業家庭托兒所的法律

如果您向公平就業和住房部 (Department of Fair Employment and Housing) 提出投訴，請聯絡托兒法律中心 (Child Care Law Center)，以使我們可以為您提供幫助，確保您的投訴獲得正確處理。

如果您無法設立家庭托兒所，請問

www.childcarelaw.org/help

在線上提交您的法律問題，或致電 415-558-8005 (分機 1) 與托兒法律中心 (Child Care Law Center) 聯絡。

17. 在哪裡可以找到更多適用於租戶的資源？

如果您是低收入租戶，並且已收到房東的驅逐通知或非法的租金上漲通知，請瀏覽

LawHelpCalifornia.org。

線上搜尋離您最近的租戶權利組織。加州有許多以社區為基礎的非營利性房屋權利組織。

如果您的收入較低，致電您的郡律師協會律師轉介協會 (County Bar Association Lawyer Referral Service)，以找到私人律師或免費法律服務。

加州消費者事務部指南 (California Department of Consumer Affairs Guide) 「加州租戶」 ([California Tenants](http://CaliforniaTenants)) 可從 www.dca.ca.gov 取得。

© Child Care Law Center 2020

此出版物由托兒法律中心專職律師 Maisha Cole 和 Jordan Carman 撰寫。

如需複製、傳送或傳播本資訊，請透過郵件或電子郵件申請許可。電子郵件信箱：info@childcarelaw.org

本出版品的目的為提供相關議題的一般性資訊。加州托兒法律中心不提供法律或任何其他專業建議。我們相信，截至 2020 年 3 月，這是最新的法律，但法律會經常更改。若您需要法律意見，您應諮詢可以為您提供建議或接受委任的律師。

附註

本附註提供上述資訊的法律註解。敬請查閱相關法律規定，瞭解您自身的權益。請至您當地的法律圖書館，查閱適用於您的法律規定。若您在理解相關的法律註解上遇到困難，請諮詢館員。

¹家庭托兒所由加州社會服務部 (California Department of Social Services) 的社區照看牌照事務處 (Community Care Licensing Division) 監管。 <https://www.cde.ca.gov/sp/cd/re/caqfamcchomes.asp>

²《加州健康與安全法》 § 1597.41(a)-(c)。

³《健康與安全法》 § 1597.43(a) (「按照州法律標準經營的家庭日托所構成了對居民區和居住區物業的附屬用途，並且從根本上不會改變基本住宅用途的性質。」)

⁴《加州健康與安全法》 § 1596.78(d)。

⁵《加州健康與安全法》 § 1597.41(a)-(c)。

⁶《健康與安全法》 § 1597.43(a) (「按照州法律標準經營的家庭日托所構成了對居民區和居住區物業的附屬用途，並且從根本上不會改變基本住宅用途的性質。」)

⁷ [《加州健康與安全法》 § 1597.41\(a\)-\(c\)](#)；[《加州民法》 § 1942.5\(a\)](#)（為了報復租戶合法而和平地行使任何合法權利而進行的驅逐或驅逐威脅是違反法律的）。

⁸ [《加州健康與安全法》 § 1597.41](#)。

⁹ [《加州健康與安全法》 § 1597.41\(d\)\(1\)](#)。

持有家庭托兒牌照的申請人必須在作為證更受處罰的前提下，證明已將通知交給房東。有關FCCH 牌照申請，請瀏覽 (10)(G)：<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](#)。

¹³ [《加州健康與安全法》 § 1597.465](#)。

¹⁴ [《加州健康與安全法》 § 1597.41](#)。

¹⁵ [《加州民法》 § 1942.5\(c\)](#)（為報復租戶合法而和平地行使任何合法權利而提高租金是違法的）。

¹⁶ [《加州健康與安全法》 § 1597.41\(d\)\(4\)](#)。

¹⁷ [《加州民法》 § 1950.5\(c\)](#)。

¹⁸ [《加州健康與安全法》 § 1597.41](#)。

¹⁹ [《加州保險法》 § 676](#)。如果房東的房主保險保單已生效至少 60 天，或者是續約保單，則只能因以下原因而被取消或不續保：不繳納保費；被保險人因犯罪、詐欺、重大過失行為被定罪，或疏漏或投保的物業發生實體變化，導致物業無法投保。開設家庭托兒所不被認為是「被保險財產的實際變化」，證明取消或不續保是合理的。

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 [《加州保險法》 § 676.1\(c\)](#)（「住宅物業保險單承保因家庭日托所的營運或與之相關的損失所引起的責任是違反公共政策的。此承保範圍僅應由單獨的批單或保險保單提供，且已對其進行評估並收取保費。」）。

²³ [《加州健康與安全法》 § 1597.531\(b\)](#)。當家庭托兒所營業的場所使用到由住戶管委會管理的公共空間時，這些相同的責任險規則也適用。

²⁴ [《加州健康與安全法》 § 1596.78](#)。