

## 瞭解有關加州出租物業家庭托兒所的法律 - 適用於房東

---

### 1. 什麼是持照的家庭托兒所？

持照的家庭托兒所是在提供者家裡提供托兒服務的地方。家庭托兒服務提供者的房屋可能是承租、租賃或自己所擁有。

家長經常選擇家庭托兒服務，因為它提供了良好的家庭環境、靈活的托兒時間以及位於其所在社區的便利地點。家庭托兒所是嬰幼兒托育的主要來源。許多家庭托兒服務提供者也滿足加州家庭的多元文化和語言需求。

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）（也稱為托兒牌照事務處）監管。家庭托兒服務提供者必須遵守州的衛生、安全和消防標準。

家庭托兒服務為孩童、家庭和我們的社區提供了至關重要的支援。但是，加州沒有足夠的持照家庭托兒所。因此，加州制定了一項州法律，其中包括對居住在承租或租賃房屋中的家庭托兒服務提供者的住房保護。<sup>1</sup>

### 2. 租戶是否必須告知房東租戶正在或將要在出租單位中提供家庭托兒服務？

是的。[加州《健康與安全法》第 1597.41\(d\) 節](#)要求租戶向房東提供此資訊。<sup>2</sup>

### 3. 租戶是否需要獲得房東的許可才能提供家庭托兒服務？

不需要，只要租戶在一個小型家庭托兒所中最多照顧六個孩童，或者在一個大型家庭托兒所中最多照顧十二個孩童。《健康與安全法》第 1597.41 (a)-(c) 節禁止任何對將出租物業用於家庭托兒的限制。因此，根據加州法律，不需要房東的許可。

但是，如果租戶想行使《健康與安全法》第 1597.44 節和第 1597.465 節中的「加 2」選項多照顧兩個學齡孩童 — 在一個小型家庭托兒所中最多照顧 8 個學齡孩童，或在一個大型家庭托兒所中最多照顧 14 個學齡孩童 — 租戶必須獲得房東的許可才能多照顧 6 個或 12 個小孩以上的孩童。<sup>3</sup>

否則，在加州，房東試圖禁止租戶經營有牌照的家庭托兒所或試圖驅逐這麼做的租戶是違法的。<sup>4</sup> 房東沒有法律權力禁止家庭托兒服務。

## 瞭解有關加州出租物業家庭托兒所的法律 - 適用於房東

房東不能使用租約或其他合約來限制或禁止租戶經營有牌照的家庭托兒所。即使租戶簽署了合約，該租約或合約的這一部分在法律上也屬無效且不可執行。<sup>5</sup>

房東也不能僅僅因為某人想經營家庭托兒所而拒絕出租給他們。<sup>6</sup>

#### 4.經營家庭托兒所是否以「商業」用途使用物業？

不是。加州法律規定，家庭托兒所是物業的住宅用途，而非物業的營業或商業用途。<sup>7</sup> 因此，即使租屋協議或租賃指明出租單位只能作為住宅使用，該規定也沒有提供禁止家庭托兒的依據，法律將其視為「物業的住宅用途」，而不是「物業的商業用途」。<sup>8</sup>

#### 5.租戶是否可以在任何類型的出租單位中經營家庭托兒所？

是的。租戶可以在其居住的任何住宅中經營家庭托兒所，無論是單戶住宅還是多戶住宅中的公寓。法律平等地保護提供家庭托兒服務的租戶，而無論其出租單位的類型為何。<sup>9</sup>

房東不必擔心其單位是否適合用於托兒，因為[社區照看牌照事務（Community Care Licensing）處](#)將定期檢查現場並做出裁定。<sup>10</sup>

#### 6.房東可以要求家庭托兒服務提供者購買責任險嗎？

不可以。房東不得要求租戶取得托兒責任險作為租屋的條件。租戶可以自願購買托兒責任險，但在法律上，他們沒有義務這麼做。[《健康與安全法》第 1597.531 節](#)允許家庭托兒服務提供者在以下三種替代方法中進行選擇：投保責任險、獲得保證保險或讓家長簽署具結書，表明他們知道該托兒所沒有投保責任險。如果服務提供者居住在租屋中，則該具結書還必須表明，房東持有的任何責任險可能不承保因家庭托兒所的經營而引起的損失。<sup>11</sup> 具有簽署的具結書並不因此限制服務提供者的責任。

如果提供家庭托兒的租戶確實投保責任險，則房東可以要求將其作為附加的被保險人加入保單中。如果滿足下列條件，則租戶必須遵守：

- 家庭托兒服務提供者已經投保責任險或正計劃購買責任險；
- 房東以書面形式提出請求；
- 增加房東不會導致保單的取消或續約；以及
- 房東支付將房東加到保單中引起的任何額外保費。<sup>12</sup>

#### 7.家庭托兒所的經營會對房東的保險承保範圍產生負面影響嗎？

不會。[《加州保險法》第 676.1 節](#)明確禁止保險公司由於該處經營家庭托兒所而取消或拒絕續簽保險單。<sup>13</sup>

#### 8.房東是否可以因租戶經營家庭托兒所而驅逐該租戶？

不可以。如前所述，法律明確[保護住宅物業中的家庭托兒服務](#)，因此房東不得僅因租戶經營家庭托兒所即驅逐該租戶。<sup>14</sup>但是，房東可基於正當理由（例如，租戶不支付租金、違反其他租賃條款或房東計劃搬入出租單位）驅逐租戶。

即使房東發出「無理由」遷離通知，如果真正原因是租戶經營或計劃經營家庭托兒所，驅

瞭解有關加州出租物業家庭托兒所的法律 - 適用於房東

逐該租戶也是違法的。

**9.房東是否可以因為租戶提供家庭托兒服務而增加租金？**

不可以。房東不得僅因為租戶實施家庭托兒計劃即收取額外租金。<sup>15</sup>此類的租金上漲構成了「收入來源」歧視，這違反了加州的《公平住房和就業法》。<sup>16</sup>房東可以基於其他原因提高租金。但是任何租金上漲都必須在州和地方租金控制法律所允許的金額之內。

## 10. 家庭托兒所會打擾鄰居、造成物業耗損並增加經營成本嗎？

由於他們可能無法將家庭托兒所與托兒中心區分開來，因此房東可能會想到有大量的孩童會打擾其他租戶並到處亂跑。房東應記住，家庭托兒牌照限制了被照顧孩童的人數，並要求了對所有被照顧孩童進行持續監督。<sup>17</sup>

許多服務提供者在分發給家長的須知中都包括在接送孩童時要尊重鄰居的需要。大多數托兒提供者為孩童制定考慮並尊重其他租戶需求的活動計劃。

由於州法律禁止對將出租物業用於家庭托兒服務進行任何限制，因此房東不得限制提供托兒服務的時間；提供者可以自由決定是否提供夜間或週末照顧服務。計劃的靈活性和小團體規模只是家長在家庭托兒服務中尋找的一些因素。

有時，房東會擔心托兒所因使用公用事業、水、電或產生額外垃圾而導致成本增加。實際上，家庭托兒所增加的能源消耗量可能是微乎其微。服務提供者通常不會給孩童洗澡或洗衣服。儘管服務提供者沒有法律義務要承擔這些增加的費用，但是服務提供者可以提出要支付任何增加的費用或與房東分擔。許多服務提供者瞭解並力行水和能源節約以及回收，以表達對這些問題的關注。

房東可能會擔心房屋的額外耗損。作為家庭托兒服務提供者的租戶有強烈的動機來維持有吸引力和安全的環境，既吸引可能將其孩童送去照顧的家庭，又因為他們會接受加州托兒牌照事務（Community Care Licensing）處的年度突擊檢查。

但是，沒有租戶會期待住在無任何耗損的房屋。如果租戶支付了安全押金，則萬一在租戶搬遷時有必要進行維修的話，這些資金可以專門用於超出正常耗損或清潔範圍的維修。房東可能會要求合理的安全押金，但《加州民法第 1950.5 節》對於無家具房屋的押金金額限於兩個月的租金，無論這是清潔押金還是安全押金。

家庭托兒服務提供者在符合牌照規定的情況下，努力為孩童提供安全和維護良好的環境。維修很重要，特別是在照顧下的孩童的健康或安全受到威脅的情況下。實際上，房東及時修理將減少房東和租戶兩者承擔責任的風險。

© 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](mailto:info@childcarelaw.org)

本出版物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。

---

<sup>1</sup> 加州立法單位在通過《加州日間托兒設施法》時宣佈了其意向：「孩童家庭日托所應位於正常的住宅環境中，以便為孩童提供有利於健康和發展的家庭環境。」《加州健康與安全法》§ 1597.40(a)。參議院第 234 號法案改善並加強了對在租屋經營家庭托兒服務的提供者的保護。參議院第 234 號法案在 2020 年 1 月 1 日生效。家庭日托所，SB-234, 2019–20 Sess., ch. 244 (Cal. 2019) (已立法)。

<sup>2</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.41(d)。

<sup>3</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.44；《加州衛生與安全法》《健康與安全法》§ 1597.465。

<sup>4</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.41。

<sup>5</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.41(a)-(c)。

<sup>6</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.41(b)。

<sup>7</sup> 《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。」)。

<sup>8</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.43(a)。

<sup>9</sup> 《加州健康與安全法》§ 1596.78(d)。

<sup>10</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.55a。

<sup>11</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.531。

<sup>12</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.531(b)。

<sup>13</sup> 《加州保險法》§ 676.1(a)-(b)，亦請參閱《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證明取消或不續簽是合理的「投保物業的實體變化」。

<sup>14</sup> 《加州健康與安全法》§ 1597.41。

<sup>15</sup> 《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)。

<sup>16</sup> [《加州政府法》 § 12955\(p\)\(1\)](#) 將「收入來源」定義為「直接付給租戶或租戶代表的合法、可確認的收入」；持有牌照的家庭托兒服務是合法的收入來源，因為它直接支付給托兒服務提供者以換取對孩童的照顧。

<sup>17</sup> [《加州健康與安全法》 § 1596.78](#)。