



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈：2013 年 6 月 25 日

州長 CUOMO 宣佈向房東發出傳票以調查曼哈頓北部和布朗士中的騷擾和脅迫租戶指控

租戶保護小組採取執法行動以維護紐約市中租戶的租金管制權利

州長 Andrew M. Cuomo 今日宣佈，新成立的租戶保護小組(TPU)已向 Castellan Real Estate Partners/Liberty Place Property Management 發出傳票。該公司是約 1,700 套公寓的所有者/管理者，該等公寓位於超過 35 棟不同大樓中，主要位於 Harlem、Washington Heights 和布朗士南部。該傳票重點關注，該房東被舉報對在其最近購買之大樓中租住的主要操西班牙語的移民租戶進行騷擾和脅迫。

「在本州中，騷擾租戶及懷偏見威嚇租戶的房東將難逃罪責，這是必然的，」州長 Cuomo 說。「我們建立租戶保護小組正是出於該目的：為那些正被不良房東利用的租戶伸張正義。該調查向那些企圖透過欺壓不說英語之租戶或脅迫租戶離開其房屋來牟利的所有房東發出嚴正警告。」

引發本次調查和傳票的指控包括：未能提供續租；當租戶具有支付憑據時，在個人租金帳單上虛報費用；向租戶傳送資訊單，要求租戶提供可證明其收入及公民身份的證明，而所有這些針對現有承租人的行為皆是違法的。在其他個案中，房東的員工被指控私下威脅租戶，告訴租戶他們會因自己的移民身份或缺少足夠的收入證明而遭驅逐。租戶還詳述說，曾被迫接受不適當的買斷而離開其租金管制房屋，並透過僅有英文版的協定文件（提供給不會說英文的租戶）來放棄其權利。

「我們深知，大多數租金管制住房的房東皆是正正當當的生意人，他們瞭解，透過非法暴力手段收回公寓及趕出租戶是得不到任何好處的，」紐約州房屋及社區重建局(HCR)局長兼執行長 Darryl C. Towns 說。「今日的 TPU 行動是向那些例外的不良房東給予嚴重警告，而得益於州長的英明領導，他們正受到更嚴密的監管。」

除要求提供相關的租賃憑證之外，該傳票亦要求提供有關房東之業務與投資實作的資訊，而該等實作是基於其向投資者做出的透過購買那些他們曾向投資者描述為之前一直「管理不善」之租金管制大樓而獲取 15%利潤回報的承諾。

擔任參議院住房、建設和社區開發委員會高級成員的州參議員 Adriano Espaillat 說：「房東騷擾正在將租戶從其房屋中強迫驅離，並已加劇了關鍵的經濟適用住房的縮減。Castellan/ Liberty Place Management 針對低收入移民的掠奪行徑應受到譴責，如今，我非常高興建立了租戶保護小組來調查該種暴行。州長 Cuomo 的舉措有助於保護全紐約市的弱勢民眾。我十分感謝州長對租金管制租戶的鼎力支援。」

擔任眾議院住房委員會主席的眾議員 Keith Wright 說：「從該等非常嚴重的指控即可看出，超過 1,700 名個人和家庭的安全與穩定受到了重大威脅。我非常感謝州長和 TPU 的快速行動，以保護該等租戶，並讓房東對其不良行為負責。這是向房東發出警告：你們必須要為對租戶所做出的非法暴力行為負責。」

在準備執法行動期間，TPU 的調查員與地方租戶維權團體密切協作，並與多名提供所指控騷擾之證據的租戶進行了會面。

來自 Movement for Justice in El Barrio 的 Juan Haro 說：「該等租戶正勇敢地與那些企圖剝削拉丁移民社群及本州最弱勢之些許居民的暴徒進行抗爭。我們非常高興就該個案及未來的其他個案與 TPU 攜手，為租戶們伸張正義。」

來自 Association for Neighborhood and Housing Development, Inc. (ANHD) 的 Benjamin Dulchin 說：「我感謝州長快速啟動 TPU，努力防止該等租戶遭到非法驅逐。透過與租戶和州政府合作，我們可確保租金管制性經濟適用住房的成果不會被那些透過製造非法高空置率來向其投資者保證短期高回報的房東所摧毀。房東不得蓄意騷擾和脅迫租戶以驅離租戶，並將其公寓轉為市場租金價格的住房。租戶維權團體時刻準備著與 TPU 合作，制止該類暴行。」

來自 Tenants & Neighbors 的 Maggie Russell-Ciardi 說：「我們十分讚賞州長和 TPU 主動地著手調查該等租戶的騷擾指控。」

經 2011 年強化的紐約州租金法律旨在保護租金管制住房中的近一百萬居民。州長 Cuomo 於 2012 年建立的 TPU 業已開始主動執行本州的租金法律，並已取得成果。在其重大行動中，TPU 已對未能依法於最近四年內登記其房產的大樓所有者進行了隨機稽核。另外，TPU 亦要求所稽核的所有者對其顯著提高租金的公寓改造工作，及已在過去用於將住房排除出規管的工作提供證明。史上第一次，向未能遵照 TPU 要求提供該等公寓改造之必要證明的所有者發出了傳票。透過該等行動，已對約 500 名所有者和 1,000 套公寓進行了稽核，重新登記了共擁有 20,000 套公寓的近 2,000 棟大樓，並重新增添至租金穩定性住房。

###

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov

紐約州 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418