



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

즉시 배포용: 2014년 8월 20일

CUOMO 주지사, 임대료 규제 아파트의 세입자를 괴롭힌 혐의가 있는 MANHATTAN 소유주에 대한 소환장 발부 발표

세입자 보호 기관, 아시아계 미국인 세입자를 집중적으로 장기간 부당하게 퇴거시킨 혐의로 Marolda Properties 조사

Andrew M. Cuomo 주지사는 오늘 뉴욕주의 세입자 보호 기관이 Lower Manhattan의 세입자 부당 대우 혐의에 대한 조사의 일환으로서 Marolda Properties에게 소환장을 발부했다고 발표했습니다. 이 보편적 소환장은 Marolda의 패턴과 사례, 세입자 괴롭힘 혐의, 아시아계 미국인 세입자를 월세 규제 대상 아파트에서 강제로 나가게 하여 퇴거 시킨 혐의 등에 대해 조사합니다.

Cuomo 주지사는 “뉴욕 주민들은 소유주의 괴롭힘에 두려워하며 살아가는 안되며, 이제 수 많은 뉴욕 주민들이 이러한 유형의 학대를 방지하는데 도움이 될 조치를 취하게 되었습니다.” “이 사건은 특히 소유주가 노인 및 비영어권 세입자를 대상으로 삼았기 때문에 특히 심각하며 뉴욕주에서는 이러한 행동이 용인되지 않습니다. 세입자 보호 기관(Tenant Protection Unit)은 뉴욕주의 임대법을 위반하려는 소유주로부터 세입자를 보호하기 위해 마련되었으며 저희 행정부는 이러한 잠정적 위반 사례를 지속적으로 조사하여 정의의 심판을 받도록 할 것입니다”라고 말했습니다.

Marolda는 5개 보로와 Westchester County에서 1,700채의 아파트를 포함하여 70여 개 건물을 소유 및 관리하는 대규모 뉴욕시 토지 소유 업체입니다. 이 회사는 뉴욕시에서 수 십 년 동안 부동산을 소유해왔으며 최근에 지분을 확장하여 Chinatown와 Lower East Side 전역의 건물 다수를 매입했습니다. 세입자의 주장에 따르면 Marolda는 기본 서비스 제공 거부, 임대법에서 정한 임대계약 갱신 거절, 근거 없는 소송 제기, 낮은 매입가 제안을 수락하도록 세입자를 압박하는 것을 포함하여 세입자를 강제로 퇴거시키는 불법적이고 폭력적인 행동을 했다고 합니다.

뉴욕주 주택 및 지역사회 재건(New York State Homes and Community Renewal)의 국장 겸 CEO인 Darryl C. Towns씨는 “오늘 발표는 세입자 보호 기관이 소유주 사기 행위와 괴롭힘을 근절하기 위해 적극적으로 행동한다는 것을 보여주는 것이었습니다. 주지사와 세입자 보호 기관 덕택에 이 법 시스템을 위반하려는 소유주는 부당한 이유로 세입자를 기소할 수 없게 됩니다. 대부분의 소유주는 법률을 준수하기 위해 노력하지만 우리는 취약한 세입자를 이용해 이득을 취하려는 소유주로부터 세입자를 보호해야 합니다”라고 말했습니다.

세입자 보호 기관은 세입자 및 Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, University Settlement, Cooper Square Committee와 같은 세입자 옹호자와 협력하여 주요 거주지가 다른 곳이라는 이유만으로 임대 계약을 침해 당했다고 하는 세입자와 인터뷰를 했습니다. Marolda는 세입자를 다른 주소와 연결할 근거로써 공통의 성을 사용함으로써 이들이 아파트에서 수 십 년 동안 독점적으로 생활해 왔는데도 개인과 가족을 기소했습니다.

어떤 사건에서는 Marolda가 세입자의 임대계약 갱신을 거절하고, 80대 중반의 할머니가 건물에서 만난 적이 없다고 주민이 아니라며 기소하겠다고 위협했다는 것이 예비 조사에서 확인되었습니다. Marolda의 노인에 대한 거주권 거부 주장은

다른 유사한 사건에서 Marolda는 법원에서 어떤 가족의 주요 거주지가 다른 곳이라고 주장했지만 이 가족은 수 십 년 동안 이 아파트에서 거주했으며 자녀가 이웃의 학교에 다니고, 다른 주소와 아무런 관련이 없다는 것이 확인되었습니다.

Sheldon Silver 의원은 “Chinatown과 Lower East Side 지역사회의 월세 규제 대상 아파트 세입자를 보호하고 저렴한 주거 시설을 보존하는 것은 저에게 항상 무엇보다 중요한 일이었습니다. 우리는 어떠한 세입자에 대한 괴롭힘이나 위협도 용납하지 않을 것이며 아시아계 미국인을 대상으로 한 협박을 절대 용인하지 않을 것입니다. 노인과 근로자 가족의 다수는 뉴욕주의 월세 보호 정책으로 현재 주거지에서 생활할 수 있었습니다. 저희 입법 기관은 오랜 세월 성공적으로 임대법을 강화하고 보호해왔으며 오늘 발표는 그러한 성과 중에서도 중요한 부분입니다. Cuomo 주지사와 세입자 보호 기관이 뉴욕주 전역의 취약한 세입자를 대신하여 힘써 주신 것에 감사 드리고 싶습니다”라고 말했습니다.

Daniel Squadron 상원의원은 “Chinatown과 Lower East Side의 가장 큰 과제 중 하나는 경제성입니다. Marolda와 같은 소유주가 괴롭히는 방법으로 월세 규제 대상 세입자를 쫓아낸다면 우리가 이를 막기 위해 모든 노력을 기울일 것입니다. Cuomo 주지사, 세입자 보호 기관, 세입자와 Committee Against Anti-Asian Violence, Cooper Square Committee, MFY Legal Services, Asian Americans for Equality, University Settlement와 같은 옹호 그룹이 Marolda의 세입자 부당 대우 문제를 해결하기 위해 협력한 것에 박수를 보냅니다. 이런 악순환은 이제 멈춰야 합니다”라고 말했습니다.

Margaret Chin 시위원회 의원은 “세입자, 기타 지역사회 단체, 주지사가 협력하여 주택 소유주가 부당한 횡포에 대한 책임을 지도록 한 것을 자랑스럽게 생각합니다. 세입자들의 기막힌 사연을 들었으며 세입자 보호 기관이 이들을 돕고 지역사회를 보호하기 위한 조치를 취했다는 것을 기쁘게 생각합니다”라고 말했습니다.

MFY Legal Services, Inc.의 고문 변호사인 Michael Grinthal씨는 “MFY는 주지사의 세입자 보호 기관과 같은 정부 집행기관과 제휴하게 되어 영광으로 생각합니다. TPU의 조치는 우리는 노력에 크게 도움이 되고 세입자가 권리를 행사할 용기를 주게 될 것이라 생각합니다”라고 말했습니다.

Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities의 행정 책임자인 Cathy Dang씨는 “Fred Marolda가 40대부터 행동 반경이 집에서 5개 블록으로 제한되어 있었던 80세 중반의 할머니를 퇴거시키려 한 것은 정말 부도덕한 행동이었습니다. Maroldda의 행동은 이민자가 세운 지역사회이자 저렴한 주택 정책으로 유지되어왔으며 뉴욕시의 독특한 문화를 형성하는 지역사회인 Chinatown과 Lower East Side 역사에 위배되는 것이었습니다. 세입자 보호 기관이 중재해 준 것에 깊이 감사 드립니다”라고 말했습니다.

세입자 보호 기관은 2012년에 Cuomo 주지사가 만든 기관으로서, 처음부터 조사관, 감사관, 변호사 등은 주택 소유주가 신고하지 않은 32,000여 채의 아파트를 찾아 임대료 등록을 복귀시켰고, 뉴욕주의 엄청난 재건 및 복구 비용 부담을 덜었습니다.

그 후 다음의 성과도 있었습니다:

- 추가적 개조는 아파트의 임대료를 \$2,500 한도를 초과하여 올리는데 사용하여 규제를 벗어나게 할 수 있기 때문에 소유주의 개별 아파트 개조 청구를 감사하여 실제 개조 비용을 증빙할 상세 청구서를 요청.
- 임대법이 요구하는 것보다 더 많이 월세로 납부하고 있는 것을 모르는 세입자에게 \$600,000나 과잉 징수한 것을 감사.
- 2014년 1월, Upper Manhattan에서 비영어권 세입자를 괴롭히고 협박한 소유주에 대해 역사적인 합의안 발표.
- 소유주의 재정적 능력보다 과도하게 투기한 징후나 괴롭힘으로 세입자가 자주 바뀌는 혐의를 확인하기 위해 소유주의 재정 상황과 모기지 상황을 조사 및 심사하여 뉴욕주 용자/보조금/세금 환급 자격에 대한 자격 검증을 하는 HCR 지원.
- 다양한 시 기관과 제휴하여 North Brooklyn과 기타 뉴욕시 지역에서의 월세 규제 대상 아파트 규정 위반 문제를 해결할 태스크 포스 형성.
- 2014년 초반에 새로운 임대차법을 지원하기 위해 새로운 임대 규정을 구현했는데 여기에는 아파트 개조 금액을 계산하고 확인하는 방법 명시, 규제 해제 임대료 한도 인상, 소득 한도 인상, 연간 1회로 공실 보너스 제한, 추가적인 공실 보너스를 차단하기 위해 소유주가 1년에 여러 차례 세입자를 전입 및 전출시킬 수 있는 횟수 감소, \$2,500의 임대료 한도를 초과한 아파트 제외 등이 포함됩니다.

TPU의 조치와 2011년 임대차법 강화로 규제 해제가 발생하여 이 시스템의 적용 대상이 되는 세대수는 훨씬 적어졌습니다. 2011년 이후 HCR의 지원을 받는 6,000 세대의 임대 주택이 추가되어 뉴욕주의 임대료 규제 대상 아파트 수는 이제 증가하고 있습니다.

###

다음 웹사이트에 가시면 더 많은 뉴스를 보실 수 있습니다: www.governor.ny.gov
뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418

WE WORK FOR THE PEOPLE
PERFORMANCE * INTEGRITY * PRIDE