STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈：2015 年 2 月 19 日

州長 CUOMO、總檢察長 SCHNEIDERMAN、市長 BILL DE BLASIO 聯合力量打擊房東對租戶的騷擾行為

租戶騷擾預防專責小組將會保護租戶免遭驅逐，打擊讓廉價公寓失去租金穩定性的非法手段

專責小組集合了各方力量，包括紐約州總檢察長辦公室、紐約州住房和社區重建局、紐約市住房保護和開發局、紐約市樓宇局、紐約市健康和心理衛生局

紐約 – 州長 Andrew Cuomo、總檢察長 Eric Schneiderman 和市長 Bill de Blasio 今日宣佈建立一隻名為租戶騷擾預防專責小組(Tenant Harassment Prevention Task Force)的聯合執法工作組來對騷擾租戶的房東開展調查和執法行動 – 包括刑事起訴。自 2011 年以來，房屋法庭受理的租戶騷擾投訴翻了近一番。該專責小組將會致力於解決對房東採用各種手段（包括開展會引起混亂和危險的改造和施工專案）來逼迫租戶騰出租金管制公寓的日益增多的投訴。

之前，當房主一直忽視其大樓並任由它們極度荒廢時，紐約市樓宇局(Department of Buildings)及住房保護和開發局(Department of Housing Preservation and Development)會利用其執法力量來確保遵從住房和樓宇法規，而涉及騷擾和租金管制的案件一直由紐約州住房和社區重建局(Division of Homes & Community Renewal)下屬的租戶保護小組(Tenant Protection Unit, TPU)負責處理，而這隻由州長 Cuomo 於 2012 年建立的小組旨在調查房東的騷擾和非法牟取暴利的行為與做法。新的專責小組將會聯合開展細緻全面的檢查，協調執法行動，並視需要對蓄意透過損壞房產來作為騷擾方式驅逐租戶及讓租金穩定性公寓逃脫管制的貪婪房主加快起訴流程。

「所有紐約州民眾皆值得擁有一處安全、廉價且體面的住所，」**州長 Cuomo** 說。「透過與我們的州和市合作夥伴聯手，及鞏固租戶保護小組所取得的成績，我們將會進一步打擊不道德和非法的行為，確保持續保障租戶權益。」

「大多數房東是遵紀守法和負責任的，但隨著紐約市房地產市場的升溫，我們已發現有一股不法分子想要趁機大撈一票，」**總檢察長 Schneiderman** 說。「繁榮的房地產市場不應成為騷擾租戶的藉口。毫無疑問：我的辦公室將會窮盡一切法律手段來打擊那些故意或蓄意威脅其租戶之健康與安全的房東，包括提起刑事訴訟。如你像對待罪犯一樣對待你遵紀守法的租戶，我們便會毫不猶豫地將你繩之以法。」

「我們不會任由不法分子將曾經建設我們社區的家庭逐出家門。憑藉本州和本市的聯合行動，我們能夠防止驅逐現象並幫助租戶留在其房屋中。加之我們正在為數千租戶免費提供的法律代表，該新的專責小組將會增強我們對租戶騷擾行為的打擊力度及為保護租金穩定性公寓所付出的努力。」**市長 Bill de Blasio** 說。

自建立以來，紐約州 TPU 已收回了 37,000 多套非法逃脫管制的公寓，恢復了對它們的租金管制。TPU 的成功促使成立租戶騷擾預防專責小組來協調該等起訴，向企圖驅離租戶來漲房租及讓租金穩定性公寓逃脫管制的貪婪房主施加最大的壓力。

「改造公寓樓對於保持其廉價性來說至關重要，但將這作為藉口並伺機騷擾租戶是絕對不可接受的，」**住房和社區重建局局長兼執行長 Darryl C. Towns** 說。「當房主改造大樓時，目的是改善居住條件和服務 – 而非毀壞它們。TPU 及其他州和市機關深知合法改造與非法騷擾之間的區別，而如房東越過此界，便會負法律責任。」

「HPD 不會任由房東利用非法建造及其他手段來讓大樓變得危險和不宜住，從而逼迫租戶騰出其房屋，」**住房保護和開發局局長 Vicki Been** 說。「透過與總檢察長、州住房和社區重建局，及其他市機關合作，我們有能力以一種綜合且積極的方式來解決租戶騷擾問題。我們會努力藉助我們所有的執法工具來防止驅離行為，遏止逃脫管制的壞風頭，讓房主擔負起其應承擔的所有法律責任。」

「我很高興看到將會幫助滿足紐約人住房需求的樓宇執照有所增加，而本局將會繼續與我們的夥伴機關合作，主動調查和發現企圖破壞發展進程的不法分子，」**樓宇局局長 Rick Chandler** 說。「租戶騷擾是不可接受的，我們將會確保執行《Building Code》中的每一條法令來防止非必要騰出住戶的損害性建設行為。」

「破壞性的改造活動會騷擾租戶，同時產生的含鉛油漆粉塵、建築粉塵和石棉材料亦會危害到兒童和家庭，」**紐約市衛生局局長 Mary Travis Bassett** 說。「衛生局會與該專責小組及樓宇住戶緊密協作，發現危險的改造活動，並責令樓宇所有人安全地清理和作業以保障住戶的健康。」

「在本市，那些遭受其房東騷擾和輕視、居住條件未達標及擔心遭驅離的租戶應當得到包括我們刑法在內的法律的全面保護，」**布碌崙區區長 Eric Adams** 說。「自上任以來，我一直在與倡導者、當選官員和廣大布碌崙民眾討論需對將罰金視作其經營成本的貪婪房東提起刑事訴訟。租戶需要知道其權益，而政府需要提升他們的權益，尤其是當危及到他們的基本健康和安全時。我讚賞市長 de Blasio、總檢察長 Schneiderman 和局長 Towns 採取該必要措施來打擊租戶騷擾行為，同時我

保證我的辦公室將會全力支援深入開展該項工作，從而幫助保護我們處於危險之中的經濟適用住房儲備。」

「該等房東所採用的手段是不道德和非法的，我們絕不會任由房東企圖透過驅離租戶來牟利，」**租金管制租戶及 Crown Heights Tenant Union 成員 Donna Mossman** 說。「我想要感謝總檢察長 Schneiderman、市長 de Blasio 和局長 Towns 對租戶做出的承諾，以及聯合力量來打擊我們社區中騷擾租戶的房東。」

「騷擾和驅離租戶是布碌崙和全市存在的一個日益嚴重的問題，」**Legal Services NYC 訴訟部主任 Edward Josephson** 說。「Legal Services NYC 為建立該專責小組拍手叫好。該小組將會聯合政府資源來解除對經濟適用住房的這一威脅，而我們期待著協助該專責小組的工作，努力保護我們的社區和低收入家庭。」

隨著紐約市房地產市場的爆發，尤其是布碌崙和曼哈頓社區的中產階級化，些許房產所有人正在利用騷擾手段來逼迫目前住戶騰出其公寓，以便提高租金或將租金管制樓宇轉化為高檔的共管公寓。依據租金管制規定，當租戶騰出租金管制公寓時，房主能夠自動漲 20%的租金，並透過改造公寓進一步提高租金。如租金高於每月 2,500 美元，則該公寓會自動退出租金管制系統，爾後便能大大提高租金。

該專責小組正在對紐約市中房東和管理公司涉嫌利用改造手段來騷擾租戶的樓宇進行突擊聯合檢查。經過多次聯合現場房產檢查之後，該專責小組已證實了諸多租戶投訴，並正在開展多項調查。各成員機構將負責尋求非法活動的證據並採取執法行動。

騷擾事件包括：

- 房東沒有適當的營業執照；
- 改造專案違反了停工令；
- 房東公然不顧租戶保護計畫之要求，在材料中包含會在改造期間散發的鉛和/或石棉；
- 房東拆除基本系統，如鍋爐和通風系統，以對現有居民造成無法忍受的生活條件。

近幾個月，紐約州的執法機關，包括總檢察長辦公室、TPU 和 HPD 收到的租戶騷擾相關投訴量顯著上升。該專責小組主要關注涉及到會危及現有住戶健康與安全之獲批和未獲批建設專案的騷擾投訴。

為加以應對，市政府、州政府和各機關，以及總檢察長辦公室同心協力，聯合多種資源來打擊最為危險和惡劣的違規者。

租戶應繼續透過 311 向 HPD 和 DOB 投訴。另可於 www.ag.ny.gov/complaint-forms 進行網上投訴。

###

Chinese

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov
紐約州 | Executive Chamber |press.office@exec.ny.gov | 518.474.841

Chinese