



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈：2014 年 1 月 15 日

州長葛謨宣佈杜絕對移民租客騷擾的協議確保紐約租客在社區的公正和安全

史無前例的協議保障曼哈頓上城、布朗克斯和布魯克林經濟適用住房租客的權益

州長安德魯 M. 葛謨今天宣佈了一項重大的和解協定，杜絕經報導的對 Harlem, Washington Heights, Brooklyn 和 the South Bronx 的 49 棟大樓內近 1,800 套公寓中的主要是講西班牙語的移民租戶的騷擾和恐嚇，這將有助於使各社區更加公正和經濟實惠。

紐約州的租戶保護小組(Tenant Protection Unit, TPU)與 Castellan Real Estate Partners/Liberty Place Property Management 達成的史無前例的協定中列出的措施包括：監督房東行為達三年；成立基金以補償受騷擾租戶；讓那些被房東不當趕出的租戶搬回來；並規定房東以後必須始終以英語和西班牙語與租戶進行溝通。

“在本政府於近兩年前成立 TPU 時，我們明確說明，我們會將騷擾和欺壓租客的房東繩之以法”，州長葛謨說。“所有租戶都應得到公正對待，無論他們從哪裡來。該協定提醒房東，試圖根據租客的背景、國籍或法定身份對他們加以威脅，後果會很嚴重的”。

對 Castellan 的指控促使 TPU 於今年早些時候啟動調查，該等指控包括：未能提供續租；租戶收到付款收據時發現個人租金對帳單上的費用有假；以及要求租戶提供證明收入或社會安全號以確定法定身份；現有房東的所有該等做法皆是非法的。

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。另外，租戶稱被迫接受不恰當的買斷，無奈從其租金管制住房中搬出，並且房東透過全英文協定文件（提供給不懂英文之租戶）欺詐租戶放棄其權益。

依照該協定，Castellan 需採取下列措施：

- 僱用一名監督員（費用由 Castellan 支付並需得到 TPU 批准），時間最長 3 年，以確保遵守該協定的各項條款。

- 設立 100,000 美元的基金（由經 TPU 批准的監督員管理），用於補償或遭受不恰當對待的租戶。
- 制定新的書面商業政策與程序，解決房東之前要求提供社保號和租戶移民身份的不當行為，保護新老租戶未來免遭虐待，並讓房東不得違反當地、州及聯邦的公平住房及反歧視法律。
- 讓所有員工接受訓練（費用由 Castellan 支付），以防止租戶未來遭受虐待，並確保 Castellan 能夠擔負責任。
- 容許那些被不當趕出或被迫遷出的租戶搬回類似的公寓。
- 同意日後與租戶進行的所有交流，以及給租戶的所有文件皆須採用英語和西班牙語。

「無需上法庭或透過任何其他費用高昂或耗時的執法干預，TPU 已承辦了該機構的首次協定，此舉不僅可對有問題的房東進行監督，而且制止了非法要求提供社保號及公民身份證明的行為，」TPU 所隸屬之紐約州房屋及社區重建局(Homes and Community Renewal, HCR)局長/執行長 Darryl C. Towns 說。「今日之協定向那些違反本州強化的租金法的房東傳遞出強烈訊號，即得益於州長的出色領導，他們將受到密切監督並應擔負起責任。」

擔任參議院住房、建設和社區開發委員會(Senate Housing, Construction and Community Development Committee)高級成員的州參議員 Adriano Espaillat 說：「房東騷擾行為導致租戶搬離，這亦是導致紐約市經濟適用住房奇缺的原因之一。對低收入移民採用掠奪性騷擾策略令人震驚，應受到譴責。我為租戶保護小組繼續打擊該等惡行拍手叫好。州長 Cuomo 的舉措將有助於保障紐約市弱勢群體的權益，在此我感謝他為租金管制租戶挺身而出。」

擔任眾議院住房委員會(Assembly Housing Committee)主席的眾議員 Keith Wright 說：「依據這些非常重的收費來看，超過 1,800 位個人和家庭的安全及穩定受到了嚴重威脅。我非常讚賞州長和 TPU 立即採取行動來保護該等租戶，並讓相關房東為自己的惡行負責。」

與租戶和移民社區一同努力的權益保護組織亦稱讚該協定係租戶權益保護方面的一個重要先例。

法律援助協會(The Legal Aid Society)民法改革部門主檢察官 Judith Goldiner 說：「長久以來，尋求保護的租戶一直認為是「狐狸在看守雞窩」。我非常讚賞州長及 TPU 新推出的積極方案，該方案旨在對該等租戶的騷擾指控展開調查，並傳遞出強烈訊號，即我們對該行為絕不容忍。」

TPU 由州長 Cuomo 於 2012 年設立，負責有力執行本州的租金法。租金法於 2011 年進行了強化，旨在保護近一百萬套租金管制單位租戶的權益。截至目前，TPU 已對那些未能在過去四年裡依法對大樓進行登記的大樓業主開展了隨機稽核。另外，TPU 亦要求所稽核的業主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業主發出了傳票。

透過該等行動，已對約 500 名業主和 1,100 套公寓進行了稽核，重新登記了共擁有 28,000 套公寓的近 2,700 棟大樓，並重新增添至租金穩定性住房名冊。另外，TPU 已向在不知不覺中超付租金的租戶退還了超過 200,000 美元。

###

欲知詳情，請造訪 www.governor.ny.gov
紐約州 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418