



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈：2014年4月24日

**州長CUOMO宣佈向被指控有組織地騷擾租金管制租戶的布碌崙房東送達了傳票**

***JB Management 使用大錘破壞廚房和浴室，致使公寓無法居住，租戶保護小組對其開展調查***

州長Andrew M. Cuomo今日宣佈，本州租戶保護小組(Tenant Protection Unit, TPU)向JB Management送達傳票，就布碌崙租戶的騷擾指控開展調查。據租戶稱，該公司試圖透過製造危險的生活條件迫使布碌崙租戶搬離租金管制公寓。

「房東讓租戶居住的公寓中無自來水或正常的浴室或廚房可用，這不僅是不合理的，而且是違法的，」州長Cuomo說。「我們兩年前成立租戶保護小組的目的即是保護租金管制租戶免遭該等過分的騷擾，房東這樣做的意圖顯然是要迫使租戶從其公寓中搬離。今日，我們傳達了一個明確的資訊，那就是我們對這種行為絕不容忍，並且會努力保護紐約州家庭的安全。」

JB Management（其負責人為Joel和Aaron Israel）在布碌崙擁有十棟大樓。TPU之所以控告房東，是因為接到了位於快速改造的Williamsburg、Greenpoint和Bushwick社區中JB大樓之租金管制租戶的投訴。在該等大樓中，工人並未獲得任何恰當的許可即假借維修和改造之名進入公寓，之後使用大錘破壞廚房和浴室，致使公寓無法居住。

下轄TPU的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：「認真負責的房東顯然不是這樣翻新公寓的：他們在未考量房屋結構完整或租戶安全的情況下對公寓進行強行破壞。透過TPU，州長已下令HCR保護處於弱勢地位的租戶免遭那些企圖憑藉非法手段讓公寓免受租金管制房東的虐待。儘管我們知道大多數房東皆遵紀守法，但是，我們仍須採取行動來打擊那些心懷不軌之徒。」

居住於布碌崙JB大樓中的租戶之所以求助於TPU，是因為他們居住的地方連最基本的服務需求亦滿足不了，且房東不告知何時可恢復服務。HCR房租管理辦公室已向那些提交申請給該機構的租戶下達了1美元的房租規定，該項法律救助將無服務可用之租戶的月租金降至一美元，直至事情得以解決。

Chinese

促使下發傳票的指控包括：

- 房東蓄意破壞多套公寓，個別情況下還迫使有老者和孩童的家庭在冬季搬至無家可歸的避難所或居住在極其危險的環境中。
- 房東僱人參與極端形式的恐嚇，包括非法拘禁租戶。

在今日行動之前幾週，一組當選官員、政府機關和租戶擁護者與州長一同探討公平且安全的辦法來解決JBI租戶的問題。該等人員包括聯邦、州及地方當選官員；法律服務團體；以及租戶擁護團體。

國會議員Nydia

Velázquez女士說：「州長Cuomo的TPU及所有其他租戶擁護組織和機構皆在努力保護租戶，並保障住房的安全性和經濟性，對此我對他們表示讚賞。」

紐約市住房保護和發展部(HPD)部長Vicki Been說：「de Blasio政府對該等指控非常重視，HPD已與地方當選官員、市政府機關及租戶律師積極配合，讓Israel先生對其行為負責。我們感謝州長Cuomo和TPU與我們一起努力，並期待將來繼續和他們合作。」

州參議員Martin

Dilan說：「該等大樓有許多皆位於我區，因此我十分重視該等指控。房東需瞭解的是，他們不能以非法牟利目的而進入社區將長期以來辛勤工作的租戶趕走。感謝州長Cuomo繼續與民眾站在一起，保護並保證紐約州租金穩定的住房。」

Legal Services NYC – Brooklyn計畫住房小組聯席主任Brent

Meltzer說：「在我代理租戶的十餘年時間裡，我從未見過哪個房東有如何惡劣之行為。該房東完全無視租戶的利益。我對本州能採取亟需的行動表示讚賞，並期待與他們以及其他市官員共同努力。」

St. Nick's Alliance社區保護副主任Rolando

Guzman說：「我們很高興州長Cuomo和TPU已參與進來，防止租金管制公寓受到破壞。」

TPU由州長Cuomo於2012年成立。成立兩年來，TPU調查人員和稽核人員已收回了29,000套房東未能進行登記的公寓，讓該等公寓恢復至租金管制。

自成立以來，TPU亦已：

- 稽核了個人公寓改善(IAI)，要求明細帳單能證實實際成本，因為該等新增的改善可用於讓公寓跨過2500美元的租金門檻，脫離管制。

Chinese

- 努力達成和解協定，將多收的二十五萬美元退還給那些不知道自己被多收租金的租戶。
- 於2014年1月公佈了有史以來首個控告房東的訴訟。該房東騷擾並恐嚇西班牙語租戶。
- 協助HCR確定潛在的房東是否有資格獲得州貸款/補助金/稅收抵免，透過調查和審查該等房東的財務穩健性和抵押權狀況，從而確認是否有跡象表明房東過度利用其組合或被指控透過騷擾增加租戶流動性。
- 於2014年初執行新的租金管理規定，以支援新租金法，其措施包括：明確如何計算並驗證公寓改善；提高違反規定的租金門檻；提高收入門檻；以及將空置津貼限定為每年僅一次，從而限制房東一年多次讓租戶搬進與搬出同一公寓的能力 – 其惟一目的便是再套取一次空置津貼，並將公寓的租金門檻提高至2500美元以上。

TPU的行動，連同2011年加強的租金法，業已扭轉了違規趨勢，如今脫離該系統的公寓數目已少得多。連同自2011年起HCR資助建造的6,000套租金管制公寓，紐約州租金管制公寓的數目正在不斷增加。

###

欲知詳情，請造訪[www.governor.ny.gov](http://www.governor.ny.gov)

紐約州 | Executive Chamber | [press.office@exec.ny.gov](mailto:press.office@exec.ny.gov) | 518.474.8418