



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

即時發佈：2014年8月20日

## 州長 CUOMO 宣佈已向被指控騷擾租金管制租戶的曼哈頓房東下發了傳票

### ***Marolda Properties 涉嫌採用不合理手段驅逐主要為亞裔美國人租戶的長期租戶，而租戶保護小組對此展開調查***

州長 Andrew M. Cuomo 今日宣佈，紐約州租戶保護小組(Tenant Protection Unit)已依據對 Marolda Properties 被指控騷擾曼哈頓下城租戶所開展的調查，向該公司下發了傳票。該傳票對 Marolda 的經營模式和做法；騷擾租戶的指控；及試圖透過強迫亞裔美國人租戶搬出租金管制公寓而驅逐該等租戶的指控開展了調查。

「任何一名紐約州民眾皆不應生活在擔心受到房東騷擾的恐懼之中，而今天，我們將採取行動來幫助保護數以萬計的紐約州民眾免遭這種苛待，」州長 Cuomo 說。「該案件的性質尤為惡劣，因為房東似乎侵犯了許多老年租戶及第一語言非英語之租戶的權利，而這在紐約州是絕對不容許的。租戶保護小組旨在保護居民免遭那些試圖無視本州租金法之房東的苛待。本政府會繼續調查此類苛待案件，確保將相關不法分子繩之以法。」

Marolda 是紐約市一家較大的房東，在五個區及 Westchester 郡擁有並管理著 70 多棟大樓，約涵蓋 1,700 套公寓。該公司在紐約市擁有地產已有數十載時間，最近擴大了其版圖，在唐人街及整個下東區購置了多棟大樓。據租戶稱，Marolda 採用了非法的苛待手段將租戶驅逐出公寓，其中包括：不提供基本服務、拒絕依照本州租金法續租、毫無理由地驅逐租戶，以及強迫租戶接受較低的買斷提議。

紐約州房屋及社區重建局(Homes and Community Renewal)局長/執行長 Darryl C. Towns 說：「今日公告證明了租戶保護小組會繼續警惕而積極地發現房東的欺詐和欺凌手段。得益於州長和租戶保護小組的支援，企圖濫用體制的房東在無任何法律依據之情況下將無法隨意驅逐租戶。儘管大多數房東皆努力遵規守法，但是，我們仍須保護租戶免遭那些試圖利用弱勢租戶之不法房東的苛待。」

透過攜手租戶和租戶倡導組織，包括反對亞裔暴力委員會(Committee against Anti-Asian Violence Organizing Asian Communities)、MFY Legal Services、亞裔美國人平等會(Asian Americans for Equality)、University Settlement 和庫柏廣場委員會(Cooper Square Committee)，租戶保護小組約談了那些被告

知違反租約的租戶，原因是房東在無任何事實依據之情況下便認定該等租戶於他處有主要居所。**Marolda** 透過使用通用姓氏將租戶掛至另一住址，涉嫌有針對性地驅逐個人和家庭，而不顧忌這些人和家庭在該等公寓中已生活了數十年時間。

據一起案件的初步調查顯示，**Marolda** 拒絕給租戶續租，威脅要驅趕一名八十多歲的老婦人，並聲稱沒有在大樓中看到過這位老婦人，並說她並非這裡的居民。**Marolda** 聲稱這位老人不是這裡居民的託辭明顯與現實情況不符，因為有明確證據顯示，這位老人是社區老年中心及當地宗教組織的一名合法活躍成員，並於該公寓中已生活了 40 多年。

在另一起類似案件中，**Marolda** 將一戶家庭傳喚至住房法庭，聲稱該家庭的主要居所位於別處，而事實卻是，該戶家庭在此生活已有數十年時間，有年幼的孩子在社區學校上學，而且與另一住址無任何關聯。

眾議院議長 **Sheldon Silver** 說：「保護租金管制租戶以及在唐人街和下東區保留經濟適用住房一直是我的第一要務。我們絕不容忍房東對租戶實施任何騷擾或威脅；恐嚇及針對亞裔美國人的行為是完全不可接受的。我們至關重要的租金保護政策使得諸多老者和工薪家庭得以繼續留在其社區。我們的立法委員每年皆會努力加強和保障租金法的實施，而今日公告是其中一個重要環節。我為州長 **Cuomo** 和租戶保護小組努力保障全州弱勢租戶之利益拍手叫好。」

參議員 **Daniel Squadron** 說：「唐人街和下東區所面臨的最嚴峻挑戰之一即是承受能力問題。當像 **Marolda** 這樣的房東利用騷擾技倆來驅逐租金管制租戶時，我們便須採取一切必要措施來制止這種行為。州長 **Cuomo**、租戶保護小組以及租戶和倡導組織，如反對亞裔暴力委員會、庫柏廣場委員會、**MFY Legal Services**、亞裔美國人平等會和 **University Settlement** 共同齊心協力解決租戶遭受 **Marolda** 騷擾的問題，我對此深表讚賞。這種行為必須制止。」

市議員 **Margaret Chin** 說：「我們非常自豪能與租戶、其他社區團體以及州長共同努力，確保該房東對其行為負責。我們已聽聞了關於租戶的可怕故事，並很高興租戶保護小組已採取措施來幫助租戶以及保護該社區。」

**MFY Legal Services, Inc.** 監察律師 **Michael Grinthal** 說：「**MFY** 非常高興能與諸如州長租戶保護小組這樣積極主動的政府執法機關開展通力合作。租戶保護小組的措施將會大大幫到我們，並讓租戶們能夠大膽地站出來維護自己的權利。」

反對亞裔暴力委員會執行董事 **Cathy Dang** 說：「**Fred Marolda** 試圖驅逐一位八十多歲的租戶的行為是極端無理的，因為 40 多年來，這位租戶的整個社交圈就僅限於她所在大樓週邊五個街區左右的範圍。**Marolda** 的行為與唐人街和下東區的歷史公然相悖，因為這些社區是由移民者建立起來的，並且屬於經濟適用住房，它們為紐約市的獨特文化做出過重大貢獻。感謝租戶保護小組的介入。」

租戶保護小組由州長 Cuomo 於 2012 年成立。自成立以來，該小組的調查人員、稽核人員和律師已收回了 32,000 多套房東未做登記的公寓，並將該等公寓恢復為租金管制公寓，這為本州節省了數億美元的改造和重建成本。

自成立以來，該小組亦曾：

- 稽核房東的個人公寓改造申請，要求明細帳單能夠證實實際改造成本，因為該等新增的改造可用於讓公寓跨過 2,500 美元的租金門檻，從而脫離管制。
- 啟動稽核，將多收的 600,000 多美元退還給那些不知道自己被多收租金的租戶。
- 於 2014 年 1 月公佈一項控告房東的重大和解協定。該房東騷擾並恐嚇曼哈頓上城英語水準有限的租戶。
- 協助紐約州房屋及社區重建局確定潛在的房東是否有資格獲得州貸款/補助金/稅收抵免，並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大租戶流動性。
- 攜手多家市級機關成立聯合任務組，以解決在布碌崙北部及全市其他社區違反規定與破壞租金管制公寓的問題。
- 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造；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 – 其惟一目的便是增加空置津貼，從而將公寓的租金門檻提高至 2,500 美元以上。

該小組的行動，連同州長 Cuomo 於 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 年起紐約州房屋及社區重建局資助建造的 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

\*\*\*\*\*

**WE WORK FOR THE PEOPLE**  
PERFORMANCE \* INTEGRITY \* PRIDE