



STATE OF NEW YORK | EXECUTIVE CHAMBER

ANDREW M. CUOMO | GOVERNOR

즉시 배포용: 2014년 1월 15일

**CUOMO 주지사, 뉴욕시 세입자에게 공정하고 안전한 커뮤니티를 제공하기 위해 이주
세입자를 괴롭히는 행위를 줄이는 합의를 발표하다**

*사상 유례 없는 합의로 Upper Manhattan, Bronx 및 Brooklyn에서의 저렴한 주택과 세입자의 권리를
보호하다*

Cuomo 주지사는 오늘 Harlem, Washington Heights, Brooklyn 및 South Bronx에 있는 49개 건물에 거주하는 1,800여명의 아파트 이주 세입자들 중 스페인어를 주로 사용하는 이주 세입자들에 대한 괴롭힘과 협박을 종식시키고 커뮤니티가 보다 공정하고 살만한 곳으로 만들기 위한 주요 합의를 마련했다고 발표했습니다.

뉴욕주의 세입자 보호 장치(TPU) 및 Castellan 부동산 파트너/Liberty Place 자산 관리 간 전례없는 계약에서 기술된 단계는 최장 3년 간 소유주의 관행적인 모니터링, 학대 받는 세입자에 대한 보상 기금 설립, 부당하게 집에서 쫓겨난 세입자에게 월세 반납, 향후 소유주와 세입자 간 소통을 영어와 스페인어로 진행할 것을 포함합니다.

“우리 행정부가 약 2년 전 TPU를 수립할 당시 세입자를 괴롭히는 집주인들에게 책임을 묻겠다고 명확히 밝힌 바 있습니다”라고 Cuomo 주지사가 말했습니다. “모든 뉴욕 주민들은 출신지와 상관 없이 공정하게 대우 받을 권리가 있습니다. 본 합의서는 집주인에게 만약 배경, 시민권자 여부 또는 법적 상태를 근거로 세입자를 협박하려 할 경우 실질적인 손해를 입게 될 것임을 알리는 역할을 할 것입니다.”

올해 초 TPU의 조사를 불러온 Castellan을 상대로 제기된 혐의에는 임대 갱신에 대한 비협조, 세입자가 임대료 지급 영수증을 보관 중인데도 임대료 내역에 대한 허위 수수료 청구, 시민권 지위를 판단하기 위해 임차인에게 소득증명서 또는 사회보장번호 제공을 요청한 행위 등이 포함되었습니다. 기존 세입자를 상대로 한 이 모든 행위들은 불법입니다.

다른 경우에는 이민 지위 또는 적절한 소득 증빙 결여 때문에 퇴거에 직면할 수 있다고 세입자에게 말하면서 소유주의 직원이 개인적으로 협박했다고 주장되기도 하였습니다. 임차인은 영어를 읽을 수 없는 세입자들에게 가장 고역인 영어로 작성된 타협 문서를 통해 임대 규제가 적용된 건물을 떠나 자신의 권리를 포기하는 부적절한 매수를 수용할 수 밖에 없습니다.

타협의 일환으로, Castellán은 다음과 같은 조치를 취해야 합니다.

- 타협의 조건을 준수할 수 있도록 최장 3년까지 모니터 고용할 것(Castellán이 비용을 지불하고 TPU의 승인을 받을 것).
- 불법 행위에 노출될 수 있는 세입자들에게 보상하기 위해 \$100,000 자금을 마련하여 TPU가 승인한 모니터가 관리할 것.
- 사회 보장 번호와 임차인의 이민 신분에 대한 과거 소유주의 부적절한 요청을 해결할 새로 작성된 비즈니스 정책 및 절차를 수립하고, 향후 발생 가능한 학대와 지역, 주 및 연방 공정 주택 및 반차별법 위반으로부터 기존 및 미래 세입자들을 보호할 것.
- 모든 직원들이 향후 세입자에 대한 잠재적 권력 남용을 방지하고 Castellán의 권한을 보장할 수 있게 하기 위한 교육을 받게 할 것(Castellán의 비용으로).
- 부적절하게 쫓겨나거나 기존 건물을 강제로 비운 세입자들이 이와 유사한 아파트로 다시 이주할 수 있게 할 것.
- 세입자를 대상으로 하는 향후 모든 소통과 문서는 영어와 스페인어로 이루어져야 한다는 데 동의할 것.

TPU를 포함하는 뉴욕주 HCR(Homes and Community Renewal) " 행정관/CEO인 Darryl C. Towns는 "의심스러운 소유주들을 감시하기 위해 이동할 뿐 아니라, 사회 보장 번호와 시민권 신분 증명에 대한 불법 문제를 해결함으로써 법원에 대한 요구 또는 기타 비용이나 시간이 많이 걸리는 법 집행의 개입 없이 TPU는 이 기관에 적합한 최초의 타협을 이루었습니다. "오늘의 타협은 주지사의 지도력 덕분에 소유주들이 더 가까운 위치에서 감시를 받고 있으며 책임감을 느끼게 함으로써 뉴욕주의 강화된 임대법을 위반하는 소유주들에게 경종을 울리는 강력한 메시지를 전달합니다."

Senate Housing, Construction and Community Development Committee의 우수 멤버 역할을 담당하는 뉴욕주 상원의원 Adriano Espaillat는 "소유주의 행패는 세입자들을 자신들의 터전으로부터 내쫓음으로써 뉴욕시의 저가 주택 공급 부족에 기여하는 주요 요인"이라고 말했습니다. 저소득 이민자들을 약탈하는 행패 전술의 사용은 충격적이고 비난 받아야 합니다. 이러한 행태를 꾸준히 물리치기 위해 노력을 아끼지 않는 임차인 보호 장치(TPU)에 박수를 보냅니다. Cuomo 주지사의 행동은 뉴욕시 전체에 걸쳐 취약한 뉴욕

시민들을 보호하는 데 도움을 줄 것이며, 임대료 규제를 받는 세입자들을 위해 앞장 선 주지사에게 감사 드립니다."

주 의회 의원 겸 Assembly Housing Committee 의장인 Keith Wright는 "이 매우 심각한 기소건에 따르면 1,800여명의 개인과 가족들의 보안과 안정성이 심각한 위험에 처했다"고 말했습니다. "이러한 세입자들을 보호하고 악한 행동을 저지른 소유주들에게 책임을 물기 위해 주지사와 TPU가 신속히 조치를 취한 것에 박수를 보냅니다."

세입자들과 이민 사회와 협력한 옹호 단체들은 이러한 타협안을 임차인의 권리를 보호하는 중요한 선례라고 칭찬했습니다.

Legal Aid Society의 민법 개혁 장치(CLRU) 담당 변호사인 Judith Goldiner는 "너무 오랫동안 보호를 갈구해온 세입자들은 여우에게 닭장을 맡긴 격"이라고 말했습니다. "우리는 소유주들의 행패에 대한 세입자들의 주장을 조사하고, 그러한 행위는 용납되지 않을 것이라는 강력한 메시지를 전달하기 위해 새로운 적극적인 방식을 도입한 주지사와 TPU에 박수를 보냅니다."

2012년 Cuomo 주지사가 세운 TPU는 뉴욕주 임대법을 적극적으로 집행하는 역할을 담당했으며, 2011년 강화된 이후에는 약 100만개의 임대 규제 단위로 세입자들을 보호하기 위해 고안되었습니다. 지금까지 TPU는 법의 요구에 따라 지난 4년 간 자신의 재산을 등록하지 않은 건물 소유자들을 대상으로 임의로 감사를 실시하고 있습니다. 또한 TPU는 소유주들을 감사하여 임대료를 크게 인상하고 과거에 아파트를 규제에서 벗어나게 하는 데 이용되었던 아파트 개선의 일환으로 한 공사의 증빙을 요구하였습니다. 이러한 아파트 개선의 필수 증빙에 대한 TPU의 요구를 준수하지 않은 소유주들에게 사상 처음으로 소환장이 발송되었습니다.

이러한 조치의 결과로 약 500명의 소유주들과 1,100개의 아파트들을 대상으로 감사가 이루어졌으며, 28,000개의 아파트와 2,700개 건물 등록이 다시 이루어지고 임대 안정화 부류에 추가되었습니다. TPU는 자신도 모르게 과청구된 세입자들에게 200,000달러를 환급해 주었습니다.

###

다음 웹사이트에 가시면 더 많은 뉴스를 보실 수 있습니다: www.governor.ny.gov

뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418