



Built to Lead

立即發表：2016 年 11 月 2 日

州長安德魯 M.葛謨

州長葛謨與總檢察長施耐德曼 (SCHNEIDERMAN) 宣佈起訴物業管理公司騷擾紐約市的租戶

州長租戶保護小組 (Tenant Protection Unit, TPU) 與總檢察長進行聯合調查，發現中國城及下東區的房東存在指稱的欺騙性及非法行為和騷擾。被告人被控涉嫌參與虛假法律訴訟、強迫房租調控租戶簽字放棄他們的住房權。

租戶保護小組自成立以來所進行的執法活動已促致追回超過 280 萬美元的多收房租；重新登記逾 53,000 棟以不當手段逃避規管的公寓。

州長安德魯 M.葛謨與總檢察長埃里克 T. 施耐德曼 (Eric T. Schneiderman) 今日宣佈起訴 Marolda Properties, Inc. —— 曼哈頓的一家物業管理公司，該公司管理房租調控公寓大樓及擁有大樓的房東。這起訴訟源自總檢察長辦公室與州長葛謨的租戶保護小組進行的聯合調查。對被告人的做法進行調查起初是由紐約州房屋及社區重建局的租戶保單單位，在接到來自與租戶所在社區合作以及位於租戶所在社區的各個非營利組織的投訴後發起。租戶保護小組申請傳票是為了審查 Marolda 的業務行為，以查證其是否存在騷擾租戶以及試圖將長期亞裔美國租戶趕出他們的房租調控公寓的指稱行為。

「政府絕不容忍那些試圖損害租戶權利，以及利用騷擾和恐嚇剝奪他們依法享有的保護的人，」州長葛謨表示，「我們成立租戶保護小組是為了確保這些租戶有自己的發言權，而且今天的訴訟也表明，我們將繼續根除這些肆無忌憚的做法，並將為所有人打造一個更安全、更公平及更加負擔得起的紐約。」

「任何租戶都不應該承受不安全的條件、騷擾、非法驅逐以及其他違反住房及租金法的行為，」總檢察長施耐德曼 (Schneiderman) 表示，「但遺憾的是，一些房東認為他們能用這些手段強迫租戶離開他們的公寓，以便抬高房租，而不受處罰。我的辦公室將繼續與租戶保護小組及其他政府機構合作，竭盡全力阻止這類違法行為。」

向紐約州最高法院提起的這起訴訟指稱，Marolda Properties 及其他被告人試圖通過送達通知以及向房屋法庭提起訴訟，並偽稱租戶不再佔用有關處所作為其主要居所，藉此以不當手段驅逐房租調控租戶。訴訟亦指稱，被告人拒絕續期租戶的法定租約、超額收取房租、未就租戶支付的房租作出解釋、不進行必要及適當的維修和

翻新，以及參與其他騷擾、欺詐及報復行為。該訴訟請求法院下令禁止被告人日後參與這類行為、指示其向蒙受損害的租戶支付損害賠償及／或賠償、交出源自其非法行為的所有利潤、就其非法行為支付罰款、制定員工須予遵循的全面政策，以及聘請第三方管理人監督法律遵從情況。

紐約州房屋及社區重建局局長(New York State Homes and Community Renewal)詹姆士 S. 羅賓 (James S. Rubin) 說：「州長租戶保護小組與總檢察長的這次聯合調查調動了本州的所有資源，以對企圖利用騷擾計劃騰出房租調控公寓及解散關係密切的社區的房東施加壓力。這是錯誤的，必須到此為止。我們正在為中國城和下東區以及全市的租戶爭取使他們留在可負擔居所的權利。租戶保護小組將繼續努力打擊試圖利用法院系統作為工具，進而騷擾和驅逐租戶的房東。」

租戶保護小組自 2012 年成立以來所進行的執法活動，已經通過和解協定和行政訴訟，促致登記逾 53,000 棟以不當手段逃避規管的公寓，並已為不明真相的租戶追回超過 280 萬美元的多收房租。

訴訟中指明的關聯房東包括 Green Leaf Associates, LLC、Forsyth Green, LLC、Forsyth Blue, LLC、83-85 Baxter Street, LLC、7 Rivington Street, LLC、90 Elizabeth St., LLC、Ludlow 65 Realty LLC、13-15 Essex Street, LLC、145 Ave. C., LLC, 和 100 Forsyth Associates, LLC.

參議員丹尼爾·史葛靜 (Daniel Squadron) 說：「不法之徒常常利用騷擾手段對付房租調控租戶。Marolda 的做法不可接受，克魯曼 (Croman) 的做法不可接受，租戶保護小組和總檢察長今天的行動再次提醒我們，這種做法在紐約州不可接受。能同租戶保護小組與總檢察長合作，並且暴露出本地區存在的這些隱患，我感到非常驕傲，並且渴望繼續與其攜手打擊這些做法。感謝州長、租戶保護小組、總檢察長 (Attorney General, AG)、亞裔反暴力聯盟 (CAA AV Organizing Asian Communities)、庫珀廣場委員會 (Cooper Square Committee)、MFY Legal Services (MFY Legal Services)、亞洲人平等會 (Asian Americans for Equality)、大學睦鄰之家 (University Settlement)。」

眾議員愛麗絲·坎瑟 (Alice Cancel) 表示：「由於租戶受到威脅、騷擾及故意壓榨，本州將不會坐視不管。我讚賞州長租戶保護小組及總檢察長施奈德曼 (Schneiderman) 在向中國城及下東城的亞裔美籍租金管制租戶提供救濟及民事補救中所起到的決定性作用。透過合作，我們能夠爭取保護社區免受正試圖針對老年人及家庭並迫使他們流落街頭的該等人士的傷害。」

亞裔反暴力聯盟行政總監鄧麗君 (Cathy Dang) 表示：「為爭取對房東問責，Marolda 租戶組織數月並提出本訴訟。我們讚賞租戶保護小組及州長的辦公室與租戶展開合作並在最高法院提起本訴訟。今天的訴訟將解決這些租戶（家庭、老年人及生活艱難的租戶）承受惡意法律訴訟的困境。我們希望本次提案向所有房東傳達

一個訊息，即租戶將不會容忍促使他們流離失所的騷擾。」

MFY Legal Services, Inc.的監督檢察官 **Michael Grinthal** 表示：「MFY 讚賞州長的租戶保護小組在調查期間聆聽租戶並認真對待他們的事務所做的工作。MFY 的客戶將繼續抵抗房東的騷擾，但了解到 DHCR 及總檢察長正在採取措施支持他們，這是振奮人心的。」

訴訟指稱被告根據通知（稱為「**Golub**」通知）為租戶提供服務，該通知闡明租戶並未實際居住在他們的公寓，而且倘若租戶在租賃期滿時不主動離開，則他們將會提起驅逐訴訟。被告多次只有極少證據或沒有證據支撐他們的申索。事實上，被告所依賴的資料庫搜查顯示，租戶實際居住在他們宣稱居住的公寓，或僅顯示租戶早在多年前就已經住在其他樓宇。通知及訴訟亦多次基於毫無證據的申索，即房東的員工在較長一段時間內未在公寓周邊看見租戶，而實際上當時眾多租戶頻繁出入其公寓，且有時甚至經常看見房東的員工。被告使用這些詭計驅使其租金管制租戶（其中許多為年老且不能流利使用英語的租戶）離開他們的公寓（有時以額外的付款作為交換）。在公寓騰出之後，原告便可根據租金管制法提高租金並據此增加利潤。

訴訟進一步指稱被告在未獲得法定許可的情況下，已對其樓宇進行建造、翻修及維修工作，並在其他情況下於其許可證申請上不實地簽署宣稱其樓宇已騰出的聲明。這讓他們得以非法逃避建立租戶保護計劃的法律要求，而該計劃專門為保障租戶在施工期間的安全與健康而設。

訴訟亦指稱被告不時將租戶鎖在其公寓外，進行不必要或多餘的繁重且冗長的維修工作，並在其他情況下未能進行必要的維修工作，有時令租戶的住房條件不合標準、不安全及不衛生。比如，訴訟指稱由於房東自今年二月份關掉天然氣以來，一些居住在下東城 13 至 15 Essex 街道的租戶目前被迫支付並使用緩慢、低效且（鑒於樓宇的電線）有潛在危險從商店購買的電熱板來烹煮及加熱食物。與此同時，由於這些老年租戶（其中一位有殘疾）的廁所於八月份被拆除並至今未予以更換，因此他們被迫攀爬三段樓梯以使用其他的洗手間。

租戶認為他們是房東或其代理人進行非法、欺詐或騷擾行為的目標，他們促請聯絡總檢察長，以在網上提起申訴或致電 1-800-771-7755，居住在房租規管公寓並認為其正受騷擾的租戶亦應透過(718) 739-6400 或 TPUinfo@nyshcr.org 與租戶保護小組聯絡。

針對 **Marolda Properties** 及關聯房東的案件正由副總檢察長 **Noah Popp**、租戶保護小組檢察官 **Karis Rasmussen** 和 **Jordan Fried**（已被委派為本事件的特別副總檢察長）、局長 **Jane M. Azia** 及經濟正義 **Manisha M. Sheth** 的執行副總檢察長處理。

其他從事本調查的租戶保護小組職員包括租戶保護小組法律主任 **Vernitta N. Chambers**，其受租戶保護小組局長 **Gregory C. Fewer** 的監督及租戶保護小組副局

長 Richard R. White 的全面監督。

欲了解更多有關州長的租戶保護小組的資訊，請訪問 www.nyshcr.org/TPU。

###

網站 www.governor.ny.gov 有更多新聞
紐約州 | 行政辦公室 | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418