

租房购房套路多 一不小心就中招

□法治报记者 徐荔 法治报通讯员 童画

家，是每个人的归属，而房，则是这个归属的基础所在。无论是租房，还是买房，对居住者来说都是件大事，房子搞定了，住得才能安心、放心。不过，在租房或买房的过程中很可能遭遇陷阱和骗局。

近日，上海市嘉定区人民检察院就对两名涉嫌诈骗的犯罪嫌疑人提起公诉，他们所设的骗局都与房子有关。

【租房陷阱】

假房东“借鸡下蛋”

在如今购房压力较大的情况下，租房成了不少年轻人的不二选择，房屋租赁市场很是红火，于是相应地出现了一些以出租房屋盈利的人群，“二房东”就是其中一种。他们从原房东手里租下整套房子，然后再以高于原租金的价格转租给他人，从中获利。

如果经过屋主同意，这也无可厚非。但偏偏就有不法分子趁机“借鸡下蛋”，先以短期合同、小额租金租赁一套房子，然后冒充房东，伪造房屋产权证复印件，将房子以长期合同转租或卖给新房客，骗得钱款后迅速逃跑。

近期，嘉定区检察院对一起“二房东”冒充真房东，骗取多名租客钱款案件的犯罪嫌疑人提起公诉。

男租客“变身”妙龄女子

2017 年底，王先生接到嘉定公安的电话。电话里，民警告诉他，前年利用他名下房产进行诈骗的“二房东”到案了，让他有空的时候去做个笔录。民警的话一下子将王先生的思绪带回到 2015 年。

2015 年，王先生买下嘉定南翔镇一套商品房，随后将房屋信息挂到网上招租。当年 9 月底，一位名叫“李春”的男子联系上他，表示想租房。上门看好了房，两人以每月 3000 元的价格谈妥了租金。王先生主动向李春展示了他的身份证和房产证，李春随后也将自己的身份证照片通过彩信发送给了王先生。当年 10 月 1 日，两人签订好房屋租赁合同，按照合同规定，押一付二，李春支付了 9000 元租金，王先生则交付了钥匙、门禁卡、煤气卡等物品。之后王先生便将此事搁下了。

哪曾想，才过了一个月，王先生又接到物业的电话称，他的租客正在找他。王先生不禁纳闷，他和“李春”互有联系方式，为何要通过物业联系？赶来一看，王先生愣住了——他的租客什么时候变成了个姓王的妙龄女子？



刘欣楠制图

王小姐说，房子是自称屋主的“杨全”租给她的，并且她已经支付了一年的房租。王先生却是听得一脸懵，他压根不认识叫“杨全”的人，他告诉王小姐，自己是房主本人，并且已经将房子出租了。说着他拿出租客“李春”的身份证照片，王小姐一看，这分明就是“杨全”！

短租客冒充房主骗万余元

醒悟过来的王小姐报了警，向民警详细描述了自己的受骗经历。2015 年 10 月，王小姐在网上看到这套房出租，便根据联系方式找到了“屋主”。“屋主”杨全十分热情，不仅带她看了房子，还主动出示身份证和房产证。

王小姐见房子很合心意，杨全提出的 2500 元租金也可以接受，于是爽快地与他签订了租赁合同，因为合同规定一年一付，王小姐支付了整一年的租金 3 万元后，杨全才将房屋钥匙交给她。10 月底，王小姐搬进了这套房子里。没过几天，她发觉自己没拿到信箱钥匙。当她打电话找杨全时，对方一直处于关机状态。一周后，依旧联系不上杨全的她，只好找了物业，却没想到物业叫来的屋主根本不是当初租房给自己的人。

应该多留个心眼，租房时最好了解清楚对方的身份。出租房屋后，房主仍旧应定期与房客联系，查看自家的出租房和房客情况。

对于租客来说，房屋信息到正规中介寻找，不轻信马路小广告和网络消息。签订租赁合同前，须认真核实房东身份，可以向邻居或者社区居委会打听

警方在侦查时发现，“杨全”“李春”均为假名，真名为苏某某的犯罪嫌疑人在嘉定、闵行、松江多次作案，以相同手法骗取多人钱财，涉案金额高达 10 多万元。甚至有被害人付了房租后，刚想搬进去时碰上了正要搬出来的租客，误打误撞联系上了真正的屋主，导致被害人一天都没住过。而此时，狡猾的苏某某早已销声匿迹，公安机关对其上网追逃。

天网恢恢，2017 年 10 月 5 日，苏某某在苏州地铁遇上民警盘查，民警发现他是被网上追逃的犯罪嫌疑人，至此苏某某落网。

苏某某供述，当初他与房东签好协议将房屋租下后，就用伪造的房产证将自己伪装成房屋产权人，与租客签约，收到钱后迅速切断联系。骗来的钱被挥霍殆尽后，他离开了上海，用假身份在苏州生活了下来。

检察机关认为，苏某某以虚假身份短期承租房屋或支付少量租金后，自称房屋权利人对外招租，在签订、履行合同过程中，使用虚假的身份证件或伪造的权利证明文件等骗取前来租房的被害人信任，骗得被害人支付的租金等共 10 万余元，涉嫌合同诈骗罪。

日前，嘉定区检察院已经以涉嫌合同诈骗罪对苏某某提起公诉。

一下房子到底是不是这个房东的。如果一次要支付大笔租金的，审查证件就非常重要，最好让房东出示身份证原件，并要想办法弄清房产证真伪，以及房东与登记人是否一致，必要时要到发证机关核实。

“二房东”如果将租赁屋转租，必须要经过屋主的同意或承诺，更不

【购房谎言】

关系户“近水楼台”

如果有人告诉你，他可以在上海弄到远低于市场价但质量又不差分毫的商品房，不知你是否会心动？不管怎样，反正住在上海嘉定的高先生不仅心动，还付诸行动了。然而，这“心动”让他付出的代价实在太大，而始作俑者已于日前因涉嫌诈骗罪被嘉定区人民检察院起诉。

欲低价购房

老友“贴心支招”

高先生有一位认识了七八年的朋友，叫沈达，是嘉定某小区的保安。2016 年 8 月的一天，高先生和沈达闲聊时说起买房的事。言语之间，高先生流露出想买房的意思，但又不禁感叹现如今房价之高。聊到兴起时，沈达忽然提到，他做保安的小区二期即将开盘，他可以通过内部操作帮助高先生以每平方米 1.9 万元至 2 万元的价格买下二期的房子。

高先生听闻大喜过望，认为是“正打着瞌睡就有人送来了枕头”。因为据高先生所知，当时该小区所在地区的房价已达到每平方米 2.6 万元至 3 万元，而沈达提出的价格比市场价便宜了三分之一，这可不是个小数目。此外，沈达还暗示，已经有人托他以这个价格在办理购房手续了。

高先生听后更是无暇多想，忙不迭拜托沈达务必帮他以低价在该小区购买一套房。沈达应下了，同时提到需要一些资金“周转”。高先生意会，很快给了他 1.5 万元现金和几条好烟去“打点”。

2016 年 9 月，高先生又按照沈达的意思转账给他 2 万元作为定金。之后，高先生就一直安心地等沈达的消息。与此同时，高先生的弟弟听闻此事，也觉得房价很划算，于是也拜托沈达定房，给了 2 万的定金。在这期间，沈达还以陪同开发商考察项目的名义，向高先生借车。高先生有求于人，当然言听计从，多次将自己的奔驰轿车借给沈达。

左等右盼，到了 2017 年 1 月底，高先生终于等到沈达的通知——可以交首付款了。于是，高先生迅速将 60 多万元首付款交给了沈达，并约定

好第二天去办理手续。哪曾想，在这之后沈达就开始以各种理由推脱办理手续。

用房款买车

骗亲友毫不手软

一直拖到去年 2 月中下旬，高先生发现越来越难联系上沈达，仔细分析后才反应过来自己可能是被骗了。

高先生前往沈达家中想问个究竟，却得知沈达已离沪去往外地做生意了，从此高先生便彻底与沈达失去了联系。更让高先生气闷的是，他后来得知，就在他交给沈达 60 余万元所谓首付款后没多久，沈达便以自己父亲的名义购置了一辆价值 24 万余元的奥迪轿车。高先生怀疑这笔购车款就是自己的购房款。

高先生沉浸在被朋友欺骗的愤怒中，不过他可能想不到，沈达不仅骗了相识多年的朋友，面对自家亲戚他也没有手软过。2016 年 10 月至 2017 年 2 月，沈达以同样的手法骗取远房亲戚老周 17 万元。

2017 年 10 月，逃匿到广西桂林的沈达被当地警方抓获。沈达供述，当初他得知高先生和老周有买房意向的时候，确实是想尝试帮他们低价买房，但开发商明确回复，并无低价出售的可能，而当时小区房价单价已达到 3.1 万元。

贪心作祟，得知不可能以低价买房之后，沈达选择隐瞒真相。当时已拿到定金的他不仅没有将定金归还，反而把钱用于归还高利贷和个人消费。之后，又将高先生和老周交给他的首付款用于偿还高利贷、购买轿车和日常挥霍。

日前，经由嘉定区人民检察院起诉，沈达因诈骗罪被判处有期徒刑 10 年，并处罚金 2 万元。

（文中人物均为化名）

检察官提醒>>>

第一个案例中，明显是“二房东”设下陷阱，骗了屋主，也骗了房东。对此检察官提醒，房东房子出租时，不要只看价码不看人。有的骗子专门找位置好、设施全、易转手的房子，租房时很大方，通常是独自一人，给出的租金比较高。即使通过中介介绍，也会暗示房主私下商量签下协议。遇到这样的房客，房主

可以此非法牟利。

第二个案例则说明了一个浅显的道理：“天上不会掉馅饼”，购房者一定要到正规售楼处进行咨询、购买，签订正规的购房合同，在交付金钱时索取正规票据，切勿相信可以托关系低价、大折扣购房等不切实际的说法，避免财产损失。