

屋主在国外 多套房源可出租？

专坑“二房东”的中介

□法治报记者 徐荔

房东在加拿大，代理多套房子出租？曾做过房屋中介生意的江某对房产出租流程熟谙于胸，也积累了许多“二房东”客户，但他却利用客户们的信任干起了骗人的勾当。哪怕已经被一些客户识破骗局，追讨欠款，他还依然一边躲藏一边继续骗人。

不过，再逃也逃不过恢恢法网。日前，上海市嘉定区人民检察院对专门虚构房产出租信息进行诈骗的犯罪嫌疑人江某提起公诉。经过审理，法院判处江某有期徒刑四年六个月，并处罚金4万元。

冯先生居住在本市嘉定区，主要做房屋转租的生意，也就是大家常说的“二房东”。去年6月，冯先生接到了朋友江某的电话，江某称拿到了几套房子，问冯先生要不要转租。冯先生和江某是认识多年的朋友，两人都是做房产中介生意的。在冯先生印象里，江某虽然年轻，但是做事还算靠谱，平时也有业务往来。这次江某介绍生意上门，冯先生自然没有拒绝。

冯先生回忆，当时江某在电话

冯先生告诉检察官，就他所知，除了他之外，江某还骗了他的两个朋友，他们同样也是做房屋转租生意的。

根据冯先生的朋友，同时也是本案受害人之一的“二房东”小叶回忆，从去年6月下旬开始，江某就联系他称有房子可以借给他。每隔几周江某就会有新的房源，而且这些房子都会不错。小叶和江某认识也有好些年了，每次江某一说有房，小叶都不怀疑他，在没见过

冯先生、小叶和陈先生等人知道真相后无比愤怒，觉得江某利用了他们的信任，他们向江某讨要款项，然而江某根本还不了那么多钱，只能陆续还了冯先生等三位“二房东”每人3万余元。冯先生和小叶向江某讨要余款时，江某还曾许诺他们一定会陆续把钱都还了，冯先生甚至收到了江某写的借条。

不过，江某的承诺就像泡沫，一戳就破。很快，冯先生他们就发现联系不到江某了。而且朋友圈、工作群中也陆续出现了其他被江某欺骗的“二房东”。同时，冯先生等人发现，从11月失联后，江某还在继续以有房子可转租的噱头骗人。于是，冯先生等人向警方报案。

今年1月，在嘉定区的一个浴场内，警方抓获了江某。他交了自己的所作所为。

江某承认，从去年6月开始，他就从冯先生入手，谎称有几处房源待出租吸引冯先生入套。凭着冯先生对他的信任，江某顺利地收取

里告诉他，有个房东在嘉定区有 7 套拆迁房即将拿到，但是因为房东在国外没有办法回来处理资产，就委托江某代理出租事宜。冯先生听了江某的介绍，觉得房屋的地段不错，可以先租下。

起初，冯先生和江某按惯例谈妥“付二押一”，即支付2个月房租和一个月租金做押金，但是就在要敲定合同的时候，江某又突然告诉冯先生，房东着急用钱，提出了“付七押一”的要求。尽管要支付的房租

房东、没有签订租房合同的情况下就多次通过微信或支付宝支付价格不同的租房订金和租金给江某。据小叶统计,从去年6月到8月,他从江某那“转租”了6套房,支付了大约10万余元。

不光自己从江某那里租房子，小叶还帮着江某介绍生意。同样是“二房东”的陈先生也认识江某，只是不那么熟悉。去年8月，当小叶得知江某有不错的房源可租借后就告诉了陈先生。陈先生也有意转租江

了10多万元的租金和押金，还伪造了两份合同让冯先生签，并骗冯先生说会办理好国外房东签合同的事宜。

同样的，小叶、陈先生等人，江某也是凭相似的手法让他们相信他有可靠房源可转租，签下虚假合同或者许下口头承诺后，收取租房款项。而除了冯先生等三人外，被江某欺骗的还有4名“二房东”。

就在江某被抓前不到一个月的时间，他还在以同样的理由欺骗何先生、李先生等人，要求收取房屋订金，并承诺会于2018年12月底将转租的房屋交给他们。可是何先生、李先生等人左右等都没有等来房屋的消息，倒是听说了江某用借房子名义骗人的事。恍然大悟的何先生等人才赶紧向警方报案。

根据相关证据，江某从去年6月开始，以虚构房东、房屋的方法骗取包括冯先生在内的7名“二房东”约50万余元。

其实，江某能轻易获得那么多客户的信任，除了“二房东”们在

比寻常多不少,但因为觉得房屋地段不错,应该很容易转租,冯先生就答应了这个要求,支付了7套房子的共10万余元租金,并和江某签订了两套房子的租赁合同。

不看房子就付租金、没见过房东就签租房合同、租7套房只签了2份合同？冯先生与江某的这波合作似乎有点太简单了。冯先生事后也后悔因为信任江某走了“捷径”，给自己造成了经济损失。

冯先生表示，按照平时正常操

某介绍的房子,只是当江某称“房东在国外,由他全权代理”时,陈先生有些将信将疑,此时小叶还出于朋友意气告诉他房子没问题的。

就这样，因为对朋友的信任，陈先生在没有签订合同的情况下，于去年9月向江某转租了两套房子，支付了18万余元。

然而，无论是冯先生还是小叶、陈先生，都没有从江某处拿到转租的房子。房租和押金已经给了，房子什么时候可以租用？冯先

房屋租赁时放松警惕，没有严格遵守相关行业流程，也说明江某平时的工作是得到客户们的认可的。那么明明工作还算不错的江某为什么会有兴起诈骗的念头？这些诈骗骗来的钱，他用到哪里了呢？根据审查，江某交代，他之所以会走上这条路是因为迷上了赌博，骗来的钱也都被他输光了……

犯罪嫌疑人江某以非法占有为目的,在签订、履行合同过程中,骗取对方当事人财物,数额巨大,其行为已触犯刑法,应以合同诈骗罪追究其刑事责任。日前,嘉定检察院对江某提起公诉,法院经审理,以合同诈骗罪判处江某有期徒刑四年六个月,并处罚金4万元。

此外，检察官也提醒，房屋租赁一定要按照相关行业流程进行，切不可因为“熟人”“关系户”等因素，放松了对于房产证、身份证等必要关键有效证件的查验。遇到此类“中介代理”的，一定要擦亮眼睛，确认房屋的真实性，切莫上当受骗。

作，江某作为房屋中介，将房屋介绍给“二房东”后，他们会跟房东联系看房，确定房屋情况后，再与房东签订合同，房屋租金也是交付给房东的，江某只不过从中收取中介费用。但是这一次，因为江某号称房东在国外，由他全权处理相关事宜。出于多年相交的信任，冯先生掉以轻心，既没有看房，也没有尝试直接联系所谓的房东。他还是怎么都没有想到，平时“关系还可以”的江某会坑了他。

生他们还等着把房子转租出去赚钱。可是当冯先生等人催江某的时候，他则推说因为房东在国外，处理起来需要时间，请他们再等等。

直到去年 10 月,江某的谎言再也无法继续圆下去了,面对冯先生等“二房东”的催问,江某终于说出了实话——那些房子根本就是子虚乌有的。和冯先生等人签订的合同也是“道具”,是江某随意虚构房东姓名、房源信息后编造的假合同。



资料图片

房东在国外 7套房子待出租

凭交情办事 “二房东”屡上当

陷赌博泥潭 “一招鲜”骗7人

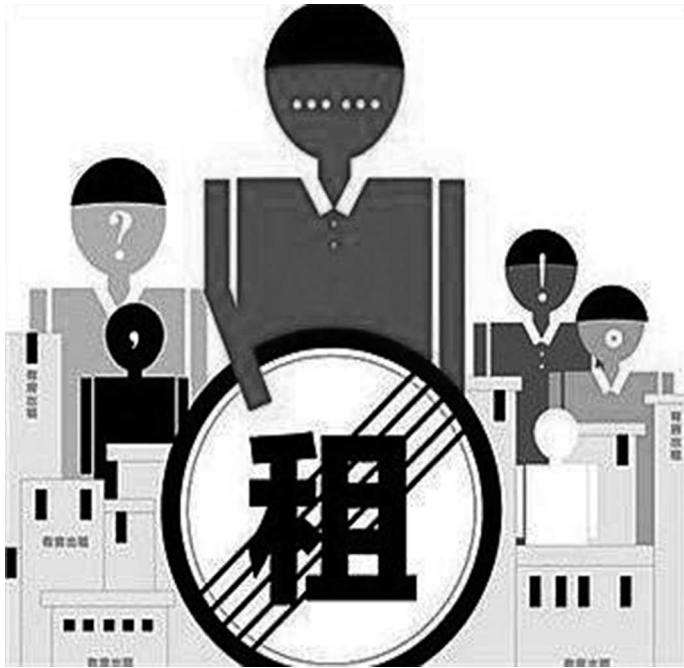
延伸阅读 >>>

上述案件中，被骗的都是有一定房屋租赁经验的“二房东”，因为被江某的花言巧语所迷惑，掉以轻心没有走正规流程，最终遭受损失。那么，对于经验相对更为欠缺的租房者，尤其是刚步入社会，且有租房需求的学生来说，就更要学会识别租房骗局、陷阱的方法，分辨“真假房东”，避免合同陷阱。

租到物美价廉的房子，是每个租房者的愿望。但有些价格便宜、图片精美的房子，很可能是子虚乌有，或者是不法者随意搜索的其他房源信息。所以在签订租房合同前，租房者一定要实地去看房，并且与房东面谈相关租房事宜。以防不法中介自说自话，在租房者签下合同并交纳了中介费后，找各种理由推脱“无法租房”且不退还中介费。

在与房东见面签订合同时，也一定要让房东出示身份证原件、户口本原件和房产证原件，并且详细阅读各项条款，包括水电如何缴费、房屋设施非人为损坏由谁负责、如果房东提前终止合同该如何赔偿等。避免有些房东钻合同漏洞克扣押金，或是对后续问题不负责等。

此外，有些租房者在租房中经常会看到不同的付房租方式，比如“押一付一”“付三押一”等等，还有月付、季付、年付等。要注意，押金需要和房东协商好，一切租房产生的费用，都要有收据。如果押金金额明显过高，或是对方要求一次性收多个月的房租，那么很可能是一些不法中介公司打着房屋出租代理的名义骗取资金，不要因为心急租房信了他们的谎言。



资料图片