房租超低? 当心遇到假房东、伪中介

□法治报记者 徐荔 法治报通讯员 谭晓蕾

毕业季过后,又有许多年轻人从学生蜕变为"社会人",从校园步入职场,从宿舍搬入出租房。然而,在租房过程中存在许多"坑",总有别有用心的人利用租客对租房市场的不了解坑蒙拐骗,甚至故意设下陷阱,骗了钱后溜之大吉。

上海市闵行区人民检察院日前办理的两则案件或许可以给有意租房者一些提醒:带你看房的房屋中介未必是真中介,能拿出房产证和钥匙的房东也不一定就是房屋的真正拥有者。为了保护自己的权益,租房时千万不要贪图便宜,更别嫌麻烦,得多问、多看、多比较……

案例一>>>

两中介离职后心有不甘 伪装身份设计租房陷阱

卢先生没有想到,自己前一天才签了租房合同,交了1万元租金,再想进自己租下的房子时却发现门锁被换了,"二房东"李某联系不上,中介胡某对此也表示无能为力。等卢先生再"联系"到中介和"二房东"时,他们已经被警方抓获……

已离职的中介又接到业务

胡某和李某都是二十出头的年纪,曾在一家房产中介公司短暂工作过。然而,这家中介公司因为经营不善,开业没多久就倒了,胡某和李某分别被口头通知离职。但是根据胡某和李某的说法,他们要么没有签署书面内容,要么没有拿到遣散的费用,所以都觉得和前一家公司的关系不算真正结束。即使他们在去年12月已经准备到另一家房产中介公司工作,就差签合同了。

没处理好的离职就业关系让胡某和李某 心有不平,也有了钻空子的机会。

在胡某离职之前,他曾按照原公司区域 负责人汪先生的要求,将一套公司托管的位 于闵行区某小区的房屋挂牌出租。去年12 月18日,胡某接到一通电话,正是在网上 看到涉案房屋出租来咨询的卢先生。此时胡 某已经准备到其他中介公司工作了,对涉案 房屋也没有了出租权利,但他还是约卢先生 第二天到实地去看房。

当天,胡某把卢先生要看房的消息告诉了李某,两个在前公司受了"委屈"的人商量过后,决定上演一出戏,把涉案房屋租出去,收到的租金就各自收下,作为被前公司突然辞退的补偿。

撬门换锁还假装"二房东"

2020 年 12 月 19 日, 胡某和李某带着 卢先生来到了涉案房屋所在地, 胡某以中介 身份向卢先生介绍, 李某就是房子的"二房 东"。

但是胡某和李某根本没有钥匙,该怎么带卢先生看房子呢?李某到案后交代,"我们叫了锁匠把门撬开还换了门锁,卢先生来的时候,锁匠正在换锁,我们就对卢先生解释说门锁坏了,他也没有怀疑。"

进到屋内,胡某和李某才发现房子已经 有人住了,只是他们运气好没有和住客碰 着。卢先生看过房子后很满意,当场就表示 想要租下。

经过一番讨价还价,最终双方商定了租价,胡某、李某和卢先生约好第二天签租房合同,押一付三,不要中介费就算 10000元,这比当时汪先生给胡某定下的 3200元一个月的租价便宜不少。

卢先生向李某支付了 1000 元定金后就 离开了,但胡某和李某没有走,他们将收到 的钱平分,就待在涉案房屋里,还叫了外卖 吃。没多久,有人回来了,正是涉案房屋的 住客。见到胡某和李某竟然不请自来,还换 了门锁,住客很惊讶,立刻打电话给汪先 生。

见到曾经的手下胡某,汪先生也有点意外,得知胡某和李某是带客户来看房,准备将房屋出租,汪先生明确表示了不同意,还将胡某、李某新换的门锁钥匙都拿走了。可是,胡某和李某没有因此放弃。

假产证、假合同都露馅了

第二天,胡某和李某提前来到涉案房屋,再次叫了锁匠撬门、换门锁。进到屋内后,两人将住客放在房屋内的衣物等收拾进一个拉杆箱内,放到了楼道里。

李某后来还交代,为了防止卢先生要看 房产证,他们还事先做好了准备,花钱在网 上找人通过制图软件制作了一张假房产证。 至于他们拿给卢先生签的合同,则是从新供 职的中介公司随手拿的未敲公章的模板合

不知真相的卢先生就这样签了假合同, 支付了9000元租金余款。这笔钱后来被胡 某和李某瓜分了,胡某拿了6000元,李某 留了3000元。这些钱还没用完,他们骗人 的勾当就露馅了。

汪先生和原住客发现涉案房屋门锁又被换了。同时,卢先生也因为无法人住联系"二房东"李某和中介胡某,但两人面对问题时"甩手掌柜"的态度让卢先生产生了怀疑……

到案后的胡某与李某一度都对自己的所 作所为避重就轻,认为自己没有骗人,但最 终还是逃不过事实证据。

承办此案的闵行区检察院检察官认为,胡某与李某结伙,在未经他人允许的情况下,由胡某冒充中介、李某冒充"二房东",采用换锁入室看房、签订虚假租房合同、交付钥匙等方式,将胡某之前所在公司托管的房屋出租给卢先生,骗取对方租金1万元,而后两人分赃,该行为已经涉嫌诈骗罪。

案发后,胡某家属代为向卢先生退赔 1 万元,并获得对方谅解。

日前,经闵行区检察院提起公诉,法院 审理,胡某、李某均因诈骗罪获刑,其中胡 某被判处有期徒刑六个月,并处罚金一千 元;李某被判处有期徒刑八个月,并处罚金 一千元,同时追缴违法所得。



案例二>>>

房租一降再降租客却越来越愁? 二房东冒充房东低价骗租12万

从房东处高价承租房屋后,再冒充房东或房东亲戚,编造"低价可长期租赁""亲人住院动手术需要资金,可降低月租金"的理由,骗取多名被害人签订半年至二年不等的长期房屋租赁合同,收取被害人押金和租金后,并未将租金交给上家房东,而用于个人挥霍。

捡到便宜 房东亲戚因故低价租房

2020年9月,高女士在闲鱼 App 上发现本市闵行区报春路附近有一套精装修房屋要出租。高女士通过闲鱼 App 上留下的微信号,联系上了自称是"房东"的李某。高女士在李某的带领下前去看房,在综合考虑完房租、地段等条件后,高女士表示满意,愿意承租,但需要查验一下房主的身份证和房产证。

这时,李某拿出了这套房屋的真实房东的身份信息和产权资料。但让高女士疑惑的是,房产证上的房东姓名跟眼前的李某显然并不一致。

李某赶紧解释, "房主其实是我弟弟, 弟弟出国后交由我代管出租。"

高女士听此解释,悬着的心顿时放下来了,便与李某签订了租赁合同,并支付了定金、押金和三个月租金共计1.4万元。

到了约定交房人住的日子,李某称上任 房客仍未退房,所以他正在紧急处理与房客 之间的纠纷,让高女士耐心等待。

又过了几天,李某称其舅舅,也就是房东的爸爸,要从国外回来了,这个房子没有办法出租了。如果高女士愿意,可以把他自己名下位于本市闵行区西环路的一套房屋出租给他,月租价格不变。

高女士看过房屋后便同意李某的提议。 这次高女士同样要求李某出示该房屋的产权 资料,但李某以各种理由拖延、转移话题。 经历了李某多次"明日复明日"的承诺,高 女士成功人住后便没有再追问产权资料的事 情。

隔了一个月后,高女士突然接到李某的 电话称自己的母亲生病住院,实在走投无路 才开口向她借钱。遭高女士婉拒后,李某又 称能否以房租的形式收取一年的费用,如果 同意的话,将以降低月租金 1000 的标准预收租金。

高女士心动了,同意了李某的请求,并与李某再次签订了一份两年租期的合同,并预付了六个月的租金 1.5 万元。

真相大白 "房东"竟是坑了多人的骗子

令高女士万万没想到的是,一个月后一名自称为房东的陌生人出现在自家门口,并 声称自己好几个月没有收到房租了,要求高 女士支付租金或者搬出房屋。

高女士向眼前的陌生人力辩, "我已经预付一整年的房租了", 她怎么也不相信门口陌生男子的话, 便拨打 110 报警。

经民警确认后,高女士才发现自己被李 其心了

原来,房东将房屋出租给一家房屋租赁公司,该公司"爆雷"后人去楼空,留下大量空置房屋。而李某原来是这家公司的业务员,便趁此机会冒充房东或房东亲戚,以低价超长租赁期的方式出租房屋并骗取租金。

终于搞清楚事实的高女士与真房东想找 到李某索要被骗钱款,但李某始终拖延拒绝 出面解决,高女士于是报警。

经查,李某以高价承租到本市6套房屋,后通过咸鱼App对外发布低价寻租信息,虚构自己是房东或其亲属关系的身份,编造低价长租、亲人生病需要资金可降低月租金等谎言,骗取被害人信任后,将上述房屋分别出租给高某、江某等多人,并签订期限不等的长期房屋租赁合同,收取多名被害人租金共计12万余元。李某从租客处收取的租金也很快被他挥霍一空。

日前,闵行区检察院以李某涉嫌合同诈骗罪提起公诉。法院经审理后判决李某合同诈骗罪,获刑一年六个月,并处罚金二万元。

检察官提醒>>>

租赁房屋时,首先要房东出示身份证件和房屋产权资料等,尽量争取看到原件。如果是替他人出租房屋的,也要其提供出租委托书、委托人的房产证和身份证复印件。如果房东出具了产权证,可以记下产权证号等

信息,然后去房管局进行查询核实

第二,在与房东预约看房过程中,可以 多问问房东周边情况,比如交通、生活设施 等,从房东的言语中了解房东是否熟悉房源 和周边情况。

第三,可以向居委会、物业公司,还有向

周围邻居侧面打听房屋及房主状况,看看是 否跟带看的出租人描述一致。

第四,刚开始租赁时,尽量以月付或者季付的方式支付租金,等双方加深了解后再采取半年付或者年付的方式。

最后,切莫贪图便宜,警惕低价优惠,冷

静面对诱惑,才能保护自己的权益不受侵

此外,房产中介公司也应加强对工作人员的管理,处理好员工入职、离职时的相关交接手续,避免由此产生的漏洞,以及给自身及客户带来损失。