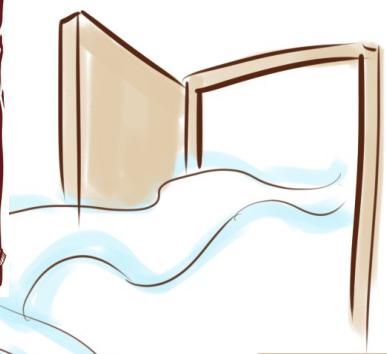
海峡都市報 报料：智慧海都 968880
2024年8月31日 星期六 见习责编/林佳琳 美编/建隆 校对/李达

海都故事绘



照骗房 竟一房多租 找房如同“开盲盒”

充斥在社交平台的“奶油风”短租房究竟藏着怎样的套路？近日，上海静安区人民检察院就办理了一起利用短租房管理漏洞“两头骗”的合同诈骗案。

2023年6月10日，丁女士在某社交平台发布一则求租帖子，随后有人主动私聊，并向其发送相关房源。被社交平台“照骗房”吸引后，丁女士通过网络联系王某某寻求一套在沪短租房。6月14日，王某某带丁女士看了一套位于该市某某广场的房源，尽管房源地址与平台发布信息不一致，但丁女士对该套房屋的位置、装修、价格比较满意，王某某还表示允许丁女士提前入住，房租可以从合同约定的出租日开始算。随后，丁女士陆续向王某某支付租金、押金等费用共计4300余元，并于6月26日入住。

不料短短一周后，有人敲响丁女士房门，开门后对方称王某某已将该房屋出租给自己，当天是合同约定的入住日。无独有偶，另有一名徐姓女子也声称签订了租房合同，入住日期也是当天。丁女士这才发现陷入“一房多租”的圈套，遂向公安机关报案。

经审查查明，犯罪嫌疑人王某某利用短租房管理漏洞“两头骗”，一边通过伪造支付截图的方式欺骗房东，取得房屋使用权；另一边通过虚构房东身份，擅自将房屋出租给多人，骗取租金。而这套房源，来自上海某酒店管理公司。房租一日一结付给公司负责人蔡某某，续租只需将付款截图发送给租房管家，之后管家就会提供日租房密码入住。而王某某每次给管家发送的付款截图，都是自己伪造的。也就是说，王某某自己没房，靠P图“骗”来一套短租房，又把这套房产分别同时租给了3人。

法官说法

短租房管理漏洞多

王某某之所以可以“两头骗”，一个重要的原因是像上述上海某酒店管理公司这样的短租房公司财务管理“不规范”，它使用个人账户接收租金，且不开展常态化收支检查。同时，入住核验制度也存在漏洞，检察官后续调查发现，短租房公司存在“一证多人”“无证入住”的情况，继而加剧了擅自转租、“一房多租”的问题。 （工人日报）

租到甲醛房 能要求退租吗？

租房时发现租到了甲醛房怎么办？8月16日，北京海淀区人民法院公布了一起出租“甲醛房”判决的典型案例。

小唐于2021年6月毕业，同年6月25日，小唐与某住房租赁公司签订了《房屋租赁合同》，约定承租房屋用于居住，租期7个月，并约定了租金、服务费、押金等，付款方式为押一付三。合同签订后，小唐向住房租赁公司足额支付了押金、三个月租金及服务费共计23819.16元，住房租赁公司于当日向小唐交付了房屋。

小唐刚入住时还未闻到明显的刺鼻味道，但过了一段时间，逐渐出现了呼吸道不适，后来还经常流鼻血。小唐开始怀疑房屋是否甲醛超标，于是，两次共花费508元先后委托网络甲醛检测和环境监测公司对承租房屋室内空气质量进行CMA检测。检测报告显示，承租房屋卧室空气中的甲醛含量浓度值为0.13mg/m³，高于国家标准。

法院最终判决住房租赁公司返还小唐房屋租金、服务费、房屋甲醛检测费合计7119.67元。宣判后，双方当事人均未提出上诉。该判决现已生效。

法官说法

租赁公司应当保证房屋空气质量符合居住标准

法律规定，出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。因此，作为住房出租人，应保证其出租的房屋室内空气质量符合国家环保标准。针对装修后空置时间短、甲醛等有害气体含量高的房屋，应积极进行检测、治理，需待其有害气体挥发至浓度限值以下才能对外出租。若出租人提供的租赁房屋有害气体超标，危及承租人身体健康，即便承租人订立合同时明知该租赁房屋空气质量不合格，人民法院也应支持承租人要求解除合同并退还租金等费用的请求。 （综合新京报、中国新闻网）

黑中介 诱人签约 短租陷阱押金难退

今年7月，大学刚毕业的王蒙准备利用找工作的间隙，在青岛找一个出租房短租一个月。在看到一家中介公司发布的广告后，王蒙和中介取得了联系，对方表示，短租一个月或者几个月都可以，但是合同上的租期要约定一年起租，等不想租了再转租出去就行。转租不出去怎么办？对王蒙的疑惑，中介表示，不会出现这种情况，同事群里有100多人可以帮着一起找人承租；如果一时找不到人，押金也肯定会退。王蒙相信了中介的话，准备先从7月9日租到8月8日，短租1个月，但因为合同上写的租期是1年，所以押金也交得多些。当时中介还宽慰她：只是走个形式，到时候房租一到期就立马归还。

“结果到了7月30日，离约定的租期还有9天，中介就让我搬走，还说因为我没有提前找到转租的人，要扣我两倍的押金。说好的帮我找转租，结果成了我自己找。我租一个月房租才1300元，不仅没有住满一个月，还要扣我押金2100元。”王蒙气愤地说。

随后，打电话发消息给中介都不回复，王蒙投诉到相关部门后，对方建议她提起诉讼。“可谁会为了两三千元去耗时耗力和他们打官司呢？他们可能就是利用这一点，肆无忌惮地‘坑’刚毕业没经验的年轻人。”因为工作生活忙碌，王蒙只能先从出租屋搬出，目前还在想办法要回被扣的押金。她为此将经历发在社交平台上，组建了一个维权群，一个月不到，就有200多人进群称被该中介公司欺骗，目前没有一个人要回押金，而该中介公司仍在社交平台发租房文案。

律师说法

租房大小“坑”不断 原因是多方面的

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法表示，每年毕业季，毕业生租房的需求尤其大，然而，毕业生大多对租住城市缺少了解且缺少实地看房的机会与时间，匆忙通过线上看房并签订合同的行为大幅提升了租房踩坑的可能性。在房屋租赁过程中，合同是保障出租方与承租方双方权益的重要文件，但承租方大多对合同条款欠缺认识，特别是涉世未深的年轻人，经验不足致使其难以识别合同中暗藏的诸多猫腻。此外，租户遇到租房问题时，维权过程往往耗时耗力，涉及的金额往往不高，但维权的精力成本和时间成本相对较高，导致很多租户无奈选择忍气吞声。

中介行业准入门槛较低，大量小中介公司逃避政府职能部门的监管；违法成本较低，违规的处罚措施通常为记入信用档案和处以不超过3万元的罚款，这些都增加了打击“黑中介”的难度。另外，信息平台缺乏，租赁信息不对称，中介服务质量参差不齐，一些中介可能存在隐瞒信息、夸大宣传甚至欺诈行为，增加了租户在租房过程中遇到问题的可能性。

房屋租赁市场的健康发展需要政府、市场和社会的共同参与和治理，但目前社会共治机制尚不健全，缺乏有效的协调和合作。 （法治日报）