



# 房屋托管“跑路”的法律提示

□ 本报记者 战海峰  
□ 本报通讯员 沈小会

近年来,因房屋托管公司节约时间、成本的特点,全国各地房屋托管租赁行业悄然兴起,但由于监管不到位、行为人法律意识淡薄等原因,房屋托管公司“跑路”现象频繁发生。

此类现象的层出不穷,除对房屋出租人以及实际租赁人造成经济损失和生活困扰外,大量个案的出现还对地区稳定和发展大局造成不良影响。那么,房屋托管公司“跑路”现象是属于民事纠纷还是涉嫌刑事犯罪,房东和租客又该如何规避这一风险呢?

## “高进低出、长收短付”案件频发

《法治日报》记者梳理发现,今年以来,全国多地发生房屋托管公司“跑路”事件:河北廊坊多个房屋托管公司收租后“失联”,涉及至少几百名房东和租客;福州某房屋托管公司收取装修费后并拖欠几个月租金,称资金链断裂……

典型的如某托管公司,成立8个月便“跑路”。该公司在经营过程中采用“高进低出、长收短付”的方式吸引房东和租客,即高租金吸引房东、低租金吸引租客,以年租金形式长收租客房租、月租金或季租金短付房东租金。

据房东刘某某介绍,该托管公司每月支付给刘某某3780元租金,但每月仅收取租客2350元租金,明显低于市场价格,但租客需提前按年支付。以此种方式收取大量租金之后,托管公司卷款“跑路”。

“这种房屋托管公司成立时间极短,以‘高进低出、长收短付’的模式经营,明显不可能盈利,亏损是必然结果。”南岸区法院法官陈强华说。

## 是否构成刑事犯罪存在争议

在南岸区法院法官鞠劼看来,房屋托管行业经营模式不外乎两种,一种模式为转租模式,即房东与托管公司之间构成普通的房屋租赁关系,后托管公司将房屋转租给租客,此种模式下房东系出租人,托管公司作为第一承租人,租客系次承租人。

第二种模式为委托代理模式,房东与房屋托管公司之间签订《委托代理合同》,授权给托管公司代出租、打租、代管房屋,在委托代理模式下,房屋托管公司与租客签订的租赁合同,对房东同样具有法律约束力,房东与租客形成直接的租赁关系。

二者的关键区别在于房屋托管公司与租客间的合同主要内容是否受房东支配,如选择租客、决定租金、租赁期限。在委托代理模式下,托管公司代理房东与租客签订协议,真正发生租赁关系的是房东与租客之间,房东有权决定上述内容;但在转租模式下,房东与租客没有形成直接的法律关系,无权决定上述内容。

重庆工商大学法学博士唐旭认为,在转租模式下,托管公司的收益应当是收取租客租金与支付给房东租金的差价;在委托代理模式下,托管公司的收益应当是收取的托管服务费,或称之为代理费。如果房屋托管公司正常经营,基于租赁市场商业风险或因自身经营不善等原因难以继续运营,而发生“跑路”事件,应定性为民事案件。

司法实践中,法院发现部分房屋托管公司成立时间极短。陈强华认为,该类托管公司在以“高进低出、长收短付”的模式经营时,其主观在很大程度上已经存在非法占有租客租金的故意,部分托管公司在其成立之时就已经具有诈骗的故意。

唐旭也认为,因房屋托管公司利用租赁合同,隐瞒其实际并不具有履行能力的事实,“高进低出”的模式根本无法具有支付房东租金的能力,骗取租客租金,不仅仅侵害公私财产,而且扰乱市场经济秩序,涉嫌诈骗。

## 加强行业监管及时介入止损

房屋托管租赁作为新兴的房屋租赁业务,其本身具有巨大的市场需求,但房屋托管公司频繁“跑路”,让房东和租客都对房屋托管公司敬而远之。“房屋托管公司的诚信危机势必给整个房屋托管租赁市场带来诚信危机,影响整个房屋托管市场的经济秩序,阻碍房屋托管租赁行业的发展。规范房屋托管公司的行为,加强对房屋托管公司的市场监督管理,迫在眉睫。”唐旭表示。

对此,法官建议,引入第三方机构监管租赁行业的预收租金、押金等资金,用以保障承租人和出租人的资金安全。其实,我国部分地区已经出台了相关办法,如2019年11月出台的《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》,要求在杭州市范围内从事住房租赁业务的住房租赁企业,应在杭州市范围的银行设立唯一的租赁资金专用存款账户,并报市房产行政主管部门备案。同时要住房租赁企业必须与银行签订专户托管协议,向房屋委托出租人

支付的租金以及向房屋承租人收缴的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金等租赁资金均应缴入专户管理。该监管办法还特别要求“托管式”住房租赁企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金,在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金,以此保障房源委托人和承租人的资金安全。

同时,法官建议相关职能部门会同行业组织,加大对房屋托管公司的监管,加强对房屋托管公司资质、业务执行等方面能力的审核与监督,引导房屋托管公司步入良性发展轨道。同时加大法治宣传力度,及时向社会发出风险提示,引导社会群体合理避险,积极维护良好的房屋租赁环境,为房屋托管市场有序发展奠定坚实基础。

针对在此类事件中遭受损失的房屋出租人和实际租赁人,法官建议在事情发生后应及时报警,并收集好相关证据,若非涉嫌诈骗,可及时向法院提起民事诉讼,尽最大可能保障自己的合法权益。而针对正在正常履约中的房屋托管,法官建议各方与托管公司建立紧密联系,及时获取动向信息,若有房租拖欠或者水、电、气供应方以及物业方通知欠费时,应及时查明实情,介入止损。

此外,法官也提醒房屋出租人和租赁人,尽可能通过合法中介直接签订租赁合同;而对于有托管意向的房屋持有人和租赁人,也应尽可能与成立时间较长、资质、信誉良好的公司合作,最大程度降低托管公司“跑路”造成的风险。

漫画/高岳



# 10个鸡蛋骗走老人1000元

□ 本报记者 赵红旗  
□ 本报通讯员 郭建峰

买了价格优惠的保健品,还能免费领10个鸡蛋。居住在河南省郑州市中原区某小区的张大妈忍不住给回家看望自己的女儿小李说了此事。多次收到社区民警反电信诈骗宣传资料的小李意识到母亲很可能被骗了,她当即详细问起了相关情况。

之前的一天早晨,吃过早餐的张大妈突然接到一个陌生电话,一名男子说:“您不是早晨有头晕的症状吗?我们公司有一种特效保健品,您买不买不要紧,您先把具体地址给我说一下,我安排人给您送上10个新鲜鸡蛋,这是我们真诚的诚意。”想着还没买保健品,对方就免费送10个鸡蛋,张大妈就把地址告诉了对方。当日中午,张大妈就收到快递员送来的10个鸡蛋。

看着包装完好的鸡蛋,张大妈心里美滋滋的,中午专门做了道西红柿炒鸡蛋。下午两点多,她再次接到那名男子打来的电话,“大妈,您不是有微信吗?您通过一下,我把特效保健药的简介发给您,您看一下,买不买没关系的。”想起免费得到的10个鸡蛋,张大妈认为对方“讲诚信”,就添加了其微信。

“我们这个保健品,您可以先买3盒试试,也就1000元,您先付500元,如果效果不好,我们全额退款。”在对方的花言巧语下,张大妈对其所言深信不疑,当即通过微信转了500元。两个小时后,对方又打来电话说:“我们公司药品紧俏,发货还得等一两天,我们给您再发10个鸡蛋,算是补偿。”

电话放下没多久,张大妈又接到了快递员送过来的10个鸡蛋。对方又打来电话说:“您把剩余的500元支付了吧,我们可以赠送一盒药。”张大妈又通过微信转去了500元。

“妈,对方会不会是骗子?”小李怀疑,一心等保健品送上门的张大妈摇摇头说:“不会上当受骗的!我还没付钱,他们就送了10个鸡蛋。”小李让她打开微信,发现对方已将其删除。这时,张大妈才意识到被骗了。

母女俩走出家门时,正好碰到在社区开展反电信诈骗宣传的航海西路派出所教导员石林,小李把母亲被骗的情况跟石林说了一遍。“如果不是小李及时发现,张大妈还可能继续被骗。”石林说,老年人对身体健康看得很重,不少人迷恋保健品,不法分子趁机和老人套近乎,骗取老人的信任后实施诈骗。

谈及防骗常识,石林说,遇到来路不明的电话要及时挂掉,对陌生手机短信不要回复,不给不法分子进一步设置圈套的机会,更不要贪图小利而受不法分子诱惑。

石林认为,除通过在老年人活动多的场所宣传老年人防范电信诈骗知识外,子女要尽到义务,常回家看看,经常提醒父母,保守好家庭以及个人的银行账号、银行卡号、家庭住址等信息。在外地工作或不能经常看望父母的子女,要经常与家人保持联系,将自己了解的一些防范常识和电信诈骗案例向老人讲解,防止上当受骗。



# 七旬太婆横穿篮球场被撞伤,赔不赔

□ 本报记者 刘志月  
□ 本报通讯员 王田甜

近日,湖北省武汉市中级人民法院审结一起因行人横穿篮球场致伤引发的侵权案件,法院终审判决驳回原告行人李某的全部诉讼请求。

法院经审理查明,2019年11月3日17时许,大学生张某与同学在某大学篮球场自发组织篮球比赛。比赛进行时,恰逢70岁的李某横穿篮球场,张某在接球跑动过程中,后背将李某撞倒在地。

李某受伤后就送医院治疗,住院加门诊治疗,共计支付医疗费33万余元,其中张某垫付6000元。李某申请对伤情进行司法鉴定,结论是不构成伤残。

因后期协商赔偿事宜未果,李某将张某及其所在学校起诉至法院,请求法院判令被告张某赔偿各类费用5万余元,学校就赔偿承担连带责任。

一审法院认为,张某与在篮球场通行的李某发生碰撞,造成李某受伤,存在疏忽大意的过失,应承担40%的责任,计1.2万余元;学校作为篮球场的管理人,在篮球场未设置安全护栏和安全标志,未尽到安全保障义务,应承担10%的责任即0.47万元;李某无视篮球比赛作为一种激烈的对抗性竞技运动的危险性,自行横穿正在进行比赛的篮球场,疏忽了自身应负的安全注意义务,应自担50%的责任。

张某及学校不服一审判决,上诉至武汉市中级人民法院。

经审理,武汉中院认为,篮球运动作为典型的群体性、对抗性体育运动,在剧烈运动中出现身体碰撞行为是正常现象。张某在篮球场上背身跑动接球,系篮球运动中的常规动作,即使与其他球员发生碰撞,亦不能视为其存在过错;更何况其位于合理场地中,对行人横穿场地并无预见性,不能苛求其尽到不可预见性行为的观察注意义务。因此,张某的行为已尽到了合理注意义务,并不存在主观过错。

武汉中院指出,学校在篮球场周围涂有醒目的边界线,场地也被刷为绿色,明显区别于一般通行道路,亦尽到了合理管理义务,不存在过错,不应承担赔偿责任。作为完全民事行为能力人,李某应懂得篮球场明显区别于一般道路,看到球场上有学生进行对抗性的篮球比赛,应当预见横穿篮球场潜在风险,但李某仍选择横穿球场,应视为“自甘冒险”行为,所产生的损害后果,应由其自行承担。

2021年4月20日,武汉中院判令撤销一审民事判决,驳回李某的诉讼请求。一、二审案件受理费均由李某承担。

武汉中院二庭办案法官张剑表示,本案的典型意义在于,法治社会理应保护合法行为的正当范围,对于因行为“越界”而致自损的行为,必须是非分明,坚持不牵涉无辜,坚决不“和稀泥”。本案判决忠实践行“过错与责任相一致”民事法律原则,彰显了司法对社会行为的引领、示范作用,法院在对受害者“自甘冒险”行为进行否定性评价的同时,保护正当体育锻炼行为的合理边界,体现出鲜明的“司法态度”。

漫画/高岳

## 提示

□ 本报记者 王春  
□ 本报通讯员 钟法

在灰黑领域,赌博和色情是龙头产业,都是非常暴利的,隐藏在地下。他们研究人性,把玩人性,根据不同需求制造不同诱饵,一步步诱导受害者乖乖交出口袋里的钱。

网络赌博,美女裸聊,彩票套利……浙江省杭州市法院系统审理的多起案件中,就有这样的受害人,陷入了诈骗分子的套路中。法官为此提醒,要绿色上网,远离网络不良行为;不要随意接受陌生网友的邀请、搭讪,不轻易点击陌生链接或下载App,更不要随意向陌生人转账。一旦发现被骗,应第一时间拨打报警电话。

## 一副好牌背后藏着诈骗陷阱

三条“A”,好大的牌,一定能赢,继续投注……连续加注10轮后,庄家却开出更大的牌,短短几分钟10万元烟消云散。

余某平时喜欢玩牌,也经常看直播。有一次他进入一个名为“茄子直播”的网络直播平台,看到有人在直播炸金花就添加对方微信。只要10元就可以下注,凑齐8名玩家主播开始发牌。余某看到自己的牌竟然是三条“A”,觉得好运来了就开始连续加注,从400到1000到3000再到5000元,注越下越大,微信转账受限就添加支付宝、银行卡,直至10轮下注完毕,直播间只剩下余某和另一名玩家。

等到最后开牌比拼时,没想到对方的牌更大,傻了眼的余某才意识到自己被人“杀猪”了,看着已转出的10万元钱,欲哭无泪的余某报了警。

这种诈骗方法其实很老套,就是先给被害人发很大的牌,诱使信心满满的被害人不断加注,直至10轮下注完毕,主播会开出让人意想不到的大牌把被害人的投注完全吞噬。

近日,炸金花的主播彭某被淳安法院以诈骗罪判处有期徒刑十年九个月,并处罚金人民币11万元。

办案法官介绍,十赌九输,久赌必输,网络赌博诈骗往往由所谓的庄家设局,参赌是在网络赌博团伙提供的网站或者App上进行赌博行为的。境外赌博集团通过对正规网站植黑链、群发短信、微信群、QQ群引流等手段宣传推广,以赔率高、提现快、赢面大等噱头引诱参赌人员注册、充值赌博,赌博资金通常通过网银或第三方支付平台进行流转。一切数据尽在骗子掌握中,开始时让参赌人员觉得赢钱如此简单,以为是“鸿运当头”,继而大量下注,越陷越深,等开始的“甜头”过去后才发现自己早已血本无归。

# 把玩人性,各种套路只为钱

## 色情服务为名实则“钓鱼”诈骗

70后无业男子王某来到文晖派出所报警,称自己已被骗12008元。

原来,王某几天前上网的时候,突然看到网站跳出一个“同城交友”网页,上面有很多色情照片,还写着“真人在线视频裸聊”,一时没按捺住好奇心就点了进去。按照提示注册账号,充值10元后,王某进入了“主播”聊天界面。

“主播”先和王某用文字聊了一会,随后发来一段15秒的视频,视频上方弹幕不停滚动:“充值298VIP即送上门服务一次!活动详情,请咨询当前主播。”就这样,298元的VIP会员,888元的大富豪会员,1000元的保证金……王某在“交友”网站的套路里越陷越深,前后给网站充了12008元,才发觉上当,连忙报警。

下城法院经审理认为,被告人赵甲、钱乙、赵丙、赵丁以非法占有为目的,利用电信网络技术,以虚构事实或隐瞒真相的方法骗取他人财物,涉案金额达44万余元,其行为已构成诈骗罪,且系共同犯罪,对4人分别判处有期徒刑至5年不等的有期徒刑,并处罚金10万元至5万元不等的罚金。办案法官提示,网络色情诈骗多是以美女头像、色情字眼等诱惑受害人添加好友,谎称提供色情服务资源,诱骗受害人交易付费,包括押金、房费、会员费等附加费用,以转账失败、备注有误、服务升级等理由,要求再次、多次支付,直至被识破。

## “美女网友”推荐买彩票是圈套

庄某收到一个网名“魅蓝”的美女网友发来一张彩票中奖截图,说要带庄某一起买彩票赚钱。庄某点击进入网站链接,注册账号后先充值了500元,赚了三百元。

随后,“魅蓝”提出提高充值金额,庄某在“魅蓝”的要求下前后充值数千元,当天账户余额达到9000多元,于是庄某发起一个提现1000元的请求,但网站显示“提现失败”。庄某询问网站客服,客服称其绑定银行卡卡号错误,提现金额被冻结,需充值5888元才能让被冻结的金额返回到账户,因不甘心账户中的钱拿不出来,庄某一次次“提现”,一次次“提现失败”,再被客服以“当天彩票购买数额未达到充值金额的30%、需开通VIP贵宾席”等理由说服,向不同的支付宝、微信、银行卡转账一个又一个5888元、7777元、8888元、9999元。短短半个月时间,庄某共计被骗走15万余元。

警方最后查明,庄某这是遇到了一个8人诈骗团伙。余杭法院审理认为,被告人陈某某等8人以非法占有为目的,结伙利用电信网络技术手段,虚构事实,骗取他人财物,均已构成诈骗罪,最终判处8名被告人有期徒刑三年缓刑三年至有期徒刑十年二个月不等,并处罚金3万元至105万元不等。

办案法官提醒,网络赌博是利用部分人的侥幸心理,一旦沉迷,便极易失去理智进而产生债台高筑的后果。面对高回报率的诱惑要保持清醒,不要随意添加陌生人,更不要被微信群中所谓的“好友”欺骗,向虚假网站充值。

# 聚会饮酒,留神别成为危险驾驶罪共犯

□ 本报记者 徐鹏

危险驾驶罪自2011年入刑以来,国家对酒驾行为的打击一直呈现严厉态势,“喝酒不开车,开车不喝酒”已成社会共识。然而,有人没有开车却因危险驾驶罪受到法律制裁,这又是怎么回事?近日,青海省海东市乐都区人民法院判决一起危险驾驶罪共犯案件。

2020年5月8日下午,海东市乐都区李某某酒后明知周某某也处于饮酒后状态,仍将自己的轿车交由周某某驾驶,周某某驾车行驶到寿乐镇新堡子村路段时,追尾哈某某同向停在路边的轿车,随后车辆失控撞向李某某的轿车正面相撞,造成赵某某、李某某受伤,3人受伤。

经鉴定,周某某血液中检出乙醇成分浓度为109毫克/100毫升,李某某血液中检出乙醇成分浓度为139毫克/100毫升,李某某血液中检出乙醇成分浓度为130毫克/100毫升。

法院审理认为,被告人周某某、李某某酒后驾驶机动车在道路上行驶,两被告人的行为均已构成危险驾驶罪。被告人李某某作为机动车所有人在明知被告人

周某某饮酒的情况下,仍向周某某提供机动车在道路上行驶且造成交通事故,系共同犯罪,被告人李某某的行为已构成危险驾驶罪。被告人周某某、李某某在共同犯罪中作用相当,不宜区分主犯、被告人周某某、李某某、李某某到案后如实供述自己的罪行。

乐都区法院依法判决被告人周某某、李某某、李某某危险驾驶罪,分别判处其拘役一个月,并处罚金不等的罚金。

在哪些情况下,危险驾驶罪共犯成立呢?司法实践中,危险驾驶的共同犯罪可以分为以下几种情况:

一是在饮酒过程中,行为人明知驾驶员必须驾车出行,仍极力劝酒或胁迫、刺激其饮酒,且饮酒后不给其找代驾的行为。

二是行为人明知驾驶员饮酒,教唆、胁迫或命令驾驶员驾驶机动车辆的行为。

三是车辆所有人明知借车人已经醉酒且要求驾驶员驾车时,仍将车辆出借给借用人的行为。

交警提醒,不要向醉酒人员出借车辆,不向驾驶员强行劝酒,不要指派、胁迫醉酒的驾驶员驾驶机动车,否则将会受到法律制裁,此外,危险驾驶罪还有多种情形,比如追逐竞驶等。这些情形均有可能构成共同犯罪。