



或“长收短付”卷款失联或巧立名目收费恶意制造违约 专家呼吁

全流程监管斩断“二房东”非法利益链

□ 本报记者 孙天骄

“我按时向公司交了房租，有合同和转账记录，但没想到公司却没把钱给房东，结果是被迫搬离。”在四川省成都市工作的白羽(化名)向《法治日报》记者抱怨道。

白羽口中的“公司”，是一家包租企业，也就是租房市场的“二房东”。

白羽的遭遇，在住房租赁市场并不鲜见。《法治日报》记者近日调查发现，在住房租赁市场上，“二房东”模式主要分为个人“二房东”与公司“二房东”，其中，一些公司“二房东”依托网络平台、线下“小广告”引流，通过“高价收房、低价出租”的方式吸引房东与租客，再用截留租金、拒退押金等手段非法获利，让租客与房东陷入钱房两空的困境。

截留租金两边欺骗

2025年7月，白羽从某大学毕业后，在某社交平台上浏览租房信息时中意一间合租卧室，月租820元，每月另收150元维修管理费。她实地看房后感觉比较满意，当即决定与对方签订为期一年的租赁合同，约定按季度支付租金，同时交纳820元押金。

签订合同时，白羽才知道，对方是公司“二房东”，后续房租交纳及其他事宜均与该公司对接。她添加“二房东”的房产人员联系方式，每季度按时向公司指定账户付款。

半年里都相安无事。2025年12月底，白羽如约向公司“二房东”交纳下一季度的租金。可没过几天，房东(该房屋所有人)突然上门，说自己未收到公司“二房东”转交的租金，公司已严重违约，要求收回房屋并限白羽及其室友尽快搬离。

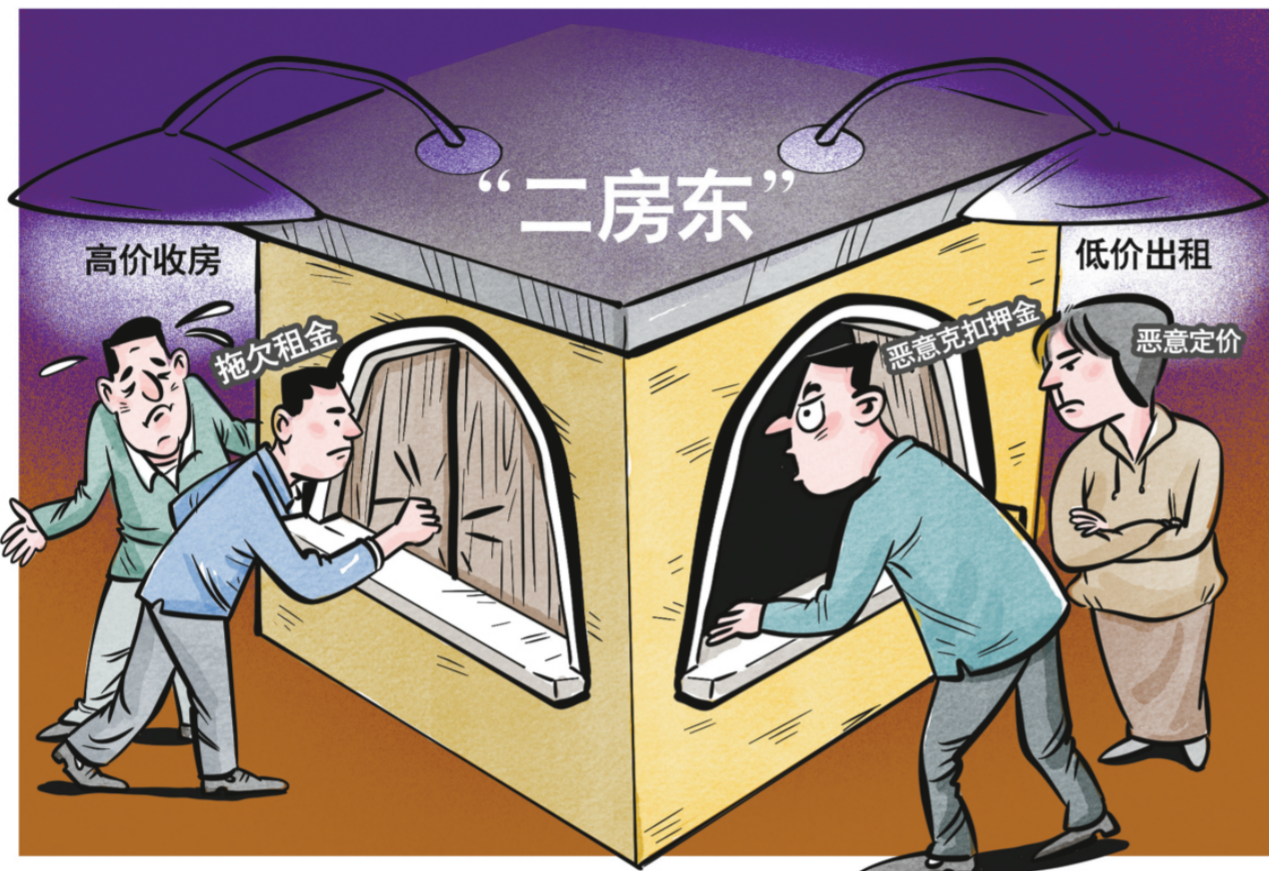
白羽立刻联系“二房东”房产人员。对方回应称：“那套房不挣钱，我们不做了，可以给你们调换房屋或者退租。”白羽、室友与房东商议后，决定重新向房东交纳房租并继续居住，同时向“二房东”提出退租退款要求。

可是几个月时间过去后，“二房东”承诺的退款迟迟未到账，“二房东”房产人员从答应“7个工作日”解决拖到“15个工作日”，最后竟失联了。白羽上网查询发现，与该“二房东”发生纠纷的租客与房东并不在少数。

今年3月12日，白羽与另外十几名受害者一同前往“二房东”办公场所沟通，当地住建部门、社区相关工作人员等到场协调，“二房东”同意分批退款，为有意愿的租客换房。今年4月初，白羽收到“二房东”退还的共计3700余元租金和押金。这场纠纷消耗了她大量精力。

记者采访发现，像白羽这样被“二房东”欺骗导致权益受损的租客不在少数。成都市民周紫(化名)在今年3月下旬通过成都一家住房租赁公司租赁房屋，但入住时发现所租房屋的门锁被更换。她后续发现，这家公司此前已被成都市住建局通报不具备住房租赁业务资格，预交的租金、押金等共计3810元至今未追回。目前，周紫已向法院提起诉讼。

记者查阅公开信息了解到，这家公司已被列入成都市住房租赁行业违法违规企业警示名单，其存在未按规定通过资金监管



户收付租金，多次延迟支付房东租金、恶意克扣租客押金及租金等问题。

高价收房低价出租

记者根据公开信息了解到，近年来，“二房东”爆雷事件频频发生。

近日，北京警方联合住建部门开展专项整治，打掉多个不法团伙，督促相关平台清理下架违规租房信息1.7万余条。

北京警方通报的案件显示，王某注册成立某房屋租赁公司后，自2024年9月起，以公司名义在多个小区内招揽租房房源，充当“二房东”对外转租。房屋出租后，该公司巧立名目，要求承租人交纳取暖费、物业费、空调安装费等租赁合同未涉及的费用，并在承租人有意图交房租期间故意拒接电话，制造承租人违约假象，以便收取高额违约金非法获利。目前，包括王某在内的相关人员已被依法刑事拘留。

据了解，这类公司“二房东”利用线上线下平台发布“高价收房”“低价房源”等信息，获取房源、吸引租客。通过在合同中设置“霸王条款”，或在签订合同后采取截留租金、拒退押金、合同欺诈、“提灯定损”等方式非法牟利，导致房东、租客利益受损。对此，北京警方深化“公安+行政”协作机制，联合住建、市场监管等部门集中予以整治。

北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥指出，这类不法“二房东”的特征是赚取租金差价，其行为对房东、租客以及整个租赁市场造成多重危害。对于房东而言，不法“二房东”通常采用“长收短付”的方式，截留租客租金后卷款失联。对于租客来说，不仅会被巧立名目收取各类不合理费用，还可能被恶意制造违约，强行退租，押金被无理克扣等。对于住房租赁市场整体而言，虚假房源、

恶意定价、违规收费等行为会严重扰乱正常的市场价格秩序与交易秩序，破坏行业信用环境，损害广大群众的住房消费权益。

赵庆祥介绍说，不法“二房东”的相关行为，已经违反了住房租赁相关法律法规和部门规章，包括《住房租赁条例》中关于市场主体登记备案、从业人员实名从业、禁止发布虚假房源、租金资金监管等规定，还包括《商品房屋租赁管理办法》中关于房屋出租标准、租赁合同登记备案、禁止违法改造出租等条款。

上海金融与法律研究院研究员刘远举认为，不法“二房东”的相关行为，可能涉嫌违反广告法、刑法等。例如，个人“二房东”如以非法占有为目的，虚构房源骗取租金，数额较大，涉嫌诈骗罪。如果以断水断电、上门骚扰、威胁恐吓等暴力、软暴力手段收费，则涉嫌寻衅滋事罪。

实施转租资金监管

记者采访了解到，在住房租赁市场中，一些“二房东”大量囤积房源的行为与“黑中介”密切相关。

2025年9月，国务院公布的我国首部专门规范住房租赁活动的行政法规《住房租赁条例》开始施行，从出租与承租、住房租赁企业、经纪机构、监督管理、法律责任等方面提出明确要求，对出租房屋的合同备案、押金、安全问题、权益保障等方面作出规范。

地方层面，《北京市住房租赁条例》将个人“二房东”纳入监管，规定转租住房超过一定数量须申请设立住房租赁企业。同时，针对易引发纠纷和“爆雷”风险的押金和租金，实施“押金托管”和“租金监管”制度。

相关平台也在采取行动。今年3月26

日，房产服务平台贝壳测试上线“‘二房东’防诈骗系统”，旨在从源头识别典型风险，为租房交易加“一把锁”。——当同一房东或租客在平台出租或承租多套房屋时，系统将自动触发预警并强制进入人工审核流程。系统在房源录入和签约两个关键节点布控：同一房东挂牌房源超过设定数量将触发发真，经多层审核；同一租客的在租合同数量触及阈值时，合同须提交审批通过后方可推进。

在赵庆祥看来，治理不法“二房东”需要从制度落实、平台监管、执法惩戒三方面协同发力，筑牢行业规范发展的防线。首先要全面贯彻《住房租赁条例》等法规，将主体备案、人员实名、房源核验、网签备案、租金资金监管等全流程制度落到实处，从源头杜绝无资质经营；其次要压实平台主体责任，所有房源发布平台必须严格审核发布主体资格，建立规模化转租预警机制，坚决封堵无资质主体的发布渠道，全面净化线上房源信息环境；最后要强化多部门综合执法力度，针对“长收短付”、合同欺诈、截留租金等违法行为从严查处、严厉打击，该处罚的坚决处罚，涉嫌犯罪的依法追究刑事责任，切实维护房东与租客的合法权益。

刘远举建议，房源发布平台可建立行业“黑名单”制度，面对跨区域、团伙化的诈骗行为，亟须联动相关部门建立联合打击机制。

“对于普通租客而言，面对明显低于市场价的房源，或要求一次性支付长期租金的‘二房东’，务必多方核实房源权属，优先选择信誉度高、资质齐全的平台、中介，提高风险防范意识，避免落入不法‘二房东’设置的交易陷阱。”刘远举说。

漫画/高岳

□ 本报记者 申东

在审理知识产权案件中，如何准确认定“故意”侵权和侵权行为“情节严重”；如何破解知识产权法官在技术事实查明方面存在的知识“盲区”难题；如何在知识产权案件审理中，促使企业加强商业秘密与核心技术保护……

近日，宁夏回族自治区高级人民法院举行知识产权司法保护工作新闻发布会，通报2024-2025年度全区知识产权司法保护的工作情况。近年来，宁夏自治区各级法院持续加大对重点领域、新兴行业、专精特新产业的关键核心技术和创新型中小企业原始创新的司法保护，严格落实惩罚性赔偿、行为保全等制度，有效遏制各类侵权行为，知识产权制度激励创新的基本保障作用更加凸显。

宁夏高院副院长周晓涛表示，保护知识产权就是保护创新。2024-2025年，宁夏法院共受理各类知识产权案件2159件，审结1929件。各类著作权、商标权纠纷占比超七成，仍是司法保护“主阵地”。涉及技术秘密、植物新品种、专利侵权等类型案件数量增长明显。

用足用好惩罚性赔偿制度

惩罚性赔偿制度是震慑恶意侵权、规范市场秩序的重要法律武器。近年来，如何准确认定“故意”和“情节严重”是司法审判中的难点问题。

在新闻发布会上，宁夏高院通报了一起典型案例——2024年1月，某白酒公司以侵害商标权为由向银川市中级人民法院起诉万某某等4人，要求进行民事赔偿，并在该案中主张适用惩罚性赔偿。法院经审理认为，万某某等4人销售假冒和侵权白酒获得非法利益，不仅侵犯了原告的合法权益，更危害消费者食品安全及生命健康，遂判决万某某等4人向某白酒公司支付惩罚性赔偿款8万元，并依据民法典、《最高人民法院关于审理侵害知识产权民事案件适用惩罚性赔偿的解释》等，以补偿性赔偿8万元为基数，适用2倍惩罚性赔偿，万某某等4人向某白酒公司共计赔偿24万元及维权合理支出2万元。

银川中院在本案中采用2倍的惩罚性赔偿，体现了宁夏法院有效遏制恶意侵权、严重侵权的决心和态度。

宁夏高院知识产权法庭庭长武靖非告诉《法治日报》记者，近两年来，全区法院在8起案件中精准适用惩罚性赔偿，赔偿总额达90.99万元，对“知假售假”“恶意攀附”、重复侵权等顽疾形成强大震慑。宁夏高院通过调研和发布典型案例的方式，指导中级法院、基层法院在强化证据审查与事实认定的基础上，精准确定赔偿基数、合理确定赔偿倍数，注重裁判文书释法说理，将“达成和解协议后再次实施相同侵权行为”以及“实施盗版、假冒他人注册商标”等行为作为认定“故意”的考量因素；将“收到行政处罚后仍然继续实施侵权行为”“侵权持续时间较长、范围广泛”“对权利人商誉造成严重损害”等情形作为认定“情节严重”的参考。通过依法适用惩罚性赔偿，有效遏制恶意侵权，提升司法保护力度并形成示范效应，鼓励市场主体诚信经营。

“最高人民法院4月20日发布了新的惩罚性赔偿司法解释，对‘故意’和‘情节严重’进行了明确规定，实践证明，宁夏法院近年来的探索总结，与最高人民法院的司法解释精神高度一致。”武靖非表示。

建立健全技术调查官制度

“引入技术调查官参与案件审理，有效提升了侵权认定的专业性。”银川市中院法官王文浩谈起一起侵害发明专利权纠纷案时说，一项项专利说明触及了他的知识盲区，得益于技术调查官的介入，通过对生产厂家的现场勘查、技术数据的比对，顺利实现案事了，双方均息诉服判。

银川中院是全区发明专利、实用新型专利、植物新品种、集成电路布图设计、技术秘密、计算机软件权属、侵权纠纷及垄断纠纷民事、行政案件的第一审法院，受理的技术类知识产权案件类型多、难度大。随着生物医药、集成电路、计算机软件、植物新品种等新兴产业兴起，相关的知识产权纠纷案件也呈现出极强的专业性和技术性，而拥有专业法学背景的知识产权法官在技术事实查明方面存在知识“盲区”，亟待建立技术调查官制度。

2023年底，银川中院出台《知识产权技术调查官管理办法(试行)》(技术调查官参与诉讼程序指引)，并与宁夏回族自治区市场监管局共建共享技术调查官库。在审理技术类知识产权案件时引入技术调查官提供专业技术支持。

倒逼企业完善保密制度

近日，在一起侵害商业秘密纠纷案审理过程中，银川中院打破“重泄密结果、轻管控过程”的传统思维，倒逼企业完善保密制度——从技术权限管控到离职交接审计，助力企业形成管理闭环，也释放了一个明确信号：司法机关将以“零容忍”态度打击商业秘密侵权，既保护企业创新成果，又为优化法治化营商环境注入动能。

宁夏某生物科技有限公司长期深耕味精、鸡精等生物制造领域，通过自主研发形成了一套涵盖生产工艺参数、设备管理、生产数据等信息的技术体系，并通过《保密协议》《竞业禁止协议》及内部权限管控对核心技术实施保护。

付某于2021年11月入职该公司担任味精生产部副经理，负责生产工艺管理。入职时，付某签署了《保密协议》，承诺离职时返还所有涉密载体。然而，2022年8月付某离职后，公司发现其未交还三份纸质版的发酵运行记录，并在其个人硬盘中查获大量生产工艺参数、设备照片、内部会议视频等资料。公司认为，付某的行为导致商业秘密脱离管控，存在泄露风险，遂诉至法院索赔200万元。

庭审中，付某辩称味精行业技术已公开，其获取的资料均属职务行为，且未向第三方披露。双方围绕“涉诉信息是否构成商业秘密”“保密措施是否充分”等焦点展开激烈交锋。

银川中院审理后认为，付某通过蓝牙、邮箱将资料转存至个人设备，导致信息脱离企业控制，违反《保密协议》中“离职时返还载体”的约定。尽管未发现其实际披露商业秘密信息，但私存行为本身已形成泄露风险，构成不正当竞争法规定的侵权行为。结合案件细节——付某虽擅自存储核心数据但未发现向第三方泄露，涉密硬盘已被及时查封保全，以及其获取信息的主观过错程度等因素，法院最终判决付某赔偿宁夏某生物科技有限公司5万元。

“技术是企业参与全球竞争的核心资产，守护商业秘密就是守护中国制造的竞争力。”承办法官表示，本案的审结，不仅为宁夏某生物科技有限公司挽回权益，更以司法之力划清合规边界——员工须恪守职业操守，企业需筑牢技术“护城河”。

两年来，宁夏法院依法审理涉商业秘密案件36件，在审理案件的同时，法院强化对企业研发数据、技术信息、经营信息全链条保护，服务企业创新发展与核心竞争力的提升。



深圳拟设立预付式消费“七日冷静期”制度

专家：将为消费者主张退费提供明确依据

□ 本报记者 文丽娟

充值办卡后想退款却被百般推诿、刚交完培训费机构人去楼空……预付式消费领域的种种问题，让不少消费者直言“花钱买罪受”。如今，广东省深圳市拟以地方规定的方式，为冲动付费的消费者留出一扇“后悔门”。

近日，深圳市司法局公布《深圳经济特区预付式经营管理若干规定(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》)，面向社会公开征求意见。其中最引人关注的，是拟设立预付式消费“七日冷静期”——消费者自支付预付款之日起七日内，未在经营者处兑付商品或服务，且未在其他经营者处获得过相同商品或者服务的，有权要求经营者退款，经营者应当自消费者要求退款之日起十日内一次性全额退回预付款；消费者因支付预付款后获得的赠品或者赠送的服务，应当退回或者支付合理价款。

接受《法治日报》记者采访的专家指出，深圳拟设立“七日冷静期”是减少冲动消费的有益尝试，但若要根据预付式消费领域种种问题，还需向资金监管等“深水区”挺进。

“七日冷静期”，确实能够解决一部分问题。”中国法学会消费者权益保护法学研究会副秘书长陈音江说，在特定的消费场景下，消费者很容易受到业务员推销的影

响，一时冲动办理大额充值，冷静期的设置，相当于给了消费者一周的“缓冲时间”，让冲动的消费决策有机会被重新审视。

陈音江同时指出，“七日冷静期”的适用有明确边界，即如果消费者已经持卡使用，就不再适用这一条款。

河南勤缘律师事务所律师袁小美也认为，在深圳市范围内，这种制度设计将为消费者主张退费提供更加明确的依据。未来消费者除可援引民法典相关规定外，还可要求商家在法定期限内退费。

但袁小美同时提醒消费者保持理性：“法律规范不是万能的。能否要求退款和能否退款，是两个概念。能否退款，取决于商家的赔付能力。”

受访专家认为，“七日冷静期”可以降低消费者维权成本，但较难根治商家后期“跑路”风险，因此，还需配套资金监管、资质备案等长效机制协同发力，筑牢预付式消费全链条安全防线。

“对于那些经营不善、关门‘跑路’、携款卷款‘跑路’的情况，‘七日冷静期’起不到有效的遏制效果。”陈音江直言，要真正解决预付式消费中存在的问题，最关键的是要管住资金，确保资金安全。无论通过保险、担保还是资金存管，总之要确保消费者预付资金的安全。

对此，《征求意见稿》提出了银行存管、

履约保证保险等多元化资金保障措施，拟建立统一的监测监管系统与公共信息查询平台，通过设置预付卡期限限制等手段，实现从“被动应对”到“主动预警”的升级。

近年来，国家层面一直持续加强预付式消费监管的顶层设计。2020年，商务部等八部门印发《关于促进单用途预付卡规范发展的意见》，明确各行业主管部门对单用途预付卡的监管职责，市场监管、公安等部门应分别负责违法查处、打击犯罪等工作。针对校外培训等高风险领域，教育部等十三部门印发《关于规范面向中小学生的非学科类校外培训的意见》，规定培训机构不得一次性收取或以充值、次卡等形式变相收取时间跨度超过3个月或60课时的费用，且不得超过5000元。

各地也在不断探索。《北京市单用途预付卡管理条例》规定，要建立预付卡服务系统、预付卡预收资金存管制度和预付卡预收资金存管信息平台。《上海市单用途预付卡管理条例》则要求建立预付卡协同监管服务平台，完善预付卡信用治理模式，加强完善预付卡社会共治模式。

“目前我国还没有专门针对预付式消费进行全国层面的立法，有关规定主要分散在民法典、消费者权益保护法以及部分地方性法规之中。已经出台的预付式消费政策文件和地方性法规，由于行业或区域限制以及层

级不高等综合因素，在实践中发挥的规范治理作用仍然不够明显。不少预付式消费经营者仍然持观望态度，导致预付式消费监督管理、企业发卡备案、资金存管等工作仍然没有落到实处。”陈音江说。

陈音江建议，有关部门应在广泛调研的基础上，针对预付式消费进行专门立法，明确主管部门和监管职责，建立预付资金安全保障机制，要求发卡主体通过银行资金存管、商业保险及第三方担保等方式确保消费者预付资金安全。

在配套监管层面，袁小美建议，消费者协会应发挥消费维权前沿阵地作用，定期前往市场监管部门等进行线索摸排，并借鉴信用评估机构的模式，对辖区内开展预付式消费商家的经营动态进行红黄绿等级评估，对于出现经营异常的风险商家，以“告消费者书”的公示方式及时发出风险提示。

陈音江呼吁构建协同共治格局：监管部门应履职尽责，建立预付资金安全保障机制，要求发卡主体通过银行资金存管、商业保险及第三方担保等方式确保消费者预付资金安全。

袁小美建议消费者在办理预付卡前多做一步“功课”：登录国家企业信用信息公示系统查询商家的工商信息，并要求商家提供相应证明文件，在“全国被执行人信息查询”进行查询，综合判断商家的经营能力和经营状况后再作决定。