

# 如何避免“AB”合同？如何防范“熟人陷阱”？

## 民生新观察

来珠海实习的大学生经人介绍,通过“中间人”租房遭遇“AB”合同,退房时又被房东拖延退还押金,该怎么办?市民被“闺蜜”以“投资”的名义转走数百万元,迟迟不予归还,甚至避而不见,又该如何维权?

本期《民生新观察》节目,邀请北京中银(珠海)律师事务所合伙人、律师杨爽,做客演播室,为市民支招如何防范“熟人陷阱”。

文字:本报记者 郑振华  
摄影:本报记者 曾 遥



律师杨爽(左)做客《民生新观察》演播室,支招维权。

## 遭遇“AB合同”,房东不退押金怎么办?

近日,3名从外地来珠海实习的大学生向珠海传媒集团《民生新观察》栏目组报料称,他们经熟人介绍,通过“中间人”租房时遭遇“AB合同”,最后在退房时还被房东拖延退还租房押金。

据报料人小兰及大学同学小熊、小马(均为化名)介绍,他们今年7月底来珠海实习,经人介绍认识了夏姨(化名)及微信名为“纱菲莱”的两名“中间人”,并经“中间人”介绍租下吉大银座酒店的一套房子。当时,“中间人”表示,因为都是熟人介绍,因此就不收取3人中中介费了,只希望3人以后有机会能多光顾一下他们在小区内经营的一家茶餐厅和无人售货的小卖部就好。

但是,让3人没想到的是,入住不到1个月,各种“麻烦事”便接踵而至:热水器损坏、冰箱门漏风、油烟机老化堵塞,需要3人自费维修,甚至还因房东预存电费不足导致3人在盛夏被断电……

“签合同的时候,是跟两个中介阿姨签的,当时房东没有到场。合同是‘押二付一’,房租一个月4600元,‘押二付一’所有的钱都是直接转给了这个中介阿姨。”小熊告诉记者,由于“中间人”夏姨曾表示,有什么问题她在中间帮忙沟通就好,因此一开始并未给到房东的联系方式。

而在数次与“中间人”的沟通中,3人也意外发现了藏在合同里的“猫腻”:“中间人”夏姨情急之时拿出的一份签有3人名字的租房合同显示,每个月的房租是4000元,而非4600元,合同上的签名也不是3位大学生本人的笔迹。

对此,夏姨表示,之所以有两份合同,是因为自己帮他们跟房东把4600元的房租谈到了4000元,另外600元是每月预存的水电物管费。因此,从9月开始他们可以直接打款给房东,并将房东的微信联系方式给了3人。

3位报料人表示,在与房东进行沟通后,出租房内的一系列问题仍未得到妥善处理;房东甚至在未事先通知3人的情况下,将房屋钥匙交予中介带人看房,让他们萌生退房的想法。“在我们毫不知情的情况下,来一个中介看房。这个中介说,房东挂着这个房子在出售,让我们很没有安全感。”小熊说道。

根据3位报料人提供的通话录音显示,房东起初同意了3人退房,并表示在租客将房子收拾干净、交还钥匙的前提下,会将8000元的租房押金在交完8月-9月水电费后予以退还。

10月6日,小兰、小熊和小马3人在按照房东的要求将房屋收拾整理干净后通过视频对房子进行了验收。验收成功后,当3人向房东提出归还当初“押二付一”的8000元押金时,房东却突然改口,让3人问中间人夏姨要,之后便将3人微信“拉黑”。3人无奈之下只好向媒体求助。

接到报料后,《民生新观察》栏目组记者陪同小熊和小兰来到“中间人”夏姨所在的茶餐厅,转达了房东让租客找她索要8000元押金的说法。夏姨当即与房东进行了微信语音通话,质问对方:“那个钱是打到你卡上的,我没有收你那个押金钱,你干嘛要我退呢?”房东回应称:“你让他等,让他等着就好了。”

在与记者通话时,该房东表示:“退押金的事情我已经同意了……”但当记者询问退还押金的具体期限时,房东挂断了电话。在记者多次拨打后,还是对记者的提问置之不理。

**律师支招:**与正规中介签订三方居间合同

针对上述3位大学生的遭遇,律师杨爽表示,该租房纠纷中存在两份合同,其中A合同是“中间人”与大学生签署的,合同上面写的是“某某某代”房东的名字,实际上形

成了一个委托代理的关系,但根据3位大学生的陈述,房东并不知道有这样的一份合同存在;而B合同是“中间人”和房东签署的,在租客签名一栏,是“中间人”伪造了大学生的签名,该合同并未取得3位大学生的认可。总而言之,这个“AB”合同都属于无权代理合同。

杨爽建议,租客在租房时,应去正规的中介公司获取房源信息。在签订租房合同时,应该签署三方的居间合同,约定清楚租金数额、居间人报酬金额或比例等,避免出现租客与房东之间的“信息差”。同时,在租房前,应该先核实房屋产权人信息,如果是房东委托中介代理签署租赁合同的,要核实房东出具的授权书,确保房东清楚相关租赁条款。此外,在签订租赁合同后,建议按照《珠海市商品住房租赁管理办法》相关规定,将相关信息需上报住房租赁监管服务平台备案,防止出现“一房多租”的情况。

杨爽指出,该租房纠纷中,尽管“AB”合同属于无权代理合同,但在3位大学生发现存在两份不同的合同之后,“中间人”为掩盖“吃差价”帮助房东与租客进行了沟通并达成新的租金支付方式和每月4000元的具体金额,房东对此是知晓的,相当于房东与租客之间已经成立了直接的合同关系。因此,房东有义务履行退还租金的承诺。在大学生按照要求将房屋打扫干净退房后,房东应该在一周至一个月内退还押金,而不是想什么时候退就什么时候退,这是损害租客利益的行为。

针对3位大学生当前的处境,杨爽建议他们,可以去找租赁房屋当地的居委会、街道办、司法所申请调解;如果房东拒绝接受调解,建议租客拿起法律武器直接到法院起诉房东,要求及时退还租房押金,在维权过程中产生的交通、误工等合理费用也可以一并追讨。

## “投资”数百万元 “闺蜜”避而不见

2005年,阿瑞(化名)结识了同为珠海本地人的阿文(化名),因两人丈夫是中学同学,故熟识起来。2014年左右,阿文自称在报关公司工作,可以接触到一些货运贷款期票提前兑现的业务,拉拢阿瑞进行投资。据阿瑞介绍,2019年下半年,阿文称在珠海某上市公司有关系,可以通过投资该公司项目赚钱。其后,通过工程融资、短期过桥贷款、项目投资等由头多次从阿瑞手中获取资金合计约390万元不予归还。

无独有偶,与阿文有着十年友情的阿纱(化名)也表示,自己遭遇了阿文的诈骗。据阿纱介绍,因为孩子在一起读书,见面次数多了,逐渐和阿文成为“闺蜜”。起初,阿文偶尔会以生意周转为由,向她借三五万元,一般都是借几天,并且会按时归还,阿文还会在借钱期间向她透露一些赚钱的小技巧和“好项目”。其后,在高息利诱下,几年下来,截至2021年底,阿纱放在阿文那里“投资”的资金已高达310万元。同时,打着“闺蜜”的感情牌,阿文还以个人征信不好为由,请求阿纱帮忙贷款,她先后在银行机构以及网贷平台以个人名义帮阿文贷款215万元。“如果减去她之前已经还掉的,我算下来总金额有480万元左右。”阿纱说。

除阿瑞、阿纱两人外,法律专业毕业、曾在企业从事法务工作的阿玲(化名)也表示,自己被阿文以“投资项目”的名义骗取365万元。自8月下旬以来,阿玲等三人一直在找阿文协商,但阿文却避而不见。

**律师支招:**提高警惕,谨防“熟人诈骗”

杨爽律师表示,如果阿瑞3人所述为实,阿文涉嫌虚构事实非法占有公私财物,构成诈骗罪,且3人“被骗”总金额达到1200万元,已达“数额特别巨大”标准,阿文可能面临十年以上的有期徒刑或无期徒刑并处罚金。建议3位当事人立即前往公安机关报警,由公安机关对阿文进行调查,寻求对阿文的财产进行扣押、冻结,用来偿还3位当事人的欠款。

杨爽提醒市民,在进行投资时需要自担风险、自负盈亏,切勿因贪图“高利”而忽略风险,导致财产损失。同时,要特别防范“熟人诈骗”,尤其是像“闺蜜”、朋友、亲人之间很容易放松警惕,而很多诈骗往往就发生“熟人”之间。