

交完房租，中介跑路 警惕房屋租赁骗局

■新华社记者 吴刚 高松龄

租客才住一周就遭驱赶，房东迟迟未收到租金，中介携款跑路……近期，河南省郑州市公安局管城分局经侦大队侦破多起房屋租赁诈骗案，涉及700余名受害者，涉案金额2000余万元。

截至目前，警方已抓获主要犯罪嫌疑人11人，其中4人已被判刑，7人正在进一步走司法程序。

记者调查发现，一些地方住房租赁诈骗案件频发，给租客和房东带来重大经济损失，值得警惕。

交了房租却遭驱赶

“我签了一年的租赁合同，才住了一周就被赶了出来。”郑州的郑女士说，她通过河南宏某有限公司租了套房子，刚住下不久，房东突然上门让其搬走。

“按照中介要求，我付了一年的租金21000元，合同上也清楚地写着已付全年租金，可房东却说没有收到租金。”遭到驱赶后，郑女士困惑不已，再联系中介时已不见其踪影。

另一名受害人薛先生也遇到了同样的情况。在郑州打工的他，为了方便孩子上学，准备在学校附近租套二居室。河南宏某有限公司给出的租金报价低于市场价格，他立即交了一

年的租金18000元，外加押金2000元。可刚刚入住不到一个月，房东同样以未收到租金为由驱赶他。

近段时间，郑州警方陆续接到群众关于房屋租赁诈骗的报警。受害者均表示，与中介公司签订租房合同，支付全额房租后不久就被房东驱赶，房东则称并未收到租金。当租客和房东再去找当初签订合同的中介公司时，发现公司早已人去楼空，关门跑路。

“我们成立专案组，梳理案情，揭开了中介公司以‘高收低租、长收短付’模式的合同诈骗内幕。”郑州市公安局管城分局经侦大队大队长陈守亮说。

在对团伙人员、涉案手段综合分析后，多起合同诈骗脉络渐渐清晰，以王某杰为首的合同诈骗犯罪团伙随即落网。

郑州市管城回族区人民法院一审宣判认定，被告人河南宏某有限公司区域总经理王某杰伙同他人，以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取对方当事人财物，数额特别巨大，其行为已构成合同诈骗罪，判处有期徒刑七年，并处罚金人民币三万元。

“赔本”合同后隐藏猫腻

“我们向房东高价收房，但只付给房东两个月左右的房租；再用低于收房的价格，将房

子出租，从租客处收取一年或两年房租，把租客的钱先圈到手里。”此诈骗案犯罪嫌疑人王某杰供述。

经查，涉案中介公司共有三家，该团伙自2023年2月至2023年11月间，共对700余名租客实施诈骗，涉案金额2000余万元。

郑州市公安局管城分局在侦办案件过程中发现，房屋租赁中介合同诈骗团伙手段隐蔽，链条完整，大量租客和房东上当受骗。

“他们在作案辖区内注册房屋租赁公司，招收大量业务员，以托管房屋的方式，通过线上和线下收集房源；与房东签订合同时，承诺支付一个月押金并按月支付高价租金。通过‘高收、短付’的形式，他们在短时间内便可积累大量房源。”办案民警介绍。

收集到房源后，房屋租赁中介公司再采用“低租、长收”的形式，通过社交媒体发布低价房源吸引租客。“我们向外出租时，月租金通常比托管价格低300元至800元。租户租期越长，租金就越低，目的就是为了让租客签下长期合同，提高支付总费用。”犯罪嫌疑人王某杰供述。

“支付房东的租金是按月支付，而收取租户的却是一次性半年或一年的房租，这样‘少出多进’的方式就能圈到更多钱。”王某杰供述，公司以“高收

低租、长收短付”模式骗取众多租户房租后，就关掉公司，携款潜逃。

随着调查的深入，警方发现，该模式还存在“传帮带”现象，以老带新传授技巧和方法，新公司复刻犯罪手段再次实施合同诈骗。

“在办理河南宏某有限公司案件时，我们发现另外两家公司经理黄某、郭某都曾经在该公司工作。而后，两人分别成立房屋租赁公司，并以相同模式实施合同诈骗。”陈守亮介绍，经并案研判后，发现嫌疑人员互有交叉，形成“托管、出租、复制”为一体的新型房屋租赁中介合同诈骗模式。

警惕低价诱惑 谨防租赁骗局

近年来，类似的租房骗局在全国多地陆续发生。今年5月，多名网友在社交平台上发文称，在北京市昌平区某社区租房遭遇“陷阱”：租期未到，“二房东”携款失联，房东要求租客搬离。报警后，“二房东”张某被刑事拘留。

2021年4月，公安部会同住房和城乡建设部等六部委联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，要求规范住房租赁经营行为。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月；除市场变动导致的正常经营行为外，支

付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户。

针对房屋租赁诈骗案件高发情形，警方特别提醒广大房东和租户在租赁房屋过程中提高警惕，避免陷入“高收低租、长收短付”骗局。

办案民警指出，房东在选择房产中介公司时，切勿因贪图省事或追求高额收益而轻易将房屋授权托管给来路不明的中介公司。应现场查看其各类手续是否齐全，并重点关注中介公司的成立时间、经营规模等信息，以确保其合法性和可靠性。

对于租户而言，在支付租金时，不要因贪图便宜而选择租金明显偏低的中介公司；应了解并参考想要租住区域的平均租金，若租金价格异常低廉，可能存在风险。

其次，租户在租房时，尽可能选择房东和租户直接租赁模式；若遇到“二房东”，务必核查房屋相关证件、授权委托手续等，确保租赁关系的真实性、合法性。租户应尽量避免一次性支付超过6个月的房租，以减少经济损失的风险。

此外，公安机关呼吁广大市民，房屋租赁过程中如发现可疑情况或遭遇诈骗，要及时向公安机关报案。

AI技术“换脸”，哪些底线不能碰

■人民网记者 宋子节

“用AI伪造学生同事近7000张裸照”。近日，该话题在网络上引发广泛热议。犯罪嫌疑人白某某原本是一家互联网公司的技术员，他用AI“一键去衣”技术伪造淫秽图片，每张1.5元卖出。图片涉及女性人数多，包括学生、教师、同事。

用AI技术给他人换脸，是自娱自乐还是侵权行为？如果遭到侵权应如何维权？围绕相关话题，人民网采访有关专家进行解答。

有人模仿你的脸 “AI换脸”要承担法律责任吗

近年来，一些有专业特效知识背景的博主会将影视剧素材“变脸”后发到网上，以追星或者恶搞等方式吸引流量。

热播剧《狂飙》播出后，网上流传着流星花园版“安欣与

高启强”小视频，用AI技术给剧中人物换脸，其产生的娱乐效果引发热议。

随着技术门槛逐渐降低，普通网友也可以通过各类APP将自己的脸替换到他人的图片或者视频中，营造“身临其境”之感。记者发现，这类APP主打“一键换脸”“几秒易容”等，“AI换脸”的技术下沉逐渐显现。

然而，在本人不知情的情况下被“AI换脸”的情况也会发生——有网友在地铁上的照片被“一键脱衣”，一张普通的照片竟然成“裸照”。

针对这一现象，中央民族大学法学院教授李梁指出，首先要对人工智能应用违法的侵权主体进行明确划分；其次要对人工智能应用违法责任（后果）分担机制进行构建；再次，在综合考虑法理及社会利益的基础之上进行科学立法，建立健全人工智能应用相关法律体系，推动技术研究及科学发展，

加强监督管理机制。

“任何组织或个人不得丑化、污损，或者利用信息技术手段伪造等方式侵害他人的肖像权，除法律规定的如新闻报道等合理使用情况外，未经肖像权人同意，不得制作、使用、公开肖像权人的肖像。”北京德翔律师事务所律师张希解释说。

有偿传授技术 是合法盈利还是帮助侵权

目前，一些掌握“AI换脸”技术的人依靠该项技术做起生意。有偿传授技术，可能是合法盈利，也可能是帮助侵权。

在某电商平台，记者发现多家店铺出售“AI换脸技术”“AI配音神器”等课程，售价在十几元到上百元不等。据媒体爆料，有网友询问特效师：“（教程学会后）岂不是想亲谁就亲谁？”店家回复称：“学会我的教程就可以。”

实际上，如果涉及传播淫秽色情内容，那么这种噱头可能涉及“帮助侵权”。“依照法律规定，明知会造成民事侵权，故意向他人传授实施可能违法的具体经验和技能的行为，可以构成帮助侵权。”李梁表示。

“如果明知他人想制作淫秽视频传播或者牟利的，可能涉嫌成为传播淫秽物品罪或者传播淫秽物品牟利罪的共犯；如果明知他人有犯罪行为而依然传授的，可能涉嫌帮助信息网络犯罪活动罪。”李梁进一步指出。

监管规范有待推进 “AI生成”不能触碰法律红线

伴随AI技术的发展，相关合法使用监管规则亟待推出。

2022年11月25日，国家网信办、工业和信息化部、公安部发布《互联网信息服务深度合成管理规定》。其中明确提

出：任何组织和个人不得利用深度合成服务制作、复制、发布、传播法律、行政法规禁止的信息，不得利用深度合成服务从事危害国家安全和利益、损害国家形象、侵害社会公共利益、扰乱经济和社会秩序、侵犯他人合法权益等法律、行政法规禁止的活动。

2023年7月，国家网信办等部门发布《生成式人工智能服务管理暂行办法》，对生成式人工智能产业给出较为详尽的规定，其中包括技术与治理、服务规范等。

“人工智能应用在民事及刑事等方面法律问题频发，人工智能的非法应用及技术漏洞对伦理道德、隐私权益、财产安全、系统安全等方面造成威胁。法律不能作壁上观，应当进行规制。”李梁表示，“完善人工智能研发、供应、使用、管理及事发处置机制，让人工智能在法治的轨道上合理运用。”