

# 租到“甲醛房”能要求退租吗?

## 房东反诉租客赔偿房租损失,法院判决房东应退还租金

### 租来的房装修完未逾一月

2023年7月,倪先生通过租房平台了解到某小区一房屋的租赁消息,经联系房东周女士,双方签订《房屋租赁合同》,约定租期为一年,租金每月3400元。合同签订当日,倪先生支付了一个月房租及额外的租赁保证金3400元,周女士当即告知其房门密码。

次日,倪先生准备搬家人住,但偶然间从邻居处了解到该间房屋距离装修完成还不满一个月。考虑到甲醛问题,倪先生立刻与周女士沟通要求退房,被拒。随后,倪先生又提出邀请第三方检测机构在双方都在场的情况下对房屋进行甲醛检测,并表示若甲醛未超标,则继续入住,否则需退房,而周女士对此未作出回应。

无奈之下,倪先生于次日自行委托A检测机构对房屋空气环境进行检测,结果显示室内空气中的甲醛含量超标。据此,倪先生通过微信向周女士发送检测报告,并表示房屋存在甲醛问题,自己尚未入住,亦未更改房门密码,要求周女士退房。

### 租客提起诉讼遭房东反诉

四个月后,仍未得到任何回复的倪先生向宝山法院提起诉讼。倪

租房时发现租到了一间“甲醛房”该怎么办?日前,上海市宝山区人民法院审结了一起房屋租赁合同纠纷案件,租客在房屋租赁平台租住“甲醛房”后,多次与房

东协商未得到妥善解决,其能否以甲醛超标为由解除租赁合同并要求退还租金?房东表示房屋空闲的租金损失法院又会如何认定?

先生认为,周女士的行为已经侵犯了其合法权益,故请求法院确认双方租赁合同已于7月解除,并要求周女士退还租金及租赁保证金共计6800元。

庭审中,被告周女士辩称,不认可租赁合同已于7月解除。房屋租赁合同是双方的真实意思表示,合法有效,周女士一直按合同履行。房屋是6月初进行的装修,在得知倪先生提起诉讼后,其对房屋也进行了第三方检测,发现不存在甲醛超标的情况,周女士不存在违约行为,故不同意退还租金及支付违约金。相反,合同签署后,倪先生至今没有解除租赁合同,导致周女士11月底才收回系争房屋,倪先生支付的房租和保证金不足以弥补周女士的损失。为此,周女士提出反诉,请求判令倪先生向其赔偿三个月房租损失10200元。

针对周女士的反诉,倪先生辩称,双方签订租赁合同之前已就房屋甲醛问题进行过沟通。倪先生委托鉴定检测的结果出来后,其就以房屋甲醛超标为由提出过合同解除事宜。如果周女士认为不

存在超标情况,应当立即验证,而周女士一直拖延到案件审理时才委托检测,是为了等待甲醛不再超标,其行为构成故意扩大租金损失。

### 房东租金损失由其自行承担

宝山法院审理后认为,周女士自认房屋于6月初进行装修,其作为出租方,应提供符合居住条件的房屋。7月,倪先生表示新装修的房屋可能存在甲醛超标问题,要求双方均在场的情况下进行甲醛检测,但周女士对此未有回应。在此情形下,倪先生有权单方委托检测机构出具检测报告。结合房屋装修时间及检测结果,倪先生担心甲醛超标并向周女士提出解除租赁合同,符合常理。

至于周女士在庭审过程中提供检测报告,主张房屋不存在甲醛超标情形,法院认为,考虑到甲醛的挥发性及空气流动性,周女士提供的检测报告仅能证明检测当时房屋内的空气质量情况,无法反映7月的

房屋情况。合同签订后倪先生一直积极与周女士协商沟通房屋甲醛问题,未实际搬入房屋且于起租日次日便提出解除合同,其间亦无故意拖延行为。倪先生提出解除合同后周女士理应及时收回房屋,周女士怠于收回房屋的租金损失应由其自行承担。

据此,宝山法院判决双方租赁合同于2023年7月解除,周女士应退还倪先生租金及租赁保证金共计6800元。

一审判决后,原、被告均服判息诉,该案已生效。

### 法官说法

#### 一、承租人能否以甲醛超标为由要求解除合同并退还租金等费用?

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。

#### 二、承租人不慎租到“甲醛房”如何应对?

■ 沟通反馈异议应留痕 在租赁过程中若发现可能存在甲醛等有害气体超标情况,应第一时间向出租人提出异议,并保留好双方的沟通记录。

■ 检测机构选择要正规 必要时应聘检测机构上门检测房屋内空气质量,并提前核查好机构的资质和权威证书,确保机构正规。检测时,尽可能保证双方都到场,若出租人拒不配合前往现场,承租人则应保留好检测报告、检测费用支付凭证及发票。

■ 协商解决纠纷存理性 在检测出屋内空气质量不合格后,冷静、理性地与出租方协商退租事宜。若无法通过协商解决问题,可通过法律途径保护自身权益。

此外,法官提醒:在房屋租赁合同签订前,应详细了解房屋现状,询问装修结束时间。针对装修空置时间不长的房屋,必要时可要求出租人提供近期房屋内空气质量检测报告,确保居住环境良好。

本报记者 郭剑锋  
通讯员 陆艺楷

## 离职不“离职”? 这个要当心

### 行骗者利用熟人便利,专找老客户诈骗钱财

本报讯(通讯员 张颖 记者 孙云)近期,杨浦区检察院连续办理了多起“离职不‘离职’”的诈骗案。案件的被告人均是利用自己与老客户熟识的便利,诈骗客户的钱财。检察官提醒,企业应当加强对离职人员的管理和监督,完善人员离职交接程序,认真办理离职手续,仔细审核离职相关材料的交接,并及时告知相应客户,以免给不法分子留下可乘之机。

去年12月,吴先生等8人到公安机关报案,称一名电信工作人员苏某某在去年11月至12月期间,骗取他们共计16万余元。经查,自2017年7月1日起,电信工作人员

苏某某就负责杨浦区某街道内的电信业务,在2022年6月30日劳动合同到期后离职。失去经济来源的苏某某为维持自己的高消费,从2022年7月起至2024年1月,继续称自己是线务员,可以帮客户升级宽带、安装内部优惠价的设备等,但是需要客户先交一笔费用才能安装,之后公司会全额返还。被害人对其的身份不曾怀疑,都信以为真,按照他

的要求支付了相应费用,然而事实上,他只给个别客户完成了安装,钱款也未返还。此外,他还以帮被害人介绍入职新公司、请老板吃饭、垫付资金、家人过世等理由骗取钱财。经查证,苏某某共计骗取20名被害人共计60余万元,均用于个人消费挥霍一空。近日,杨浦区检察院依法以诈骗罪对苏某某提起公诉。

在另一起案件中,行骗者是曾

经从事国际货运行业的董某。2022年4月,董某联系同样做物流生意的张先生称,自己认识一些有长途货运需求的货主,也有航运、空运等运输渠道,可以帮他们对接,从中赚取差价,邀请张先生一起投资。2022年4月至2023年6月,张先生陆续在董某的介绍下投资过20多笔运单,其间,董某也曾归还过部分本金和盈利,加深了张先生对其的

信任,因此,又介绍了三位朋友一起加入。然而,从2023年10月起,董某就不再支付本金和盈利了,张先生等质问董某时,他承认已挪作他用,将四人投资的资金用于归还自己的高利贷。

经查,董某早在2022年6月就已从物流有限公司离职,根本无法获得国际物流货运单,但因为需要偿还外债,所以通过不断虚构物流航线来骗取他人钱财。截至案发,董某骗取张先生等四名被害人钱款共计300余万元。近日,经杨浦区检察院提起公诉,法院判处董某有期徒刑10年6个月,剥夺政治权利1年,并处罚金20万元。

### 征收故事

## 私房动迁被安置,能否认定享受过动迁福利?

刘先生父母留下的公房被征收了。因协商分配征收补偿利益不成,刘先生和弟弟刘某最终通过诉讼解决纠纷。虽然刘先生曾享受过房屋拆迁安置,但他仍以房屋同住人身份获得了房屋动迁利益。

刘先生和刘某为同胞兄弟。刘家父母在沪有一套老公房(以下简称系争房屋),承租人为刘先生父亲老刘,刘先生兄弟俩均在系争房屋出生长大。1983年刘先生婚后从系争房屋搬出,但其本人户口一直留在系争房屋。1996年刘先生夫妇在沪他处购买了一套商品房,产权登记在其夫妻二人名下,1999年该产权房被拆迁,刘先生夫妇作为被安置人获得动迁利益,并用获得的动迁安置款购买了新的商品房。1985年刘某和梅女士结婚,刘某婚后住在系争房屋,

1994年刘某夫妇在沪他处购买房屋后从系争房屋搬出。1995年梅女士的户口从系争房屋迁出,但刘某的户口一直登记在系争房屋。刘先生的父母去世后,系争房屋被刘某出租,承租人一直未变更。

2022年8月,系争房屋被纳入征收范围,征收时系争房屋登记有刘先生和刘某二人的户口。同年9月16日,刘先生兄弟俩和征收部门签订了房屋征收补偿协议,该户选择了货币补偿安置,拟获得房屋征收补偿款共计782万余元。在协商征收补偿款分配时,刘某认为刘先生作为房屋拆迁安置对象享受过房屋拆迁补偿利益,应当属于享受过房屋拆迁福利,根据相关政策和法律规定,刘先生已不符合公房同住人认定中“他处无房”的要求,不能被认定为同住人,

无权享受系争房屋征收补偿利益,认为系争房屋全部征收补偿款都应属于他一人所有。经多次协商,刘某最终只同意给刘先生30万元。

刘先生找到我们咨询,我们给他梳理分析本案,认为本案争议焦点在于,公有房屋征收过程中,户内人员之前在他处私有房屋拆迁中获得过拆迁补偿利益是否属于“他处有房”的情形。根据上海法院的司法裁判口径和大量相关案例,我们认为刘先生应当被认定为系争房屋同住人,本案系争房屋征收补偿利益应当在刘家兄弟俩之间均分。私房拆迁补偿,是对房屋价值本身的替代补偿,并附之以政府附加的福利待遇,其主要内容是房屋价值补偿,被安置人应获利益的主要权源为所有权,故基于产权人身份而在

他处获得的拆迁补偿利益一般不应被认定为享受过福利性房屋。而作为非产权人在他人所有的私房拆迁过程中被明确为被安置对象,享受了住房福利,则应认定其已享受过相应拆迁安置。刘先生为私房产权人,因此其享受过的私房动迁安置不应被认定为享受过福利性房屋,不影响其参与系争房屋征收补偿利益的分配,其依然符合系争房屋同住人条件。刘某作为户籍在册人员,因长期居住过系争房屋且他处未享受过公房福利,也符合系争房屋同住人条件,系争房屋动迁利益应由兄弟俩均分。

后刘先生委托我们代理起诉维权。案件走向和判决结果符合我们之前的分析和预测,法院认定刘先生作为私房产权人在私房拆迁中所

获得的拆迁利益不能视为享受过住房福利,该情形不影响刘先生系争房屋的同住人身份。据此,法院判决系争房屋征收补偿利益在原告和被告之间均分。

上海方洛律师事务所  
(23101201010282341)  
韩迎春律师执业证号  
(13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约  
电话:15901996168  
地址:普陀区常德路1211号  
宝华大厦1302室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)