

□ 见习记者 王葳然 通讯员 陆艺楷

租房时发现租住到“甲醛房”该怎么办？

近期，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到“甲醛房”后，多次与房东协商未得到妥善解决，租客能否以甲醛超标为由解除租赁合同并要求退还租金？房东提出的“房屋空闲的租金损失”法院又会如何认定？

案件回顾 >>>

2023年7月，倪先生通过租房平台了解到一房屋的租赁消息，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，周女士当即告知倪先生房门锁密码。

第二天，倪先生准备搬家入住，但偶然间从邻居处了解到这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，但被周女士拒绝。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，而周女士对此没有回应。

无奈之下，倪先生自行委托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，自己还没有入住，也没有更改房门锁密码，要求周女士退房。

四个月后，仍未得到任何回复的倪先生向法院提起诉讼。倪先生认为，周女士的行为已经侵犯了他的合法权益，因此请求法院确认双方租赁合同已于2023年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2023年7月解除。房屋租赁合同是双方的真实意

思表示，合法有效，她一直按合同履行。

周女士表示，房屋是2023年6月初进行装修的，在得知倪先生提起诉讼后，她对房屋也进行了第三方检测，发现不存在甲醛超标的情况。周女士认为自己不存在违约行为，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2023年11月底才收回房屋，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，请求判令倪先生向她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，他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。周女士的行为构成故意扩大租金损失。

法院审理后认为，周女士自认房屋于2023年6月初进行装修，她作为出租方，应提供符合居住条件的房屋。2023年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，但周女士对此没有回应。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

房东反诉租客赔偿损失 租到『甲醛房』提出解约

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2023年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，没有实际搬入房屋，且于起租日次日便提出解除合同，其间也没有故意拖延行为。倪先生提出解除合同后，周女士理应及时收回房屋，周女士急于收回房屋的租金损失应由其自行承担。

最终，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。

说法 >>>

● 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，应保证出租的房屋室内空气质量符合国家环保标准。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，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。

● 承租人不慎租到“甲醛房”如何应对？

1. 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。

2. 检测机构选择要正规。必要时应聘请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。

3. 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。

“超级管理员”离职偷老东家货物在“得物”卖

□ 记者 季张颖 通讯员 杨莹莹

从某知名时装贸易公司离职后，利用尚未交接的“超级管理员”权限，将微信小程序里下单的衣物和鞋子采用退款不退货的方式占为己有，并通过“得物”APP进行售卖，获利18万余元。近日，经闵行区人民检察院提起公诉，被告人仇某犯盗窃罪，被闵行区人民法院判处有期徒刑三年，缓刑三年，并处罚金；责令继续退赔被害单位经济损失。

“超级管理员”发现管理漏洞

2020年3月，仇某应聘成为某知名时装贸易公司的客服组负责人，主要负责处理线上顾客退换货

的售后申请。为了方便开展工作，公司对其开通了“超级管理员”权限，包括交易、通知公告、商品上下架、活动设置等内容。

仇某在处理一笔订单的退款申请时发现，即使该顾客实际未退回货物，也没有人前来问责。“那个顾客岂不是白白捡了个大便宜？”他暗暗记下了这个管理漏洞。

2021年7月，仇某因个人原因从该公司离职。手头有点拮据的他发现公司并未及时收回自己的后台账号，“岂不是可以利用之前的那个漏洞发些小财？”说干就干，仇某立刻将自己的多个手机号分别注册微信，通过这些微信号在公司小程序上，对多件衣物及鞋子进行重复购买操作。待这些衣物到货后，仇某一边申请退款，利用管理员权限将钱款原路退回，一边将这

些崭新的衣物放在“得物”APP上出售。截至案发，仇某共获利18万余元，所得钱款均用于日常花销支出。

220笔问题订单 损失货款21万

然而，“好景”不长。2023年8月，该公司在整理账目时发现，旗下购物小程序存在多笔退货订单完成了退款，但退货的货物却一直没收到。经过仔细排查，发现共有220笔订单有类似情况，而损失货款金额高达21万元。公司经仔细对比后发现这些订单均和原员工仇某有所关联，察觉不对后随即报案。

涉案公司作为知名时装贸易公司，仇某利用管理员权限盗窃货物的行为，不仅给涉案公司带来经济损失，还对公司内部管理及品牌形象造

成后续影响。承办检察官在细致梳理了仇某的操作记录及资金流水的同时，也对涉案企业如何加强内部管理，提高员工法律意识等方面进行沟通，最大限度维护企业利益。

仇某到案后供述，为了更隐蔽地冒充客服操作，他还利用管理员权限，先后使用其他员工账号发起退货退款申请。案发后，仇某的家属向涉案公司退赔20万元，并取得该公司谅解。经闵行区检察院提起公诉，法院判决仇某犯盗窃罪，判处前述刑罚。

检察官提醒，千防万防，“家贼”难防。企业应建立健全内部管理制度，提高安全防范意识，在员工招聘和离职过程中，加强对员工的背景调查和交接审查，在发现犯罪行为后，及时收集留存相关证据并尽快报警。