

□ 记者 章炜

租房时不小心住进了甲醛超标的“串串房”，该如何维权？经中介推荐，从广西来沪工作的小刘看中了一套位于闵行区的“一室户”。6月份，他与房屋出租人李先生签订协议，支付了一个月房租和押金共计7600元。但入住一周之后，小刘出现咽喉疼痛、头晕等症状。两次邀请专业机构检测，均表明甲醛不合格。小刘要求退房遭拒。多次协商无果，小刘通过随申办在网上申请调解。

两次检测均超标

闵行区人民调解协会下属区房地物业人民调解纠纷委员会特邀调解员顾玉娟接到案件委派后，为了弄清租房纠纷的事实和争议的焦点，立即联系小刘了解具体情况。

据了解，2024年6月5日，小刘与出租人李先生签订租赁合同。合同约定租期为一年，每月租金3800元，租房押金3800元，先付后住。但入住一周后，小刘先后出现咽喉疼痛、头晕，眼睛流泪、全身皮肤过敏等症状。小刘立即找李先生反映。李先生却说，中介公司已经对该出租房检测过，检测结果甲醛没有超标。但李先生拿不出检测合格的证据。

此后，小刘到医院就诊，医生提醒小刘注意，身体不适症状可能与居住环境室内甲醛毒性效应有关。6月26日，小刘自行委托了一家环保公司对房屋进行室内空气质量检测。检测结果标明，该房屋的卧室、客厅甲醛指标不合格，卧室和客厅总挥发性有机物TVOC标准不合格。小刘以承租房屋甲醛超标为由要求退租，但遭到拒绝。李先生以承租人单方面委托检测为由，不认可检测报告的效力。李先生还

称，怀疑是小刘自己带来的衣物、箱包及其家居用品放进租赁房内才造成甲醛超标。

小刘无奈于7月3日搬离承租房屋。此后，小刘又委托一家具有CMA检测资质的专业机构，预约在7月4日再次上门检测。小刘通过微信把上门检测的预约时间告知李先生，要求李先生到场一起见证检测过程。可是当检测人员到达现场时，小刘打不开电子门锁，也找不到李先生，检测人员无法进入房屋。小刘打电话给李先生，但被拒绝。小刘打110报警后，民警通过电话劝导李先生配合，李先生仍然不肯到场，小刘只好请来开锁公司打开了门锁。两天后，小刘拿到检测结果，与前一次检测结果相同：卧室、客厅甲醛超标不合格。小刘把第二次的检测报告转发给李先生，再次提出解除房屋租赁合同，要求李先生退还租房押金3800元，赔偿甲醛检测费和开锁费996元。李先生一口回绝，表示检测费谁委托谁承担，同时，根据合同条款，“租期未满，押金不退”。

层层转租给“三房东”

调解员一次次打电话联系李先

租到有毒的『串串房』我可以要求退吗？

调解员：出租人根本违约，应退还押金

生，但是无人接听，一时间调解工作无法展开。调解员又去承租房屋所在地的社区居委进行走访，找到了真正的房主秦先生。当调解员把李先生签订的“房屋租赁合同”给秦先生看时，秦先生称，他根本不认识李先生，房屋是出租给“二房东”老杨的。随后，调解员找到老杨，但老杨称这房屋是李先生出钱装修的，房屋租赁合同也是李先生签订的，纠纷与他无关。

调解员告知老杨，未经房东秦先生同意，擅自把房屋转租给“三房东”李先生，李先生没有经过房东委

托授权，是没有出租该房屋的实体权利的。如果纠纷无法协商解决，起诉到法院，“二房东”也要对这起合同纠纷承担连带民事责任。经过宣传法律法规、耐心释法析理后，老杨同意督促李先生参与调解。

出租人退还押金，支付检测费等

调解中，调解员抓住重点问题依法析理开展疏导调解。首先，根据《民法典》规定，李先生提供的租赁房屋存在有害气体甲醛超标的质量瑕疵，可能危及承租人的身体健康，故不符合安全居住的用途，构成出租人根本违约。

承租房屋甲醛超标，承租人小刘租期未满足要求退租，解除租赁合同是否属于合同违约？调解员表示，本案所涉及的情况属于《民法典》第724条第三款规定的情形。经两次检测该租赁房屋室内甲醛指标不合格，该出租房屋就是违反了行政法规关于使用条件的强制性规定。法律赋予了小刘有依法解除合同的权利，现在小刘要求退租不构成违约，不必承担违约责任。

调解员表示，《民法典》第731条明确规定：“租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。”以空气检测报告作为证据，小刘不仅具有可以随时解除租赁合同的权利，还可以请求赔偿因无法使用租赁物而遭受的损失，以及因出租人过错引发的其他人身财产损失。因此，小刘要求出租人赔偿空气质量检测费，依法调解应该得到支持。李先生在租赁房屋质量把关上存在过错，必须全额退还租房押金。

经过租赁双方平等协商，双方达成调解协议。双方同意于解除房屋租赁合同，李先生赔偿小刘租赁房屋室内空气质量检测费、开锁费，李先生全额退还租房押金3800元，小刘同意支付水电费和燃气费75元。调解达成的协议金额当场履行，租赁合同纠纷一次性了结，双方无其他争议。

厨房被空调外机堵得严严实实 邻居却说“不知道”

调解员：装修公司错误安置中央空调的位置，业主要负全部责任

□ 记者 章炜

住在同一楼层的隔壁邻居因为空调外机安装产生矛盾，甚至差点大打出手。裴先生和张女士都住在上海市奉贤区一新楼盘5楼。张女士家先动工装修，装修公司中央空调外机安置在外面的检修平台上。不经常过去的裴先生发现，自家厨房竟然被中央空调外机堵得严严实实的，根本无法正常开窗。2024年6月22日，双方向上海市奉贤区金汇镇人民调解委员会（以下简称“调委会”）申请调解。

收到调解申请后，调解会立即选派了调解经验丰富、有此类调解工作经验的调解员开展了相关调解工作。调解过程中，裴先生与张女士情绪都比较激动，还差点产生肢体冲突。调解员耐心安抚双方情绪，避免矛盾激化升级，并仔

细了解相关案件事实情况。

裴先生表示，家里厨房无法正常开窗，另外，启动后的中央空调外机热气直往自家窗户内窜，巨大的震动声响也影响了他的居住体验。裴先生要求张女士立刻搬离安置在自家厨房窗外部的中央空调。张女士却认为，空调外机的安装及排管是委托装修公司设计的，自己也并不知情，所以跟自己毫无关系。调解员在经过认真调查核实基本案情后，初步形成调解思路，经一番研究后最终敲定方案。调解员又分别对当事双方进行谈话，掌握各自真实诉求，对整个调解工作做到心中有数，便于选择最适合的调解方案开展本次调解工作。

调解员首先与张女士进行了沟通。根据《民法典》相关规定，承揽人在完成工作过程中造成第三人损害或者自己损害的，定作人不承

担侵权责任。但是，定作人对定作、指示或者选任有过错的，应当承担相应的责任。侵权行为危及他人人身、财产安全的，被侵权人有权请求侵权人承担停止侵害、排除妨害、消除危险等侵权行为。

调解员结合法条分析指出，张女士不能将此次空调外机安装过错责任全部推卸给装修公司，因为前期装修公司将设计方案经过双方确认过，也是通过张女士认可方案后，他们才实施铺管和安装机器。最后，错误安置中央空调的位置，影响了隔壁邻居的正常起居。张女士应当对此次事件承担全部责任。

在调解员的不懈努力下，分别从“情、理、法”的角度与双方当事人进行沟通。张女士表示移机可以，但考虑到当时是高温天气，希望移机时间放宽几个月。裴先生也态度有所缓和，表示可以延长移机时间。

在调解员的不懈努力下，双方达成合意，签署了调解协议。张女士尽快给出移机方案，方案出来后须经裴先生同意。移机方案双方同意后，张女士限期将中央空调外机移除。双方均对调解结果表示非常满意，至此该案得到圆满化解。

【案例点评】

本次纠纷中，张女士安装空调的行为本身无可厚非，但她在安装过程中应当遵守《民法典》及相关法律法规的规定，不能侵害他人的合法权益。因为空调室外机在工作时不仅会产生噪音，还会产生废气和废热，而有关部门对空调室外机距离相邻门窗的距离亦进行了明确阐述。调解员积极引导双方消除误解、增进理解，使得案件矛盾及时化解，也为维护社会和谐稳定、推进基层社会治理发挥应有作用。