

□ 胡歆婷

“我和女朋友从毕业就租在这个公寓，准备不久后结婚，在这个‘毒房’生活了这么久，不知道会不会对以后有影响……”

2024 年 8 月，我参与办理一起房屋租赁合同纠纷案进行现场勘查时，原告小王如此对我说，他眉头紧锁，充满对身体状况及未来生活的担忧，旁边的女友眼眶也红了。

小王与女友为何如此焦虑？故事要从小王向某酒店管理公司租房开始说起。

年轻租客入住公寓，居住半年身体不适

2023 年 10 月 15 日，小王与上海某酒店管理公司签订《房屋租赁合同》，租下位于上海市徐汇区的一套 24 平方米的公寓房，租期为一年，每月租金 + 服务费合计将近四千元。合同签订后，小王和女友入住了。

“这租金不便宜，租在这里就是看中地段好，离工作单位近，没想到住进去半年就开始难受……”小王回忆，住进公寓半年后，自己经常出现头晕、头痛的情况，去医院检查并吃药后也不见好。

“你租的房子是不是甲醛超标啊？”小王在朋友的提醒下，自行购买甲醛检测试剂检测，结果显示出租屋为中重度甲醛超标。

小王拿着检测结果向公寓管理方讨说法，公寓管理人员却拿出一份检测报告，表示整幢公寓于 2022 年年底装修完成后做过空气质量检测，报告显示甲醛含量未超标。小王又自行委托专业机构检测，结果仍为甲醛含量超标。但酒店管理公司仍坚持房屋甲醛含量符合国家标准。

“我们觉得房子甲醛超标，酒店管理公司就是不承认，我们要退房，他们还要扣押金。”继续住下去身体承受不住，不住又要扣押金，这让刚毕业没多久、收入不高的小王陷入两难境地。

反复沟通无果后，小王决定向我所在的徐汇区人民法院起诉要求酒店管理公司退还其已支付的房租、服务费和押金等。

收到这起案件后，我尝试与酒店管理公司沟通能否协商解决。

“我们是专业的酒店管理机构，公寓装修完后抽样做过空气质量检测，验收符合国家标准后才对外出租的，整个公寓其他住户也没有提出过类似问题。他们自行委托的检测鉴定结论我们不认可，都住了十一个多月才提出要退租，我们是不可能同意的。如果同意退了，其他客户有样学样，我们生意还怎么做？”酒店管理公司态度强硬，不同意小王的诉求。

夜间上门采样，检测结果甲醛超标

“‘谁主张，谁举证’，你认为房屋甲醛含量超标，应当提供证据证明，被告对你之前自行委托鉴定报告结果不认可，所以举证责任还在你这边。”我与小王联系，向他释明举证责任的分配，询问小王是

入住“甲醛房” 身体出现异常 法院判决守护 千千万万个“我”



AI 生图

否向法院申请就房屋甲醛含量进行检测。

“肯定要鉴定，我们申请。有个情况告知一下法院，考虑身体吃不消，我们已经在 6 月底就搬出来，现在房子空关，所以恳请法院尽快安排鉴定，早一天还房子，就能少算我们一天租金。”小王说。

听着小伙子诚恳的声音，我感受到他的急迫与无奈，于是第一时间联系具有空气质量检测资质的司法鉴定科学研究院，与鉴定人员确定上门检测时间。

鉴定人员告知根据检验标准，空气质量检测需封闭检测对象 12 个小时后再收集样本测定甲醛含量，为便于及时检测，最好晚上封闭，早上取样后即可送往鉴定机构进行检测。我当即与各方确定了三日后晚 8 点对案涉房屋进行封闭处理。

8 月的晚上，户外还有丝丝凉风。进入案涉房屋后只觉空间闭塞狭小。为了最大限度利用这 24 平方米的空间，房间做成了复式，楼

上放了一张榻榻米，楼下是水吧和卫生间、小客厅。

开始进行鉴定准备工作时，酒店管理公司代理人提出房屋之前就处于封闭状态，要模拟真实的生活环境，应该先通风一小时，而且应该开空调。

小王则认为应就房屋现状进行检测，坚决不同意通风、开空调。

我耐心听取各方意见，询问鉴定人员检测标准及要求后，向各方释明。在现场记录笔录的短短一小时，我已头昏脑胀，汗水浸透了制服。最终，鉴定采样程序顺利进行。小王于一周后将案涉房屋交还给酒店管理公司。

半个月后，鉴定结果出来了，显示采样位置甲醛浓度超过《室内空气质量标准》（GB/T18883-2022）所规定的标准一倍多。

为妥善解决纠纷，鉴定报告出具后，我又询问双方是否同意调解。酒店管理方仍坚持认为鉴定机构采用的鉴定标准适用不正确，认为系对对外出租的商业建筑物进行空气质量检

测，应该适用国家强制标准，即《建筑环境通用规范》GB55016-2021 和《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325-2020 标准，而非推荐适用的《室内空气质量标准》（GB/T18883-2022），只同意退还没使用期间的租金及服务费，不同意其他条件。

协商未果，法院排期开庭。案件审理过程中，酒店管理公司不认可司法鉴定研究院出具的鉴定报告，提出鉴定内容与委托事项不一致等九项异议。

鉴定机构派员参加庭审，对酒店管理公司的意见一一回复。

结案并非结束，为社会治理开具司法良方

法院经审理后认为，涉案租赁合同用途为居住使用，因此，室内空气质量应当符合国家规范《室内空气质量标准》（GB/T18883-2022）的规定。现经鉴定，系争房屋室内空气质量指标的浓度限值超出了规范限值，房屋已不适宜居住，所以酒店管理公司构成违约。考虑小王已实际使用案涉房屋 10 个月，判决酒店管理公司退还部分租金、服务费和全部押金。案件判决后，双方都没有上诉。

虽然这起案件结案了，但事情还没有结束。案涉房屋所在处共有 100 多间公寓，甲醛超标只是个案吗？为防止更多租客健康受损，也为了从源头减少此类纠纷，我向酒店管理公司发出《关于加强出租房屋甲醛监测管理的司法建议书》。

这份建议书详细分析阐述了《建筑环境通用规范》GB55016-2021、《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325-2020 标准与《室内空气质量标准》（GB/T18883-2022）适用范围的不同，指出酒店管理公司作为专业管理方，却没有弄清与租户、用户身体健康息息相关的空气质量适用的国家标准，充分暴露出酒店管理公司环保意识不强的问题，并对酒店管理公司提出应严格把握装修材料质量、对外出租的房屋必须空气质量检测合格方能投入使用、对于空气质量不合格的房屋应及时收回，采取通风、除甲醛等措施，待再次检验合格后方可投入使用的建议，并向酒店管理公司提出法院会持续关注事情进展。

不久，酒店管理公司回复表示，将对房屋加强空气质量把控，落实整改措施，为住户提供安全放心的居住环境。

回顾整个案件，在看到两位年轻人焦急的面孔时，有那么一瞬间，我想起了刚毕业时的自己。如果是当年的我遇到此类事件，将心比心，会希望得到怎样的结果？大家怀揣对美好未来的向往，来到大都市打拼奋斗，在为这个城市发展贡献自己一份力的同时，一定也希望能获得安全踏实的生活环境和居住保障。只有不断优化城市各方面环境，奋斗者们才能够更加安心地落地生根、茁壮成长。

我想，个案虽小，但希望通过这个案件能够让在外打拼的奋斗者感受到法律的温度。“如我在诉”的含义之一，应该就是推己及人，守护千千万万个“我”。

（作者为上海徐汇法院民事审判庭三级法官）