

低成本装修 使用低劣家具 压缩空置期

“串串房”质量差甲醛超标坑惨租客

调查动机

“串串房”，也被称为“陷阱房”“贩子房”——炒房客以低价收购旧房子或者毛坯房，用极度节省成本的方式对房子进行装修，之后作为精装修房高价租售，因甲醛等有害物质含量极高，又被称为“白血病套房”。《2023中国城市市长租市场发展蓝皮书》显示，中国有近2.6亿租房人。如何规避“串串房”，成为很多人关心的话题。“串串房”问题该如何整治？将“串串房”向外出租是否违法？租赁合同是否有效？带着这些问题，记者展开了调查采访。

□ 本报记者 孙天骄

在异地打工，本以为租到了心仪的房子，没想到却是噩梦的开始。

今年2月1日，到福建厦门打工的潘先生精挑细选租下一个公寓的单间，不仅价格较为便宜，每月1350元，房间内部还很精致。然而，住了不到两个月，他总感觉室内空气有异味，晚上失眠，鼻子开始不舒服，洗头时头发掉得厉害。

上网搜索原因时，他搜到一则关于“串串房”的科普视频——新装修的房屋，几乎没有居住痕迹，使用的材料和家具极为劣质。

怀疑自己租到了“串串房”的想法越来越强烈，潘先生找了专门的检测机构，检测结果显示室内甲醛等有害气体含量明显超标。他立刻拿着检测报告找到租房中介要求退租，中介把责任推给了房东，房东一口咬死“房子没问题”不给退。

“之前完全不了解‘串串房’的存在，没想到自己竟然被坑了。房东和中介随意将租客的健康置于危险境地，出事了也不负责，凭什么？”刚搬离该房屋的潘先生气愤地说。

《法治日报》记者近日调查发现，当前房屋租赁市场存在不少“串串房”，显著特点就是使用廉价劣质的装修材料和家电家具，虽然看上去很新且精致，但实际上不仅因装修质量差影响居住，屋内有有害物质如甲醛、苯、TVOC等含量也超标，危及租客身体健康。

实践中，不少承租人租到“串串房”后遭遇维权难题。例如，出租人不承认房屋有毒物质超标，只愿解除合同但不退押金，二房东/房屋中介和房东之间相互推卸责任等。而承租人因多是外地来打工的年轻人，一般很少有精力走到诉讼这一步，往往只能不了了之，自认倒霉。

房子刚装修便出租 甲醛超标危害健康

潘先生租的那套房子是自建房改装的民房公寓，新装修。因担心空气质量影响身体健康，他咨询带看中介，被告知装修完成已有半年，可以放心入住。

“看房时房间窗户、门都开着，倒是没闻到刺鼻气味。”潘先生回忆，可入住一段时间后，他便感到身体不适，检查家具发现有今年1月出厂的。这意味着，房子可能刚装修好没一个月，房东就拿出租了。

他拿着空气检测报告去找房东和中介，对方却矢口否认说“已装修半年”的话。中介把责任推给房东，房东承认房子刚装修好就往外租了，但坚决不同意退租。“出租房装修完都是这样子，如果你敏感不接受，那你自己把房间转租出去吧”“如果装修完空放一两个月，那我就亏本了”。之后，房东还将潘先生“拉黑”。

与潘先生同楼栋的一位女租客也遇到了相似情况：住进来没多久就出现浑身乏力不舒服、腿脚疼痛，晚上盗汗等情况。

据专业人士科普，新装修或使用劣质家具的屋内容易含有大量甲醛、苯、TVOC等有害气体。长期居住在甲醛超标的房屋内，会刺激皮肤和黏膜，导致瘙痒、干燥、溃瘍等症，还可能刺激鼻咽部黏膜，引发局部干燥、疼痛、溃瘍等问题，甚至对支气管和肺部造成严重损害，严重者甚至影响肝肾功能。

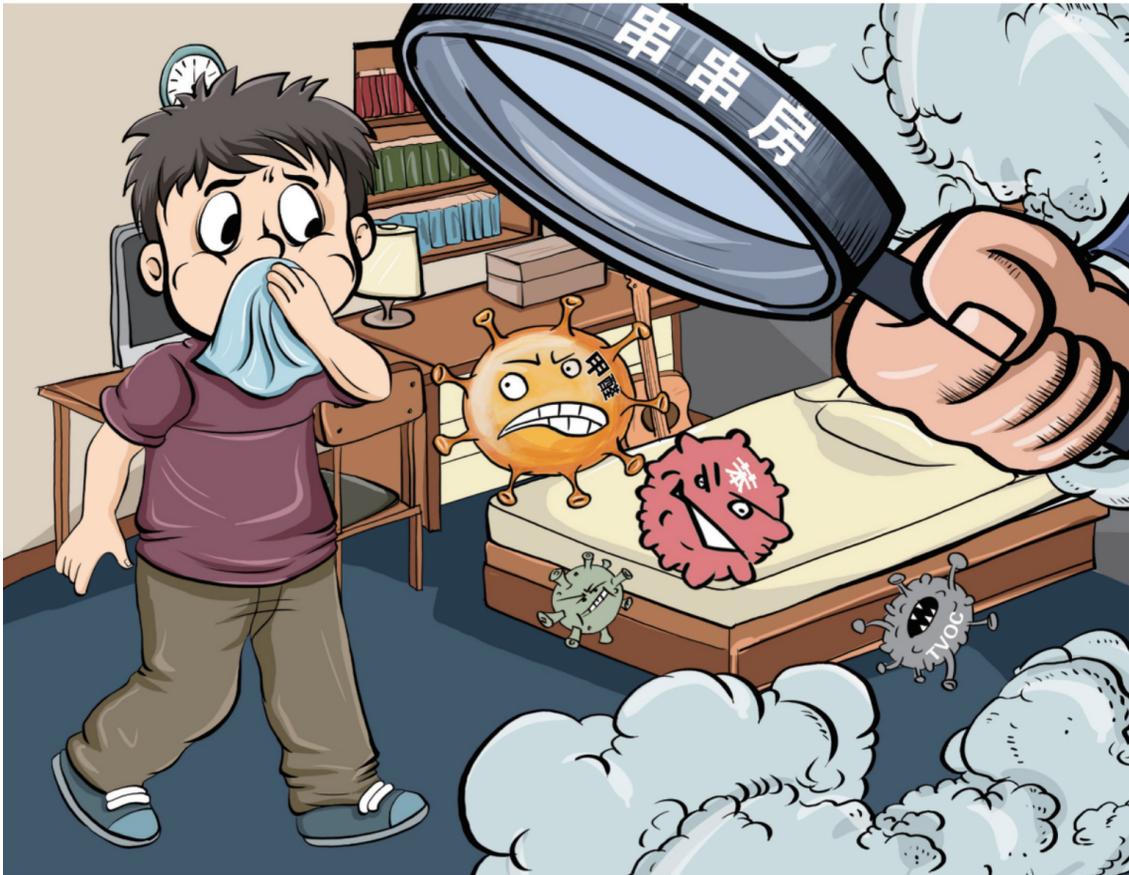
而长期处于苯的气味环境中，人体呼吸系统、神经系统等组织器官会受到刺激，影响人体正常生理活动。重度苯中毒可能出现全血细胞减少、再生障碍性贫血、骨髓增生异常综合征，甚至诱发白血病。TVOC能引起机体免疫水平失调，影响中枢神经系统功能，出现头晕、头痛、嗜睡、无力、胸闷等自觉症状；还可能影响消化系统，严重时可能损伤肝脏和造血系统，出现变态反应等。

记者近日调查发现，因租到“串串房”而致身体健康受损的人不在少数。

在海南海口上大学的女士为了备战考试，于2023年6月在当地整租了一套50多平方米的一居室，月租金2400元，押一付一。租房时李女士完全没想过会有“串串房”的情况，房东和中介也没有说明房屋是新装修的。

结果搬家当天就发现甲醛超标——收拾房屋过程中，李女士出现头晕、无力症状，后购买自测盒检测发现，室内空气质量严重超出国家标准。

“当时只想赶快退房搬走，经反复协商甚至提出要报警后，房东才同意退还租金和押金。”李女士发现，自己搬出来不久，中介又将该房屋上架了。”



“串串房”大量存在 租客索赔耗时耗力

“原本对‘串串房’不了解，在网上看到科普才知道那种装修很新但价格便宜、地理位置偏的不多是‘串串房’”“实地看房，发现多套疑似‘串串房’，租房人真的太难了”……

在社交平台“串串房”的话题下，多名网友发布自己租到“串串房”的经历，还有不少网友分享房间图片，希望大家帮忙辨认是不是“串串房”。

一名来自浙江杭州的房产中介丁(化名)告诉记者，他对“串串房”早就见怪不怪了。“特别是拆迁力度大的地区，新交付的房子比较多，这类房子突出的特点就是装修特别新，偏向于网红装修。”

丁当几乎每星期都会遇到租了“串串房”后身体不适提出退租的，租客主要分为两种，一种是刚毕业对租房市场不熟悉的，觉得房子装修不错，位置价格也能接受，就定了；另一种是工作一段时间想换个好点的房子租住的，一看性价比不错就租了。

据丁当介绍，有的城市一些区域的合租房基本被二房东垄断了，而他们的业务收入主要依靠租房，所以会压缩空置期，降低装修成本，导致甲醛房、“串串房”出现。而租房对于打工的人来说又是刚需，在既要压缩成本又要找性价比好一点房子的需求下，“串串房”进入了很多人的视野。

“从去年9月开始，我从业内的地区，租客租到‘串串房’的频率上升很快，因为这个时间段交付的小区比较多。这些租客包括打工人、孕妇、备孕的人等，不少人发烧、头疼、胸闷，基本上是身体出状况后才发现是‘串串房’。”丁当说。

他告诉记者，“串串房”其实很好分辨，租之前问一问朋友、物业公司、保安，就知道小区大概是什么时候交付的。但实践中，因为存在信息差，大部分租客对“串串房”的了解并不多。

在北京市西城区工作的朱女士则亲眼见证了一个“串串房”的“诞生”。2020年工作以来，她一直在某中介机构的自营出租屋里居住，住在一套两居室的次卧，算上服务费每月房租3500元左右。去年6月，因主卧室友工作变动退房，朱女士和平台沟通后决定搬到隔壁主卧继续居住，租金涨了600元。令她没想到的是，在室友退房后，平台方直接把原本的卧室进行一次翻新——重新刷了漆，还换了新的衣柜和书桌等。

“那几天，新装修后刺鼻的气味一直久久不散，但平台方说要换房间的话就在一周内换，不然就要在平台上挂房源，到时候可能就抢不到了。”朱女士说，考虑到搬家麻烦，附近又是房租贵且装修破旧的老旧小区，权衡之下她还是搬了进去，但先暂住在朋友家半个月，并高价购置了空气净化器，全天候开着。而等她从次卧搬出后，同样的情况也发生在次卧，次卧翻新后没几天就有一个女生住了进来。

记者采访发现，实践中，租到“串串房”的多是些从外地到大城市打拼的年轻人，他们不仅对“串串房”缺乏了解，而且受工作、生活条件等多种因素限制，被“坑”后往往维权困难，有的无奈认栽，有的经历漫长维权也只好回了租金。

上述厦门的潘先生就曾试图维权。他打了投诉电话后，得到的回复是建议协商处理或通过法律维权。他与其他租客说明情况后，房东还报警说他“骚扰”，甚至一度追上门对他进行辱骂。在派出所、居委会多方协调下，房东只愿意退一半押金。对于这个结果，潘先生并不满意，他想继续维权，但是打官司耗时耗力，其他途径又求助无门，“作为厦漂一族，租房并不是小事，这样的房东拿租客的健康开玩笑，难道就没办法管管吗？”

中国社会科学院法学研究所研究员刘久鸿分析，

“串串房”问题维权存在诸多难点。一是出租方可能不具备合法的房屋出租资质，一旦发生纠纷，承租人的权益往往难以得到保障。二是取证问题，房屋质量问题、安全隐患、违规装修等证据难以获取，或者需要专业的检测和鉴定，如甲醛检测(CMA资质)产生的费用较高，增加了维权的难度。三是法律界定和责任主体不明确：“串串房”可能涉及房屋的改造、装修和出租等多个环节，涉及多个责任主体，如房东、租客、中介、装修公司等，导致维权时难以确定具体的违法行为和责任方。

“遇到此类现象，租客需要负担较多的时间成本和前期维权成本，而维权过程可能涉及多次协商、投诉、鉴定、诉讼等环节，耗时较长，加上维权涉及较多的法律知识，部分租客对相关法规不熟悉，可能不清楚如何正确行使自己的权益。这些都可能导致租客压力过大、身心俱疲，从而放弃维权。”北京理工大学法学院教授孟强说。

偷偷出租劣质房屋 涉嫌欺诈合同无效

对于房东和中介来说，将“串串房”向外出租的行为是否违法？相关合同是否有效？

孟强指出，将有毒物质含量超标、充满劣质家具的房屋向外出租，显然违反了相关法律法规。我国民法典等法律法规都对房屋租赁合同中当事人的权利义务关系作了规定，此外《室内空气质量标准》(GB/T 18883-2002)等也对房屋租赁的安全性、环保性以及租赁物的质量提出了明确要求。出租人应当确保出租房屋符合基本的居住条件，包括但不限于房屋结构安全、设施设备完好、空气质量达标等。有毒有害的家具、劣质的装修等，会造成房屋内甲醛、苯等有毒有害物质含量超过国家规定的限量标准，显然不符合双方约定的租赁用途，无法满足承租人的居住需求，构成了对租赁合同义务的违反，甚至会对承租人的身体健康造成严重损害，构成对租户健康权的侵害。

华东政法大学房地产政策研究所所长杨勤法认为，出租人不向承租人作任何提示，存在合同欺诈、隐瞒之嫌，这样形成的合同无效，承租人可以主张解除合同。

“从合同的效力来看，未向承租人进行任何提示的租赁合同应属可撤销合同。根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》总则编若干问题的解释第二十一条规定，故意告知虚假情况，或者负有告知义务的人故意隐瞒真实情况，致使当事人基于错误认识作出意思表示的，人民法院可以认定为欺诈。而在‘串串房’租赁情境下，出租人不仅未尽对承租人的安全保障义务，还在明知住房可能会对承租人造成健康损害的情况下隐瞒房屋不宜住人的实情对外出租，显然已构成欺诈行为，故承租人可主张撤销该租赁合同，并要求出租人承担相应的损害赔偿赔偿责任。被撤销的合同自始无效。”杨勤法说。

他提出，除主张撤销合同外，承租人亦可直接主张解除该租赁合同，具体的解除路径有三：租房房屋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房屋质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同；直接向出租人主张违约责任以解除合同；向出租人主张侵权责任以解除合同。若出租人提供的房屋有害气体超标构成侵权，致使合同目的不能实现，则属于根本违约，这种情况下满足合同解除的条件，从而可以解除合同，出租人还应承担损害赔偿赔偿责任。

“如果承租的房屋存在甲醛超标等问题，对承租人的健康造成伤害，承租人可以甲甲醛检测报告为证据与房东进行协商，要求其采取补救措施或解除租赁合同。此外，承租人有权利要求退剩余的租金，并要求房

东支付违约金。如果协商不成，承租人可以寻求消费者协会的帮助，依然不能解决问题的，可以向法院提起诉讼，要求退房或赔偿损失。”杨勤法说。

谢鸿飞认为，如果出租人和承租人选择通过中介机构签订房屋租赁合同，租客除与房东存在房屋租赁合同外，还与中介机构存在中介合同。根据民法典规定，中介机构在签订合同前，应当根据其专业知识，仔细检查房屋及其设施设备的相关情况，并如实将相关情况向租客进行汇报。如果在这一过程中，中介机构发现房屋存在安全隐患，而故意隐瞒告知租客，或者根据中介机构的专业知识应当发现房屋存在安全隐患，而由于疏忽没有发现，由此导致租客伤亡和财产损失，中介机构应退还租客支付的报酬，并根据其过错程度对租客的损失承担一定的赔偿责任。

加强租赁市场监管 强制检测空气质量

如何防止租赁市场中的“串串房”乱象？

杨勤法建议，首先要明确执法主体。房屋租赁监管主体较多，包括城市管理、民政、市场监管等部门，但是多头管理容易造成各部门之间缺乏交流合作，监管不及时甚至相互推诿的情况，也容易造成被侵权方不知道去哪个部门申诉的情形。其次要确定执法内容，各部门依据《房屋租赁合同》通过实地检查，对各租赁房屋是否履行了登记备案程序以及登记备案内容是否与实际登记备案内容进行核查，对于没有履行登记备案手续以及登记备案内容与实际不符的按照《商品房屋租赁管理办法》第二十三条要求其限期改正，否则处以罚款等。

“有关部门还应检查租赁房屋的消防安全，承重安全、电气安全和外观质量等，对屋内空气质量进行检测，确保租赁房屋的安全可靠；对于存在安全问题包括空气质量不达标在内的租赁房屋，要求出租人及时进行整改。若存在空气质量不达标等问题，有关部门可在房屋租赁登记备案信息系统中予以注明，提示租房者注意。”杨勤法说。

孟强建议相关部门建立监管机制，如设立统一的租赁房源信息平台，要求所有房源必须经过严格审核、空气质量检测合格后方可挂牌出租，确保房源信息透明、真实。细化有关房屋租赁合同质量方面的规定，明确出租人对房屋装饰装修、空气质量等方面的责任，细化违规出租的法律后果。推动房屋租赁行业组织建立健全行业规范和服务规范，加强对会员单位的监督，提供便捷的维权途径，简化维权流程。例如有关部门可以开通维权热线，联合司法部门，提供免费法律咨询或法律援助服务，设立快速调解机制，缩短纠纷解决周期，减轻租客维权负担。此外，负责普法的相关部门应当进一步普及租房法律知识，提高租客对住房安全、空气质量重要性的认识，了解纠纷解决的渠道和维权的途径，增强自我保护能力。

谢鸿飞认为，租客应提高法律意识，并尽量选择信誉好、质量可靠的房屋中介；可以通过实地考察，与房东或中介沟通等方式，了解房屋的实际情况和出租方的信誉度，关注房屋的结构、设施和管理情况，注意检查房屋装修情况，并在合同中对相关环保内容进行约定；如果条件允许，可以请专业检测机构进行检测，以确保人身健康和财产安全。对于租赁合同，要关注租金支付方式、维修责任、违约责任等关键条款，确保自己的权益得到保障。

“要加强对房地产中介公司的监管，规定中介公司必须取得相应的资质认证，并定期接受相关部门的检查。对于违规操作的中介机构，要依法予以处罚，甚至吊销其营业执照。”谢鸿飞说。

漫画/李晓军

□ 本报记者 张雪泓 □ 本报通讯员 刘雨

短短一个半小时内，李女士的储蓄卡发生了283笔交易，金额均为1000元。李女士认为，银行系统对盗刷异常交易未准确识别，未采取控制措施，故将银行诉至法院，要求赔偿损失283000元。

近日，北京市海淀区人民法院经审理，判决支持了李女士的全部诉讼请求。

李女士诉称，这283笔交易均为发生在境外的第三方支付快捷支付，交易的对方账号均一致，这283笔交易均为盗刷，银行系统没有准确识别该异常交易，未采取控制措施，而是按支付请求支付了资金。其挂失该银行卡并报警后，向银行索赔未果。

银行辩称，银行发放的银行卡符合国家及行业标准；在无法证明是否存在伪卡交易的情况下，李女士在密码保管方面有过错，不排除其与他人串通的可能性。

海淀法院经审理认为，李女士在银行申请开立银行账户，银行受理该申请后，为李女士开立涉案账户，双方成立合法有效的储蓄合同关系，该合同关系为双方真实意思表示，亦未违反相关法律法规的强制性规定，应属有效。银行作为李女士涉案账户的开户行，负有保障李女士账户内资金安全、不被盗用的义务。

根据《关于加强商业银行与第三方支付机构合作业务管理的通知》第十条规定，商业银行应就大额支付、可疑支付及时通知客户。对开通短信或其他方式即时通知功能的客户，应就每一笔支付交易即时通知客户。通知信息中包含但不限于第三方支付机构名称、交易金额、交易时间等；第十四条规定，商业银行应将第三方支付机构的合作业务纳入全行业务运营风险监测系统的监控范围，对其中的商户和客户在本行的账户资金活动情况进行实时监控，达到风险标准的应组织核查，特别是对其中大额、异常的资金收付应做到逐笔监测、认真核查，及时预警、及时控制；第十五条规定，商业银行应对客户通过第三方支付机构进行的交易建立自动化的交易监控机制和风险监测模型，及时发现和处置异常行为，发现或欺诈事件。

据此，法院认为，在储户使用第三方支付机构进行交易，尤其是在进行大额、可疑交易时，商业银行的相应通知、审慎义务等亦为其保障储户账户内资金安全义务的重要内容。

本案中，涉案283笔交易均为发生在境外的交易，且自第一笔交易发生至最后一笔交易结束之间的时间间隔不足90分钟，交易金额均为1000元，交易的对方账户亦相同，与日常消费模式不符，明显为异常，可疑交易。同时，李女士称其未收到关于涉案283笔交易的通知，银行虽不予认可，但未就此提交相反证据，在此情况下，应当认定银行未适当履行其通知、审慎义务。

综上，银行作为李女士涉案银行卡账户的开户行，其银行交易系统未能准确识别该异常交易，在前述交易发生时以及交易发生后，均未对前述交易进行风险识别，亦未就前述交易向李女士发送提醒通知或进行核实，未适当履行其保障储户资金安全的合同义务，应对李女士的资金损失承担违约责任。故李女士要求银行赔偿其账户资金损失283000元及相应利息损失的诉讼请求，具有事实及法律依据，法院予以支持。

宣判后，银行提起上诉，二审法院维持原判。该判决现已生效。

本案主审法官庭后表示，保障储户资金安全、不被盗用是银行卡开户行作为储蓄合同当事人的义务。银行卡盗刷案件审理的争议焦点往往集中在银行是否适当履行了保障储户资金安全义务。

在有卡交易中，是否存在伪卡是查明事实的关键。在争议交易发生前后的短时间内，一旦出现持卡人在其他位置使用银行卡进行交易，再结合交易发生的时间间隔及空间距离，即可认定是否存在伪卡。因此，在伪卡盗刷情况下，持卡人发现银行卡被盗刷后，应当立即持卡到就近的ATM机使用该银行卡进行取现、转账等有卡交易并打印凭条，留下银行卡使用记录，用于证明存在伪卡交易，其后，立即将卡挂失并报警。

在无卡交易中，因不存在伪卡盗刷的情形，此时认定银行是否适当履行义务主要在于审查银行是否做到了相应的审慎、通知义务。

无卡交易中，银行通过识别用户登录信息、银行卡号、交易密码、验证码、人脸识别信息、指纹验证等方式核对交易是否为本人或授权交易。如证据显示，银行在识别交易信息时存在过错，则应认定银行对该盗刷行为的发生存在过错，需对持卡人损失承担相应赔偿责任。如证据显示，银行核对了交易相关信息，在无其他特殊情况下，不能认定银行过错，亦不能要求银行承担赔偿责任。

法官举例，在另一起案件中，持卡人主张涉案交易为网络盗刷，但银行亦主张其准确核对了交易信息，对交易发生无过错，后经法庭询问，持卡人承认其在当时收到了诈骗短信，并点击了短信中的链接，将收到的验证码输入至该链接。在本案中，虽然相应交易为网络盗刷，但持卡人对交易发生具有过错，其要求银行赔偿损失的诉讼请求被驳回。

银行卡90分钟被盗刷283次谁之过 法院判决银行对用户损失担责