

当“串串房”避无可避,租房人该如何维权?

公寓,看似精致,实则『有毒』
一些民房摇身一变成为了房租翻倍的精装发公众广泛关注。由于住房需求高涨,近期,多地出现的『串串房』乱象引



中国妇女报全媒体记者 张萌

精美装修、家具崭新、价格低廉的出租公寓背后,隐藏的可能是甲醛等有害物质超标的“有毒”房,这样的房屋被称为“串串房”。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,之后作为精装修高价租售,因甲醛等有害物质含量极高,成为危害租客们健康的隐形杀手。

《2023中国城市长租市场发展蓝皮书》显示,中国有近2.6亿租房人。但租房路上总会遇到各种各样的问题:不靠谱的中介,“表里不一”的“串串房”……对于许多打工人来说,租房就是他们踏入社会的第一课。

那么,在租房时怎样才能避免租到有害物质超标的“串串房”?如果不慎租到了这种房子,该如何维护自己的权益?

防不胜防的“串串房”

2022年6月,刚刚毕业的何静通过房屋中介爱居公司看中一套56平方米的房屋,该房屋地理位置优越、装修风格精美,更有吸引力的是月租金比市面上同等面积的房屋要便宜几百元。于是何静决定租下这套房屋,并与爱居公司签订《北京市房屋租赁合同》,约定租期为2022年6月至2023年6月,每月租金5200元,押金5200元,按季度支付。当天,何静将3个月租金及押金支付给了爱居公司。次日,何静就欣然入住了。

本以为租到了心仪的房子,没想到却是噩

梦的开始。入住半个月后,何静时常感到头痛,并出现过敏及呼吸道不适等症状。经与爱居公司沟通后,何静委托鉴定机构对屋内的空气质量进行鉴定,结果让何静大吃一惊,该房屋甲醛、苯、总挥发有机化合物TVOC不符合标准。于是何静要求解除合同,退还全额租金。

2022年7月,何静搬离该房屋,并将钥匙交还给爱居公司。但是爱居公司拒绝了其全额退款的要求,认为何静是因为自身的原因提前解除租赁合同,仅同意退还剩余租金。因与爱居公司协商未果,何静将爱居公司诉至法院,要求确认双方签订的《北京市房屋租赁合同》已于2022年7月解除,爱居公司返还房屋租金15600元、押金5200元,共计20800元。

爱居公司辩称,不认可何静主张的甲醛超标鉴定结论,2022年8月,公司又找专业机构重新做了鉴定,报告结果显示是合格的。何静提前解约行为构成违约,应按合同约定扣除其押金作为违约金,仅同意退还何静预交的剩余两个月租金。

出租房有害物质超标,中介公司违约

法院经审理认为,何静和爱居公司签订的《北京市房屋租赁合同》系双方真实意思表示,未违反国家法律、行政法规的强制性规定,应属有效。双方均应当根据合同约定履行自己的相应义务。根据合同约定,爱居公司应当交付符合正常使用要求的房屋。

根据何静提交的检测报告,爱居公司交付

的涉案房屋室内空气中甲醛、苯、总挥发有机化合物不符合标准,不符合正常居住条件,爱居公司已构成违约,何静有权依法解除租赁合同,爱居公司主张何静构成违约于法无据,应退还押金5200元。

关于何静主张爱居公司退还全额租金,法院经审理认为,合同解除后的剩余租金,爱居公司应予退还,爱居公司对此不持异议。就合同履行期内的租金,虽然涉案房屋内空气质量不合格,但涉案房屋仍具有一定使用价值,何静在合同存续期间仍获得部分居住使用利益,故爱居公司对上述期间的已付租金仅负部分返还义务,返还金额由法院综合考虑室内空气质量不合格的程度、何静实际遭受的损害后果、居住时间的长短、何静的年龄及健康状况等因素酌情判定为2000元。

最终,法院判决何静与爱居公司之间签订的《北京市房屋租赁合同》于2022年7月解除,爱居公司退还何静押金5200元,租金12400元,共计17600元。

北京市海淀区人民法院法官杨晴表示,本案争议的焦点在于何静提交的检测报告结论不被中介公司认可。本案中,何静提交的检测报告虽系其自行委托,但检测机构具有相应资质,且爱居公司未提交证据证明该次检测程序、方法、依据等存在瑕疵等其他足以推翻该检测报告的反证证据。爱居公司再次委托鉴定时,何静已搬走,被鉴定对象的客观条件已发生变化,鉴定结果的准确性无法保证,因此法院对何静提交的检测报告予以采信。

“中招”容易维权难

中国妇女报全媒体记者在采访中发现,在现实生活中,租到“串串房”的多是刚毕业的学生或从外地到城市打拼的年轻人,他们本身对“串串房”缺乏了解,同时受工作、生活条件等多种因素限制,被坑后往往维权困难,有的经过艰难维权也只是要回了租金。

对此,内蒙古尊恒律师事务所律师张跃飞表示,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,承租人有权要求退回剩余的租金,并要求房东支付违约金。如果协商不成,承租人可以向消费者协会投诉。

张跃飞认为,如果承租人是通过中介机构签订房屋租赁合同的,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的相关情况,并如实将相关情况向租客进行汇报。在此过程中,如果中介机构发现房屋存在安全隐患而故意隐瞒不告知承租人,由此对承租人造成健康损害的,中介机构应退还租金,并根据其过错程度对承租人的损失承担一定的赔偿责任。

民法典第五百六十三条第一款第四项规定,有下列情形之一的,当事人可以解除合同:当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的;第五百七十七条规定,当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

杨晴提醒各位租客应增强法律意识,在租房时要擦亮眼睛,尽量选择信誉好、质量可靠的房屋中介机构。遇到装修家具崭新,价格却低于正常标准的房屋要提高警惕,可以使用空气质量检测仪、试剂盒等工具,在租房前进行测试;在签订租赁合同时,可以对房屋空气质量等事项及违约责任进行明确约定;如果不慎租到有害物质超标的房屋,则出租人因未交付符合居住条件的房屋构成违约,承租人可以依法解除合同;同时,承租人要注意保存好证据,必要时可委托专业鉴定机构对房屋空气质量进行鉴定,以便维权。

张跃飞告诉记者,保障租房客健康安全,出租房不能存在甲醛等有害物质含量超标情形,是房屋中介机构和房东的法定义务,也是其不可突破的基本底线。因此,“有毒房”进入市场需要标本兼治,关键是要靠监管填“坑”。

首先,加强对房屋中介机构的监管,中介机构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,要依法予以惩处。其次,住建、市场监管等部门应强化联合执法,加大对出租房的巡查力度,严格环保执行标准,不定期进行室内空气质量抽检,对空气质量不合格出租房房源要强制整改。第三,构建透明的出租房健康安全信息披露制度,应明确要求房东或中介房屋出租前要提供权威检测机构出具的室内空气质量检测报告,充分保障租房客的知情权和选择权。

统计、分析审计工作,为侦查破案打好了基础、做好了服务。

近年来,她积极协助各级办案部门查询案件,破获了“傅某非法经营案”“7·16虚开增值税专用发票案”等重大特大案件。尤其是在公安部督办的“3·15”特大网络传销案中,为了查清传销组织的网络架构及涉案资金流向,胡洁放弃休息,加班加点,对6000多个账户、上千万笔交易逐一分析,发现了传销组织在国内的8个资金池,并成功追溯冻结涉案资金13亿元,为锁定层级上线奠定了坚实的基础。

近年来,在湖南省公安厅经侦总队开设的业务骨干培训班里,胡洁作为授课教官,多次为全省、全市经侦民警进行业务培训。

2019年以来,株洲市公安局经侦支队在全省率先建成“违法犯罪资金查控(联动)中心”,并遴选多名计算机、财税专业民警充实队伍。胡洁带领7名情报骨干,充分利用经侦一线实战经验,以老带新,发挥“雁阵效应”,锻造强兵团队。她和同事们服务于全市大要经济犯罪案件的资金分析、情报研判,开展全市经侦民警“经侦应用云”“神鹰实战平台”的应用、培训及推广工作,参与开发了涉众型经济犯罪分析和涉税犯罪预警分析的研判模型。

在公安部督办的“7·16”虚开增值税专用发票案中,胡洁和同事们通过追踪资金流向、研判案件线索,冻结涉案资金约8000万元,抓获犯罪嫌疑人31名,涉嫌虚开犯罪发票金额达1223亿元,公安部经侦局专发贺电表扬。

对于胡洁来说,打击遏制经济犯罪,做一名守护群众幸福安康的经侦警察,是她的职业理想。她一笔比一笔,绘制资金流向图。资金从哪儿来?到哪儿去?慧眼追踪寻根究底,发现犯罪行为的蛛丝马迹。借助账户资金流和银联协查系统等多种手段,跟踪、研判、监测嫌疑人资金动向,让一个个纸上的数据鲜活起来,最终环环相扣,变成指证犯罪的有效证据。日复一日,胡洁承担了大量涉案票据、资金流的清理

法治人物

她利用经侦一线实战经验,带领团队发挥“雁阵效应”,锻造强兵团队;服务于全市大要经济犯罪案件的资金分析、情报研判,参与开发涉众型经济犯罪分析和涉税犯罪预警分析的研判模型;参与侦办部、省、市督办的多起专案、重特大案件。

中国妇女报全媒体记者 陈姝

“办案子,有困难,找洁姐!”这是湖南株洲公安经侦系统广为流传的一句“名言”。同事们口中的“洁姐”,便是株洲市公安局经侦支队六大队副大队长胡洁。

她曾和大家一起在专案组同吃同住,连续3个月工作不分昼夜;曾因为过度疲劳诱发急性胃炎,被同事们送医急诊;曾在集装箱式的仓库里查阅账目,三天两头中暑也不声张。

近年来,她潜心钻研资金分析工作,让数字开口说话,协助侦破的大要案件涉案金额高达30余亿元,打击处理各类犯罪嫌疑人100余人。

用金融知识为案件侦破开路

胡洁的母亲是一名人民警察,由于从小深受母亲影响,胡洁心底一直深藏着一份“警服情结”。

1997年7月2日,是胡洁永生难忘的日子。刚过完50岁生日的妈妈在出差途中因交通事故永远离开了她。在胡洁眼中,妈妈是正义的使者、群众的保护神。怀着继承母亲遗志的信念,1998年胡洁也成为了一名人民警察,根据专业分配到刑侦支队的刑侦大队。在胡洁印象中,第一次提审犯罪嫌疑人,就给了她一个“下马威”。原本声线秀气的她,因为审讯时气场没有力度,把同事们都逗乐了。这样的性格真的适合当侦查员吗?胡洁曾这样问自己。

幸运的是,她遇到了经验丰富的同事:“你

人物档案



胡洁,湖南省株洲市公安局经侦支队六大队副大队长,从警26年,因工作出色,先后多次荣立二等功、三等功,被评为湖南省公安机关“湘警之星”“全省百佳优秀公安民警”,株洲市“三八红旗手”“五一劳动奖章”“市优秀共产党员”“巾帼卫士”等荣誉。

有你的长项,用你的长处去发现案件线索。”是啊,为什么不能用自己的方式与犯罪嫌疑人斗智斗勇?此后,她把这句话记在心上,认真研究问话笔录,仔细观察审讯动向,和同事一起并肩作战,但更加注重施展所长,用金融知识为案件侦破开路。

“某公司骗取出口退税案”是胡洁主办的第一起案件。当时,整个支队都缺乏办理这类案件的经验。对于没有出口经营权的生产企业如何纳税退税概念模糊。胡洁利用下班时间,仔细对比纳税申报表、发票、报关单等提取

“经侦警花”胡洁:

让数字“开口说话”是她的特长

的证据,再结合掌握的税务知识,生产企业纳税申报、出口退税申报的整套流程在脑海里逐渐清晰。一个月后,她成功拿下了这个案子,还写了一份详尽的侦破体会,为支队办理此类案件积累了经验。

她怀揣着始终不服输的心态,从一个“警队菜鸟”成长为独当一面的女侦查员,一路走来,胡洁从未放松过学习与探索的脚步。打开她的电脑,一个个文件夹下,无数的表格和文档是她踏实工作的点滴见证。每一次听取案情汇报,都是最好的培训课堂;每一次接触新型犯罪,都仔细阅卷琢磨;每一次办结案件,都会把思考和体会记录下来。无论领导交办工作还是基层大队的案件,她总是主动请缨;无论身边同事还是外地同行有问题咨询,她总是即查即复,知无不言。她参与侦办了部、省、市督办的多起专案、重特大案件,多次随支队下区县指导、参与办案,成为经侦系统的一名业务骨干。

在经济犯罪侦查领域,“资金流”被誉为案件的“DNA”。精准定位资金流,快速查控犯罪资金,就是经侦部门最具特色的“撒手锏”。面对枯燥乏味的数字、眼花缭乱的表格、堆积如山的账本,如何理清来龙去脉、还原事实真相?让数字“开口说话”,正是胡洁的特长。

让纸上数据变成指证犯罪的有效证据

2013年经侦支队成立情报技术大队后,作为资金查控专干的胡洁身负重任。她利用所学知识和实践经验,认真清理账目,建立台账,逐笔比对,绘制资金流向图。资金从哪儿来?到哪儿去?慧眼追踪寻根究底,发现犯罪行为的蛛丝马迹。借助账户资金流和银联协查系统等多种手段,跟踪、研判、监测嫌疑人资金动向,让一个个纸上的数据鲜活起来,最终环环相扣,变成指证犯罪的有效证据。日复一日,胡洁承担了大量涉案票据、资金流的清理

巾帼普法乡村行

黔味

近日,贵州省“巾帼普法乡村行”集中宣传活动走进毕节市织金县龙场镇。贵州省妇联党组成员、副主席蒋耘出席活动并讲话,毕节市政协副主席江耀波在活动中致辞。

此次活动由贵州省妇联、省委网信办、司法厅、农业农村厅联合举办,旨在深入贯彻落实习近平法治思想,贯彻落实习近平总书记关于妇女儿童和妇联工作的重要论述,特别是在同全国妇联新一届领导班子成员集体谈话时的重要讲话精神,落实全国“巾帼普法乡村行”部署,接力开展全省巾帼普法活动,将法律知识和维权服务送到广大农村妇女和家庭身边,增强农村妇女群众的法治意识和依法维权能力,进一步夯实乡村振兴的法治基础。

活动通过情景演绎、专家解惑、知识抢答等参与式和互动式宣传,以及极具地方特色的文艺节目表演和法律讲座等,普法现场掌声、笑声不断,群众对普法知识听得懂、记得住。如《小背家鬼事多》《同学,请住手》、快板《妇联说法》、反诈小品《古城轶事》、现场互动《普法知识抢答》等节目和方式向群众展示婚姻财产纠纷、家庭暴力、未成年人保护、反诈等情况,指导群众如何使用正确法律手段维护自己的合法权益,提高了广大群众尊法学法守法用法的能力和意识,引导群众合理表达诉求,依法维护权益。

活动中,省市县相关领导还为龙场镇留守儿童送上慰问品,并勉励他们树立远大理想,志存高远,好好学习,锻炼强健体魄,做勤学笃行的好儿童。

据悉,下一步各级相关部门将通力合作,把巾帼普法融入推动尊法学法守法用法工作大格局,坚持守正创新,加强部门联动,调动各方力量,线上线下相结合,在增实效上下功夫,推动普法宣传走深、做实、落细。要组织动员法官、检察官、律师、法律明白人、学法示范户加入巾帼普法队伍,广泛开展“巾帼普法进乡村”和“网络普法·巾帼黔行”活动,大力宣传宪法、民法典和涉及妇女儿童、家庭以及乡村振兴的法律法规,把家庭家教家风建设、移风易俗、平安建设、维权关爱等贯穿其中,提升妇女法律素养,促进法治乡村建设,助力推进乡村全面振兴。各级妇联要进一步增强政治性、先进性、群众性,做实引领服务联系各项工作,敢作善为抓落实,用心用情增福祉,充分发挥广大妇女在社会生活和家庭生活中的独特作用,筑牢维护社会稳定的家庭基石,用家庭的和睦促进社会大家庭的和谐安宁,促进法治乡村建设,为推进贵州高质量发展和乡村全面振兴贡献巾帼力量。

活动结束后,贵州省妇联一行还走访慰问了龙场镇困难儿童家庭以及法律明白人代表,并向家庭和法律明白人宣传相关法律法规。

上海市静安区

“望闻问切”工作法织密未成年人保护网

卢莉婷 范婷婷

日前,上海市静安区人民法院和静安区江宁路街道联合举办2024年第十一届“有爱有家”暨未成年人保护主题活动,20个家庭受邀参加了活动。

为进一步推动未成年人保护体系建设,织密未成年人保护网络,促进家庭保护、社会保护、政府保护与司法保护的深度融合、协同发展,活动当天,静安区人民法院青少年保护基地(江宁路街道工作点)正式揭牌成立。同时正式发布江宁路街道未成年人保护工作办法,该工作办法分为“望闻问切”四大板块,“望”:表明里摸实情,点、线、面多维度加强和健全未成年人监测、发现、排摸机制;“闻”:声索迹快速反应,健全突发响应机制,常态化敲开门进入家门;“问”:需解难善赋能,做强枢纽、赋能站点,聚焦需求、个性赋能;“切”:根理症暖童心,切实提供专业帮扶,切入多元力量资源。致力于为未成年人创造安全、舒适的成长环境。法院与街道协同联动,共同推进未成年人保护工作。

下一步,静安区人民法院将坚持“未成年人利益最大化”原则,不断完善符合未成年人身心健康发展规律和特点的审判方式,推动新时代少年审判工作高质量发展,更好地为未成年人健康成长保驾护航。

贵州省接力开展巾帼普法活动

将法律服务送到广大农村妇女身边

播报