

# 低成本装修 使用低劣家具 压缩空置期 “串串房” 甲醛超标坑惨租客

“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，之后作为精装修高价租售，因甲醛等有害物质含量极高，又被称为“白血病房”。《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。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？相关合同是否有效？带着这些问题，记者展开了调查采访。



今年2月1日，到福建厦门打工的潘先生租下一个公寓的单间，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。

怀疑租到“串串房”，潘先生于是找了专门的检测机构，检测结果显示屋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。

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，屋内有毒物质如甲醛、苯、TVOC等含量也超标，危及租客身体健康。

## 房子刚装修便出租 甲醛超标危害健康

潘先生租的那套房是自建房改装的民房公寓，新装修。中介告诉他装修完成已有半年，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，对方却矢口否认说过“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，那你把自己把房间转租出去吧”。之后，房东还将潘先生“拉黑”。

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、溃瘍等症状，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能引起机体免疫功能失调，影响中枢神经系统功能，出现头晕、头痛、嗜睡、无

力、胸闷等症状。

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李女士于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。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。结果搬家当天在收拾房屋过程中，李女士出现头晕、无力症状，后购买自测盒检测发现屋内甲醛超标。

## “串串房”大量存在 租客索赔耗时耗力

在社交平台“串串房”的相关话题下，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当（化名）告诉记者，他对“串串房”早就见怪不怪了。

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高一点房子的需求下，“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。

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要回了租金。

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谢鸿飞分析，“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、违规装修等证据可能难以获取，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，涉及房东、租客、中介等多个责任主体，导致维权时难以确定具体的违法行为和责任方。

## 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？

北京理工大学法学院教授孟强指出，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，构成对承租健康权的侵害。

华东政法大学房地产政策法律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《中华人民共和国民法典》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：租赁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备设施的相关情况，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，而故意隐瞒不告知租客，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，而由于其疏忽没有发现，由此导致租客伤亡和财产损失的，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《房屋租赁合同备案》，通过实地检查，对各租赁房屋是否都履行了登记备案程序以及登记备案内容是否与实际相符进行核查，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。细化有关房屋租赁装饰装修家具家电质量方面的规定，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责任。推动房屋租赁行业组织建立健全行业标准和规范，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。

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，以确保人身健康和生命安全。

“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公司，要依法予以处罚，甚至吊销其营业执照。”谢鸿飞说。

据《法治日报》