

疑租到“甲醛房”，租客和房东的检测报告截然不同 各执一词，究竟该怎么办？

当下，某些租赁平台或出租人为缩减成本、谋取利润，提供甲醛等有害气体超标的“串串房”，侵害租客的健康。囿于租赁双方立场不同，难以协商共同委托检测屋内空气质量，单方委托检测出具的报告能否采信及甲醛超标承租人能否解除合同成为争议焦点。日前，上海市宝山区人民法院就审理了一起类似案件。

疑租到“甲醛房” 房东却不认检测报告

2023年7月14日，王某承租郭某房屋，支付租金3400元及保证金3400元，约定租期自同年7月19日起。后因郭某自认房屋于同年6月初装修，考虑到装修不久，担忧甲醛危害孕妻健康，王某于是于2023年7月17日至20日期间与郭某沟通，协商换房或进行甲醛检测，但郭某并未同意。

2023年7月20日，王某以短信方式告知郭某“因房源存在甲醛问题”，并表示自己未办理入住，要求解除合同、退还租金等。2023年7月21日，王某向郭某发送了《房屋甲醛检测报告》，以证明的确实甲醛含量不符合国标，并要求退还租金及保证金，但再次遭拒。

无奈，王某只好将郭某诉至上海宝山法院，请求判令双方租赁合同于2023年7月20日解除，被告郭某返还租金、保证金并支付违约金各3400元，共10200元。

对于原告王某的诉请，被告郭某不同意，并辩称：第一，房屋甲醛未超标，被告未违约，不同意退还租金及支付违约金；第二，原告王某提前退租系违约，保证金应予没收。房屋于11月才被收回，保证金难以弥补空置损失，为此被告郭某提出反诉请求：判令王某赔偿三个月房租损失10200元。

法院采信租客方报告 判令出租方退费

那么，王某租到的房子到底甲醛超标吗？



上海宝山法院查明：原告王某陈述的合同签订和履行情况属实。王某于2023年7月20日自行委托检测机构检测室内空气环境，检测报告显示室内空气中的甲醛、TVOC的含量不符合国家标准《室内空气质量标准》GB/T18883-2022。

被告郭某于2023年12月4日单方委托检测机构对房屋空气环境进行检测，检测报告显示室内甲醛、苯、甲苯、二甲苯、TVOC

含量均低于限值标准。

法院认为，出租人应当向承租人提供符合租赁用途，具有使用、收益价值的租赁物。同时需在租赁期间保持租赁物符合用途。若因出租人提供的房屋空气质量不合格产生纠纷，则在审理此类房屋租赁合同案件时需聚焦以下法律问题：出租人怠于履行适租义务举证责任的分配、承租人合同解除权的判定及法律后果的处理。

《民法典》规定，出租人应履行适租义务，交付及使用期间，出租人均需保证租赁物的适租条件：要能够符合租赁物使用用途和合同具体目的。

本案中，原告王某承租房屋居住，即要求房屋不仅要满足约定的租赁面积及附属设施，更要符合房屋安全、健康、适于居住的本使用用途。可能危及人身、财产安全的，即便承租人知晓或已实地查看房屋，也不能作为承租人存在重大过错的理由。

因甲醛等有害气体的易挥发性以及空气质量数据的动态性，法院审理该类案件时，多数情况下已不具备通过鉴定还原争议时段空气质量条件的条件，应依据当事人提供的证据进行推定。

司法实践中，囿于租赁双方立场不同，难以协商共同委托检测，在要求出租人进行空气质量检测遭拒后，承租人有权单方检测并提供相应报告作为初步举证，法院需对其举证内容进行严格审查。若其提供的系自行操作的甲醛测试剂或电子仪器测试结果，显然无法达到证明效力。若提供的系单方委托检测机构出具的报告，则需对检测机构资质、检测程序、检测方法以及依据等进行审查，若均未存瑕疵，出租人仅以承租人系单方检测为由拒绝承认检测结果，是不能否定检测报告证明效力的。此时举证责任转移至出租人。

本案中，承租人委托的检测机构具有资质、检测程序等均合法合规。出租人提供的检测报告，虽机构资质及检测程序无瑕疵，但系半年后出具，考虑甲醛等有害气体具备易挥发特征，该证据的证明力相对较弱，无法推翻承租人委托出具的检测报告，故而法院采信承租人出具的检测报告，认定争议时段房屋内甲醛超标。

综上，上海宝山法院判决被告（反诉原告）郭某退还原告（反诉被告）王某租金3400元、租赁保证金3400元。驳回原告（反诉被告）王某的其余诉讼请求，驳回被告（反诉原告）郭某的反诉请求。

晨报记者 姚沁艺 通讯员 杨洁 葛格

男子隔墙盗窃高档白酒 静安警方破获“密室失酒”案

2025年3月26日，上海市静安区某餐饮公司员工向静安公安分局彭浦新村派出所报案，称公司地窖仓库内36瓶高档白酒被盗，价值4.81万元。警方经过20天的缜密侦查，成功破获这起“密室”盗窃案，抓获嫌疑人李某，并追回部分赃物，涉案总价值超5万元。

案发仓库位于静安区某餐饮公司地窖内，左侧毗邻一家酒店的备用仓库，右侧为废弃库房。民警现场勘查发现，仓库门锁完好无损，且无破坏痕迹。蹊跷的是，仓库出入口的安防设备角度被人故意调整至无法拍摄人员进出，仓库内部也无视频监控，案件一度陷入“密室”困局。

然而，办案民警郑穆盛坚信“现场看似完美，但嫌疑人搬运重物时难免留下破绽”。警方从货架表面提取到关键生物痕迹，并结合外围道路及商铺公共视频进行分析，最终锁定一名多次在案发时段出现的可疑男子。进一步追查发现，该男子近期频繁往返上海与福建、浙江等地，疑似存在跨省销赃行为。

随着调查的深入，一条隐蔽通道浮出水面。警方发现被盗仓库与左侧酒店仓库顶部隔板存在未封堵的缺口。在排查酒店仓库管理记录时，警方发现该酒店的采购员李某曾频繁独自出入仓库，存在重大作案嫌疑。

4月14日，警方在嫌疑人李某的住所内



将其抓获，并通过后续追查追回部分尚未销赃的白酒。

经查，犯罪嫌疑人李某日常持有酒店仓库钥匙。2025年2月，其在打扫仓库时发现顶部隔板缺口，攀爬探查后窥见隔壁公司仓库存有大量高档白酒，遂起贪念。当月，李某便利职务之便进入酒店仓库，拆除顶部隔板潜入作案，得手后复原隔板并调整设备角

度以掩盖痕迹。为逃避侦查，其通过自驾或搭车方式将白酒分批运往外省销赃。审讯中，李某还交代曾以同样手法在另一仓库盗取7瓶白酒。警方调查确认，其利用相邻仓库的结构漏洞，刻意制造“无痕盗窃”假象。

目前，李某因涉嫌盗窃罪被依法刑事拘留，剩余赃物追缴工作仍在进行，案件正在进一步调查之中。

“此案暴露部分企业忽视相邻仓库的安全盲区。”郑穆盛指出，嫌疑人正是利用“一板之隔”的结构缺陷实施犯罪。

警方建议企业定期检查仓库物理隔断，在重点区域加装独立安防设施，并避免长期无人巡查的高价值物品仓储模式，以防止类似案件再次发生。

晨报记者 陈泉

渝水堂 高价收购
红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器。地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

圆缘苑 诚信企业 成功率高
地址：伊犁南路34号11层明珠公寓 王老师电话：913101068324487808
中老年免费牵手热线
13636664886
美丽女医生离婚无孩72岁独居条件优温柔理脾气好寻生活做伴照顾男男75岁教师离婚独居懂体贴条件好收入稳不求你条件真心求善良女