

低成本装修 用低劣家具 压缩空置期 “串串房”质量差甲醛超标坑惨租客

“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。



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，无法满足租户的居住需求，构成了对租赁合同义务的违反，甚至会对租户的人身健康造成严重损害，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。

“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。

中国社会科学院法学研究所研究员谢鸿飞认为，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。

(法治日报)



房子刚装修便出租
甲醛超标危害健康

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“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。

潘先生租的那套房是自建房改装的民房公寓，“看房时房间窗户、门都开着，倒是没闻到刺鼻气味。”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，房东就拿来出租了。

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。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，室内空气质量不合格指标严重超出国家标准。

“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、地理位置偏的不少是‘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。“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。

丁当告诉记者，“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，不然就要在平台挂上房源，到时候可能就抢不到了。”朱女士说，考虑到搬家麻烦、附近又多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多月，并高价购置了空气净化器，全天候开着。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？”

“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，部分租客对相关法律法规不熟悉，可能不清楚如何正确行使自己的权益。这些都可能让租客压力过大、身心俱疲，从而放弃维权。”北京理工大学法学院教授孟强说。