

# 防不胜防的 串串房

“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”。如何避开“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精挑细选租下一个公寓的单间，不仅价格较为划算，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物质含量明显超标。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身体健康置于危险境地，出事了也不负责，凭什么？！”刚搬离该房屋的潘先生气愤道。



房屋装修对人体健康至关重要。彭一哲 摄

## 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。因担心空气质量影响身体健康，他咨询带着中介，被告知装修完成已有半年，可放心入住。

“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，检查家具才发现有今年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。

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。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等有害物质。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。

## “串串房”大量存在 租客索赔耗时耗力

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。”

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。

他告诉记者，“串串房”其实也好分辨，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‘夏漂’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。

## 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。

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种：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物质超标构成侵权，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。

## 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情况相符合进行核查，对于没有履行登记备案手续以及登记备案内容与实际情况不符的按照《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。

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。

（据央广网，有删减）