



# “串串房”甲醛超标，租客如何维权

□ 本报记者 姜东良 梁平妮  
□ 本报通讯员 李晨烁

看似精美、崭新的出租房，却是用的极其劣质的装修材料和家具。近期，租房市场出现的“串串房”乱象引发众多网友关注。“串串房”，也被称为“陷阱房”“贩子房”，是指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房。据了解，此类“串串房”容易含有甲醛、苯等有害物质。而长期生活在甲醛浓度超标的房屋或者处于苯的气味环境中，可能会出现头晕、头痛、流泪、恶心呕吐、咳嗽胸闷等情况，严重的甚至可能诱发白血病，因此，“串串房”也被称为“白血病套房”。

《法治日报》记者在某社交平台搜索“串串房”字样，有不少网友爆料自己疑似租到“串串房”的经历。那么，如何避免租到“串串房”？如果不慎租了此类房屋，应如何维权？山东省济南市槐荫区人民法院法官李巧英在接受记者采访时表示，租客应充分了解租房的环境质量，在签订租房合同时，通过明确房屋环境质量标准、检测义务、违约责任等，确保自身权益不受损害。

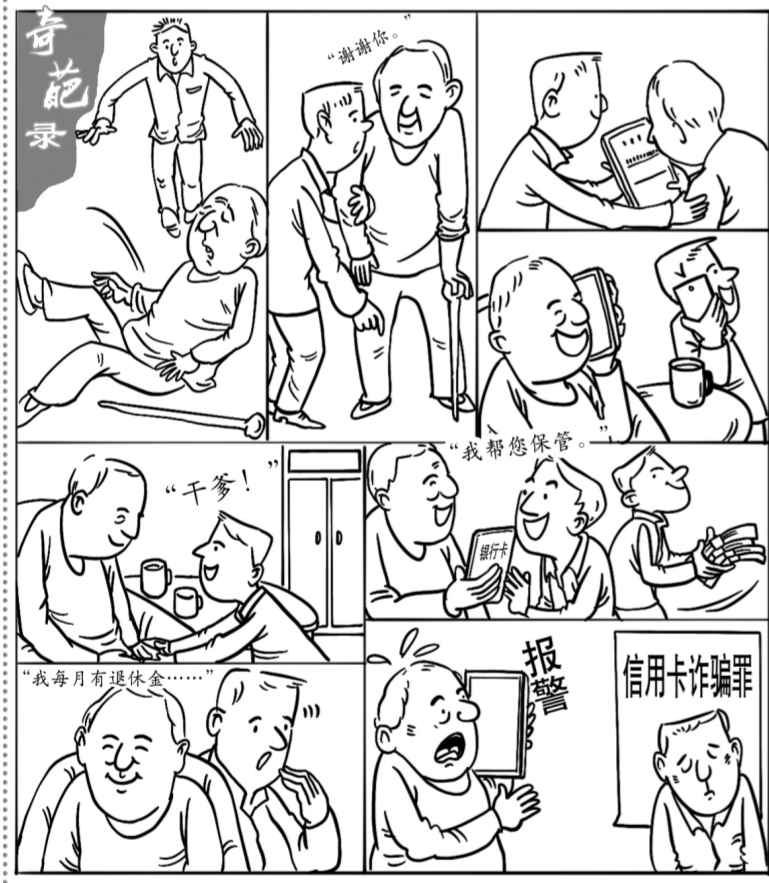
## 出租房甲醛超标引发身体不适

王某是一名在济南打工的年轻人，辛苦工作一天后，希望有一个舒适的栖息之所。为此，王某货比三家，最终选择承租某某的公寓房。2023年4月30日，王某与某某签订《房屋租赁合同》，押金1500元，租金共计4500元。租期一年，租金按季度支付。合同签订后，王某入住该房屋。

入住不久，王某便身感不适，身上起了许多红疹。王某怀疑承租的房屋存在质量问题，于2023年7月19日自行委托某鉴定机构对租房房屋进行甲醛检测。检测结果显示案涉房屋甲醛超标，王某遂与某某协商解除合同，退还押金和租金。双方多次协商未果，王某便搬离案涉房屋，某某也已将案涉房屋另行出租。

越想越气的王某一怒之下将某某诉至槐荫法院，要求某某退还押金、租金并赔偿人身健康损害费5000元及检测费500元。

某某辩称，该鉴定系王某自行委托，不认可其主张的甲醛超标鉴定结论。身上起红疹的因素有很多，



□ 本报记者 战海峰  
□ 本报通讯员 高超 李迅

# 一见如故“干爹”好心小伙竟是骗子

老人意外摔倒，小伙子好心帮忙，二人“一见如故”，在得知老人有退休金后，小伙子竟心生歹意，在将老人认作“干爹”获取信任后，以保管为由将老人的退休金全部骗取用尽。近日，重庆市垫江县人民法院审结一起信用卡诈骗罪案，经审理，以犯信用卡诈骗罪，判决被告人刘某某有期徒刑一年六个月，并处罚金2万元，退赔被害人陈某某全部经济损失3万余元。

陈大爷在散步时不小心摔倒，刘某某路过见状出于好心上前搀扶，二人因此相识相谈甚欢，并互相留下联系方式。在接下来的时间里，二人经常联系交谈，陈大爷对刘某某大加赞赏。在一次交流中，刘某某得知陈大爷每月都有退休金，内心便产生一个邪恶念头，打算将陈大爷的退休金据为己有。为了获取陈大爷的信任，刘某某对陈大爷嘘寒问暖，不久后，刘某某将陈大爷认作“干爹”，并以帮其保管为由获取了领取养老金的银行卡及密码。

想着“老来得子”今后生活多一份依靠，陈大爷甚是高兴。在一次生病住院时，陈大爷打算将银行卡里的钱取出来缴纳住院费时才发现卡内已无剩余资金，遂向公安机关报警。2023年7月，刘某某被抓获归案。

法院审理后认为，被告人刘某某以非法占有为目的，在骗取老人信任后，以代保管银行卡为由获取银行卡和密码，在被害人不知情的情况下，刘某某先后多次将银行卡内的3万余元取出消费，其行为已构成信用卡诈骗罪，应追究刑事责任。充分考虑被告人刘某某所具有的法定和酌定处罚情节，作出上述判决。目前，该判决已生效。

承办法官廖子钧表示，本案系一起养老诈骗典型案例。刘某某与被告人的相识源于一次好心好事，刘某某乐于助人行为本应大力赞扬，可刘某某在得知老人有退休金后却见财起意进而违法犯罪，这样极端的转折实在让人叹息。法官在此提醒老年朋友，切勿将银行卡密码、存款金额等重要信息轻易告知他人，以免上当受骗。

并不能确定是租住的房屋导致的，不同意退还和赔偿各类款项。

## 租房存在质量缺陷可解除合同

槐荫法院经审理认为，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。出租人的核心义务是向承租人提供符合租赁用途，具有使用、收益价值的租赁物。在租赁物存在危及承租人的人身安全或者健康的情况下，出租人应对租赁物承担瑕疵担保责任。根据民法典第七百三十一条规定，租赁物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物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。因此，为了保证承租人的人身安全或者健康，在租赁物具有危及承租人的安全或者健康的缺陷时，承租人可以随时解除合同，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。因此，为了保证承租人的人身安全或者健康，在租赁物具有危及承租人的安全或者健康的缺陷时，承租人可以随时解除合同，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。

本案中，王某和某某签订的《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，对双方均具有法律约束力，应属有效。双方均应当根据合同约定履行自己的相应义务，某某应当交付符合正常使用要求的房屋。若房屋室内甲醛超标，空气质量不合格，危及承租人身心健康，承租人可以随时要求解除合同。

根据民法典规定，合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。若因甲醛超标导致合同解除，承租人有以出租人交付房屋影响安全、健康为由，要求房东退还剩余的租金及押金，支付违约金或侵权损害赔偿金，并支付房屋空气质量不合格而产生的检测费用。

“关于租房房屋缺陷导致的人身损害赔偿，按照租赁合同的性质，出租人有义务向承租人提供可以安全使用、收益的租赁物。当出租人提供的租赁物存在安全质量缺陷时，出租人对承租人承担违约责任。如果租赁物安全质量瑕疵造成承租人或者使用人的人身损害，承租人可以选择要求出租人承担违约责任或者侵权责任，构成了合同关系和侵权关系的竞合，承租人可以择一选择。”李巧英说。

## 如何认定因果关系成维权难点

在此类案件中，如何认定案涉房屋甲醛超标、当事人身体不适与案涉房屋甲醛超标是否存在因果关系，是当事人维权的难点，也是法院审理的重点和难点。

在李巧英看来，甲醛超标的事实被法律所认定，才能切实保障承租人的权益，而认定的方式毫无疑问需要通过甲醛检测。甲醛检测看似简单，但如果不符合法定程序等要求，将难以达到维权的目的。“空气质量数据是动态的，会随着时间推移而不断发生变化。作为承租人，一定要注意及时留存相关证据。对空气质量进行检测时，双方均应在场。若出租人拒绝到场，需保留通知出租人到场的证据，如微信、短信、通话记录等等，表明曾通知过出租人。检测过程中，尽量全程录音录像，同时注意检测程序要规范。在这类诉讼中，出租方自认空气质量存在问题的书面材料、录音等证据尤其具有证明力，承租人应着重收集整理。”李巧英说。

另外，李巧英认为，承租人身体不适与承租房屋甲醛超标之间存在因果关系较难证明。对此，承租人

应在承租案涉房屋期间前往医院进行诊断，提供由专业医疗机构出具的病历。

本案中，王某出示的检测报告虽系其自行委托检测，但一定程度可说明房屋存在甲醛、苯、甲苯等含量超标的高度盖然性。王某在起诉前已自行搬离房屋，且某某也已将房屋收回并再次出租，且收回房屋后未及再对房屋空气质量进行检测，致使房屋丧失了重新鉴定的条件，导致案涉房屋是否存在甲醛、苯、甲苯等含量超标处于无法查明的状态。

最终，本案经过法官充分地释法明理，双方本着互谅互让的原则达成一致：案涉租赁合同解除，某某当庭向王某支付各项费用合计3000元，王某当庭撤回起诉，纠纷最终得以化解。

## 租赁合同应明确双方责任和义务

在房屋租赁市场日益繁荣的今天，常常存在将房屋装修后快速对外出租的情况，而没有设置合理期限或者采取适当措施净化房屋内的空气，最终导致出租房屋内甲醛等有害物质超标，危及承租人身心健康现象时有发生。

李巧英表示，出租人应秉持诚信原则，忠实履行合同义务，提供满足法定及约定标准的房屋。同时，租客在签订租房合同时，应注意以下几点：首先，要明确房屋环境质量标准，在租房合同中，租客应要求房东明确房屋的环境质量标准，可以要求房东提供相关的检测报告或证明文件。其次，应约定检测义务，在合同中约定房东有义务对房屋进行空气质量检测，并确保室内空气质量符合国家标准。同时，可以约定租客在入住前有权自行进行检测，并在发现甲醛超标时要求房东采取措施解决。再者，要明确违约责任，在合同中明确约定双方的违约责任。如果租客发现房屋甲醛超标且房东未能及时解决问题，租客有权要求房东承担违约责任并赔偿损失。

“总之，租客在签订租房合同时，应充分了解房屋的环境质量，明确双方的义务和责任，以保护自身权益不受损害。同时，通过实地考察、了解房东背景等方式，提高租房的安全性和舒适度。在此基础上，双方遵循合同约定，共同维护良好的租赁关系。”李巧英说。

漫画/高岳

# “保底条款”不靠谱 谨慎投资是上策

□ 本报记者 徐伟伦  
□ 本报通讯员 石雨冰

“你不理财，财不理你”。金融市场日益繁荣的当下，投资理财成为很多人的新选择。对于投资小白来说，商家给予的“保底”承诺具有十足的诱惑力，但是这种保底条款真的有效吗？到底什么样的条款可以“保底”？对此，北京金融法院法官提醒，所谓的“保底条款”不靠谱，谨慎投资是上策。

此前，杨某委托郑某进行理财，郑某口头承诺无论盈亏都会保本，即便亏损也会补偿杨某，盈利则“四六”分。其后，杨某按照郑某指令的股票、时间、数量操作股票交易。半年后，用于投资的100万元全部亏损。为此，杨某找到郑某要求其履行保本承诺，但郑某称“你再信我一次，这个阶段虽然亏了，但是下个阶段只要听我的，肯定到年底都给你赚回来，还能让你再多赚10万元”。

杨某遂按照郑某的指示继续进行投资，又过了半年，杨某的亏损不但没有弥补，反而又亏损了几十万元。杨某讨要无果，诉至法院，要求郑某就第一阶段的投资损失进行赔偿。

北京金融法院经审理认为，本案中杨某按照郑某的指令购入案涉股票，双方成立民间委托理财法律关系。郑某建议杨某购买股票并承诺保底的约定属于事前保本条款，该条款因违法而无效。但是，双方在第一阶段亏损发生后再次协商并达成协议，其中明确了第一阶段产生损失的处理方案，该亏损

负担约定不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，属于有效条款。

基于此，法院判决支持了杨某要求郑某赔付第一阶段投资损失的诉讼请求。

“委托理财合同中的保底条款不合理地分配金融市场投资风险，诱导投资者误判投资风险，非理性地将资金投入金融市场，将不断积累和放大投资风险，扰乱金融市场秩序，最终损害广大投资者利益。”承办法官王思思说，民间委托理财合同中的保底条款违背公序良俗，应认定为无效条款。

委托理财亏损发生后，受托人与委托人事后就亏损分担问题签订赔偿协议，或受托人作出赔偿承诺，一般称之为事后亏损分担条款。该条款如无其他违反法律、行政法规强制性规定的情形，人民法院会认定该约定或承诺有效，受托人应当按照其事后亏损分担承诺履行赔偿责任。

“当前，很多机构或个人会以保本、保本保固定收益、保证损失上限的条款作为噱头，吸引他人进行投资，当我们听到这类字眼时，一定要提高警惕，记住此类保底条款不靠谱。”王思思提醒，委托他人理财时，应当准确评价自身风险承受能力，不购买超出自身风险负担能力的产品，也不要因为与受托人之间有亲属、朋友等特殊关系，轻信其口头承诺，尤其是保本承诺。同时，委托受托人进行理财时，要实时关注资金状况，及时跟进监督，确保资金有效运用。如发生损失，应积极与受托人沟通联系，确定能否就投资损失负担问题达成一致。

# 钻空子“薅羊毛”，获罪判刑

□ 本报记者 王春  
□ 本报通讯员 周晓芳

为了吸引用户流量，不少电商平台会推出新用户福利，新人优惠券等优惠机制进行激励，并且会在用户正常注册时明确标注出对优惠使用的限制规则，即对于同一身份证号、手机号、银行卡、同一终端设备等视为同一用户，只可领取一次新人礼包。然而，施某甲等5人却无视电商平台规则，钻起了“空子”，薅电商平台的“羊毛”达上百万元，殊不知这一行为已经触犯了法律。

2020年6月，浙江省丽水市缙云县的施某甲偶然发现，只要通过网络平台大量购入新账号，分别登录后购买某知名电商平台的商品，就能够用不同账号多次享受该平台的新人优惠，从而以极低的价格买下商品。

这岂不是一个源源不断的进货渠道？施某甲动了歪心思，他与副食店的老板们交涉，表示自己能够提供一些商品，价格比进货价更便宜，这些商品都是使用了优惠券在某知名电商平台上的，绝对保证质量，老板们欣然答应。就这样，施某甲转卖出了一批又一批在该平台上购买的商品。

手动输入账号购买步骤繁琐，效率低，在转卖了一个多月的货物后，施某甲在网上购买了一个能够批量导入账户并自动完成登录、购买货物的软件，还可以躲避平台对同一IP地址大量使用不同账号下单的异常行为的监控。

施某甲并不避讳与他人提及此事，他的“买卖”也着实让人羡慕，其中不乏施某乙、蔡某甲、蔡某乙和虞某某4人。2021年4月中旬，施某乙等4人陆续向施某甲表示，希望能够一起干这“买卖”，赚的钱大伙儿平分。

本就想扩大“生意”的施某甲接受了他们的合伙邀请，之后，施某乙等4人各自投入2.5万元用于开拓市场，施某甲作为

技术入股并投入1万元。

几人分工明确，施某甲、蔡某甲负责在平台购买商品，剩下3人负责对低价购入的商品进行管理并通过对接超市、副食店或自己开设店铺等各种渠道进行销售。他们在几个主要购买区域租下仓库，专门用来堆放买到的货物。

最终，施某甲等5人的“薅羊毛”行为被平台发现。2021年11月16日，缙云县公安局将该案移送缙云县检察院审查起诉，承办检察官随即开展自行补充侦查，通过梳理涉案商品在各销售渠道的售卖均价，询问被害平台的仓报价，检索案类及相关理论等方式准确认定涉案数额，厘清运营商与用户之间的法律关系，明确案件定性。

缙云县检察院认为，施某甲等5人明知自己不具备享受新人优惠的条件，以非法手段获取并假冒他人名义使用新人优惠，并采用技术手段规避电商平台风控，使电商平台误以为是新用户从而售出商品，应以诈骗罪追究其刑事责任。

截至案发，施某甲等5人骗取电商平台新人优惠金额共109万余元。2022年11月4日，缙云县检察院依法向法院提起公诉。

法院审理后支持检察机关指控罪名，认为施某甲在共同犯罪中起主要作用，为主犯，其余4人为从犯。结合5名被告人各自的自愿认罪认罚、退赔被害单位的经济损失，取得谅解等情况，以诈骗罪判处被告人施某甲等5人有期徒刑二年六个月、缓刑三年六个月至有期徒刑十年不等，并处罚金6万元至25万元不等。目前，施某甲购买的账号及软件的来源仍在进一步核查当中。

承办检察官提醒：施某甲等人使用不正当方法“薅羊毛”，违背市场公平交易秩序，侵害了互联网企业和消费者的合法权益，受到了法律的惩罚。消费者在参加各类促销活动中一定要按照平台规则进行，通过合法方式获取活动优惠。

□ 本报记者 白楚玄

“克价1200多元，如果告诉我这个价格，我绝对不会买‘一口价’黄金的。”花费1400元购买了一颗黄金串珠配件，却发现其重量只有1.1克的消费者林女士的这句话，道出了不少购买“一口价”黄金饰品消费者的心声。

与林女士的遭遇相似，不少消费者也遭遇了“一口价”黄金饰品带来的种种困扰。他们发现，自己花费高价购买的“一口价”黄金饰品，不仅重量远低于预期，而且在换购或退货时更是困难重重。这一切，都让消费者大呼“这不是骗人吗”。

那么，“一口价”究竟是如何形成的？消费者又该如何避免落入其中呢？

## “一口价”让消费者频频窘境

随着国际金价飙升，国内足金饰品市场活跃，不少消费者开始“淘金”。其中，造型独特、工艺精湛的“一口价”金饰备受追捧。然而，有的消费者反映，在计划购买重黄金时，常被诱导购买“一口价”黄金饰品，并引发一系列问题。

准备购买克重黄金饰品，却在销售人员的诱导下购买“一口价”黄金饰品；拿着“一口价”黄金饰品换购，却被金店告知只能按克数抵扣；店铺展示柜内的吊牌隐藏克重，询问店员时对方却支支吾吾；更有甚者，在金店以旧料换黄金饰品并支付差价兑换时，被介绍加价换购“一口价”手链……不少消费者大呼“真是亏大了”。

“一口价”黄金饰品，这一听起来简单明了的销售模式，实则暗藏玄机。据业内人士介绍，所谓“一口价”黄金饰品，源于商家推出的一种销售模式。通常“一口价”黄金饰品吊牌一般只标注价格，含金量、工艺，而不展示克重，其卖点侧重于工艺和款式等，却对消费者最关心的克重问题避而不谈。

这种信息不对称的销售方式，自然引起了消费者的强烈不满。近年来，“一口价”黄金饰品因买卖过程中信息不透明，置换条件受限等问题引发的消费纠纷屡见不鲜。

“欺瞒诱导”“不告知/隐瞒克重”“价格不透明”“过分夸大工艺价值”“不予退款”……在猫投诉平台上，搜索“一口价”黄金饰品时，发现有超过4000条相关投诉，诉说着消费者的无奈与愤怒。

但也有人对“一口价”黄金饰品有着不同看法，认为关键在于销售人员的行为是否合规，若提前告知消费者“一口价”特性，尊重消费者知情权和选择权，则该销售模式可被接受。

## “一口价”克重成谜纯度无统一标准

在中消协发布的《2023年全国消协组织受理投诉情况分析》中，黄金消费成为投诉热点，“一口价”黄金饰品计价模式不透明、经营者在销售时故意隐瞒黄金首饰克重或置换限制条件等，存在诱导消费、价格欺诈等问题。

那么，线下金店是否存在诱导消费者购买“一口价”黄金饰品情况呢？

近日，《法治日报》记者走访北京多家黄金门店发现，众多品牌均存在售卖“一口价”黄金饰品情形。“一口价”金饰的标签上均未标注克重。面对记者的好奇询问，店员们大多轻描淡写地一句“按件计价，不克重”。在记者追问下，才会告知金饰的实际克重。此外，部分店员在销售过程中会强调，“一口价”金饰折扣力度大、保值性强等优点，以吸引消费者购买。

记者注意到，这些“一口价”金饰每克黄金的单价在800元至1200元，远超克重计价金价。而在“超值折扣”“超强保值”背后，还隐藏着纯度的迷雾。

记者搜索发现，目前关于“一口价”黄金饰品和按克卖的足金饰品区别是什么、“一口价”的黄金饰品是纯金吗”等问题也困扰不少网友。

北京市律师协会消费者权益法律专业委员会主任芦云介绍，通常所说的黄金饰品，包括“一口价”黄金饰品，与国际金价，包括一些投资金条，并非同一概念，价格相差比较大。黄金饰品的价格分为两部分：一部分是黄金本身的价格；还有一部分是根据不同的工艺而产生所谓的工艺费或加工费。此外，芦云表示，当前对于“一口价”黄金产品的纯度没有统一标准和要求。

## 理性购买黄金饰品留好凭证

对于“一口价”金饰存在的合理性，中国法学会消费者权益保护法研究会副秘书长陈音江一语道破玄机：“不管是以‘一口价’还是以克重销售，都不违反法律规定，关键在于销售时不应诱导消费者。”

陈音江指出，我国消费者权益保护法明确规定，消费者对商品的真实情况有知悉的权利，经营者提供商品的有关信息要真实、全面，不得作出虚假或者引人误导的宣传。即使是“一口价”的黄金饰品，它的成分、重量等信息也会对消费者的购买选择起到关键作用，经营者应把成分和重量都标注出来，让消费者在充分知情的情况下作出选择。

我国价格法明确规定，经营者不得利用虚假的或者使人误解的价格手段，诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易。在2022年4月，国家市场监督管理总局发布的《明码标价和禁止价格欺诈规定》规定：“经营者不得实施下列价格欺诈行为……不标示或者显著弱化标示对消费者或者其他经营者不利的价格条件，诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易”。

面对“一口价”黄金饰品引发的消费风波，多地市场监管局或消费者权益保护委员会表示，针对购买时店员没有清楚告知黄金饰品的具体信息及相关调换规则的，他们将帮助调解，让商家回归诚信之路，同意退货退款。

上海市浦东新区消费者权益保护委员会建议消费者，在购买黄金产品时，务必保留好相关凭证，如发票、鉴定证书等。收到黄金产品后应及时进行检验，确保产品符合宣传标准和质量要求。如发现问题，应尽快与商家联系解决，与商家协商无果的，可以向市场监管部门、消费者权益保护组织等寻求帮助，维护自身合法权益。为避免黄金消费纠纷的发生，消费者在购买黄金产品时，应选择信誉良好的商家，了解市场行情和价格走势，并理性评估自己的购买需求和风险承受能力。

# 「一口价」黄金饰品套路多成消费「陷阱」

漫画/高岳

