



租到“甲醛房”可以全额退款吗？

上海宝山法院：房屋甲醛超标租客可以解除合同

书写公平正义

【判词摘录】

作为出租方，被告应提供符合居住条件的房屋。被告自认系争房屋于2023年6月初装修，7月17日原告表示新装修的房屋可能存在甲醛超标问题，要求被告解决，但被告未有回应。在此情况下原告有权委托检测机构出具检测报告。原告结合房屋的装修时间及检测结果，认为系争房屋甲醛超标，符合常理。嗣后，原告出于担心房屋内甲醛超标影响自身健康的考虑……向被告提出解除双方租赁合同，本院予以准许。

考虑到甲醛的挥发性以及空气流动性，被告提供的检测报告仅能证明检测当时房屋内的空气质量情况，无法反映2023年7月系争房屋的甲醛情况。被告在明知原告提出解除合同后理应及时收回系争房屋，怠于收回系争房屋的租金损失应由其自行承担。



多次沟通无果，王先生向郭女士提出进行甲醛检测的要求，郭女士未予回复。

于是，王先生自行向有中国计量认证资质的机构申请检测，检测报告显示，该房屋客厅及卧室甲醛浓度约为0.20mg/m³，不符合《室内空气质量标准》。

当年7月21日，王先生向郭女士发送房屋甲醛检测报告，要求解除房屋租赁合同，退还租金3400元、押金3400元及支付甲醛检测费600元。

郭女士回复称：“单方面解除合同是要赔违约金的。”

两份不同检测报告

由于双方无法达成一致，王先生起诉至宝山区法院，请求法院确认双方租赁合同解除，要求郭女士退还租金和保证金并支付违约金3400元。

“法官，我妻子当时正备孕，这房子甲醛严重超标，我们都没有搬进去住，也不敢住。”开庭时，原告王先生提供了检测报告。

这时，被告郭女士也不慌不忙地拿出另一份检测报告反驳道，她找的检测机构出具的检测结果显示该房屋的甲醛含量不到0.06mg/m³，完全合格。另外，郭女士说，王先生签订合同时，她已告知其房屋新装修，自己不存在任何违约行为。

原来，郭女士于2023年12月初自行委托检测机构对该房屋空气质量进行检测，检测报告显示甲醛等含量均低于限值标准。

庭审中，本案承办人、宝山区法院法官杨洁认真询问双方检测细节，后经核查检测机构资质、检测程序以及检测标准，发现两份检测报告均由有中国计量认证资质的机构出具，采样方法亦符合国家标准，但郭女士检测报告的时间距双方争议发生时已有5个月。此外，2023年11月，郭女士已将该房屋另行出租给案外人，审理时房屋的空气质量现状已发生较大变化，法院已无重新检测可能及必要。

法院审理得知，郭女士2023年6月初向房屋产权人承租了毛坯房，后对房屋进行装修并购买家具，2023年7月中旬向王先生交付全新装修的房屋。

对于王先生交付全新装修的房屋进行检测，郭女士未回应一事，她表示：“他签订合同时已经看过房且知道房屋是新装修的，我没有义务进行检测。”

事实逐渐清晰，杨洁引导双方聚焦法律的强制性规定：民法典明确规定出租人有适租义务，即便承租人在签订合同时知晓租赁物危及承租人安全或健康的，亦可随时解除合同。

判决得到双方认同

2024年2月，宝山区法院作出判决：郭女士于本判决生效之日起10日内退还王先生租金、保证金。宣判后，当事人双方均未提起上诉。

记者近日前往案涉出租屋看到，屋内已入住他人，门口靠墙处有一个放着多双鞋子的鞋架。

【法官笔记】

让朴素的判决解答普通人的困惑

□ 杨洁

距离这份甲醛超标租赁案的判决书成稿，已过去一年有余。案牍流转间，时光如梭，案件的细节仍清晰如昨。它并非我伏案书写的文书中最浩繁的那份，然而字里行间承载的分量，却像石子投进心湖，漾开层层涟漪，久久不曾平息。

回望这起案件，在撰写事实认定部分，我认真核实证据和详细询问租赁合同签订前后的各种细节，抽丝剥茧还原租赁时间线：2023年6月3日，被告自房屋产权人处承租毛坯状态的房屋；2023年7月14日，被告向原告交付全新装修的房屋；2023年7月20日，原告单方委托检测并以甲醛超标为由向被告提出解除合同；2023年11月25日被告将房屋出租给案外人，2023年12月3日，被告单方委托检测房屋空气质量。

在两份检测报告检测资质及程序均合法的前提下，检测报告的检测时间成为两份证据证明效力的关键。我查阅专业文献书籍，几度翻阅检测规范，并向空气质量检测专业人士请教，确认“新装修房屋甲醛释放高峰期通常为3个月到6个月，且夏季高温环境会显著加速甲醛释放”，最终认定被告提供的检测报告仅能证明检测当时房屋内的空气质量情况，无法反映2023年7月系争房屋的甲醛情况。至此，我仅是推翻被告检测报告的结论，但系争房屋在争议时段是否甲醛超标并不能直接认定。于是，我重新查看卷宗，不遗漏任何蛛丝马迹，最终结合被告装修完毕时间仅半月等其他旁证，坚定甲醛超标的内心确认，从而撰写下“原告结合房屋的装修时间及检测结果，认为系争房屋甲醛超标，符合常理”的判决结论。

此外，通过逐字核对双方所有的微信聊天记录和短信记录，我将发生在2023年7月17日至21日，散落于微信与短信里的碎片化对话，原封不动地嵌入判决书的事实部分。这些看似零碎的文字，清晰地复刻出一条心路：原告从初期的忧虑，到寻求沟通解决却屡遭闭门羹的无助，直至无奈诉至法院。而另一端，却是被告如知晓全新装修的房屋可能会有甲醛超标隐患，依然拒绝沟通的强势无理。

撰写裁判核心的“本院认为”部分，我经历了反复的自我审视。第一遍侧重法律逻辑，我突然意识到，法律条文的力量从未来不在晦涩，而在能回答普通人的困惑。这份文书要解释的也是最朴素的问题：面对甲醛超标的房屋，房客能不能提前退租。于是我重新书写，最终落在判决书上的，是用最直白的文字写下“作为出租方，被告应提供符合居住条件的房屋”。

当天，敲定判决书最后一句时已是晚上八点多。窗外车流不息，灯光如织。我忽然想起来沪打拼的原告一家，此刻或许正奔波归家，抑或同我一般仍在灯下劳碌。而这间弥漫着甲醛的房屋，曾寄托了他们对未来三口之家安稳生活的期待。这份判决书能做的，是帮他们拾起那份被打碎的期待，用公正之手，一片片拼回他们对这个城市的信任。

（作者系上海市宝山区人民法院法官）

漫画/李海英

专业化审判高效化解房屋租赁纠纷

【办案经验】

□ 本报采访组

租到房东私接燃气且被燃气公司检测出存在燃气泄漏的房子该怎么办？

上海的张先生遇到这种情况后，认为房屋存在严重安全隐患，要求房东根据合同约定无条件退房并退还租金及押金，但遭到房东拒绝。无奈之下，张先生起诉至上海市宝山区人民法院。

宝山区法院审理认为，出租人有义务提供满足租赁目的的适租房屋，当租赁房屋存在安全隐患，危及承租人安全或者健康时，可以随时解除合同。法院判决解除双方签订的房屋租赁合同，由房东退还张先生租金及押金。目前，该判决已生效。

这只是近年来宝山区法院审理的数千起房屋租赁案件之一。

据了解，宝山区为人口流入区，又兼具城市和农村两种环境，房屋租赁市场活跃，引发的房屋租赁纠纷呈现出数量攀升、类型多元、矛盾交织的新特点。数据显示，2023年至2025年7月，宝山区法院共受理房屋租赁合同案件3849件。

宝山区法院副院长洪波近日接受《法治日报》记者采访时介绍说，为了审理房屋租赁合同案件，宝山区法院以专业化审判为基石，优化案件审理流程，延伸审判职能，积累并探索形成了一套行之有效的房屋租赁类案件审理机制，打造房屋租赁纠纷化解新格局。

——构建专业审判机制，配备专业化审判人才。

房屋租赁类案件具有高度专业化、复杂性等特点，法律适用难点多、类型多样，需要法官具备相应的专业知识和识别专业问题的能力。为此，宝山区法院在传统“大民事”审判格局内设立相对固定的房地产审判团队，选优配齐专业审判骨干，长期深耕房地产审判领域，积累较为丰富的审判实践经验，确保裁判尺度的统一性、稳定性和前瞻性，取得了令人满意的审判效果。

——优化案件审理流程，高效化解矛盾纠纷。

宝山区法院针对普通房屋租赁案件法律关系相对清晰但事实查明（如房屋现状、欠租金额、押金退还、装修损失评估等）耗时较长的特点，在立案阶段大力推行“要素式审判”，通过引导当事人填写《房屋租赁纠纷要素表》，精准固定无争议事实，快速锁定核心争议焦点，提升了案件开庭审理的效率，大大加快了纠纷解决进度。

——提升房屋租赁类案件的审判质效。

针对辖区内多发的虚拟产权式商铺租赁案件，开展专题调研，制定《虚拟产权式商铺案件审理指南》，明晰审判思路，统一裁判规则。

——以司法建议督促房屋租赁市场规范治理。

宝山区法院针对案件审理中暴露出的普遍性、源头性问题，积极发挥司法建议“啄木鸟”功能。

如在一起共有非居住房屋租赁合同案件中，某国有企业位于黄金地段的商铺被层层转租，中间出现二房东、三房东甚至四房东，一间商铺的租金从第一手租赁的每月每平方米100元层层加码到末手租赁的每月每平方米300多元，进而引发房东之间的矛盾纠纷。案件审结后，法院就“层层转租”问题引发的安全隐患与管理难点，向相关国有企业发出司法建议。该国有企业针对司法建议进行反馈，将对在租赁合同期内的房屋进行逐一排查，如发现仍存在擅自转租现象的，责令及时整改；同时，公司内部建立完善的管理机制，运用信息化手段全流程规范租赁管理，防范租赁风险。

“安居方能乐业。房屋租赁纠纷的有效化解，关乎千家万户的切身利益。关于辖区租赁市场的健康发展，更关乎社会的和谐稳定。宝山区法院通过不断提升房屋租赁案件审判的专业化、规范化、智能化水平，为营造更加规范有序、充满活力的区域房屋租赁市场环境，提供更加坚强有力的司法服务和保障。”洪波充满信心地说。

（本报记者 陈磊 余东明 周斌 张海燕 本报见习记者 王宇翔）

【专家点评】

□ 金可可

人民法院对甲醛超标类房屋租赁案件的处理，展示了法官专业的司法能力，体现了司法对民生的关怀和保障。

该案的审理体现了法律适用的准确性。面对租赁纠纷中甲醛检测标准认定、举证责任分配等难题，人民法院将民法典中“租赁物适用品”条款与环境安全标准相结合，创造性地构建了“健康权优先”的裁判逻辑。例如在证据采信上，对当事人自行委托的检测报告，法院通过审查机构资质、检测程序等要素科学认定效力，既避免了机械司法导致的维权困境，又坚守了证据裁判原则，展现了司法对专业领域知识的尊重以及对法律条文的灵活运用。

该案的审理直击民生领域的维权难点，守护了公平正义。租客在租赁关系中往往处于信息和议价能力的弱势地位，甲醛超标不仅侵害其健康权，更可能因出租方的推诿导致维权无门。人民法院通过判决违约方承担违约责任，既让违法者付出代价，又为弱势方提供了权利救济通道，矫正失衡的利益格局。这种形式平等向实质正义的跨越，彰显了司法守护民生底线的担当。

该案的判决，为社会行为划定了清晰边界，具有社会价值引领的作用。一是出租方必须履行安全居住保障义务，将健康权置于逐利之上；二是公民应增强权利意识，对侵害自身健康的行为及时说“不”；三是市场主体须恪守诚信原则，任何侥幸心理都为法律所否定。该案件价值还在于引导租赁市场从“契约自由”向“责任先行”转型，促进形成“生命至上，诚信为本”的社会共识。

甲醛超标房屋租赁合同的处理，展示了法官专业的司法能力，体现了司法对民生的关怀和保障。

该案的审理体现了法律适用的准确性。面对租赁纠纷中甲醛检测标准认定、举证责任分配等难题，人民法院将民法典中“租赁物适用品”条款与环境安全标准相结合，创造性地构建了“健康权优先”的裁判逻辑。例如在证据采信上，对当事人自行委托的检测报告，法院通过审查机构资质、检测程序等要素科学认定效力，既避免了机械司法导致的维权困境，又坚守了证据裁判原则，展现了司法对专业领域知识的尊重以及对法律条文的灵活运用。

该案的审理直击民生领域的维权难点，守护了公平正义。租客在租赁关系中往往处于信息和议价能力的弱势地位，甲醛超标不仅侵害其健康权，更可能因出租方的推诿导致维权无门。人民法院通过判决违约方承担违约责任，既让违法者付出代价，又为弱势方提供了权利救济通道，矫正失衡的利益格局。这种形式平等向实质正义的跨越，彰显了司法守护民生底线的担当。

体须恪守诚信原则，任何侥幸心理都为法律所否定。该案件价值还在于引导租赁市场从“契约自由”向“责任先行”转型，促进形成“生命至上，诚信为本”的社会共识。

甲醛超标房屋租赁合同的处理，是司法功能从“纠纷解决”向“规则建构”升级的鲜活样本，生动诠释了新时代司法的三重属性：以专业智慧破解民生难题，以公正裁判守护权利救济，以价值引领塑造社会风尚，从而让法治精神真正融入人民群众生活的方方面面。

（作者系华东政法大学法律学院院长）

“我们不仅解决了纠纷，还找到了新的合作机遇”

深圳龙岗法院以改革创新“破题”商事纠纷

□ 本报记者 唐荣 李文茜
□ 本报通讯员 张建国

“多亏了法院，我们不仅解决了纠纷，还找到了新的合作机遇！”近日，在广东省深圳市龙岗区人民法院调解室，两家曾经对簿公堂的企业代表握手言和。原本因设备问题剑拔弩张的重庆某公司与深圳某公司，在龙岗区法院法官的调解下，不仅达成了和解，还开启了新的合作。

重庆某公司与深圳某公司曾是紧密合作伙伴，却因一批进口设备“反目成仇”。重庆某公司声称设备无法生产合格产品，要求解除合同，退款赔偿；深圳某公司则指责对方无故拒收货物，造成巨大仓储损失。

该案承办法官杨宏没有简单地一判了之。“每一起商事纠纷背后，都关乎企业的生死存亡。我们不仅要解法结，更要解心结。”

调解一度陷入僵局，法官转而联合司法鉴定机构，调取设备数据，核验采购凭证，实地勘察仓储情况，调查发

现，首台设备实际能够正常运行，只是产品规格不符合要求；而第二批进口设备完好无损，具备转售条件。

基于这一发现，法官创新提出了“一揽子”解决方案：重庆某公司半价退回首台设备，用预付款转购深圳某公司自主生产的设备；消除深圳某公司“退货即报废”的认知误区，将退回设备再销售；重庆某公司暂时代存第二批设备待转售。

这一方案既避免了深圳某公司因退款导致资金链断裂，也让重庆某公司不致错失市场机遇。最终，两家公司不仅达成和解，还在法官建议下开始探讨技术合作与市场共享的可能性。

这样的案例在龙岗区法院并非个例，背后是一套完整的“1+2+3”司法助企工作体系在发挥作用。

“1”个主体引领。今年年初，龙岗区法院成立了由主要负责人任组长的司法助企工作领导小组，下设司法助企工作室，建立“前端集约受理，中端分拨处理，后端闭环监管”的全链条司法保障机制。

“2”大平台支撑。一方面，龙岗区法院打造“涉企矛盾纠纷多元化化解平台”，与全区111个社区“无讼社区”创建相衔接，落实“一社区一法官一助理”机制，就近为企业提供解纷服务；另一方面，龙岗区法院打造“一站式诉讼服务平台”，在诉讼服务大厅设立司法助企服务岗，张贴司法助企二维码，专人处理企业司法诉求。

“3”项举措发力。抓实审判、执行、普法工作，全面提升司法助企实效。

作为深圳的工业大区，龙岗区市场主体活跃，经济纠纷复杂多样。如何通过司法手段为企业排忧解难，护航企业发展？龙岗区法院用一套体系化的司法服务新机制作出了回答。

执行是实现公平正义的“最后一公里”。龙岗区法院持续开展保障中小微企业专项执行行动，采取多项善意文明执行措施，助力民营企业脱困与成长。

“法院特事特办、加急处理，有了这笔钱，发放工资、生产流转都不成问题了。”近日，深圳某科技公司代

理律师专程来到龙岗区法院致谢。该公司因398万元货款无法收回，100余名工人工资未能发放，面临停工停产困境。

执行法官叶小丽开启绿色通道，引导被执行人注册“移动微法院”，线上送达法律文书，并协调银行加急处理，迅速完成账户解封。“我们的《执行款收款确认书》具备双重功能，划款、结案一次性极速办结。”叶小丽介绍。

最让企业暖心的是“信用修复”机制。一家知名建材企业因工作失误陷入纠纷，银行账户被冻结，信用严重受损，近千万元银行贷款落空。龙岗区法院不仅快速完成扣划解冻，还出具《自动履行证明书》，帮助企业修复信用。“多亏了法院，我们重新获得贷款，全面恢复了生产经营。”该企业负责人送来锦旗时表示。

据了解，截至目前，龙岗区法院已开出44份《自动履行证明书》，为285家企业负责人提前解除限制高消费措施，2023年至2025年8月20日，办结涉中小微企业执行案件1.8万余件，执行到位42.6亿元。

多年来，龙岗区法院将普法作为服务企业的重要方式，从源头上帮助企业降低法律风险。连续4年在全国知识产权宣传周开展“院长示范庭审”活动，每年选定一个主题，邀请企业代表现场观摩，互动交流。2024年，该院院长主审一起涉跨境电商行业侵害商业秘密纠纷案，并联合多家单位举办主题活动，共同为电商领域知识产权保护“把脉开方”。2025年，聚焦维护公平竞争秩序主题，通过普法短剧、专题宣讲、案例解读等形式开展丰富多彩的普法活动。

龙岗区法院先后与深圳市数据交易所、区市场监管局等单位，就相关条块的知识产权保护问题开展多次业务座谈，向企业代表宣讲知识产权维权知识，深入深港澳青年创新创业服务中心、各街道商会等开展普法宣讲，惠及企业200余家。

“作为地处深圳东部中心的基层法院，服务保障高质量发展永远是进行时。司法助企没有尽头，我们将不遗余力！”龙岗区法院院长刘一粟表示。