



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？

《新闻晨报》姚沁艺 杨洁 葛格

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”,侵害租客的身体健

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。

《现代快报》张晓培 杨洁

小区共有空地,物业可以侵占使用吗?近日,江苏省徐州市泉山区人民法院审结了一起纠纷案,对开发商授权小区物业侵占小区业主共有空地,并将其作为经营性停车场的行为予以否定性评价,依法维护了小区业主的合法权益。

“车位都不够,他们居然还占我们的空地用作收费停车场。”徐州市泉山区某小区的业主最近遇到了烦心事。因小区建设较早,没有配套地下停车场,周边设施又有医院及大型商场,人流量密集,业主停车一直是个麻烦事。小区业主除了道路两侧外,只有北边一块占地约80平方米的收费停车场可以停车。

2021年年中,小区选举出新一届业主委员会,业委会在查看小区宗地图(宗地图是土地使用合同书附图及房地产登记卡附图)时,发现北边的收费停车场并非全部为社会公共土地,有大约50平方米的土地在小区规划红线内,其使用权属于全体业主共有。通过询问管理部门得知,目前停车场备案单位为出售该小区的某房地产开发公司,该公司授权给小区物业公司经营使用,自2018年起,一直在未有业委会合法授权的情况下收取停车场费用。根据民法典第二百八十二条规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。开发公司做法严重侵害了全体业主的权益。

“这块土地当年分割时没有明确所属,产权不应为全体业主共有,按规划应移交政府。”物业公司与房地产开发公司声称,该停车场是政府代征代建项目,规划用途为社会公共停车场,按照城市分类与建设

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屋内空气环境,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、适于居住的本身使用用途。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检测出具的报告,则需对检测机构资质、检测程序、检测方法及依据等进行审查,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。



用地标准规范分类属于道路广场用地,不属于居民用地,并非小区全体业主共有。小区业主则认为,根据当年有关部门做出的国有土地使用权分割转让许可,小区宗地范围内土地被所有业主全部分摊,停车场中处于小区宗地内的土地使用权归全体业主所有,房地产开发公司与物业公司不应占有此块土地。自此,双方矛盾一直未能得到解决。为维护小区全体业主的合法权益,小区业主委员会诉至泉山法院,请求判令返还小区北侧停车场地块中使用权属于全体业主的部分。

为查明案涉土地的使用权属及规划用途情况,泉山法院向徐州市自然资源和

规划局发函问询,得知该小区业主已办理了分割登记,由于未对宗地范围内建筑物进行分宗,故整个宗地面积全部分摊到户。因为宗地范围内土地已全部分摊,原房地产开发有限公司土地证无剩余、无返证。根据民法典第三百五十七条规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并转让”。因此土地使用权分割转让后小区宗地图范围内的土地使用权归全体业主共有。

房地产开发公司未经小区全体业主同意,将包括小区宗地图范围内的土地授权

给物业公司作为经营性停车场使用,属于无权处分,侵害了小区全体业主的利益。针对房地产开发公司对于案涉停车场系政府代征代建项目,系公共用地的主张,泉山法院认为该主张与该公司于2009年取得的《国有土地使用权证》中载明的“地类(用途):住宅用地、商业用地”相违背,故不予支持。小区业主委员会作为小区业主大会的办事机构,经小区业主大会授权有权代表全体业主行使权利,维护全体业主的共同利益。故小区业主委员会要求两公司返还北侧停车场中使用权归全体业主的、属于小区宗地图内的土地,符合法律规定,法院予以支持。