

举案说法

租到“甲醛房” 法院判决退租金

【案情回顾】

2023年7月份,王先生与郭女士签订《房屋租赁合同》,租下某小区一套刚完成装修的房屋,约定租期一年,月租金3400元,保证金3400元。当时看房时开窗通风,王先生并未发生异常。次日晚入住后,他和妻子很快感觉身体不舒服。王先生怀疑是室内空气污染所致,向郭女士提出房屋可能存在甲醛超标问题,打算退租,但郭女士未予回应。

感觉身体不适后,王先生自行委托具备鉴定资质的检测机构对房屋进行空气质量检测,结果显示甲醛含量超标。而郭女士称2023年12月初也委托了检测机构进行检测,结果显示甲醛含量合格。双方就房屋空气质量产生争议,王先生后向法院提起诉讼,要求解除租赁合同,并全额退还已支付租金和保证金。

法院审理时,综合房屋装修时间,王先生入住后身体不适的陈述,以及双方检测的实际情况,最终认定郭女士作为出租房屋方,未提供符合安全居住条件的房屋,因此支持王

先生退还租金和保证金的诉讼请求,判决郭女士退还王先生全部租金及保证金。

【律师说法】

根据《中华人民共和国民法典》第七百零八条规定,出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。同时,《民法典》第七百三十一条明确,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。

本案中,郭女士出租刚装修不久的房屋,且在租客提出甲醛疑虑后未采取任何解决措施,违反了提供安全居住条件的法定义务。尽管双方检测结果存在差异,但法院结合房屋装修时间短、租客入住后出现身体不适的陈述,以及检测过程的合理性等因素,最终



焦永强/作

认定出租人未履行保障义务。

【温馨提示】

租房前请优先选择装修通风半年以上的房屋,主动询问装修时间与材料,必要时要求房东提供空气质量检测报告,签订合同时务必明确“房屋空气质量符合《室内空气质量标准》(GB/T18883-2002)”及甲醛超标后的解约退款、费用承担等条款。

租客遇到类似情况时,应及时固定证据,包括但不限于检测报告、与出租方的沟通记录、自身身体不适的相关证明等,这些证据将成为法律维权的关键支撑。

(山西恒炜律师事务所李晋阳律师供稿 原庞博整理)

美发店的“免费”陷阱

【案情回顾】

2023年6月,70岁的李女士被一家美发店“免费拍照、抽奖”的活动所吸引,带着孙子前去体验。在店员提供热情服务后,她被告知领照片需先充值,在店员多轮甜言蜜语推销下,心软的李女士充值了8000元。

随后,店员拿出一份文件,口头告知是“充值凭据”让她签字。因年事已高、视力不佳,李女士未及细看便在引导下签了名。然而,签字后店员态度强硬地指出,她签署的并非凭据,而是一份《合作协议书》,她已成为需支付3.1万元“合作费”的店铺“合伙人”,并被告知“不配合将承担法律风险”。

在不断施压和诱导下,李女士被迫妥协,当场追加支付了2.3万元,凑足了对方声称

的“合作费”3.1万元,并换回一些赠品。事后,店员承诺的“分红”迟迟未能兑现,李女士才意识到被骗。在家属沟通退款无果后,她最终选择向昆山市人民法院提起诉讼,请求撤销这份她全然不解的《合作协议书》,并要求美发店退还收取的款项。

【法官说法】

法院审查发现,这份合作协议明确写着“经双方签字盖章后生效”。然而,美发店作为协议的甲方,并未在协议上签字,其加盖的印章也非公司公章。因此,法院认定,这份《合作协议书》虽然成立,但因不符合约定的生效条件,并未发生法律效力,对李女士自然不具有约束力。

其次,法官指出,李女士支付的第一笔8000元,其真实意图是预付费充值消费。而后续的2.3万元,则完全是在美发店误导、施压和诱导下完成的。同时,结合李女士70岁的高龄、日常消费水平以及并无美

发消费史等具体情况,一次性预付费高达3.1万元,明显不符合日常生活经验和消费常理。因此,法院认定,李女士在签订合同及后续付款时,对其行为的性质和法律后果存在着根本性的“重大误解”。

法院最终判决,撤销双方签订的《合作协议书》,美发店需返还李女士后续支付的2.3万元。而对于第一笔8000元,因双方均认可其为预付费充值,且美发店仍在持续经营,李女士仍可正常消费,故未支持返还;美发店相应赠与的礼品也无需返还。

【温馨提示】

案件虽已审结,但它为广大消费者,尤其是老年朋友,敲响了警钟。消费者要警惕“温情营销”与“免费陷阱”,天下没有免费的午餐,当商家以免费服务、赠送礼品或抽奖为诱饵时,这背后往往隐藏着更进一步的销售套路甚至骗局。一旦发觉可能上当受骗,消费者应第一时间与商家交涉,同时可向市场监督管理局、消费者权益保护委员会等机构投诉,或直接向人民法院提起诉讼,用法律武器捍卫自己的合法权益。

(原庞博整理)



任宇轩/作

普法课堂

护航幸福晚年： 老年人防范合同陷阱法律指南

近年来,针对老年人的合同诈骗纠纷时有发生。为了让老年朋友更好地运用法律武器保护自己的合法权益,本期法治课堂为您梳理相关法律知识,助您识破陷阱,安心生活。

情况一:当您被诱导签署了并非本意的合同,怎么办?

根据《中华人民共和国民法典》第一百四十七条规定:“基于重大误解实施的民事法律行为,行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。”

正如前文案例,李女士本意是充值消费,却在误导下签了《合作协议书》,这就构成了“重大误解”。法律赋予了她“后悔权”,可以请求法院撤销合同。

情况二:当商家利用格式条款(提前印好的合同)加重您的责任,怎么办?

根据《中华人民共和国民法典》第四百九十六条规定:“格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定,并在订立合同时未与对方协商的条款。采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。”

第四百九十七条规定,提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利的,该格式条款无效。

对于合同中涉及您重要权利和义务的条款,商家有法定的提示和说明义务。如果他们没做到,或者条款明显不公平,这些条款可能是无效的。

情况三:合同被撤销或确认无效后,已付的钱款还能要回吗?

能!一旦合同被撤销或认定为无效,就视为从未发生过。您有权要求对方返还您已经支付的全部款项。

根据《中华人民共和国民法典》第一百五十七条规定:“民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后,行为人因该行为取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失;各方都有过错的,应当各自承担相应的责任。”

面对免费体验、高额回报等营销诱惑,务必保持冷静,天上不会掉馅饼。签字前,务必慎之又慎。任何时候,在面对需要签名的文件时,无论对方如何催促、解释,都一定要花费时间仔细阅读内容。如果看不清、看不懂,务必要求对方逐字逐句解释清楚,或者求助家人亲友。切记,白纸黑字的签名具有重大的法律意义。

大额支付,务必与家人商议。老年人在面对超出日常消费水平的大额支付要求时,切勿因“面子”或“怕给子女添麻烦”而独自决定。注意保留付款凭证、合同文件、聊天记录、宣传单页等一切相关证据,及时与子女、亲属沟通,多一个人分析,就多一分安全。

让法律公平与正义的光芒为弱势群体撑起一片蓝天,对于利用信息不对称和认知差异侵害消费者权益的行为,司法必将给予有力的回击。

(原庞博整理)