（除原告被告以及指导老师以外，以下涉及的姓名皆为我校参与模拟法庭的学生）

**原告**：师先生，男，汉族，19xx年x月xx日出生，身份证号4305xxxxxxxxxxxxx，通州区政府工作，现住在通州BBC加州小镇105号楼x单元x层xxx

**原告委托代理人**：张律师、蔡律师，北京蓝翔律师事务所律师

原告组校外指导律师尹志军，北京高思律师事务所主任

**被告**：北京自如生活资产管理有限公司，住所地为北京市密云区经济开发区兴盛南路8号开发区办公楼xxx室xxx，法定代表人单先生

**被告委托代理人**：胡律师、杨律师，北京市民法律师事务所律师

被告组校外指导老师李剑鹏 北京锦象律师事务所主任

**合议庭组成人员为  审判长**：刘睿卿，**审判员**：戴静文，**审判员**：王西林，**审判员**：刘钰湘，**审判员**：张文卿组成合议庭，由**书记员**周黛鹃担任法庭记录

庭审开始，原告委托代理人张律师、蔡律师，被告委托代理人胡律师、杨律师，分别进行了案情陈述，原告认为被告租赁给其的房屋存在严重的甲醛超标问题并且造成身体健康的损害，要求与被告解除房屋买卖合同并且给予赔偿；被告认为原告无权解除合同并对其提出的赔偿数额提出了质疑，原被告双方委托代理人针对各自陈述展开了激烈的争论，在此过程中，五位法官向原被告双方提问，双方对于对方的质疑和法官的提问做出了答辩。自由辩论环节结束后，原被告双方进行了最后的总结陈述，综述证据以及论点，提出请求，最后，审判长宣布庭审结束。

**一、案件概述**

2018年3月28日，原告师先生通过被告官方的自如APP找到通州DBC加州小镇105号楼1单元502号的一个房间，并在当日通过自如APP与被告签订了房屋租赁合同，租期一年，自2018年4月21日至2019年4月20日，月租金为1790元，租金季付。房屋租赁合同为被告拟定的格式文本，原告未做修改。租赁房屋由被告装修和配置家具原告拎包入住。租赁房屋租赁合同签订当日，原告通过自如APP支付了一个季度的租金5370元，一个月的押金1790元，全年服务费2196元，共计9356元。 原告在2018年4月1日入住后发现房屋有刺鼻气味，下班回家后更加明显在房屋呆久感觉头昏。而原告在入住前身体状况良好，并无头昏等症状。原告身体状况在2018年6月恶化，随后原告前往北京大学第三医院协和医院等就诊。原告后来认为房屋可能存在甲醛问题。2018年9月1日，502房四位租客通过微信群联系被告管家上门进行甲醛检测，2018年9月3日，被告管家杨大鹏和另外一位工作人员带着检测仪器和绿萝前来检测。检测时谢晨也就是502房的另一位租客在场，看到的检测数数值为0.15，超过一般标准。

原告诉称，根据住房与城乡建设部发布的国家标准，民用建筑工程室内环境污染控制规范，住房属于一类民用建筑工程及甲醛应小于等于0.08毫克每立方米，本案中房屋的甲醛检测结果已经超标，会对人体健康造成损害，不符合居住要求。被告方态度消极，未提出可行的解决方案。事实上无论在签订合同时还是入住时，被告都没有告知原告该房屋刚装修不久的事实，也没有告知原告房屋甲醛超标，原告对甲醛超标毫不知情。原告认为被告作为出租方应当提供保障租户健康，符合国家标准的房屋，鉴于其提供的房屋不符合国家标准，并对原告健康造成的损害，原告特依据法律规定要求被告承担违约责任，并赔偿其行为给原告造成的损失。原告提出诉讼请求：诉讼请求如下，（一）判令解除原告与被告签订的房屋租赁合同。（二）判令被告返还原告支付的租金10740元，一个月押金1790元，全年服务费2196元，总计14726元。（三）判令被告承担原告因本案支出的医药费1600元，门诊检查费1500元，总计3100元，以及原告在判决生效后因本案支出的治疗费用。四、判令被告承担原告委托第三方检测机构进行甲醛检测的费用21200元。五、判令被告承担原告因本案诉讼发生的费用，包括交通费347元，律师费10600元，误工费3000元，诉讼费等

被告辩称，(一)原告无权解除合同。中华人民共和国合同法第94条规定，有下列情形之一的，当事人可以解除合同，一、因不可抗力致使不能实现合同目的。二、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务。三、当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行。四、当事人一方延迟履行债务，或者有其他违约行为，致使不能实现合同目的。五、法律规定的其他情形。第13章租赁合同第233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。根据房屋装修验收报告以及施工队证人王中王书面证言，答辩人交付给原告的房屋质量合格。原告提交的检测报告无法证明房屋质量不合格。理由如下，原告所提交的检测报告在形式与内容上均存在与事实不符之处。根据中华人民共和国民事诉讼法第76条第1款之规定，当事人可以就查明事实的专门性问题向人民法院申请鉴定。当事人申请鉴定的由双方当事人协商确定，具备资格的鉴定人，协商不成的由人民法院指定.以及最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定第28条之规定，一方当事人自行委托有关部门作出的鉴定结论，另一方当事人有证据足以反驳并并申请重新鉴定的，人民法院应予准许。答辩人申请人民法院准许重新鉴定，并对于原告提检验报告不予采信。原告交证人证言无法证明房屋质量不合格，因为杨大鹏的书面证言中缺乏检测方法以及检测仪器的有关信息，其与谢晨的证言相互矛盾。综上，答辩人交付给原告的房屋质量合格，且原告所提交的证据无法证明答辩人提供的房屋质量不合格，原告无权依照相关法律之规定解除合同。答辩人请求法院驳回原告的解除合同的诉讼，即使合议庭最终采纳原告用以证明答辩人所交付的房屋甲醛超标的证据，并据以认定涉案房屋甲醛超标，答辩人认为原告据此主张的损害赔偿数额也是不合理的。

(二)原告所主张赔偿损害赔偿数额不合理。一、原告对于其所遭受的损失存在过错。中华人民共和国合同法第58条后半段规定，有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担其相应的责任。本案中答辩人认为，原告在一定程度上知晓其所租赁房屋存在甲醛超标的极大可能性，对其与答辩人签订合同存在过失。因此答辩人认为双方应当根据各自的过错承担责任，具体而言，答辩人请求法院判处原告至少自行承担40-50%责任。二、原告的身体健康损害与甲醛超标不存在因果关系。原告与起诉状的事实与理由的部分陈述，与在证据材料中附诊断证明与血常规化验单存在矛盾之处。另外根据有专门知识的人王琇玮医生的意见，原告提供的医院诊断证明与血常规化验单无法认定其身体健康损害与甲醛超标有关。因此答辩人认为原告的身体损身体健康损坏与甲醛超标不存在因果关系请求法院驳回原告要求赔偿治疗费用诉讼请求。三、相关费用的证据存在虚假与相互矛盾的情况。原告所提交的检测报告在形式与内容上均存在与事实不符之处，其主张的鉴定费用明显高于相同检测的正常市场价格。治疗费用，无充足证据予以证明。误工证明与请假事由相互矛盾。答辩人认为原告所主张的鉴定费用、治疗费用、误工费、交通费用真假不明，请求法院驳回其鉴定费用、治疗费用、误工费用、交通费用损害赔偿的诉讼请求。综上，答辩人请求驳回原告诉讼请求。

**二、判决意见**

被告师先生与被告自如公司签订的《房屋租赁合同》系双方真实意思表示，不违反法律法规的强制性规定，属合法有效，双方均应依约履行。在房屋租赁民事法律关系中，出租人所负担的主要义务是为承租人提供安全、清洁的宜居住宅空间，这一空间不仅应当满足承租人基本的日常起居需求，而且应当保障承租人的生理健康状况。原告方所提交的《北京市建筑工程研究院建筑工程质量司法鉴定中心检测报告》（以下简称为《检测报告》）系属有检测资质的检测机构所出具的报告，且经由合法、有效途径进行检测后作出，可以证明原告租住房屋空气质量不符合国家标准，且原告方在庭审前对其检测报告的抬头错误进行及时补正，同时在庭审中作出了合理说明，本院对其真实性、合法性予以认可，其结论足以证明被告确有违约行为。被告在法庭调查阶段所提出的检测当日《北京日报》预测的北京市温度与《检测报告》中原告房间室温存在较大差异问题，本院认为室内外气温有差异实属正常，故不予采信。被告主张涉诉房屋空气质量合格，但被告所提供证据《房屋空气质量验收报告》（以下简称为《验收报告》）以及证人王中王证言无法证明该主张，理由如下：首先，《验收报告》本身隶属于（与本案无关的）装修承揽合同而非房屋租赁合同，无法直接证明被告履行了房屋质量担保义务，只能用以证明自如公司与北京市美好家园建设集团有限公司签订的承揽合同中施工方装修完成的房屋质量符合标准，而不能用以证明房屋租赁合同中自如公司对外出租的房屋质量符合标准；其次，《验收报告》所采证明标准具有概率性、推定性（4/75），但在房屋租赁中，房屋质量合格的证明标准应当满足具体性、覆盖性（75/75），对于每一间对外出租的房屋质量，出租人均负有保障其合格的义务。最后，被告无法证明原告居住的502房间是检测样本房屋之一，并且经法院审理查明，样本房屋的确不包含原告所居住房间。因此本院不予认可。证人王中王证言主要用以证明北京市美好家园建设集团有限公司在装修过程中：材料使用合格、施工进程整体一致、房屋验收结果合格。但该证人证言需要《验收报告》鉴定结论佐证，而《验收报告》本身不足采纳；并且，证人王中王就与自如公司何时开始合作、具体合作方式的当庭陈述与被告表述并不一致，本院不予采纳。据此，本院认为，房屋质量存在瑕疵，被告存在违约行为，致使合同目的无法实现并且危及原告的身体健康，因此，师晓毅请求解除与自如公司签订的《房屋租赁合同》的主张，本院予以支持。在原告师晓毅尚未确认自身病症是出于感冒还是房屋甲醛超标之际，其对于所遭受的损失，并不存在过错，更无意扩大损失；在原告确认存在甲醛超标之后，其积极寻求救济，及时向法院提起诉讼以维护合法权益、避免进一步损害的发生，亦不存在过错，对于被告“原告对于其所遭受损失存在过错”的主张，本院不予认可。根据自如公司违约行为严重程度、责任大小以及考虑该违约行为对原告造成的不良影响，师晓毅请求被告返还租金、一个月押金、全年服务费的主张，本院予以部分支持，判令被告退还已收取租金的70％和全年服务费人民币共计9055.7元，全额返还房屋押金人民币1790元。师晓毅居住在甲醛超标的房屋期间，因身体出现不适或担心自身健康受损而进行必要的检查，其合理支出应由被告自如公司承担；其由于身体遭受损害而进行相应治疗，在其身体所受损害与房屋甲醛超标存在因果关系的情况下，其治疗费用也应由自如公司承担，但由于师晓毅提供门诊检查费的证据关联性、真实性不足，对于其主张的医药费、门诊检查费以及后续治疗费用等费用，本院不予支持。根据《中华人民共和国合同法》第一百一十三条第一款规定“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”原告方检测费用的支出系属因被告违约造成的直接损失，应予支持；但是原告所提交的检测费用支出发票出具人并不具有纳税人资格，且主张的检测费用远远高于市场价格，因此对其真实性本院不予认可，故师晓毅要求自如公司承担21200元检测费用的诉讼请求，本院不予支持。关于原告主张自如公司承担交通费一节，首先，血常规检测报告的打印时间与出租车发票的上车时间存在矛盾。原告师晓毅在庭审中已经确认，2018年6月8日原告是乘坐公交前往北京大学第三医院，但未提供公交交通费发票。同时，针对血常规检测报告显示的打印时间和出租车发票的上车时间之间的矛盾，原告未能提供合理的解释。此外，出租车发票显示的行驶里程与实际目的地之间的距离不符。综合师晓毅当庭陈述与其提供的血常规检测报告、交通费等证据，其提供的出租车发票的真实性和关联性存疑。因此，本院对原告师晓毅关于交通费的诉讼请求不予支持。对于原告师晓毅主张关于的律师费的诉讼请求，没有事实和法律依据，本院不予支持。

**三、判决结论**

根据《中华人民共和国合同法》第六条、第九十四条、第一百一十一条、第一百一十三条、第二百三十三条以及《中华人民共和国民事诉讼法》第六十三条、第六十四条、第六十八条、第七十五条、第七十九条、第一百四十二条，判决如下：

一、师晓毅与北京自如生活资产管理有限公司签订的关于北京市通州DBC加州小镇105号楼1单元5层502房屋的租赁合同于2018年12月3日解除；

二、北京自如生活资产管理有限公司应于本判决生效之日起10日内退还师晓毅部分房屋租金和全年服务费人民币9055.7元，房屋押金人民币1790元，赔偿师晓毅误工费428.5元。案件受理费人民币1057元（原告师晓毅已预交），由被告北京自如生活资产管理有限公司负担。