

租客装修后转租，房东却要收回房

金山区朱泾司法所综合运用法理情化解房屋租赁纠纷

□法治报记者 金勇

一场租客与房东之间因装修房屋后又转租引发的纠纷，金山区朱泾镇人民调解员主动介入，坚持矛盾纠纷就地解决，坚持以法律为准绳，兼顾双方的感情，灵活运用调解方法，为当事人普法释理的同时，也兼顾情理，综合运用法理情化解纠纷，及时解决了当事人的一件烦心事，践行了新时代“枫桥经验”。

房屋破旧经常漏水

家住金山区朱泾镇的张某以每年 4000 元的价格向沈阿婆租赁一处民房，租期届满后，两人虽未重新签订租房合同，但张某一直租住在该房屋内，沈阿婆也未表示收回房屋。由于房屋破旧，一到刮风下雨天，楼顶漏水严重，张某多次和沈阿婆沟通希望修缮房屋，但一直没有得到答复。无奈之下，张某对屋顶进行了翻修，将房屋内所有木质窗户换成铝合金窗，并粉刷了墙壁。房屋装修完成后，张某的拆迁安置房也正好分配到手，便将房屋转租给第三人。此后，沈阿婆因家庭原因要求收回房屋，双方为装修房屋费用和收回房屋的违约金问题引发纷争，张某迟迟不愿交出房屋。无奈之下，沈阿婆前往朱泾司法所求助。

司法所的调解员当即向张某和沈阿婆了解情况。张某认为沈阿婆突然收回房屋构成违约，要求赔偿，自己花钱把房屋装修一新，沈阿婆应当承担房屋的装修费用。但沈阿婆认为租赁合同到期后，她可以随时收回房屋，张某擅自将房屋转租给第三人，构成违约。沈阿婆还表示，张某未经同意私自修缮房屋，不应由自己承担相关费用。

租房合同继续有效

调解员根据双方诉求，对张某和沈阿婆的疑问耐心给予解释疏导。调解员告诉沈阿婆：“根据《民法典》第七百三十四条规定，租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。”调解员向双方解释，这意味着租赁合同继续有效，只是租赁期限变成了不定期。

“这个租房合同还有效我认



资料图片

了，但是他没有经过我同意就把房子租给第三人，这个事情我不同意的，他要把租给别人的房租给我。”沈阿婆听后提出疑问。

调解员要求沈阿婆和张某提供租房合同，通过查看双方出示的租房合同后发现，张某与第三人签订的租房合同，当时沈阿婆是知情的。而且沈阿婆申请调解时，已经超过了六个月的异议期。此时，调解员再次向沈阿婆解释：“根据《民法典》第七百一十八条规定，出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在六个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。此时应当视为沈阿婆同意张某转租的行为。”沈阿婆听了调解员的解释后，对于转租合同也不再有异议。

装修费用谁来承担

此时张某提出要求：“既然租房合同有效，现在沈阿婆要求我退租，应当赔偿我房屋的装修和装饰的费用。”

调解员在调查中发现，张某所说的装修费用由两部分组成：一是房屋屋顶翻修费用，二是房屋内部及门窗的装修费用。

针对屋顶翻修费用，沈阿婆的出租房由于屋顶漏水，影响了承租人张某的使用，张某多次要求沈阿婆修缮未得到回应，张某只好自己出钱维修。调解员向双方解释，“根据《民法典》第七百一十三条规定，承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因此张某翻修屋顶的维修费用应当由出租人沈阿婆负担。”

此外，沈阿婆的出租房虽然窗户是木质结构，墙皮也有些脱落，但这些问题并不影响张某的使用，仅仅影响了外部美观，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十一条规定，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。因此张某未经沈阿婆同意擅自进行装修，该笔费用应由张某承担。不过，张某的装修使出租房屋变得整洁明亮，对出租人而言是一件好事，从情理和道理来看，沈阿婆应适当承担部分装修费用，沈阿婆也表示同意。

补偿费用达成一致

双方听了调解员的解释后，都不再坚持初始的立场。沈阿婆还向调解员打开心扉，看到房屋焕然一新，内心挺感谢张某的，因为现在找人装修事又费钱，自己年纪大了也力不从心。只因要求张某搬离时对方态度蛮横，感觉很不舒服，所以才坚持一分钱不给。

调解员看到当事人态度都有所缓和，于是再一次进行调解。沈阿婆表示愿意承担屋顶修缮的费用，但是关于房屋装修费用，沈阿婆答应承担部分费用，但要求张某提供相关装修的单据。此时，张某情绪又激动起来，认为装修完工一年多了，根本找不到单据，对方是故意找茬。眼看双方再一次陷入矛盾僵局，调解员决定暂停调解，先让张某尝试找一下收据或者联系当初装修的师傅，沈阿婆也可以向熟悉的装修公司了解费用。

一周后，调解员再次与张某和沈阿婆取得联系，张某表示单据没找到，但是联系了当初装修的师傅，可以让他来作证。沈阿婆也向装修公司了解情况，价格与张某所说相差不多。双方最终就补偿的费用达成一致，这起纠纷终于得到了妥善化解。

【调解心得】

近年来，因房屋租赁引发的矛盾纠纷屡见不鲜，特别是没有书面租赁协议或者租赁协议约定不明确的案例，往往当事人各执一词，难辨真伪。本案中，因为涉及到老年人，调解员更加慎重耐心，始终打好法律与感情两张牌，以理服人，以情动人。调解员坚持以法律为准绳，兼顾双方的感情，灵活运用调解方法，为当事人普法释理的同时，也兼顾情理，综合运用法理情化解了这起装修转租的纠纷。

“一次不跑”，工资就拿回来了

奉贤法院通过线上云调解快速解决纠纷

□法治报记者 夏天
法治报通讯员 胡小琴

“苏法官，我们调解书里约定的款项都收到啦！”“我也是！”“真的很感谢法院！”视频会议中，多名劳动者激动地向奉贤区人民法院苏姝法官表达感谢之情。

变迁工作地址
引发劳资纠纷

2019 年至 2020 年，陈某某等十五名原告入职被告上海某印务公司（以下简称印务公司）工作。印务公司与第三人某信息科技公司（以下简称信息公司）签订业务外包协议，由印务公司将业务订单外包给信息公司。而后，各原告分别和信息公司或信息公司签订劳动合同，各原告的工作内容为印务公司外包给信息公司的业务，工资由信息公司发放。

2021 年 8 月，印务公司因客观原因需将厂房迁至外省，并租赁奉贤区另一厂房作为新的生产地址，以便安排不愿意随迁的员工继续工作。

15 名原告既不同意随迁至外省，也不愿意去新厂址上班。双方因协商不成，15 名原告向印务公司发函解除劳动关系。而后，各原告向奉贤区劳动人事争议仲裁委申请仲裁，要求印务公司支付未签订

劳动合同的双倍工资、经济补偿金等。仲裁委裁决不支持各原告的请求。十五名原告不服，向奉贤法院起诉。

一次不跑
一站式解纷

苏姝是该案的主审法官。“该案涉及企业和多名劳动者的切身利益，无论是企业还是劳动者，都很难。企业面临转型阵痛，劳动者需要工资维持生活。如何通过司法的力量，既能维护双方的合法权益，又能最大限度帮助他们渡过难关，这是处理本案的关键。”苏姝表示。

2022 年 4 月，受当时客观因素影响，居家办公的苏姝运用法院网络诉讼服务平台、智慧法院网络送达平台，引导当事人线上提交证据，相关证据副本、诉讼材料等均通过网络送达平台向各方当事人电子送达。

为及时解决纠纷，苏姝法官迅速安排线上庭审，既方便各方当事人参诉应诉，也提高了案件审理效

率。

通过第一轮庭审，苏姝认为，如果能够用调解的方式让双方达成和解协议，既可以快速解决纠纷，又能让劳动者快速拿到钱款，减少诉讼周期。由于原告人数众多，且分散在全国各地，苏姝通过线上调解，就每一名劳动者的情况进行具体沟通。

经过多轮协商，在法院的主持下，印务公司同 15 名员工的调解方案终于全部达成一致意见，并将钱款打入法院账户。

线上云调解
释放“数字红利”

近日，苏姝通过上海法院线上庭审系统安排线上调解，双方在线签署了调解协议。当天下午，奉贤法院将 15 名劳动者的工资等钱款全部打入劳动者账户。这起劳动合同纠纷得以顺利解决。

“我连法院的门都没进过，跟公司的纠纷就顺利解决了，真有点不可思议，从立案、开庭、调解到

拿到工资，全部都在线上完成，既为我们减负，又真正化解了矛盾，为奉贤法院点赞！”收到钱后，原告林某说。

几天后，苏法官还收到了当事人的感谢信。信中表示：“苏法官很耐心、很细致地听取各方的意见。我觉得在苏法官的心里，维护各方的合法权益，是苏法官的最大心愿。”

【调解心得】

“‘人民法官’的人民二字，就是要求我们在办理案件中以人民为中心，既要真真正正为他们化解矛盾，又要实实在在降低诉讼成本，只有急群众之所急，想群众之所想，才能做到案结事了。”苏姝表示。

互联网司法具有降低解纷成本、服务普惠均等、过程开放透明等优势，是数字化转型的重要内容。奉贤法院表示，将继续坚持向信息技术要生产力，快马加鞭以数字化改革提升司法效能，让人民群众更有获得感。