

□ 傅伟芬

“我是钱某，向贵院傅伟芬法官道一声辛苦，表示最诚挚的谢意！在法官的主持下，短短一两个月时间就高效圆满地解决了这个分歧大、责任分解难的纠纷……本人充分感受到了国内司法对于华侨华人的公平对待和依法维护华侨华人合法权益的态度……”

这封信的字里行间，流淌的是对公正裁判的赞美，对华侨华人权益依法维护的见证。这封感谢信为一起一度陷入僵局的租赁合同纠纷案件，添上了温情的句点。

细节疏漏引发的风波： 代理人权限之谜

故事的开篇，是一场关于信任与规则的较量。

钱某，一位身在异国他乡的华人，将国内房产托付于国内一家公司，却意外遭遇租赁代理的授权迷雾与合同的无声违背。钱某将其国内名下自有房产出租给一家实业公司，双方签订了为期 10 年的《房屋租赁合同》。合同明确约定：承租人必须事先征得出租人本人书面同意才能将房屋部分或全部转租他人，否则出租人有权解除合同并追究违约责任。同时，钱某口头委托在国内的亲戚彭某代为管理租赁合同相关事宜。

不料，涉案房屋出租期间，承租人某实业公司却擅自将房屋转租给所在街道办事处用作老年社区活动中心。钱某偶然得知后，马上起诉要求解除《房屋租赁合同》并判令实业公司返还涉案房屋。

然而，一、二审法院并未支持钱某的诉请。原来，彭某作为钱某的代理人在《房屋租赁合同》上签名并实际收取了租金，同时负责管理涉案房屋。而在实业公司转租涉案房屋后，彭某曾在派出所的一份《询问笔录》中陈述他知悉转租的事宜。因此，一、二审法院认为钱某对实业公司的转租行为进行了“书面认可”，实业公司取得了钱某代理人彭某的完全授权，转租行为合法有效。

收到判决书后，钱某感到委屈无奈，满怀愤懑，没有委托何来回意？于是将一纸再审申请书递向了上海市高级人民法院。

抽丝剥茧探寻真相： 再审条件的显现

没有钱某同意转租的书面材料，实业公司的转租行为是否有效？《询问笔录》又是否能作为事后同意转租的证据材料？

带着诸多疑问，我仔细查阅一、二审的案卷材料并梳理案件的基本事实，联系一、二审法院的主审法官了解案件审理情况，多次听取各方当事人的意见，同时走访出具笔录的相关部门，查看涉案房屋现场，向街道办事处了解情况。我发现，本案最核心的证据即《询问笔录》中彭某的陈述，是否构成对实业公司转租行为的追认。然而，也正是这份《询问笔录》让我的内心开始产生了犹豫。

我注意到，本案并非刑事或治

房屋被转租成老年活动中心

房东不知情申请再审要解约

一场跨国租房风波 一封漂洋过海来信



安案件，《询问笔录》仅反映派出所对的彭某询问的过程和内容，且《询问笔录》在形式和内容上都不具备更高的证明力。此外，《房屋租赁合同》明确约定转租事宜必须事先征得出租人本人书面同意，彭某又缺乏钱某同意转租的特别授权。一、二审法院以《询问笔录》作为钱某同意转租的追认依据，进而判决驳回钱某要求解除《房屋租赁合同》诉请，确实不妥。严格来说，本案符合再审的法定事由，应予再审。但本案如启动再审程序，不但会增加各方当事人的诉累，消耗司法资源，造成程序的空转，也不符合各方当事人订立合同的目的。

策略抉择：

再审之外的智慧路径

我进一步注意到，其实，各方合同关系的本来目的是为了共赢。

是重启程序，还是另辟蹊径？

对于钱某来说，她一直在海外生活，涉案房屋即使收回了最终还是要出租，解除合同也会造成租金等损失。而对于承租人来说，一般情况下，街道办事处作为承租人的租赁关系相对稳定。尤其在街道办事处已对涉案房屋投入大量人力物力进行装修，老年活动中心也已经实际投入使用，不少当地居民在活动中心打乒乓、练书法、下围棋，实实在在地丰富了老年人的生活，也大大提高了周边居民生活的便利性。如果合同解除，原本已经投入使用的活动中心面临关闭，前期的装修和设备等也会给各方造成损失，这可能并非各方当事人的最佳选择。

当法律的严谨遭遇现实的温情，如何在合同的铁律与公益的暖流间架设桥梁，成为摆在面前的难题。多年的办案经验告诉我，案件的审理不能简单地应用法条，而需要深入案件肌理，站在当事人角度，探寻最符合情

理法的解决方案。

这个案件既要平等保护主体的合法权益、维护各方的成本和付出，也要努力争取弥合濒临破裂的合作关系。也许从各方利益角度出发，协调各方达成新的协议，不但可以化解本案矛盾，还可以继续实现各方的合同目的。

调解的艺术：

共赢方案的缔造

案件审查的过程中，我多次与各方当事人沟通，但各方争议很大，对于继续履约均很抗拒。尤其是钱某对自己的房屋被擅自转租，感到十分气愤。我耐心倾听并表示理解，钱某才逐渐平复了情绪。

随后，我多次耐心细致向钱某解释即使案件再审，得到一个新的判决结果，也需要花费大量时间。同时，我不断探寻钱某继续履约的意愿，与她闲聊着国内对于社会养老问题的重视，告知她涉案房屋作为老年活动中心能够在社区发挥老有所乐的作用，也是一件有意义的事情，还仔细向她解释如果解除合同可能给她自身产生的损失，比如房屋再次出租之前将产生租金损失等。

钱某慢慢转变了态度，消除了后顾之忧，从一开始坚决要求法院再审，到后来被我打动，在我提供租金可按一定条件逐步提高的方案后，终于迈出信任的一步，同意了我提出的继续履行《房屋租赁合同》的建议，并表示希望在我法院的主持下签订《和解协议》。

另一方面，我也多次联系涉案的实业公司，释明本案可能符合再审的法定条件，将法律说清，将事实重塑，充分告知实业公司诉讼风险和诉讼可能走向。实业公司也从“无惧再审”到同意调解，并出于信服而同意在租金上作出适当让步。

为让合同各方当事人安心履约，我还联系第三人某街道办事处，要求街道办事处向钱某和实业公司明确表示会继续妥善使用涉案房屋，并将房屋用作老年活动中心，切实给社区居民提供各类公益服务。

经过多次主持调解和事后反复通话，双方间的差距不断缩小，终于达成谅解，签订《和解协议》，各方均同意继续履行《房屋租赁合同》，将涉案房屋用作街道老年活动中心使用。同时，在法院的审核和把关下，补充约定由某实业公司以转租收益为基准逐季提高租金比例，为各方利益找到了最优的平衡点。

“裁定准予钱某某撤回再审申请”是案件处理的终点。双方承诺及时履行新协议，第三人也安心管理老年活动中心，则是一个新的起点。钱某有了可预期提升的租金，避免了租户更换导致的时间和资源损耗；老年社区中心得以继续运营，避免了装修和资源的浪费，助老公益事业可以持续稳定。本案的成功化解将各方利益、社会公益与法律精神巧妙编织，促成了一段握手言和的佳话。

这封漂洋过海的感谢信，不仅是对个人的赞誉，更是对一个更加公正、高效、人文司法环境的向往。

（作者为上海市高级人民法院申诉审查及审判监督庭法官）