

房屋租赁纠纷,这样“治”!

上海数字法院“场景矩阵”为房屋租赁审判筑起“司法灯塔”

□ 张栩雯

房屋租赁合同纠纷案件的审理,涉及合同效力、租金拖欠、押金扣留、维修责任承担、擅自转租等多重问题,事实碎片、法律争议交错,纠纷解决不能仅靠个案“灭火”,更需要系统性梳理。

如何实现人民法院对房屋租赁纠纷案件办理的规范统一?上海法院化零为整,在推进数字法院建设过程中,将数个分散的“小场景”整合为体系化的“场景矩阵”,拨开房屋租赁审判的迷雾。

迷雾寻光:“小灯泡”锚定适法统一坐标

“您正在审理的案件,被告在全市范围内涉诉次数大于三次小于等于二十次,且已结案件中存在缺席审结,建议您……”一条上海数字法院平台的提示信息引起了上海市奉贤区人民法院民事审判庭法官刘雅雅的关注。刘雅雅进入系统核对后,发现该案亮起了“小灯泡”,原来是触发了“房屋租赁合同、委托合同纠纷案件房产中介公司经营异常风险提示预警”应用场景。

近年来,房东将房屋出租给从事转租经营的房产中介公司,中介再将房屋出租给租客的情况并不少见。一旦该类经营性房产中介公司暴雷、跑路,或实为皮包公司、空壳公司,容易

引发纠纷链式反应。这一场景依托全市法院司法大数据分析,实现对高风险“二房东”的精准识别,有效避免了因对当事人身份定位不清、对案件核心争议把握不准而导致的相关问题产生。

在司法实践中,房屋租赁合同纠纷案件数量多、审理难度大,目前还没有形成此类案件成熟统一的要素式审理框架或者思路指引。

数字法院建设启动以来,上海法院研发了一系列行之有效的应用场景。法官在处理房屋租赁案件时,系统会自动亮起适法统一的“小灯泡”——针对合同效力,“小灯泡”提示综合缔约主体、意思表示、租赁标的、租赁期限等依法判断;涉及房屋维修责任划分时,提示明晰出租人保障房屋适租义务与承租人合理使用的边界;碰到租金支付争议时,提示结合合同约定、不可抗力因素等情况对租金减免的影响,统一裁量尺度……

这些“小灯泡”如同迷雾中的点点光亮,为准确适用法律指明方向。如何以现有涉及房屋租赁合同纠纷案件的应用场景为支点,进一步串珠成链,推动萤火成川,让“小灯泡”汇聚实现1+1+1>N的效果?

矩阵赋能:为审判植入“司法夜视仪”

奉贤区法院大力推进应用场景矩阵建设,以“房屋租赁合同纠纷案

件处理规范应用场景矩阵”为试点,聚焦房屋权属争议、租赁合同效力认定及合同解除等核心问题,致力于构建统一的要素式审理框架。

矩阵落地的过程,犹如在荆棘中开辟小径。为破解房屋租赁合同纠纷案件场景的复杂性难题,提升建设效果,奉贤区法院摸索出了三步系统化的建设路径:

第一步,搭建结构化分类体系。通过表格系统梳理现有场景应用,采用三级标签体系进行数据归类:一级标签涵盖管辖审查、诉讼主体审查、事实查明、法律适用和案件执行五大维度,覆盖立案、审判、执行全流程。

第二步,完善场景特征标注。构建双轨制标签系统,既设置通用标签(如案件类型、审级、适用程序等),又配置专用标签(包括外部数据对接、全国法院适用性、数字阅核兼容性、熔断机制适用性等),实现场景特征的多维度刻画。

第三步,深化场景挖掘与论证。系统研读近年改判案例和质量讲评材料,梳理关键裁判要点,持续跟踪最新法律法规和司法解释动态,组织专项研讨会进行场景论证,形成翔实分析报告,反哺矩阵迭代,让矩阵真正成为穿透审判迷雾的“夜视仪”。

迷雾散尽:打通类案同判“最后一公里”

经过艰难攻关,2025年4月,

“房屋租赁合同纠纷案件处理规范应用场景矩阵”正式嵌入系统测试。该矩阵整合“房屋租赁类案件改判点集中提示预警与适法统一”等应用场景,让法官切实体验到其在促进适法统一、提升办案质量方面的显著优势。

矩阵测试后的一天,奉贤区法院民事审判庭法官毛小利接连收到书记员发来的多条消息。毛小利立即回拨电话,听筒里传来书记员急促的声音:“有一个房屋租赁的案子存在‘类案不同判’的情况,你快看看!”

挂断电话,毛小利快步赶回办公室,案件办理的界面上亮起一颗“小灯泡”。原来是一起房屋租赁纠纷案件触发了“房屋租赁类案件改判点集中提示预警与适法统一”场景,提示该案的违约金调整标准与类案裁判可能存在差异。

随后,毛小利将该案提交专业法官会议进行深入研讨,经过“头脑风暴”,最终在全庭形成了房屋租赁合同纠纷案件中违约金调整的统一规则,为同类案件的处理确立了明确标准。

数字法院建设不是简单的系统数字化,而是以场景应用为支点,撬动跨部门协作、强化数据开放与制度创新的“化学反应”。场景矩阵建设正是这一系统工程的关键抓手,它为复杂的房屋租赁合同关系筑起“司法灯塔”,为处理疑难复杂案件的法官投下一道温暖而坚定的光。

浦江法观

儿女对簿公堂,诉讼中谁来代表失能的她?

□ 张硕洋 盛新然 郑迪文

2025年3月的一天,上海市徐汇区人民法院民事审判庭法官盛新然收到一封有点“奇特”的来信。这是一起儿子阿航和失能母亲赵阿婆为原告,女儿阿婕为被告的法定继承纠纷案。身为原、被告的姐弟两人,因为代理律师问题起了争议。

互不信任的姐弟

该案中,弟弟阿航主张以分割房产份额与账户存款的方式继承已故父亲的遗产。而姐姐阿婕则提出,她与弟弟同为母亲的监护人,应各自为母亲请一位律师,“以防弟弟如之前相关案件一般,侵吞老人财产”。诉讼伊始,双方就已经因为聘请律师之事陷入僵局。

“我们注意到老人的情况了,也理解你们的反应。如果原告代理律师有不符合老人权益的陈述,我们会听取你们的意见,也会记录在案。”收到信件后,盛新然拨通了阿婕代理律师的电话。

“那如果案子判了,我们对结果不满意,可以代表老人上诉吗?”

“是啊,这是个问题。”盛新然敏锐地意识到,案件最大的难点不是如何判决,而是如何从程序和实体两个维度切实维护好老人的合法权益。

经过一番调查,盛新然发现,姐弟俩都被指定为赵阿婆的监护人。阿航在父亲重症住院期间,存在转移两位老人财产的行为。父亲去世后,赵阿婆作为原告、阿婕作为法定代理人提起诉讼,经审理,阿航被判决向赵阿婆返还钱款。目前,阿航有280余万元尚未偿还,已被申请执行。

探索权益代表制度

姐弟间极度不信任的情况下,如何化解这起纠纷?盛新然首先想到了抚养费提存监管机制——由法院、检察院、司法局、教育局等四方单位发挥“中间人”监管作用,以解决当事双方对孩子钱款收支取用担忧的一种机制。

“能否借鉴这一思路,把留给老人的钱进行提存监管?但是,请律师

的事如何解决……”盛新然回忆起同事曾说起的一起案件,父母当孩子的诉讼代理人都不合适,法院最终邀请徐汇区妇联委派公益律师作为未成年人权益代表人。

“未成年人可以请权益代表人,老年人一样可以呀!”盛新然将为赵阿婆邀请老年人权益代表人的方案告知阿婕和阿航,双方都表示认可。

做好相关释明工作后,盛新然立马给徐汇区妇联发函委托其为赵阿婆选派一名老年人权益代表人参加诉讼。很快,徐汇区法院便收到回复,徐汇区妇联选派一位家事案件诉讼经验较为丰富的律师作为该案的老年人权益代表人。

多方齐发力达成调解方案

如何找到化解矛盾和老人困境的支点?为此,盛新然多次与原、被告沟通协调,明确双方诉求。

庭审中,老年人权益代表人站在老人的角度发表意见,认为赵阿婆已经长住养老院,在遗产分割中,应考虑尽量为老人保留一定流动资金以

保障养老和就医。当事双方对于保护老年人权益这一观点也都表示认同。加之会讲沪语的人民调解员从中做沟通工作,双方当事人的对立情绪得到缓和,局面慢慢打开。最终,案件以调解方式结案。此外,基于阿航对执行案件尽快处理完毕的需求,盛新然联系执行法官到场,一并就执行案件后续事宜处理完毕。

今年5月,徐汇区法院携手徐汇区法学会共同发布《汇爱未来——权益代表制度工作指南》,建立独立权益代表机制弥补诉讼能力欠缺。该机制规范了权益代表人的选任标准、履职程序及监督规则,规定了权益代表人适用范围和介入标准。目前,该机制已经运用在三起案件中,切实发挥维护“一老一小”合法权益的作用。

