



中介公司无理要求解约 市场价格下滑谁来认定

□记者 金勇

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

李先生有一套房要出租，就委托了一家中介公司代理相关的出租事宜，代理期限为两年，租金逐年递增。第一年双方合作还算顺利，但第二年中介公司以市场价格下滑，无法找到租户为由要求李先生降低租金标准，被李先生拒绝。中介公司表示双方合同上约定的免除违约

责任包括了“市场价格大幅下滑”，因此认为己方可以合理解除合同。对此，李先生完全无法认同，他认为目前的情况属于市场正常波动时的下滑范畴，中介公司意图提前解约纯属无理要求，自己不可能答应。

律师分析认为，合同法所称的不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，而正常市场价格浮动包括下滑系经营过程

中的风险，合同双方是可以预见的，因此价格下滑显然不属于不可抗力，如果中介公司能以市场价格下滑为由解约并不承担违约责任，那也就意味着市场价格下滑的风险永远都会由李先生来承担，这显然不公平。同时，对于下滑幅度，必须有一个客观的认知，而不能放任由合同一方来认定下滑的幅度，否则，合同双方的风险显然也是不对等的。

【事由】

李先生将自己富余的一套房放租，并与一家中介公司签订了“房屋出租委托代理合同”，期限是2018年12月20日至2020年12月19日。合同约定第一年租金为4900元/月，第二年租金为5700元/月。双方刚开始的合作还算

顺利，第一年租金是正常支付的。但第二年中介公司变卦了，对方以市场价格下滑，找不到租户为由，要求降低租金。

李先生当即拒绝降租的要求，中介公司表示如果不降租就解除合同。李先生告知对方，根据合同违约条款“提前终止合同的，应按月租金的两倍支付违约金”。

【律师说法】

上海想实律师事务所合伙人崔瑶律师分析认为，李先生与中介公司签订《房屋出租委托代理合同》，约定第一年和第二年月租金金额，双方应按此约定履行义务。根据《中华人民共和国合同法》规定，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

现中介公司以市场价格下滑为由，以合同约定为依据，主张目前市场价格下滑属于市场

价格大幅度下滑，即合同约定的不可抗力，因此其有权解除合同并免责，中介公司的诉求是否符合法律规定呢？崔瑶律师表示，中介公司认为市场价格下滑属于不可抗力是有认知偏差的，因为合同法所称的不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，而正常市场价格浮动包括下滑系经营过程中的风险，合同双方是可以预见的，因此价格下滑显然不属于不可抗力，如果中介公司能以市场价格下滑为由解约并不承担违约责任，那也就意味着市场价格下滑的风险永远都是李先生来承担，

可中介公司则坚持市场价格下滑属于不可抗力，可以免除违约责任。双方当时签订的合同条款上的确写有“不可抗力条款包括：政府政策变化、房屋严重毁损、市场价格大幅度下滑等，双方可以解除合同不承担违约责任”。但这种情况是否属于市场价格大幅度下滑呢？中介公司提出解除合同的要求是否合理？

这显然不公平。

崔瑶律师认为，市场价格下滑并不必然等于市场价格大幅度下滑，即便合同约定市场价格大幅度下滑双方可解除合同且不承担违约责任，也应当先行证明目前的市场价格下滑属于合同约定的大幅度下滑，而且这个下滑幅度属于“大幅度下滑”是符合社会普遍标准的。如果放任由合同一方来认定下滑的程度就是大幅度，则合同双方的风险显然也是不对等的。故仅凭目前的描述，中介公司无权要求免责解除合同。

不做完作业就不准上课 学校行为是否涉嫌违法

我孩子所在的高中管得非常严，他们班主任说学生作业没做完就不准去上学。由于作业量大，一些同学经常写作业写到凌晨3点，还有一些同学因无法按时完成作业而不能去上学。我认为学校的这种行为是有违《未成年人保护法》的相关规定的，请问这种情况家长应该如何应对呢？

方先生

【解答】

方先生，您好！根据《中华人民共和国教育法》规定，公民有受教育的权利和义务；受教育者享有下列权利：……（四）对学校给予的处分不服向有关部门提出申诉，对学校、教师侵犯其人身权、财产权等合法权益，提出申诉或者依法提起诉讼；（五）法律、法规规定的其他权利。班主任以学生作业没做完为由不准孩子去上学，班主任对孩子的这种处罚方式既不属于学校有权的处分方式，又剥夺了孩子的受教育权利，因此班主任的行为是错误的。我们国家规定了九年制义务教育，又设立了高中、大学等专业教育机构，就是为了把一个不懂法律、不懂规章、不懂学识的幼儿，培养成一个守法、守纪、有文化的青年，如果教育机构采用孩子不听话就剥夺其受教育权利的触发方式，岂不是违背了教育的初衷？

故您孩子有权向学校，甚至向教育部门提出申诉，如学校仍不改正，您孩子有权提起诉讼。

公司欲发展抖音业务 要员工上交个人账号

我名下有一个抖音账号，是用自己的手机号注册，自己的身份证实名认证。因公司发展抖音运营，当时没有事先约定。我用我自己的抖音账号发布了公司产出的视频，现在这个抖音账号有17万粉丝，并为公司带来

一部分业绩。公司的说法是，该账号因为公司资源才有粉丝的，属于公司资产，现在公司要求该账号无偿转给公司。请问这样是否合理合法？

邢女士

【解答】

邢女士，您好！公司的做法不合理，也不合法。抖音账号虽然是无形存在于网络中的，但其作为虚拟财产的一种，已作为一项民事权利被纳入《中华人民共和国民法总则》的法律保护范围。现您用自己的实名认证、自己的手机号注册，属于您个人所有的虚拟财产，您有权决定对该财产的处分，在您不同意的情况下，公司无权要求您无偿转让自己的财产。

至于公司认为您用公司资源为自己的抖音账号带来17万粉丝，因此认为该账号属于公司资产，这种说法是不合法的。举个例子，电视台在电视屏幕上播放了影片或其他视频，如果按公司的说法，所有被电视台播放过的视频来源就都属于电视台的资产了，这种认知明显是荒谬的。我们认为，如公司认为您将公司视频放在抖音上的行为没有经过公司授权或有其他侵权行为，公司只能通过要求您删除、要求您赔偿等合法的诉求向您主张权利，但不包括强制您转让该账号，更不能因此就认定该账号属于公司资产。故您有权拒绝公司的不合理、不合法的主张。

以补充协议方式延期合同 员工离职能否索两倍赔偿

我在公司工作了15年，2011年公司和我签了固定期限劳动合同，2015年第二次签了固定期限合同到2017年，2017年后公司以补充方式把合同延期1年，2018年又以补充协议方式延期1年，2019年再次延期，公司现在准备把我们外包出去，解除劳动合同。公司只补偿每年一个月的工资，公司以补偿协议方式来逃避公司应该签无固定期限劳动合同的行为是不是侵犯了我的合法权益，我能够主张公司应该签无固定期限合同而不签期间的2倍工资赔偿金吗？

唐先生

【解答】

唐先生，您好！根据《中华人民共和国劳动合同法》规定，无固定期限劳动合同，是指用人单位与劳动者约定无确定终止时间的劳动合同。对于劳动者在用人单位连续工作满十年的，劳动者提出或者同意续订、订立劳动合同的，除劳动者提出订立固定期限劳动合同外，应当订立无固定期限劳动合同；用人单位违反本法规定不与劳动者订立无固定期限劳动合同的，自应当订立无固定期限劳动合同之日起向劳动者每月支付二倍的工资。

现您在公司工作了15年，已符合订立无固定期限劳动合同的条件。您的公司多次以补充协议延长劳动合同期限的方式，规避订立无固定期限劳动合同的行为，违反劳动合同法规定。故您有权向公司主张订立无固定期限劳动合同，并向其主张自应订立无固定期限劳动合同起每月两倍工资。

股东出国后改姓氏 股权变更如何办理

早期因工商局规定注册公司必须有两名以上股东，就请我母亲帮我顶了个股东名，我是法人代表，我母亲是小股东。后来我父母移民美国取得美国公民身份，中国户口注销。现在允许设立一人独资公司了，想将母亲的股份过户给我，现在遇到的困难是，母亲加入美籍时按美国习惯随了夫姓（我爸），美国护照和注册公司时的中国身份证姓氏不同。母亲年事已高不方便长途飞机回国办理有关手续。这种情况应如何处理？

夏先生

【解答】

夏先生，您好！有限责任公司变更为一人独资公司，属于企业类型的变更，变更所需手续和流程您可以向当地市场监督管理局询问。鉴于您说到母亲已加入美籍注销户口，且变更姓名问题，需要相关证据，并由美国驻华大使馆进行公证认证。所有的变更都要遵循法律法规，一旦程序上有误，就会对您的企业造成影响，因此并没有所谓简便的方式。

金融公司不正常扣款 消费者应当如何维权

2018年12月我在某4S店贷款购车，签订了划款和贷款协议，除了每月要还的定额贷款外，于2019年5月至11月之间，在我不知情的情况下非正常扣款4万余元，金融公司称没有收到这笔款项，4S店也无法给出合理解释。报警后派出所不给立案，请问我该如何有效维权？

王先生

【解答】

王先生，您好！请您携带有非正常扣款记录的银行卡，到银行进行查询，是可以查到非正常扣款的收款人是谁，并请银行为您出具相关证明。根据查询到的信息，可以帮助您回忆是否签署过同意扣款的协议，如果您确认该扣款行为非正常授权，您可以报警告知银行卡内资金被盗，亦可以到人民法院起诉非正常扣款的收款人，要求其返还该笔钱款，并可要求其支付非正常扣款期间的资金占用费。

邻居房门装修改建 影响通行协商无果

我现在居住的地方有30多年建筑历史，一个走廊有4户，出了走廊才是楼道。邻居装修时把原来内开的门改成外开，门开90度，走廊的宽度是1.2米，我家距离他家门1.7米，改造之后影响我们家通行，协商无果。请问该如何维权？

钱先生

【解答】

钱先生，您好！根据《中华人民共和国物权法》规定，不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。现您的邻居将内开的门改成外开，原本属于其对自有物品的自主处分，但鉴于其对自有物品的使用影响到公共走廊，导致作为邻居的您走廊通行困难。故您有权要求该邻居停止侵权、将开门的方向恢复原状。