



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。

政府规划政策发生改变 合同不能完成是否违约

甲方租了村里的两块土地建了厂房。甲方于 2016 年与乙签订协议：2020 年底转让土地及附属物给乙并收取定金。但当甲方去办理相关转让事宜时，被镇政府告知因规划要求，自 2020 年 1 月 1 日起，土地转让需镇政府相关部门同意并原则上不接受转让要求，如甲方执意要转让，那政府将回收土地。现乙方因甲方不能履行协议要求甲方双倍返还定金并计算利息。请问这种情况下甲方是否违约，需要双倍返还定金吗？

【解答】

吴先生，您好！根据您的描述，导致协议不能履行的原因是镇政府的规划政策发生变化所致，非合同双方能够预见的结果，不能归责于合同双方，所以，甲方不属于违约，不适用双倍返还定金的规定。

租客被刑拘 物品如何处理

我是二房东，两室一厅的房子其中一间租给了一个租客，但是租客被公安机关逮捕了。当时租客房租还有3个月到期，我就没有管。但是房租到期后租客还没回来，他的东西放在房间里面保留1年了，现在租客还没有出来，而我也不打算继续租房。请问那些东西到底应该怎么处理？

【解答】

方先生，您好！根据您的描述，建议您报警，把上述情况与警察沟通一下，请警察帮助提供租客家属的联系方式，您通过与租客家属联系，让家属清理租客物品。

装修工人未签合同 工程不合格如何索赔

店面装修，找个师傅贴地砖。但是贴出来的砖高低不平，还有的砖松动空心，水平误差 3 厘米左右，完全无法达到要求。因为是个个人接的活，未签合同，现在甚至无法联

□记者 金勇

王先生家里的老房子最近面临拆迁。由于承租人已过世，户口簿上空挂着 4 个人的名

【事由】

王先生的户口挂在了老房子里，他的父亲是承租人，但前段时间已经因病过世。如今该房户口簿上共有 5 个人的名字，除了王先生外，还有王先生父亲的两个弟弟和一个妹

【律师说法】

上海李东方律师事务所马斯祺律师分析认为：根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第五十一条规定：共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。而王先生家的情况是承租人去世，四个户口落入被征收房屋均基于知青回

户政策，虽然四个户口均为空挂户口，但根据上海市高院《关于房屋动拆迁补偿款分割民事案件若干问题的解答》第五条第一款第 3 项规定：在被拆迁公有居住房屋处有本市常住户口，因家庭矛盾、居住困难等原因在外借房居住，他处也未取得福利性房屋的，可被视为同住人。

根据王先生的描述，马斯祺律师表示，如果有户口的人员均未取得福利性房屋，则四个人均属于共同居住人，均有权取得征收补偿利益。家庭内部征收补偿利益的分配一般以协商

为主，如果协商不成，可以向被征收房屋所在地的人民法院诉讼。

如今，王先生家的老房子即将面临拆迁，这将涉及相应的补偿、置换等问题，到底应该如何来分配相应的财产，其他人是否也能获得征收补偿利益？王先生表示自己也不清楚，也不希望因为这个问题伤及亲戚之间的感情。

马斯祺律师告诉记者，通常来讲，征收补偿利益根据客观情况酌情分配，分配的原则既遵循公平合理原则，又遵循着重保证房屋承租人及共同居住人权益的原则予以分割为宜。综合考虑户籍情况、被征收房屋来源、他处住房、实际居住使用、日常维护管理、征收补偿款的组成、搬离被征收房屋的原因和年限以及是否享受过福利分房情况等因素酌情确定。

【解答】

庄先生，您好！根据《民法典》第 585 条的规定：“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加。”因此，如果您认为违约金约定过低不足以弥补您的损失时，可以在诉讼时请求人民法院予以增加。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十一条规定：“对房屋的转移占有视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外”。因此，如果您与开发商没有其他约定的情况下，您从开发商处领取钥匙，就可以认为开发商已经交付房屋。房屋交付后，您可进行装修，装修的同时并不影响您追究开发商逾期交房的违约责任。如果您与开发商对交房时间另有约定，则以约定为准。房屋在未办理交房手续的情况下，建议您先办理交房手续再进行房屋装修为宜，避免发生对交房时间认定不一致的问题。

住宅区噪音扰民 如何鉴定噪音标准

小区里老是有人放很吵的音乐，请问国家对住宅区噪音鉴定的标准是什么？如果采集证据的话，需要什么特殊仪器吗？

【解答】

马女士，您好！《城市区域噪声标准》中，明确规定以居住、文教机关为主的区域噪声分贝值为：昼间 55dB、夜间 45dB；居住、商业、工业混杂区噪声分贝值为：昼间 60dB、夜间 50dB。噪声扰民主要是指夜间 22 点至次日早晨 6 点钟，排放噪声标准超过《城市区域噪声标准》的规定，干扰居民区正常生活、工作和学习的现象。

噪声检测需要专门的仪器设备，通常由环保部门进行检测。根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第五十八条规定：“违反关于社会生活噪声污染防治的法律规定，制造噪声干扰他人正常生活的，处警告；警告后不改正的，处二百元以上五百元以下罚款。”因此，如果您所在的居民区有居民在法定时间外排放噪声超标，您可报警处理或向环保

局进行举报。

租车跑滴滴没生意
提前还车是否违约

我租了上海一公司的网约车跑滴滴，押金 10000 元，租赁费每个月 6800 元，合同签了三个月。现在我跑了不到一个月，因为生意不好，去还车，结果总共就退我 2000 多元钱，押金因为我违约不退，这个怎么办呢？

龙先生

【解答】

龙先生，您好！您与网约车公司之间形成车辆租赁合同关系，因此，您与网约车公司之间的法律行为受合同约束，押金是否可以退还以及应该怎么退主要看合同对违约责任如何约定，如果约定了违约不退押金的情况下，网约车公司有权不退回押金。

被索要6万分手费 不同意便恐吓威胁

与前女友分手，她带母亲到我单位闹事，索要 6 万元分手费，我明确告知不愿支付这笔费用。对方威胁我不支付便去我家里闹，去我爷爷奶奶家闹，并以去我家服农药相威胁。我一直不搭理对方，她就呆在我工作的地方，已经闹了 20 天。最近她去找我办公地抢电脑和手机，我已报警，警察处理无果，要求我自己解决。她父亲电话恐吓威胁我父母，目前已经严重影响我的工作生活。我希望通过法律途径解决问题，该如何处理？对方行为是否属于敲诈勒索？

夏先生

【解答】

夏先生，您好！“分手费”并不属于民事法律所调整的范围，但如果是自愿向对方给付一定财产作为补偿的，法律也是不禁止的。不过这种债权债务关系属于自然债权，不具有法律上的强制力，如果您无意支付“分手费”，对方也很难通过诉讼得到法律的支持。如果对方在所要“分手费”过程中给您的人身、财产、名誉造成损害，您可以通过诉讼维权。如果对方在索要“分手费”的过程中采取暴力方式，则该行为涉嫌敲诈勒索，建议您报警处理。