

□ 记者 陈宏光 通讯员 吴欣蔚

在市中心的繁华地段，开设别具特色的“音乐餐厅”是个不错的主意，但也要考虑可能产生的噪声问题。因为噪声超标本身涉嫌违法，因此扰民还会招致周边居民的投诉。

南京西路街道司法所近日就联合派出所、律师事务所开展“三所联动”，化解了一起由于开设“音乐餐厅”引发的租赁合同纠纷。

拖欠租金还扰民 要求解除租赁合同

王先生在2025年11月与何先生签订《租赁合同》，将自己的一处商铺以每月4.5万元的价格租给何先生用于开设餐厅，合同还约定了9万元押金由何先生先行支付。何先生也在合同中承诺，开设的餐厅不违反相关法律法规。

然而，何先生在支付了7万元押金后，迟迟未能补足押金和支付租金，他告诉王先生，因为装修成本增加导致资金紧张，希望能宽限两个月再支付剩余押金和租金，王先生表示同意。

两个月后，何先生虽然交齐了押金，但租金仍然欠着，他请求王先生再宽限一个月，又获得了同意。一个月后，何先生的音乐餐厅正式开业，但因为噪声过大，短短十天内遭到了七次投诉。街道综合执法队上门进行了检查，要求何先生对餐厅的噪声问题进行整改。

就在何先生打算进行整改时，房东王先生提出，因为何先生一直拖欠租金又噪声扰民，严重违反了《租赁合同》的约定，他决定解除合同，要求何先生立即搬离。

而何先生认为，自己已经投入了大量装修成本，不接受王先生单方面解除合同，双方为此发生了肢体冲突。

承租人大倒苦水 诉说餐厅经营不易

为了避免矛盾升级，南京西路街道司法所、南京西路派出所和律师事务所开展“三所联动”，将双方引入了南京西路街道人民调解工作室。

调解之初，何先生情绪十分激动，一直在向调解人员倒苦水，诉说餐厅经营的不易。他说自己的确拖欠了三个月租金，这是因为装修投入超支导致的，自己东拼西凑筹到了9万元，正打算先支付两个月的租金，房东却突然要求解约，自己不能接受。

何先生表示，餐厅装修已经花去超过20万元，如果刚开业就搬走，自己将面临巨额损失，必须由房东进行补偿。

而房东王先生则认为，自己一直和邻里相处和睦，以前自行经营这家商铺20多年，从未发生违规违法的情况，也没有遭到过居民投诉。如今这家商铺出租三个月，租金还没收齐，餐厅刚开业就遭到七次噪声扰民投诉，这损害了自己的名誉。依据合同约定，发生噪声扰民的违规行为，自己不但有权解除租赁合同，还可以不退还押金。

南京西路街道调解工作室先对何先生的情绪进行了安抚，而派出所民警也告知何先生，街道综合执

『三所联动』化解退租纠纷 音乐餐厅噪声扰民遭投诉

法队的《整改通知单》表明他的音乐餐厅确实存在噪声超标等问题，装修超支也不是长期拖欠租金的合法理由。

司法所工作人员也指出，何先生已经拖欠三个月租金，即使他筹钱补足两个月的租金，但仍欠一个月租金。根据《租赁合同》，房东确实有权解除合同。

何先生无奈地表示，他需要额外投入资金再次装修，针对噪声问题进

行整改，因此，拖欠的租金还需要房东宽限两个月时间。

对此，律师也向何先生进行了普法：出租人宽限租金是好意而不是义务，据此解约是出租人的权利。

律师建议何先生考虑现实情况，在租金筹措存在困难又面临噪声扰民整改的情况下，此处音乐餐厅的经营显然面临长期困难。还不如一次性解除合同问题，另行考虑其他租金较为优惠、更适合开设音乐餐厅的商铺，这样才能安心地长期经营。

房东愿给予补偿 双方一致同意解约

在其他调解人员与何先生进行沟通的同时，司法所工作人员也和房东王先生进行了单独商议。

王先生一直对于自己名下的商铺遭到七次投诉耿耿于怀，甚至认为何先生是故意在餐厅制造噪声，以贬损自己的名誉。

对此，调解人员劝导王先生没必要进行恶意揣测，要看到何先生确实在装修上投入了成本，还购置了钢琴、大鼓等乐器，显然是希望长期经营的。虽然在何先生拖欠租金的情况下要求解除合同是他的权利，但也要适当顾及何先生的现实支出，考虑酌情退还押金，或者给予一定的搬迁补偿。

经过持续、耐心地调解，原本针尖对麦芒的双方不断拉近了心理预期。

房东王先生提出，如果合同解除，自己可以全额退还9万元押金。如果何先生能够在一星期内搬走包括乐器在内的所有物品，以便自己尽快再次出租，他愿意再给予5万元的搬迁补贴。

何先生经过考虑，同意了这一方案，双方在律师的主持下签订了《人民调解协议书》，何先生当场拿到了9万元押金。

在这起纠纷中，出租人王先生依法享有合同解除权，但调解人员从实际出发，建议出租人对承租人的投入给予适度补偿，既快速化解了合同纠纷，也体现了法律效果与社会效果的统一。

捡到手机自行保管 再次遗失引发纠纷

□ 记者 陈宏光

2025年12月的一天，某校学生小李将手机遗落在公共教室的课桌抽屉里。次日下午，同校学生小陆、小张下课时在课桌下方的地上捡到了这部手机。因为手机处于锁屏状态，无法联系失主，且当时临近饭点，二人将手机暂时放置在小陆书包的侧兜内，打算吃完饭再处理。

等到小陆、小张吃完饭返回教室，发现手机不见了，两人四处查找，并询问了周围的同学，但始终未能找回手机。

因为担心承担责任，他们并未将此事告知老师或者家长。三天后，小李发现自己的手机遗失并向老师报告。

校方调取公共教室的监控后，确认手机被小陆与小张捡到，于是小李要求小陆、小张赔偿，但遭到拒绝。

金山区张堰镇“三所联动”纠纷调解室获悉这起纠纷后主动介入，双方当事人也同意调解。

调解过程中，小李认为小陆与小张捡到手机后未履行上交或者妥善保管的义务，给他造成了经济损失，要求小陆、小张按照手机购买价格赔偿2000元。

小陆、小张虽然对捡到手机的事实没有异议，但辩称二人拾得手机后暂时保管是出于善意，手机是在保管过程中意外遗失的，不同意全额赔偿，仅愿意按照手机折旧价值予以一定补偿。

听完双方当事人的陈述后，调

解员结合案件事实，总结了三个争议焦点：

一是小陆与小张拾得遗失手机后未及时上交、自行保管的行为是否存在过错；二是二人是否尽到妥善保管的义务；三是手机再次遗失的赔偿责任应该如何划分、赔偿金额应该如何计算。

针对上述争议焦点，调解员分别与小陆、小陆和小张进行单独谈话，并结合《民法典》相关规定进行释法说理。

首先，《民法典》明确规定：“拾得遗失物，应当返还权利人。拾得人应当及时通知权利人领取，或者送交公安等有关部门。”小陆与小张捡到手机后，没有及时上交，而是自行保管，存在一定过错。

其次，根据《民法典》的规定，

拾得人在将遗失物送交有关部门前，对遗失物负有妥善保管的义务。而小陆、小张将手机随意放置在书包侧兜内，未采取任何防护措施，且书包长时间处于无人看管状态，保管方式明显存在疏漏。

但调解员也指出，由于遗失的手机已使用三年，存在折旧等情况，赔偿金额应结合手机折旧后的实际价值合理确定。

调解员兼顾情理法，从同学情谊、责任担当等角度对双方进行劝导，建议双方本着互谅互让、公平合理的原则，妥善解决纠纷，避免矛盾进一步激化。

最终，小李同意在赔偿金额上作出让步，小陆与小张也愿意承担相应的赔偿，一场发生在同学间的纠纷就此化解。