

住宅改民宿？隐藏的这些法律风险要注意



本报记者 马丽红
通讯员 吴奉时 荣晓娜 陈孜

近日,舟山嵊泗的一名读者向“法姐姐”来电咨询,说自己看好当地海岛旅游市场发展前景,打算租几套住宅装修后作为民宿对外营业,但对可能涉及的法律风险一知半解。为答疑解惑,“法姐姐”采访了法官、律师及市场监管部门,探讨住房改民宿背后暗藏的法律风险,并整理出指南,供大家参考。

住房改民宿 需要办理哪些证照?

答:2019年,文旅部颁布的《旅游民宿基本要求与评价》(LB/T065-2019)规定,民宿指利用当地民居等相关闲置资源,经营用客房不超过4层、建筑面积不超过800平方米,主人参与接待,为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的小型住宿设施。住房改为民宿,需要办理以下

证照:

营业执照:开办民宿属于经营行为,需要办理营业执照,经营范围需包含住宿服务或民宿服务。业主需要提供房产证或租赁合同、身份证明以及经营场所证明等。

特种行业许可证:需要提供营业执照、消防验收合格证明、房屋产权证明等,向当地公安机关申请。

消防安全检查合格证明:消防部门对疏散通道、灭火设备等进行验收,以确认建筑工程的消防设施符合国家规定的标准和要求。

卫生许可证:涉及餐饮服务的民宿需额外办理,部分地区要求公共用品“一客一换一消毒”并留存记录。

上述证照可以在哪里办理?

答:以浙江为例,业主可通过浙里办APP线上便捷办理,或者选择线下传统办理方式。尤其要注意,办理民宿特种行业许可证时需提交诸如各层客房、内部通道、消防设施等分布及平面示意图等资料。相关部门在审批时,会重点关注民宿所处位置是否处于自然保护区、重要文化遗迹等敏感区域,上述地区的业主需要注意当地是否有特殊性的规定,此外,还要关注民宿设施是否符合消防、治安等安全标准,例如是否配备充足的疏散楼梯,装修材料是否防火等。

农村房屋 是否能经营乡村民宿?

答:可以。农村房屋通过作为民宿经营的各项行政审批后,既可以自己经营,也可以出租给他人经营。反之,如果没有获得民宿经营用房审批的,对外签订用于民宿经营的租赁合同可能面临合同无效的风险。

普通住宅能开民宿吗?

答:只有取得上述相关证照,方可合法经营。另外,根据民法典等法律规定,业主将住宅房屋改变为经营性用房,还要经有利害关系的业主一致同意,且应当尽量避免影响左邻右舍的正常生活。业主擅自将住宅用作经营用房的,有利害关系的业主有权要求其停止经营,恢复房屋住宅用途。

什么是“有利害关系的业主”?《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十一条给出了较为明确的标准:本栋建筑物内的其他业主,当属“有利害关系的业主”;而对于本栋建筑物之外的业主,若主张存在利害关系,则需举证证明自身房屋价值、生活质量已经或者可能受到不利影响。

如果业主确因生活需要等情况需要将

住宅改变为经营性用房,必须遵守法律、法规以及管理规约,并且征得有利害关系的业主的一致同意,两者缺一不可。

承租人房屋用来经营民宿, 有哪些注意事项?

答:双方在租赁合同中应该注意以下几点。第一,租赁期限不能超过二十年。根据民法典相关规定,超过二十年的,超过部分无效。第二,承租人在装修前应获得出租人的同意,未取得同意的应承担恢复原状或赔偿损失的责任。特别是在设计施工上,经营使用的民宿设计还应符合《建筑防火通用规范》和《建筑内部装修设计防火规范》等规定,装修材料应符合国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制标准》等要求。第三,不得侵害其他业主的合法权益,依据民法典第二百八十六条规定,任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为,业主大会或者业主委员会有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

住宅改民宿并非“零门槛”,相关人员还需综合评估政策环境、房屋条件和运营成本。在追求“诗和远方”的创业路上,唯有守住法律底线,才能确保梦想不会“昙花一现”。

试吃栗子被烫伤 法院判商家无责

《北京青年报》郭保利

“好香啊,刚出锅的栗子,真想尝一个。哎呀,烫死了!”

“这还没上架呢!我们没说能吃啊。”

“栗子是你们家的,你们得负责。”

顾客在消费时受伤,经营者一定要承担赔偿责任吗?不久前,北京市东城区人民法院审理了一起消费者自行试吃栗子被烫伤的案件,对消费者的赔偿诉求未予支持。

李女士出门逛街,看到一家干果店摆着一筐新炒好的板栗。此时两个店员正忙着,李女士没打招呼,顺手拿起一颗板栗塞进了嘴里,结果烫伤了嘴。双方就赔偿事宜沟通未果,李女士诉至法院。

李女士认为,干果店作为经营者,有确保提供的商品符合安全和质量标准的义务。干果店没有提示栗子有烫伤危险,应当承担全部赔偿责任,而且嘴唇烫伤严重影响了美观,还应当进行精神损害赔偿。干果店则认为,刚出锅的板栗温度高是常识。店员没有邀请李女士试吃,店内也没有邀请试吃的标牌或者宣传语音,故不同意赔偿。

法院经审理认为,经营者有安全保障义务,但消费者也有安全注意义务,各市场主体的合法权益均应依法平等保护,不能无限制要求经营者承担责任,安全保障义务的认定应符合社会公众的普遍期待,以建立公正透明法治化营商环境。

本案中,虽然原告在经营场所因品尝栗子受伤,但栗子尚未进入流通环节,无论按照法定标准、合同标准、行业标准,均难以苛责经营者消除一切潜在风险。原告系成年人,有丰富的生活阅历,在品尝前应对栗子是否允许试吃、是否适宜试吃进行合理判断。同时,刚出炉的栗子温度高容易致人烫伤系生活常识,原告拿到栗子后直接放进嘴里,导致嘴唇烫伤,欠缺对自身安全的必要注意,应自行承担责任。

另外,被告店铺经营规模小,店员人数少,店铺敞开面向大街,如要求其关注每一位消费者的一举一动,防范一切可能出现的风险,防范成本与风险不成比例,与现实不符。

综上,原告自行试吃栗子被烫伤,干果店不应承担责任。

感情“撤”了,婚内财产协议能撤吗? 法院:协议真实有效,驳回诉讼请求

《人民法院报》李潇絮

夫妻二人为维持婚姻稳定签订婚内财产协议,约定部分夫妻共有财产归女方一人所有,但事后双方感情恶化,男方起诉至法院要求撤销该协议。近日,江苏省昆山市人民法院审理了一起夫妻之间的财产约定纠纷,认定该协议内容真实有效,对双方具有约束力,判决驳回原告全部诉讼请求。

张先生和王女士于2006年相识,后二人婚恋生子,共同打拼事业。2016年,二人的次子出生,因患有先天性癫痫需要照护,王女士回归家庭照顾儿子、赡养老人。后因生活压力、长期分居等原因,双方感情恶化。

2019年12月,为维系感情,并补偿王女士独自抚养孩子、赡养老人的长期付出,张先生与王女士签订婚内财产协议,约定夫妻共有一套房产、夫妻共同经营的某设备公司全部股权归王女士所有,张先生持有的某技术公司45%股权及某安防公司50%股权全部股权收益归王女士所有,待股权变更条件成立,张先生需将两公司股权变更登记至王女士名下。同时,该协议尾部载明“双方确认在签订本协议时均精神状态正常,冷静而理性,并认为协议约定公平有效”。

平有效”。

2023年,张先生以婚内财产协议不能起到维系双方婚姻的作用为由,向法院提起诉讼,并主张该婚内财产协议实质为赠与合同,请求撤销该协议。

法院审理后认为,夫妻双方通过签署婚内财产协议将婚后部分共同财产(房屋、股权)约定为夫妻一方个人所有的,属于夫妻共同财产约定,不属于一方将个人财产给予另一方的赠与行为。本案婚内财产协议内容清楚,载明了协议是基于被告王女士“长期独自对子女看护、照顾,以及对家里老人的关心、赡养,尽到了主要的抚养、赡养义务”所签订,并明确表示“双方确认在签订本协议时均精神状态正常,冷静而理性,并认为协议约定公平有效”。故原、被告签订协议为双方真实意思表示,且该协议书的内容仅为处分夫妻共同财产,并未违反法律规定,内容真实有效,对双方均具有约束力。据此,法院判决驳回了原告张先生的全部诉讼请求。

宣判后双方均未上诉,案件已生效。2024年年初,张先生向法院提起离婚诉讼。法院查明案情后确认双方感情确已破裂,准予离婚,考虑到张先生与王女士对两个儿子的抚养教育情况以及二儿子身体状况,判决大儿子由王女士抚养。

养,二儿子由张先生抚养,王女士每月需向张先生支付抚养费3000元。根据双方此前签订的婚内财产协议及诉讼期间查明的双方财产状况,法院判决案涉房产一套归王女士所有,小轿车一辆归张先生所有,张先生持有的某设备公司80%股权转让予王女士,某技术公司及某安防公司股权转让涉及案外人的股东权益,在离婚纠纷中暂不处理。此后双方均未上诉,相关判决已生效。

法官说法:

在婚姻家庭关系中,许多女性出于赡养老人、抚育子女、配合配偶工作需求等原因,选择将更多的精力投入在家庭中,但当夫妻感情出现问题,女性很可能因经济收入远低于男性而处于弱势地位。根据我国法律规定,男女双方可以以书面形式约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归各自所有、共同所有或者部分各自所有、部分共同所有,根据双方真实意思表示达成的婚内财产协议对双方具有约束力。本案中,法院判决驳回男方撤销婚内财产协议的诉讼请求,肯定女性以家事劳动等形式对家庭付出的社会经济价值,有助于引导和帮助女性提升维权意识和能力,营造全社会尊重和关爱妇女的整体氛围。