

# 擅自将住宅改为“网约房”，引发邻里纠纷

## 法院：“住改商”须经业主一致同意

通讯员 潘静娴

近年来，“网约房”以灵活便捷的优势走进大众生活，然而部分业主擅自将住宅改为“网约房”对外经营，引发噪音扰民、安全隐患、邻里矛盾等问题，成为关注焦点。近日，宁波市江北区人民法院就审理了一起因“网约房”而引发的纠纷案。

小周与小张是同一栋楼上下楼邻居，双方房屋登记用途均为住宅，且二人是各自房屋的所有权人。2023年房屋交付后，小张擅自将该房屋改造为“网约房”，并通过网络平台发布房源、明码标价、接受预订，用于短期住宿经营。

因该房屋长期作为网约房使用，其间人员流动频繁、噪音扰民等问题突出，小周及其他业主多次向公安机关、物业等投诉反映，但问题仍难以解决。无奈之下，小周诉至法院，请求判令小张停止对该房屋的经营性使用，恢复住宅原有用途。

法庭上，小张辩称“房屋是以自住为主、出租为辅，交易形式符合普通房屋出租的特征，且网约房不同于经营性用房，

只有属于旅馆业客房的网约房才属于经营性用房”，认为自己不应承担停止经营责任。

法院经审理查明，小张通过网络平台面向社会公众发布房源信息，标明价格接受不特定人员预订，按日出租、结算费用；按照相关要求配置消防器材、登记入住人员信息，并在房屋内配备酒水饮料等有偿使用物品，提供清洁等住宿服务。

法官认为，上述行为有别于一般的房屋租赁，其经营模式虽然与一般旅馆业存在一定差异，但仍是为房客提供有偿的住宿服务，其行为实质上已改变了房屋的住宅用途，属于将住宅改变为经营性用房。

根据民法典第二百七十九条规定，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。小张未经有利害关系的业主同意擅自“住改商”，侵害了相邻业主合法权益，依法应承担相应责任。综上，法院

判决小张停止对房屋的经营性使用，恢复住宅用途。一审宣判后，小张不服提起上诉。二审法院审理后驳回上诉，维持原判。

法官说法：

本案中，判断案涉房屋是否属于“住改商”，核心在于房屋使用性质是否从“满足居住需求”转变为“提供经营性服务”。小张通过网络平台面向不特定公众出租房屋，按日结算费用，还配套提供消防设施、入住登记、清洁服务及有偿物品等住宿相关服务，其经营属性与普通房屋租赁中“固定承租人、长期使用、仅提供房屋本身”的特征存在区别，实质上已构成经营性住宿服务，属于典型的“住改商”行为。

有利关系业主的一致同意，是住宅改经营性用房的法定前提。“网约房”业态的发展不能突破法律底线和邻里权益边界，房屋所有人在利用房产获取利益时，必须遵守相关规定，尊重相邻业主合法权益。

## 假瑕疵真砍价？ “到手刀”套路终获刑

《北京青年报》

陈嘉森 宋佳伟 刘瑞珍

随着电商经济不断发展，二手平台已经逐渐成为消费者交易闲置物品的主要途径。二手平台“随需随拍随得”的便捷性成为吸引广大消费者的关键特征。“到手刀”是指在网络二手交易中，买家收到商品后以各种细微问题为由临时压价，不降价就不确认收货或故意刁难卖家的行为。

部分不法分子利用二手平台交易的非接触性，诱导被害人脱离平台验货保障进行交易，利用快递送达与验货的时间差，制造虚假瑕疵后砍价骗取被害人钱款，严重损害被害人的财产权益及二手市场交易正常秩序。近日，北京市丰台区人民法院依法审理了此类“到手刀”系列诈骗案件。

2022年10月至2025年3月，被告人金某作为北京某科技发展有限公司实际控制人期间，伙同周某某、刘某某、宋某等人，在二手交易平台收购二手奢侈品包过程中，通过伪造瑕疵进而“砍价”的方式骗取被害人钱款共计12万余元。

法院经审理查明，被告人金某等人伙同他人以非法占有为目的，利用电信网络技术手段，虚构事实、隐瞒真相，骗取他人财物，数额巨大，各被告人的行为均已构成诈骗罪，应予以处罚。以诈骗罪判处各被告人有期徒刑四年三个月至十一个月不等刑期，并处罚金共计20万元。

法官释法说，本案中，金某等人通过二手平台寻找不特定卖家，拍下二手奢侈品包后诱导卖家不走官方验货渠道，直接将物品快递至金某等人提供的虚假地址。快递员违规操作，在明知快递已经成功送达的情况下不在系统中点击妥投，为金某等人伪造瑕疵创造时机。金某等人伪造瑕疵后再行封装，又伙同快递员录制虚假的开箱视频，使得被害人误以为物品确实存在瑕疵，进而降价出售，致使钱款被骗。各被告人的行为已构成诈骗罪。《中华人民共和国刑法》第二百六十六条规定，诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。

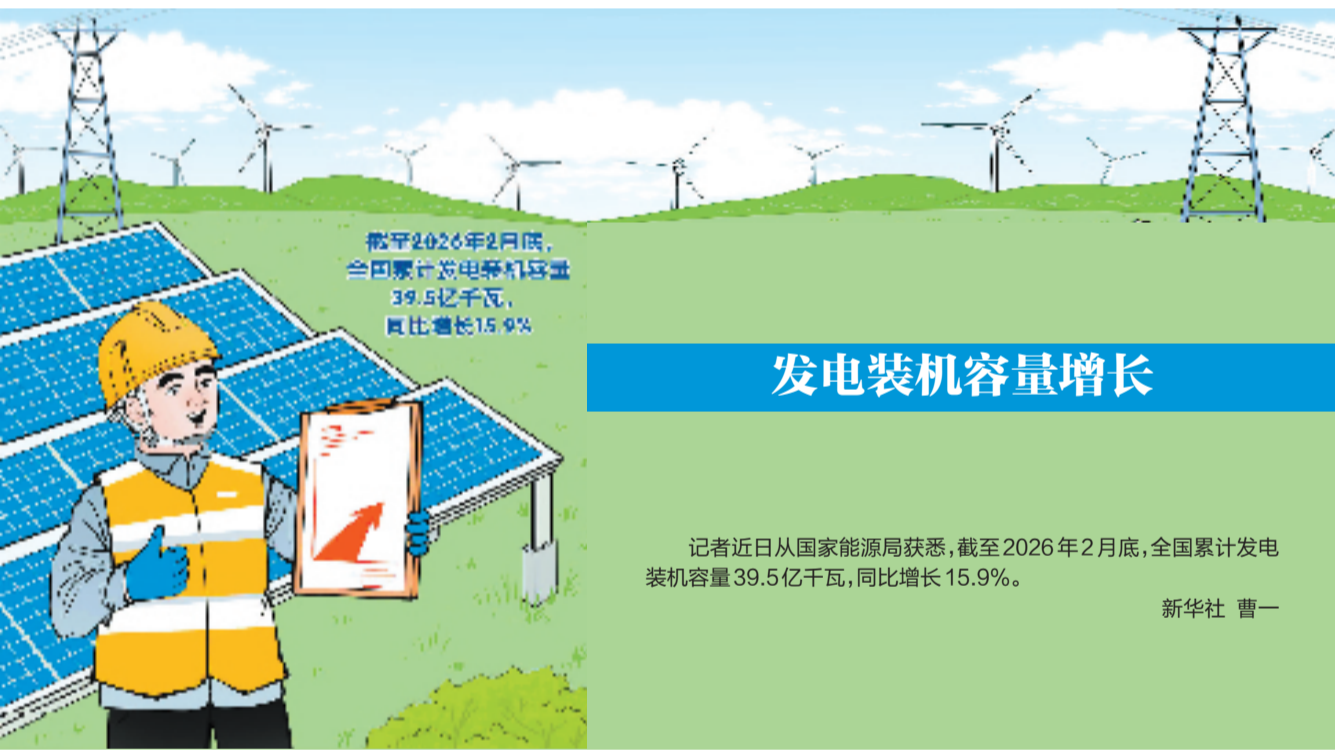
法官提醒：

交易各方应当坚持诚实信用原则，共同落实主体责任，守护公平合规的二手商品交易环境。

第一，卖家应当如实描述瑕疵情况、商品质量等，买家应当及时签收、如实评估商品等，双方发生纠纷应当及时通过平台维权或报警处理。避免脱离平台私下交易，特别是贵重物品，建议使用平台官方验货方式。

第二，快递公司应当加强对快递员的监管，快递员应当及时、如实投送快递，杜绝违规操作。

第三，交易平台应当加强对异常交易的风险提示，强化验货、签收存证机制，支持纠纷快速判定；对多次违规账号采取限制交易、公示、封号等措施，净化交易环境。



## 老人公交站台赶车摔倒，公交公司要担责吗？

通讯员 杜艳玲 竺麟泽

本报记者 陈毅人

日常生活中，乘客在公交站台上下车时，因不慎摔倒引发的纠纷时有发生。看似简单的一摔，实则涉及复杂的法律关系——究竟是“交通事故”还是“侵权纠纷”？公交公司是否需要为此担责？近日，舟山市定海区人民法院审结的一起老人在公交站台摔倒案，为这个问题提供了答案。

2024年12月，年过八旬的杨某在某港湾式公交站台候车时，看到公交车进站便快步赶车，却从站台走到路面时因未站稳而摔倒受伤。在公交车司机及乘客协助将其扶上车并送至终点站后，杨某疼痛难忍，随即拨打120被送至医院。经检查，杨某右股骨颈骨折，需手术治疗。杨某认为，其摔倒是因为公交车停靠位置不规范导致，且摔倒后驾驶员处置不当，使得其事后无法确定事故成因，遂起诉公交公司及保险公司，要求赔偿医疗费、残疾赔偿金等共计19万余元。

公交公司辩称，公交车司机停车符合规范，且杨某未上车，没有与公交公司形成运输合同关系，不应由其承担相应责任。保险公司则辩称，杨某摔倒系自身原因所致，与公交车停靠位置无关，不属于无接触事故，造成损害不在理赔范围之内。

法院审理后认为，根据道路交通安全法规定，交通事故是指车辆在道路上因过错或者意外造成的人身伤亡或者财产损失的事件。本案监控还原了案发场景，根据视频显示，杨某在站台上快步行走时，公交车已停稳，既未与杨某发生碰撞，也未对杨某的行走造成妨碍，杨某摔倒的直接原因是其自身未站稳，而非公交车司机驾驶车辆违反交通规则或驾驶有误造成，也非由其他意外事件造成，不构成交通事故。同时，交警在事后介入，认为该案不属于交通事故，未出具交通事故认定书，也从侧面说明本案非交通事故。因此本案应当认定为健康权纠纷，根据民法典有关过错责任原则的规定，行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的，应当承担侵

权责任，但案涉公交车停靠位置虽然稍靠前，但仍在公交站台范围内，尚属合理，杨某摔倒受伤系其自身未站稳导致，公交车司机不存在过错，杨某基于健康权纠纷要求公交公司承担赔偿责任依据不足，法院对其诉讼请求不予支持。

法官说法：

公共交通是城市生活的重要组成部分，安全的环境需要运营者和乘客共同维护。法院在裁判时认定该案为侵权案件，通过对“过错”这一核心要件的严格把握，明确了公共交通运营者的责任边界，避免了“出了事就要赔”的片面认知，有助于引导公交公司按照规范运营，同时也鼓励他们在合理范围内积极履行协助义务。另一方面，该案也提醒广大乘客，在公共场所活动时要时刻注意自身安全，不能因为赶时间或其他原因而忽视基本的安全常识，同时在主张权利时应理性看待自身过失，正确理解侵权责任的构成要件，合理预判自身行为的风险。唯有双方各尽其责、相互体谅，才能让每一次出行更安心。