

住宅改民宿? 隐藏的这些法律风险要注意

浙江法治报记者 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、身份证件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,根据民法典等相关法律规定,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》等相关要求。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,对任意弃置垃圾、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”。

(来源:浙江法治报)

盯准“银发族”编制旅游投资骗局 主犯被判非法吸收公众存款罪获刑3年

法治日报记者 罗莎莎 通讯员 郭筱琦 邱华锋

定制旅游,不仅可以定制路线还能投资挣钱?有不法分子利用这一套路吸引了2000余名老人“砸钱”,涉案金额1.5亿余元。

2024年8月16日,被告人高某某因涉嫌非法吸收公众存款罪被江苏省无锡市滨湖区人民检察院提起公诉。

同年12月19日,法院一审以非法吸收公众存款罪判处高某某有期徒刑3年,并处罚金15万元,目前判决已生效。

据了解,其他相关涉案人员还将陆续移送起诉。

免费旅游暗藏玄机

2023年3月,家住无锡市滨湖区70岁的刘先生碰上了一桩免费旅游的“美事”。一路上,除了游山玩水外,举办方中途还在大巴上开展了一场小型推介会,称该公司总部在浙江,实力雄厚,新近推出了一款定制旅游产品,感兴趣的可以当场签订合同购买。

据工作人员介绍,该系列套餐以580元到1万元不等的价格,将5条至12条旅游线路打包出售,从短途游到高端境外游一应俱全。客户可以选择旅游,也可不去旅游,将这笔款项作为对公司的投资理财。根据所购路线价格,还可以额外领取1%至2%的返利。

根据该公司的宣传,5日游的国内旅游线路,1条路线2150元,5条路线打包出售价格为1万元,如果客户不出游,按2150积分退还,积分1:1兑换为现金后作为理财投资,并分5期返还给客户,每期返还2150元,最终到手可以拿到10750元,5个月收益可达7.5%。随着投资额增加,年化收益率甚至可高达20%。

刘先生一听,公司实力强、利率高,同游的老人也表示曾购买过套餐,收益都按时到账。刘先生当场出资10万元购买了10个月分期的旅游线路套餐。在接下来不到半年时间内,刘先生又陆续投资了17万元,其间不时收到公司的“补贴”共计7万元左右。但到了2023年10月,说好的定期返利突然停了。

2023年11月10日,未收到返利的刘

先生赶到公司要个说法,但此前一直信誓旦旦的负责人高某某只是一味推脱拖延,而在公司要说法的并非刘先生一人。与刘先生一起在公司要说法的“投资人”们报了警,警方随即赶到现场,将高某某等人控制,后立案侦查。

利用返利吸引投资

其实,高某某所在的公司长期开展的活动,表面为“定制旅游”,实为投资返利的非法集资活动。该公司招聘业务员在人员流动较多的场所派发传单、名片,以免费旅游为噱头吸引人参与公司组织的旅游活动。

活动期间,由讲师、业务员等通过召开宣讲会议等方式吸引投资,同时宣称,客户只要参与投资就能成为公司会员享受免费旅游,一次性付款就可在一定期限内享受多次旅游。

2022年8月,宋某某(另案处理)等人将原公司改头换面,在梁溪区、滨湖区等设立5家分中心,每月会派督导到5家分中心对所有员工开展培训。高某某因办事得力升任第三分中心总监,负责分中心的团队管理、旅游线路的运营工作和业绩管理。

高某某也心知肚明,“定制旅游”表面上花里胡哨,本质上就是利用到期返利吸引客户投资,需要不断有新客户投钱,老客户才能拿到返利金。公司培训时,曾叮嘱他们要把返利描述为补贴,以免客户对公司的性质起防备之心。受高额收益诱惑,同时也为获得更高额的提成,高某某本人也借贷买了好几份这样的旅游套餐,最终也是自食苦果。

借机“洗脑”老人

2023年8月13日,滨湖区检察院依法对高某某作出批准逮捕决定。2024年2月18日,公安机关将该案移送审查起诉。据统计,高某某负责的第三分中心自2022年9月以来,涉及投资人2000余人,涉投资金额共计1.5亿余元。

该案承办检察官邱华锋告诉《法治日报》记者,涉案公司未经金融主管部门批准,不具有吸收公众存款的资质,以公开发放传单、名片吸引客户参加旅游,在途中推广带投资性质的旅游线路的投资项目,部分投资者系朋友之间口头相传,互相拉拢参与投资,符合公开性特征,且以高额返利诱惑人投资,具有明显利诱性,发展的投资对象亦是社会不特定人群,符合非法吸收公众存款罪的特征。

“涉案公司抓住‘银发族’普遍有较大的旅游意愿,但体力精力有限及精打细算的特点,以短途旅游吸引老年群体参加,借机‘洗脑’推广,一大批老年人被利诱,被骗了养老金。”邱华锋说。

鉴于该案系借文旅名义开展非法集资的新发案件,滨湖区检察院结合案件撰写情况分析,从公司类型、运营方式、宣传对象、作案模式等方面分析披着旅游公司外衣的新型非法集资案件特点,提出强化司法与行政联动协作、统一执法司法标准、积极延伸社会治理的建议。记者了解到,该院将在此基础上,会同文旅、金融、公安等相关部门,在辖区内重点旅游机构中开展从业人员法治宣传教育,强化规范从业指引。

(来源:法治日报)



子女拒绝赡养 老人将资产 赠与扶养人是否有效?

【案情】

戴某生前曾有过两段婚姻。1986年与庞大某结婚,二人共同生育一子庞小某,后庞大某逝世。2014年与蔡某登记结婚,婚后未生育或收养子女,后于2017年离婚。

2019年,戴某因病长期卧床,需要人陪护照顾,于是求助儿子庞小某,庞小某不但不理,而且还表示不愿意负担母亲日后的治疗费用。戴某找到前夫蔡某,双方在律师的见证下签订《协议书》,详细约定了医疗、饮食起居等生活安排及扶养遗赠等事项的权利义务。协议中明确规定,蔡某如能按该协议书约定事宜尽职尽责履行义务,待戴某过世之后,其名下安置房的房屋权益则赠与蔡某。

戴某与蔡某签订上述协议后,蔡某依约履行义务直至戴某离世。但当蔡某处理完戴某的身后事,拿出《协议书》主张自己的权利时,却遭庞小某强烈抵触。因庞小某拒绝配合蔡某完成戴某名下房屋的过户手续,蔡某将庞小某诉至法院,请求法院判决蔡某合法继承戴某名下房屋。

【说法】

法院经审理认为,被继承人戴某与蔡某签订的《协议书》,性质上属于遗赠扶养协议,协议签订过程是在见证人的见证下签订完成的,系双方真实意思表示,合法有效,法院予以确认。庞小某作为戴某的儿子,在戴某患病情况下未履行其本该承担的主要赡养、照顾义务,在戴某去世后主张法定继承分配案涉房屋,法院不予支持。蔡某对戴某生前尽了照顾义务,依法判决原告蔡某受遗赠取得戴某名下房屋的所有权利。

审理法官表示,遗赠扶养协议作为一项独立的继承制度,在我国的社会生活和司法实践中已有成熟经验,它能在老人自主、自愿的情况下,为老人晚年提供更好的物质供养、精神支持或陪伴,同时能够为社会大众提供明确、清晰、规范的行为准则和价值引导,有效保障老年人“老有所养、老有所依”。

(来源:人民日报 案例来源:最高人民法院,人民日报记者亓玉昆整理)

讨薪不当致人重伤 判三缓四巨额赔偿

法治日报记者 潘从武
通讯员 房佳伟 田乐

本来是讨要3000元劳务费,最后却变成了赔偿欠薪者45万元,并被判刑,近日,新疆生产建设兵团第四师霍城垦区人民法院审理了这样一起案件。

2023年7月初,刘某与何某签订劳务协议,双方约定由刘某为何某清理工地废料,劳务费共计18000元,工期每延误一天扣除劳务费1000元。完工后,何某以工期延误为由扣除刘某劳务费3000元,向其支付15000元。几天后的一个晚上,刘某向何某讨要3000元,遭到拒绝后双方发生争执,气愤的刘某挥拳打在何某的右眼部,两人扭打在一起,后被执勤民警制止,此时何某右眼受伤流血。医生诊断何某右眼破裂伤。2024年2月,何某申请司法鉴定,结果为右眼球萎缩并右眼视力无光感(盲目5级),损伤程度为重伤二级,该损伤后果与当日外伤之间存在主要因果关系。刘某因涉嫌故意伤害罪,被公安机关立案侦查。

2024年10月,霍城垦区人民检察院以涉嫌故意伤害罪将刘某诉至法院。法官主动做双方工作,促成两人达成和解协议,由刘某赔偿何某医疗费、误工费等共计45万元,当日给付20万元,刘某取得何某谅解。法院依法作出判决,以故意伤害罪判处刘某有期徒刑三年,缓刑四年。

法官说法 法官庭后表示,法律依法保护公民索要劳动薪酬、追索合法债务的权利,但禁止使用殴打、胁迫、非法拘禁等不法手段追讨债务。公民可通过合法途径维护自身权益,千万不可逾越法律底线,以暴力手段表达诉求。

(来源:法治日报)