



## 法院

房屋住宅用途已实际改变  
应立即停止经营行为

住宿的功能即可,并未强制要求必须取得旅馆业特种行业许可。本案中被告李某、陆某作为业主,虽将房屋出租给被告刘某使用,但刘某将房屋委托给被告某房地产咨询中心用于经营网约房,该中心通过平台发布房源信息寻找房客,并配备专门保洁员、保洁车打扫卫生更换床褥,有需要还可提供餐食。因此,网约房仍是经营性用房,房客入住后,即形成了事实上的住宿服务协议,本案四名被告的行为实质上已经改变了房屋的住宅用途。此外,法院在实际调查中发现,网约房虽然为有住房需求的人提供了便利,但房客更换频繁,这与业主将房屋相对固定出租给特定承租人员的情况并不相同,存在治安、消防隐患和监管难题。

江苏省淮安市清江浦区人民法院经审理认为,本案中四被告未经利害关系业主的一致同意,改变房屋用途,其行为会造成与其他业主共用的电梯、通道等区域变得嘈杂、秩序混乱、安全系数降低等。同一栋楼且相邻的业主,双方在利用各自不动产时,应尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害。原告耿某作为同楼层相邻房屋的业主,有权要求四被告排除妨害、恢复原状。最终,法院判决四被告立即停止案涉房屋的经营行为,恢复房屋住宅用途。目前,该案已判决生效,被告已经停止经营行为。

在案件审理过程中,四被告辩称,案涉房屋的确被用来经营网约房,但是网约房是共享经济下的短期租赁,属于短租房,并非经营性用房。四被告的行为并未改变房屋性质,不需要全体业主同意,只需在江苏省某网约房登记平台登记,取得登记标识即可。如果认为网约房是经营行为,而业主自己对外出租不属于经营行为,则相互矛盾。

法院另查明,根据江苏省公安厅出台的《江苏省网约房治安管理规定(试行)》文件规定,网约房只需具备

了官方网络平台,允许业主可以自主将符合条件的闲置住宅用房用于网约房经营,以此获得一定的经济收益,但是网约房一般为按日或按小时提供住宿服务,房客可以在任意时间入住和退房,且入住人数无法限制,这就给其他业主的正常居住带来不利影响,如环境嘈杂、卫生混乱、消防隐患增多、安全系数降低等。

## 法官 将住宅房屋用作网约房经营 需经全体业主同意

互联网时代下,共享经济正在演进。与单车、充电宝、按摩椅这些共享对象不同,网约房的所有权归属于不同的业主。从现有管理模式看,行政机关虽然提供

## 解法 建立市场准入制度 完善信息采集登记经营

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法介绍,首先需明确,我国对于旅馆业经营活动和普通房屋租赁活动的管理规则存在显著区别:按照《旅馆业治安管理办法》等规定,旅馆业经营需要取得《旅馆业特种行业许可证》,即旅馆业属于特许经营模式,需要取得公安机关的许可证以及消防部门的合格证等资质方可运营,而普通房屋租赁活动则无此要求。

的经营者颁发经营许可证和房屋租赁合同;由当地公安部门、卫生防疫部门和消防部门对经营场所的治安安全、卫生安全和消防安全予以审查,为达到标准的经营者颁发特种行业经营许可证。同时,网络平台对入驻的经营者应与公安部门实行联网监控,便于更加高效有序地管理。”杨勤法说,在上述法规规范的基础上,对经营者的权利和义务加以明确规定,对违反相关规定或者不符合相应标准的,要及时予以处置和整顿,并面向社会大众予以公示,为租客在选择房屋时提供参考价值。

《海峡都市报·闽南版》8月16日A04版曾报道《200多套住房变民宿 鲤城出手整治》,泉州鲤城区保利天汇小区200多套住房变民宿,鲤城区出手整治,多部门逐一约谈房东、经营者,现房屋已陆续转型为长租房,并关闭网上售卖入口。此外,今年泉州鲤城区出台新规,对民宿等住宿载体的开办、经营及监管等方面进行规范。

2023年2月1日实施的《上海市住房租赁条例》中,对个人以营利为目的从事住房租赁经营活动,以及住房租赁企业、房地产经纪机构、相关从业人员都进行了规范和约束。

2023年9月,山东省威海市公安局发布《关于加强网约短租房治安管理的通告》,明确要求网约短租房住宿人员应当如实提供、登记个人信息。

《民法典》规定,业主将住宅房屋用作网约房经营,需经全体业主同意,且应当尽量避免影响左邻右舍的正常生活。发现其他业主擅自将房屋用作经营用房,有利害关系的业主有权要求停止经营,恢复房屋住宅用途。同时,在支持网约房市场准入的同时,针对网约房可能产生的矛盾纠纷,还需加强协同配合,注重源头防范。

(综合法治日报、山东政法、淮安清江浦法院、CCTV今日说法)

杰清/制图

随着旅游业再次火热,各种“公寓”“民宿”在许多居民小区内出现,对游客来说,民宿性价比高、入住方便,但对于小区的部分居民而言,却是一件烦心事。住宅小区的“民宿”能说开就开吗?邻居能否要求其停止经营?

网约房影响正常生活  
邻居大受其扰后起诉

耿某为了方便孩子上学,在市中心某新建住宅小区购买了一套小户型房子。然而入住一段时间后,耿某发现斜对面的邻居时常有陌生人拖着行李箱入住,走廊上堆放生活垃圾,还经常有人深夜大声喧哗。两户房屋仅隔一条狭窄的走廊,动静稍微大些,隔壁就听得清清楚楚。耿某和家人深受其扰。

耿某从物业公司处了解到,对面房屋的所有权人是李某和陆某。经联系得知,李某和陆某已于2023年5月将房屋租赁给刘某使用,租赁期限为3年。同月,刘某与某房地产咨询中心签订《网约房(民宿)托管经营合同》,将该房屋委托给中心进行网约房经营。

耿某认为,李某、陆某、刘某和某房地产咨询中心未经利害关系业主同意,擅自将住宅改变为经营性用房,造成外来人员增多、噪音污染和生活垃圾增多等问题,影响了业主特别是学生的正常生活。耿某遂将李某、陆某、刘某和某房地产咨询中心诉至江苏省淮安市清江浦区人民法院,要求四被告立即停止经营行为,恢复房屋住宅用途。

网约房经营,需经全体业主同意  
法院判决恢复住宅用途;《民法典》规定,将住宅房屋用作

## 邻居要求停止经营?

## 住宅变民宿