



码上看报



码上订报

开民宿 这份法律风险提示要了解

民宿是乡村经济发展中的一种新产业、新业态,正在为许多地方打开一扇致富大门。然而在民宿开发过程中,房屋租赁合同、农村建房施工合同、劳务合同、相邻关系等领域的合同风险、诉讼风险问题较为突出,本期编辑典型案例,提醒大家在民宿产业发展过程中,注意防范容易引发的矛盾纠纷点及法律风险。



案例一:

经营不善拖欠房租 法院调解解除合同

李某2015年从某村村民师某和村民委员会处承租两处院落。2017年,李某与郑某签订《承包经营合同》,约定郑某承包上述两处院落用于经营民宿,每年承包费4万元至6万元不等,郑某应按年交纳承包费。

后郑某在交纳第一年承包费及第二年的部分费用后,因经营一直未盈利,便不再支付后续费用。李某于2022年向郑某送达解除合同

告知书,并向法院提起诉讼,要求郑某支付房屋占有和使用费25万元。诉讼中,郑某提起反诉,要求李某支付房屋装修费30余万元。

后经法院组织调解,双方一致同意解除合同,郑某在指定期间内腾空两处院落并交付给李某后,双方均不再向对方主张任何费用。调解后,双方在法院见证下自动履行完毕。

法官说法:本案中李某与郑某

达成的《承包经营合同》实质为房屋租赁合同,郑某应按照合同约定支付租金,在经营出现重大变化时,应主动协商变更合同条款或者延后支付租赁费用或解除合同,而不应消极违约。本案审理中,经释明法律风险,双方自愿达成调解协议并及时履行完毕,纠纷得以彻底化解,有效避免了双方经济损失继续扩大,有效盘活了农村资产。

案例二:

施工增项引争议 法院认定增项部分

何某与北京某科技公司于2019年签订《房屋建筑施工合同》,约定何某依照约定建设民宿,后何某完成了合同所有工程项目及增项内容并交付北京某科技公司使用。其中,何某主张合同外的增项部分工程款38万元,北京某科技公司认为所谓增项部分均在合同约定的范围内,双方对此未达成协议,何某诉至法院。

审理中,法院委托鉴定机构对

增项部分是否包含在原合同之中以及相应造价进行鉴定。最终,结合现场勘验情况及鉴定结果对增项部分及价格作出的认定,确定北京某科技公司应向何某支付增项部分工程款15万余元。

法官说法:在民宿改建时,应制定详细而明确的施工合同,要重点对区别于一般自住房标准的改建、装修、装饰项目进行明确约定。施工中如遇到增项,应进一步

通过补充协议对增项的内容、价款等进行约定。工程结束后,双方也应根据《中华人民共和国民法典》第七百九十九条、第八百零一条的规定,及时进行验收,避免逾期完工、逾期验收对双方均产生不利影响。本案以示范性裁判,对民宿修建中合同约定不明的增项部分认定进行明确,引导、督促民宿从业者对建设工程施工合同进行规范,从源头减少纠纷产生。

案例三:

未能证明劳动关系 提供劳务者被驳回

苏某经朋友介绍与周某认识,通过周某为北京某旅游文化公司经营民宿项目进行活动策划,由周某按照策划情况支付费用。2020年5月,苏某将北京某旅游文化公司诉至法院,要求该公司支付解除劳动关系补偿金4万余元。苏某提交了其参加相关活动照片、参加团建对接群的聊天记录、参加民宿协议会议群的截图、收取该公司法定代表人周某支付的工资等证据,以证明其与该公司存在劳动关系。

经审理,仅能确认苏某与公司法定代表人周某存在个人雇佣关系,不能认定苏某系北京某旅游文化公司员工,故法院驳回苏某的诉讼请求。

法官说法:民宿经营中涉及各种不同的工作岗位,劳动者应分清其与用人单位之间存在劳动合同关系,还是与某个个人存在劳务合同关系。劳动合同是用人单位与劳动者之间签订的具有经济、人身依附关系的用工合同,在劳动关系中,劳

动者除获得工资报酬外,还享有保险、福利待遇等权利。而劳务合同双方主体不存在行政隶属关系,只以完成事项为目的,劳动主体只获得劳务报酬,不享受社会保险。民宿经营者应根据经营需要确定固定岗位需求,及时签订劳动合同、缴纳社会保险、按期支付工资,同时适时对外委托临时性、周期性工作,在规范用工同时合理控制经营成本,确保民宿可持续发展。

(据《民主与法制时报》《农民日报》)

农妇听信他人罂粟可以预防牲口生病,在自家门口菜地种植了上千株罂粟,谁知触犯刑律自吞苦果。近日,江苏省宿迁市宿城区人民法院以被告人杨某犯非法种植毒品原植物罪,判处有期徒刑六个月,宣告缓刑一年,并处罚金人民币2000元。

2022年初,杨某在外打工,她听别人说起罂粟种子能预防牲口生病,于是向人讨了1个罂粟。2023年1月,被告人杨某将这个罂粟种子种在其家门口一块约2米长1米宽的菜地里。今年春暖花开之际,罂粟破土而出。望着一片绿油油的罂粟,杨某心想,这下再也不用为家里的牲口生病发愁了。

2023年3月9日上午10时许,公安机关在巡查中发现,杨某家门口菜地里种植的疑似毒品原植物罂粟,经清点,共计1030株,当场予以铲除销毁。当日15时许,杨某主动到公安机关投案自首。

在农村,极少数村民因不懂法,有种植罂粟以治病的习惯。然而,这美丽诱人的罂粟却是害人不浅的毒品根源,国家严厉打击毒品犯罪,刑法第三百五十一条规定:“非法种植罂粟、大麻等毒品原植物的,一律强制铲除。种植罂粟五百株以上,不满三千株或者其他毒品原植物数量较大的,处五年以下有期徒刑、拘役或管制,并处罚金。”不论出于什么原因,种植罂粟是违法行为,必将受到法律的制裁。

(据中国法院网)

误信罂粟能预防牲口生病 种植千余株被判刑

