

与陌生人“交换旅游”还是“交换风险”

谨防借“交换”之名 行不法之实



资料图片

“交换旅游”属民事法律行为

所谓“交换旅游”，是指两个不同城市的陌生人结对，互相提供免费住处和必要配套设施，帮助对方做旅行规划并介绍本地旅游特色的一种新潮旅行方式。由于“交换旅游”主打的是“信任”，因此许多人忽视了“交换旅游”本身也是一种民事法律行为，具有双务、有偿的法律特点。北京市第四中级人民法院法官解释说，原因在于，两个平生素未谋面的陌生人之所以会通过网

络达成交换房屋的约定，是期待对方能够按照约定为自己提供住宿服务和旅游指南。因此，“交换”行为本身既不是完全无偿的好意施惠，也不是纯粹的商业旅游经营行为，更不属于传统意义上的房屋短期租赁。

“交换”的背后是交换双方互相提供交换旅游服务的意思表示，交换双方互负法律上的权利义务关系。虽然交换双方以彼此房屋的使用权替代了比较常

见的金钱对价，但双方互负权利义务的法律关系的实质并不会因外在的新颖形式而发生动摇。

从目前的相关法律规定看，交换者之间形成的合同有些类似于旅游合同，但并不是一个法律规定的有名合同。由于是新生事物，我国的《旅游法》或《消费者权益保护法》均没有把“交换旅游”纳入其中，因此，“交换旅游”应当符合民法典关于一般民事法律行为的规范要求。

“交换”可能存在各种风险

“不同的交换对象、交换房屋所有权状况以及交换者的主观目的，会导致交换双方的法律关系存在很多差别。”北京市第四中级人民法院法官介绍。

从交换房屋所有权类型区分，包括自有房屋和非自有房屋。自有房屋一般指交换者自己居住并拥有产权的房屋；非自有房屋通常体现为出租屋或集体宿舍，尤其体现为大学生集体宿舍。根据《民法典》第二百四十条规定，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。因此，房屋所有权人有权处分自有的房屋，签订交换旅游协议。虽然目前针对交换房屋行为没有明确的法律定性，但如果在租房协议中明确约定不同意转租的，私自带人交换房间显然既不符合契约精神也不符合立法目的。如果发生承租人私自带人违反合同约定的，房东有权要求承租人通过支付违约金、提前解除合同、赔偿损失等方式承担违约责任。高校住宿协议本质上也是租赁合同，学生宿舍管理规定禁止非本校学生留宿的，学生应当遵守宿舍管理规定。

交换旅游是一种建立在双方自愿、互惠互利基础上的民事行为，安心快乐出行需要市场平台不断规范、合法合规经营，也需要各单位共同构建起有利于交换旅游健康积极生存发展的社会环境。最为重要的是，交换者本人必须提高风险意识，做好事前防范。为此，北京市第四中级人民法院法官建议：

首先，提前签订交换协议并缴纳保证金。针对交换旅游可能出现的风险，交换双方可以通过事先签订权责详细的书面合同，注明不能利用房屋进行任何非法活动，不得任意毁损、转移室内物品，不得私自安装任何设施，应严格按照约定人员入住等条款。

从履行方式类型区分，包括交错履行和同时履行。“交错履行”是指一方先为另一方提供旅行服务，待旅行结束后，由另一方再提供旅行服务；“同时履行”是指交换双方约定日期，将房门钥匙或开锁密码提前藏在隐秘之处，待双方到达后同时交换房屋。交换旅游合同是一种双务合同，具体表现为交换双方对另一方享有提供相关旅游服务的请求权，同时也应当为对方提供相关旅游服务。如果通过同时履行交换旅游合同，双方同时履行义务并享有权利，有助于合同目的实现，这样的履行方式不易出现一方违约或跑路的情况。而交错履行的交换旅游合同中，一方履行义务后，即拥有了请求另一方履行提供旅游服务的债权请求权。另一方在享受了旅游服务后，也背负了按照约定向对方提供旅游服务的债务。这样的履行方式更加灵活方便，但后履行一方的违约风险相对更高。

从交换目的类型区分，包括互助目的和经营目的。大部分交换者抱着互助目的，希望彼此能够互相提供旅游服务，提升旅游感受。但部分交换者将自家闲

置房间明码标价挂在网上，偏离了交换旅游互助的本质，假“交换”之名而行民宿经营之实。交换旅游本身是一种互帮互助行为，其正当性、合理性符合社会一般行为要求即可，一旦转化为民宿经营，则经营者必须依据《民法典》的相关规定，承担起法定安全保障义务，同时也要符合相关法律法规和各地管理要求。

从联络方式上区分，包括自主联络和中介联络。“自主联络”是指交换双方通过各种社交媒体，譬如小红书、闲鱼、抖音等自主发布交换信息，有交换合意的旅行者将自行进行后续交流；“中介联络”则是指旅行者通过专门的“交换旅游平台”，譬如“闲时空”“换房旅游网”等发布交换信息，这些平台或App经过简单注册即可发布信息，平台会在双方交换成功后收取一定的佣金。中介平台与使用者成立的是居间关系，中介平台有提供与订立合同有关的真实情况，并对用户信息进行必要核实的义务。据调查，这些多为新成立的平台，存在运营时间短、使用人数不多、用户协议规范性良莠不齐等情况，因此平台能否规范、有效地履行居间义务存在现实风险。

相关建议>>>

签订交换协议应做好事前防范

同时，就室内物品及空间使用、是否能够拍摄影像等进行约定，并相互缴纳保证金，明确违约责任的法律后果。

其次，提前做好物品登记，发生纠纷时及时取证并向公安机关报警或向法院起诉。为了避免不必要的纠纷，交换双方可准备一个物品登记清单，房主在交付房屋前互相交换房屋设施照片，在结束旅行时再次交换照片，确保房屋内的设施没有损坏或丢失。即便纠纷来临也不要慌乱，尽量沟通协商解

决，也可以通过报警、向法院起诉等方式维护自己的正当权益。

再次，要明确“交换”行为红线，建立系统的法律保障体系。交换旅游的健康发展离不开政府规范和市场引导，旅游管理及其他相关部门可以通过对交换旅游者、交换旅游中介平台等相关群体制定相应的权利义务，包括出现问题后的纠纷处理行为规范。公安机关可与社区居委会签订短居人口共管协议，共同保护居民安全；司法部门可出台

相应细则明确民宿经营行为、交换旅游互助行为以及平台中介行为的法律区别，通过更加系统的法律保障体系规范和引导交换旅游行为。

最后，交换旅游作为一种新兴的私人属性极强的新型旅游方式，目前还存在监管空白，交换旅游者如果对风险缺乏警惕，就有可能被不法分子钻空子。因此在旅游前，尽量选择规范的交换旅游平台，对对方的身份、房屋产权等信息进行尽可能全面的核实，确定交房双方的真实性。只有对自己负责，做自己人身安全的第一责任人，才能真正做到快乐出行、平安回家。

(袁京)