

□ 记者 章炜

近几年,随着乡村振兴战略的深入推进,乡村旅游产业愈发兴旺,不少投资者纷纷前往乡村发展民宿产业。上海市金山区朱泾镇某村的一民宿经营者与出租人因为生活习惯的不同发生矛盾,无奈之下跑来求助村里的调解员。

生活习惯不同影响房客 民宿经营方“皱眉头”

调解员经过走访得知,宅基房所有人蔡阿婆的子女因工作原因都已搬到城区居住,蔡阿婆由于不习惯城区的生活,又放不下自己的一亩三分地,依然选择在村里生活。前几年,蔡阿婆所在的村庄大力发展旅游产业,不少村民都将自己闲置的宅基房屋出租给民宿运营公司。蔡阿婆得知情况后,立马让子女与民宿运营公司签订出租合同,将房屋用于民宿经营,但是自己依然保留一间房间供平时生活居住。谁知民宿投入运营没多久,蔡阿婆与民宿经营者之间的矛盾便渐渐显现,民宿方无奈之下前来调委会寻求帮助。

由于几十年的乡村生活习惯,蔡阿婆平日习惯早起洗漱,而前来住宿的游客却想要睡到自然醒。蔡阿婆说这是自己多年的生活习惯,一下子肯定改不过来。民宿方说因为蔡阿婆每天五六点就要起床,打搅了游客的休息,民宿方面经常收到相关的投诉,影响了自己的正常经营。调解员向蔡阿婆解释,现在来民宿旅游的很多都是年轻人,如果蔡阿婆自己的子女双休日回来,肯定也会迁就他们的作息。蔡阿婆表示,自己多年的生活习惯很难改变,但是一般民宿都是双休日和节假日的时候住宿的游客多,如果有游客在就等到7点以后再起床,没有游客住宿的时候还是按照平日的习惯来。民宿方听了蔡阿婆的表态后,也同意这个方案。

民宿方还向调解员抱怨:蔡阿婆有一些责任田,时常会将收割下来的农作物放在水泥场上晾晒,民宿后面各种竹子、木头也堆得到处都是,这给来住宿的游客带来不好的体验,民宿方建议蔡阿婆能够及时清理杂物。

蔡阿婆表示,她只是将这幢房子出租给民宿方,水泥场地和房屋后面的地方仍然属于自己,自己想怎么放就怎么放,民宿方管不着。民宿方认为客人来住宿看中的不仅是服务,也关注整体的住宿环境。调解员和蔡阿婆解释,现在都在创建美丽乡村,宅前屋后的环境也是美丽乡村建设的标准之一。去年开始还实行了积分制,且每个季度都要评测,若按照蔡阿婆现在的做法,下个季度的积分奖励便拿不到了。蔡阿婆听了调解员的话,表示会尽快将这些杂物清理掉。

狗叫产生噪音 建议改养小兔子

最为激烈的矛盾在于蔡阿婆家养了条狗,狗的叫声影响游客的住宿体

老人五、六点就起床 房客却想睡到自然醒 当乡村生活习惯与民宿经营相碰撞 看调解员如何支招

验,还有安全隐患,民宿方希望蔡阿婆能够将狗寄放到别人家里饲养。

蔡阿婆激动地表示,前面两个要求自己都可以答应,但是不让养狗不行,此前民宿方担心自己的狗咬人,现在已经把它拴起来了。狗拴住了活动范围受限自然会发生叫声,现在又因为狗的叫声吵到客人不让自己养狗,有点得寸进尺了。“现在子女不在身边,全靠这只狗陪着,要是不让养狗,生活更孤独了。”

调解员提出,既然蔡阿婆养狗是为了有个伴,是不是可以改养其他宠物,这样既解决了蔡阿婆需要陪伴的需求,也解决宠物扰民的问题。调解员经过蔡阿婆的同意,征求了民宿方面的意见,帮蔡阿婆养了两只小兔子,把现在的狗寄养到亲戚家。这下蔡阿婆高兴了,民宿方也解决了后顾之忧。

【案例点评】

蔡阿婆将自家房屋出租给了民宿运营方,但是自己仍然居住于该房屋中,因此蔡阿婆与民宿方构成了相邻关系。《民法典》规定,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。蔡阿婆以该条标准行事,不仅可方便租客,也可为自己的未来收入提供保障,租客将更愿意租住她的房屋。关于蔡阿婆将杂物堆在房前屋后的行为违反了村规民约的规定,因此调解员从此入手,引导蔡阿婆主动清理宅前屋后的杂物且可获得每一季度的积分奖励。对蔡阿婆养犬的行为,调解员根据《上海市养犬管理条例》劝导蔡阿婆放弃养犬,改养其他动物,对租客与蔡阿婆而言,都是有利且可接受的结果。

法官参与制定施工方案,实质性化解矛盾 街道还是『不满意』 明明按要求整改了

“后来的几次决定书 我都没有收到”

张先生称,他将房屋的阳台改建成了一扇小门。在收到街道办的通知后,他按照要求进行整改,可街道办认为整改并不合格,又责令他恢复房屋外貌。然而,在未能达成有效沟通的情况下,街道办通过邮寄、公告等形式再次发出的《责令恢复原状决定书》,张先生表示都没能收到。数月后,在看到报纸公告时,他早已失去了60日内申请行政复议的机会。

合议庭了解到,房屋所在小区存在不少类似的自行改建情况,小区居民对该案也较为关注。因此,从推动小区治理、维护社区和谐的角度出发,更应当实质性化解矛盾,避免类案纠纷。

对此,合议庭决定以审促调,先以开庭方式查明案件事实。庭审中,街道办对执法程序做出了说明。“2022年1月到3月期间,我们采用邮寄送达和留置送达的形式,都没能顺利把决定书送达给张先生手上,这才采用了公告送达形式,我们还在单元楼门口张贴了这份公告。”

“可我根本就不知道这事儿。当时,只有我母亲一个人在家,她又害怕,不敢开门,后来我也没有听谁说起过要我再整改。”张先生解释道,“我把整改结果告诉了物业,让他们转告街道办来验收,此后就再也没有收到回复了。而且,我回家都是从地库出入,从没有看到什么公告。”

通过庭审,主审法官了解到,尽管街道办对被诉行政行为的合法性进行了举证,但仍然反映出了一些执法程序方面的问题。

对于改建阳台的原因,张先生说:“我的母亲患有老年痴呆,她常常会把自己反锁在家里,我在外面根本打不开门,这

□ 记者 章炜 通讯员 傅婷煦

“法官,我明明做了整改,可是街道办又要我改回去。后来的几次决定书我没有收到,现在都过了行政复议的期限了,我只能来法院。”张先生一纸诉状递到了上海铁路运输法院行政审判庭,请求判决撤销街道办作出的责令恢复原状决定。接到该起案件后,主审法官以审促调,令这起房屋改装纠纷妥善解决。

才把阳台改成了小门。”

原来,张先生对房屋的改建事出有因。并且,他不仅在改建时特意保持房屋与小区外观的一致性,在收到街道办的意见后也积极进行了整改。合议庭认为,该案调解的可能性极大。

法官现场制作笔录 制定施工方案

庭审后,主审法官拨通了张先生的电话,询问他是否愿意与街道办协调沟通。“不是我不愿意,是我不知道到底怎么做才符合街道办的要求。”张先生说。

随后,法院联系了街道办,结合具体庭审情况,告知其可能存在的诉讼风险。另一边,经过多轮沟通,张先生终于表示,他愿意配合将阳台恢复原状,并提出了初步化解方案。

主审法官进一步向张先生释法明理,即使街道办因程序违法而败诉,但由于私自改建房屋确属于违法行为,街道办仍可依法再次对他作出相关处理决定。最终,经过反复沟通、多轮协商,张先生对街道办的执法行为表示了充分理解,街道办也同意了他提出的和解方案,原、被告双方达成了一致意见。

如何在对现有房屋状况损害最小的情况下,恢复阳台的原有外貌呢?合议庭决定,与街道办的施工人员一同前往涉案房屋现场,展开实地勘查,再进一步制定切实有效的施工方案。主审法官和助理现场制作笔录,记明施工的步骤、具体要求、时间节点。在确定了最终施工方案后,各方当事人都对此进行确认并签上了名字。张先生当场书写了撤诉申请,向法院撤回了起诉。

合议庭并未就此止步。主审法官敦促业主及时高质量地完成施工。一周后,房屋的恢复工程提前施工完毕。主审法官再次与街道的执法队进行沟通,指出其在执法办案时,在文书制作、文书送达、办案周期等环节存在的疏漏,街道执法队也积极进行反馈和回应。在回信中,街道执法队感谢承办法官严格遵照法律法规对案件各环节进行全面合法性审查,帮助其认识到执法办案过程中存在的瑕疵,有助于提高综合行政执法办案水平,实现了良好的法治效果和社会效果。