



“住改商”之困
系列调查②

“住改商”合法吗？

有营业执照就能“住改商”？
不一定！必须符合两个条件

海南行一律师事务所律师罗涛介绍，“住改商”主要是指将原本住宅用途的房屋变更为经营性用途的行为。它涵盖的范围比较广泛，既包括利用住宅从事经营生产企业、规模较大的餐饮及娱乐、洗浴，或者作为公司办公用房等营业行为，也包括因生活需要利用住宅开办小卖部、早点铺、理发店等经营行为。

具体来说，可以分为三大类：经营场所类，比如开设民宿、家庭宾馆、小卖部、理发店、棋牌室等；办公用途类，就是将住宅用作公司办公场所、广告公司、摄影室等；租赁经营类，如把住宅出租用于商业目的，比如员工宿舍群租、托管机构、培训机构等。

擅自将住宅房屋从事经营行为，可能造成来往小区外来人员杂乱，增加小区不安全因素，干扰业主正常生活，造成小区车位、电梯、水、电等公共设施使用紧张的问题。

2014年2月7日，国务院印发了《注册资本登记制度改革方案》（国发〔2014〕7号）。明确规定简化住所（经营场所）登记手续。申请人提交场所合法使用证明即可予以登记。允许住宅登记为市场主体的住所（经营场所），但必须符合《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）相关规定。

“那么，取得营业执照是不是就意味着‘住改商’就完全合法？并不是。”罗涛表示，住宅登记为公司的，取得营业执照并在公安机关备案属于行政登记及许可范围，不影响“住改商”民事行为效力问题。工商登记只是一种行政手段，按照目前的市场监督管理，工商登记实行的是承诺制，对于注册地址为住宅的合法性，由申请人承诺即可，所以说取得工商登记并不一定就是合法的。

罗涛表示，业主改变住宅用途是有限制条件的，根据《民法典》第二百七十九条，业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

对于“住改商”损害利害关系业主权益的，法律有明确规定。《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》第十条：业主将住宅改变为经营性用房，未依据民法典第二百七十九条的规定经有利害关系的业主一致同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

开公司 搞民宿？ 当宿舍 办影楼？

整栋楼业主同意 才能“住改商”

近日，海口某小区业主因楼上“住改商”扰民影响睡眠，多次沟通无果后引发纠纷。类似的“住改商”矛盾屡见不鲜。“住改商”在便利经济发展的同时，也给居民生活带来诸多困扰。为此，南国都市报特邀海南行一律师事务所律师罗涛，就“住改商”的法律边界、维权困境与破解建议展开探讨。

南国都市报记者 李文韬

“住改商”咋监管？

哪些人是“有利害关系的业主”？ 如何取证维权？

根据《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，业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为民法典第二百七十九条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

罗涛表示，物业、业主委员会、社区居委会、街道办等部门发现非法“住改商”行为或“住改商”扰民行为，可以发出整改通知、调解纠纷，若无效，可上报执法部门。

根据住改商的情形，负有监管责任的部门包括社区、公安、规划、城管、建设、国土、环保、消防、工商等，按不同违法情形，应当由不同部门负责监管。

此外，业主还可以依据《民法典》及相关司法解释，向法院提起民事诉讼，要求排除妨害、恢复原状、停止经营、损害赔偿。

“实际维权过程中存在不少难点。比如举证困难，一些侵权行为具有隐蔽性，像签字造假这种情况，业主很难察觉和取证。部分违规行为隐蔽性强，处罚成本较低，导致执法力度不足。”罗涛说。

罗涛提醒市民，针对这些问题，业主自身要加强取证意识，及时对“住改商”存在的违法行为、扰民行为、侵权行为进行取证，比如报警记录、物业的巡视记录、扰乱小区卫生的记录、污水油烟违法排放的记录等都可以作为证据。同时，业主有权督促物业加强管理，比如对到访人员进行实名登记、规范车辆进出管理、及时向相关部门报告情况等。

他山之石

重庆、陕西： 设定企业类型“正面清单”

“海南可以学习借鉴一些其他地区设置的关于‘住改商’的相关办法。”罗涛分类概括了几种其他地区的管理办法：一是取得前置审批，如上海明确要求，以城镇居住用房作为企业住所（经营场所）的，应当按照规定办理改变房屋使用性质的手续；二是利害关系人同意：如浙江、辽宁、天津、黑龙江等地要求以住宅作企业住所（经营场所）登记的，应当遵守法律、法规、管理规约有关规定，并征得利害关系人书面同意；三是设定企业类型“正面清单”，如重庆、陕西等地允许从事电子商务、设计策划、软件开发、管理咨询等不影响居民正常生活经营活动的企业将住宅登记为企业住所（经营场所）；四是设定企业类型“负面清单”。

线索征集 来聊“住改商”问题

问政海南报料方式：

1、扫描二维码直接留言。

2、点击进入南海网客户端、新海南客户端、南国都市报“问政海南”
(http://ms.hinews.cn/)栏目进行留言。

3、拨打南国都市报
966123,直接提供线索。

