

民宿装修后返租 签约容易解约难

法院：依法订立的合同受法律保护，签约解约均要三思而后行

□通讯员 李向锋 何璐

家住普陀的刘女士接到一个来电，却不承想，因该来电莫名卷入了经济纠纷，这究竟是怎么回事？近日，普陀区人民法院审结了一起典型的复合型合同纠纷案，最终判决解除双方签订的房屋运营管理服务合同，浙江某民宿有限公司退还刘女士定金一万元，刘女士支付违约金7000元。

担心被骗要求解约

刘女士名下有一套房产处于空置状态。某天，刘女士接到浙江某民宿有限公司的电话，对方声称可以“民宿装修返租”“资产管理”，承诺对刘女士名下那套房屋进行设计装修，不同的价位对应不同的装修套餐，之后该房屋作为民宿由该公司代为经营管理。

2024年3月25日，刘女士与该公司签订了《房屋运营管理服务合同》，约定甲方刘女士出资委托乙方公司装修房屋，甲方支付装修费用共90161.5元，软装内容根据甲方确定的套餐而定；装修完毕后包租给乙方，由乙方对房屋进行租赁经营和管理，包租期限为5年，租金为每月4800元。合同中对定金罚则和违约金均作了约定。

当日，刘女士就支付了定金1万元。本来以为，装修结束后就可以等着收取租金，没想到自签约后，刘女士经常能在网上搜到许多类似以高价租金为诱饵，通过装修+出租房屋的方式收取定金或装修款后跑路的骗局报道。

这下刘女士不淡定了，次日，她找到民宿公司要求解除合同。民宿公司拒绝解约，刘女士诉至法院。

经法院判决合同解除

刘女士主张，民宿公司不具备装修施工资质，也未向其提供具体的施工进度表、工期表，未按照行业管理交付施工图纸。因合同中未对装修节点有具体的约定，案涉房屋现未实际开展任何装修工作，民宿公司的行为已经构成了预期违约，且刘女士本人对该公司已经丧失信心，合同无法继续履行下去，并要求该公司双倍返还定金。

民宿公司辩称，双方签订的合同合法有效，系双方的真实意思表示，刘女士应当按照合同约定支付装修款。如刘女士坚持要求解约，公司现在也同意解除合同，但定金不予退还，并要求刘女士支付违约金。

法院经审理查明事实后认为，双方签订的合同属复合合同，其中既有承揽合同的性质，也有房屋租赁合同的性质。尽管根据《民法典》第七百八十七条规定，定作人在承揽人完成工作前享有任意解除权，可以随时解除合同。但因案涉合同性质混合，就房屋租赁合同上讲，法律并不赋予出租人有随时解除合同的权利，因此，刘女士无权仅因看到一些新闻报道、担心受骗而任意解除案涉合同，且刘女士向法院提交的证据并不足以证明民宿公司存在违约行为，故刘女士不享有法定单方解除权。因民宿公司最终同意了刘女士的解约请求，故法院最终判决双方签订的《房屋运营管理服务合同》予以解除。

刘女士支付违约金7000元

关于民宿公司要求罚没定金和支付违约金的问题。根据《民法典》第五百八十八条规定，当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。该案中，民宿公司选择适用违约金条款，故法院对该民宿公司要求罚没定金的主张不予支持，并判决民宿公司退还刘女士已经支付的1万元定金。

法院综合双方履行合同的实际情况、刘女士的过错程度以及民宿公司实际存在的损失等因素，根据公平原则酌定刘女士支付违约金7000元。综上，刘女士应支付的违约金7000元与应返还的定金抵消后，民宿公司尚需向刘女士返还定金3000元。

一审判决后，民宿公司不服，向舟山市中级人民法院提起上诉。二审法院经审理后判决：驳回上诉，维持原判。现该案已经生效。

法官：合同一旦订立，非双方协商一致或是法律有明确规定的情况下，不能任意解除或者是进行变更。作为不具备专业知识的普通老百姓，对订立合同一事要三思而后行，切忌因眼前的利益，造成无谓的损失。

今年是“两山”理念提出20年 媒体采风团昨走进舟山

□记者 陈斌娜

本报讯 今年是“绿水青山就是金山银山”理念提出20周年。由新华社、光明网等媒体记者组成的记者采风团，昨天第三站走进舟山，亲身感受“两山”理念引领下舟山的生态之美与绿色发展成果，探寻海洋生态保护的鲜活实践和丰硕成果。

昨天，媒体记者们通过实地走访、深入了解，对我市的定海五峙山列岛鸟岛和普陀“蓝色海湾”留下了深刻印象。在浪涌鸟鸣中，记者们从相关部门负责人的介绍中了解到，近年来通过舟山对鸟岛采取的一系列保护举措，促使中华凤头燕鸥等珍稀鸟类种群数量稳中有升。而优越的自然环境，也为鸟类提供了充足的食物

来源，鸟岛生态持续向好。

夏日里的普陀塘头，天蓝水清滩净，沿岸绿树成荫。这里是市践行“两山”理念、统筹生态保护与民生福祉的又一力作。大家用镜头和笔触记录下舟山在“两山”理念引领下的生态建设故事，传播海岛生态保护与绿色发展好故事。

从五峙山列岛鸟岛的“鸟类天堂”，到普陀“蓝色海湾”的美丽蝶变，我市走出了一条生态保护与经济发展相互促进的绿色之路。市自规局相关负责人表示，我市在“两山”理念指引下，不断探索生态价值转化路径，让金山银山惠及更多百姓。并通过媒体的传播，让更多人看到舟山的生态魅力，也为更多地区提供可借鉴的生态文明建设样本。

渔嫂学养老护理 “她力量”助力乡村振兴



□通讯员 陆启儿 滕忠平 文/摄

本报讯 “翻身要注意保护老人腰部，动作要轻缓……”7月3日至7日，普陀展茅街道29位东海渔嫂分组围在贺松彩老师身边，专注学习养老护理实操技巧。这是展茅街道开展的为期五天的培训，让渔嫂们在家门口练就照顾老人的“真本事”。

据了解，此次培训专门针对辖区渔农民群体需求设计，由经验丰富的贺松彩老师手把手教学。从养老护理员的职业基础知识，到老年人生理心理特点分析；从日常照护、饮食营养搭配，到常见疾病护理、安全防护、意外急救等，课程内容既接

地气又实用，理论讲解结合模拟实操，让渔嫂们听得懂、学得会、用得上。

“培训结束，我还要参加7月10日的考核，通过后可获得养老护理员五级（初级）证书，未来能走进敬老院、医院从事陪护工作，或参与长护险相关服务，为自己多了一条技能增收的新路子。”参加培训的陈女士满怀信心地说道。

展茅街道相关负责人表示，通过赋能基层群众，既缓解了养老服务领域的人才缺口，又拓宽了渔农民的就业渠道，让“小技能”撑起“大民生”，为构建宜居宜业和美乡村注入了源源不断的活力。

预付式消费退押金 赠品也要收回？ 普陀一消费者成功维权

□记者 汪超群 通讯员 毛瑛瑛

本报讯 消费前鼓励“交押金送赠品”，结账退押金时，却要求将赠品一并收回。近日，普陀区消保委调解了一起预付式消费纠纷，成功帮助消费者讨回了押金、留住了赠品。

市民夏女士在东港某建材批发市场一门店预定了瓷砖和卫浴，一开始支付5000元押金，后有工作人员表示再支付5000元押金就可以赠送一个电饭煲，夏女士当场支付并将电饭煲领回了家。

在瓷砖和卫浴安装完毕后，夏女士与商家结算尾款。其中，瓷砖消费共计5458元，她在5000元押金基础上，向商家补足了458元差额。但卫浴只消费了4492元，她向商家主张，返还多交的508元押金。

沟通交涉中，商家表示，卫浴消费未满5000元，夏女士的押金

如果要退，需将之前赠送的电饭煲一并收回。对此，夏女士十分气愤，向普陀区消保委投诉。

夏女士称，商家在介绍时仅告知支付10000元押金即可送电饭煲，未告知需消费满10000元才能送，存在欺诈嫌疑。

普陀区消保委调查核实后，认为商家未事先明确赠送礼品和退还押金的条件，让消费者产生误解，根据《中华人民共和国消费者权益保护法》相关规定，商家应向夏女士退还押金508元。

经调解，夏女士成功拿回了多交的押金，赠送的电饭煲仍然归她所有。

普陀区消保委提醒消费者：在参与各类促销活动时，一定要提高警惕，务必要求商家明确活动规则，并保留好相关凭证；同时警示经营者，促销宣传应当做到清晰透明，不能为了吸引消费者而设置各种隐藏条件，避免侵害消费者权益。