

目 录

拆迁安置房物业费缴纳事宜（作者：鲁丽丹）	1
城市户籍子女能否继承农村父母的宅基地（作者：谭永欢）	2
村民互换承包地协议的法律效力（作者：石剑平）	3
村民转让宅基地和房屋的效力及后果（作者：陈洁）	4
集体所有房屋租赁相关法律问题（作者：张学成）	5
外嫁女、继承、房屋征收补偿相关法律问题（作者：徐梦琳）	7
土地开发应符合强制性法律规定（作者：赵晖）	9
村屋改建为民宿相关法律问题（作者：胡露皎）	11
农村自建房租赁的法律效力（作者：王豪）	12
农户是否可以口头方式放弃土地承包经营权（作者：郭治年）	13
外嫁女是否有权领取土地征收或者征用补偿费（作者：王娟梨）	15
长期外出的村民是否有权获得土地承包经营权（作者：徐萍）	17
村民流转土地经营权的注意事项（作者：吴宜红 马骥一）	19
“外嫁女”是否享有农村集体经济组织的经营收益款分配权（作者：吴宜红、蒋怡艳）	20
被继承人遗产如何合法合理的分配（作者：蔡晟磊）	22
遗嘱是否可以由他人代为签名（作者：张佳律）	25
村民离婚后是否要返还彩礼（作者：严燕霞）	26

继承人以外的对被继承人扶养较多的人，能否继承宅基地上的财产利益 （作者：熊云霞）	28
经营农家乐餐厅的注意事项（作者：周龙飞）	30
经营性露营基地选址的注意事项（作者：嵇思涛）	32
开办民宿进行宣传时的法律风险（作者：杨维文）	34
民宿经营的知识产权法律风险（作者：史怡蓉）	36
村民网络销售货物的法律风险（作者：杨琪琪）	38
我国禁止新建水污染生产项目范围（作者：闻倩玉）	40
投资建设乡村民宿可能涉及的用地法律风险及防范（作者：黄靖靖）	41



拆迁安置房物业费缴纳事宜

主题：拆迁安置房 物业费 相关法律问题

问题：拆迁安置房要不要交物业费？

案例：

杨某原系余姚某村农民，2010年因所在村被拆迁，后经安置，长期居住于某新建的拆迁安置小区，并取得不动产权证。小区设施先进，配套齐全，物业公司提供了保安、保洁、绿化等物业综合服务。杨某居住一年后，物业公司向其要求收取物业费。杨某认为，其个人未与物业公司签订服务合同，且拆迁时未告知应支付物业费，即使要收费也应向原村委去收等理由拒绝支付。那么，杨某要不要交物业费？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第九百三十九条的规定，建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

《中华人民共和国民法典》第九百四十四条规定，业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

拆迁安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。拥有不动产权证的拆迁安置房的房屋与普通商品房并无区别，因此在享受物业服务的同时，也应承担缴纳物业服务费的义务。

城市户籍子女能否继承农村父母的宅基地

主题：宅基地继承

问题：城市户籍子女能不能继承农村父母的宅基地？

案例：

张某与王某为夫妻关系，其所在户宅基地为浙江省杭州市余杭区良渚街道某村某地块。2011年，二人立下遗嘱，遗嘱中确认其所在户的宅基地及地上附属房屋归幺女小张所有。2014年，张某去世，2020年，王某去世。二老去世后，就房屋继承问题，小张的哥哥和姐姐诉至法院，他们认为小张系非农户籍，不能继承农村宅基地，故遗嘱应当无效。

解析：

分为两种情况，若宅基地上尚未建有房屋，宅基地使用权不能被单独继承；若宅基地上已经建有房屋，基于“地随房走”、“房地一体”的原则，宅基地使用权也随之发生继承。

根据《中华人民共和国民法典》第一千一百二十二条规定，遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产，不得继承。宅基地使用权因与特定社会身份相关，具有专属性，只能由特定的民事当事人享有。但是，若宅基地上已经建有房屋，该房屋属于村民所有，法律并未限制地上房屋的继承。2020年，自然资源部等多部门联合对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”作出明确答复：农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。

村民互换承包地协议的法律效力

主题：村民互换承包地

问题：村民互换承包地，互换协议是否有效？

案例：

张某有两块承包地，但相互之间间隔较远，不方便耕种。2013年9月，张某与同村村民陈某协商，想以其中一块承包地与陈某的承包地进行互换，陈某同意并与张某签订了互换协议，但未办理变更登记手续，也未报村经济合作社备案，也未明确约定互换期限。2019年10月，陈某互换过来的承包地要被政府征收，张某想要回该承包地，经协商不成，张某以双方互换土地违反法律规定应属无效为由，向法院起诉。张某和陈某之间的承包地互换协议是否有效？

解析：

根据2009年《中华人民共和国农村土地承包法》第三十二条“通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转”及《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十四条：“承包方依法采取转包、出租、互换或者其他方式流转土地承包经营权，发包方仅以该土地承包经营权流转合同未报其备案为由，请求确认合同无效的，不予支持”的规定，结合张某和陈某之间的互换协议实际已经履行多年的事实，且该互换协议是当时双方真实意思表示，也不存在违反法律、行政法规效力性强制性规定情形，因此，该互换协议合法有效，应该得到法律保护。最终法院判决驳回了张某的全部诉讼请求。本案虽然存在没有办理变更登记及报村经济合作社备案的情形，但登记备案不是互换协议生效的法定条件，备案只是管理性规定，不影响承包地互换行为的生效。

村民转让宅基地和房屋的效力及后果

主题：宅基地及房屋 转让 效力问题

问题：村民转让宅基地和房屋的效力及后果？

案例：

毛某（非本村村民）经人介绍向舒某购买了舒某所在村的土地用于建造房屋，双方签订了一份《土地房子买卖协议》，协议载明：“某市某街道某村，舒某自留地及5间平房转让给毛某，面积约1.3亩，价格五十二万，款到账后生效。”因案涉土地及房屋无产权证书，为此协议还加盖了该村民委员会公章。协议签订后，毛某于当日付清转让款，舒某将案涉土地及房屋交付于毛某。现案涉土地和房屋被征收，舒某能否请求法院确认合同无效？合同无效的后果又是什么？

解析：

根据我国现行土地管理法的规定，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。舒某虽为案涉土地所在集体经济组织成员，但其无权将农民集体所有的土地所有权转让给他人，且案涉土地及房屋并无产权证书，故毛某与舒某签订的《土地房子买卖协议》因违反法律强制性规定应属无效。

根据《中华人民共和国民法典》第一百五十七条规定，民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

集体所有房屋租赁相关法律问题

主题：集体所有房屋租赁相关法律问题

问题：房屋租赁期限最长几年？房屋租赁合同是否必须采用书面形式？村集体房屋出租拖欠租金如果起诉需要注意哪些问题？

案例：

陈某与经济合作社签订房屋租赁合同用于经营，合同约定租赁时间30年2015年至2045年，先付后用，一年一付每年1月15日之前支付租金3万元。2020年初陈某开始拖欠租金，直至2023年，经济合作社负责人在持续催讨，承租人一直拖欠租金。经济合作社如何处理？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第七百零五条规定：租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。实务中，不少当事人利用空白租赁合同来规避该法律规定。但这一举措可以通过笔迹鉴定来判断形成时间。

根据《中华人民共和国民法典》第四百六十九条规定：当事人订立合同，可以采用书面形式、口头形式或者其他形式。书面形式是合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式。以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容，并可以随时调取查用的数据电文，视为书面形式。因此依据该法律规定规定，订立合同的三种形式包括书面形式、口头形式或者其他形式。同时对书面形式又进行扩大。

村集体房屋出租拖欠租金如果起诉需要注意哪些问题？

第一、拖欠时间节点

拖欠时间节点：经济合作社需要证明承租人什么时候开始拖欠租金，持续拖欠时间是到什么时候。一般可以提供经济合作社收据、银行流水等

作为证据。

第二、主体适格问题，管辖以及双方存在租赁关系

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十二条规定“起诉必须符合下列条件：（1）原告是与本案有直接利害关系的公民、法人和其他组织；（2）有明确的被告；（3）有具体的诉讼请求和事实、理由；（4）属于人民法院受理民事诉讼的范围和受诉人民法院管辖”。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第三十四规定：

下列案件，由本条规定的人民法院专属管辖：

（一）因不动产纠纷提起的诉讼，由不动产所在地人民法院管辖；

主体适格问题：经济合作社需要证明系房屋所有权人，才能证明原告资格，一般需要提供房屋产权证明。

双方存在租赁关系：经济合作社需要提供租赁合同等证据，证明双方存在租赁关系。如果没有就需要提供双方聊天内容、使用情况、支付租金等证据相互佐证。

管辖问题：因为房屋租赁涉及不动产，由房屋所在地法院专属管辖。

外嫁女、继承、房屋征收补偿相关法律问题

主题：外嫁女、继承、房屋征收补偿相关法律问题

问题：户籍不在本村的外嫁女通过继承所得房屋被强拆后能否享受与村民同等的拆迁权益？

案例：

王家四姐妹的父亲老王在王村有甲房屋一处，并于 90 年代取得集体土地使用权证。2013 年老王及其配偶相继死亡。经继承人协商，甲房屋确认归王家四姐妹所有。2018 年该甲房屋所在土地被纳入征迁范围。因王家四姐妹均已外嫁，户籍不在本村且在本村无房产，根据该地拆迁政策，只给予拆迁补偿，不予安置。王家四姐妹不同意安置方案而未签署拆迁协议。2019 年甲房屋被所在街道强制拆除，未予任何赔偿。该强拆行为后被确认违法。王家四姐妹能否获得与本村村民同等的拆迁安置权益？

解析：

《中华人民共和国国家赔偿法》第三十二条规定，国家赔偿以支付赔偿金为主要方式。能够返还财产或者恢复原状的，予以返还财产或者恢复原状。

街道拆除甲房屋的行为已经生效判决确认违法，根据《中华人民共和国国家赔偿法》的规定，街道应当对其违法行为导致王家四姐妹的合法财产损失承担赔偿责任。甲房屋因被列入城中村改造的范围，且已被拆除，客观上已无法恢复原状，但根据《中华人民共和国国家赔偿法》的规定可折价赔偿。

甲房屋系为王家四姐妹因继承而取得的合法房产。对该房屋的赔偿不仅要考虑上述房屋的重置价、装修损失、附属设施损失，还应结合当

地的实际情况综合考虑相应的集体土地合理的权益价值。赔项目及数额主要包括：

1. 甲房屋的损失也即房屋的重置价、装修损失、附属设施损失，该部分经过有相应资质的评估机构评估可确定金额。

2. 甲房屋所在集体土地的权益价值损失。因甲房屋所在的集体土地市场价值无法评估确定，在此情况下，可参照同时期同区块集体土地房屋征迁过程中货币化安置相关政策所确定的政府回购价标准，按建筑面积计算相应的赔偿金额。

综上，户籍不在本村的外嫁女通过继承所得房屋为其取得的合法财产，其权益应包含房屋价值及房屋所在集体土地的权益。房屋被强拆后据此能够享受与村民同等的拆迁安置权益。

土地开发应符合强制性法律规定

主题：农用地 宅基地及房屋

问题：土地开发应符合强制性法律规定

案例：

奉化区某村以村委会及经济合作社名义于2012年12月28日和陆某签订《租地协议》，决定将该村里岙水库下北面约壹拾壹亩山杂地出租给陆某使用，约定使用日期：2012年12月28日至2082年12月27日。协议中提及“全体村民代表大会决议同意签字，允许乙方租地建造住房……”。

后因村集体一方没有拿到政府合法房屋开发批准文件致使无法启动建造房屋，又签订补充协议。协议明确由村集体向政府有关部门申请合法手续，如到2016年12月30日仍然无法获得政府房屋开发批文的，则双方签订“租地协议”终止履行，利率按月息1.5%计算。后，陆某向法院起诉，要求归还款项及利息。

解析：

案涉两份协议均有村集体盖章，其中《租地协议》有当时村委班子成员签字，补充协议仅有村书记签字。根据《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十四条，涉及处分村集体财产应当召开村民会议讨论决定，但是当时《租地协议》仅有村委成员签字（代表仅有这些人参与讨论），程序缺失，领导失职。

诉讼过程中，经法庭释明，根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四条建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。经查证，协议所涉土地未办理相关农转非审批手续，该土地属于基本农田，且位于水库下游，不得进行开发建设。根据该法第三十五

条，任何单位和个人不得擅自占用或者改变永久基本农田的用途。依据当时《合同法》第五十二条规定，《租地协议》及补充协议违反强制性法律规定应属无效。村集体应当返还收到的款项。

因《租地协议》无效，《补充协议》关于还款付息的条款不属于争议解决条款（争议解决条款是指合同当事人事先就合同争议解决的方式、程序和法律适用等事项安排的约定），亦属无效，法庭酌定按照年化 3% 支付利息。

村集体收到判决虽然对于结果没有多大异议，但是在协议签订后，村集体已陆续与村民签署协议并支付款项，准备将收回的土地（包括完成坟墓迁移工作腾出的土地）交付陆某。因土地流转工作完成，款项无法收回，村集体一时无法支付款项，只得在执行阶段，与陆某达成和解。

村屋改建为民宿相关法律问题

主题：村屋改建为民宿相关法律问题

问题：农村房屋的转让协议是否有效？原房屋可否拆除重建？

案例：

疫情后，人们愈发想要远离城市的喧嚣，回归乡野的静谧。户外经济、民宿经济得以振兴。张总看好户外经济新业态，在余姚一处山清水秀的村落中寻找到一处破败的宅屋，遂与屋主协商，买下这两间老式楼房。之后，张总将老式楼房全部拆掉，用2年时间重新设计建造，一幢500平的白色建筑物拔地而起，瞬间成为了余姚的网红民宿。但经营不到2年的时间，就被认定为违章建筑被拆除了。

解析：

上述案例中存在以下法律问题，其一：上述房屋转让协议无效。《中华人民共和国民法典》第三百六十二条规定，宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。这说明，农村宅基地的所有权属于村民集体所有，宅基地使用权只能在本村集体经济组织成员之间流转。故城镇居民不能在农村购买宅基地。其二：未经审批拆除新建违反法律规定，是否构成违章建筑。《中华人民共和国土地管理法》第七十七条规定：“农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。”除了有些自建房是因为历史遗留问题以外，村民要建房必须向上级部门提交申请。如果是未经批准私自建造的房屋都会被认定为违法建筑。

农村自建房租赁的法律效力

主题：农村房屋租赁的相关法律问题

问题：农村自建房租赁的法律效力如何？

案例：

老王在城里买了一套商品房，准备搬到城里与子女共同生活。因此，老王打算卖掉农村里空置的自建房。老王听说农村房子不能买卖，所以老王想了一个主意，打算把农村房屋对外出租 40 年。这样的租赁合同是否有效？

解析：

判断租赁合同是否有效，需要从租赁物以及租赁期限两个方面去解析。

首先，从租赁物出发，农村房屋一般分为村集体组织经政府合法报建手续建设的宅基地房屋、政府根据历史遗留问题核发房产证的房屋以及未取得合法报建手续建设房屋等。农村房屋分为村集体组织经政府合法报建手续建设的宅基地房屋、政府根据历史遗留问题核发房产证的房屋属于合法建筑，不会导致租赁合同的无效。但是根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定，就未取得合法报建手续建设房屋签订的租赁合同是无效的。因此，老王需要根据自己农村房屋的性质来判决租赁合同是否有效。

其次，从租赁期限出发，《中华人民共和国民法典》第七百零五条规定，租赁期限不得超过 20 年，超过 20 年部分的无效。因此，老王签订的租赁合同中，20 年以内的租赁期限是有效的，但是超过 20 年部分的租赁期限是无效的。

农户是否可以口头方式放弃土地承包经营权

主题：土地承包经营权

问题：农户是否可以口头方式放弃土地承包经营权？

案例：

农民张某于1999年农村土地二轮承包中分得7亩耕地，但收益不高，为了增加自己的收入同时免缴农业税，张某口头向村委会承诺放弃自家的7亩承包地，但并未留下任何书面材料，随后张某即进城务工长达数年。2005年取消农业税后，随着国家政策对农民的大力扶持，张某决定重新回家乡务农。张某回乡后，发现村委会已将自己原有的7亩承包地重新分包给了同村的王某，并办理了确权登记。张某要求收回自己原有的承包地。

解析：

本案例的核心在于，农户是否可以口头方式放弃土地承包经营权。在取消农业税之前很长一段时期内，大量农民为了避免缴税，通常都选择以口头方式向村委会交回自己承包的土地，随后进城务工。随着农业税的全面取消以及国家对农业、农村、农民各种扶持政策的实施，许多进城务工的农民纷纷回到家乡要求收回自己的承包地进行耕种。根据《中华人民共和国农村土地承包法》第三十条规定，承包期内，承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的，可以获得合理补偿，但是应当提前半年以书面形式通知发包方。另外，根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》的规定，承包方交回承包地不符合《中华人民共和国农村土地承包法》第三十条规定程序的，不得认定其为自愿交回。因此，对于以口头形式放弃土地的农户，不得认定

为自愿交回土地，应当依照法定程序为其进行确权登记。另外，根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》的规定，因发包方收回承包方弃耕、撂荒的承包地产生的纠纷，发包方已将承包地另行发包第三人，承包方以发包方和第三人为共同被告，请求确认其签订的承包合同无效、返还承包地并赔偿损失的，应予支持。但属于承包方弃耕、撂荒情形的，对其赔偿损失的诉讼请求不予支持。本案例中，对于先前为了避税而口头放弃土地的张某，由于自愿放弃土地必须以书面形式提前半年通知发包方。口头放弃不能认定为承包方自愿放弃土地，也不存在其他可以收回承包地的法定情节。发包方就不得单方面解除承包合同，并将原属于承包方的土地确权给第三人。因此，张某可以请求确认村委会与第三方的土地承包合同无效，要求返还承包地；同时，对于给王某造成的损失，作为过错方的村委会应当给予相应的补偿。

外嫁女是否有权领取土地征收或者征用补偿费

主题：土地征收款补偿款 外嫁女 集体经济组织成员权益纠纷

问题：外嫁女是否有权领取土地征收或者征用补偿费？

案例：

张某母亲系某村原住民，张某因出生原始取得该村集体经济组织成员资格，且出生至今一直随母在该村居住生活。该村因政府征地需要获得一笔补偿，通过村委会会议决议向本村村民进行分配，但外嫁女张某不得参与分配计划。张某不解，认为自己作为集体组织成员也应获得分配款，于是诉至法院。那么她的诉求能否得到支持？

解析：

《中华人民共和国妇女权益保障法》第三十二条规定“妇女在农村土地承包经营、集体经济组织收益分配、土地征收或者征用补偿费使用以及宅基地使用等方面，享有与男子平等的权利。”第五十三条规定“国家保障妇女享有与男子平等的财产权利。”第五十五条规定“妇女在农村集体经济组织成员身份确认、土地承包经营、集体经济组织收益分配、土地征收补偿安置或者征用补偿以及宅基地使用等方面，享有与男子平等的权利。”第五十六条规定“村民自治章程、村规民约，村民会议、村民代表会议的决定以及其他涉及村民利益事项的决定，不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶、户无男性等为由，侵害妇女在农村集体经济组织中的各项权益。”

本案中，该村通过村委会会议决议外嫁女不参与分配的分配方案，因张某结婚而区别对待，缺乏法律依据。依照《最高人民法院关于审理涉及

农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第二十二条规定，农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组，可以依照法律规定的民主议定程序，决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。征地补偿安置方案确定时已经具有本集体经济组织成员资格的人，请求支付相应份额的，应予支持。

长期外出的村民是否有权获得土地承包经营权

主题：农用地、宅基地及房屋

问题： 1. 长期外出的村民是否有权获得土地承包经营权？

2. 村民该如何维护自己的权益？

案例：

李某家庭响应国家号召，移民至现在的杨家村。1984 年第一轮农村土地承包时，按家庭人口 6 人分得承包土地，并签订过《土地承包合同》，有土地承包使用证。2000 年第二轮土地承包时，没有与李某家庭签订第二轮土地承包合同，村里统一将村民承包地发包给了某大公司经营。直至两年前，李某想要收回家庭承包地时才发现，没有其妻子王某的承包地份额，经询问村干部，回复是王某长期外出，承包地由村里代为经营。村里做法是否正确？

解析：

根据《中华人民共和国农村土地承包法》第三条、第五条、第六条等规定，农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。王某虽长期外出，但未丧失村民资格。杨家村在第二轮土地发包时，以村经济合作社的名义出台了一份《土地承包实施方案》，其中规定“长期外出，下落不明，其土地承包权落实到户，由本经济合作社负责经营”。杨家村以王某长期外出为由，未将其承包地发包至王某所在家庭，实际上剥夺了王某作为村民获得土地承包经营权的资格。该村经济合作社作出的土地承包实施方案违反了《中华人民共和国农村土地承包法》的规定，即任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。因此，王某虽长期外出，但有权获得土地承包经营权。

根据《中华人民共和国农村土地承包法》第五十五条规定，因土地承包经营发生纠纷的，双方可以协商解决，如不能协商或调解的，可申请仲裁，也可以直接起诉。鉴于李某家庭尚未与村经济合作社签订过土地承包经营合同，属于未实际取得土地承包经营权，因此不属于人民法院的受案范围，可向区农村土地承包纠纷仲裁委员会申请仲裁，维护自己的合法权益。

村民流转土地经营权的注意事项

主题：农用地 相关法律问题

问题：向村民流转土地经营权，有哪些需要注意的地方？

案例：

张某看中了某村的一块土地，想种植草药，于是向该块土地承包权人租赁该块土地，请问他要注意哪些地方？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第三百三十九条规定，“土地承包经营权人可以自主决定采取出租、入股或者其他方式向他人流转土地经营权”，流转方式有出租、入股或其他方式。该规定明确了“农村土地经营权流转”这一概念。因此，农村土地是可以向他人出租的，但应注意如下几点：1. 首先要注意核实该块土地的性质及权属信息，即核对该块土地的土地证；2. 若为未承包到户集体土地等集体资源的，应当按照法定程序经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并与集体经济组织签订土地租赁合同；3. 土地租赁期限不能超过承包期的剩余期限；4. 在签订完租赁合同后，应当申请土地经营权登记，首次登记由土地经营权流转双方共同申请。

“外嫁女”是否享有农村集体经济组织的经营收益款分配权

主题：农村集体经济组织 妇女

问题：“外嫁女”是否享有农村集体经济组织的经营收益款分配权？

案例：

刘某系某村村民组成员（股东），持有某村村民组的股权。2016年至2020年，某村村民组对该村民小组2015年至2019年的部分收益（6%留用地租金、返还利息、青苗款、承包地征收补偿款等）进行了分配。刘某分到了2015年和2016年的收益分配及承包地征收补偿款，但某村村民组以刘某系外嫁女不予分配2017年至2019年村民小组收益分配金额共计人民币7900元。某村村民组的行为是否侵害刘某的合法权益？

解析：

根据《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十七条第二款规定，“村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定不得与宪法、法律、法规和国家的政策相抵触，不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容。”

《中华人民共和国妇女权益保障法》第五十五条第二条规定，“妇女在农村集体经济组织成员身份确认、土地承包经营、集体经济组织收益分配、土地征收补偿安置或者征用补偿以及宅基地使用等方面，享有与男子平等的权利。”第五十六条第一款规定：“村民自治章程、村规民约，村民会议、村民代表会议的决定以及其他涉及村民利益事项的决定，不得以妇女未婚、结婚、离婚、丧偶、户无男性等为由，侵害妇女在农村集体经

济组织中的各项权益。”

某村村民组村民会议决议，其6%安置留用地的租金及利息的集体收益款不向外嫁女的小组内成员分配。该项决议违反该强制性规定，因此无效。

刘某虽然外嫁，但其系某村村民组所在集体经济组织成员的身份不因此发生改变，则其在某村村民组就相应经营收益款进行人均分配的情况下，理应享有同等的获得分配的权利。某村村民组作为共有财产代管人进行各成员人均收益分配却拒绝向刘某分配，侵害了刘丽丽的收益分配权，显有过错，应承担赔偿责任。

被继承的人遗产如何合法合理地分配

主题：农村继承类纠纷

问题：被继承的人遗产如何合法、合理地分配？

案例：

陈某与忻某生前系夫妻关系。陈某死于 2008 年 6 月 29 日，忻某死于 2017 年 1 月 24 日。育有二子五女（均健在）：陈大女、陈二女、陈大儿、陈三女、陈四女、陈五女、陈小儿。

1990 年 3 月 16 日，父亲陈某与陈大儿因长期意见不合、争吵，于当日出具了一份书面的证明材料，大意为：父母与大儿子一家断绝来往，大儿子不负赡养老人的义务，遗产，百年后事宜由老人自己做主。父亲签字并代母亲签字，大儿子儿媳签字同意。自 1983 年起至父母过世，陈大儿未尽到赡养义务。2008 年 6 月 29 日，父亲陈某过世。

2011 年 5 月 10 日，母亲忻某亲自书写，立下遗嘱，将登记在陈某名下的位于某村的住房（建筑面积：115.8 m²）及三间小房的夫妻共同财产由陈小儿继承。同日，母亲忻某又出具了一份书面材料，是对立下《自书遗嘱》的说明。同日，五个女儿联合出具《赠与书》，完成父亲生前真实的意思表示，将因未立下完整遗嘱而可能分得的房屋份额全部赠予给陈小儿。

2017 年 1 月 24 日，母亲忻某过世。父亲陈某还有某村的股金卡。

陈小儿因照顾父亲生病及出丧，共计花费 76070 元；因父母墓地重修花费 30800 元。

请问，父母的遗产如何分配，相关费用如何承担？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》的规定，该案应属于继承纠纷，包括

遗嘱继承和法定继承两面。

1990年3月16日，父母与陈大儿之间的书面协议应是无效的。因为违反法律强制性规定而无效。赡养老人是法定义务，不能协议放弃。

2011年5月10日的《自书遗嘱》从形式上是有效的，但是从内容上看，部分有效。因此母亲忻某的遗嘱中只能处置其个人所有的财产，并不能处分其丈夫陈某的财产。因此，遗嘱中涉及到的一座房子及三间小屋的夫妻共同财产作为一个整体，根据遗嘱内容，陈小儿可以继承这个整体的八分之五（即：母亲忻某的二分之一、父亲陈某二分之一中，母亲的八分之一和陈小儿自己的八分之一）。

2011年5月10日的《赠与书》形式上有瑕疵，落款处陈二女签字在受赠人处。但根据内容应该可以予以说明。但风险在于该份赠与书的内容很可能被认定为无效。因为在继承开始后，财产分割前，五个女儿并未实际分得遗产，仍处于五人享有继承权的状态，而继承权是不能被赠与的。至于实际当中，这五人是否还愿意在获得继承财产后赠与陈小儿另当别论。

根据陈小儿所列的父母生前看病及死亡出丧的收支情况，再结合忻某2011年5月10日对《自书遗嘱》补充材料，可以看出，陈大儿一直未尽到法定的赡养义务。而陈小儿一直悉心照料父母，操持二老后事。

根据民法典第一千一百三十条【遗产分配的原则】同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等。

对生活有特殊困难又缺乏劳动能力的继承人，分配遗产时，应当予以照顾。

对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人，分配遗产时，可以多分。

有扶养能力和有扶养条件的继承人，不尽扶养义务的，分配遗产时，应当不分或者少分。

因此，本案中根据法定继承分配的遗产，应当按照上述原则进行分配，即陈大儿应当不分或少分；陈小儿可以多分。

遗嘱是否可以由他人代为签名

主题：遗嘱 继承

问题：遗嘱是否可以由他人代为签名？

案例：

王某于2022年7月7日在意识清醒的情况下口述遗嘱内容，由见证人李某、陈某见证，由李某代书立下遗嘱，内容为：“由于我握笔困难，由李某代书遗嘱，由李某、陈某进行见证，我生前房屋由张某继承。立遗嘱人王某、代书人李某。证明人李某、陈某。2022年7月7日。”李某依照王某口述的内容起草好遗嘱后，将遗内容念给其听，随后张某代签王某名字，王某在“立遗嘱人”处捺印。后王某于2022年8月8日死亡。这样的遗嘱有效吗？

解析：

本案的遗嘱并非遗嘱人本人亲笔书写，该遗嘱应属于代书遗嘱。根据《中华人民共和国民法典》第一千一百三十五条规定，代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，注明年、月、日，并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名。据此，“有两个以上见证人在场见证由其中一人代书，注明年、月、日，并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名”是代书遗嘱的生效要件。其中法律明确规定遗嘱人意思表示的方式为签名，不得将签名扩大解释为捺印。因为当事人的捺印存在意思不自由的可能，并不能表达当事人的真实意思。因此，本案王某的签名由张某代签、由王某捺印并不具有法律效力。该份遗嘱也因违法而被认定为无效。

村民离婚后是否要返还彩礼

主题：家事纠纷

问题：村民离婚后是否要返还彩礼？

案例：

原告钟某与被告胡某系同村村民，被告胡某、肖某系被告胡某的父母亲。2022年7月，原告钟某与被告胡某经媒人介绍订婚，原告钟某向三被告支付订婚礼金110000元。

2023年1月17日，原告钟某与被告胡某举行婚礼仪式，原告钟某于同日向三被告给付彩礼100800元及三金（戒指、项链、手镯），三被告购买嫁妆价值近60000元，并把嫁妆放置在原告钟某家里。原告钟某与被告胡某同居五个月后因感情矛盾无法共同生活，原告钟某起诉到法院请求三被告返还彩礼及三金。

解析：

离婚时主张返还彩礼，法院是否支持取决于具体情况。根据我国《中华人民共和国民法典》的相关规定，禁止结婚索要天价彩礼。根据相关的司法解释，以下三种情况可以要求返还彩礼：

1. 双方未办理结婚登记手续。这意味着给付彩礼后未缔结婚姻关系，原则上应返还彩礼。
2. 双方办理结婚登记手续但确未共同生活。这种情况是男女双方已经履行了结婚的必经法定程序，系合法的婚姻关系，但是双方并没有真正地生活在一起。
3. 婚前给付并导致给付人生活困难。彩礼钱是结婚前所给予对方的财物，一般数目也比较大，此种情况是指在给付对方彩礼钱后，导致了给付

方无法生活。

本案中，双方有共同生活的情形，但是没有共同养育子女，且共同生活时间不久，全部判决全部不予返还肯定不合适，所以酌情考量，协商部分退还，从情理法角度进行处理，婚姻关系不像经济纠纷，可以有明确划分法律上的责任，在婚姻家事问题上，综合考虑具体情形以及双方的清理需要，真正做到均衡和好聚好散。具体个案处理时需要结合具体情况。

继承人以外的对被继承人扶养较多的人， 能否继承宅基地上的财产利益

主题：农村宅基地征收 遗产继承 法治与德治 相关法律问题

问题：继承人以外的对被继承人扶养较多的人，能否继承宅基地上的财产利益？

案例：

老徐与苏老人是几十年的邻居，苏老人早年遭遇变故，无亲无故一人生活。老徐常常帮苏老人做些力所能及的事。90年代初，老徐修房子时看到苏老人房屋出现坍塌，就将孤身老人接到自己家住；2008年，老徐家的房子被拆迁，老徐又出钱给苏老人在村里租房居住。2012年开始，苏老人逐渐体弱多病，需要专人照顾护理。老徐在跟村党支部书记洪某商量后，将苏老人送到了敬老院安度晚年，还为她支付了每月2000元的费用。2017年，92岁的苏老人去世，老徐按照当地风俗，为她操办了后事，并掏钱购置了墓地。苏老人过世一年后，宅基地批了下来，这块专属于苏老人的宅基地现在已经无人生活，并且苏老人申请的宅基地所在区域面临拆迁，可以获得上百万元的拆迁款补偿。这百万元拆迁巨款的处置让村里犯了难。老徐向有关部门咨询后，决定向法院提起继承诉讼，由法院依法处理。

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第一千一百二十二条规定，遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产，不得继承。宅基地使用权因与特定社会身份相关，具有专属性，

只能由特定的民事当事人享有。但是，若宅基地上已经建有房屋，该房屋属于村民所有，法律并未限制地上房屋的继承。因此，根据法律的相关规定，若宅基地上尚未建有房屋，宅基地使用权不能被单独继承；若宅基地上已经建有房屋，基于“地随房走”“房地一体”的原则，宅基地使用权也随之发生继承。

在本案中，苏老人拥有对宅基地占有、使用的权利，以及建设房屋则拥有对地上房屋的所有权。综合看来，根据《继承法》第三十二条的规定，这块宅基地属于无人可继承的财产，应当归集体所有，同时宅基地经过征收，财产形态变成了经济利益。

结合《继承法》第十四条规定，对继承人以外的依靠被继承人抚养的缺乏劳动能力又没有生活来源的人，或者继承人以外的对被继承人扶养较多的人，可以分给他们适当的遗产。

因此，在村民的一致认可与法院见证下，村委会对苏老人的财产进行分配，将本归于苏老人一半补偿款分配给老徐。

这样的决策，实际上符合了《中华人民共和国村民委员会组织法》中规定的村民对“征地补偿费的使用分配方案”的决策。最终的结果，既依照了《继承法》进行了规范运作，也体现了传统美德之下村集体财产决策的合法性与合理性，法律规范与美德治理形成了完美融合。

此后，为进一步倡导老徐这种慈孝行为，村集体所占的苏老太遗产将在逢年过节时作为福利分发给村中老人。

此例案件，对后续乡村有效治理也提供了良好的影响，达到了法律适用效果与社会治理效果的高度统一。将良善在法律规范中生根发芽，让善行得到应有的回报，善行的传承与发展也会更加有力。

经营农家乐餐厅的注意事项

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：经营农家乐餐厅，是否需要办理营业执照？是否需要跟厨师、服务员签署劳动合同？

案例：

李某所在村子风景秀丽，经常有附近市区居民前往这里打卡游玩。李某于是就想利用自己家房屋开了一家农家乐餐厅，供前来游玩的游客吃饭消费。由于餐厅经营需要有专门做饭的厨师和服务员，李某于是想招本村的村民前来担任厨师和服务员工作。李某现在存在疑问，他想知道自己开农家乐是否需要审批，是否需要办理营业执照，是否需要跟其所招聘的同村村民签署劳动合同？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第五十四条：自然人从事工商业经营，经依法登记，为个体工商户。

根据《中华人民共和国个体工商户登记管理办法》第二条：有经营能力的公民经市场监督管理部门登记，领取个体工商户营业执照，依法开展经营活动。

根据《中华人民共和国食品安全法》第三十五条：国家对食品生产经营实行许可制度。从事食品生产、食品销售、餐饮服务，应当依法取得许可。县级以上地方人民政府食品安全监督管理部门应当审核相关资料，必要时对生产经营场所进行现场核查；对符合规定条件的，准予许可；对不符合规定条件的，不予许可并书面说明理由。

根据《中华人民共和国劳动合同法》第二条：中华人民共和国境内的

个体经济组织与劳动者建立劳动关系，订立、履行、变更、解除或者终止劳动合同，适用该法。

第 10 条：已建立劳动关系，未同时订立书面劳动合同的，应当自用工之日起一个月内订立书面劳动合同。

第 82 条第 1 款：用人单位自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的，应当向劳动者每月支付二倍的工资。

因此，根据《中华人民共和国民法典》等相关规定，李某若想经营农家乐，需要依法办理营业执照，同时还要依法取得餐饮服务许可。同时，个体工商户也属于《中华人民共和国劳动合同法》规定的用人单位，对于经营农家乐所招聘的厨师和服务员，也应当与劳动者签订劳动合同，如自用工之日起超过一个月不满一年未与劳动者订立书面劳动合同的，依法应当向劳动者每月支付二倍的工资。

经营性露营基地选址的注意事项

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：经营性露营基地选址，需要注意些什么？

案例：

王某发现一水库边非常适合露营，便在岸边租了一块土地。起初只是想自己建一个小基地，周末休闲一下，结果这个“秘密基地”慢慢地火了起来，于是王某投入了约一百万元建设露营基地。营地正式开业后，不仅为附近的村民提供了就业，还带动了当地的经济。此后，王某也根据各部门提出的整改意见进行了所有可能性的整改，但是他的基地始终无法办理相关手续。王某还能继续经营露营基地吗？

解析：

基地位于水库周边，部分土地属于林地、水库水面及离水岸线水库保护范围内，根据《中华人民共和国水土保持法》、《中华人民共和国防洪法》以及《中华人民共和国森林法》的相关规定，由于王某未办理林地使用、水土保持、非防洪建设项目洪水影响评价报告审批等相关方案和手续，因此，王某不能继续经营。

国家发展改革委、文化和旅游部等部门联合印发的《关于推动露营旅游休闲健康有序发展的指导意见》中规定，各地在编制城市休闲和乡村旅游规划时，应符合国土空间总体规划及相关专项规划的有关要求，科学布局露营基地建设。具体用地建议如下：

1. 不得占用永久基本农田、不占或者尽量少占耕地、严格遵守生态保护红线；

2. 选址在国土空间规划确定的城镇开发边界外的经营性露营基地项目，其公共停车场、木屋住宿区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地，其功能区应优先安排使用存量建设用地，不得变相用于房地产开发；

3. 选址在国土空间规划确定的城镇开发边界内的经营性露营基地项目，全部用地均应依法办理转用、征收、供应手续。

4. 避让生态区位重要或脆弱区域，远离洪涝、山洪、地质灾害等自然灾害多发地和危险野生动植物活动区域。

总的来说，经营性露营基地项目在选址上应符合国土空间规划，依法依规使用土地，否则将面临被拆除的可能，从而使经营者遭受不可挽回的损失。

开办民宿进行宣传时的法律风险

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：开办民宿进行宣传时应注意哪些法律风险？

案例：

随着“民宿热”的兴起，丁某也被火热的市场需求所吸引，在家乡桐乡县投资修建民宿。但经营过程中苦于自建民宿知名度不高，不能有效吸引客源。为解决这一难题，丁某动起了“脑筋”，在未经授权的情况下，将知名酒店甲酒店的标识图片作为自家民宿的宣传图片上传至携程、飞猪等相关网站上，并设置了订房链接。丁某可以这样做吗？

解析：

根据《中华人民共和国民法典》第一千一百九十四条、《中华人民共和国商标法》第五十七条的规定，未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标近似的商标，或者在类似商品上使用与其注册商标相同或者近似的商标，容易导致混淆的，属于侵犯注册商标专用权行为。网络用户、网络服务提供者利用网络侵害他人民事权益的，应当承担侵权责任。本案例中，丁某未获得甲酒店的授权，擅自将甲酒店的标识图片上传至互联网用于自家民宿的宣传，易使消费者认为丁某经营民宿与甲酒店具有特定的联系，明显具有攀附的故意。因此丁某的行为属于侵犯甲酒店商标专用权行为，是应承担法律责任的。

法院意见：该案件中，甲酒店指控丁某在携程、飞猪等相关网站刊登了被诉侵权的标识图片，设置了订房链接，该行为不单是简单的对外宣传，消费者还可通过网络中获知的信息进行服务主体的鉴别和筛选，并且可以

在网络中直接完成订房，当下互联网时代通过在线旅游网站预订酒店或民宿已成为消费者的主要选择甚至是首选，线上渠道是丁某经营推广的重要渠道，是丁某重要的侵权手段，丁某通过网络实施的侵权行为已给甲酒店造成严重的损害，应当承担侵权责任。

民宿虽“火热”，头脑需“冷静”。民宿酒店在经营活动中使用商业标识时，要尊重他人的注册商标专用权，避免“傍名牌”心理，对他人已注册商标、有一定影响的未注册商标应予以合理避让，莫让民宿遭“民诉”。

民宿经营的知识产权法律风险

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：民宿经营者在经营过程中，因缺乏品牌意识而致字号、品牌因近似使用而引起消费者认知混淆的行为是否构成侵害商标权行为以及是否构成不正当竞争行为？

案例：

青岛朴宿酒店系第 10537689 号“朴宿”注册商标的商标权人，经过长期使用和维护，涉案商标在民宿酒店行业中已经具有极高的知名度和巨大的商业价值。原舍朴宿宾馆（经营范围主要在云南昆明）未经许可，注册使用“朴宿”字号，并在其经营场所、经营活动中（含美团等网络平台）及网络宣传中使用“朴宿”标识。三快公司运营的“美团”网络平台上可查询到原舍朴宿宾馆的相关信息。

解析：

商标的使用，是指将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动中，用于识别商品来源的行为。原舍朴宿宾馆使用“原舍朴宿”及“朴宿”标识的行为属于在经营活动中将其用于自身所提供的服务和对外宣传等商业活动中，足以起到识别服务来源的作用，构成商标性使用。且与涉案商标在服务对象、内容、销售方式和渠道方面等相同，属于相同服务。

根据《中华人民共和国商标法》第五十七条第一、二项规定，（一）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标相同的商标的；（二）未经商标注册人的许可，在同一种商品上使用与其注册商标近似的

商标，或者在类似商品上使用与其注册商标相同或者近似的商标，容易导致混淆的，均属侵犯注册商标专用权：

原舍朴宿宾馆将涉案商标作为其企业名称中的字号使用，足以使相关公众对服务来源产生混淆或误认为其与青岛朴宿酒店存在特定联系。

根据《中华人民共和国商标法》第五十八条及《中华人民共和国反不正当竞争法》第六条第四项规定，包括其他足以引人误认为是他人商品或者与他人存在特定联系的混淆行为，故亦构成不正当竞争。

为促进民宿产业品牌知识产权权益保护，避免行业竞争者利用相似名称、字号等“搭便车”方式侵害品牌价值。另因民宿经营者不规范使用品牌，也易引发旅行社与游客间的合同纠纷，影响旅游市场秩序。建议：1. 民宿经营者可以集体商标、证明商标形式注册区域品牌和地理标志，尽快获得专用权保护。2. 通过行政或诉讼手段申请撤销被恶意抢注的商标或请求宣告被注册商标无效。3. 建立民宿行业领域的专业化知识产权协同保护机制。4. 组织专项普法教育活动等。

村民网络销售货物的法律风险

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：在鼓励村民开拓网络销售渠道时，要注意哪些问题

案例：

浙江绍兴某县一位视频博主，是生活在农村地地道道的农民，自己的婆婆毛某某喜欢做传统美食，因此她经常拍摄自己婆婆做饭的场景。在一次直播带货时，一男子从平台上下单购买了150份烧白。随后，这位男子以该博主销售的产品无厂家信息，未贴食品标签，属于“三无”产品为由，指出所售产品并非其亲手制作，要求博主按照假一赔十的标准，赔偿五万元。

解析：

如今电子商务趋于成熟，政府大力支持“互联网+”现代农业生产，但在鼓励村民加入电子商务网络的同时，应告知村民电子商务的风险、提示村民注意交易安全，也应加快完善新型农业生产经营体系。

第一，加强产销衔接，实现农业生产由生产导向向消费导向转变。提高农业生产经营的精细化水平，推进农业生产流通销售方式变革和农业发展方式转变，提升农业生产效率和增值空间。

第二，提升网络化服务水平。深入推进信息进村入户试点，鼓励通过移动互联网为农民提供政策、市场、科技、保险等生产生活信息服务。支持互联网企业与农业生产经营主体合作，利用大数据、云计算等技术为生产经营主体提供市场波动预测、经营科学决策等服务。

第三，完善农副产品质量安全追溯体系。充分利用现有互联网资源，

构建农副产品质量安全追溯公共服务平台。支持农业生产经营主体利用互联网技术，对生产经营过程进行信息化管理，强化上下游追溯体系对接和信息互通共享，实现农副产品从农田到餐桌全过程可追溯。

我国禁止新建水污染生产项目范围

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：国家禁止新建的严重污染水环境的生产项目有哪些

案例：

村民小齐向村民委员会反映，同村的小霍想要和他合伙在村里开一家小型造纸厂，但小齐认为建造纸厂污染水源，想要咨询一下村民委员会的意见。

解析：

第四，根据《中华人民共和国水污染防治法》第四十七的规定，“国家禁止新建不符合国家产业政策的小型造纸、制革、印染、染料、炼焦、炼硫、炼砷、炼汞、炼油、电镀农药、石棉、水泥、玻璃、钢铁、火电以及其他严重污染水环境的生产项目”。因此村民委员会应当告知小齐和小霍，造纸厂属于禁止新建的项目，让他们寻找其他的生产项目。

第五，另外，国家还建立了饮用水水源保护区制度。饮用水水源保护区分为一级保护区和二级保护区。国家除了禁止新建以上生产项目外，还对饮用水水源保护区有特殊规定，如《中华人民共和国水污染防治法》第六十五条规定，禁止在饮用水水源一级保护区内新建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源一级保护区内从事网箱养殖、旅游、游泳、垂钓或者其他可能污染饮用水水体的活动。第 66 条规定，禁止在饮用水水源二级保护区内新建排放污染物的建设项目；在饮用水水源二级保护区内从事网箱养殖、旅游等活动的，应当按照规定采取措施，防止污染饮用水水体。第 67 条规定，禁止在饮用水水源准保护区内新建、扩建对水体污染严重的建设项目。

投资建设乡村民宿可能涉及的 用地法律风险及防范

主题：乡村振兴中新业态的法律问题

问题：投资建设乡村民宿可能涉及的用地法律风险及防范建议

案例：

2015年，陈某向某村经济合作社承租该村某山庄西面的山地用于经营农家乐，租赁期限为25年。2016年，其又与汤某签订《民宿投资协议》，约定由汤某投资其前述山庄内的民宿木屋一栋，汤某因此可享有木屋的所有权、处置权和自主经营权。同年，当地林业局对陈某、汤某等人涉嫌擅自改变林地用途的行为立案调查。该局作出行政处罚决定书，认定涉案场地涉及公益林，二人未经林业主管部门批准擅自开挖建设木屋，责令二人恢复林地原状，并予罚款。后案涉民宿木屋被依法拆除，汤某向法院诉请确认《民宿投资协议》无效，并要求陈某返回投资款项。法院最终认定该协议无效，所产生的损失也根据二人的过错确定各自应当承担的责任。

解析：

近年来，乡村民宿旅游已经成为各旅游地区的新名片，许多人也因此选择加入到投资或经营民宿的浪潮中。然而民宿项目实施周期较长、涉及资金较大，法律关系也较为复杂，实施过程中必然存在很多风险。以本案为例，乡村民宿开发用地法律风险便是民宿项目前期要面临的主要问题。

我国实行土地用途管制制度。若将包含林地、草地在内的农用地用于建设民宿，应当履行农用地转用审批手续，否则不但要面临行政处罚风险，如被认定为违法建筑而被要求限期拆除，退还占用土地、复垦、恢复林地

原状等，同时还要面临合同无效的法律风险，所签订的土地租赁合同、土地使用权转让合同等均有可能因违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国森林法》等法律、行政法规的强制规定而被法院确认无效，由此导致前期投入的投资遭受损失。即便合同约定仅占用租赁农用地的一部分进行民宿项目的配套用房建设，也属于违反土地用途，可能导致整个合同无效。在本案中，案涉民宿木屋就因所处地块未经合法审批程序而需要被依法拆除，同时导致《民宿投资协议》因违反法律、行政法规的强制性规定而归于无效。

发展乡村民宿经济是我们国家乡村振兴战略和农业农村现代化的重要手段，既是机遇，也隐藏着法律风险。市场参与者在做投资或经营民宿项目决策时应当充分调研土地用途和性质，这样可以有效降低在用地方面的行政、刑事责任风险，更能防范合同履行风险及后续的合同诉讼风险，并减少因合同效力问题导致的损失。