

C2C型在线短租民宿的法律问题及规制研究

秦增龙

南京信息工程大学法学与公共管理学院, 江苏 南京

收稿日期: 2024年5月11日; 录用日期: 2024年6月5日; 发布日期: 2024年8月2日

摘要

目前, C2C型在线短租民宿已经成为共享经济领域的一大热点, Airbnb、蚂蚁短租等知名在线短租平台的出现使得在线短租民宿迅速占据市场, 在许多城市已经逐步取代传统酒店成为了旅行者首选的住宿方式, 同时也为房东带来了可观的经济收益。但随着行业的不断发展, 其平台责任的缺失, 房东和房客互相侵权以及引发不正当竞争和税收风险等弊端也显现出来。本文在分析其法律关系的基础上, 通过强化短租平台的责任、加强交易双方保护以及明确房东法律地位等方面提出对于C2C型在线短租民宿模式的规制路径, 以推动在线短租行业的合法有序发展。

关键词

共享经济, C2C型在线短租民宿, 法律规制

Research on the Legal Issues and Regulations of C2C Online Short-Term Accommodation

Zenglong Qin

School of Law and Public Administration, Nanjing University of Information Science and Technology, Nanjing Jiangsu

Received: May 11th, 2024; accepted: Jun. 5th, 2024; published: Aug. 2nd, 2024

Abstract

At present, C2C type online short-term accommodation has become a hot spot in the field of sharing economy. The emergence of well-known online short-term accommodation platforms such as Airbnb and Ant short-term accommodation has made online short-term accommodation occupy the market rapidly. In many cities, it has gradually replaced traditional hotels as the preferred

accommodation for travelers, and has also brought considerable economic benefits to the hosts. However, with the continuous development of the industry, the lack of platform responsibility, mutual infringement between landlords and tenants, unfair competition and tax risks and other drawbacks have also emerged. Based on the analysis of its legal relationship, this paper proposes a regulatory path for the C2C online short-term rental homestay model by strengthening the responsibility of the short-term rental platform, strengthening the protection of both parties to the transaction and clarifying the legal status of the landlord, so as to promote the legal and orderly development of the online short-term rental industry.

Keywords

Sharing Economy, C2C Type Online Short-Term Accommodation, Legal Regulation

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

随着共享经济的兴起, C2C 型(Consumer to Consumer)在线短租民宿作为其中的重要组成部分开始进入大众视野, 随着 Airbnb、蚂蚁短租等知名在线短租平台的崛起, 进一步推动了这一领域的发展。C2C 型在线短租民宿与传统的 B2C (Business to Consumer)模式的在线短租民宿有着明显的区别。传统 B2C 模式的在线短租民宿与传统酒店行业差别不大, 通常由专业管理团队运营, 提供标准化的服务和设施; 而 C2C 型民宿更加注重个性化和社区化的体验, 房源更加多样化, 服务更加灵活, 能够更好地满足旅行者的个性化需求。在这一新型经济模式下, 个人可以作为房东将自己闲置的房屋、公寓或其他房源通过在线短租平台出租给其他个人, 实现资源共享和互利共赢。这种形式的民宿不仅为旅行者提供了更加灵活、多样化的住宿选择, 也为房东提供了额外的收入来源, 促进了社会资源的高效利用。

尽管 C2C 型在线短租民宿凭借着其更加便捷、便捷的租赁方式以及个性化的服务迅速进入市场, 然而其迅速发展也引发了一系列法律问题和规制的必要性。例如, C2C 型在线短租民宿的法律地位不清晰, 房客和房东的权利受损且难以保障, 大量涌入市场带来的税收和不公平竞争等。因此, 对 C2C 型在线短租民宿的法律问题进行规制和监管势在必行, 以保障用户权益, 促进行业的健康发展。

2. C2C 在线短租民宿的法律关系

C2C 在线短租民宿商业模式由房东、房客以及在线短租民宿平台三方构成。《电子商务法》将电子商务经营者分为自建网站经营的电子商务经营者、电子商务平台经营者、平台内电子商务经营者三类, C2C 模式下在线短租平台属于电子商务平台经营者的范畴, 与作为房源提供者的房东, 作为交易参与者的房客共同组成了 C2C 在线短租民宿的法律关系, 包括平台和交易双方的法律关系以及房东和房客之间的法律关系。

2.1. 房东与房客之间的法律关系

尽管在线短租的交易平台的存在是房东与房客达成交易的基础, 同时也是电子商务产业发展的延伸。但电子商务产业的出现包括在线短租民宿交易平台的加入只是扩大了租赁双方法律关系的表现形式, 而并没有改变房东与房客之间租赁合同的性质^[1]。在 C2C 在线短租民宿的模式中, 房东与房客之间仍为租

赁合同关系。

2.2. 短租平台与交易双方的法律关系

首先，C2C 在线短租民宿模式中房东与平台之间的关系不同于 B2C 模式中房东将房屋交给平台并由平台在整合房源后作为房屋的经营者以自己的名义进行交易并给予房东报酬的行纪合同关系；其次，在线短租民宿交易平台与房东之间也不同于网约车平台与车主之间存在隶属关系；最后，若将在线短租民宿交易平台作为“租赁中介”或“居间人”也不合理，以 Airbnb 平台为例，Airbnb 除负责为拥有闲置房屋所有权的个人业主和有短租需求的房客提供一个房源信息发布、搜索与交易的平台外，在交易双方准入条件的限定、交易规则的设计等方面也占据主导地位；平台还针对预订、退订以及房源信息的准确性等方面制定专门的处罚条款，并设立房屋保障计划和调解中心，以保障交易双方的权益[2]。可以看出，C2C 模式的民宿在线短租平台的交易机制中，房东和房客都需要共同遵守短租平台的规则才能进入该平台进行交易，平台是交易规则的制定者，这就限定了房东和房客意思表示的能动性，平台的地位显然超越了传统居间合同中居间者的地位。并且若是民宿在线短租交易平台的提供者与用户之间成立的是居间关系的话，那房东和房客的租赁合同应是由平台的提供者促成的，其收取的费用不是服务费而是一种报酬。

综上，C2C 模式的民宿在线短租交易平台的提供者提供的是一种网络信息服务或者是网络中介服务，并不参与到租赁交易之中，通过为用户提供网络技术支持而不是自营房源的方式从而获取收益的。应将短租平台与交易双方的法律关系定义为一种网络服务合同关系。

3. C2C 在线短租民宿相关法律主体存在的法律问题

3.1. 在线短租平台责任缺失

3.1.1. 在线短租平台未尽到审核义务

尽管目前的在线短租平台都规定了房东注册流程以及房源的审查标准并承诺对不合格的房源进行移除，并且都加入了人工审核；但平台对于房源的审核仍流于形式。首先，平台未对房源进行严格核实，在实际审核过程中，甚至仅需要提供房屋的地址和图片就可以注册成为房东通过平台向房客出租，且面对数量庞大的房源数量难以实地检验，房源的真实性难以考证，虚假信息，夸大宣传的情况层出不穷；其次，在线短租平台未能制定明确的房源审核标准，导致房源审核过程缺乏统一的规范，导致房源质量参差不齐以及容易出现漏检漏审的情况[3]。最后，就算平台对房源进行了严格的审核并确定达到标准后再进行发布，但在审核完毕后，缺乏对房源的后续监督管理，容易出现房源质量下降、服务不周等问题，影响用户体验和平台口碑。这些都会导致房客的信赖利益受损，也会引发“在线短租”民宿的纠纷。

传统酒店行业在对入住者的备案登记方面通常会要求客人填写登记表格，提供有效身份证件并登记个人信息，包括姓名、身份证号码、联系方式等。这种备案登记的做法有助于确保酒店的安全管理和服务质量，同时也是符合相关法律法规的规定。但介于 C2C 型在线短租民宿线上交易的模式和便捷、效率的特点，在线短租平台仅要求房客提供基本的姓名、身份证件、手机号码等基本的身份信息，不会对其其他入住者的信息、实际入住的是否为本人以及入住人数是否与平台登记一致进行审查，也没有登记备案的制度，也会导致潜在的法律风险。

3.1.2. 在线短租平台缺乏行业标准

行业标准的制定对于各行业至关重要，它能够确保产品和服务的质量、安全性和可靠性，提升整体行业水平，保障消费者权益，促进市场竞争，推动行业的健康发展。而目前 C2C 型在线短租平台缺乏行业标准，导致安全保障不足、交易纠纷处理不规范、服务质量参差不齐、信息真实性难以验证以及价格

波动大等问题。首先没有行业标准的约束，C2C 在线短租平台上的服务质量可能参差不齐，用户体验无法得到保障。一些平台可能存在卫生问题、设施老旧等质量隐患。其次行业标准的缺失会导致信息真实性难以验证，存在虚假宣传、图片造假等问题，用户难以准确了解待租房源的真实情况，同时价格波动大、不确定性高，用户很难根据市场行情做出准确的选择。最后由于缺乏行业标准，C2C 在线短租平台的安全保障措施可能存在缺失，无法保障用户的交易安全和信息隐私安全。用户在平台上进行交易时可能面临信息和隐私泄露、支付风险等问题，最终影响用户体验和行业健康发展。

3.1.3. 在线短租平台评价标准失灵

目前主流的在线短租平台内部都已经建立了一套信用评价体系，Airbnb 的星级评分系统；途家也将民宿分为甄选民宿、严选民宿和优选民宿，但这些评价体系仍然存在评价标准十分不完善。首先目前的评价体系都是单向的房客对房东进行评价，而房东对房客的评价则存在缺失；其次现有的评价体系影响力不足，刷单评价和虚假评价问题严重。一些商家或房东可能会利用刷单刷评的手段来提高评分和排名，以吸引更多用户选择其房源，或者出于提高自己的租房率或破坏竞争对手的目的发布虚假评价，导致平台上的评价信息失真，从而扭曲了真实的服务质量和用户体验。最后由于现有平台内部的信用评价过于单一且难以和其他平台进行对比，仍需外部评价体系予以补充。

3.2. 房东与房客面临法律风险问题

房东在 C2C 型在线短租民宿的模式中面临的法律风险主要在房屋受损带来的财产损失方面，2016 年的“上戏学生毁房”就是 C2C 型在线短租民宿模式中房东财产受损的典型例子，上海的汪女士在 Airbnb 上接到自称是上海戏剧学院学生的订单，声称为了拍摄毕业作品的需要租用汪女士的房子并承诺保证不会对汪女士的房屋造成影响，但交易结束后汪女士却发现房屋损坏严重，地板、墙壁都有被大量刮花的痕迹。但事后向该学生进行索赔时遭该学生拉黑，也因未通过平台而是通过第三方进行交易而无法从平台处获得赔偿[4]。尽管后续平台可以采取封号，降低信用等级等措施，但没有监管和罚款的权力，使得维权和索赔仍然困难重重。

介于在线短租民宿线上交易的性质，房客在交付租金后即可获得一段时间房屋的使用权，且房东不得选择租客并在整个交易过程中不得对租客进行监督，直到退房后才能知悉房屋的状态，一次租金带来的收益和房屋损坏、物品丢失的风险明显不匹配[5]。这就加剧了房东在交易过程中的不安全和信任感。不仅损害房东的合法权益，还对行业的积极性造成影响。

在房客面临的法律风险上，由于 C2C 模式在线短租民宿的交易场景在线上，房客对于房源实际情况的了解往往只能通过在线短租平台上的照片以及平台的评分、先前租客的评论等方式，无法进行实地观察且缺乏类似房源的参考。且介于一些闲置住房作为房源往往数量单一且位置偏僻，就算实际入住时发现房源不符合自己的预期甚至存在虚假宣传一时也无法进行更换，只得入住，这就导致房客在这种交易环境中承担多种风险，具体包括：

安全和卫生风险：民宿的安全一方面可能涉及建筑结构、设施设备、消防安全等方面。例如，老旧建筑可能存在漏水、漏电等问题，设施设备不完善或不符合安全标准，消防设施不全等，都可能存在安全隐患，增加用户入住的风险。

同时民宿的卫生状况直接影响用户的居住体验和健康安全。如果民宿清洁不到位、卫生条件差，可能存在细菌滋生、环境污染等问题，增加用户感染疾病的风险。

信息泄露风险：在预订民宿或入住期间，用户可能需要提供个人信息，如姓名、身份证号、联系方式等。如果民宿平台或经营者未能妥善保护这些信息，可能导致个人信息泄露的风险，进而被不法分子

利用进行诈骗、冒名等违法活动。同时在线短租平台可能会收集和存储用户的个人信息和交易数据，如果这些数据未经加密或不当保护，可能面临数据被黑客攻击、窃取或篡改的风险，进而影响用户的信息安全。

隐私泄露风险：住宿行业本身作为私密场所且人员流动频率高就面临着隐私泄露的风险，而在线短租民宿又由于其模糊的法律地位和高度的独立性难以进行监管，再加上短租平台的审核不力，更加成为了非法监控、偷拍等侵犯隐私行为的重灾区。近些年民宿内偷拍事件频发也暴露出了 C2C 在线短租民宿的模式在隐私权保护问题存在的缺憾，一些房东会在未经用户同意的情况下以监视房客是否有违反约定的行为或者为财产受到损害保存凭证为由私自安装监控摄像头，甚至有些恶意房东可能会在房间内设置针孔摄像头对房客进行偷拍并传播贩卖取得非法利益。

C2C 型在线短租民宿由于其特殊的经营性质和服务模式，存在着更大的安全卫生以及数据隐私泄露风险，更牵乎房客的信赖利益和行业的健康发展，需要采取相应的措施来加强隐私保护和安全管理。

3.3. 外部的不正当竞争和税收监管风险

首先，传统的酒店、旅馆住宿类行业具有较高的准入门槛，根据《旅馆业治安管理办法》的：“申请开办旅馆，应经主管部门审查批准，经当地公安机关签署意见，向工商行政管理部门申请登记，领取营业执照后，方准开业。”再加上扩张需经过选址、审批、建造等一系列的周期，扩张速度较慢[6]；而 C2C 模式下的在线短租民宿仍属于行政监管的灰色地带，再加上平台对房源以及房东的实质性审查不到位，大量用户仅通过平台注册发布现有的闲置房源信息后即可成为房东对外出租，因门槛低、操作便利而大量涌入市场。

其次，传统酒店行业在经营过程中所需负担更多成本，包括房地产租金、水电费、人工等固定成本，前台服务、清洁、餐饮等经营管理成本。而 C2C 模式下的在线短租民宿大多为闲置房屋，固定成本较低，且交易线上完成，租住双方无需见面，租住期间往往不需要为租客提供额外的餐饮、清洁等经营服务成本；除了负担平台的服务费外其他成本相较于传统酒店行业极度缩减，也就有了更自由的定价空间，在价格上更具竞争优势。

最后，酒店经营所需缴纳的税费相对更多，包括增值税、营业税、企业所得税以及土地使用税等，这些税费会增加酒店的经营成本。而在线短租民宿的税费缴纳则属于模糊地带，一方面，现行的税收征管法是基于传统经济模式出台的，并不适用于共享经济这种新型商业模式。另一方面，在对 C2C 模式下的在线短租民宿的交易进行征税时涉及到在线短租平台、第三方支付平台和房东三个主体，在现行的税收征管法中也没有规定，当同一项经济活动涉及多个主体时，应该怎样明确纳税义务的责任承担问题。且房主是否是纳税主体以及纳税申报义务由哪一方承担也没有明确[7]。并且在 C2C 在线短租民宿高度数据化、网络化的交易模式下税收部门也往往难以进行追踪和管辖，这就使得在线短租的模式凭借其地位上的模糊性能够规避税收、逃避监管。这也是传统酒店行业最为抗议和不满之处。在线短租民宿凭借其更低的门槛和更高的利润，大量涌入并挤压市场，极易产生垄断和不正当竞争，扰乱了市场的公平竞争环境。

4. C2C 在线短租民宿的法律规制路径

4.1. 加强在线短租平台的责任

4.1.1. 完善线上审核机制

一方面要加强对于房东身份和房源真实性的审核，在房东注册时，要审核房东身份和房源信息要求提供真实的身份信息和房源照片，要求房东提供相关的认证资质，例如房产证明、身份证明、安全检查

报告等。这可以确保房东的身份和房源的合法性。并通过大数据比对和人工审核进行验证并向监管部门进行备案登记。确保房东的个人信息真实，并且提供的房源信息准确可靠。同时要制定明确房源审核标准和程序，对于新发布的房源进行审核，包括对房源描述、照片、设施信息等的准确性和完整性进行审查。确保发布的房源信息对租客来说准确、清晰。同时要定期对一定比例的房源进行实地检查，确认房源的真实性、安全性和卫生状况。确保房源符合平台的标准要求，对检查结果不达标的房源及时清除或者整改。即使通过检验标准的房源也要进行后续的监督，防止房源在通过审查后质量下降。

另一方面也要加强对于入住房客的审核以及登记备案制度，C2C 型在线短租民宿的交易过程在线上完成，采用传统且过于繁琐的审核过程也违背了共享经济的初衷，对房客的审核及备案可以通过在平台上提供个人信息、身份证件以及电话号码的基础上加入人脸识别机制，并通过电子邮件或手机发送验证码的方式进行双重验证。同时除了对通过平台进行交易的租客进行等级，还应要求提供其他入住人的姓名、身份证号等基本信息，并在交易达成后及时向监管部门进行备案。

4.1.2. 制定统一的行业标准

C2C 的民宿在线短租平台是通过互联网技术将闲散的房源集聚起来，是一种以副业经营的方式参与共享经济的，这就决定了房源卫生标准可能参差不齐，并且在线短租平台之间存在竞争关系，不同的标准也成为各个平台在竞争过程中进行博弈的筹码。但从行业发展的角度看，统一的行业标准有助于规范市场秩序，减少不良竞争行为，提升行业的整体竞争力和可持续发展能力，并促进在线短租行业的合法化进程。

所以在线短租平台应当联合起来，在国家有关标准政策的基础之上结合 C2C 在线短租民宿的行业特征，制定有关卫生、安全、隐私保护和服务的行业最低标准，以加强对于房源的控制。具体制定上卫生标准：确保房源的清洁卫生达到一定标准，包括床上用品的清洁更换、卫生间和厨房的清洁消毒等，以保障住客的健康和安全。安全标准：包括安装烟雾报警器、定期维护电器设备安全、加装防盗锁等方面的标准，确保房源的安全性，避免发生意外事故。隐私权保护标准：规定房东不得侵犯住客的隐私权，如未经允许擅自安装摄像头等监控设备，保障住客的个人隐私。服务标准：规定房东在提供服务方面的要求，包括入住指引、应急联系方式提供等，提高住客的入住体验。

4.1.3. 完善信用评价体系

在对内部信用评价体系的优化上，首先要建立双向的信用评价机制，平台现有的评价都是建立在房客对房东进行评价和投诉的基础之上，应该补充建立房东和房客之间的双向评价机制，让双方可以相互评价交易体验。在鼓励房客对房源真实性、安全卫生状况以及入住体验进行评价的同时，也给与房东对于房客入住人员是否与登记一致、是否爱惜房屋以及是否有其他违反协议的行为进行评价，并接受用户双方的投诉反馈。对于收到的投诉，平台应进行及时处理和调查，并根据实际情况采取相应的措施。

其次设立信誉评级系统并鼓励真实评价，根据房东的房源品质、服务态度和评价情况等数据，建立信誉评级系统，对高信誉评级的房东给予优先展示和推荐，对低信誉者进行限制或处罚。同时对于高信誉房客在之后的交易中可以给与一定的优惠政策，对于房客出现违约、破坏房屋等不亮行为也可列入低信誉用户，禁止其一段时间的交易活动或者封禁账号。可以帮助其他用户更直观地了解房东和房客的信誉情况，提高交易的可靠性。同时根据房东与房客之间的消费记录以及评价的频率和时间来区分真实交易评价和刷单虚假评价，对于刷单评价或者虚假的评价不计入信誉评级系统并降低其用户的信誉等级，力求评价的真实可靠。

最后还要注意调整评价的权重以及时效性，对于长期用户或交易次数较多的用户，可以给予其评价的权重更高，以反映其在平台上的信用积累。而设定评价的时效性，鼓励用户在交易结束后及时进行评

价,以提高评价的准确性和及时性,以减少刷单评价和虚假评价的发生。

除了对交易系统内部信用评价体系的完善,还应发挥外部社会评价体系的作用,《电子商务法》第七十条规定:“国家支持依法设立的信用评价机构开展电子商务信用评价,向社会提供电子商务信用评价服务。”表明构建权威的信用评价机构,既为立法价值所指,亦为遏止失信所需,刻不容缓[8]。利用社会评价机构来进行评估和监督,相比于在线短租平台更具有客观性和公信力,可以为消费者提供权威的参考,推动行业发展。

社会评价机构可以向公众披露相关的信用信息和市场数据,一方面社会评价机构发挥了外部对 C2C 型在线短租民宿外部进行监督和评估的补充作用,社会评价机构可以监督在线短租民宿平台的运营情况,评估其对隐私保护和安全措施的执行情况,给在线短租平台提供客观的评价和建议,推动平台改进管理和服务质量。另一方面社会评价机构有着信息披露的义务,社会评价机构可以向公众披露在线短租民宿平台的隐私政策、安全措施和用户反馈信息。通过公开透明的信息披露,为消费者提供参考和借鉴,帮助消费者更好地了解平台的运营情况,做出更加理性的选择。这有助于增强市场透明度和信息公开度,促进市场的健康竞争和发展。

4.2. 对房东和房客进行具体保护

首先,平台可以提供入住协议并要求房东与房客在入住前进行协商签订,房客在线下入住前,房东和房客可以协商签订入住协议,对交房时间、退房的流程等作出约定,从而对交易双方的权益起到保护作用[9]。除了对入住和交房的手续进行安排外,还可以对入住过程中的有关家具以及煤气、电力、网络等配套设施的使用以及其他的侵权行为进行规定并规定发生房屋及家具发生损害后的赔偿责任,并可以通过保存入住前后房屋内部及其家具、设施的照片、视频录像作为出现纠纷时的证明,既可以为房东财产受损后的赔偿请求提供依据,也可以作为房客发现房源质量不符提供依据,同时也维护了房客的信赖利益。其次,为了防止房客逃避赔偿而使得房东承担诉讼的负担,可以要求房客在入住之前预先缴纳一定数额的保证金,具体可以按实际租金的一定比例计算,退房时未发生财物损失则退还,这样针对房客的一些轻微破坏财务的情形,直接由保证金对房东进行赔偿,避免了房东再向租客进行索赔的后续程序,也符合共享经济交易高效、便捷的特点。同样的,在房东侵权的场景,房东在平台注册需缴纳一定数额的注册金作为保险金,发生对于房客的侵权行为时直接使用保险金进行赔付。然而,当面临更大的风险时,例如房客严重破坏房东财物的情况,保证金可能无法完全覆盖损失。尽管一些 C2C 在线短租平台提出了房源严重受损时的财产保障方案,但完全由平台承担赔偿责任则过于加重了其负担,不利于短租经济的发展。此时可以通过鼓励房东为其房源购买保险来规避更加严重的财产损失,一方面减轻短租平台的负担,一方面维护了房东的财产利益。

4.3. 明确房东的法律地位以解决外部法律风险

根据 C2C 型在线短租民宿的性质,其经营主体也就是房源提供者应当仅限于自然人,所以对于房源提供者的法律地位的争议主要集中在应当认定为民事主体还是商事主体的问题上。尽管在线短租民宿设立的一大部分原因是为了提高闲置房屋的利用率,促进共享经济的发展,但其本质上还是一种商事经营行为,房源提供者主观上有具有利用闲置房屋获取经济利益的目的,并且往往都具有长期经营的持续性,符合商事主体的盈利目的的要求[10]。其次,尽管房东与房客之间的仍为租赁关系,房源提供者要对房客提供床上用品以及牙刷毛巾等清洁用品,且关于房屋的水电、燃气费等额外的之处也由房源提供者负担,却远远超过了租赁关系的范畴,具有和传统的酒店类似的性质,因而可以当作商事主体进行认定。最后商事主体通常需要到工商局进行注册登记,并依法取得相应的营业执照或经营许可证才能经营。将在线

短租民宿的提供者认定为商事主体则代表其具有独立的法律地位，可以独立承担民事义务和责任，并将其商事活动置于监管之下。在税收方面，将 C2C 型在线短租民宿的房东确定为商事主体也使其具有了合法的税收主体地位并可由在线短租平台承担纳税申报义务代为扣税来解决税收问题。有助于 C2C 型在线短租民宿摆脱灰色地带，公平的参与市场竞争并逐步走向合法化。

5. 结语

C2C 型在线短租民宿具有共享经济的显著特征，其法律主体又涉及目前各界关注的互联网平台的法律责任规制问题，且在法律监管上仍处于真空地带，亟须进行研究和规制。一方面在线短租平台作为 C2C 型在线短租民宿中主要的责任主体，本文在研究中予以重点关注，从加强审核、制定行业标准和完善评价体系方面加强在线短租平台的责任。另一方面对于房东房客的具体保护以及明确法律地位方面也提出了一些完善建议。然而，本研究也存在一些不足之处。首先，对于行业监管的具体实施方案和落实细节还需进一步探讨；其次，“二房东”带来的闲置房源转租的风险、将住宅转变为经营性用房与周围业主之间产生的法律关系等问题仍需进一步细化和解决。因此，未来的研究可以在这些方面展开，以进一步完善对 C2C 型在线短租民宿法律问题及规制的研究，促进行业的健康发展和持续进步。

参考文献

- [1] 凌超, 张赞. “分享经济”在中国的发展路径研究——以在线短租为例[J]. 现代管理科学, 2014(10): 36-38.
- [2] 耿启幸, 俞逸飞, 危钊强. 在线短租平台的法律困境及监管设想[J]. 发展改革理论与实践, 2018(1): 42-49.
- [3] 陈茜. 共享经济模式下我国在线短租交易的风险与防范[J]. 时代金融, 2016(7): 285, 287.
- [4] 载澎湃新闻. “学生用 Airbnb 毁了我的家”, 短租在中国陷入诚信之困[EB/OL]. https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_1585684, 2016-12-23.
- [5] 卿雨馨. 在线短租平台的性质与法律责任——以 Airbnb 模式为例[J]. 互联网金融法律评论, 2018(1): 154-169.
- [6] 钱瑾. “分享经济”的监管思路——以在线短租为视角[J]. 金融法苑, 2016(1): 121-136.
- [7] 马琴, 孟莹莹. 共享经济视角下的税收征管研究——以在线短租为例[J]. 农家参谋, 2019(9): 272-273, 282.
- [8] 俞越. C2C 在线短租商业模式的法律问题探析[J]. 南京航空航天大学学报(社会科学版), 2020, 22(4): 60-65.
- [9] 隋婷婷. 从用户体验角度探析在线短租的发展情况及对策[J]. 时代金融, 2014(1): 71-72.
- [10] 孙新见, 柯冬英. 我国民宿产业的发展及其法律规制问题研究[J]. 中国领导科学, 2016(12): 43-45.