

# 未成年人签订的抵押合同是否有效?

现行法律对抵押人的身份并无限制,未成年人亦可作为抵押人,父母以监护人的身份授意未成年人签订抵押合同并不违反法律禁止性规定。与此同时,我国现行法律规定监护人不履行监护职责或者侵害被监护人合法权益的,应当承担法律责任,若未成年人的监护人擅自抵押未成年人名下的房屋且损害了未成年人的合法利益,理应由监护人承担赔偿责任。但是,对抵押合同效力如何认定,关涉未成年人与抵押权人利益平衡,法律并未予以明确规定,审判实践中也存在较大争议。

钱某系未滿十八周岁的未成年人,个人名下有一套独立的商品房,父母离婚后一直随母亲杨某一方生活。杨某从事商贸生意,因资金周转需要向当地某商业银行借款40万元,钱某自愿为该笔借款进行担保,并同意以其名下房产作为抵押物,借款合同下方借款人、担保人栏分别有杨某和钱某的签名、捺印。嗣后,双方亦到相关部门依法办理了抵押房产的他项权登记手续。借款到期后,杨某未能按期偿还借款本息,该商业银行联系钱某并主张抵押权利,钱某不服遂诉至法院。

该商业银行认为,虽然杨某授意钱某签订案涉抵押合同的行为明显损害了未成年人钱某的合法利益,但法律也仅规定了由监护人杨某来承担相应责任,并未明确规定监护人不当处分被监护人的财产即为无效,无法得出案涉抵押合同无效的结论。有证据证实杨某、钱某是在共同在场的情况下签订抵押合同、办理抵押登记,因此,该商业银行在签订合同时并无主观恶意,亦不存在明显过错,案涉抵押合同依然合法有效。

公主岭市法院的生效判决并未采纳上述观点。判决认为,判断案涉抵押行为是否有效,关键在于判断监护人的行为是否符合“为被监护人利益”。抵押权人主张抵押合同有效,应举证证明监护人处分被监护人财产没有损害被监护人的利益,虽然法律、行政法规禁止用未成年人的房产进行抵押,但非为被监护人的利益不得处分被监护人的财产是一项基本原则,除非交易相对方主观善意。本案中,该商业银行对该抵押行为是否会使其未成年人获益负有审慎审查义务,但该商业银行审查时关注的并非是该抵押行为是否符合“为被监护人利益”,

而是未成年人钱某是否具有还款能力,明显存在过错。该商业银行明知钱某系未成年人,仍同意以钱某的房产为杨某的借款进行抵押,根本不存在办理抵押借款的初衷是为了被监护人的利益。据此,法院最终认定案涉抵押合同无效。

**法官说法:** 论争房屋系钱某安身立命的居所和重要个人财产,我国法律法规对房地产的买卖、抵押等处分有着严格的规定,钱某作为限制民事行为能力人,其年龄、智力尚不足以独立实施房地产抵押行为,该抵押行为也不属于纯获利益的民事法律行为。该商业银行在订立合同及发放贷款时,未谨慎审查担保钱某的民事行为为能力、监护人杨某的贷款用途是否符合民法典第三十五条所确立的监护人处分被监护人财产所必须遵守的“最有利于被监护人”的原则,在杨某实际借款时明知其借款用途为商业用途仍予以放贷,显然存在重大过错,不符合无权代理情形下相对人“善意且无过错”的表见代理构成要件,不属于法律所保护的善意相对人,该抵押担保行为自然对钱某不发生法律效力。

城市晚报全媒体记者 吕闯

## 吉林市船营区消防救援大队组织召开冬春季居民住宅小区消防安全工作会议

11月4日,吉林市船营区消防救援大队组织召开冬春季居民住宅小区消防安全工作会议。会议传达了《关于做好居民住宅小区消防安全管理的通知》的文件要求。并结合辖区实际对当前居民区消防安全形势进行分析,剖析存在的典型火灾隐患,结合居民楼火灾防范要点,阐述电动自行车

管理、消防车通道管理、微型消防站应急处置等方面内容。通过此次会议,切实增强辖区物业服务企业及乡镇街道做好居民区消防安全工作的责任感和紧迫感,提升了消防知识水平和应急处置能力,为做好全区居民住宅小区消防安全管理工作奠定了坚实的基础。  
曹文亮

## 吉林市船营区消防救援大队深入街道开展社区网格员消防安全培训

连日来,吉林市船营区消防救援大队走进临江、长春路、黄旗、大东等街道,分批次为街道网格员开展消防安全培训活动。培训会上,大队防火监督员结合实际,从火灾案例分析,强调了基层消防安全综合治理工作的重要性和必要性,结合日常生活实

际,有针对性地向网格员讲解消防基础法规、消防基础知识、消防基本技能等知识。通过此次培训,进一步提高了社区网格员检查“九小场所”隐患的业务能力,推动了消防宣传工作的纵深开展,为强化基层消防工作增设了又一道安全防线。  
曹文亮

## 吉林市船营区消防救援大队深入多类行业系统开展消防安全宣传培训

连日来,吉林市船营区消防救援大队多点发力,深入养老场所、企业等多类行业系统开展消防安全宣传培训。养老场所培训:在培训中播放养老机构火灾案例视频,以案说法,指出老人卧床吸烟、不规范用火用电等隐患问题。企业单位培训:结合企业典型火灾案例讲解了

消防法律法规、火灾的危害、灭火的基本方法等消防安全知识,重点对企业落实消防安全主体责任、企业工作人员岗前消防培训等内容进行了普及。下一步,大队将有针对性、持续性地对重点行业部门开展消防安全培训,营造浓厚的消防安全宣传学习氛围。  
曹文亮

## 吉林市船营区消防救援大队组织开展消防产品专项检查

连日来,吉林市船营区消防救援大队积极开展消防产品专项检查和消防宣传活动,从源头上消除因消防产品质量问题导致的火灾隐患,切实保障公共消防安全。期间,大队监督检查人员深入辖区人员密集场所,严格按照《消防产品监督管理规定》和《消防产品现场检查判定规则》,对场所内使用的灭火器、应急照明灯、疏散

指示标志、防火门、烟感报警器、消防水枪水带等常见消防产品的质量进行了全面检查。通过此次检查,有效地消除了一批安全隐患,规范了辖区消防产品的市场秩序。  
曹文亮

# 长春市宽城区法院以“司法建议”为物业纠纷开良方

“法官,我家窗户漏风他们不给修,单元门、监控、路灯也是说坏就坏,我这钱白交啊!你也不用做我工作,就像我这样的,我们小区老多人了。有本事他就都告了!”

这是一起物业服务合同纠纷的调解现场。被告闫某于2009年搬入该小区,自2014年以来,闫某因自家窗户漏风,物业拒绝维修,小区监控、单元门锁、路灯等基础设施损坏维修不及时等问题,与物业公司产生矛盾,一直没有缴纳物业费。截至2023年4月,闫某共拖欠物业费16436.28元。物业公司在多次催缴无果的情况下,将闫某诉至长春市宽城区法院,请求判令闫某支付拖欠的物业费及滞纳金4300元。调解过程中,法官详细了解闫某与物业公司的矛盾点,向其释明物业服务合同双方应当承担的权利义务,以及居民长期拒缴物业费可能引起物业公司

无力维系服务成本,服务质量下滑的结果。最终,双方在法官的主持下,达成和解,物业公司同意放弃滞纳金,并主动承担案件受理费,业主主动缴纳拖欠的物业费。

纠纷虽然已经化解,但闫某说的话却一直在法官的心中萦绕。为防止更多纠纷发生,民二庭法官实地踏查该小区,与居民进行交流,详细了解物业服务及居民缴纳物业费的情况。通过走访,法官了解到,有很大一部分业主对物业服务表示不满意,一些人已经拒交物业费,还有部分业主正在犹豫,如果不及及时解决,很有可能发生群体性纠纷。于是,法官立即约谈该物业服务企业,对业主提出的关于物业公司存在的公共服务等方面问题,建议物业公司责令工作人员立即维修,并及时将处理结果告知业主。对于不属于物业服务范围内的事

项,做好解释和说明工作。

从源头化解此类纠纷发生,民二庭结合审判实际,就如何快速提升企业形象,建立与业主的良好沟通机制,向物业企业发出司法建议。建议该物业企业履行催告业主交费程序,并提供多途径便捷业主交费的通道。建立健全业主报修反馈机制,对业主提出的需求及时回应。建立激励机制,通过赠送礼品、组织活动等方式提高业主缴费积极性及对物业服务企业的认可度。该物业企业在收到司法建议后,立即对工作进行整改,并及时回函,表示将认真梳理工作,及时整改问题,提高服务水平,增强小区居民的生活幸福感。通过一段时间的治理,目前,该小区的物业服务合同纠纷明显减少,物业公司的收费率达到90%以上。

城市晚报全媒体记者 吕闯

广告咨询 新闻报料



掌上吉林

**低价售房** 青年路长安世家小区7栋6楼98.74m<sup>2</sup>,简单装修三室一厅两卫,(带露台),不把山,南北通透,可贷款(低首付)。电话:13844177789

### 声明公告

吉林省天御物流有限公司 91220105MACDE274X6 将法人章(法人:王美娟)丢失,声明作废

### 声明公告

吉林省旺信经贸有限公司 遗失法人章一枚,编号:2201062121359,(法人姓名:袁野)声明作废

承接:公告、公示、通知、声明、遗失、拍卖、招标、出租、出售、出兑、招聘、回收、搬家等生活信息类广告。

长春市吉长广告信息有限公司  
**天天信息**  
0431-81916456

注:本栏目是为信息供求双方提供便利的平台。请双方认真查验相关证件和手续的真实性、时效性。所有信息均不作为您签订合同或交易的法律依据,如有问题,本报概不负责。

### 声明公告

长春市宏升优品网络科技有限公司 将公章编号 2201032509953、法人章编号 2201032506760 法人:于聪,丢失声明作废

### 声明公告

长春市浩鑫洗涤服务有限公司 遗失公章 2201222838660 财务专用章 2201222839347 法人章 2201222839873 董丛,声明作废

### 声明公告

#### 解除劳动合同公告

张振福:身份证号 220124\*\*\*\*\*5651。你于2024年10月13日起至今未到公司上班,未履行请假手续,已连续旷工多日,严重违反我公司章程制度,现依据《中华人民共和国劳动法》及《劳动合同法》相关规定,决定于2024年11月12日解除与你的劳动合同。吉林省世鑫冲压有限公司 2024年11月19日

宽城区柳影街道锦康·启航青少年发展中心将核准号:J2410020809001,开户银行:吉林银行股份有限公司长春凯旋支行的开户许可证(账号:011001100000955)遗失,声明作废。

长春市佳泰酒店管理有限公司 工会委员会 开户许可证(编号:J2410046011601)丢失,声明作废

长春市绿园区大元汽车零部件加工厂将法人章丢失,法人:刘占一,编号:2201040000851,声明作废

经济技术开发区悦享生活保健馆将公章、财务章、法人章(法人崔露露)丢失,声明作废

### 声明公告

蛟河市丰果家园生鲜大卖场将公章编号 2202813277147;财务专用章编号 2202813277153;法人章(法人:钟明媛)编号 2202814326227 丢失,声明作废

吉林省鑫艺农生态农业科技有限公司不慎将中国银行卡长春柳街支行银行卡开户许可证遗失,核准号:J2410043123401,证书编号:2410-01465278,特此声明作废

吉林省蕨麻环境检测有限公司 91220101MA0Y6BLJX9 将公章(编号 2201951491699)、财务专用章(编号 2201951492482)丢失,声明作废

倪委君 吉 CK5076 营运证号 220381206271 丢失 声明 作废

安农县圣仓米业有限公司 将安农县房权证安农字第 N.011121633 号的房屋所有权证遗失,声明作废

安农县圣仓米业有限公司 将安农县房权证安农字第 N.011121633 号的房屋所有权证遗失,声明作废

### 声明公告

#### 询价

我公司在长春市有一座油库需要采购电动蝶阀以及消防 PLC 控制扩容服务,预寻找两家合作单位,请具有相关资质单位于11月22日前报价。联系人:路先生电话:88509749 中国石油天然气股份有限公司吉林长春销售分公司

吉 AD7300,吉 A19A9L 行驶证丢失;吉 A0V071,吉 AK3753,吉 AK2949,吉 A2106 挂,吉 A2139 挂,吉 A1848 挂,吉 A2068 挂,吉 A2133 挂,吉 A1939 挂,吉 A1877 挂,吉 A2089 挂,吉 A2138 挂,吉 A2056 挂,吉 AW9191 登记证书丢失,特此声明

吉林省金坐标网络科技有限公司 不慎将中国银行卡长春柳街支行银行卡开户许可证遗失,核准号:J2410043406501,证书编号:2410-01478210,特此声明作废

刘恒毅 遗失通化中恒房地产开发有限公司 开具的通化恒大滨江左岸车位收据(车位号 G036),金额玖万叁仟元整,声明作废

## 长春生活艺术馆

正在寻找一些高端、有品质、够段位的商家,合作生活艺术馆!

我们会给商家赋予更高的价值与意义,提升商家有形无形资产,并且有机会帮助商家资源共享、异业联盟、企业出海等等。

### 声明公告

吉林省诺诺网络科技有限公司 不慎将中国银行卡长春柳街支行银行卡开户许可证遗失,核准号:J2410043123001,证书编号:2410-01465277,特此声明作废

芽小妹农业科技(吉林省)有限公司 将发票专用章(编号 2201962659864)丢失,声明作废

吉林省桥泰机电产品有限公司 宽城分公司 注册号 220000000071459 将营业执照正本丢失,声明作废

长春市让利达物流有限公司 将法人章 迟云江(编号 2201052101009)丢失,声明作废

长春市禧唐装饰装潢有限公司 将公章(编号 2201032644008)丢失,声明作废

### 声明公告

付娜娜 身份证 220183198105230421 将与德惠市房屋征收经办中心 2022年6月24日签订的征收补偿协议书(协议书编号 2203252 号)遗失,声明作废

长春市奇美商业摄影有限公司(注册号 220104000143042) 将营业执照正本丢失,声明作废

武洪玉,身份证号:220183199502070614 将出租车上岗证丢失,声明作废

德惠市松江绿珠米业有限公司 统一社会信用代码 9122018333906425B 将公章丢失,声明作废

本栏目只提供信息发布服务,不作为承担法律依据,双方交易前核实身份,请勿交纳任何费用,后果自负