

## 借款人抵押的房屋已出售,银行未尽调查被撤销抵押登记,法官: 银行有过错不能取得抵押权

安置房买卖合同签订后未办理过户,卖方向买方交付房屋后又向银行借款并以其持有的房产证设定抵押。在这种情况下,银行是否对抵押房产进行尽职调查是其能否善意取得抵押权的关键。近日,北碚区法院审理了一起因银行在办理房屋抵押登记手续时未依法履行尽职调查义务,致使判决注销抵押登记的案件。

### 案例: 买房后未过户被抵押 诉请注销抵押获支持

2017年,肖某将一套安置房卖给曹某。曹某支付房款后便装修入住,因案涉房屋未办证,双方约定房屋办证后再办理过户手续。2019年,案涉房屋符合办证条件,但双方因故未能完成办理过户。2021年,肖某将案涉房屋抵押给某银行借款37万元,并办理了抵押登记。后曹某一直催促肖某办理房屋过户手续,肖某以案涉房屋已经办理抵押登记无法过户为由进行推诿。无奈之下,曹某诉至法院,要求某银行注销案涉房屋的抵押登记,肖某配合曹某办理案涉房屋的变更登记手续。

案件审理中,某银行举示了其拍摄的案涉房屋室内照片。承办人员对案涉房屋进行了现场勘验,发现案涉房屋显示的房屋装潢及家具与某银行举示的照片存在明显区别,银行提供的照片并非案涉房屋拍摄记录的真实影像。

### 判决: 银行抵押权非善意 判决注销抵押登记

法院经审理认为,肖某无权处分案涉房

屋,根据民法典的相关规定,若银行设定抵押权时具有善意,其仍然可以取得抵押权。本案中,银行在从事贷款业务时,不仅未发现有他人实际占有使用房屋,而且提供的实地走访照片中的房屋装潢及家具与案涉房屋存在明显区别,说明银行并未对抵押物的权属和价值,以及实现抵押权的可行性进行严格核查,客观上存在过失,能够证明某银行在贷款交易过程中对应调查内容未履行尽职调查义务。故法院依法认定该银行在取得抵押权时并不具有善意。最终,法院支持了曹某的诉求,判决已经生效。

### 法官说法: 银行未对房屋尽职调查 应承担相应的民事责任

“善意取得”是我国民法典中的重要概念。在房屋实际交付但未过户的情况下,存在房屋登记权利人与实际权利人不一致的“真空时期”,房屋登记权利人将该房屋另行抵押给他人,他人基于不动产登记簿的推定效力相信抵押人有权处分,进而设立抵押登记。但该抵押登记能否实际取得,需要结合民法典第三百一十一条规定的善意取得制度进行判断,核心在于抵押权人是否构成善意。

本案中,银行辩称其对当事人的



房屋进行了查看并举示了照片,但照片内容经法院勘验并非案涉房屋,成为法院认定银行不具有善意的关键。

法官提醒,银行作为专业的金融机构,对抵押物权属登记情况可能存在风险亦具备高于一般社会公众的甄别能力,并知晓抵押登记注销对银行权益实现的不利影响,故其应当尽职调查抵押物的实际情况,否则就要承担相应的民事责任。同时,购房者购买房屋后应当及时办理过户登记,确实客观上存在不能过户的情形时,更要密切关注房屋产权的实际情况,防止卖方一房二卖或恶意抵押,在房屋符合过户条件时应积极主张权利。

通讯员 李金霏 记者 杨 雪



## 渝中区法院: 关注企业管理风险 持续优化营商环境

本报讯 10月31日,渝中区法院召开优化营商环境新闻发布会,发布优化营商环境典型案例,并发布企业管理法律风险提示。据介绍,2024年前三季度,该院审执结涉民营经济各类案件24607件,结案标的40.6亿元。通过妥善调处化解9779件,结案标的4.7亿元。

发布会上,渝中区法院党组成员、副院长、政治部主任李彩霞以“渝中法院探索建立‘六型六式’工作法推动渝中‘宜商宜业’,打造优化营商环境‘金字招牌’”为主题,通报了优化营商环境工作情况。

“法院始终践行善意文明执行理念,建立健全长效执行工作机制,持续加大涉企案件的执行力度,用真金白银增强当事人的获得感,为营商环境优化提供有力司法保障。”该院党组成员、执行局局长张大庆就2024年执行领域优化营商环境工作进行通报。

会上,渝中区法院审判委员会专职委员李家骥发布了《企业管理法律风险提示》,结合新修订的公司法,综合企业司法实务中多发的纠纷问题,渝中区法院发出10项风险提示,内容涵盖公司出资、设立、经营、清算等各个阶段,为民营企业依法参与市场活动作出指引。

记者 张柳妞

## 九龙坡区法院: 发挥司法职能作用 助推国资国企改革

本报讯 为更好发挥司法职能作用,助推辖区国资国企改革在法治轨道上有序推进,10月30日,九龙坡区法院在区“九久满意·亲清联盟”政企交流平台组织召开司法服务保障区国资国企工作座谈会。九龙坡区法院党组书记、院长樊非,该区国资委主任金峰等参加会议。

会上,金峰首先介绍了深化国资国企改革工作取得的阶段性成效、存在的问题挑战和下一步工作计划,表示区国资委和各区属国企将与区法院加强沟通、争取指导,推动企业规范运营,减少诉讼解决事项。随后,9家参会企业围绕国有企业作为投资股东在强制清算中的责任承担、公司违法减资的法律后果、租金工程款债权清算等法律问题展开讨论交流。

同时,该区法院相关部门负责人对企业提出的问题逐一进行了回应,并对区法院近三年来办理的涉区属国企案件情况进行了详细介绍,指出可能存在的法律风险,提出风险防范建议。

记者 朱颂扬 饶 果

## 彭水县法院: 妥善化解劳动争议 构建和谐劳资关系

本报讯 “若用人单位恶意注销,劳动者能否要求用人单位补缴养老保险?”10月30日,彭水县法院召开劳动争议审判工作新闻发布会,通报了彭水县法院2021年以来劳动争议审判工作情况,并解答了媒体记者的提问。重庆市人大代表王天波、谢建,彭水县总工会、县检察院、县劳动人事争议仲裁委员会、县律工委相关负责人出席发布会。

近年来,彭水县法院以构建和谐劳动关系为目标,坚持保护劳动者合法权益和维护企业发展并重原则,组建专业审判团队,对劳动争议案件进行集中审理。运用业务研讨会、庭审观摩、专业法官会议等形式,研讨疑难复杂案件、总结类案特点、应对新型问题,不断提升劳动争议审判业务水平,严把案件审判质量关。

同时,坚持预防和化解双向发力,建立健全判后答疑工作机制,强化办案法官“如我在诉”意识,在当庭宣判、文书送达等环节,就当事人存在的疑问和判决的法律依据主动释明答疑,避免当事人因对法律文书的不理解而上诉,确保“胜败皆明”。

把非诉讼纠纷解决机制“挺在前面”,将调解贯穿于劳动争议案件处置全过程,与仲裁委联合出台了《关于调处劳动争议的指导意见》,完善邀请调解、委派调解、线上调解等多元解纷工作机制,推动劳动争议高效化解。

滕建国 通讯员 张 丹



图说新闻

10月29日,潼南区法院未成年人(家事)审判团队走进潼南中学,为该校初一学生开展预防未成年人犯罪专题法治讲座,通过生动有趣的讲解与互动,为同学们筑起一道坚实的法律防线。

记者 唐孝忠 摄

## 商家承诺送赠品 无法兑现应退款

法院:赠品以消费为前提,并不属于一般赠与

本报讯(记者 杨 雪 通讯员 曾诗洪)商家承诺的赠品无法兑现,消费者能否以此为由申请退款?近日,璧山区法院审结一起信息网络买卖合同纠纷,卖家事先承诺赠送的教具包无法兑现,导致消费者无法正常学习已购买的课程产品,法院依法判决商家退还款项。

曹女士在浏览某电商平台网站时,发现某早教课程商家正在开展促销活动。客服人员告知曹女士,如果消费相应的早教课程产品,平台就会根据宝宝的月龄赠送相对应的教具包。曹女士随即通过网络平台向该商家购买了价值3932元的(0-3岁)家庭早教课(畅享版),商家亦承诺会赠送13个教具包。但是,曹女士在收到16-18月龄的教具包后,商家告知曹女士,因

资金链断裂,后期无法再赠送教具包,只能退换成其他课程。双方经数次协商未果后,曹女士诉至法院,请求商家退还支付的全部款项。

庭审中,商家认可未发送教具包系其自身原因,但表示只能兑换成其他课程,不愿退款。曹女士则认为,教具包虽然名义上是赠品,但是与课程内容相关联,教具缺失会导致早教课无法正常进行,商家违约在先,应退还自己已支付的全部款项。

法院经审理认为,在附赠品的消费活动中,消费者虽然没有为赠品直接支付对价,但是赠品是以消费者的消费行为作为前提的,并不属于一般的无偿赠与。一旦商家作出承诺,赠与行为就应该成为商家的合同义务,如果不履行,

就应当承担相应的违约责任。本案中,双方虽未签订书面合同,但曹女士向商家支付了款项,商家为曹女士提供教学课程,双方之间已经形成事实上的信息网络买卖合同关系。在合同履行过程中,商家未向曹女士发送18-20月龄的教具包,导致其无法正常上课,且早教课程系根据孩子的月龄进行辅导和教学,具有一定的时效性,本案开庭时,曹女士孩子的年龄已不适合学习18-20月龄的课程,商家应对此承担责任。因此,对曹女士要求商家退还课程费用的请求应予支持。

考虑到曹女士子女年龄、已正常发送的教具包等情况,法院判决商家退还曹女士1500元,现判决已生效。