

案件案例

法案要闻 滚动图片 视频新闻 独家特稿 庭审现场 刑事·治安 民事·经济 行政·公益 大案追踪 以案释法 反腐实录 拍案惊奇

法治网首页>> 案件案例>> 以案释法>>

父母代签抵押合同 获利行为应属有效

发布时间: 2022-02-21 16:44 星期一 来源: 法治网

法治日报全媒体记者黄辉 通讯员陶然

父母代表未成年子女签订的抵押合同是否有效?近日,江西省南昌市第二金融法庭审结一起金融借款合同纠纷案,法院以属于纯获利行为且符合权利义务对等原则为由,依法判令解除案涉《一手房贷款合同》;被告黄某夫妻返还某银行贷款128145元及利息、罚息;某银行对被告黄某夫妻及其儿子黄乙名下的房产享有优先受偿权。

黄某夫妻和黄乙系父母子女关系。2007年7月,黄某夫妻因购房需要,与某银行签订了《一手房贷款合同》,合同约定:借款金额48万元,借款期限为240个月,贷款利率为浮动利率,以中国人民银行公布施行的相应档次的法定贷款利率执行。案涉房屋登记在黄某夫妻和黄乙三人名下,且以该案涉房屋为上述借款提供抵押担保,并办理了抵押登记手续。因黄乙当时尚未届满18岁,黄某夫妻在借款人、抵押人处签字捺印,并代黄乙在抵押人处签字捺印。此后,由于黄某夫妻未能按约定支付按揭贷款,自2020年11月开始逾期。截止起诉时,黄某夫妻拖欠借款本金128145元、利息4159元、罚息460元,已属违约。为此,某银行决定提前收回贷款,并诉至法院。

法院认为,本案争议的焦点为黄某夫妻代理黄乙在抵押人处签名的法律效力。经查,房屋由黄某夫妻出资,登记在黄乙和黄某夫妻三人名下,案涉房产购买时因黄乙未满18周岁,不具备完全民事行为能力。但本案借款用于购买涉案住房,目的是为了家庭及子女的共同利益服务。且房屋登记在黄乙名下,属纯获利行为,由黄乙承担抵押担保责任,符合权利义务对等原则。因此,黄某夫妻代理黄乙在抵押人处签名,并不违反法律规定,应属有效。黄乙作为本案抵押担保人,被告主体资格适格。某银行要求提前收回贷款并就案涉房屋享有优先受偿权,符合法律规定,予以支持。

据此,法院依法作出如上判决。判决送达后,原被告均服判息诉。

父母应按最有利于未成年人原则履行监护职责

经办法庭庭后表示,未成年人是国家的未来和民族的希望。基于其身体和智力发育的特殊性,未成年人的合法权益在现实生活中越来越得到社会各界和政府的关注,尤其需要在法治领域给予更多关注,全方位呵护其健康成长。民法典的实施,使未成年人的各项权益得到了越来越多法律的认可和保护,民法典也成为保护未成年人权利的又一法律利器。

根据民法典的规定,未成年人从事与其年龄智力不相称的民事活动,必须有法定代理人代为从事。如民法典第二十三条规定:“无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人”。同时,监护人履行监护义务时,应当最大限度地尊重和保护未成年人的利益,保护未成年人的合法权益。为此,民法典第三十五条规定:“监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责。监护人除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产。”监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担赔偿责任;给被监护人造成财产损失的,应当赔偿损失。

具体在本案中,关于父母代理未成年子女在抵押人处签名的法律效力问题,我国现行法律包括民法典并未对抵押资格进行限制,未成年人亦可作为抵押人。父母可以代为签署抵押合同,不违反民法典上述规定,应认定抵押合同有效。原因如下:

视频推荐

>>更多



今日关注

>>更多

- 法治网评: 共同建设伟大祖国 共同创造美好生 ...
- 让智慧法院带来的“数字红利”更好地惠及人民 ...
- 法治政府建设为构建宜居宜业宜商环境注入强大 ...
- 法治网评: 厚厚的“民生大礼包” 浓浓的民生 ...
- 让残疾人拥有更精彩的人生
- 为见义勇为者筑牢权益保护墙
- 图说世象
- 依法限制“医美低龄化”
- 为官必须心系群众敬畏法律
- 健全法制 释放应急机构改革红利

焦点图片

>>更多



习近平同法国德国 ...



【专题】奋进新征 ...



【专题】逐梦冬奥 ...



【专题】“双百政 ...

新闻推荐

>>更多

- 【专题】聚焦民法典
- 【专题】新时代政法英模先进事迹报告会
- 中国正能量“五个一百”网络精品展播投票
- 【专栏】法治热点早知道
- 【专题】全国政法队伍教育整顿

首先,案涉行为属于获利行为,不产生额外的法律义务。黄某夫妻虽代理未成年子女签署抵押合同,但贷款的目的是为了购买案涉房屋,且房屋由黄某夫妻出资,登记在黄乙和黄某夫妻三人名下,是为了家庭及子女的共同利益服务。黄乙仅在房贷逾期的情况下,在受赠的房屋价值范围内承担抵押担保责任,并不产生额外的法律义务,并未侵害未成年人的合法权益,应认定为按照最有利于未成年人的原则履行监护职责。

同时,本案中黄某夫妻代理黄乙签署抵押合同应属有效代理,不违反诚信原则。黄某夫妻作为监护人,系黄乙的法定代理人,对外有权行使代理行为。黄某夫妻为获取贷款以购买房屋,并实现将房屋共同登记在黄乙名下的目的,代未成年人黄乙签署抵押合同,不违反法律、法规的禁止性规定。如事后又以设立抵押损害未成年人的利益为由主张合同无效,显然有违诚实信用原则,损害债权人的合法权益,导致原、被告双方利益显著失衡。

责任编辑:温远灏

视频推荐



相关新闻

友情链接 [中国政府网](#) [中国人大网](#) [中国长安网](#) [司法部网站](#) [中国法律服务网\(12348中国法网\)](#) [中国普法网](#) [国务院新闻办公室](#) [中国网信网](#) [中国记协网](#) [人民网](#) [新华网](#) [中国网](#) [国际在线](#) [中国日报网](#) [央视网](#) [中国青年网](#) [中国经济网](#) [中国台湾网](#) [中国西藏网](#) [光明网](#) [央广网](#) [中国军网](#) [中国新闻网](#) [人民政协网](#) [北青网](#) [中工网](#) [中国教育新闻网](#) [千龙网](#) [中国法院网](#) [正义网](#) [中国警察网](#) [民主与法制网](#) [中国律师网](#) [中国公证网](#) [中国裁判文书网](#) [人民法院诉讼资产网](#) [点法网](#) [中国法律援助网](#) [中国司法观察](#) [朝阳律协](#) [网易网](#) [搜狐网](#) [腾讯网](#) [凤凰网](#) [违法和不良信息举报中心](#)

[法治日报简介](#)

[关于我们](#)

[联系我们](#)

[法律声明](#)

网上违法和不良信息举报电话: 010-84772380 [处置流程](#)

法治网版权所有, 未经协议授权禁止转载



京ICP备13032916号-1

网上传播视听节目许可证0105080号



京公网安备 11010502000576号

京报出证字第0080号



中国互联网联合辟谣平台
www.piyao.org.cn