



# 孙女抵押奶奶的房，被法院判决无效

本报记者 郑芳芳

今年7月底,80岁的王老太等来确认抵押合同无效的二审终审判决:“驳回上诉,维持原判”。这让她悬了好几年的心终于落停了。

事情要从2016年她“借”用儿媳的名字购房说起。当时,老人想要贷款买下案涉房屋,但年龄已超60岁,便与儿媳约定将房购买至儿媳名下,但首付及贷款均由王老太自己负责。同时还约定,在房贷还清之后,儿媳便将房屋转至王老太名下。从购房第一日起,王老太便住进了案涉房屋。

几年过去了,当王老太还清了贷款,上门找儿媳过户时却遭遇儿媳的推脱甚至拒绝。王老太只好提起诉讼,要求确认自己享有房屋产权,并要求儿媳协助自己办理房屋过户手续。但让她没想到的是,在诉讼期间,其儿媳将案涉房屋转卖给自己的女儿小秀(即王老太的孙女)名下,且小秀以案涉房屋作为抵押,已与某银行签订《个人购房担保借款合同》一份。

宠物是情感的寄托,更是法律意义上的“责任任”。暑期到来,到同学家写作业、玩耍本是件再正常不过的事,但最近的园园却开心不起来,这源于和同班同学的一起纠纷。

饲养动物侵权责任如何划分?去同学家串门被抓猫抓伤,谁担责?来听听北京天驰君泰(银川)律师事务所付赵龙律师怎么说。

## 【案情回顾】

家住贺兰县的园园今年12岁。因为成绩较好,班里的女同学总爱找她一起写作业。8月13日,园园接到同班同学小雪的电话,两人约定在园园家里写作业、撸猫。

玩耍时,小雪在风扇吹风时撒开手中的气球,不料追逐拍打气球时,猫咪也跟着一起跑跳,小雪因此不小心被园园家的爱宠猫咪抓伤。因为当天园园的父母均不在家,小雪随即给母亲打去了电话,在母亲李某的带领下,小雪到就近医院对伤口进行清洗和消毒,并按

暑假期间,一些热门景区景点每天人流如织,一些“免排队、免等位”等“特权”服务也随之涌现。有的是“正规军”,即景区官方推出的快速通道票;有的则是“黄牛”违法出售的所谓的“免排队”服务。

近日,银川市兴庆区的赵女士带领女儿外出旅游时,遭遇了高价买票、低等服务的不公平对待,“花高价买罪受”到底该找谁讨说法?赵女士目前已联系景区、当地文旅部门进一步处理。

## 【案情回顾】

8月初,赵女士在浏览某App做青甘大环线旅游攻略时,被一博主发布的“高品质游”吸引,随即通过私信添加了对方联系方式,得知博主李女士是资深导游,且在景区工作能申请景区VIP卡,其中包括快速检票、7人自驾安全出行、私人导游等服务,想起从前旅游时景区检票口乌泱泱的人群,赵女士心动不已。

此次出行,赵女士通过前期购买李女士的高品质游套票,特意绕开普通通道直奔VIP入口,可往里一瞅心就凉了



## 【案情简介】

某娱乐公司组织有有偿陪侍和卖淫活动,公司设立营销部总监,作为公司的管理层负责管理营销部部长,营销部部长管理有偿陪侍团队和卖淫团队。犯罪嫌疑人甲某带领其陪酒女团队(全部系成年人)加入该公司,甲某成为一名营销部部长。同时,与甲某关系要好的两个朋友带领各自的陪酒女团队一同加入该娱乐公司,均成为营销部长。

某娱乐公司为了留住甲某带领的陪酒女团队,以及甲某两个朋友管理的陪酒女团队,公司负责人让甲某担任公司营销部总监,名义上负责管理营销部部长,并给甲某发放了一个月工资,但其任职不到两个月,该娱乐公司被公安机关关停整顿,随后甲某及其两名朋友的陪酒女团队均离开了该娱乐公司。

后因该娱乐公司涉嫌组织卖淫罪案发,相关人员陆续归案。甲某被公安机关以涉嫌组织卖淫罪予以刑事拘留,并被检察机关批准逮捕。后公安机关

## 以案说法

权,具有绝对性。合同缔约时一方是否有处分权,不影响作为原因行为的抵押合同的效力,仅对物权变动的后果产生影响。

“也就是说抵押合同的确是合法有效的。”不过,耿宇华话锋一转,又表示,此案的关键在于某银行对案涉房屋设立的抵押权是否构成“善意”。

依据银行法之“商业银行贷款,借款人应当提供担保。商业银行应当对保证人的偿还能力,抵押物、质物的权属和价值以及实现抵押权、质权的可行性进行严格审查”之规定,以及中国人民银行制定的《贷款通则》“贷款调查:贷款受理借款申请后,应当对借款的信用等级以及借款的合法性、安全性、盈利性等情况进行调查,核实抵押物、质物、保证情况,测定贷款的风险度”之规定,银行对外贷款设定担保时负有对抵押物进行审查的义务。

“案涉房屋自2016年购买,一直由王女士居住使用。某银行对小秀提供

## 去同学家玩耍被猫抓伤,责任谁来担

本报记者 李 娜

## 【律师说法】

动物侵权责任到底如何划分?北京天驰君泰(银川)律师事务所付赵龙律师说,根据民法典第1245条规定,饲养的动物如果造成他人损害,那么动物的饲养人或者管理人应当承担侵权责任。但是,如果能够证明损害是被侵权人故意或者重大过失造成的,那么饲养人或者管理人可以不承担或者减轻责任。

根据民法典第1246条规定:“违反管理规定,未对动物采取安全措施造成他人损害的,动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任。但是,能够证明损害是因被侵权人故意造成的,可以减轻责任。”

本案中,判定责任归属的关键,在于被侵权人小雪是否存在故意或重大

最后一页芝麻大的小字里,还真藏着一句“最终解释权归景区所有”。

## 【律师说法】

宁夏辅德律师事务所张玥律师表示,本案争议焦点在于景区是否存在违约行为。

民法典第577条规定:“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”

本案中,VIP票作为服务合同,其核心义务是提供区别于普通票的优先权益,但在实际履行过程中,出现了普通票通行更为便捷、“优先权益并未优先”的情况,且景区未对赵女士的诉求进行违约补偿,显然违背赵女士订立服务合同的目的。虽然景区主张不可抗力(不能预见、不能避免且不能克服的客观情

## 有管理之名而无管理之实,不应以共犯论处

宁夏辅德律师事务所律师 刘海华

刑事案件侦查阶段,是实现有效辩护的第一个关键阶段。律师介入后,根据具体案情,应尽可能地收集有利于犯罪嫌疑人的证据,或者向办案机关提供对犯罪嫌疑人有利的证据线索并请求核实,为后续阶段的有效辩护奠定基础。

以甲某涉嫌组织卖淫罪移送检察机关审查起诉,同时涉嫌该罪名的同案犯多达50余人。

## 【辩护观点】

审查起诉阶段,律师向检察机关提出如下意见:

首先,部分管理层人员以及陪酒女证实甲某及其两位朋友管理的陪酒女团队仅从事有偿陪酒行为,从未卖淫,甲某本人也一直要求其团队人员不能参与卖淫活动。有偿陪酒行为虽然有违社会道德风尚,但目前法律并未规定为犯罪行为。

其次,甲某担任营销部总监,仅是名义上的挂职,从未对营销部的其他部长和卖淫团队进行过实质管理。同时该娱乐公司的负责人让甲某担任营销部总监的目的是留住甲某及其朋友的团队,甲某以其名义从公司领取的

的抵押房屋未进行现场查看,以核实房屋的实际居住状况,仅凭当事人提供的不动产权证就贸然办理了抵押贷款,未能发现抵押房屋存在权利瑕疵,属于应当知道抵押权人无权处分的情形,某银行存在重大过失,不能善意取得抵押权,对其已办理登记的抵押权不受法律保护。”耿宇华表示,民法典规定无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的,所有权人有权追回,且本案中某银行与小秀设定抵押权时并非善意或不符合民法典规定的“受让人取得该不动产或者动产的所有权”的其他两个条件。

所以,根据上述法条,以及《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>有关担保制度的解释》中所规定的“当事人以所有权、使用权不明或者有争议的财产抵押,经审查构成无权处分的,人民法院应当依照民法典第三百一十一条的规定处理”,西夏区法院最终作出了如上抵押权无效的判决。

过失,即是否存在故意逗猫行为。

经双方质证,可以确认小雪在与猫进行玩耍时并非有意逗猫。园园家的猫突然抓伤小雪,可能是其他外界因素或猫自身原因引发的。园园的母亲张某作为猫的饲养人,既未对宠物采取拴绳等安全措施,也无法证明小雪存在过错,依法应承担无过错责任。考虑到双方是同班同学的关系,且双方都存在一定的责任,这也是警方调解的主要依据。

付赵龙说,该案折射出当前宠物饲养中的典型问题,伤人必担责是原则,即使宠物性格温顺,饲养人也需潜在风险。除非受害人故意碰瓷,否则主人难逃责任。本案通过调解化解矛盾,彰显民法典对公民生命健康权的保护,也提示我们:文明养宠不仅是道德要求,更是不可推卸的法律义务。

况),但节假日客流属可预见的商业风险,不能成为免责理由。并且,本案中“最终解释权归景区所有”条款的设置,单方面免除了景区自身的责任,属于民法典第496条至498条明确规定的无效格式条款,应属无效,景区应当承担相应违约责任。同时,根据《合同行政监督管理办法(2025年修正)》第十八条的规定,景区还可能面临行政处罚。

张玥律师认为,景区设立快速通道票本身没有问题,这是每个人的选择。只要是公开、透明地出售服务,就没有问题。但有些“黄牛”利用游客对异地景区的“信息不对称”赚取费用,将一些本就免费的服务事项包装后进行收费。暑假到来,各地游乐场迎来旺季,排队在所难免。在此提醒广大游客在选择第三方服务之前,要仔细查看服务内容,避免落入“黄牛”的陷阱。

## 维护劳动者合法权益

## 员工变劳务派遣公司欠你一份经济补偿金

本报记者 郑芳芳

8月初,离职后的小路陆续收到了宁夏某人力公司、宁夏某建材公司分别打来的两笔经济赔偿金。从2017年起就一直在宁夏某建材公司担任罐车司机的小路,缘何收到了宁夏某人力公司的经济赔偿金?这要从他在宁夏某建材公司的身份转变开始——从员工变为了派遣员工。银川市中级人民法院民三庭法官张旭霞作为这起劳动争议上诉案件的承办法官,向记者讲述了来龙去脉。

## 【案情回放】

2017年6月,小路进入某建材公司从事罐车司机工作,双方未签订书面劳动合同,公司也未为其缴纳社保费用,仅口头约定了月工资。

2021年,某建材公司突然告诉小路要签订劳务合同,也会为其缴纳社保,并提供了一份未显示合同相对方名称、未加盖公章的劳务合同让小路签字。出于对单位的信任,小路签了字,之后再拿到合同时,却发现自己的所属公司变成了某人力公司。但因岗位、工资等并未变化,小路便接受了公司的安排继续正常工作。

但一直到2024年,公司承诺的社保一直未缴纳,小路多次询问均未有正面回应。2024年8月,小路以某建材公司及某人力公司未给自己缴纳社保而离职,并于当日向银川市金凤区劳动人事争议仲裁委员会申请劳动仲裁。

不久后,小路收到了判决书:确认解除某人力公司与小路的劳动关系;某人力公司为小路补缴2021年起至离职时的社保;某人力公司与某建材公司共同支付小路经济补偿金5万余元。

二公司不服,均认为自身不应承担赔付经济赔偿金的责任,遂诉至银川市金凤区人民法院要求撤回这份裁决。法院未予支持后,二公司又上诉至银川中院,银川中院对一审判决予以维持。

## 【法官说法】

本案的争议焦点,主要在于案涉两家公司是否应该向小路支付经济补偿金。

首先,根据劳动合同法,用人单位未依法为劳动者缴纳社会保险费,导致劳动者辞职的,用人单位有过错,应当向劳动者支付经济补偿。所以某人力公司作为小路的用人单位应当向小路



## 严惩偷骗税

国家税务总局8月18日对外发布“新三样”(电动汽车、锂电池、光伏产品)领域2起偷骗税案件,这是税务部门首次披露该领域的违法案件。此举旨在警示任何试图以偷骗税损害税收公平、破坏市场秩序的违法行为都将受到严惩。

新华社发

栏目主持 钟玉珍