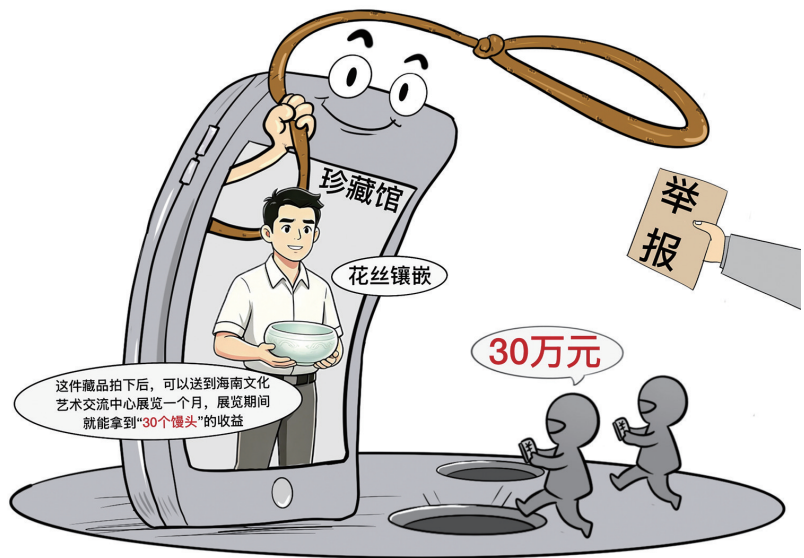


学习贯彻习近平法治思想

——案件新闻纵深——



漫画：穆依

一场暗藏玄机的直播

2025年3月，某电商平台上的“珍藏馆”直播间热闹非凡。主播以“何总”人设出镜，热情地向观众推介各类瓷器藏品。然而，与普通直播带货不同的是，这场直播中频繁出现一些令人费解的“行话”。

“这件藏品拍下后，可以送到海南

文化艺术品交流中心展览一个月，展览期间就能拿到‘30个馒头’的收益。”主播在直播中侃侃而谈。有经验的观众知道，在这里“馒头”并非食品，而是“万元”的暗语——“30个馒头”即暗示30万元。

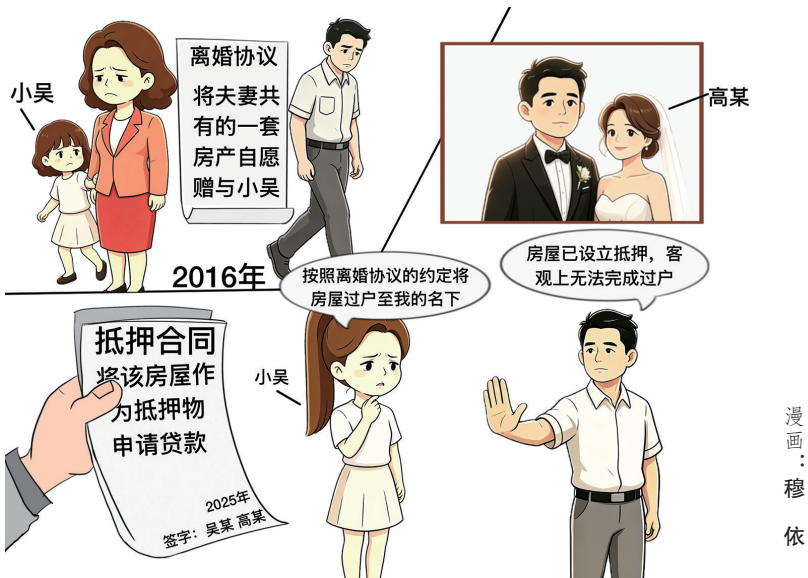
主播还反复强调，所售藏品的“估值不能低于‘1000个馒头’”，足以“改变一个家庭，迈入新的阶层”，并声称藏品采用了“花丝镶嵌”等技艺，能

案里说民生

离婚协议赠房大意未过户 女儿告父亲败诉

法院：房屋抵押登记合法有效

□ 叶春苗 邵一丹



漫画：穆依

吴某与张某婚后于2006年3月生育一女小吴。2016年9月，夫妻二人因感情破裂协议离婚，办理离婚登记时，双方签下离婚协议，约定婚生女小吴由母亲张某抚养，抚养费由女方承担，并将夫妻共有的一套房产自愿赠与小吴，以此给女儿一份生活保障。

吴某、张某二人离婚后，小吴跟随母亲张某一直在这套房屋内生活，但房屋产权始终登记在父亲吴某名下，张某与小吴因法律知识淡薄，一直未办理不动产过户手续。

此后，吴某与高某再婚组建新家庭。2025年8月，吴某因资金周转需要，在未告知前妻张某及女儿小吴的情况下，将该房屋作为抵押物向某银行申请33万元贷款，高某也在抵押相关合同上签字确认，案涉房屋顺利完成抵押登记。

后小吴偶然得知居住的房屋已被父亲设立抵押，她多次找到吴某，要求按照离婚协议的约定将房屋过户至自己名下，却屡屡遭到父亲拒绝。多次协商无果下，小吴向新郑法院提起诉讼，请求判令吴某、某银行、高某协助办理案涉房屋注销抵押登记，并确认案涉房屋归小吴所有，吴某的抵押行为无效。

庭审中，吴某辩称，房屋尚未过户，其享有赠与的任意撤销权，房屋已设立抵押，客观上无法完成过户。银行辩称，案涉房屋登记权利人为吴某，房屋早在2022年12月就被吴某抵押给其他银行，在结清贷款后，吴某于2025年8月又将抵押贷款业务转移至该银行，银行办理抵押登记时已尽到审慎审查义务，抵押权合法取得，小吴仅享有合同债权，不能对抗已登记设立的抵押权。高某称，其并非离婚协议当事人，不应承担协助解押、过户责任。第三人张某对离婚协议中赠与内容予以认可，同意将案涉房屋过户至小吴名下。

法院审理后认为，吴某与张某签订的离婚协议，是双方就解除婚姻关系、子女抚养、财产分割达成的综合性合意，协议中将房屋赠与小吴的条款依附于身份关系解除，并非普通无偿赠与合同，对男女双方都具有法律约束力，吴某不享有赠与合同约定的任意撤销权，无权单方撤销案涉赠与约定。但不动产物权的变动以登记为生效要件，案涉房屋一直登记在吴某名下，多年来未办理过户，小吴并未取得房屋所有权，仅享有请求吴某履行过户义务的债权请求权。

法院查明，案涉抵押办理时，不动产登记簿显示吴某为房屋权利人，无异议登记、预告登记等权利限制，银行审核权属、婚姻等材料，实地核验房屋，发放对应贷款并完成抵押登记，银行不存在恶意或重大过失，案涉抵押权合法有效。

法院认为，在抵押债务未清偿、抵押权人不同意解除抵押的情况下，小吴主

【法官说法】

权利行使要及时，莫让协议成“空头支票”

本案承办法官徐亚磊表示，现实生活中，不少夫妻离婚时都有将房产赠与子女的安排，但很多人存在认知误区，认为离婚协议写了赠与，孩子实际住在房子里，房子就是孩子的。通过本案，法官提示大家，权利需要及时行使，并非一纸协议就可高枕无忧。

首先，离婚协议赠与不能随意撤销。离婚协议中对子女的房产赠与，是离婚整体条件的一部分，父母一方不能单方面反悔撤销。但该约定仅产生合同层面的债权效力，只约束签订离婚协议的夫妻双方。没有完成不动产过户登记，子女在法律上并未取得房屋所有权，不能以此对抗不知情的外部第三人。

其次，要厘清起诉主体资格问题。离婚协议签约主体是夫妻双方，根据现行司法解释，离婚协议中明确约定子女可以直接就该财产主张权利时，子女可以自己名义，依据离婚协议起诉要求过户、主张违约赔偿。本案离婚协议仅约定房产赠与小吴，并未专门赋予小吴直接向父母起诉主张房产的权利，因此，履行离婚协议之诉，适格原告应当是离婚协议的签约一方，即母亲张某。

最后，不动产登记簿具有公示公信效力，金融机构办理抵押贷款主要依据不动产登记的外部记载，履行形式审慎审查义务，没有义务深挖家庭内部离婚财产约定。即便房屋由他人长期居住，也不能直接推定金融机构存在过错，银行放贷时登记状况清晰无瑕疵，已尽到合理审查义务。

协议，商家应予遵守。

法院认为，根据《中华人民共和国电子商务法》和《中华人民共和国消费者权益保护法》，经营者不得进行虚假或者引人误解的商业宣传。本案中，商家主播在直播中使用“馒头”等暗语指

【案后余思】

理性消费，警惕“高回报”陷阱

本案虽为一起服务合同纠纷，但其裁判逻辑为规范网络直播营销行为提供了清晰的司法指引，具有多重示范意义。

其一，厘清了“暗语营销”的法律边界。直播带货中，部分商家为规避监管，使用各类“行话”“暗语”进行虚假宣传，营造“高回报”假象。本案判决明确指出，此类行为若与虚假承诺相结合，诱导消费者产生错误认识，即构成欺诈。这一认定释放出明确信号：任何形式的虚假宣传，无论包装得多么隐蔽，都无法逃脱法律的规制。网络直播不是法外之地，暗语更不是规避责任的“护身符”。

其二，确认了平台自治规则的司法效力。平台为维护交易秩序和消费者权益制定的管理规则，只要不违反法律强制性规定且已尽到提示义务，就对平台

示高额回报，并虚构“海南文化艺术品交流中心”的回收展览活动，其宣传内容已严重偏离商品实际情况，构成平台规则中明确约定的“夸大价值欺诈”。

法院认定，商家的违约行为主观

故意明显、情节严重，不仅扰乱了平台交易秩序，更损害了消费者权益。平台作出的违约判定及处罚措施具有事实与规则依据，且处罚力度未超出合理限度。最终，一审法院判决驳回该商家的全部诉讼请求。

划清背调法律边界 护航平等就业权利

□ 陈曙涛 龚羚艳

观察与思考

近年来，背景调查已深度嵌入用人单位人才招聘流程，第三方背调机构伴随用工市场精细化需求快速兴起，为企业防范用工风险、核验履职资质提供了专业支撑。然而，伴随这一业态的扩张，过度搜集个人隐私、无序抓取涉诉信息、滥用风险评级否定劳动者就业资格等乱象频发。本应是用工风控“安全阀”的背景调查，正异化为阻挡普通劳动者公平求职的“隐形门槛”，既侵害公民个人信息权益，也破坏就业市场公平秩序。经分析，主要存在以下突出问题。

一是信息搜集越界扩张，触碰个人信息保护红线。当前多数背调机构的信息来源高度依赖司法公开数据，但其往往将交通事故侵权责任纠纷、邻里物业争议、普通婚姻家庭事件等与岗位履职毫无关联的民事案件也一概纳入核查范围。更有甚者，通过灰色渠道非法购买社交媒体及各类APP中的用户行为数据，使背调沦为“隐私扒皮”，超出用工信息搜集的合理范畴，过度侵害劳动者个人信息权益。

二是风险评级简单粗暴，放大就业歧视隐性壁垒。不少背调机构缺乏科学的资质甄别机制，采取“一刀切”式的风险评级模式，对调查到的用户涉诉信息不作区分，不考量纠纷中的主体资格、过错程度、性质及结案时间，即便劳动者系合法维权的受害者，也被笼统标注为求职负面风险。而部分用人单位过度依赖此类片面评级，将私人生活信息作为是否录用的依据，忽视劳动者专业能力、工作实绩等核心就业竞争力，变相设置就业门槛。

三是权责划分严重失衡，劳动者维权救济渠道不畅。背调过程高度不透明，劳动者既难以知悉被收集了哪些信息，也无从核实评级结论的真实性与关联性；一旦遭遇不公平评价，往往面临“举证难、追责难、索赔难”的三重困局。背调机构与用人单位之间权责模糊，出现侵权后果时极易相互推诿，而现行监管体系对背

调行业的资质准入、作业标准和违规罚则仍缺乏精细规定，使劳动者陷入“投诉无门、诉讼耗时”的被动境地。

为此，笔者提出如下建议：一是压实机构审核责任，严守信息采集边界。明确背调机构对采集信息负有主动核实、交叉验证的实质义务，不得简单转述或照搬第三方数据源。建议由行业主管部门牵头制定用工信息采集“负面清单”，严禁将与劳动合同履行无实质关系的家事诉讼、交通违章等纳入采集范畴，严格遵循“最小必要”与“目的限定”原则。同时，要求机构建立数据来源合法性自验台账，严禁通过非法爬虫技术、违规交易等获取个人信息，违法者除承担民事责任外，还应纳入行业黑名单并追究相关行政乃至刑事责任。

二是完善分级核查标准，构建差异化风险评估体系。摒弃“一刀切”式风险标签，推动背调行业依据岗位性质、行业特征和履职风险等级，分类制定核查事项清单。对不同用户涉诉信息的处理，须区分当事人诉讼角色、案件性质、裁判结果，对于超过一定年限且与职业能力无关的纠纷不应纳入长期评价。充分保障求职者的知情权与异议权，背调报告形成后应提前告知本人，给予合理期限申请更正、补充或作出合理解释；背调机构须建立内部复核通道，对存疑信息进行二次核验，并将复核结果书面反馈。

三是明晰各方权责划分，夯实权益司法保障。否定背调机构基于服务中立的片面免责逻辑，依据机构对原始数据的控制力、加工程度、商业获益情况，合理界定其信息核实、风险提示和证据留存等义务。司法机关应妥善审理个人信息侵权、就业歧视等关联纠纷，通过典型裁判明晰非法背调的民事赔偿责任，依法惩治侵犯公民个人信息的违法犯罪行为。同时压实用人单位主体责任，要求企业在录用决策中对背调报告进行独立、审慎的实质审查，不得将无关信息作为不予录用的唯一依据，切实维护劳动者平等就业的基本权利。

（作者单位：浙江省宁海县人民法院）