

“阴阳合同”惹官司 到手的房子险“飞”掉

法官提醒：避税有风险，买卖需诚信

■本报通讯员 杨莹 林静



郑某前年买了一套二手房，房款付了，过户手续也办了，没想到去年底被人诉至法院，要求撤销他和原房主汪某房屋买卖合同。郑某懵了，这是怎么回事呢？原来这起官司缘起郑某当初购房时签订的一份“阴阳合同”。

状告郑某的是汪某的一名债权人何某。2017年6月，汪某向何某借款30万元，后无力偿还，何某于同年12月向法院提起诉讼，法院判决由汪某偿付何某借款30万元和利息。判决生效后，何某申请执行，但汪某名下无可供执行财产，何某获悉，汪某在2017年11月21日将其名下房产以38万元的低价出售给郑某，并在房管部门备案登记了一份《房屋买卖合同》。何某认为该房产市场价近100万元，汪某如此低价出售有悖常理，遂于去年10月将汪某和郑某诉至区人民法院，请求撤销汪某和郑某的《房屋买卖合同》。

郑某此时懊悔不已，自己为避税在购房

时与汪某商量好，签订了分别为30万元和95万元的两份购房合同，没想到这“阴阳合同”给自己惹上官司。

在诉讼中，郑某提供了他跟汪某的另外一份交易价为95万元的《房屋买卖合同》和汇款凭证，称这是涉案房产的实际成交价。郑某辩称，买房时汪某并未告知他有其他债务，且房屋在当时也没有被法院查封限制转让的情形。

那么，何某请求撤销汪某和郑某的房屋买卖行为的诉请能否得到法院的支持？

法院审理后认为：汪某和郑某的房屋买卖合同关系成立，驳回何某诉请。

法官表示，债权人在以下两种情形下可以请求人民法院撤销债务人的行为：1.债务人放弃到期债权或无偿转让财产，对债权人造成损害；2.债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的。同时，撤销权有一年的除斥期间，自债权人知道或者知道撤销事由之日起一年内行使。

本案中，何某发现汪某以明显不合理的低价38万元转让房屋，且已无其他财产可供执行给其造成损害，其有权在发现后一年内

向法院使撤销权。但是本案具有特殊性，郑某与汪某实际交易价格是95万元，郑某亦按真实价格支付了合理对价，双方房屋买卖的意思表示真实。双方在房管部门备案登记的《房屋买卖合同》载明的转让价款38万元与真实交易价格有所出入，此条款应为无效，纳税义务人应当按照真实交易价格向税务部门补缴税金并接受相应处罚，但此并不影响双方房屋买卖关系的成立。

在2017年11月21日前，汪某在法院无诉讼案件，且经法院走访市场了解，涉案房屋的真实交易价格基本符合行情，第三人郑某在交易行为中并未存恶意。故何某要求撤销房屋买卖行为的诉求缺乏依据，法院不予支持。

在案件判决后，法官就案向当地国税局发出司法建议书，要求对未依法纳税的当事人追缴税款和处罚。法官表示，近年来，房屋买卖双方签订阴阳合同逃避纳税的行为屡见不鲜，此举不仅严重损害了国家税收利益，破坏了社会主义市场经济秩序，买卖双方还会因此涉讼。未诚信纳税的当事人，除了面临被追缴税款并行政处罚，构成犯罪的，还可能面临被追究刑事责任。在此，法官呼吁房屋买卖当事人诚信买卖，依法纳税。

我区获评全省“七五”普法中期成绩突出县(市、区)

本报讯(通讯员 陈焯青)近年来，区司法局不断强化法治宣传教育力度，认真落实普法责任制，多层次多领域地开展法治宣传工作。3月5日，我区被省普法教育领导小组评为浙江省“七五”普法中期成绩突出县(市、区)。

我区深入宣传以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系，在全省范围内率先出台《关于开展“尊崇宪法、学习宪法、遵守宪法、维护宪法、运用宪法”主题宣传教育活动的通知》。区委常委会专题学习宪法、监察法。特邀省委党校法学专家授课，区人大常委会组成人员、全区各党政机关、各乡镇(街道)主要负责人参加，取得了显著的学习成效。我区还组织开展全区宪法、监察法知识竞赛(台赛)活动，全区共28支队伍参赛。同时，在全区开展国家工作人员年度法律知识考试，一万余名国家工作人员参加考试。该局还

向黄岩中学赠送《宪法》读本850册，开展“宪法成人礼”活动。

我区还围绕乡村振兴战略，以“三化十二制”为抓手，深入推进“三治融合”基层社会治理体系建设，与区委组织部等联合出台《黄岩区(社区)基层治理“三治融合”30条工作标准》，全面提升乡村治理水平。建成市级“三治融合”示范村(社区)20家，建成南城街道、北洋镇、宁溪镇等“法治宣传规范化乡镇(街道)”3家。全区共有国家级“民主法治村”2家，省级18家，市级82家。

同时，我区还以群众需求为导向，精心打造“957与法同行”栏目，自开播以来，解读各种典型案例85期。在《今日黄岩》报开设“以案说法”专栏，定期刊登、推送本地典型案例。在“黄岩普法”微信公众号推出“橘乡法苑”以案释法专栏，推送各类案件57个，有效满足了各类人群的学法需求。编印发放“七五”普法“以案释法”系列读本(民事方面)3000本。

区市场监督管理局当好群众“买用吃”守护者

本报讯(记者 胡雨韵)去年12月22日，王先生在院桥镇奥特莱斯广场的一家鞋店花了2603元购买了两双皮鞋，可王先生在第一次穿时，鞋底就出现了开裂的情况，并且两双鞋子均存在同样的情况。

“当时王先生打来电话向我们投诉，说这家鞋店的鞋子存在质量问题，接到投诉后，我们根据《工商行政管理部门处理消费者投诉办法》的规定实施调解。经与被诉方联系，被诉方表示愿意接受调解，经调解双方达成协议，被诉方退还货款给投诉人。今年3月8日，我们电话对王先生进行回访时，他对我们的调解表示很满意。”区市场监督管理局消费者权益保护科工作人员李蕾告诉记者，每年3·15国际消费者权益日期间，区市场监督管理局都会通过现场咨询、发放宣传资料等各种宣传方式，向广大消费者讲解新《消法》、识别假冒伪劣商品、

虚假宣传、网络消费安全等方面的知识，使消费者进一步增强依法维权意识，更好地运用法律手段维护自身合法权益。

据悉，去年区市场监督管理局共接到消费投诉七千多件，其中大部分是服装鞋帽类、日用品类、餐饮类、通讯类和交通工具类投诉。

“今年，我们的工作重点是进一步扩大7天无理由退换货实体店的覆盖面，在放心消费创建工作当中，我们重建150家放心消费示范点，并且在消费信用体系建设方面作为试点城市，进一步开展消费投诉公示，当好群众‘买用吃’守护者，让商家能够更加诚信经营，让消费者有一个更好的消费判断。”李蕾说。

去年，我区共创建放心消费示范单位179家，新发展线上线下无理由退货承诺单位200家。今年，我区将进一步加快推进放心消费创建工作。

安全防范宣传到身边

连日来，院桥派出所针对辖区电信诈骗多发的实际情况及发案特点，在街头、村居、企业等开展流动宣传，内容包括充值返现、务工招聘、游戏交易、信用卡额度提升等方面，提醒群众切实增强安全防范意识。

本报通讯员 王仁杰 摄



遗失声明

遗失台州黄岩吉众综合门诊部开具的浙江省医疗服务(门诊)发票5张,代码133101831139,号码00727911、00727533、01082236、01082315、00982968,声明作废。

消防安全 人人有责

消除火灾隐患 | 创造美满生活 | 构建和谐社会

