

对“阴阳合同”的法律解读

【编者按】

鄞州区的单先生来信，咨询一个他遇到的问题。单先生有一套住房准备出手，已有了买家。说起来，这个买家还是他的一个亲戚，但因为是亲戚，有些问题反而难处理。根据现在二手房买卖的普遍规则，买卖过程中产生的税费是由买方承担的，而税费的多少与房价的高低有着直接关系。这位亲戚因此提出，双方可以签两个合同，也就是一般所说的阴阳合同，报明交易中心的合同，具体价格可以写得低些，这样可以少交些税费，而且很多人都这样做，另外，再签一份表示实际成交价格的合同，反映的是双方实际的意向。单先生也有一个担心，双方虽然是亲戚，但万一在交易过程中出现什么变故，就可能节外生枝，甚至因此产生意想不到的后果。对此，他问该怎么处理最为妥当？我们特意请著名律师杨文战先生对单先生提出的问题，从法律层面作详细的分析。

撰文 杨文战

什么是阴阳合同？

所谓阴阳合同是指在二手房买卖时，当事人为了降低交易成本、逃避税费，所签订的两份交易价格不同的合同。真实的交易价格比较高，但合同并不提交到税务和房管部门，而是另签一份交易价格比较低的合同用于备案网签，这样，可以以比较低的价格缴纳税费。

显然，签订阴阳合同的目的是

为了逃避税费，从这个角度讲是违法的。在现实生活中，二手房交易因签阴阳合同而引发的纠纷并不少见。很多时候，双方因为在履行合同中发生其他纠纷，其中一方想反悔，但自认理由不充分，就很可能以双方签订的阴阳合同违法无效为由向法院起诉。

阴阳合同虽违法，但不代表买卖合同无效

签订阴阳合同是为了逃税，

这当然是违法的。但阴阳合同虽然违法，在很多时候，并不能因此直接导致双方所签订的买卖合同无效。这是为什么呢？

这是因为双方的房屋买卖行为本身并不违法，双方达成的交易价格也不违法，违法的只是双方在买卖过程中达成的避税条款。在这个法律关系中，买卖合同是基础，避税条款只是履行买卖合同中的环节之一。

因此，在现实生活中，如果双方因为阴阳合同发生纠纷，没有特殊情况和约定，以此为由是无法认定合同整体无效的，也难以因此解除买卖合同关系，法院的大量判决案例已经证明了这一点。

因阴阳合同而起争议，以哪一份效力为准？

阴阳合同的关键在于价格，有时候，两个价格的数额会相差很大，如果因阴阳合同而起纠纷，很可能会涉及如何认定实际价格的问题。在一般的买卖交易中，如果存在两种不同的合同情况，往往以后形成的合同为准。但对二手房交易中的阴阳合同，并不能作这样简单的判断。很多时候，反映真实价格的那份“阴合同”签订在先，用于备案的“阳合同”则可能签署于后，因此，不能简单地以那份签订时间在后，用于官方备案的合同为

准。网签备案只是过户的行政管理要求。

以哪份合同效力为准，实际上是要看哪份合同更能体现双方的真实意思表示。如果双方对此主张一致，自然没有争议。如果双方对以哪份合同为准有争议，就要根据合同的具体内容作出判断了。

目前，房屋买卖中的阴阳合同大多是由中介代为起草的，通常是有个相对较低的交易价格，再加上高额的装修补偿条款等补充协议形成整个交易价格。在办理网签等手续时，高额装修补偿的数额是不体现的。

究竟以哪份合同为真，通过合同条款通常是比较好的判断的，

合同



庄豪 绘

如果体现得不清楚，可以结合房屋交易时的市场价格、双方的关系、合同中的其他约定内容综合确认。

对阴阳合同中涉及的违法行为如何处理？

因为阴阳合同引发争议，实际上意味着签订阴阳合同这种违法行为的暴露，此时，很多当事人就会自然而然地担心另外一个问题：是否会因此遭到处罚？对此，我们提出以下三方面的观点，供大家参考。

1、法院原则上只处理民事法律关系。

有当事人以阴阳合同为由向法院起诉，要求确认合同无效，而法院审理的结果很可能是认定双方真实意思表示的交易内容有效。这时，主张无效的一方往往无法接受，指责法院对违法行为不理不睬。

实际上，司法机关和其他国家机关维护法律是各有职责分工的。作为一起民事诉讼案，从法院角度讲，其只负责审理双方的房屋买卖合同，只负责审理双方的房屋买卖合同，其只负责审理双方的房屋买卖合同，其只负责审理双方的房屋买卖合同。当事人签订阴阳合同，目的是逃避税费，因此，对于阴阳合同违法行为的处理必须以追缴税款作为主要目标，而这应该由税务机关负责。

2、避税行为的两种曝光途径

在现实生活中，对于通过签订阴阳合同避税的违法行为，目前基本处于民不举、官不究的状态，也就是说，如果违法行为没被发现，行政部门是不作主动调查的，实际上也很难调查。但这种行为一旦被曝光，被税务部门发现，是可以依法处理的。

当事人自己当然可以向税务部门举报。除此之外，由于法律规定法院在审理中发现违法犯罪行为，可以通知相关职能部门处理，所以，有些法院会把在审理中发现的问题，通过司法建议的方法通知相关主管机构，以追究当事人的相关责任。

但法院究竟是否应该把在审理中发现的问题提交给相关部门，不同的法院在处理时可能并不一样。因为，一般认为司法应该被动，不应超越民事与行政之间的界限。所以，法院对于在审理中发现的阴阳合同问题，最后是否报于行政部门，完全由法院来决定。

3、避税行为被曝光的后果是什么？

所谓避税是好看的说法，实际上是逃税的违法行为。如果有人将二手房阴阳合同的事情举报给税务部门，或者法院发了相关的司法建议书，那么，这个避税的违法行为，就面临被处理。

后果有多种可能：最低限度也要由买卖双方按实际交易价格补缴税款，谁也占不了便宜。如果往严重了说，对该行为处以罚款、拘留等行政处罚甚至追究刑事责任，也不是完全不可能。

所以，我们最后的建议是，在二手房交易中，当事人应尊重法律、尊重事实，尽量避免签订阴阳合同。

快递放门岗遗失，门岗是否有责？

【问题】

今年春节前，鄞州区的冯先生网购了一个手机，其收货地址写明在公司大楼。快递员来送货时，冯先生正好不在，他就请对方把包裹放在大楼物业所属门岗。当天下班时，冯先生特意回公司去取，却发现装有手机的包裹不翼而飞，门岗快递员登记册上也没有这个包裹由谁领走的记录。对此，冯先生提出一个问题，对快递被人冒领所产生的损

失，门岗是否应承担部分责任？

【说法】

既然快递员把包裹放在门岗，门岗又未拒绝，应视为门岗同意放置快递，其对包裹遗失，负担一定的保管不当责任。

就本案而言，冯先生与大楼门岗之间形成事实上的保管合同关系。保管合同是指保管人有偿地或无偿地为寄存人保管物品，并在约定期限内或应寄存人的请求，返

还保管物品的合同。大楼门岗收取了冯先生的快递包裹，属意思表示中的默认行为，此刻门岗与冯先生形成了事实上的无偿保管合同关系。其二，根据相关法律，因保管人保管不当的，保管人应当承担责任。《合同法》规定：“保管期间，因保管人不善造成保管物毁损、灭失的，保管人应当承担损害赔偿责任，但保管是无偿的，保管人证明自己没有重大过失的，不承担损害赔偿责任。”大楼门岗在默认快递

员将快递包裹放置门岗时，即开始对其有妥善保管的义务，因管理不当致快递损失，就应当承担部分责任。同时，冯先生作为收件人，对快递包裹放置在门岗可能存有风险应有一定的预知，因此，他本人也应当承担部分责任。

此外，门岗工作人员代为收取包裹，应该是一种职务行为，其若被判定有责任，具体的损失应由门岗所在的物业管理公司承担。（朱泽军）

老太告子女要求分割房产引发法律问题 农村房屋所有权人如何确认？

【案情】

宁海的徐老太今年80多岁，育有两个儿子两个女儿，本以为老了能有个依靠，让她没想到的是，为了一幢房子，她与儿女们竟对簿公堂。

30多年前，徐老太的小儿子李某向有关部门申请建房，申请时在册人口除了徐某本人，还有徐老太夫妇和他们已成年的小女儿。申请获得批准后，四人共同出资建成了房屋，但登记户主为李某。此后，徐老太的丈夫去世，小女儿出嫁，这幢房子只剩下徐老太和小儿子李某居住。在此期间，母子两人多次因为生活琐事发生争吵。2016年，李某以母亲偏袒大儿子，又多年居住在自己房子内为由，将母亲赶出了家门。

有房不能住、有家不能回的徐老太无奈之下将李某连同其他三个子女都起诉到法院，要求判令自己对该房产享有一定比例的份额。法院审理后做出判决，支持了徐老太的诉请。

【说法】

此案涉及农村房屋所有权人的认定问题。

根据我国法律，农村房屋所有权人必须满足两个条件：一是宅基地的使用权人（包括在册人口）；二是房屋的建造者。

在册人口是指宅基地申请审批时该家庭具有本集体经济组织户籍的成员。由于农村宅基地属村集体所有，宅基地在分配上存在排他性和福利性，即宅基地只能分配给本集体经济组织成员使用。在分配方式上，《土地管理法》规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地、其它宅基地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。由此可见，宅基地以户为名义取得，属于家庭共有，并主要根据家庭成员数确定使用面积。

房屋建造分为两种，一种是直接的建造（出力建造），即由家庭成员利用自身技术和体力亲自建造房屋；另一种是出资建造，即家庭成员出资购买材料、雇佣他人建造。这两种建造方式

在实际建造中可能有交叉。

本案中，虽然是由李某出面申请建房，但实际上是以户为单位共同申请建房，在册人口共有4人，即李某本人，徐老太夫妇及其小女儿，而且建房时李某和徐老太夫妇

的小女儿均已成年，故法院认定该房产是共同建造，系四人共有。根据法律规定，共有份额没有约定或者约定不明的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。（郑珊珊）



员工需要怎样的待遇

■法眼观潮

牧野

今年大年初一到初六，浙江贝朗皮具实业有限公司总经理林志刚和公司人事经理一起，驾车行驶5000多公里，赴云南、四川等多个地处偏僻的小山村，向在春节时回家的30多户员工拜年，受到员工的热情欢迎。（2月4日《钱江晚报》）

每年春节过后，不少重新开工的企业都面临着一个不小的尴尬：一些员工不再返回，还有些员工干脆“跳槽”到其他企业。因此，如何留住老员工成了企业经营需要认真思考的问题。

有人把老员工的流失归之于工资待遇等客观原因。本来，劳动者离开家出来打工，就是为了挣钱养家，因此，他们计较待遇无可厚非。还有一些经营者，提供给员工的待遇并不低，但仍然被员工弃之，心里颇有委屈之感，因此归罪于员工的“无情”。

确实，在很多时候，员工的离职与“情”有关，关键在于如何理解这一情字。员工拿着不错

的待遇，最后却弃企业而走，似乎是无情了些。但实际上，企业与员工之间的感情并不是完全依靠工资或待遇来维系的，很多人不仅看重待遇，更看重自己是否获得他人，特别是企业经营者的尊重。在这个问题上，非常用得着美国著名心理学家马斯洛关于人的需求理论：一个人在解决了基本的温饱问题，且人身安全获得保障后，便有一种爱的归属、获得他人尊重的要求。从这个意义出发，工资待遇更多解决的是温饱问题，而劳动者所想的是，如何获得更多的尊重。

林志刚驱车万里慰问员工，受到员工及其家人的真诚欢迎，他的到来不仅让员工们感到了一种实在的尊重，还让他们“觉得自己在众乡亲面前倍儿有面子”。当然，林志刚对员工的尊重不仅体现在春节时的特殊慰问上，在平时他也给了员工足够的关心，他的这份情也因此获得实在的回报：“企业不需要去人才市场招人，都是老员工从老家带来的，很稳定很踏实。”

企业如何留人，这则新闻提供了其中一种答案。