

# “假结婚”购房避税，风险知多少

在二手房买卖交易中，对于标的比较大的房屋买卖而言，所缴纳的税、费动辄几十甚至上百万，而夫妻之间增、减名仅收取工本费，相较于房屋交易所缴纳的税、费而言，几乎可以忽略不计，买卖双方为省下该笔费用，甚至用“假结婚”的方式来规避应缴纳的税、费，往往却忽视交易潜在的风险，本文将通过最近一则案例，浅析“假结婚”购房避税带来的风险问题。

## 【案情简介】

小莉和小张想为孩子上学置换一套“学区房”。夫妻俩通过中介公司找到了卖家李女士。经过协商，房屋成交价格定为3870万元。为逃避200多万的税款，中介公司提议买卖双方可通过“婚更”办理过户手续，即小莉与小张先离婚，小张再与卖家李女士结婚，两人在婚内办理房产过户，之后再离婚。而后，买卖双方同意了这一提议。

当日，买卖双方签订了《房地产买卖合同》。合同中约定购房定金为200万元，现场交付20万元，剩余180万元于本合同签订后七日内补足。合同中还约定双方通过婚姻办理过户手续，并载明：如果因为乙方（小莉、小张）原因导致本合同无法履行，乙方已支付的定金由甲方（李女士）没收等内容。合同签订后不到一周，小莉和小张却就房价款、付款期限、付款方式与李

女士产生了分歧。当年6月，李女士向小莉、小张发送了《合同解除通知函》，通知他们购房合同解除，并且没收已经缴纳的20万元定金。夫妻俩不服，将李女士告上法庭，要求李女士返还定金以及支付相应利息。

## 【裁判结果】

一审法院认为：双方达成的房屋买卖合同中关于“通过婚姻办理过户手续”的约定违背公序良俗，旨在避税，应属无效。除此之外，双方约定的其余合同内容合法有效，应予恪守。由此，一审法院认定案涉房屋买卖合同系因小莉、小张违约而导致解除，李女士主张没收定金具有事实和合同依据，驳回了小莉、小张的诉请。

二审法院认为：房屋买卖合同系通过“婚更”这种非法的手段实现合同目的，“婚更”条款是合同主要条款，是完成案涉房屋所有权变更、实现合同目的的

唯一手段。由此，本案《房地产买卖合同》无效，定金条款亦属无效。遂判决：李女士返还小莉、小张购房定金20万元。同时，小莉、小张对签订无效的《房地产买卖合同》亦存在过错，应当承担一定责任，故驳回了小莉、小张要求支付利息的诉讼。

（来源：七方法苑）

## 律师评析 >>>

第一，婚姻登记制度是国家进行社会管理的基本社会制度，夫妻关系是社会伦常的基础。买卖双方不应将婚姻制度当做偷税和获利的手段，这样不仅严重违反了公序良俗和法律强制性规定，同时也严重背离了社会主义核心价值观。

第二，不管是通过“阴阳合同”做低房价还是通过“假结婚”方式逃避缴纳税款，属于明显的偷税行为，其违反了

法律的强制规定，应当予以禁止，而且一旦被税务机关定性为偷税，可根据《税收征收管理办法》对买卖双方偷逃税款的行为予以行政处罚，意味着纳税人存在着较高的被处以罚款的风险，最高罚款比例可达不缴或者少缴税款的5倍，如买卖双方行为触犯《刑法》，有可能构成逃税罪，根据《刑法》规定有可能被判处拘役甚至有期徒刑，得不偿失。

第三，作为中介机构，应当诚信经营，遵守商业道德和法律法规，切勿投机经营，为交易

当事人达到规避房屋交易税费、规避房屋限购政策等非法目的。

最后必须强调：我们国家根本不存在法律意义上的“假结婚”，因为只要办理了结婚登记，实际上就是合法的夫妻关系。“假结婚”后，如果一方不幸去世了，去世前没有留下遗嘱，另一方就是法定继承人，可以继承遗产，甚至你挣的钱都有一半可能是另一方的，而且“假结婚”后，不是想离就能离，如果一方不配合，最后通过诉讼离婚，更麻烦，成本更高。

# 恋爱期间的转账，分手后能否主张返还？

情侣间的“恋爱消费”是双方交往过程中常见的现象，但分手后，两人恋爱期间的转账能否主张退还，双方往往会因此产生纠纷从而诉至法院。

## 【基本案情】

张某（男）与李某（女）在交友软件上认识，并于2023年1月确立恋爱关系。恋爱期间，李某以微信转账、银行转账方式向张某转账2.6万元，期间张某也向李某转账8千元。2023年6月双方因感情不和，张某向李某提出分手。李某曾多次挽留，未能如愿，双方结束了恋爱关系。感情覆水难收，李某不想人财两空，于是就多次打电话、发短信催张某还钱，张某至今未还款，故李某诉至法院，请求依法判决张某返还现金2万元及利息。

## 【法院判决】

恋爱期间的转账是赠与还是民间借贷，依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百零

八条的规定，法院应根据原被告的陈述及双方提交的证据判定双方是否具有借贷合意。同时依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二条第一款“出借人向人民法院提起民间借贷诉讼时，应当提供借据、收据、欠条等债权凭证以及其他能够证明借贷法律关系存在的证据”的规定，出借人对双方是否成立民间借贷关系负有举证证明责任。

本案中，李某提交的微信支付转账电子凭证不能证实双方在转款前后是否存在借款的意思表示，且根据微信聊天记录内容亦不能认定双方之间存在借贷的合意。其主张张某偿还借款的诉讼请求，无事实和法律依据，法院不予支持。

## 法官说法 >>>

在恋爱期间发生的转账，分手后是否可以要求返还，主要取决于转账时双方是否具有借贷合意。



# 关于小区停车那些事

## 一、关于小区停车位的规定有哪些

小区车位管理规定：《民法典》第二百三十三条，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。

第二百四十条，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

第二百七十六条，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

## 二、小区地下停车位收费合法吗

收取的是停车费是合法的，但需要执行物价部门的相关标准。先明确小区里面停车用的土地使用权到底归属谁。

（一）如果是开发商向有关部门经过单独审批，用作经营性的停车场的，那么该区域就可以用作经营，因为其使用权不是业主。

（二）有些区域（包括道路和绿化带）如果是属于小区业主共有。在这个公共区域停车是否收费，这决定权就握在全体业主手里，或者选举产生的小区业委会手里。

## 三、小区公共停车位归谁所有

位于业主共有道路两侧的车位属于业主共有，物业公司无权私自加装地锁或收取停车费用。

物业公司利用共有车位进行收取停车费等经营活动的，需要征得相关业主以及业主大会的同意，同时所收取的费用应当用于维护车位等相关设施，且物业应当对该费用进行公示。

在停车场进行相应的管理的时候，不仅要依法依规地进行收费，还需要做好相应的一些服务。（来源：今日头条）

**借贷关系：**如果转账时有明确的借贷合意，即转账明确标记为借款或有其他证据显示双方之间存在借款关系，那么分手后可以主张返还。例如，如果转账时有微信聊天记录或其他证据证明转账是作为一种借款行为，并且借贷行为已经完成，那么出借方有权要求返还。

**赠与行为：**如果转账数额、转账日期具备特殊含义，且不是数额过高，那么原则上是不能要求返还的。比如那些以表达爱意或联络感情为目的的转账，如“520”“1314”等具有特殊意义的数额，或者生日、纪念日等特殊日期的小额转账等，除非有证据证明双方之间存在借贷合意，否则应认定为情侣间为表达爱意或联络感情的赠与，一般不予返还。

如果恋爱期间的大额转账为借贷的，一定要保留转账记录并书写借条，载明借款金额及年月日并手写签名捺印，并写明是否要求利息及利息的计算方式等，以保障自身的合法权益。

（来源：澎湃新闻）