

# 合同效力优先顺序 承诺书与合同的效力(优质6篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

## 合同效力优先顺序篇一

黑白合同是指建设工程施工合同的当事人就同一建设工程项目、相同的施工范围所签订的两份或两份以上实质性内容相异的合同，通常把政府有关部门备案的合同称为“白合同”，把对“白合同”中的实质性内容进行了重大变更的未备案的合同称为“黑合同”。

黑白合同作为现代建设工程领域的特有产物，有其自身的特征：

第一，合同当事人对同一工程项目、同一施工范围签订了两份或者两份以上的合同、补充协议、承诺书等文件。

第二，“白合同”和“黑合同”约定的工期、质量、价款、违约责任等合同实质性内容不一致。

第三，当事人签订的两份或两份以上的合同及其他文件中，一份进行了备案，其余的没有进行备案。如果所签订的合同或者其他文件都没有备案，则不存在“黑白合同”之说。

第四，黑白合同的效力存在不确定性，黑白合同的效力要根据签订合同的具体情况来分析，不能简单断言“白合同”有效，“黑合同”无效。

黑白合同现象是我国建设工程领域在特定发展阶段、特定社会背景下形成的一种“社会怪胎”，其有百害而无一利。

第一，它违背了诚实信用、公平竞争的市场原则，扰乱了建筑市场的秩序，与我国《合同法》、《招标投标法》等法律法规所要保护的社会秩序背道而驰，显然不利于我国的法制建设和司法进步。

第二，因为黑白合同的大量存在，引发了大量拖欠工程款、拖欠设备材料款、拖欠农民工工资或者三角债的现象，制造了不少纠纷，影响社会的和谐稳定。

第三，因为黑白合同的大量存在，导致施工企业偷工减料、降低材料等级、降低工程质量标准等现象十分普遍，由此引发大量的`因工程质量问题所造成的事故悲剧，严重危害了国家、社会和人民的生命、财产安全。

黑白合同仅是建设工程领域里的一种现象，黑白合同与合同的有效或无效并无直接关联，既不能把“黑合同”与无效合同划等号，也不能将“白合同”与有效合同划等号。对于黑白合同的效力应当将“白合同”和“黑合同”分别用《合同法》、《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《招标投标法》、《招标投标法实施条例》等法律法规去综合判断。

法律、行政法规规定必须进行招标的建设工程，或者未规定必须进行招标的建设工程，但已经过招标投标程序并进行了备案，当事人实际履行的建设工程施工合同与备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为工程价款的结算依据。

法律、行政法规规定不是必须进行招标的建设工程，实际也未进行招投标，当事人将签订的建设工程施工合同在当地建设行政主管部门进行了备案，备案的合同与实际履行的合同实质性内容不一致的，应当以当事人实际履行的合同作为工

程价款结算的依据。

备案的中标合同与当事人实际履行的中标合同因违反法律强制性规定而无效的，首先可以参照当事人实际履行的合同计算应得的计算工程款，然后依据两份合同的约定计算工程款数额的差价，由双方按过错责任程度予以分担。

最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称司法解释)第21条规定：“当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为结算工程价款的依据。”

笔者认为，司法解释关于黑白合同的此条规定，其范围并完全囊括现实中所有黑白合同的表现形式，它仅仅是众多黑白合同的一种情形，该条文规定仅是对合法中标且备案的情况下签订黑白合同结算问题的规定。也就是说，并非所有的黑白合同都适用司法解释第21条的规定结算。

因此，实践中处理黑白合同引发的纠纷过程中，在法律及司法解释的适用方面一定要细心甄别，具体问题具体分析，避免犯片面性的错误。

## 合同效力优先顺序篇二

在建设工程施工领域，以“项目经理承包制”为主要形式的内部承包管理模式屡见不鲜。

施工企业将其承包的工程以内部承包、收取管理费的方式转交由项目经理进行实际施工的情况，在促进众多民营施工企业发展的同时，也因出现越来越多的法律风险而引人关注。

内部承包作为企业的一种经营模式，本身并不违法，但实践中常出现名为内部承包实为违法分包、转包或挂靠的情况，这是法律所明令禁止的行为，会导致所签合同归于无效。

鉴于此，笔者尝试针对建设工程内部承包合同效力在法律实务中出现的风险，结合理论观点以及司法裁判规则进行梳理整合，以期做到对症下药、防范风险。

建设工程内部承包合同是指施工企业作为发包方与其内部的生产职能部门、分支机构或职工之间，为实现一定的经济目的，就特定业务及相关经营管理达成的权利义务关系，这是一种企业的内部经营方式和激励机制。

而我们通常所说的内部承包合同特指项目经理内部承包合同，其含义是施工企业与企业内部职工之间签订承包协议，约定许可内部职工完成一定的工程项目施工，实行独立核算，自负盈亏，向施工企业缴纳管理费等。

故，内部承包合同的三个特征是：第一，内部承包合同主体之一的内部承包人必须是施工企业的内部人员；第二，内部承包合同约定的权利义务关系上表现之一是内部承包人需要向施工企业缴纳管理费，施工企业则需要对内部承包人进行一定的管理；第三，内部承包合同的内部承包人在经济上可以独立核算，自负盈亏。

其实，内部承包并不是一个标准的法律术语，我国现行法律法规对此也一直没有系统性的专门规定，但内部承包的经营模式并不为我国法律法规所禁止，因此，在建设工程施工领域，其具有强大的生命力。

就内部承包的本质属性而言，它是企业的一种经营模式。

内部承包合同对内涉及到施工企业与内部承包人的法律关系，鉴于合同主体具有特殊性，即主体间具有隶属关系，但这个

隶属关系并不能完全左右整个内部承包合同的内容，故，内部承包合同发生内部纠纷要区别处理。

通常认为，内部承包合同发生内部纠纷一般受合同法的调整，但涉及内部承包人与施工企业属于劳动法调整的争议事项时，受劳动法的调整。

而内部承包合同对外会涉及到内部承包人(项目经理)构成代表施工企业的表见代理的情况。

根据《建筑施工企业项目经理资质管理办法》以及《建设工程施工合同》示范文本通用条款关于项目经理的规定，可以推出项目经理是具有项目经理资质的企业职工，是受企业法定代表人委托从事项目管理工作的施工企业代表人。

故而，内部承包下的项目经理与第三人签订合同，构成代表施工企业的表见代理，对外签订合同引起的法律后果由施工企业承担。

### (一) 内部承包人是否与施工企业存在合法的劳动关系

内部承包人必须是施工企业的员工，与施工企业存在合法的劳动法律关系，从而保证内部承包合同的主体适格，这是内部承包合同有效的前提条件。

内部承包人与施工企业是否存在合法的劳动关系，具体可通过双方是否签订劳动合同、缴纳社会保险、工资单、人事档案管理来判断。

如果内部承包人与施工企业不存在劳动关系，就无从谈起接受公司的管理，这种情况在司法实践中会被认定成内部承包合同因涉嫌违法分包、转包或挂靠而导致合同无效。

### (二) 内部承包人是否接受施工企业的管理

根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第一条关于建设工程施工合同无效的认定的规定，可以看出我国法律法规在对建设工程施工合同无效的认定中已明确提出了对承包人资质的管理问题。

因而，在确定了内部承包人确实为施工企业员工的基础上，内部承包合同的效力认定还要考虑到施工企业是否有对内部承包人资质进行管理。

资质管理，一方面是指施工企业对内部承包人的人员管理，即施工企业为内部承包人配备了足够的专业人才，比如建造师、造价师、设计人员和监理人员等，组建专业团队保障工程项目顺利推进，另一方面是指施工企业对内部承包人的财务管理，即施工企业严格按照与发包人签订的建设工程施工合同的付款时间、付款条件的约定来向内部承包人付款，比如，内部承包人只有在相应工程竣工验收合格后，施工企业才向其支付相应的工程价款。

### 规则1：劳动关系不存在导致内部承包合同无效

当事人之间存在合法的劳动关系是内部承包合同有效的前提条件。

法院在认定劳动关系时，会结合双方提供的证据，比如劳动合同、工资单、社保缴纳情况、考勤记录等综合认定。

当事人若不能提供签订劳动合同或支付过工资等能直接证明双方存在劳动关系的证据，法院将不予支持劳动关系存在的主张，内部承包合同也因主体不合格，涉嫌违法分包、转包或挂靠而归于无效。

案例索引：江苏省高级人民法院(2014)苏民终字第00371号“王洪与江苏登达建设集团有限公司、江苏登达建设集团有限公司河北分公司建设工程施工合同纠纷”。

规则2：施工企业缺乏对内部承包人的资质管理导致内部承包合同无效

当事人虽然在内部承包合同中约定了双方内部承包的权利义务，但实际中并无证据能证明施工企业对内部承包人进行资质管理，即无证据证明施工企业在资金、技术、设备、人力等方面给予内部承包人相应的支持，故该部分事实不足以认定施工企业履行有效的内部承包合同中施工企业应尽的义务。

因此，双方签订的内部承包合同实际系违法分包、转包或挂靠的性质，应认定无效。

案例索引：杭州市中级人民法院(2015)浙杭民终字第2990号“卢永生与浙江伟达建设工程有限公司、浙江伟达建设工程有限公司滨江分公司等建设工程施工合同纠纷”。

依照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二条“建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持”的规定，虽然当事人之间的行为因是法律明令禁止的违法分包、转包或挂靠而无效，但承包人施工的工程已竣工并交付使用，承包人要求对方参照合同约定支付所欠工程款的诉讼请求，符合法律规定，应予支持。

案例索引：广州市中级人民法院(2015)穗中法民五终字第6161号“朱和平与广州市宏都房地产有限公司、福建环宇建筑集团有限公司建设工程施工合同纠纷”；舟山市定海区人民法院(2015)舟定民初字第1083号“卢艳与恒尊集团有限公司、浙江邦泰置业有限公司建设工程施工合同纠纷”。

## 合同效力优先顺序篇三

摘要：无权处分制度是《合同法》颁布以来倍受争议的一项

制度，论无权处分论文。其之所以倍受争议，原因之一在于我国民事立法体系的不完善，但更多是由于无权处分的内涵界定模糊以及无权处分所引起的法律关系复杂所导致。作者在本文中对无权处分的内涵作了明确的界定，然后从现代民法保护交易安全的基本精神出发，深入阐述了无权处分的效力以及无权处分善意取得制度的竞合及适用。

关键词：无权处分 债权形式主义 善意取得

我国《合同法》第51条被认为是关于无权处分制度的规定。有学者根据这一规定抽象出无权处分的定义：所谓无权处分行为，是指无权处分人处分他人财产，并与第三人订立转让财产的合同。

(1) 该定义是否确切，以及极其复杂并被称为“法学上之精灵”

(2) 的无权处分的真正内涵是什么，是本文首先要解决的问题。

## 一、无权处分的内涵的界定

“无权处分”一词的中心是“处分”，“无权”只是相对于“有权”而言，作为修饰补充之用。“处分”是民法学上的概念，在现代民法理论中其语义有最广义、广义、狭义之别。最广义的处分，包括事实上之处分和法律上之处分。所谓事实上之处分，是指将某物加以物质上的变形、改造或损毁的行为，如拆除建筑物、将铁矿石炼成铁等。法律上之处分，是指按照人的意愿，通过某种法律行为对财产进行处理。广义上的处分仅指法律上之处分，可分为负担行为和处分行为。负担行为又称债权行为，是指发生债权上给付义务效果的法律行为，一般表现为单独行为或契约。处分行为是指直接使权利发生得失变更的法律行为，含物权行为和准物权行为两种。狭义无权处分，仅指处分行为。“无权处分”一



词中“处分”之含义，不可一概而论，应当依据法律体系的不同加以具体分析，法学论文《论无权处分论文》。

民法法典化之前的法律以罗马法最为典型，其对后世之立法影响也最大。在罗马法时代，法律还没有抽象出法律行为的概念，更无物权行为与债权行为相分离的理论。虽然有实际意义上的无权处分于民事交往中存在，但是罗马法奉行“任何人不得以大于其所有权的权利转给其它人”的原则。

(3) 即使有无权处分发生，所有权人可以基于所有权直接要求包括善意第三人在内的第三人返还其财产。所以罗马法中无权处分的内涵和法律关系都非常简单，完全以保护所有权人为中心，并不属于现代无权处分的范畴。

自从德国学者发明了法律行为概念并创制了物权行为理论之后，无权处分的内涵就变得复杂了。不同的立法及理论模式下无权处分的内涵不尽相同。

### (一) 物权形式主义的物权变动模式下，无权处分的内涵

物权行为理论由德国学者萨维尼于19世纪创立。他以为：以履行买卖合同或其它所有权转移为目的的合同的支付，并不仅仅是一个纯粹的履行行为，而是一个特别的、导致所有权转移的“物的”契约。在这种观点下，法律行为被区分为负担行为和处分行为。负担行为只引起当事人间债权债务法律关系，处分行为得以直接引起物权变动之效果。既然二者法律效果有不同，故其生效要件亦有差异：为负担行为之人不必有处分权，但为处分行为对于处分之标的物，则须有处分权，而处分权原则上属于标的物所有人。

(1) 非权利人对标的物所为的处分，经权利人事先允许者，也为有效。

(2) 前项处分如经权利人事后追认，或因处分人取得处分标

的物时，或权利人成为处分人的继承人而对其遗产负无限制责任时，为有效”中所称的无权利人之处分行为，系指“处分行为”而言，负担行为不包括在内。

(3) 我国台湾地区民法典继受了《德国民法典》有关物权变动模式的规定，经由王泽鉴先生多次“拨乱反正”

(4) 台湾地区学者对“无权处分”中所称之处分应理解为“处分行为”已无异议。

所以，在物权形式主义物权变动模式下，无权处分的内涵为标的物根据无权处分人与第三人签订的转让合同而发生的物权变动行为。

(二) 债权意思主义物权变动模式下，无权处分的内涵

## 合同效力优先顺序篇四

「摘要」本文在债权形式主义的物权变动模式下，从现代民法保护交易安全的基本精神出发，分析了无权处分他人之物合同在各种情形下的效力确定问题，认为应当为《合同法》51条的规定设定一个合理的适用范围，方可做到民法体系的和谐一致。

「关键词」无权处分行为物权变动模式交易安全合同效力

无权处分行为效力问题被学者们称为“法学上的精灵”，是一个理论界存在众多争议而又不得不面对的复杂问题，它与善意取得、法律行为、合同效力、不当得利、无因管理、侵权损害赔偿等诸多理论问题纠缠在一起，跨越了民法总则、物权法、债法三\*\*域，再加上无权处分行为在实践中的诸多不同表现形式，使得无权处分行为效力问题愈加变得扑朔迷离。许多学者为探求一条完善无权处分理论之路提出了自己的观点和论据，形成了不同的学术流派。笔者认为，要研究

无权处分行为的问题，必须在选择一定物权变动模式的前提下根据现代民法的精神深刻分析无权处分行为的本质与内在特征，从而确定处理无权处分行为的法律规则。

## 一、债权形式主义的物权变动模式是我国研究无权处分效力问题的前提基础

当前世界各国的物权变动模式主要有债权意思主义模式、物权形式主义模式的及债权形式主义模式三种。债权意思主义的物权变动模式主要以法国为代表，在此模式下，物权变动的法律效果可以基于债权意思直接产生；物权形式主义的物权变动模式主要以德国为代表，（我国的台湾省亦采取此模式），在此模式下，物权变动的法律效果的发生根据在于独立于债权合同之外的物权合同；债权形式主义的物权变动模式的典型代表是《奥地利民法典》，在此模式下，单纯的债权合同一般不能直接引起物权变动的法律效果，必须加上一定的交付、登记或其他法律规定的形式行为方可。

我国虽尚未正式制定物权法，但从已有的几部《物权法草案》专家建议稿来看，均采纳了债权形式主义的物权变动模式，因此在我国，必须在此模式的前提下对无权处分行为效力展开研究。我国目前尚未确立物权行为与债权行为分离的理论，不承认处分行为与负担行为之分，也不承认物权行为的无因性理论，因此，这就限制了我们在研究无权处分行为效力问题时不能照搬德国与台湾的某些做法，因为后者是以物权形式主义作为物权变动基本模式的。有些学者在分析无权处分行为时以物权行为理论作为其研究的基础，从而提出了对我国《合同法》51条规定的批评意见，这种做法是有待商榷的。

## 二、从现代民法的精神出发对现行《合同法》有关无权处分行为效力规定的分析

现行民法与传统民法的一个重要区别就在于传统民法更强调对所有权利人权益即静态的权利义务关系的保护，而现代民法

则更强调对交易安全即动态的权利义务关系的保护。根据现代民法的这一精神，我国3月颁布的《合同法》大大缩小了无效合同的范围，尽可能使一些有部分瑕疵的合同行为不因被宣布为无效而浪费了大量的交易费用。《合同法》51条对无权处分合同的规定立法初衷亦源于此。

《合同法》中关于无权处分行为的规定在几次草案中数易其稿，最终才有了现在的51条的规定，但颁布之后仍遭到了多数学者的批评，就是因为各派学者所持的理论前提以及所注重的民法精神各不一致的结果。立法者在保护所有权人利益与保护交易安全这两层目的之间力求寻找一个平衡点，力求让双方满意，但事实上却没有做到。

笔者认为，既然传统民法向现代民法过渡是一个必然的趋势，就应当以保护交易安全为先来处理无权处分问题。无权处分行为涉及到无权处分人与相对人、无权处分人与权利人、权利人与相对人三层民事关系，其中只有无权处分人与相对人之间的关系纯属交易关系，因此应在保障此交易安全的前提下再考虑其他两层民事关系的问题。从这个出发点分析，可能出现以下几种情况：

#### (一) 相对人明知无权处分人无处分权而与之进行交易行为

在此种情形下，多数学者以相对人具有恶意而否定了交易行为的效力，事实上，这种情形仍应分为两种具体情况分别对待：

##### 1. 相对人的明知并不构成恶意损害权利人权益

此种情况在现代市场经济条件下已很多见，买卖双方签定合同时，出卖方并未现实地拥有合同标的，而是在合同签定后才积极组织货源。现实生活中最典型的例子就是中间商、代理商的经营活动。许多中间商是在与相对人订立合同以后，根据合同所订的货物的数量、质量要求再向货物的生产商订

购，也就是说，在中间商与相对人签订合同时他并未取得合同标的的合法所有权，对此相对人在一般情况下是可能而且可以知道的。如果对此类合同的效力均加以否定的话，等于要求所有市场上的交易行为都必须是现货交易，市场的灵活性和多样性将被牺牲殆尽。一旦中间商订立合同后无法组织货源而导致合同不能履行时，相对人的利益将无法得到有效的保护。从权利人的角度来说，此种合同行为应该也是对其有利而无害的，大量中间商和代理商的存在减少了生产商直接面对大量零售客户而付出的巨大交易费用，而且扩大了产品的销路，权利人也能从此类合同中获取利益。因此，此类合同不应认定为无效合同。那么如果依合同法51条的规定将此类合同定为效力待定合同，是否就能最大限度的保护交易安全呢？笔者认为，将此类合同直接定性为有效合同将更有利于保护相对人的信赖利益，更大程度的保护交易的安全。因为如果将之定性为效力待定的合同，则如果无权处分人无法得到权利人的追认或无法取得标的物的处分权时，合同就成为了无效合同，相对人只能向无权处分人主张缔约过失责任，而此种责任不能包含在合同有效时可以主张的违约金、定金以及相对人根据合同可能得到的‘利润。这对相对人而言是很不公平的。

## 2. 相对人明知无权处分人的处分行为会损害权利人的利益，仍与之进行交易

在此种情况下，应认定相对人与无权处分人的交易行为属于恶意串通，损害他人利益的行为，根据合同法的有关规定，应当将之认定为无效合同，如果对于此种主观具有恶意的相对人的利益加以保护的话，势必破坏诚信和公平原则，造成市场交易秩序的混乱。

### (二) 相对人不知无权处分人对合同标的没有处分权而与之进行交易行为

# 合同效力优先顺序篇五

出租方(以下简称甲方)

承租方(以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同：

## 第一条：租赁房屋

甲方将坐落于合肥市的合计面积为平方米的建筑物间租予乙方作为使用。

## 第二条：租赁期限

租赁期共为年另个月，甲方从年月日起将出租房屋交付乙方使用，至年月日收回。

乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同，收回房屋：

- 1、乙方擅自将房屋转租，转让或转借他人使用的；
- 2、乙方利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- 3、乙方拖欠租金累积达个月的；

租赁期届满时，租赁关系自然终止，甲方无须另行通知乙方，若双方均有意续租，可在届满前三个月提出续租意向，并议定合理租金和续租合同。

## 第三条：租金

每月租金为人民币元整，付款方式为付。

#### 第四条：协议事项

1、房屋内外水电费，煤气费，电话费自乙方入住之日起至租约期满迁出之日均由乙方负担。

2、甲方应承担所出租房屋的修缮义务，乙方应对修缮工作予以配合。

乙方应妥善使用，管理出租房屋的内外设备，未征得甲方同意，乙方不能擅自变更，损坏房屋结构和设备。

3、乙方不得利用出租房屋进行非法活动或存放危险物品，影响公共安全。

4、租赁期满之日，在不续租情况下，乙方应无条件退租，并将房屋设备清点后归还甲方，不得向甲方请求退还租金，移转费及一切权利金。

乙方应将自用家具物品搬迁清楚，不得故意留存占据，如逾期不搬视为乙方抛弃其所有权，由甲方自行处理。

对逾期不迁出者，甲方可向人民法院提请诉讼，一切损失由乙方承担赔偿责任。

5、租赁期间双方均不得无故解除合同，但乙方因特殊情况需退房时，必须提前十五天通知甲方，并支付一个月租金作为赔偿。

如甲方确需收回房屋自用，也须提前十五天通知乙方，支付一个月租金作为乙方搬迁的补偿，并退还乙方未满租期的租金。

6、甲方需对上述房产提供全部法律文件，如因房产产权等问题影响乙方在租期内对房屋的居住使用，造成的全部损失由

甲方承担。

## 第五条：甲方与乙方的变更

- 1、若甲方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。
- 2、甲方出卖房屋，须在三个月前通知乙方，在同等条件下乙方有优先购买权。
- 3、乙方需与第三人互换住房时，应事先征得甲方同意。

## 第六条：违约责任

- 1、甲方未按前述合同条款向乙方交付合乎要求的出租房屋的，甲方应对此向乙方予以赔偿。
- 2、甲方未按时按要求对房屋进行必要的修缮的，对乙方造成财务损失和人员伤害，应承担赔偿义务。
- 3、乙方非正常管理使用房屋及设施给甲方造成损失的，乙方应负赔偿责任。
- 4、乙方故意逾期未交付租金的，除应及时如数补交外，还应支付一个月租金作为赔偿。

如遇特殊情况暂时未交租金的，甲，乙双方可协商解决。

- 5、乙方违反合同擅自将房屋转租他人使用的，甲方有权收回所租的房屋，有权将乙方交付的期满前租金扣留作为乙方的违约金赔偿甲方。

如因此对出租房屋造成损坏的，乙方还应负赔偿责任。

## 第七条：免责条件



房屋如因不可抗力的原因导致损坏和造成损失的，双方互不承担责任。

#### 第八条：争议的解决方式

1、本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商调解不成时，双方均可：

1) 向合肥仲裁委员会申请调解或仲裁；()

2) 向房屋所在地人民法院提起诉讼。()

第九条、本合同未尽事宜一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定，经合同双方共同协商作出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。

第十条、本合同正本一式二份，甲，乙双方各执一份，合同签字盖章后生效。

甲方：

签章：

日期：

身份证号码：

乙方：

签章：

日期：

身份证号码：

## 门面租赁合同(范本) (2)

出租方(简称甲方):

承租方(简称乙方):

根据合同法和相关法律法规规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,就甲方将其拥有的门面房出租给乙方一事,达成以下协议:

### 一、租赁门面描述

1、甲方出租给乙方的门面位于\_\_。

### 二、租赁房屋用途

1、乙方租赁门面房屋做为商业使用。

2、乙方向甲方承诺,在租赁期内,未事先得到甲方的书面同意,乙方不能擅自改变门面的原有结构和用途。

### 三、租赁期限

年月日起至年月日止,租赁期为\_\_年。

### 四、租金及支付方式

每月租金为\_\_人民币元,租金支付方式:每月\_\_日前支付。

### 五、甲方权利与义务

1、甲方应在乙方支付元押金之日将上述房屋钥匙交付乙方;

2、甲方必需保证出租给乙方的门面能够从事商业经营,并提供乙方办证的相关资料。

不能将乙方租用的门面、甲方的房屋转租(卖)给任何第三方;或在租赁期内房租加价。

3、在租赁期间,甲方不能对所出租的房屋及房屋所在范围内的土地使用权设定抵押。

4、租赁期满,乙方未续租的,甲方有权收回房屋。

乙方添置的用于经营的所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有。

## 六、乙方的权利与义务

1、乙方按照本合同约定使用房屋,不承担门面自然损耗的赔偿责任。

2、乙方在不破坏门面原主体结构的基础上,有权根据营业需要对上述房屋进行装修,甲方不能干涉。

3、在租赁期内,因租赁门面所产生的水、电、卫生费等由乙方自行承担。

4、按本协议约定支付租金。

## 七、房屋使用要求和维修责任

1、在租赁期间,乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方;甲方应在接到乙方通知后的\_\_日内进行维修。

逾期不维修的,乙方可代为维修费用由甲方负责承担;

2、乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。

因乙方使用不当或不合理使用,导致该房屋及其附属设施损

坏或发生故障的，乙方应负责修复。

乙方拒不维修，甲方或出租人可代为维修，费用由乙方承担。

## 八、续租

租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。

乙方在同等条件下有优先租赁权，双方可根据本合同约定情形，结合实际情况重新协商后，签订新的租赁合同。

## 九、房屋返还时的状态

1、除甲方同意乙方续租外、乙方应在本合同的租期届满后的\_\_日内应返还该房屋。

2、乙方按本合同约定返还该房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自的费用，方可办理退租手续，甲方退还乙方押金\_\_元。

## 十、转租、转让和交换

1、在租赁期间，乙方再转租房屋需事先书面通知甲方，得到甲方的同意。

2、乙方向甲方承诺，在转租期间不将该房屋承租权转让给他人或与他人承租的.房屋交换使用。

## 十二、本合同一式2份。

其中，甲、乙双方各执1份，均有同等效力。

出租方(甲方):承租方(乙方):

电话:电话:

日期:日期:

## 合同效力优先顺序篇六

一、为维护合同双方的合法权益，规范物业管理的行为，达到业主的满意和要求，制定本合同。

二、本合同共分为：《总则》、《物业管理委托合同书》、《物业管理服务内容及标准》、《物业管理服务费标准》、《资金结算》、《监督管理与检查考核》和《附则》七个组件，均为本合同的有效组成部分，具有同等的法律效力。

三、本合同未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。