

# 2023年合同为无效合同(通用5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。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 合同为无效合同篇一

论无效合同的认定与处理 在我国的司法实践中，无效经济合同约占经济合同总量的10%至15%，合同大量无效致使每年约有3 000亿至4 000亿元的金額得不到履行。

这种现象引起了不良的社会后果：不必要的财产损失；商事主体对合同产生不信任感；有利于违约当事人，给违约当事人提供了可靠的避风港。无效合同大量存在的原因一方面是由于当事人无法制观念，故意违法；另一方面也与我国原合同法制度有关。原合同法制度过于强调国家干预经济的原则，过于强调保护交易安全。本文力求从司法的角度结合实践中的案例剖析无效合同认定和处理的立法和司法的问题，以求得到共识，以便更好地贯彻执行新的《合同法》。

非法人组织机构对外缔约的案件、超范围经营的案件、未经房屋登记机关核准的财产租赁纠纷案件在司法实践中被确认为无效。上述三种案件无效认定后，在理论界引起学者的反对，认为无效合同的范围应作严格限定。上述三种案件属常规案件，在经济合同案件中占有很大的比例，讨论已是当务之急。

我国《民法通则》和原《经济合同法》未作规定，国家工商局1985年《关于无效经济合同的确认》和有关的司法解释规定了非法人团体对外签订合同无效的问题，理论依据是把非法人团体等同于无民事行为能力人或限制民事行为能力人。

这里需要弄清：非法人组织机构和法人的关系是否能等同于完全民事行为能力人与无民事行为能力人或限制民事行为能力人之间的关系，非法人组织机构和无民事行为能力人或限制民事行为能力人有何区别。

非法人组织机构和法人的实际差别仅在于不具有完全的民事责任能力；非法人组织机构和无民事行为能力人或限制民事行为能力人也有本质的区别：无民事行为能力人或限制民事行为能力人或弱小或生理有缺陷，立法保护使其免受损害为历代民法所公认的法则，但非法人组织机构不存在弱小问题，保护的意义就无从谈起。

确认无民事行为能力人或限制民事行为能力人缔约无效的因素无需考虑是否损害第三人利益的问题，但确认非法人组织机构缔约效力不考虑第三人的利益显然是不公平的。由此二者的关系是不能等同的。

从各国的立法来看，大多数国家对非法人组织机构签订的合同不作无效处理。例如，德国法虽认为非法人组织机构为无权利社团，但对其适用合伙的规定。判例法国家承认非法人团体享有人格权，与法人无异。

笔者认为，从保护善意人的利益出发，非法人组织机构对外缔约除善意人有重大过失外，应确认合同有效。例如：在审理紫竹院分公司和华燕公司联营合同纠纷一案中，遇到了紫竹院分公司主体资格不合法问题，认定此案无效的处理后果就是判决法人型联营体花园酒楼解散，而如果认定有效，联营体不解散，既有利于鼓励交易，又并不与维护交易安全相悖。值得注意的是：新《合同法》对此规定比较模糊，有待我们在司法实践中正确理解和把握。

《企业法人登记条例》第9条规定：法人要登记经营范围；《民法通则》第42条规定，企业法人应当在核准登记的经营范围内从事经营。最高人民法院1987年的司法解释由此认为

我国实行的是公司登记核准制度，超越经营范围的合同无效。但这种规定与转轨时期国家倡导的多种经营不相协调，反映到司法实践中因超范围经营认定无效的案件越来越多。

1993年上海会议纪要力求改变这一现状，提出了可酌定有效的观点，后来由于酌定标准不确定出现了执法不统一现象。工商管理机关也认为核准经营范围意义得不到体现，此宽松政策在上述阻力面前便昙花一现，又恢复到原来的绝对无效的观点。但在司法实践中，认定超范围经营无效导向是消极的：一是容易扼杀新的经营方式。

如：个体运输户应工地要求为工地送石砖，以送货为主以卖货为辅的经营方式加快了经济快速流转，是一种值得提倡的经营活动，但现行的登记机关不予核准其售货的经营范围，使这种经营方式只能流产。

二是造成当事人在经营范围内容解释上作文章。如在审理一加工承揽合同纠纷时，承揽方没有加工电视屏幕的经营范围，当地工商行政管理部门解释为有，这是地方保护主义左右法律的最真实的体现。从世界范围来看，欧陆各国的公司法一般都规定，公司的缔约行为超越章程范围时，如不能证明相对人为恶意，为了保护善意相对人的利益，此类合同仍有效。英美法传统的越权规则也因为碍国际贸易和国际投资，予以废除。

如1989年英国在公司法修改中彻底否定了越权规则，规定公司章程大纲对公司经营目的的任何限制都不足以影响公司具体行为的有效性。

现代立法的趋势总的来说是加强对善意相对人的保护，市场经济是一个统一的市场体系，产品要走向国门，这就要求我国的立法尽可能的与国际接轨，超范围经营无效的规定亟待取消。1999年10月1日施行的新《合同法》第50条只是从主体权限的角度对法定代表人、负责人超越权限订立的合同作出

了原则上有效的规定。但对超范围经营问题司法实践中仍有模糊认识。如何界定相对人是否知道或应当知道对超范围经营问题，再比如，居间合同等特殊合同案件的经营范围如何审查问题，仍是值得讨论的问题。

我国原《经济合同法》第6条规定：“经济合同依法成立，即具有法律效力，当事人必须全面履行合同规定的义务，任何一方不得擅自变更和解除合同。”

原《经济合同法》的该条规定没有严格区分合同成立和合同生效问题。但经济合同成立与生效具有本质的不同，合同成立是当事人合意的结果，是当事人意思一致的一种事实状态。

合同无效取决于国家对已经成立的合同的态度和评价，反映了国家对合同关系的干预，合同不成立的处理结果和合同无效的处理结果截然不同，合同一旦被宣告不成立，过失的一方当事人应根据缔约过失责任制度，赔偿另一方遭受的信赖利益的损失，如果当事人已经作出了履行，则应当各自向对方返还已接受的履行。

合同成立只产生民事责任问题，而不产生其他的法律责任；而对于无效合同来说，不仅要产生缔约过失责任、返还不当得利等民事责任，而且将可能产生引起行政责任，甚至刑事责任。在司法实践中区分合同成立和合同生效的意义在于避免将一些已经成立的但不具备生效要件的公司，都作为无效合同对待；对于许多仅仅是某些条款不具备或不明确的合同，通过解释的方法或根据法律的补缺性规定努力促使合同成立，达到鼓励交易，减少财产损失和浪费的目的。

财产租赁合同根据法律规定的内涵来确定，登记备案的形式要件属于登记机关对当事人意思表示的事实状态的确认，此种确认与对合同效力评价不同。

效力评价机关只能是法院和仲裁机关。所以如果当事人未根

据法律的规定履行登记手续，应认定为合同不成立。实践中，此类案件受宏观调控的影响，按无效认定后，出租方只能收取损失费，高于损失费几倍的租赁费，有的法院予以追缴，有的不做处理。随着房改的发展，出租房屋越来越多，一律按追缴处理打击面太广，产权人毕竟有权行使自己的处分权。但不做处理，显然让承租方得了便宜，处理结果显失公平。综合考虑，司法实践中房管局和法院达成一种折中的处理办法：合同认定无效，租金按约定给付。但这种认定和处理显然不能自圆其说，有失法律的严肃性。新《合同法》关于合同成立与生效的规定为这一问题的处理提供了法律依据。

但司法实践中关于合同成立与生效的问题仍是一个热点。如：某金融公司的股东转让股权，一是要经董事会同意；二是要经人民银行批准。确认该转让协议的成立与生效直接关系到实体问题的处理。因为这类案件在实践中往往已经先予履行。所以仍要认真把握。

根据民商法理论，无效合同分为三种情况：绝对无效、合同效力待定和相对无效，其中违背法律禁止性规定、违背公序良俗的合同认定为绝对无效；无权代理、超越代理权限等因主体问题有可能导致无效的合同认定为效力待定合同，追认后为有效；欺诈、胁迫、显失公平等合同由受欺诈当事人特别主张而定，认定为相对无效。

原合同法无效制度未严格区分绝对无效、合同效力待定和相对无效，将一些效力待定和可撤销的合同归类为绝对无效，同时，对其又不承认合同效力的转换，这无疑也是无效合同大量存在的原因。笔者认为，欠缺有效要素的合同，有的是当事人主观违法，有的是当事人客观违法，违法的原因不同，处理也应区别对待。

无效合同毕竟是消灭交易，应给当事人以补救余地。将一些因主体问题可能无效的合同允许追认有效，将一些欺诈、胁迫的合同允许受欺诈者撤销，必将提高社会的信用和效率，

促进经济的发展。

无效合同除允许当事人补救外，法官能否从无效合同的法律行为中提出约束当事人有效的法律行为？即无效合同的法律行为能否更换？德国民法认为，法官有权代替当事人重做一个从法律方面来说当事人设计不够完善的法律行为。

《德国民法典》第140条规定：“凡是无效的法律行为具备其他法律行为的有效条件，如可认为当事人若知其无效，即有替代之意思的，则其他法律行为即发生效力。”

此条的立法理由是法官解释私法律行为以该法律行为所追求的经济目的为重点，而不应以法律行为的法律目的为重点，法律目的只是一种法律形式和法律技术。

德国法充分考虑当事人经济目的的做法值得我国借鉴，如出租车卖车承包合同纠纷，有的当事人对未来的卖车条款进行约定：不能卖车发生纠纷如何处理。如果承认合同效力的更换，纠纷就容易解决，我国的经济目标的实现又会增加一个砝码。

原《中华人民共和国合同法》第16条明确规定：“经济合同被确认无效后，当事人依据该合同所取得的财产，应返还给对方。”新《合同法》第58条仍然规定：“合同无效或撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还。”在司法中，大家对这条法规已背的烂熟，但并非人人都知悉合同法为什么要这么规定，这么规定的法理依据是什么？在此探讨一下无疑有利于执法。

合同无效的财产返还，是在合同已被履行，有财物给付的情况下发生的。返还的依据在理论界有两种观点。一种观点认为，返还财产属于债权性质的不当得利请求权。

合同被确认无效后，给付行为发生所有权转移的后果，接受

财产的一方或双方当事人依据合同所取得的财产自有根据变为无根据，这种情况属不当得利。基于不当得利返还原则，受益人应返还所获得的一切不当利益，返还的范围包括实际所受的利益，基于原物的占有取得的收益、基于权利的取得而获得的利益、以及原物因第三人的毁损和占有而获得的赔偿金和保险金等。

适用不当得利返还原则，在考虑返还范围时应根据善意和恶意来确定。返还义务人取得的财产出于善意时，返还的范围仅限于现存的财产，对非因其过错而灭失的财产(如装饰涂料已使用)，可以免责。德国、日本采用上述观点。该说存在的缺点是：不当得利请求权的目的是使受益人返还其所受的利益，而不是填补为对待给付一方当事人所受的损失。因此，削弱了法律对财产所有人的保护强度。

另一种观点认为返还财产就是返还原物，在性质上属于基于物权所产生的物上请求权。合同被确认无效，一方先前交付给另一方的财产并不发生所有权的转移，仅为占有之移转，已经接受财产的一方，应将财产返还给原所有人。返还原物请求权不论受让人是否具有过错，都负有返还义务，返还的范围仅限于原物及其孳息，返还的目的是使原物恢复原状。前苏联民法采用此种观点。

上述两种观点的争议焦点在于：依据无效经济合同这一民事行为是否发生财产所有权的转移问题。所有权分为占有、使用、收益和处分，物上请求权认为所有权并未转移，转移的是占有；不当得利请求权认为所有权已经转移，若不承认转移，就无从谈返还。

两种观点直接涉及到处理后果问题，如物上请求权无需考虑过错，但不当得利请求权需要根据过错责任承担损失；物上请求权并不需要实际的损害发生；若财产已转移给第三人，不当得利请求权不能对第三人提出主张，但物上请求权得向第三人主张。

对此，笔者认为物上请求权更易于解释返还财产应恢复到合同签订前的状态，但并非所有的无效合同的处理都能恢复到缔约前的状态，如提供劳务、易腐烂的食品等，只能返还价值，不可能返还原物。

对此，笔者赞成折中的观点，折中的理由源于物权优于债权的原则，物上请求权自然优于不当得利请求权；物上请求权难以解释的，适用不当得利原则，以受益人获利为标准进行返还。不当得利请求权作为物上请求权的补充。

返还不能是指法律和事实上返还不能两种情况。法律上的返还不能是指财产已经转移给善意的第三人，善意的第三人取得该财产的所有权。事实上的返还不能是指标的物已经变形、毁损等发生了质的变化或当事人消耗、毁损等。返还不必要是指返还财产有重大困难或不符合经济原则，也就是恢复原状需时过长，费用过巨或难取得预期的结果。

。如华都公司与西三旗公司购销合同一案，华都公司向西三旗公司供强力水泥屋面板282万元，用于六个车间的工程，此购销合同因违反国家标准化法导致合同无效。

如果返还，西三旗公司将会发生拆除损失费、重新安装损失费以及不得不停产的间接损失费用，上述损失经预算在1000万元左右，但法院仍判决返还，是否合理，确实值得商榷。返还不能或返还不必要是由效率优于公平原则决定的。

“商事主体追求利润，并且是不断再生的利润”反映了人类社会由自然经济条件下为生存而生产到商品经济条件下为财富的增值而生产的历史转折过程，所以，商法的营利性原则是商法的主要原则。但是，商法的营利性原则并不是保证每个人都获利，而是向所有依法经营的商事主体提供公平竞争获利的条件，使商事主体放弃一些非理性的营利要求，利己也利他，以实现利益均衡，促进社会稳定、协调和发展，所以互惠性原则也是商法的重要原则。



营利性原则从注重经济效益的角度出发，强调的是效率；互惠性原则从社会效益考虑，强调的是公平。公平与效率，一个是促进经济的发展，另一个是推动市场主体平等竞争，保障经济的发展。二者的关系应是效率优先，兼顾公平。在美国，效率原则在司法中得到充分体现，美国法院在审理一起工厂排放烟尘弄脏洗衣店的衣服引起的纠纷中，认为确认工厂赔偿洗衣店的损失应建立在使两个企业的利润达到最大的水平；在审理一起石油商因战争原因不能供货的纠纷中认为应把损失分配给能以最低成本承担这种损失风险的一方。在我国，司法中对效率原则考虑的不多，这是窒碍我国经济发展的一个因素。

在上述案件中，司法判决西三旗公司拆除屋面板，并予以返还，1000万元的数字不仅使华都公司要破产，西三旗公司考虑到华都公司赔不起，其损失更是无法弥补。

此外，华都公司生产的是在我国具有丰富资源的产品，只是技术尚在开发阶段，法院应尽量使其生存下去。正确的处理应为：西三旗公司以权威部门对现存屋面板可利用价值的评估作为返还的标准。

如果权威部门认为屋面板不足以弥补修缮费用，无价值了，西三旗公司应予以免责。综上所述，效率优于公平的原则是司法中应重视的原则、新《合同法》第58条明确规定：“不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。”笔者认为，司法实践中应该认真贯彻执行。

在审理一起赠与合同中，提出了这个值得思考的问题。某广告公司与其协会签订了一份赠与会同。条件是其协会利用其与无线电局的密切领导关系协助广告公司办理寻呼台。该附条件赠与合同，所附条件违反了公平竞争的原则，所附条件无效，主合同由此也应认定无效。对此，双方均有过错，原告的主观恶意更为明显，为了打败竞争对手不择手段，被告的动机是赞助舞蹈事业，但过错是要给原告创造走后门的条

件。在这种情况下，返还难实现公平的救济，被告已将此款用于舞蹈事业无法返还，返还后原告基本上不会受到经济损失，其违法行为得以纵容。

上述案例使我们不得不思考不法行为不得请求给付的理论，关于这一理论我国法律没有规定，法理界也谈的不多，但从世界范围看，违法行为不得请求给付的原则，各国是认可的，只是严格限制其使用范围。如美国法律规定，“如果已经为非法目的而支付金钱或交付货物，则该付款或交货之人可以在非法目的付诸实施前予以索回；但是，如果他直到非法目的付诸实施时仍未进行追索；或者他谋求强制执行该非法交易，则他不能提起索回财产的诉讼”。此原则已被台湾立法所吸收。台湾地区法院在一起以非法同居为条件的赠与案中，判已婚男子甲不得请求返还赠与其同居者乙的房屋。

笔者认为在上述案件中，如果采用此原则，法官的评判会产生积极的效果：支持了舞蹈协会吸收赞助，发展舞蹈事业，同时足以阻止广告公司的不法行为，为社会创造一个公平的竞争环境。实际中，司法最终采用的仍然是判决舞蹈协会返还收取的赠与款，结果造成舞蹈协会赔了夫人又折兵，广告公司反倒悠闲自得，损失不大。新《合同法》对不法原因给付问题未作出规定，有待司法工作者进一步结合实践中的案例加以研讨。

在合同被确认无效以后，当事人为什么要承担赔偿责任？承担赔偿责任的根据是什么？对此，大多数人的观点认为当事人所负的赔偿责任，是基于缔约上的过失请求权而产生的，即缔约过错责任，笔者也赞成这种观点。但过错承担该种赔偿责任有无因果关系的约束，其范围有多大在司法中产生了许多误区。对此，笔者从因果关系和赔偿范围的角度进行一些粗浅的论述。

1. 正确界定损失与缔约过错之间是否存在因果关系，无因果关系不

应判定过错方承担赔偿责任。因果关系是使人对某种损害结果或不法事态负民事责任的条件。自古以来法律演进所形成的一个普遍观念是：除非法律另有特别规定，一个人对不是他造成的损害不承担法律上的责任。民法的因果关系理论本质上乃是客观地、公正地确定责任归属的问题，以避免滥施惩戒和转移责任。运用因果关系理论，当事人一方超出合同约定履行的部分所造成的损失与无效经济合同的订立和履行如果不具有因果关系，不能由缔约过错方承担民事责任。在审判实践中，无效经济合同纠纷大多是因一方未能按照无效经济合同中的某些条款履行而引起的。

毋庸讳言，因无效经济合同的履行而发生的财产损失后果，其原因可能是多方面的，哪些财产损失应当按照缔约过错原则由过错方来承担，哪些又应当按照当事人各自在履行中的过错来直接确定民事责任承担，必须分析无效经济合同的订立和履行与财产损失后果之间是否存在因果关系。如一信托公司与客户签订了一份外汇按金合同，信托投资公司违法经营导致合同无效，客户要求信托公司退还保证金。

经查，信托公司已按客户指令将保证金打入香港方，信托公司由此辩称客户的损失并非其无效过错造成。在此案中，信托公司的辩称理由是成立的，信托公司的过错与客户损失不存在因果关系，因为客户保证金的损失是由其指令造成的。

2. 正确界定损害赔偿责任的范围。原《中华人民共和国合同法》第16条规定：经济合同被确认无效后，“有过错的一方应赔偿对方因此所受的损失”。但是，原《合同法》对有过错的一方对无过错的承担损害赔偿的范围，没有作出具体的规定。

相应的行政法律、规章以及司法解释，也没有界定，由此导致司法实践中做法不一。在单方过错致经济合同无效的情况下，确定有过错方对无过错方损害赔偿的范围，应当明确无过错方损害赔偿的利益性质。合同损害赔偿的利益分为履

行利益和信赖利益。履行利益，又称积极的契约利益，即因契约履行所得利益。

信赖利益，又称消极的契约利益，即因信赖契约有效所受的损害。由于一方当事人的过错致合同无效而蒙受重大不利的无过错方，其损害赔偿请求权的内容应当是，而且只能是信赖利益。如德国学者耶林指出：“当事人因自己过失致使契约不成立者，对信其契约为有效成立的相对人，应赔偿基于此项信赖而生的损害”。我国台湾地区立法也认为契约无效，相对人所得请求赔偿的范围“自以因信赖契约有效所受之损害为限”。

我国的法律基本上渊于大陆法系，所以信赖利益赔偿应作为我国确定无过错方损害赔偿的原则。比如，甲出租房屋违反法律规定致使合同无效，但合同约定如果乙构成根本违约，对乙的装修费用甲不予赔偿，乙因欠装修费过多构成根本违约。司法中经常认为合同条款对双方没有拘束力，因此乙就不存在根本违约问题，甲的过错导致乙要求赔偿装修款应予支持。但从信赖利益考虑乙公司的损失并不是信赖利益的损失，乙在信赖合同有效的情况下该损失也是存在的，其请求甲公司赔偿没有法律依据。

依据《民法通则》第61条第2款、原《经济合同法》第16条第2款的规定，法院有权对违法所得追缴财产，这里的追缴财产是一种行政处罚，应归属行政责任。行政责任和民事责任有本质的区别：民事责任是基于平等主体之间的法律关系，即民事法律关系发生的，而行政责任则是基于不平等主体之间的法律关系和行政法律关系产生的。

区别民事责任和行政责任的意義在于：民事責任意在提供保障民事權利義務實現的法律手段，須由當事人主張，在受害當事人不主張時法庭不能依職權主動適用民事責任。

行政責任的適用則主要是行政違法引起的法律後果，屬於行

政机关的职权，而不应由当事人主张。从我国历史上看，人民法院行使管理应由当事人主张。

从我国历史上看，人民法院行使管理职能是由计划经济形成的，在长期的审判实践中，我国法院一直与其他国家机关共同行使着国家管理职能，保障了社会的稳定，但随着市场经济的发展，人民法院行使管理职能不符合现代的司法法规和规律，而且其影响到司法审判特有功能的有效发挥。

法院行使行政处罚权与消极裁判功能相违背。根据各国公认的法则，法院的职责是依据法律对纠纷作出裁判，以超然的第三者实现自己的功能。审判机关在其司法审判行为中，表现的是消极的裁判，不告不理，依法解决当事人之间的纠纷。

法院的职责与行政机关不同，行政机关在其管理行为中，处理的所有事物都是行政秩序的一部分，维护行政秩序是其职责，不必要也不可能处于超独立的地位，表现为从事积极的管理，主动参与，发挥自己的主导作用；行政机关处理的所有事物都是行政秩序的一部分，维护行政秩序是其职责，不必要也不能处于独立的地位；法院的职责是依据法律对纠纷作出裁判，以超然的第三者实现自己的功能。上述区别决定了审判机关不是法律的参加者。

借鉴各国法律，追缴财产作为合同无效的民事法律后果值得商榷。我国合同法将追缴财产作为合同无效的民事法律后果，系苏俄民法典第49条的临本。欧陆民法关于合同无效的后果没有此规定，英美法国家确认非法合同的后果与一般无效后果之间存在一定的差别，但这种差别主要表现在非法合同的当事人能否索回已给付财产的问题。

至于对违法行为的非民事制裁，则不在合同法规定的范围。在上述案例中，由卫生局再次作出行政处罚后，当事人不服可以进行行政复议和行政诉讼，受行政法和行政诉讼法的保护；法院作出民事制裁当事人不服不能提起行政复议和行政诉

讼，法院本身成了法律的参加者。

如何去贯彻无效合同的处理原则?笔者认为当现行合同无效制度的某些规定已不能适应市场经济的要求时，法官负有创新法律的义务，当现行合同无效制度的某些规定不明确时，法官用法理论解释法律的着眼点应力求促进交易的实现，法官的理念应有超前意识，使交易达到真正的公平和正义，同时法官有责任在不浪费资源的情况下达到法律的目标。

## 合同为无效合同篇二

无效合同是违反合同法律行为的一种表现形式，也就是指订立合同的行为是违反法定条件的行为，其行为本身就是无效的。因而，所订立的合同从订立的时候起，就是无效合同，不但不受法律保护，而且应该根据其造成的法律后果，给予必要的处理。

## 合同为无效合同篇三

- 1、未经竣工验收的房屋出租，房屋租赁合同无效。
- 2、违章建筑的房屋出租，房屋租赁合同无效。
- 3、被确定为拆迁的房屋出租，房屋租赁合同无效。
- 4、出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。
- 5、出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。
- 6、租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。

## 二、租赁合同无效的处理

1、房屋租赁合同确认无效后，其处理上主要是承租方腾退房屋，租赁房屋恢复到签订合同之前的状态，承租方负责将租赁期间添附物拆除或与出租方协商抵顶。

2、承租方实际使用房屋的，出租方不返还租金，作为租赁期间出租人不能使用房屋的损失。

3、造成合同无效的过错方还应当赔偿对方因此所受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

4、签订租赁合同前，双方应尽职调查，避免签订无效合同。

## 三、租赁合同案例分析、租赁合同纠纷诉讼时效、租赁合同纠纷管辖法院、租赁合同管辖地

1、房屋租赁合同案例分析

2、租赁合同案例分析

3、合同法赠与和租赁合同案例

4、租赁合同纠纷诉讼时效

5、租赁合同中的诉讼时效为多久

6、租赁合同纠纷管辖的确定标准

## 四、租赁合同继续履行、租赁合同履行地

1、合同履行地的确定

2、租赁合同应否继续履行

3、该份租赁合同能继续履行吗

4、租赁合同履行纠纷案

## 合同为无效合同篇四

被告广州金鸿顺房地产开发有限公司，地址：广州市天河北路30号东923房

法定代表人曾昭抗

被告广州市越秀区城市建设开发公司，地址：

法定代表人

被告正恒地产集团有限公司，地址：

法定代表人曾昭抗

诉讼请求：

事实和理由：

原告为广州市北京路号房屋的所有权人。

公司设立的项目公司广州金鸿顺房地产开发有限公司与广州市越秀区城市建设开发公司依前述确认书签订《国有土地使用权转让合同书》。1月5日，广州市人民政府向广州金鸿顺房地产开发有限公司核发(2004)第10048号《国有土地使用证》。4月14日，广东省人民政府根据萧仕北、程佩贞的申请，作出粤府复决4号《行政复议决定书》，决定撤销广州市人民政府颁发给广州金鸿顺房地产开发有限公司的穗国用(2004)第10048号《国有土地使用证》。广州金鸿顺房地产开发有限公司不服，向广州市中级人民法院起诉。月19日，广州



市中级人民法院以(2006)穗中法行初字第6号《行政判决书》，判决撤销广东省人民政府上述复议决定。广东省人民政府和萧仕北、程佩贞不服，向广东省高级人民法院提出上诉。8月31日，广东省高级人民法院作出()粤高法行终字第14号《行政判决书》，撤销广州市中级人民法院上述判决，驳回广州金鸿顺房地产开发有限公司提出的诉讼请求。

广州市越秀区城市建设开发公司将涉案地块使用权转让时，对涉案地块的开发不符合与广州市国土资源与房屋管理局签订的《广州市国有土地使用权出让合同》第12条的规定。其递交给广州市房地产交易中心的《土地使用权挂牌委托书》上填写了“拆迁面积28000m<sup>2</sup>，已拆迁安置36户，拆除了约2887m<sup>2</sup>。”广州市国土资源与房屋管理局与广州市越秀区城市建设开发公司签订《广州市国有土地使用权出让合同》，该合同项下的土地出让金，全部由广州市金德盛实业有限公司代广州市越秀区城市建设开发公司缴纳。曾昭抗系广州市金德盛实业有限公司的主要股东和法定代表人，也系正恒地产集团有限公司的主要股东和法定代表人。曾昭抗也系广州金鸿顺房地产开发有限公司的法定代表人。而在广州市越秀区城市建设开发公司转让涉案地块使用权前，曾昭抗即以广州市越秀区城市建设开发公司的名义就涉案地块的开发进行招商。广州市越秀区城市建设开发公司在委托广州市房地产交易中心挂牌转让涉案地块使用权前7月1日，向广州市越秀区人民政府请示，“鉴于我公司现经济困难情况，无资金能力自行开发发展我公司名下高第街项目及其用地,,,,,我公司决定一1300万元人民币把本项目及其用地以挂牌转让形式转让给正恒地产集团公司(香港)。”

原告认为，被告广州市越秀区城市建设开发公司与正恒地产集团有限公司、广州金鸿顺房地产开发有限公司明知涉案地块不符合法定转让条件，恶意串通，将涉案地块使用权转让，双方签订的《国有土地使用权转让合同书》违反了《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》和《城市房地产管理法》中的禁止性规定，损害了国家利益和社会公共利益，依法应

确认为无效合同。原告所有的房屋，座落在涉案地块上，被告违法签订《国有土地使用权转让合同书》，也损害了原告的利益。为此，原告依法向法院起诉，要求法院依法支持原告提出的诉讼请求。

此致

广州市越秀区人民法院

起诉人：

## 合同为无效合同篇五

你单位与\_\_\_\_\_于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签订的合字第\_\_\_\_号\_\_\_\_\_合同，经我局确认：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ □

根据《民法典》和国家的有关规定，该合同属于无效的经济合同，不具有法律效力，应立即停止履行该合同。已经履行的部分，可采取下述办法处理：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_工商行政管理局

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日