

合同相对性例外原则在国外的研究 合同用工合同书(通用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。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

合同相对性例外原则在国外的研究篇一

乙方：

2. 临时用工工资每月20xx元，工资整月发放，从20xx年2月28日起计算。

3. 临时用工做饭按照学校的实际需要操作，学生补课期间做饭不另增加费用，学校放假应扣除相应的工资。

4. 临时用工无故离岗，若导致教职工不能正常开饭一次，不管任何原因，要扣除全天的工资；若缺勤一天，要扣除三天的工资；灶夫本人确因特殊情况，不能上班的，应自己联系别人代班。

5. 对临时用工的安全要求：

(1)、临时工要按照有关工作要求提供本人健康状况证明，患有传染病等不适宜从事炊食服务工作的，要按有关规定予以辞退。

(2)、临时工要立足本职工作，学习相关业务，提高服务质量。对工作不积极履行职责，工作能力差的人员，学校有权予以解聘。

(3)、临时工要遵守学校相关管理规定，按照行业工作要求规范操作。因工作不负责任或违规操作造成自身或他人人身伤害事件，由本人负责，学校不承担任何责任；临时用工在周末、节假日以及本人请假（旷职）期间的安全由本人承担，学校不承担任何责任。

(4)、对自己负责工作范围内的公物设施要加强管护，期末交主管人员验收，统一收存，损坏或丢失的按学校公物管理制度予以赔偿。

甲方签字：

乙方签字：

合同相对性例外原则在国外的研究篇二

合同是商业活动和日常生活中必不可少的一环。作为规范双方权益和义务的法律文件，合同在保护各方利益，维护社会稳定方面起着重要作用。本文将从合同的定义、合同的重要性、合同在实际操作中的应用以及合同履行中需注意的事项等方面进行探讨，以期对合同相关问题有更深入的理解和认识。

第二段：合同的定义和重要性

合同是指合法地写明了双方权益和义务的协议，通过双方签字或盖章等形式达成，具有法律效力的一种文件。合同作为法人和个人之间合作的重要基础，起到规范行为、约束各方的作用。合同不仅保护了当事人的权益，还确保了交易的公平、安全和有效性。合同在商业活动中起着至关重要的作用，它让商业活动有了可靠的依据，使得各方关系更加明确，促进了交易的顺利进行。

第三段：合同在实际操作中的应用

在实际操作中，我们经常会遇到合同的相关问题，例如租赁合同、劳动合同、销售合同等。合同签订的过程需要各方根据具体情况进行讨论、协商，确保合同的条款合理、合法、明确。在合同的签订过程中，要注意条款的具体表述，尽量避免词义模糊、歧义解释的情况。此外，合同一旦签订就应严格按照约定履行，对于违约行为要及时采取相应的法律手段进行维权。同时，在合同履行中还要遵守公平交易原则，不得损害他人利益或违反社会道德。

第四段：合同履行中需注意的事项

在合同履行过程中，除了按照合同约定履行自己的权益和责任外，还需注意以下几个方面的事项。首先，要密切关注合同期限，确保合同在约定的时间内完成。如果遇到无法按时履约的情况，要及时与对方沟通并寻找解决办法，避免不必要的纠纷。其次，要重视证明文件的保管和备份工作，确保合同文件的安全性和完整性。在合同履行的过程中，应保留所有与合同有关的证据，以备以后需要使用。最后，要定期对已签订的合同进行复查和评估，以确保合同条款的合理性和有效性，及时修订或解除不符合实际情况的合同。

第五段：总结

合同的签订和履行是商业活动中不可或缺的环节，它为各方提供了安全和可靠的依据。合同的条款要合理、合法，双方要共同遵守合同约定，确保权益的平等和互利。在合同履行中，需注意合同期限、证明文件保管和备份等事项。只有重视合同的签订和履行，才能保证交易的公平、有序和安全进行。合同篇的学习让我深刻认识到合同的重要性，也增强了我在实际操作中的合同意识和风险意识。只有不断完善自己的合同知识，才能更好地保护自己的权益，避免不必要的纠纷和损失。

合同相对性例外原则在国外的研究篇三

甲方（用人单位） 乙方（劳动者）：

名称： 姓名： 性别： 住所： 户籍所在地： 法定代表人：
身份证号码： 身份证号码： 居住地址： 联系电话： 联系电话：
电话：

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等规定，甲乙双方在平等自愿、协商一致、诚实信用的基础上，签订本合同。

合同期自20xx年01月1日起，至20xx年05月28日止。试用期即签订日期5天。

1

乙方工作地点在 。

2、乙方应按照甲方的要求按时完成规定的工作任务，达到规定标准。

1、乙方所在的岗位实行 2、甲方因生产需要加班的，经与乙方协商后可以延长工作时间，时间由乙方根据自身健康条件自行安排。

3、甲方保证乙方在合同期内依法享受国家规定的带薪年假。
职工累计工作已满1年

不满10年的，年休假为5天；已满10年不满20年的，年休假为10天；已满20年的，年休假为15天。

1、甲方按照国家、省有关规定，根据本单位经济效益和生产经营特点等情况，制定本单位的工资分配制度。

甲方应按照本单位的工资分配制度，结合乙方所在岗位及技能水平、劳动成果等情况，确定乙方的工资水平。

2、乙方在试用期工资为 /月。乙方试用期工资不得低于本单位相同岗位最低档工资或者劳动合同约定工资的百分之八十，并不得低于用人单位所在地的最低工资标准。

3、甲方根据科学合理的劳动定额标准，计件单价为3.5元每件，此外另加1.0元作为节假日补贴、加班工资、保险等补助。

星期日、节假日期间乙方可根据自身情况自行安排休

息时间，需要延长工作时间的，乙方自定与甲方无关

4、甲方每月至少一次以货币的形式支付乙方工资，不得克扣或者无故拖欠乙方工资。

乙方在法定工作时间或依法签订劳动合同约定的工作时间内提供了正常劳动，甲方向乙方支付的工资不得低于当地最低工资标准500元，并实行长效的工资增长机制。

5、甲方以货币形式按月支付乙方的劳动报酬，发放时间为每月的如遇特殊情况，甲方和乙方协商顺延时间。

1、在合同期限内，甲方按照国家规定为乙方缴纳医疗保险、养老保险、工伤保险，其产生的费用由甲方以工资形式发放到乙方手中，由乙方自行购买，与甲方无关，此项费用将在工资表中体现。

1、甲方对可能产生职业病危害的岗位，应当向乙方履行如实告知和义务，并对乙方进行劳动安全卫生教育，防止在劳动过程中发生事故，减少职业危害。

2、甲方应严格执行国家和小有关劳动安全、劳动保护、职业

卫生等规定，为乙方提供符合国家规定的劳动安全卫生条件和必要的劳动防护用品，保障乙方的安全和健康。

3、乙方在劳动过程中必须严格遵守安全操作规程。乙方对甲方管理人员违章指挥、强令冒险作业，有权拒绝执行。

4、甲方按照国家关于女职工，未成年工的特殊保护规定，对乙方提供保护。甲方安排乙方从事接触职业病危害作业的，应定期对乙方进行职业健康检查。

1、甲乙双方应按照本合同约定，依法、全面履行各自的义务。

2、经甲乙双方协商一致，可以变更本合同约定的内容，并以书面形式确定。

1、甲乙双方解除、终止本合同及支付经济补偿金，应当按照《劳动合同法》等有关规定执行。

2、甲方在解除或者终止劳动合同时应在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

3、乙方应当按照双方约定办理工作交接。甲方依照本劳动合同有关规定应当向乙方支付经济补偿的，在甲乙双方办理工作交接时支付。

劳动争议，应及时协商解决；协商不能达成一致的，可以在劳动争议发生之日起六十日内依法申请调解、仲裁、提起诉讼。

1、乙方在工作涉及甲方商业秘密和与知识产权相关的保密事项的，甲方可以事前与乙方依法协商约定保守商业秘密或竞业限制的事项，并签订保守商业秘密协议或竞业限制协议。

2、由甲方出资对乙方进行专业技术培训，并要求乙方履行服务期的，应当事前征得乙方同意，并签订协议，明确双方权

利义务。

3违反的甲方有权终止合同。

4、本合同期内，乙方居住地址、联系电话及通信地址等事项发生变化应及时告知甲方。

5、本合同未尽事宜，双方协商解决。

6、本合同是确立劳动关系及处理劳动争议的依据，甲乙双方妥善保管。

甲方（公章） 乙方（签字）

法定代表人（签章）

年 月日 年 月日

合同相对性例外原则在国外的研究篇四

第一百八十五条赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

第一百八十六条赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不适用前款规定。

第一百八十七条赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。

第一百八十八条具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的

财产的，受赠人可以要求交付。

第一百八十九条因赠与人故意或者重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。

第一百九十条赠与可以附义务。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。

第一百九十一条赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。

赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

第一百九十二条受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：

- (一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；
- (二)对赠与人有扶养义务而不履行；
- (三)不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。

第一百九十三条因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起六个月内行使。

第一百九十四条撤销权人撤销赠与的，可以向受赠人要求返还赠与的财产。

第一百九十五条赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务。

【相关阅读】

赠与合同的成立

一、赠与合同的概念和特征

(一) 赠与合同的基本含义

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿地给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同，给予财产的一方称赠与人，接受财产的一方称受赠人。

赠与合同作为财产所有人依法处分自己财产的一种法律形式，属于转移财产所有权的合同。

(二) 赠与合同的基本特征

1. 赠与合同是一种双方法律行为，双方当事人意思表示一致时赠与合同成立。只有其中一方的意思表示，赠与不能成立。也就是说赠与作为一种法律行为，须是赠与人与受赠人双方意思表示一致才能成立，如果只有人自愿赠与而无人愿意接受，或者只有人愿意接受赠与而无人愿意作出赠与表示，赠与合同均不能成立。

2. 赠与合同是转移财产所有权的合同，赠与合同以赠与人将其财物给予受赠人，受赠人接受赠与财产为内容。因此，赠与合同履行结果是赠与物财产权利的转移。

3. 赠与合同是无偿合同，赠与人将其财产给予受赠人所有，

尽管可能有各种各样的原因和理由，但不以从受赠人处取得任何财产为代价，受赠人取得财产无须偿付任何对价。无偿并不绝对化，法律允许附义务的赠与存在，但此种义务与赠与利益相比非常微小。

4. 赠与合同是单务合同，在非附义务的情况下，赠与合同中只有赠与人对受赠人负无偿给予财产的义务，而受赠人并不负有对待给付义务；相对于赠与人转移财产权利来说，受赠人一方仅享有权利而不负担对待给付义务。

5. 赠与合同原则上是实践性合同。赠与合同是实践性合同还是诺成性合同，各国法律规定并不相同。我国法学界也有不同的看法，依最高人民法院《关于贯彻执行民法通则若干问题的意见(试行)》(以下简称《民法通则意见》)第128条规定，公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准；赠与房屋，如根据书面赠与合同办理过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面赠与合同将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同占有、使用该房屋的，可能认定赠与有效，但应令其补办过户手续，故依此而论，赠与合同应当为实践性合同。但是根据《合同法》第186条规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与；具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不适用前款的规定，赠与合同原则上是实践性合同，但是又存在例外，即《合同法》该条及第188条所规定的情形。

二、赠与合同的成立标准

关于赠与合同的成立问题，争议主要在于赠与合同为诺成性合同还是实践性合同，依上述分析，赠与合同的成立标准主要为以下几个方面：

(一)根据《合同法》第185条及186条第1款的规定，赠与合同原则上是实践性合同，所以赠与合同的成立要件仅一般情况

下不仅需要赠与人意思表示的一致，还要求必须进行赠与财产的交付。

(二)根据《合同法》第186条第2款及第188条的规定，具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，属于诺成性合同，而不是实践性合同，只要双方当事人的意思表示达成一致，即可成立。

三、赠与合同的主体资格标准

(一)关于赠与人的资格标准

1. 赠与人主体范围的确定标准

(1) 具有完全民事行为能力的自然人

赠与人一般是指具有民事行为能力的公民。公民可以把自己的财产赠与他人、集体和国家。具有完全民事行为能力的自然人，其有权处分自己的财产权利，法律一般不应对其进行干涉，所以具有完全民事行为能力的自然人可以成为赠与人。

(2) 法人

法人是具有完全民事行为能力，依法可以处分自己的财产，因而也可以成为赠与人。

(3) 其他经济组织

其他经济组织，如依法登记领取营业执照的企业法人的分支机构等在法人授权范围内也可以处分相应的财产，自然也可以成为赠与人。

2. 自然人作为赠与人的资格限制

根据《合同法》第9条规定，订立合同的当事人应当具有相应

的民事权利能力和民事行为能力。而在该法第47条第1款关于合同效力待定问题的规定中，仅规定了“限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效”。《合同法》分则中的赠与合同也理应受此限制，即无民事行为能力人是不能成立赠与合同中的赠与人的。那么，无民事行为能力的人是否绝对地不能成为合同当事人呢？无民事行为能力人是可以进行一些民事活动的。另外，在实务中确实也存在着无民事行为能力人从事民事活动的事实。如其从事的购买日常小商品这样简单的民事行为；不满10周岁的小学生独自乘公共汽车，有些甚至因家庭条件好甚至乘出租车去上学而产生的运输合同关系，在实务中并不否定其效力，不能以《合同法》第9条为依据，以因一方当事人无民事行为能力而认定该类民事关系在法律上无效。这不仅不利于维护正常交易秩序，而且对维护合同当事人各方利益也是非常不利的。无民事行为能力人不仅可以成为一些简单的民事法律行为的主体，而且，也同样可以成为赠与合同的赠与人。只要其实施的民事法律行为与其年龄、智力状况相适应，又不损害他人的利益，就应在法律上予以认可。

(二) 关于受赠人资格的确定标准

1. 可以作为受赠人的一般主体

从主体的范围来看，公民(自然人)、国家机关、企业、事业单位和社会团体都可以成为受赠人，接受公民或企业、事业单位法人和有独立财产的社会团体的赠与，这无可非议。就公民主体来说，只要是具有民事行为能力的公民均能以自己的行为接受赠与成为受赠人。

2. 无民事行为能力人及限制民事行为能力人的受赠人资格问题

对于无民事行为能力人和限制民事行为能力人能否成为受赠人，有观点认为，依照《合同法》的有关规定，未成年人中

的限制民事行为能力人可以成为受赠人，无民事行为能力人则不能再作为受赠人。因为赠与合同是双方法律行为，而无民事行为能力人本身无从事民事法律行为的意思表示能力，因此，当然不能从事合同这种双方法律行为。但是，无民事行为能力人和限制民事行为能力人是可以作为受赠人的。因为接受赠与属于纯获利益的行为，而且赠与本身就是无偿的。赠与人赠与财产或是出于某种报答，或是为了给予资助。因此，只要赠与人的行为不违反财经纪律或者不属于变相行贿等违法性质，无民事行为能力人或限制民事行为能力人的受赠行为应为有效。《合同法》第47条也规定，限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效，但纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神的健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认。即使受赠与财产的数额大小与其年龄、智力不相适应或与其生活关联程度不密切，对于无民事行为能力的人可以由其法定代理人依法代理其作出意思表示，对于限制民事行为能力人可由其法定代理人对其受赠行为予以追认后，赠与合同即有效。另外，

《民法通则意见》第129条中规定，赠与人明确表示将赠与物赠给未成年人个人的，应当认定该赠与物为未成年人的个人财产。第6条也规定，无民事行为能力人，限制民事行为能力人接受奖励、奖金、报酬，他人不得以行为人无民事行为能力，限制民事行为能力有由，主张以上行为无效。上述规定的精神并未与《合同法》第47条的规定相抵触。因此，依

《民法通则意见》也表明无民事行为能力人和限制行为能力人可以作为受赠人。

合同相对性例外原则在国外的研究篇五

随着经济全球化的发展，合同审查作为一项重要的法律服务得到了越来越广泛的应用。在从事合同审查工作的过程中，我获得了一些心得体会，愿与大家分享。

第一段，思考合同意义。合同不是简单的纸面符号，而是双方交流合作的基石。因此需要审查合同中的协议关键点，明

确各方权利和义务，识别风险和漏洞，确保协议的平衡和公正性。例如，我曾遇到一个代理协议，其中涉及代理费的结算方式未明确规定，容易导致代理商权益受损。审查发现问题后，我及时建议完善协议。因此，审查者需要切实理解合同背后的法律意义。

第二段，考虑合同法律属性。作为一种法律文件，合同需要符合相关法律法规。合同审查应当深入了解相关法律，尤其是合同法、经济法以及法律法规的规定。例如，当一份合同中涉及外商投资规定时，需要格外关注外国投资相关法律法规。当能够理解法律属性后，便能够有效地评估合同中存在的风险及其后果，并在审查过程中更加精准地挖掘合同中的重点问题。

第三段，审查细节问题。合同审查不仅需审查协议各方权利和义务，还需要注重细节问题，如协议的表述是否含义明确，条款使用的措辞是否严谨等。例如，我曾遇到一个技术合作协议，其中一项技术交付时间的条款表述含义不够明确，导致双方对技术交付时间的理解出现分歧。因此，审查中需要充分重视细节问题，注重措辞的准确性与表述的明确性。

第四段，判断合同可行性。合同的可行性是合同审查的重要判断标准，需要考虑到合同的实际可行性，从合同存在漏洞、法律法规的适用性等角度来评估。例如，当一份合同中包含对自然人之间的约定，需要注意是否符合中国民法的规定。当判断合同可行性时，还需要居于公正的立场，更好地为合同审查提供行动指南。

第五段，总结经验教训。合同审查不是一蹴而就的过程，需要长期的积累和反思。通过积极的学习和实践，并结合具体问题发掘问题根源，总结审查经验教训，才能更好地提高审查工作的质量和效率。

合同审查是一项重要的法律服务工作，需要审查者的深入理

解和全面把握，只有具备了坚实的法律基础和实践经验，才能更好地服务于客户，从而保障合同双方的权利和利益。

合同相对性例外原则在国外的研究篇六

商铺租赁合同法如下：

一、对房屋租赁合同效力认定问题

出租人和承租人订立房屋租赁合同，双方就租赁的房屋、租金、期限、违约责任等条款达成一致意见后，合同视为成立。房屋租赁合同有无效力，根据有关法律和地方性行政法规的规定，为对房屋租赁合同的效力主要应从以下几个方面来审查：

1. 审查合同的主体是否适格。即出租人与承租人是否具备有效民事行为的构成要件。如是否为无民事行为能力人，或限制民事行为能力人等。

2. 审查租赁的标的物是否为法律法规禁止出租。但只要法律法规没有禁止出租的房屋，都应是可出租的。建设部1995年以第42号令发布的《城市房屋租赁管理办法》第六条规定，有下列情形之一的房屋不得出租：

(一) 未依法取得房屋所有权证的；

(二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(三) 共有房屋未取得共有人同意的；

(四) 权属有争议的；

(五) 属于违法建筑的；

(六) 不符合安全标准的；

(七) 已抵押，未经抵押权人同意的；

(八) 不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；

(九) 有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

《城市房屋租赁管理办法》认为房屋租赁的权源只能是所有权。而无论是法理分析，还是具体考察国外关于租赁的立法及审判实践，都会得出房屋租赁的权源来自合法占有的结论。房屋租赁的权源问题也恰是长期困扰审判人员的根本问题。也正是这个问题使得许多房屋纠纷案件难以作出合乎逻辑和合乎实际情况的判决。比如按揭房出租，因没有完全取得产权，是否就认为出租行为无效呢？还如大量存在的“二房东”现象，是否“二房东”与他人签订的租赁合同都无效呢？显然，这些出租行为认为无效，极不利于经济的发展，也会导致房屋资源的闲置和浪费。这与社会主义立法的目的和法律应适应事物发展规律的原则是相左的。从物权的角度来分析，所有权人出让占有权是很常见的，合法占有权人在所有权人允许的范围内享受收益权，理应恰当，否则光“占有”有何经济价值呢？房屋的合法占有人出租房屋正是这种情况。物权的另一种形式，即他物权人实际上就是物的实际占有者，同时其又享有所有权人的诸如出租等的许多权利。

如国有企业的承包经营权，难道说国有企业因为没有对财产的所有权就不能把财产拿来出租吗？显然这是否定的，大量的企业出租商铺，出租厂房，比比皆是，如果都认定为是非法的，那么立法者在自我否定。另外从合同的角度来分析，租赁合同反映的是“出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同关系(合同法第二百二十二条)”。出租人作为合同的一方，并非以所有权人为限，因为租赁关系体现的是占有的转移：一方让渡其占有获得租金利益，另一方则通过支付租金取得占有以使用收益。单就租赁的法律关

系而言，各方均不与标的物的所有权发生直接必然的联系，具有房屋所有权的出租人与通过其他方式合法获得占有权的出租人之间并无不同，只是他们占有权的取得方式不同而已。没有一国的立法和我国当前立法一样将出租人直接表述为所有权人。从理论上讲，合法占有即获得标的物的出租权。至于转租须经原出租人同意，只是租赁合同的特殊要求，且原出租人并不能被认为就是所有权人。综上所述，把所有权作为房屋租赁的权源是不恰当的，而应以合法占有权作为权源。如此一来，许多棘手的案件也就迎刃而解了。

《城市房屋租赁管理办法》中存在的另一个问题是对权属受到诸如“司法机关和行政机关依法裁定、决定查封”等形式限制的房屋，在一定条件下的租赁是否允许。司法机关和行政机关依法裁定、决定查封的情形一般是因为权属有争议诉之法院，法院依申请人申请采取了诉讼保全，或者房屋涉及到违法违纪被查封，或者是房屋本身有不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的情况被查封。后两种情况被查封，因为关系到房屋本身问题，肯定是不能进行租赁的。但前一种情况在一定条件下，应允许房屋租赁。从理论上说，《城市房屋租赁管理办法》的规定是建立在房屋租赁权源来自于所有权的基础之上，所以所有权不清晰当然认为不能租赁。依合法占有权源理论，即使权属有争议，在法院没有最后裁决之前，合法占有人仍应有权出租的。如果一方坚持不能让合法占有方出租，则应提供担保，以保证法院裁决房屋归属合法占有方后，合法占有方的合理租金损失可以收回。如果法院裁决房屋归非合法占有方所有，则房屋在诉讼期间取的租金归还给最终所有者。如果同时存在“二房东”的情况，则依照所有权人与“二房东”的约定分配租金。从审判实际中看，法院查封有权属纠纷的房屋后，在法院的监督和办理一定手续情况下，采用活查封”手段，使房屋不置于闲置，造成不必要的经济损失，这样做最终还是有利于房屋所有权人的，也利于充分发挥现有社会财富资源的最大作用。不过需强调的是，这种情况下的租赁一定要办理一定的担保手续，并在法院的监督下进行。

3. 审查是否进行过登记备案。1994年的《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》，都规定了租赁各方应向房产管理部门登记备案的义务。《城市房地产管理法》还规定登记备案后有关机关颁发的《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。简言之，非经登记备案，未取得《房屋租赁证》的租赁合同是无效的。分析作此立法的目的，应是规范房屋租赁市场和确保国家税收之策。有人认为，房屋租赁登记制度没有存在的必要了，经济的发展和交易日益频繁，一切交易手续应越简便越好，登记制度会制约交易的进行。此论回避了房屋的特殊性，房屋作为不动产有其自身的特征，与一般流通物不同，房屋交易应有权属登记备案，房屋租赁作为房屋所有权中占有权及使用权出让，当然也应予以登记备案。还有人认为，现行《合同法》在规范租赁合同内容及出租人义务时，并未出现关于提供出租权证书以办理租赁登记手续的规定。鉴于低位阶法律所负荷的价值不得与高位阶法律所负荷的价值相抵触，以及新法吸收旧法的原则，房屋租赁可以不进行登记备案。这种说法似乎有道理，但分析一下也站不住脚。《合同法》关于租赁的规定仅是泛指而已，包括房屋，也包括其他财产的租赁。但房屋的租赁，作为一种特殊财产有特别法规来规定，并不违背法理。特殊法效力大于一般法效力，因而合同法与房屋租赁专门法规同时调整房屋租赁法律关系时，优先适用房屋租赁专门法规。实际上，合同法无对租赁要办理租赁登记手续的规定，并没有否定有要求办理租赁登记手续的必要性，也不存立法价值的抵触问题。所以，笔者认为，没有登记备案的房屋租赁是不受法律保护的，租赁合同是无效的。

4. 审查房屋租赁

合同的内容是否合法。在审判实践中许多房屋租赁合同约定逾期支付租金、水电费等的滞纳金按每日3%计，因其滞纳金过高，导致滞纳金的约定无效。有人认为：只要出租房屋不存在法律、法规所禁止出租的情形，承租人应当参考中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算逾期付

租金等款项的违约金。此外，还要审查房屋出租是否用来进行违法犯罪活动，若是，则在出租人明知情况下，租赁合同无效。

二、承租人对房屋进行的装修，在租赁合同被确认无效或被解除后如何处理

1. 对承租人装修物价值的认定。承租人一般是在租赁房屋期内根据租赁合同的用途对房屋进行装修的，在房屋租赁合同中，一般均规定，装饰物在房屋租赁合同期满归出租人无偿收回。但在合同履行期间，往往因为合同无效或者当事人约定出租人提前收回装修物，这就存在对装饰物现价值的确认问题。笔者认为，首先应由租赁双方对装修物进行协调，这样既解决了问题，同时也节省减少损失；如果协商不成，则由法院委托评估机构对装修物的价值进行评估。一般评估是按照装修物的正常使用年限计算折旧，房屋装修物的使用年限应与租赁期限相符，故装修物收回时的现价值应当按照租赁期限的计算标准的折旧。

2. 对承租人装修物的处理及补偿。装修物在法律上属于添附物。《最高人民法院关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见(试行)》第86条对添附物的规定是：非产权人在使用他人的财产上增添附属物的，财产所有人同意增添，并就财产返还时附属物如何处理有约定的，按照约定办理；没有约定又协商不成的，能够拆除的可以责令拆除；不能拆除的，也可以折价归财产所有人；造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任。这是对装修物如何处理法律上作出的原则规定。由于我国的《民法通则》对添附物的处理没有直接规定，最高法院的司法解释又过于笼统，所以在审判实践中难以把握。笔者认为：对承租人装修物的处理及补偿主要可以从以下几方面考虑：

(1) 房屋租赁合同合法有效，因出租人违约导致租赁合同被解除，承租人对房屋进行装修形成的装修物，如果是征得出租

人同意或者按合同约定的承租目的而合理添置的，对装修物的处理有约定的从约定，没有约定又协商不成的，拆除后并不会严重影响其价值的可以责令承租人自行拆回。不能拆除的可以对装修物现价值进行评估，并归出租人承顶；若出租人不同意装修或和承租人并非按合同约定的承租目的装修的，对装修物的处理有约定的从约定，没有约定又协商不成的，拆除后并不会影响其价值的可以责令承租人自行拆除，不能拆回的，进行评估，其装修物的损失由出租人对承租人作适当的补偿。如果是承租人的过错造成房屋损坏的，由承租人负责修复或赔偿。

合同违约责任条款：

一、合同的一般条款、合同的基本条款

1、合同的签订

合同需经双方盖章正式生效。

2、合同条款修改

如果一方要对合同中某些条款做修改，必须征得另一方同意后，编制合同修改书由双方共同确认。

合同修改书与原合同具有同等法律效力。

3、合同条款

合同范围和条件；

货物及数量；

合同金额；

付款条件；

交货时间和交货地点；

合同生效。

二、合同的主要条款有哪些、合同必备条款

1、合同主要条款

完工期；

付款方式。

2、合同文件及解释

协议书；

履行本合同的相关补充协议；

中标通知书(适用于招标工程)；

承包人投标文件及其附件；

确认的工程量清单报价单或者施工图预算书(适用于非招标工程)；

专用条款；

通用条款；

标准、规范及有关技术文件；

图纸；

工程量清单；

专用条款约定的其他文件。

三、合同违约金条款、合同违约条款

1、合同违约条款包括

违约责任承担方式；

违约责任条款约定；

损害赔偿的范围；

违约金。

2、合同法第107条规定

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

3、合同法第114条规定

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；

约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

4、合同法第117条规定

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。