

# 最新合同有效行为无效(汇总6篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 合同有效行为无效篇一

根据《民法通则若干问题的意见》第68条之规定，所谓欺诈是指一方当事人故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方当事人作出错误的意思表示。

因欺诈而订立的合同，是在受欺诈人因欺诈行为发生错误认识而作意思表示的基础上产生的。

因欺诈而为的民事行为，是行为人在他方有意的欺诈下陷于某种错误认识而为的民事行为。构成欺诈应具备如下条件：

一是必须有欺诈人的欺诈行为。欺诈行为是能使受欺诈人陷于某种错误，加深错误或保持错误的行为。主要表现情形有三种，即捏造虚伪的事实、隐匿真实的事实、变更真实的事实。

二是必须有欺诈人的欺诈故意。欺诈故意是由于欺诈人的欺诈行为而使他人陷于错误，并基于此错误而为意思表示的故意。

三是必须有受欺诈人因欺诈人的欺诈行为而陷入的错误。这里所说的“错误”，是指对合同内容及其他重要情况的认识缺陷。传统民法认为，构成欺诈必须由受欺诈人陷入错误这一事实，受欺诈人未陷入错误，虽欺诈人有欺诈故意及行为，在民法上不发生欺诈的法律后果。

四是必须有受欺诈人因错误而为的意思表示。所谓受欺诈人因错误而为的意思表示，即错误与意思表示之间有因果关系。错误的认识必须是进行意思表示的直接动因，才能构成欺诈。

五是欺诈是违反了民事活动应当遵循的诚实信用原则。诚实信用原则要求人们在民事活动中讲究信用，恪守诺言，诚实不欺，在不损害他人利益和社会利益的前提下追求自己的利益。

根据《民法通则若干问题的意见》第69条的规定，所谓胁迫，是以给公民及其亲友的生命健康、荣誉、名誉、财产等造成损害或者以给法人的荣誉、名誉、财产等造成损害为要挟，迫使相对方作出违背真实意思表示的行为。

胁迫也是影响合同效力的原因之一。

胁迫构成应当具备如下条件：

一是必须是胁迫人的胁迫行为。所谓胁迫行为是胁迫人对受胁迫人表示施加危害的行为。胁迫行为在《民法通则若干问题的意见》第69条已规定清楚。

二是必须有胁迫人的胁迫故意。所谓胁迫故意，是指胁迫人有使表意人(受胁迫人)发生恐怖，且因恐怖而为一定意思表示的意思。即包含两层含义：须有使受胁迫人陷于恐怖的意思和须有受胁迫人因恐怖而为一定意思表示的意思。

三是胁迫系属不法。所谓不法，情形有三种：有目的为不法，手段也为不法者；目的为合法，手段为不法者；手段为合法，而目的为不法者。

四是须有受胁迫人因胁迫而发生恐怖，即受胁迫人意识到自己或亲友的某种利益将蒙受较大危害而产生恐怖、恐惧的心理。若受胁迫人并未因胁迫而发生恐怖，虽发生恐怖但其恐

怖并非因胁迫而发生，都不构成胁迫。

五是须有受胁迫人因恐怖而为意思表示，即恐怖和意思表示之间有因果系，这种因果关系构成，只需要受胁迫人在主观上是基于恐怖而为意思表示即可。只有同时具备上述五个要件，方可构成胁迫。

依《合同法》第52条规定，一方以欺诈、胁迫等手段订立的合同，只有在有损国家利益时，该合同才为无效。

## (二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益

所谓恶意串通，是指当事人为实现某种目的，串通一气，共同实施订方合同的民事行为，造成国家、集体或者第三人的利益损害的违法行为。

恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同，司法实践中并不少见，诸如，债务人为规避强制执行，而与相对方订立虚伪的买卖合同、虚伪抵押合同或虚伪赠与合同等；代理人与第三人勾结而订立合同，损害被代理人的利益的行为，亦为典型的恶意串通行为。

该类合同损害了国家、集体或者第三人的利益，因而也具有违法性，对社会危害也大、是故，《合同法》将《民法通则》第58条第1款第(4)项所规定的“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”的民事行为无效，纳入到无效合同之中，以维护国家、集体或者第三人利益，维护正常的合同交易。

恶意串通而订立的合同，其构成要件是：

一是当事人在主观上具有恶意性。即明知或者知其行为会造成国家、集体或者第三人利益的损害，而故意为之。

二是当事人之间具有串通性。串通是指相互串连、勾通，使

当事人之间在行为的动机、目的、行为以及行为的结果上达成一致，使共同的目的得到实现。在实现非法目的的意思表示达成一致后，当事人约定互相配合或者共同实施该种合同行为。

三是双方当事人串通实施的行为损害国家、集体或者第三人的利益。恶意串通的结果，应当是国家、集体或者第三人的利益受到损害。法律并不禁止当事人在合同的订立和履行中获得利益。

但是，如果双方当事人在谋求自己的利益的同时而损害国家、集体或第三人的利益的时候，法律就要进行干预。

恶意串通所订立的合同，是绝对无效的合同，不能按照《合同法》第58条规定的一般的绝对无效合同的原则处理，而是按照《合同法》第59条的规定，将双方当事人因该合同所取得的财产，收归国有或者返还集体或者个人。

### (三) 以合法形式掩盖非法目的

以合法形式掩盖非法目的，也称为隐匿行为，是指当事人通过实施合法的行为来掩盖其真实的非法目的，或者实施的行为在形式上是合法的，但是在内容上是非法的行为。

当事人实施以合法形式掩盖非法目的的行为，当事人在行为的外在表现形式上，并不是违反法律的。但是这个形式并不是当事人所要达到的目的，不是当事人的真实意图，而是通过这样的合法形式，来掩盖和达到其真实的非法目的。

因此，对于这种隐匿行为，应当区分其外在形式与真实意图，准确认定当事人所实施的合同行为的效力。

以合法形式掩盖非法目的而订立的合同，应当具备下列要件：一是当事人所要达到的真实目的或者其手段必须是法律或者

行政法规所禁止的；二是合同的当事人具有规避法律的故意；三是当事人为规避法律、行政法规的强制性规定而采用了合法的形式对非法目的进行了掩盖。

#### (四) 损害社会公共利益

在法律、行政法规无明确规定，但合同又明显地损害了社会公共利益时，可以适用“损害社会公共利益”条款确认合同无效。

#### (五) 违反法律、行政法规的强制性规定

违反法律、行政法规的强制性规定的合同，是指当事人在订约目的、订约内容都违反法律和行政法规强制性规定的合同。

《合同法解释》第4条明确规定：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。”

需要说明的是，违反法律、行政法规的强制性的合同，当事人在主观上是故意所为，还是过失所致，均则非所问。

只要合同违反法律、行政法规的强制性规定，则就确认该合同无效。笔者认为根据《合同法》第52条规定的精神，对无效合同的确认原则可概括为：法律、行政法规明文规定合同为无效的，则该合同无效；反之，则了合同有效。

## 合同有效行为无效篇二

案情再现：

7月，孙某与某经济社签订了一份《厂房租赁合同》，租用该经济社的2850平方米的厂房，租期自2007月1日至2035年6月30

日。约定年租金为50000元，每年3月31日前一次性付清。合同签订当日，孙某交了10万元保证金，并且，双方在合同中约定，若孙某在租赁期间提出解除合同或违约，将没收保证金；若孙某遵守合同约定，10万元保证金到期无息归还。在初，孙某经营困难，开始拒交租金，双方多次交涉无果。某经济社诉诸法院，要求孙某继续履行合同，支付租金，而孙某此时提出了反诉，要求解除合同，并退还保证金。法院在审理过程中，发现该厂房无任何报建、规划手续，同时也没有土地使用权证，并且在一审辩论终结之前，某经济社也未取得相关报建、规划手续。

笔者归纳本案争议焦点：

- 1、本案《厂房租赁合同》的法律效力？
- 2、若合同无效，保证金该如何处理？
- 3、若合同无效，某经济社要求支付租金是否有法律依据，该如何处理？

针对以上争议焦点，笔者有如下看法：

1、由于涉案房屋未进行任何报建手续和并未取得建设规划许可证，并且在一审辩论终结之前，某经济社也未办理相关报建、规划手续。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条：“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。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”因此，该合同无效。

法律规定的期限。

2、因合同无效，根据《合同法》第五十八条：“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”在本案中，孙某未尽合理的审查义务，而某经济社也未告知厂房是违章建筑的事实，因此，双方均存在过错，某经济社应酌情返还保证金给孙某。

3、因合同无效，“租金”一词便失去了法律基础。但是依据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第五条第一款：“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。”因此，孙某在占有使用该厂房期间，都应参照合同约定的租金支付房屋占有使用费。

## 合同有效行为无效篇三

我国《合同法》第52条规定：“有下列情形之一的，合同无效：(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；(2)恶意串通、损害国家、集体或者第三人利益；(3)以合法形式掩盖非法目的；(4)损害社会公共利益；(5)违反法律、行政法规的强制性规定。”具体而言：

### (一)以欺诈、胁迫手段订立合同，损害国家利益

根据《民法通则若干问题的意见》第68条之规定，所谓欺诈是指一方当事人故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方当事人作出错误的意思表示。因欺诈而订立的合同，是在受欺诈人因欺诈行为发生错误认识而作意思表示的基础上产生的。

因欺诈而为的民事行为，是行为人在他方有意的欺诈下陷于某种错误认识而为的民事行为。构成欺诈应具备如下条件：

一是必须有欺诈人的欺诈行为。欺诈行为是能使受欺诈人陷于某种错误，加深错误或保持错误的行为。主要表现情形有三种，即捏造虚伪的事实、隐匿真实的事实、变更真实的事实。

二是必须有欺诈人的欺诈故意。欺诈故意是由于欺诈人的欺诈行为而使他人陷于错误，并基于此错误而为意思表示的故意。

三是必须有受欺诈人因欺诈人的欺诈行为而陷入的错误。这里所说的“错误”，是指对合同内容及其他重要情况的认识缺陷。传统民法认为，构成欺诈必须由受欺诈人陷入错误这一事实，受欺诈人未陷入错误，虽欺诈人有欺诈故意及行为，在民法上不发生欺诈的法律后果。

四是必须有受欺诈人因错误而为的意思表示。所谓受欺诈人因错误而为的意思表示，即错误与意思表示之间有因果关系。错误的认识必须是进行意思表示的直接动因，才能构成欺诈。

五是欺诈是违反了民事活动应当遵循的诚实信用原则。诚实信用原则要求人们在民事活动中讲究信用，恪守诺言，诚实不欺，在不损害他人利益和社会利益的前提下追求自己的利益。

根据《民法通则若干问题的意见》第69条的规定，所谓胁迫，是以给公民及其亲友的生命健康、荣誉、名誉、财产等造成损害或者以给法人的荣誉、名誉、财产等造成损害为要挟，迫使相对方作出违背真实意思表示的行为。胁迫也是影响合同效力的原因之一。

胁迫构成应当具备如下条件：

一是必须是胁迫人的胁迫行为。所谓胁迫行为是胁迫人对受胁迫人表示施加危害的行为。胁迫行为在《民法通则若干问



题的意见》第69条已规定清楚。

二是必须有胁迫人的胁迫故意。所谓胁迫故意，是指胁迫人有使表意人(受胁迫人)发生恐怖，且因恐怖而为一定意思表示的意思。即包含两层含义：须有使受胁迫人陷于恐怖的意思和须有受胁迫人因恐怖而为一定意思表示的意思。

三是胁迫系属不法。所谓不法，情形有三种：有目的为不法，手段也为不法者；目的为合法，手段为不法者；手段为合法，而目的为不法者。

四是须有受胁迫人因胁迫而发生恐怖，即受胁迫人意识到自己或亲友的某种利益将蒙受较大危害而产生恐怖、恐惧的心理。若受胁迫人并未因胁迫而发生恐怖，虽发生恐怖但其恐怖并非因胁迫而发生，都不构成胁迫。

五是须有受胁迫人因恐怖而为意思表示，即恐怖和意思表示之间有因果系，这种因果关系构成，只需要受胁迫人在主观上是基于恐怖而为意思表示即可。只有同时具备上述五个要件，方可构成胁迫。

依《合同法》第52条规定，一方以欺诈、胁迫等手段订立的合同，只有在有损国家利益时，该合同才为无效。

## (二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益

所谓恶意串通，是指当事人为实现某种目的，串通一气，共同实施订方合同的民事行为，造成国家、集体或者第三人的利益损害的违法行为。

恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同，司法实践中并不少见，诸如，债务人为规避强制执行，而与相对方订立虚伪的买卖合同、虚伪抵押合同或虚伪赠与合同等；代理人与第三人勾结而订立合同，损害被代理人的利益的行为，

亦为典型的恶意串通行为。

该类合同损害了国家、集体或者第三人的利益，因而也具有违法性，对社会危害也大、是故，《合同法》将《民法通则》第58条第1款第(4)项所规定的“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”的民事行为无效，纳入到无效合同之中，以维护国家、集体或者第三人利益，维护正常的合同交易。

恶意串通而订立的合同，其构成要件是：

一是当事人在主观上具有恶意性。即明知或者知其行为会造成国家、集体或者第三人利益的损害，而故意为之。

二是当事人之间具有串通性。串通是指相互串连、勾通，使当事人之间在行为的动机、目的、行为以及行为的结果上达成一致，使共同的目的得到实现。在实现非法目的的意思表示达成一致后，当事人约定互相配合或者共同实施该种合同行为。

三是双方当事人串通实施的行为损害国家、集体或者第三人的利益。恶意串通的结果，应当是国家、集体或者第三人的利益受到损害。法律并不禁止当事人在合同的订立和履行中获得利益。

但是，如果双方当事人在谋求自己的利益的同时而损害国家、集体或第三人的利益的时候，法律就要进行干预。

恶意串通所订立的合同，是绝对无效的合同，不能按照《合同法》第58条规定的一般的绝对无效合同的原则处理，而是按照《合同法》第59条的规定，将双方当事人因该合同所取得的财产，收归国有或者返还集体或者个人。

(三)以合法形式掩盖非法目的

以合法形式掩盖非法目的，也称为隐匿行为，是指当事人通过实施合法的行为来掩盖其真实的非法目的，或者实施的行为在形式上是合法的，但是在内容上是非法的行为。

当事人实施以合法形式掩盖非法目的的行为，当事人在行为的外在表现形式上，并不是违反法律的。但是这个形式并不是当事人所要达到的目的，不是当事人的真实意图，而是通过这样的合法形式，来掩盖和达到其真实的非法目的。

因此，对于这种隐匿行为，应当区分其外在形式与真实意图，准确认定当事人所实施的合同行为的效力。

以合法形式掩盖非法目的而订立的合同，应当具备下列要件：一是当事人所要达到的真实目的或者其手段必须是法律或者行政法规所禁止的；二是合同的当事人具有规避法律的故意；三是当事人为规避法律、行政法规的强制性规定而采用了合法的形式对非法目的进行了掩盖。

#### (四) 损害社会公共利益

在法律、行政法规无明确规定，但合同又明显地损害了社会公共利益时，可以适用“损害社会公共利益”条款确认合同无效。

#### (五) 违反法律、行政法规的强制性规定

违反法律、行政法规的强制性规定的合同，是指当事人在订约目的、订约内容都违反法律和行政法规强制性规定的合同。

《合同法解释》第4条明确规定：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。”

需要说明的是，违反法律、行政法规的强制性的合同，当事人在主观上是故意所为，还是过失所致，均则非所问。

只要合同违反法律、行政法规的强制性规定，则就确认该合同无效。笔者认为根据《合同法》第52条规定的精神，对无效合同的确认原则可概括为：法律、行政法规明文规定合同为无效的，则该合同无效；反之，则了合同有效。

近日另两同事在讨论其所承办案件时，偶然提出一观点令人感觉有点似是而非，简述如下：该案案由系建设工程施工合同纠纷，其中所涉争议焦点之一为合同之效力，一同事表示虽然承包人一方为自然人，不符合行政管理部门之规定，但鉴于行政上对于资质之规定系管理性规定，故根据相关法律及解释，合同应为有效。

其理由所涉之相关法律及解释应为以下条文：合同法第52条：“有下列情形之一的，合同无效：

(一) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；

(二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；

(三) 以合法形式掩盖非法目的；

(四) 损害社会公共利益；

(五) 违反法律、行政法规的强制性规定。” 合同法解释一第4条：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。”

合同法解释二第14条：“合同法第五十二条第(五)项规定的“强制性规定”，是指效力性强制性规定。”

故要判断该理由是否可行，则必先理解合同法第52条第5项之规定。（鉴于合同法第272条明确规定工程应由具备相应资质条件之单位承包，故本人同事所论之事实本身并无争议，本文仅抽离出其理由进行讨论）

合同法第52条系从各个角度对合同之无效情形进行表述，但内容似乎欠妥：

关于第一项“一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益”，其中包括两个要素：

1、采用欺诈、胁迫手段；

2、损害国家利益。两个要素本身即为两个角度，采用欺诈、胁迫手段是从合同成立过程中之瑕疵而言，即受欺诈、胁迫方之意思表示不真实，但仅具备该要素还无法使合同无效，仅能让受欺诈、胁迫方取得申请变更或撤销之权利。

只有在通过该手段所订立之合同标的损害国家利益之情形下，合同才是无效的，故本条之重心在于后一点，即合同损害国家利益。

但在于第四项之存在，两者在如何理解上实令人迷惑，而迷惑之来源即在于“国家利益”与“社会公共利益”之处延大小无法确定。

由于法律无法穷尽社会情态，故在成文法国家多会在立法时加入保底条款，即在法文表述中加入模糊概念，虽然此举与法律之确定性要求相互矛盾，但鉴于立法技术之局限性，往往不可避免。

此处即为显例，何谓“国家利益”，何谓“社会公共利益”，如何在法律框架内对其进行确切的解释对于严谨的法学者而方显然是一件劳心劳力的工作，但对于随意的‘适法者而方必

然是一件得心应手的工具。

每一概念都有外延，本人孤陋寡闻，实在无法准确的对两概念进行定义，只能用以下方法对两概念之处延大小进行比对：一情形，“国家利益”概念大于“社会公共利益”概念，则用体系解释之方法，则可得出如下结论：“以非欺诈、胁迫的手段订立之合同，损害两利益之差的，为有效。”

此点显然难以令人认同，不取之；二情形，“国家利益”概念等于“社会公共利益”概念，则显然立法过于繁锁，第一项无存在之必要；三情形，“国家利益”概念小于“社会公共利益”概念，则同于二情形，过于繁锁，第一项无存在之必要；据此，本人认为合同法52条第一项无存在之必要，或者立法者认为“国家利益”概念大于“社会公共利益”概念且两者之差无保护之必要。

关于第二项“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”，其中也包括两个要素：1、恶意串通；2、损害国家、集体或者第三人利益。

本人认为，此项存在之问题与第一项同，第二个要素与第四项之间外延大小之问题，如等于或小于的，则第2项无存在之必要，如大于的，则双方都为善意或一方为善意的则即使合同标的“损害国家、集体或者第三人利益”的也为有效，显然于理不合，且该条中之第三人利益显然不能含括进社会公共利益之中，故此，双方都为善意或一方为善意的但其合同标的损害第三人利益则必然有效，谬误显然。

关于第三项“以合法形式掩盖非法目的”，其要素为一点——非法目的，但非法目的之外延同样模糊不清，难以确定。

关于第四项上文已提及，或许立法者之目的在于就某些具有显著特点之情形作出特别的规定，以便对民事主体更好发挥

指引作用。

该目的无可厚非，但其表述之内容却未达致此目的，包括第5项在内，无效之根本原因都在于违反国家利益、社会公共利益、第三人利益或法律、行政法律之规定，至于民事主体以何种方式行为的，无论是欺诈、胁迫，还是恶意串通，都不是合同无效之根本原因，依吾人所见，并无需要于法律条文中特别指明，这样反倒会造成解释上的漏洞，无甚益处。

上文仅为本人之浅见，于主题无密切关联。本人同事所论观点主要系对合同法52条第5项及相关司法解释之理解。

合同法之内容依通常之方式可表述为合同违反法律、行政法规的强制性规定者无效，而相关司法解释主要是对条文中之“法律、行政法规的强制性规定”作出限缩性明确规定，即法律、行政法规仅指全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规，强制性规定仅指效力性强制性规定。

依本人浅见，合同法第52条第5项之规定所应明确之内容不仅是其后半段，对于规制对象亦应予以明确，即何者违反法律、行政法规之强制性规定的合同为无效。其中可细化为合同之主体，合同之订立过程，合同之标的。

一、先论合同之主体，如仅依合同法之内容言，在目前之条文中并未明确对合同主体不适格之法律后果作出一般性规定，仅仅表述为“当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力”，而在某些特殊合同中对于主体之特殊要求多在行政管理性规定中明确，故而会使适法者在理解上产生多种结论。

其实如对整个民法全面考察，可以在民法通则第58条中发现无民事行为能力人实施的、限制民事行为能力人不能独立实施的民事行为无效(此处依吾人所见限制民事行为能力人所实施之行为如由监护人追认的应为有效)。法律作出如些规定系

在无、限制民事行为能力人应受保护之社会价值与契约自由价值作出选择，无待详论。

而在某些特殊合同中，某些行为必然需要具备特殊能力之民事主体方可履行，故国家一般会通过行政认可、行业组织认可等方式来明确部分民事主体具有特殊民事行为能力，依本人所见，在特殊合同中，无此特殊民事行为能力之人所订立之合同在法律无明文规定之情况下应当用目的性扩张之方法适用民法通则58条之规定判定无效。

此处之价值判断为应当以最小之社会成本保障社会之平稳运行，如没有具备公信力之确认方法或确认方法没有实质意义，则民事主体必须在每一次签订特殊合同时都要对相对方进行考察，此时社会成本将被大量的无收益消耗，故该方式虽与契约自由相冲突，但与契约自由之最终目的——追求更美好的生活——一致。

而合同法第52条第5项之规定已通过司法解释明确其所称之法律、行政法规具为最高级别之规定，而在实践中许多资质认定之规定具为行政部门作出，如认为因合同主体主适格造成合同无效之法律基础为合同法第52条第5项之规定，则必然造成大量资质认定彻底边缘化，基于目前之环境，对民法通则第58条进行目的性扩张更为合适。

二、之后为合同之订立过程，于此上文所论之法条及合同法中关于可撤销、可变更合同之规定，可以明确该条之规范范围不包括合同之订立过程。

三、最后为合同之标的，包括：作为与不作为。人们出于不同之目的订立合同，其内容五花八门，难以列举，以此条作为概括性规定也甚合适，但依吾所见解合同之无效情形应依民法总则之规定定之，因合同为民事行为之一部，合同仅需例出其特殊之无效情形即为已足，如以客观不能之给付标的者合同为无效，余者按民事行为之无效规定判定即可，如此



则条文不至过于繁锁，也不易造成理解上之冲突。

民事行为既已存在，则必然产生一定之后果，故如非必然，无效之情形不可任意规定。

## 合同有效行为无效篇四

### (一)以欺诈、胁迫手段订立合同，损害国家利益

根据《民法通则若干问题的意见》第68条之规定，所谓欺诈是指一方当事人故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方当事人作出错误的意思表示。

因欺诈而订立的合同，是在受欺诈人因欺诈行为发生错误认识而作意思表示的基础上产生的。

因欺诈而为的民事行为，是行为人在他方有意的欺诈下陷于某种错误认识而为的民事行为。构成欺诈应具备如下条件：

一是必须有欺诈人的欺诈行为。欺诈行为是能使受欺诈人陷于某种错误，加深错误或保持错误的行为。主要表现情形有三种，即捏造虚伪的事实、隐匿真实的事实、变更真实的事实。

二是必须有欺诈人的欺诈故意。欺诈故意是由于欺诈人的欺诈行为而使他人陷于错误，并基于此错误而为意思表示的故意。

三是必须有受欺诈人因欺诈人的欺诈行为而陷入的错误。这里所说的“错误”，是指对合同内容及其他重要情况的认识缺陷。传统民法认为，构成欺诈必须由受欺诈人陷入错误这一事实，受欺诈人未陷入错误，虽欺诈人有欺诈故意及行为，在民法上不发生欺诈的法律后果。

四是必须有受欺诈人因错误而为的意思表示。所谓受欺诈人因错误而为的意思表示，即错误与意思表示之间有因果关系。错误的认识必须是进行意思表示的直接动因，才能构成欺诈。

五是欺诈是违反了民事活动应当遵循的诚实信用原则。诚实信用原则要求人们在民事活动中讲究信用，恪守诺言，诚实不欺，在不损害他人利益和社会利益的前提下追求自己的利益。

根据《民法通则若干问题的意见》第69条的规定，所谓胁迫，是以给公民及其亲友的生命健康、荣誉、名誉、财产等造成损害或者以给法人的荣誉、名誉、财产等造成损害为要挟，迫使相对方作出违背真实意思表示的行为。

胁迫也是影响合同效力的原因之一。

胁迫构成应当具备如下条件：

一是必须是胁迫人的胁迫行为。所谓胁迫行为是胁迫人对受胁迫人表示施加危害的行为。胁迫行为在《民法通则若干问题的意见》第69条已规定清楚。

二是必须有胁迫人的胁迫故意。所谓胁迫故意，是指胁迫人有使表意人(受胁迫人)发生恐怖，且因恐怖而为一定意思表示的意思。即包含两层含义：须有使受胁迫人陷于恐怖的意思和须有受胁迫人因恐怖而为一定意思表示的意思。

三是胁迫系属不法。所谓不法，情形有三种：有目的为不法，手段也为不法者；目的为合法，手段为不法者；手段为合法，而目的为不法者。

四是须有受胁迫人因胁迫而发生恐怖，即受胁迫人意识到自己或亲友的某种利益将蒙受较大危害而产生恐怖、恐惧的心理。若受胁迫人并未因胁迫而发生恐怖，虽发生恐怖但其恐

怖并非因胁迫而发生，都不构成胁迫。

五是须有受胁迫人因恐怖而为意思表示，即恐怖和意思表示之间有因果系，这种因果关系构成，只需要受胁迫人在主观上是基于恐怖而为意思表示即可。只有同时具备上述五个要件，方可构成胁迫。

依《合同法》第52条规定，一方以欺诈、胁迫等手段订立的合同，只有在有损国家利益时，该合同才为无效。

## (二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益

所谓恶意串通，是指当事人为实现某种目的，串通一气，共同实施订方合同的民事行为，造成国家、集体或者第三人的利益损害的违法行为。

恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同，司法实践中并不少见，诸如，债务人为规避强制执行，而与相对方订立虚伪的买卖合同、虚伪抵押合同或虚伪赠与合同等；代理人与第三人勾结而订立合同，损害被代理人的利益的行为，亦为典型的恶意串通行为。

该类合同损害了国家、集体或者第三人的利益，因而也具有违法性，对社会危害也大、是故，《合同法》将《民法通则》第58条第1款第(4)项所规定的“恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益”的民事行为无效，纳入到无效合同之中，以维护国家、集体或者第三人利益，维护正常的合同交易。

恶意串通而订立的合同，其构成要件是：

一是当事人在主观上具有恶意性。即明知或者知其行为会造成国家、集体或者第三人利益的损害，而故意为之。

二是当事人之间具有串通性。串通是指相互串连、勾通，使

当事人之间在行为的动机、目的、行为以及行为的结果上达成一致，使共同的目的得到实现。在实现非法目的的意思表示达成一致后，当事人约定互相配合或者共同实施该种合同行为。

三是双方当事人串通实施的行为损害国家、集体或者第三人的利益。恶意串通的结果，应当是国家、集体或者第三人的利益受到损害。法律并不禁止当事人在合同的订立和履行中获得利益。

但是，如果双方当事人在谋求自己的利益的同时而损害国家、集体或第三人的利益的时候，法律就要进行干预。

恶意串通所订立的合同，是绝对无效的合同，不能按照《合同法》第58条规定的一般的绝对无效合同的原则处理，而是按照《合同法》第59条的规定，将双方当事人因该合同所取得的财产，收归国有或者返还集体或者个人。

### (三) 以合法形式掩盖非法目的

以合法形式掩盖非法目的，也称为隐匿行为，是指当事人通过实施合法的行为来掩盖其真实的非法目的，或者实施的行为在形式上是合法的，但是在内容上是非法的行为。

当事人实施以合法形式掩盖非法目的的行为，当事人在行为的外在表现形式上，并不是违反法律的。但是这个形式并不是当事人所要达到的目的，不是当事人的真实意图，而是通过这样的合法形式，来掩盖和达到其真实的非法目的。

因此，对于这种隐匿行为，应当区分其外在形式与真实意图，准确认定当事人所实施的合同行为的效力。

以合法形式掩盖非法目的而订立的合同，应当具备下列要件：一是当事人所要达到的真实目的或者其手段必须是法律或者

行政法规所禁止的；二是合同的当事人具有规避法律的故意；三是当事人为规避法律、行政法规的强制性规定而采用了合法的形式对非法目的进行了掩盖。

#### (四) 损害社会公共利益

在法律、行政法规无明确规定，但合同又明显地损害了社会公共利益时，可以适用“损害社会公共利益”条款确认合同无效。

#### (五) 违反法律、行政法规的强制性规定

违反法律、行政法规的强制性规定的合同，是指当事人在订约目的、订约内容都违反法律和行政法规强制性规定的合同。

《合同法解释》第4条明确规定：“合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。”

需要说明的是，违反法律、行政法规的强制性的合同，当事人在主观上是故意所为，还是过失所致，均则非所问。

只要合同违反法律、行政法规的强制性规定，则就确认该合同无效。笔者认为根据《合同法》第52条规定的精神，对无效合同的确认原则可概括为：法律、行政法规明文规定合同为无效的，则该合同无效；反之，则了合同有效。

《合同法》第五十二条有下列情形之一的，合同无效：

(一) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；

(二) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；

(三) 以合法形式掩盖非法目的；

(四) 损害社会公共利益；

(五) 违反法律、行政法规的强制性规定。

## 合同有效行为无效篇五

### 一、无效劳动合同的认定

#### (一) 问题与解决方法

就无效劳动合同的认定，在审判实践中主要有两大问题。一个大问题是对于《劳动法》第18条所规定的两种情形的理解与把握。另一个大问题是在《劳动法》第18条之外，有无其他无效劳动合同的情形。这两个问题在将《劳动法》第18条规定同《民法通则》与《合同法》相关规定的比较中即可发现。对比《民法通则》，不难看出，《劳动法》关于无效劳动合同情形的规定源于《民法通则》第58条关于无效民事行为的规定，但又远少于该条规定的7种情形，并且“违反法律、行政法规”属于《民法通则》未明确规定的情形。再对比

《合同法》关于合同无效的基本规定即第52条的规定，《劳动法》关于无效劳动合同情形的规定也较之《合同法》规定的5种情形要少，同时相类似的情形《合同法》的规定较之

《劳动法》有进一步的限定，《劳动法》的“违反法律、行政法规”在《合同法》中的相应表述是“违反法律、行政法规的强制性规定”，《劳动法》的“采取欺诈、威胁等手段订立”的情形在《合同法》中的相应表述是“一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益”。这种对比产生的相应问题是：在具有《民法通则》和《合同法》关于民事行为无效或合同无效的其他情形时，劳动合同的效力如何确定；

《合同法》对于“违反法律、行政法规”和“采取欺诈、威胁等手段订立”的限定性规定是否也参照适用于对《劳动法》

第18条所规定情形的理解与把握。此外，《合同法》还有3种合同条款无效的情形也是《劳动法》所没有的。这些问题所蕴含的共通法理问题是，民法与合同法的法理与劳动法的法理是否相通，由此决定《民法通则》和《合同法》关于民事行为无效或合同无效的情形是否也适用于劳动合同。众所周知，就合同无效，《民法通则》与《合同法》代表了两种经济体制下的两种价值取向。其中，《民法通则》体现了计划经济下国家对合同的强烈干预，重国家在合同效力上的主导地位而不重对交易的保障；《合同法》则体现了市场经济下国家对当事人意思的突出尊重，以保障交易，促进发展。正因如此，上述问题的关键是，《合同法》关于合同无效的法理是否可通用于劳动合同，由此，《合同法》关于合同无效情形的规定是否也参照适用于劳动合同。而二者法理是否相通又取决于二者的价值取向是否相类似。同时，在《合同法》规定的情形之外有无基于劳动法的独特法理而产生的劳动合同无效的情形，也是一个问题。

就法学体系来看，劳动法与合同法最初都属于大民法的范畴，后来，随着劳动法在劳动者隶属性基础上对劳动者全面权益的侧重保护和与此伴随的三方机制的引入，劳动关系由契约走向身份，劳动法逐渐从传统民法中独立出来，成为一个新的部门法。但劳动法与民法并非绝对割裂，在劳动法独特的价值取向和三方机制之外，劳动合同与民事合同有着类似的价值取向，如民事合同要尽可能保障交易的成功，以此促进经济发展，而劳动合同则要尽可能保障劳动关系的稳定，以此兼顾经济的发展和劳动法独特价值取向的实现。正因发此，只要不与劳动法的价值取向相悖，合同法的相关法理与劳动合同的相关法理应是相通的。

## （二）对《劳动法》第18条所规定情形的理解与把握

### 1、对“违反法律、行政法规的合同”的理解与把握

从字面上，依此情形确定的无效劳动合同应是违反了法律、

行政法规的相关规定。这是从法律渊源或法律规范的效力等级上对无效劳动合同认定法律依据的限定。所谓法律，即全国人民代表大会或其常务委员会制定的法律规范；所谓行政法规，即国务院制定的法律规范。按照法理，法律与行政法规因其系因国家最高立法机关、最高行政机关制定，并具有全国范围内的适用效力，才能规定法律行为的无效，除此之外的法律规范不得作为认定合同无效的依据。劳动法与民法均守此理。按此规定与法理，地方法规、部门或地方行政规章均不得作为认定劳动合同无效的依据。当然，这一结论并不排除依据相关法理，参照地方法规、部门或地方行政规章的相关规定确定劳动合同无效。也即，不得依据法律、行政法规之外的规定确定合同无效和可参照法律、行政法规之外的相关规定确定合同无效，二者并不矛盾，而是并行不悖的。这是法律适用上“有规定从规定，无规定从法理”的具体体现。当前，由于劳动合同立法的欠缺，立足法理而参照地方法规、部门或地方行政规章的相关规定更是不可或缺。实践中，为加强外地务工人员的管理，一些地方的地方法规或规章明确规定外地务工人员不办理务工证等相关证件的，不得在本地务工。对未办理务工证等证件的外地务工人员与本地用工单位发生纠纷后合同效力的认定，审判中有有效和无效两种观点。我们持有效的观点。原因有二：其一，地方法规或规章不得作为认定劳动合同无效的依据。其二，从法理上看，如认定未办理务工证等证件的外地务工人员所建立的劳动关系无效，实际上是将违反行政管理和合同无效混为一谈，最终是限制了外地务工人员劳动法意义上的劳动权，这同公民享有平等劳动权利的宪法规定亦是冲突的，因而该类地方法规或规章亦不能作为认定劳动合同无效的参照。应当说，这种观点目前已成为审判实践中的主流观点。

那么，违反法律、行政法规的劳动合同都是无效的吗？这方面一个典型的例子是不签订书面劳动合同是否导致劳动关系无效。劳动法第19条规定，劳动合同应当以书面形式订立。就此问题认识基本一致，即是否订立书面合同并不影响劳动关系的效力，只要符合劳动关系的效力要件，无书面合同即



构成事实劳动关系。可见，《劳动法》所说的“违反法律、行政法规”应当进行限制解释。那么，如何进行限制呢？

《合同法》所称的“违反法律、行政法规的强制性规定”是否可参照解释《劳动法》的“违反法律、行政法规”呢？如前所述，只要不与劳动法独特的价值取向相悖，合同法的相关法理与劳动合同的相关法理应是相通的。就合同无效而言，《合同法》关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的要求体现着民事合同保障交易的价值取向，而劳动合同效力的认定有着类似价值取向。同时，“法律、行政法规的强制性规定”突出体现着国家利益和社会公共利益，违反“法律、行政法规的强制性规定”的合同无效则突出体现了国家利益和社会公共利益高于合同当事人利益的价值取向，与劳动法的价值取向亦不冲突。因此，对《劳动法》第18条所规定的“违反法律、行政法规”应理解为“违反法律、行政法规的强制性规定”。但是，需要明确的是，《合同法》所称的“违反法律、行政法规的强制性规定”本身仍需进行目的性限缩解释。按照多数观点，这里的“强制性规定”就其字面应是指强行性规范，而强行性规范包括强制性规范与禁止性规范两种。禁止性规范又区分为效力性的禁止性规范和管理性的禁止性规范。这种区分的实质是当事人利益同国家利益、社会公共利益之间冲突的不同程度，而导致合同绝对无效的仅仅是效力性的禁止性规范，管理性的禁止性规定则导致合同效力待定。这种限缩解释同样应适用于劳动合同。

实践中，劳动合同违反法律、行政法规的强制性规定主要有两大类情况。

第一大类情况是劳动合同的内容违反法律、法规的强制性规定。具体又可分为两类：其一是合同所指向的劳动内容违反法律、法规的强制性规定。如用人单位使用劳动者进行盗版光盘、毒品等国家禁止或限制产品的生产与销售。这种劳动关系因与国家利益和社会公共利益严重违背而无效。这里需要研讨的问题是，双重劳动关系中第二个劳动关系是否无效。就此有无效和有效两种观点。笔者认为，目前我国法律、行

政法规中并无明确的禁止双重劳动关系的规定，但同时亦无允许双重劳动关系的规定。可以说，双重劳动关系是我国立法中的一个空白。之所以有此空白，是由于我国劳动用工由固定工向合同工转型期间立法的相对滞后造成的。这种特点决定了双重劳动关系不能简单适用“法律无禁止即是允许”的民法法理。特别是，双重劳动关系的确立涉及国家相应的配套措施，特别是保险缴纳机制的完善。因此，在笔者看来，当前双重劳动关系不属于是否因违反法律、法规的强制性规定而无效、有效的问题，而是政策不明和配套规范未建立的问题。这种情况下司法审判宜立足实际和保护劳动者的合法权益，适当保护劳动者在第二个劳动关系中的权益。

其二是合同部分条款违反法律、法规的强制性规定。如约定每日工作时间超过八小时；又如约定的劳动者报酬低于当地最低工资标准；再如约定用人单位不提供安全卫生条件和劳动保障；还如约定用人单位不负责给劳动者上三险等等。这方面需要研讨的一个问题是，劳动合同约定用人单位以实物或部分实物作为工资支付劳动者的，该约定是否有效。一般认为，《劳动法》第50条规定的“工资应当以货币形式按月支付给劳动者本人”属于强制性规范，违反该条规定应当无效。但也有观点认为，从强行性规范分类看，该条文旨在保障劳动者的合法权益，而与国家利益和社会公共利益的联系程度不高，因而并非禁止性规范，违反该条规定并不必然导致相关约定的无效。笔者认为，在现代社会，货币是劳动者及其家庭成员获得衣、食、住、行等保障的基本条件，而劳动者是社会中的绝大多数，其生活保障是国家、社会稳定的基础，因而与国家、社会的重大利益密切相关，故《劳动法》第50条规定应属于效力性的禁止性规范，违反此规定的约定应属无效。当然，在劳动合同的履行中，因用人单位经营情况不良期间无力支付货币工资，经与工会协商并经劳动者同意，以实物来替代工资给付劳动者的，应属基于情势和利益衡量所做的履行变更，一般不应简单认定为无效。

第二大类情况是劳动合同的主体违反法律、法规的强制性规

定。主要是劳动合同的主体缺乏权利能力，表现为两个方面：一方面是用人单位缺乏用工资质，另一方面是被招用人员缺乏劳动者权利能力。用人单位缺乏用工资质主要是用人者非法人和个体经济组织。按照《劳动法》第2条的规定，我国只有境内法人与个体经济组织才能够作为用工主体。据此，外国企业或组织不是我国的用工主体，外国企业或组织只能通过中介机构派遣劳务获得劳动力，其直接与我国劳动者订立的劳动合同无效。那么，境内无用工资质者同劳动者订立劳动合同效力如何呢？有观点认为应属无效合同。笔者认为，一方面，境内无用工资质者可能会获得用工资质，这与外国公司或组织的情况不同。另一方面，仅因为用工者无资质即当然认定合同无效，在劳动力市场一般为买方市场的情况下实际上不利于对劳动者合法权益的保护。因此，关于用工资质的规定应属管理性的禁止性规范，违反该规范仅导致合同效力待定，而不是当然的合同无效。在一定期间内如果用工者取得资质，则合同有效，否则合同无效。参照最高人民法院的有关司法解释，这里的效力待定期间宜以起诉时为截止期限。与此类似的问题是分支机构未经授权或超出授权签订劳动合同。对这种情况下的劳动合同效力，一般认为应属无效。笔者认为，从合同法理分析，并参照《合同法》的规定，此种情况下的劳动合同应属效力待定。一定时间内如经其所属法人追认，则合同有效，未经追认则属无效。实践中常见的另一种情况是，母公司掌握或限制子公司的用工权，子公司的用工需由母公司确定或认可由此常发生子公司与劳动者签订劳动合同而未经母公司认可的情况。审判实践中对这种情况下的合同效力认识不一。有人认为此种劳动合同无效，有人则认为属效力待定，应依用人单位是否追认而确定有效或无效。笔者认为，此种劳动合同应属有效。原因是，从法理上讲，法人的主体资格即当然意味着其劳动法意义上的用工资质。至于母公司与子公司之间在子公司用工上作何约定，应属母、子公司内部约定，对外不能改变子公司作为独立法人的用工资质，否则就极易成为关联公司否定劳动关系的借口，对劳动者合法权益的保护为不利。与此同理，在公司改制中有些地方规章或政策规定集团公司中各公司的用工权由

总公司掌握，这种规定也不能改变子公司的对外用工资质。

## 合同有效行为无效篇六

### 本文目录

1. 无效的合同
2. 租赁合同无效的情形及法律后果
3. 无效的家庭装修合同

房屋买卖，是指房屋所有权人将房屋所有权转让给房屋买受人，而买受人为此支付相应价款的行为。买卖房屋必须签订房屋买卖合同。实践中房屋买卖纠纷时有发生，房屋买卖纠纷涉及到产权、价款、原承租人的利益等诸多问题，但都离不开买卖合同的有效性问题。那么，究竟哪些房屋买卖合同属无效合同呢？归纳起来，主要有以下七种：

房屋是建筑在土地上的，为土地的附着物，具有不可分离性，因此，房屋所有权通过买卖而转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果卖方将房产和土地分别转让于不同的当事人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，买方可以提出这种买卖合同无效。

房屋买卖合同的标的物所有权的转移以买卖双方到房屋所在地的房管部门登记过户为标志，否则，房屋买卖合同不能生效，也就不能发生房屋所有权转移的法律效果，即使房屋已实际交付也属无效。故只要房屋没有正式办理登记过户手续，即使卖方已收取了房价款，交将房屋交付买方使用，当事人仍可提出合同无效的主张。

出卖房屋的主体必须是该房屋的所有权人。非所有权出卖他人房屋的，其买卖行为无效。房屋的产权为数人共有的，必须征得共有人同意才能出卖，出卖共有房屋时，须提交共有

## 人同意的证明书□

房屋所有人出卖共有房屋时，在同等条件下，共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租房屋时，须提前3个月通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权时，共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县级以上人民政府批准。单位违反规定，购买私房的，该买卖关系无效。

买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能生效。买卖合同生效后，双方均不得因价格高低无故反悔，应按合同议定的价款、期限和方式交付。但如果出卖人在房屋质量问题上有欺诈、隐瞒行为或在生效后发现存在质量问题的，买受人可要求同出卖人重新议定价格，协商不成的，可向法院起诉。

根据《城市房地产管理法》的规定，下列房地产，不得转让(包括买卖)：1、以出让方式取得土地使用权的，不符合转让房地产条件的；2、司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的；3、依法收回土地使用权的；4、共有房产未经共有人书面同意的；5、权属有争议的；6、未依法登记领取权属证书的；7、法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

## 无效的合同（2） | 返回目录

本文所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋，不包括乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，及当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件。

1、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。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

2、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。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

3、租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

4、当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

1、房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和相关司法解释的规定处理。

2、承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

3、承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外。

4、出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。

因租赁合同产生的纠纷案件，人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

5、因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

6、房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

7、出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

无效的合同（3） | 返回目录

孙与白达成口头协议，由白负责装修孙二居室商品房，工程款共计3万元，工期1个月。孙付款后，白组织人员进驻场地开始施工。由于施工中白不負責任，到处接活，人手常常不够，于是白招募一些临时人员帮忙，这些人员往往素质不高，或者没有装修经验。并且由于白拖欠工人工资，故工人消极

怠工，以至工程施工后3个月尚未完工，导致孙无法入住，不得不在外租房居住；同时由于施工人员不慎，造成孙楼下房屋漏水，造成楼下住户支付修复费5000元。随后孙发现，装修工程已完工部分质量严重不合格，存在卫生间门歪曲，木线有缝隙，玻璃松动，整体墙面光洁度不够、不均匀，门套歪曲不在一个平面，背面不对称等问题。孙与白数次交涉，但是白不是对孙避而不见，就是推托责任，说装修的问题应找木工赵和水泥工王而不应由其负主要责任，还数次说忙完手头工程就帮孙解决装修问题。但要追回一定的施工费。孙和白协商不成，于是向人民法院提起诉讼，请求人民法院判决白退还全部工程款，并赔偿其在外租房的费用及向楼下居住户支付的修复费用。

人民法院接受此案后，委托建设监理公司对孙装修工程进行鉴定，认定孙房屋已做装修工程价值11600元，该工程不合格部分修复费用15750元。同时，调查查明白未在工商行政管理部门办理营业执照，不具备经营资格。一审法院经过审理，认定孙与白 所达成的装修工程口头协议无效，并判决如下：

1. 判决白退还孙装修工程款20400元；
2. 判决白支付孙修复费15700元；
3. 判决白支付孙在外租房的费用及向楼下居住户支付的修复费用共计6360元。

本案主要涉及两个法律问题：一是合同有效性的认定和的责任问题；二是侵权损害赔偿责任的承担。

孙与白所达成的是一个口头合同。根据《建筑装饰装修管理规定》第11条规定，凡从事建筑装饰装修的企业，必须经建设行政主管部门进行资质审查，并取得资质证书后，方可在资质证书规定的范围内承包工程。《家庭居室装饰装修管理试行办法》也规定，凡没有《建筑业企业资质证书》或者建



设行政主管部门发放的个体装饰装修从业者上岗证书的单位和个人，不得承接家庭居室装饰装修工程。可见，本案中白不具备经营主体资格而擅自承担家庭装饰工程，其与孙所达成的合同因白不具备经营主体资格而擅自承揽家庭装饰工程，其与孙所达成的合同因白不具备相应的民事行为能力而成为无效合同，根据上述法规定，该合同自始就没有法律效力。

(1) 返还财产：合同被认定无效后，双方应将财产关系回复到前的状态，已从对方取得财产的一方，应将其所取得的财产返还给对方。现孙已将工程款支付给白，白本应全部予以返还，但白自己做装修工程部分已与孙有房屋相结合，成为孙房屋的添附价值，故此部分工程款无需返还，白应返还余下的工程款20400元。

(2) 赔偿损失：凡无效合同的订立和履行使当事人蒙受财产损失的，有过错的一方应当赔偿对方的损失。因白施工质量不合格而导致孙所需付出的修复费用，和因白施工导致孙无法在家中居住而付出的租房费用，均属“因无效合同的订立和履行”使孙蒙受的财产损失，白作为此无效合同中有过错的一方，依法应予赔偿。

由于施工操作的不慎，造成楼下房屋漏水，构成了对楼下居住户的侵权，施工人员应承担侵权责任，对楼下居住户予以赔偿。孙与白签订了装修合同，白及施工人员即为孙雇佣人员，则白为施工人，应承担此侵权责任，所以本案中要修复费用，理应偿还。