

公证租赁合同有效吗(汇总5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。那么一般合同是怎么起草的呢？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。

公证租赁合同有效吗篇一

一、案情

10月，某贸易有限公司（下称甲公司）与市某科技咨询有限公司（下称乙公司）签订房屋租赁合同一份，内容为：甲公司将近500平方米的店铺出租给乙公司；租期三年，自月1日至10月31日；租金每年25万元，先付后用；甲公司负责出租房屋的水电正常供应，乙公司按月交纳水电费用；一方不履行合同，另一方有权提前解除合同，违约方应一次性向对方支付违约金10万元。该合同经公证处公证。甲公司在出租时未取得房屋所有权证，出租后才取得。该房屋租赁一直未到房管部门进行出租登记。2月，甲公司将乙公司起诉至法院，称乙公司未交第二年租金，拖欠水电费用，故请求解除房屋租赁合同，支付所欠租金和违约金。

本案系一起房屋租赁合同纠纷，其中涉及的法律问题颇多，既牵涉不动产物权的登记，又牵涉及合同生效要件和公证效力等问题，值得研究。笔者拟作一初浅分析。

二、相关法律分析

（一）无产权证房屋的出租问题

《城市房地产管理法》第52条规定：“房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。”因此，只有房屋所有权人才是租赁房屋合法主体。但没有产权证是否为所有权人？笔者以

为，未取得房屋所有权证并不等于不是所有权人，因为从不动产登记发证的法律制度的发展看，登记发证是为了将物权进行公示，无证的物权只不过不能对抗有证的第三人，未办理产权证并不影响所有人对物的所有权。所以，所有权人与所有权证持有人的概念并不相同。房屋在建过程中所有人尚未成为所有权人，而房屋竣工后，房屋所有权人要隔相当时间才能成为所有权证持有人。在此期间，如果不允许租赁，显然不利于提高社会资源的利用效率，违背鼓励交易的市场经济原则。《合同法》第212条规定“租赁合同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”。其中，出租人并不以所有人为限。应该说凡对标的物享有合法的使用收益权的人，原则上均可作为出租人，有权将其使用的标的物转由他人使用。况且《合同法》第51条规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。”《合同法》第228条还规定：“因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。”这从另一个侧面说明，出租人是否为租赁物的所有人或使用权人，不影响租赁合同的效力。以他人之物出租的，租赁合同仍为有效，不过出租人负有将租赁物交付承租人使用的义务。如出租人不能将标的物交付承租人使用，应承担债务不履行的责任；如出租人将标的物交付承租人使用，则承租人仍应交付租金，而不得以租赁物非为出租人所有而对抗。出租人以他人之物出租的，对标的物所有人构成侵权或不当得利，应向标的物的所有人或合法使用人负侵权的民事责任或返还不当得利的义务。出租物的所有人或合法使用人请求承租人返还标的物的，因承租人与其并无租赁关系，所以承租人不得拒绝，承租人因此而受到的损失只能请求出租人赔偿。当然，承租人对租赁物的所有人或使用权人也不负交付租金的义务或侵权的民事责任。可见，连出租别人的房屋《合同法》也并没有规定无效，而对于权属并无争议，只是因为时间问题暂时未取得产权证的房屋出租，更没有无效的理由。因此，出租无产权证的房屋既不违反法律，又不违反社会公共利益，不能归于无效。至于国家建设部1995年5月9日发布的

《城市房屋租赁管理办法》第6条“未依法取得房屋所有权证的房屋不得出租”的规定，不能作为合同无效的理由。因为认定合同是否有效，其判断的根据只能是法律、行政法规的明确规定。而该建设部令并不是国家法律、行政法规，故不能作为认定合同无效的根据。

（二）房屋租赁合同的生效问题

[1][2][3]

公证租赁合同有效吗篇二

甲方(出租单位): _____

乙方(承租人): _____

经协商，双方达成以下协议：

第一条甲方同意乙方的要求，将原_____门市部租给乙方经营使用。

第二条原_____门市部共有固定资产_____元，其中房屋建筑面积_____平方米，经营面积_____平方米，货架_____个，柜台_____节，保险柜_____个，办公用具若干。乙方每月按固定资产总额_____%的比例向甲方交纳固定资产占用费。乙方每月向甲方交纳占用国家流动资金使用费_____元。

第三条原_____门市部属微利企业，近五年来平均盈利额千元左右，经乙方充分考虑，同意每月向甲方上缴实现利润的_____%作为统筹基金，每月一般不低于_____元。

第四条本租赁合同有效期为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第五条合同履行期间，甲方对乙方的经营方向进行监督，负责对乙方的业务指导，组织乙方参加各种政治活动，保障乙方在不违反国家政策的规定的的前提下自主经营。盈利除足数缴纳租金外自主使用。乙方要及时向甲方汇报业务经营情况，按月足数向甲方缴纳租金，未能按月缴纳时，按应缴金额每月罚_____%的滞纳金。

第六条乙方在租赁经营期间，身份不变，各种政治待遇不变，拥有自主经营的权力。

第七条乙方向甲方缴纳的租金总额为_____元。每月前五天内向公司财务科缴纳，一般缴纳转帐支票，如没有在银行另立账户，也可以缴纳现金。

第八条本合同正本三份，甲乙及鉴证机关各一份，副本五份甲方三份，乙方两份，分别交有关部门备查。

第十条双方当事人在履行本合同过程中发生争议时，应当协商解决；协商不能解决的由厦门仲裁委员会仲裁。

甲方：_____（公章）

地址：_____

法人代表：_____（签章）

开户银行及帐号：_____

年 月 日

乙方：（出租方）_____（公章）

地址：（承租芳） _____

法人代表： _____（签章）

开户银行及帐号： _____

年 月 日

公证租赁合同有效吗篇三

拍卖是拍卖人接受出卖人的委托或根据法律的强制规定，通过公开叫价或者密封递价的方式，将特定财产出售给出价最高且超过底价的竞买人而进行的买卖活动。拍卖须具备3个条件：（1）由中介机构——拍卖人主持；（2）有两个以上的竞买人；（3）围绕价格展开竞争。由于拍卖的形式和内容必须公开，如将一切有关买卖的详情公布，让公众知道，让公众参加，在公众的监督下按公认的标准成交，因此从性质上讲，拍卖是最典型的公卖方式。

拍卖公证由拍卖物所在地或拍卖活动举行地的公证处管辖。鉴于拍卖的公卖性质，竞买人为不特定的多数，因此，保证拍卖过程的公开、公平、公正是公证对拍卖过程进行监督的主要内容。

从公证审查的角度，拍卖的公开性主要审查两个方面：

一是审查拍卖主体的资格是否合法。根据《拍卖法》的规定，拍卖人应为专营拍卖的企业法人；选手人对拍品应有绝对的处分权；拍品应为有价值可转让的适合拍卖的物或财产权利；拍卖人与委托人是否确立了委托关系；竞买人是否具备行为能力；在拍品特殊的拍卖中，还要审查竞买人是否符合特定的要求。二是审查拍卖人是否已将上述情况以公众可以获知的普遍方式予以告知。通常公证员宜从拍卖公告发布的形式和公告内容两方面进行审查。

拍卖的公平性主要是审查拍卖人的《拍卖规则》制定得是否合法、公平，无非法的歧视或限制性条款。对《拍卖规则》中要求竞买人交纳保证金和银行保函的，公证员也要对每个竞买人交纳保证金的情况予以记录和审查，以保证竞买人在竞争上的公平地位。

公正性就是要监督拍卖过程是否按拍卖规则如实进行，并按规则在公开、公平、公正的前提下将拍品拍卖成交。

最后，在确定了买受人后，审查买受人的资格和行为能力，为成交合同公证。前述内容是拍卖公证的原则性内容，所谓万变不离其宗，无论拍卖品是什么，拍卖规则如何复杂，大致程序和应把握的重点都在其中。而本文所要讨论的是除却上述拍卖公证中所要遵循的基本原则，还要明晰特定的. 拍卖中产生的法律问题。

一、在强制性拍卖中，谁是拍卖行为的委托人

强制拍卖是指法院依照法律规定，将扣押、查封的被执行人的财产拍卖，目的在于清偿债务。强制拍卖中，谁处于委托人的地位，理论上有不同的看法。其一，债务人是委托人；其二、债权人是委托人；其三、法院是委托人。

[1][2][3][4]

公证租赁合同有效吗篇四

() ××字第××号

兹证明出租方××××的法定代表人（或法定代表人的代理人）×××与承租方代表×××（承租经营者）〔或承租方×××〕于××××年×月×日在××（签约地点或本公证处），在我的面前，签订了前面的《××××企业租赁经

营合同》。

经查，上述双方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法通则》第五十五条的规定；合同上双方当事人的签字、印章属实；合同内容符合《全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例》和《××××》（相应的.法规、规章）的规定。

中华人民共和国××省××市（县）公证处

公证员 （签名）

××××年×月×日

2. 有担保人的，担保人应在证词中列明；
3. 如合同并非在公证员面前签订，证词中“在我的面前”一句不写；
4. 其它类型的企业租赁合同公证参照此格式出具。

颁布单位：国家工商管理总局

颁布日期□xxxx 来源：公开选拔领导考试

公证租赁合同有效吗篇五

出租方：_____（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

根据《_经济合同法》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 房屋座落、间数、面积、房屋质量

第二条 租赁期限

租赁期共____年零__月，出租方从____年__月__日起将出租房屋交付承租方使用，至____年__月__日收回。

承租人有下列情形之一的，出租人可以终止合同、收回房屋：

- 1、承租人擅自将房屋转租、转让或转借的；
- 2、承租人利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- 3、承租人拖欠租金累计达____个月的。

租赁合同如因期满而终止时，如承租人到期确实无法找到房屋，出租人应当酌情延长租赁期限。

如承租方逾期不搬迁，出租方有权向人民法院起诉和申请执行，出租方因此所受损失由承租方负责赔偿。合同期满后，如出租方仍继续出租房屋的，承租方享有优先权。

第三条 租金和租金的交纳期限

租金的标准和交纳期限，按国家_____的规定执行(如国家没有统一规定的，此条由出租方和承租方协商确定，但不得任意抬高)。

第四条 租赁期间房屋修缮

修缮房屋是出租人的义务。出租人对房屋及其设备应每隔__月(或年)认真检查、修缮一次，以保障承租人居住安全和正常使用。

出租人维修房屋时，承租人应积极协助，不得阻挠施工。出租人如确实无力修缮，可同承租人协商合修，届时承租人付出的修缮费用即用以充抵租金或由出租人分期偿还。

第五条 出租方与承租方的变更

- 1、如果出租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、出租人出卖房屋，须在3个月前通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。
- 3、承租人需要与第三人互换住房时，应事先征得出租人同意；出租人应当支持承租人的合理要求。

第六条 违约责任

- 1、出租方未按前述合同条款的规定向承租人交付合乎要求的房屋的，负责赔偿_____元。
- 2、出租方未按时交付出租房屋供承租人使用的，负责偿付违约金_____元。
- 3、出租方未按时(或未按要求)修缮出租房屋的，负责偿付违约金_____元；如因此造成承租方人员人身受到伤害或财物受毁的，负责赔偿损失。
- 4、承租方逾期交付租金的，除仍应及时如数补交外，应支付违约金_____元。
- 5、承租方违反合同，擅自将承租房屋转给他人使用的，应支付违约金_____元；如因此造成承租房屋毁坏的，还应负责赔偿。

第七条 免责条件

房屋如因不可抗力的原因导致毁损和造成承租方损失的，双方互不承担责任。

第八条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向工商局经济合同仲裁委员会申请调解或仲裁，也可以向人民法院起诉。

第九条 其他约定事项

第十条 本合同未尽事宜，一律按《_经济合同法》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效力。

本合同正本一式2份，出租方、承租方各执1份；合同副本____份，送_____单位备案。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日