

无效房地产合同的确认及法律后果 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E6_97_A0_E6_95_88_E6_88_BF_E5_c122_480469.htm 无效的房地产合同是指当事人之间虽经协商订立，但因违反法律的要求，从订立的时候起就没有法律约束力，国家不予承认和保护的合同。根据无效的程度，可分为部分无效和全部无效。经济合同的无效由人民法院或仲裁机构确认。根据《民法通则》及《经济合同法》的有关规定，以下房地产合同是无效的，房地产投资者应引以为戒：一、违反法律和行政法规的合同 在实践中，经常出现的这类合同有：违反《土地法》非法“炒买炒卖”土地使用权及进行土地开发的合同；违反规划、报建法律、法规，转让违反城市规划、不报建或虽报建但不按批准的报建规划施工的房地产合同；违反确权、发证法律、法规，不办理房地产产权登记登记过户手续及公证手续的合同；违反房地产预售法规，非法预售房地产的合同。在实践中，有些是签订合同的双方当事人确实不知道其行为的违法（法律并不因其不知道违法就免除其应负的法律责任），也有些情况是，一方当事人明知其行为是违法的如果将来履行合同的结果对其有利，则积极履行。如果履行合同对其不利，则以签订合同无效为由，拒绝履行合同，致使合同另一方当事人蒙受损失。期房转让合同最容易发生此类现象，当期房价格上涨时，出售方寻找各种借口不履行合同，而去寻找高价买方出售。还有另外一种情况是普遍存在的侥幸心理。例如在签订房地产“炒买炒卖”合同时，不办理公证、登记、过户或备案等必备法律手续。很多“炒家”没办这些手续不是

照样赚了钱吗？如果当事人之间不出现纠纷，当事人一般也都能达到预期目的。一旦当事人之间发生了纠纷，则必然会有一方因此而遭受损失。

二、采取欺诈、胁迫手段签订的房地产合同

最高人民法院关于贯彻执行《民法通则》若干问题的意见中规定：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，诱发对方当事人做出错误意思表示的，可以认定为欺诈行为。以给公民及其亲友的生命健康、荣誉、名誉、财产等造成损害为要挟，迫使对方做出违背真实的意思表示的，可以认定为胁迫行为。

三、代理人超越代理权限所签订的合同或以被代理人的名义同自己或同自己所代理的其他人签订的合同

这一类合同大致有以下几种情况：（一）非法人代表签合同却不出具授权委托书，对方当事人也不索取。有的虽出具委托书，却不加盖法人代表签字。（二）法人对其公章、合同专用章、法人代表私章管理不善，被他人利用签订房地产合同。根据最高人民法院关于在审理经济合同纠纷案件中具体运用《经济合同法》的若干问题的解答的精神，合同签订人的代理资格和代理权限应按下列办法认定：

- 1、合同签订人利用委托单位的合同专用章或加盖公章的空白合同书签订合同的，应视为委托单位授予合同签订人代理权，委托单位对合同签证人签订的合同，应承担全部责任。
- 2、合同签订人持有委托单位出具的介绍信签订合同的，应视为委托单位授予代理权。委托单位对该合同应承担全部责任。
- 3、合同签订人盗用单位介绍信、合同专用章或者盖有公章的空白合同书签订经济合同的，应当确认为无效合同，一切责任由盗用人自负。

四、违反国家利益或社会公共利益签订的合同

在实践中，对以下两种情况下签订的经济合同为无效经济合

同：1、超越经营范围、违反经营方式所签订的房地产合同；2、无实际履行能力所签订的房地产合同。当事人应对无效经济合同承担相应的法律责任，当事人依据该合同取得的财产，应返还给对方。如果合同的无效是由一方的过错造成的，有过错的一方应承担对方因此所受的损失；对方也有过错的，根据自己过错的大小承担相应的责任。因违反国家利益或社会公共利益签订的无效房地产合同，应由当事人双方已经取得或取得的财产，收缴国库。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com