

司考重点专题合同成立与生效 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_8F_B8_E8_80_83_E9_87_8D_E7_c36_52734.htm 合同的成立与生效，是相互联系又相互区别的一对概念。成立是指双方当事人意思表示达成了一致，生效是指成立后的合同在法律上得到了肯定性评价，产生了当事人意定的法律效力，也就是使合同获得了相当于法律的效力。二者关系可表述为：其一，合同生效是以合同成立为前提的。即合同不成立就不可能生效，反之一个合同生效了，就意味着已经成立。其二，合同成立后不一定就生效。合同成立后是否生效，主要分为几种情况：

大多数合同成立即生效，也即合同成立与合同生效是同一时间；合同成立后并不立即生效，只有完成了应当办理的批准、登记等手续后才生效。合同成立后并不立即生效，生效时间要视所附期限于何时到来，即附延缓期限的合同。

合同成立后并不立即生效，能否生效要视所附条件能否实现而定，即附延缓条件的合同。合同成立后效力处于悬空状态，能否生效要看合同成立时缺乏的生效要件后来能否得到补正，即效力待定的合同。合同成立后永远不生效，也即无效合同。我们重点说说第 种情形：所谓“批准、登记等手续”包括两类，一是只需办理批准手续即生效，二是不仅要办理批准手续，还要办理登记等手续才生效。未予办理相应手续的，人民法院应当认定该合同未生效，但只要在一审法庭辩论终结前当事人办理了批准手续或批准、登记等手续的，人民法院就应当认定合同已生效。还有一种情况是，法律、行政法规只规定合同应当办理登记手续，但未规定登

记后才生效。如《城市房地产管理法》第53条规定，城市房屋租赁合同应当“向房产管理部门登记备案”，这种登记的用途是用于备案的，并非是房屋租赁合同的生效要件。换言之，如果房屋租赁合同当事人未办理合同登记，并不影响该合同的生效，只是不能产生物权移转的效力。法条原文：《中华人民共和国合同法》第四十四条 依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一）第九条依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其它物权不能转移。合同法第七十七条第二款、第八十七条、第九十六条第二款所列合同变更、转让、解除等情形，依照前款规定处理。试题解析：1.甲与乙签订了一份租赁合同，合同约定，如果甲父死亡，则甲将房屋租给乙居住。这一合同的性质应如何认定？[2000年多选题] A.既未成立，也未生效 B.已成立，但未生效 C.是附条件的合同 D.是附期限的合同 答案为：BD 本题为附延缓期限的合同，合同已成立，但需待“甲父死亡”这一期限到来时，合同才生效，因此A错B对。“附期限”与“附条件”的区别在于“某一事实是否必然会发生”，必然发生的为“附期限”。2.某甲自有房屋1间，1995年5月1日与乙签订一份为期3年的房屋租赁合同

同，由乙承租该房，同年8月6日丙向甲提出愿意购买该房屋，甲即将要出卖该房屋的情况告知了乙。到了11月7日乙没有任何答复，甲与丙协商以5万元的价格将房屋卖给丙，双方签订了房屋买卖合同，丙支付了全部房款。但在双方准备办理房产变更登记前数日，甲遇丁，丁愿以6万元买下该房。甲遂与丁签订了一份房屋买卖合同，且双方第二天即到房屋管理部门办理了变更登记。不久，丁向银行贷款，以该房设定抵押。现就本案例回答：（共4问）[1998年任意选择题] 就房屋买卖关系而言，下列表述哪些是正确的？ A.因甲已将房屋租与乙，甲若将房出售，应事先征得乙的同意 B.因甲丁之间已办理房产登记，故甲丙之间的买卖合同即使签订在先，丙也无权主张对该房屋的所有权 C.因甲丙之间尚未办理房产变更登记，故甲丙之间的合同不生效 D.甲虽与丙签订了合同，但在未办理变更登记的情况下有权再将房屋出售给丁 答案为：B C D 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