

合同附件效力约定 网签合同的法律效力(模板5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。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

合同附件效力约定篇一

【基本案情】

丁某在一审中诉称：丁某与陈某于2012年10月28日签订《北京市存量房屋买卖合同》、《居间服务合同》及《过户按揭代理合同》，买卖合同约定陈某将其1306号房屋出卖给丁某，合同约定该房屋总价共计985000元。

其中居间人与代理人为北京链家公司。

丁某与陈某同意委托该代理人办理房屋权属登记及物业交验过户手续及相关事宜。

丁某分别于2012年10月28日、11月2日向陈某支付了2万元定金和购房款43万元后并入住了该房屋。

后丁某于2012年12月31日又支付了250125元人民币，并已经支付了居间服务费用、光缆入网建设费、物业管理服务费等费用。

但陈某将房屋卖给丁某后，于2013年8月15日又与第三方孟某签署了《存量房屋买卖合同》，仅以65万元的价格将1306号房屋再次卖给孟某，并于3天后将房屋迅速过户至孟某名下。

因此，丁某以欺诈手段获取房屋所有权，根据《合同法》的规定，向法院提起诉讼，请求：确认陈某与孟某之间以欺诈手段恶意签署的《存量房屋买卖合同》无效。

陈某在一审中辩称：不同意丁某的诉讼请求。

孟某在一审中辩称：陈某与孟某所签订的买卖合同合法，不同意丁某的诉讼请求。

【审理结果】

一审法院经审理后判决：确认陈某与孟某签订的《存量房屋买卖合同》无效；孟某与陈某于判决生效后共同将登记于孟某名下的1306号房屋转移登记至陈某名下；驳回丁某的其他诉讼请求。

陈某、孟某不服一审判决，向北京一中院提起上诉。

北京一中院经审理后改判：撤消了一审法院的民事判决并驳回丁某的诉讼请求。

【裁判理由】

法院经审理认为：合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。

2013年8月11日，陈某与孟某就购买1306号房屋签订了《房屋买卖合同》，为完成产权过户，陈某与孟某又于2013年8月15日签订《存量房屋买卖合同》。

陈某与孟某2013年8月11日签订的《房屋买卖合同》是双方设立民事权利义务关系的协议，而陈某与孟某2013年8月15日签订的《存量房屋买卖合同》，系为完成产权过户而签订网签合同，双方的权利义务关系并不受该网签合同约定。

丁某如认为陈某与孟某之间的房屋买卖合同无效，应当就陈某与孟某2013年8月11日签订的《房屋买卖合同》提出自己的主张，在该合同的法律效力未经司法程序确认前，丁某仅要求确认陈某与孟某之间为办理过户而签订的《存量房屋买卖合同》无效，北京一中院不予支持。

一审法院直接对网签合同的效力做出认定不当，据此判令将1306号房屋的产权登记到陈某名下错误，北京一中院予以纠正。

孟某在本案一审中系被告，未提出反诉，现上诉要求确认1306号房屋归其所有，本案不予处理。

陈某与孟某之间房屋买卖合同的效力，因不在本案诉讼请求范围内，本案不予处理。

【裁判解析】

《中华人民共和国合同法》第二条规定，合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。

《中华人民共和国民法通则》规定，民事法律行为应当意思表示真实。

合同应当要涉及民事权利义务关系设立、变更或终止，且是双方当事人之间的真实意思表示。

网签合同是房屋买卖交易双方签订合同后，到房地产相关部门进行备案而签订，并公布在网上。

网签合同的真实目的是为了能让房地产交易更加透明化，从而防止一房多卖。

从合同的性质来看，网签合同作为完成过户的一个必经程序，其是房地产管理部门对房屋买卖所要求的手续，真实目的是更好地完成过户，并不是真实的权利义务关系意思表示。

因此，从本质上来看，网签合同并不是一份真实的房屋买卖合同，当事人不应该直接起诉要求确认网签合同的效力。

网签合同与房屋买卖合同即为人们通常所说的“阴阳合同”，由于房屋买卖过程中涉及的税费负担依据为网签合同，故当事人为了逃避国家税收，通常真实的房屋买卖合同价格与网签合同上的价格并不一致，网签合同上的房屋价格往往远低于市场价格。

《中华人民共和国合同法》第五十二条规定：恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的，合同无效。

网签合同作为双方当事人达成一致的协议，故意降低合同价款以逃避国家税收规定，存在损害国家利益的行为。

但对于网签合同的处理，并没有明确的规定。

《北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的指导意见(试行)》第十二条规定，当事人之间就转让同一房屋先后分别签订数份买卖合同，合同中关于房屋价款、履行方式等约定存在不一致，当事人就此产生争议的，应当依据当事人真实意思表示的合同约定继续履行。

对于当事人在房屋买卖中确实存在规避税收征管、骗取贷款等行为的，必要时可一并建议相关行政主管部门予以处理。

从该条规定可以看出，网签合同即使是存在规避税收征管的问题，但并不影响整个房屋买卖合同的效力。

对于房屋买卖合同的认定，应当根据真实意思的买卖合同来

确定双方权利义务关系。

此后，《北京市高级人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件若干疑难问题的会议纪要》第四条关于房屋买卖合同中阳合同的效力中规定：当事人在房屋买卖合同(包括双方已经签字的网签合同)中为规避国家税收监管故意隐瞒真实的交易价格，该价格条款无效，但该条款无效不影响合同其他部分的效力。

当事人以逃避国家税收为由，要求确认买卖合同全部无效的，不予支持。

具体到本案中，一审法院认定网签合同因双方恶意串通损害国家利益，确认网签合同无效，并判决孟某将诉争房屋过户到陈某名下，并没有查清案件基本事实，亦没有认清网签合同的实质。

一审法院对于陈某与孟某之间的真实买卖合同并未查明，仅依据网签合同中对于价款的约定即认定合同无效，且判令孟某返还房屋，没有事实和法律依据。

网签合同作为完成过户的程序，其仅为房屋买卖过程中依法定程序的备案手续，本身并不产生权利义务关系，真实意思表示的合同为双方签订的房屋买卖合同，因此在审理房屋买卖合同效力的案件中，应当对代表双方真实意思表示的房屋买卖合同进行审理，不能仅对网签合同的效力进行确认。

合同附件效力约定篇二

在建设工程施工领域，以“项目经理承包制”为主要形式的内部承包管理模式屡见不鲜。

施工企业将其承包的工程以内部承包、收取管理费的方式转交由项目经理进行实际施工的情况，在促进众多民营施工企业发展的同时，也因出现越来越多的法律风险而引人关注。

内部承包作为企业的一种经营模式，本身并不违法，但实践中常出现名为内部承包实为违法分包、转包或挂靠的情况，这是法律所明令禁止的行为，会导致所签合同归于无效。

鉴于此，笔者尝试针对建设工程内部承包合同效力在法律实务中出现的风险，结合理论观点以及司法裁判规则进行梳理整合，以期做到对症下药、防范风险。

建设工程内部承包合同是指施工企业作为发包方与其内部的生产职能部门、分支机构或职工之间，为实现一定的经济目的，就特定业务及相关经营管理达成的权利义务关系，这是一种企业的内部经营方式和激励机制。

而我们通常所说的内部承包合同特指项目经理内部承包合同，其含义是施工企业与企业内部职工之间签订承包协议，约定许可内部职工完成一定的工程项目施工，实行独立核算，自负盈亏，向施工企业缴纳管理费等。

故，内部承包合同的三个特征是：第一，内部承包合同主体之一的内部承包人必须是施工企业的内部人员；第二，内部承包合同约定的权利义务关系上表现之一是内部承包人需要向施工企业缴纳管理费，施工企业则需要对内部承包人进行一定的管理；第三，内部承包合同的内部承包人在经济上可以独立核算，自负盈亏。

其实，内部承包并不是一个标准的法律术语，我国现行法律法规对此也一直没有系统性的专门规定，但内部承包的经营模式并不为我国法律法规所禁止，因此，在建设工程施工领域，其具有强大的生命力。

就内部承包的本质属性而言，它是企业的一种经营模式。

内部承包合同对内涉及到施工企业与内部承包人的法律关系，鉴于合同主体具有特殊性，即主体间具有隶属关系，但这个隶属关系并不能完全左右整个内部承包合同的内容，故，内部承包合同发生内部纠纷要区别处理。

通常认为，内部承包合同发生内部纠纷一般受合同法的调整，但涉及内部承包人与施工企业属于劳动法调整的争议事项时，受劳动法的调整。

而内部承包合同对外会涉及到内部承包人(项目经理)构成代表施工企业的表见代理的情况。

根据《建筑施工企业项目经理资质管理办法》以及《建设工程施工合同》示范文本通用条款关于项目经理的规定，可以推出项目经理是具有项目经理资质的企业职工，是受企业法定代表人委托从事项目管理工作的施工企业代表人。

故而，内部承包下的项目经理与第三人签订合同，构成代表施工企业的表见代理，对外签订合同引起的法律后果由施工企业承担。

(一) 内部承包人是否与施工企业存在合法的劳动关系

内部承包人必须是施工企业的员工，与施工企业存在合法的劳动法律关系，从而保证内部承包合同的主体适格，这是内部承包合同有效的前提条件。

内部承包人与施工企业是否存在合法的劳动关系，具体可通过双方是否签订劳动合同、缴纳社会保险、工资单、人事档案管理 etc 来判断。

如果内部承包人与施工企业不存在劳动关系，就无从谈起接

受公司的管理，这种情况在司法实践中会被认定成内部承包合同因涉嫌违法分包、转包或挂靠而导致合同无效。

(二) 内部承包人是否接受施工企业的管理

根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第一条关于建设工程施工合同无效的认定的规定，可以看出我国法律法规在对建设工程施工合同无效的认定中已明确提出了对承包人资质的管理问题。

因而，在确定了内部承包人确实为施工企业员工的基础上，内部承包合同的效力认定还要考虑到施工企业是否有对内部承包人资质进行管理。

资质管理，一方面是指施工企业对内部承包人的人员管理，即施工企业为内部承包人配备了足够的专业人才，比如建造师、造价师、设计人员和监理人员等，组建专业团队保障工程项目顺利推进，另一方面是指施工企业对内部承包人的财务管理，即施工企业严格按照与发包人签订的建设工程施工合同的付款时间、付款条件的约定来向内部承包人付款，比如，内部承包人只有在相应工程竣工验收合格后，施工企业才向其支付相应的工程价款。

规则1：劳动关系不存在导致内部承包合同无效

当事人之间存在合法的劳动关系是内部承包合同有效的前提条件。

法院在认定劳动关系时，会结合双方提供的证据，比如劳动合同、工资单、社保缴纳情况、考勤记录等综合认定。

当事人若不能提供签订劳动合同或支付过工资等能直接证明双方存在劳动关系的证据，法院将不予支持劳动关系存在的主张，内部承包合同也因主体不合格，涉嫌违法分包、转包

或挂靠而归于无效。

案例索引：江苏省高级人民法院(2014)苏民终字第00371号“王洪与江苏登达建设集团有限公司、江苏登达建设集团有限公司河北分公司建设工程施工合同纠纷”。

规则2：施工企业缺乏对内部承包人的资质管理导致内部承包合同无效

当事人虽然在内部承包合同中约定了双方内部承包的权利义务，但实际中并无证据能证明施工企业对内部承包人进行资质管理，即无证据证明施工企业在资金、技术、设备、人力等方面给予内部承包人相应的支持，故该部分事实不足以认定施工企业履行有效的内部承包合同中施工企业应尽的义务。

因此，双方签订的内部承包合同实际系违法分包、转包或挂靠的性质，应认定无效。

案例索引：杭州市中级人民法院(2015)浙杭民终字第2990号“卢永生与浙江伟达建设工程有限公司、浙江伟达建设工程有限公司滨江分公司等建设工程施工合同纠纷”。

依照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二条“建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持”的规定，虽然当事人之间的行为因是法律明令禁止的违法分包、转包或挂靠而无效，但承包人施工的工程已竣工并交付使用，承包人要求对方参照合同约定支付所欠工程款的诉讼请求，符合法律规定，应予支持。

案例索引：广州市中级人民法院(2015)穗中法民五终字第6161号“朱和平与广州市宏都房地产有限公司、福建环宇建筑集团有限公司建设工程施工合同纠纷”；舟山市定海区人民法院(2015)舟定民初字第1083号“卢艳与恒尊集团有限公

司、浙江邦泰置业有限公司建设工程施工合同纠纷”。

合同附件效力约定篇三

我国的合同形式是有很多的，包括了劳动合同、租赁合同和买卖合同，但是无论是哪一种合同在签署之后都会产生它自己应有的法律效力。它可以对签署双方进行约束和保障。下面就跟小编一起来看看关于合同效力有哪些内容吧。

(1) 当事人对合同的效力可以约定附条件

附生效条件的合同，自条件成就时生效。附解除条件的合同，自条件成就时失效。

当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就，不正当地促成条件成就的，视为条件不成就。

(2) 当事人对合同的效力可以约定附期限

附生效期限的合同，自期限届止时生效。附终止期限的合同，自期限届满时失效。

《劳动法》第七十三条规定：劳动者在下列情形下，依法享受社会保险待遇：1. 退休；2. 患病、负伤；3. 因工伤残或者患职业病；4. 失业；5. 生育。劳动者死亡后，其遗属依法享受遗属津贴。另外，劳动部发布的《企业职工工伤保险试行办法》也对职工因工死亡、因工伤残所应享受的待遇作了具体规定。

根据《劳动法》第十八条的规定，下列合同无效：

1. 违反法律、行政法规的劳动合同；
2. 采取欺诈、威胁等手段订立的劳动合同。无效的劳动合同，

从订立的时候开始，就没有法律约束力。确认劳动合同部分无效的，如果不影响其余部分的效力、其余部分仍然有效。

有些单位借劳动者对有关法律法规不甚清楚的情况，与劳动者签订有生死条款的劳动合同，发生事故后以劳动合同为根据不予赔偿，严重侵害了劳动者的合法权益，也严重违反了我国劳动法律法规的规定，是法所不容的。在这里也特别提醒广大劳动者，在签订劳动合同时，一定要慎重起见，对劳动合同的各项条款要逐一审查，一旦发现有生死条款或类似条款，应及时提出，越早解决问题，便越能维护自己的合法权益。

合同附件效力约定篇四

黑白合同是指建设工程施工合同的当事人就同一建设工程项目、相同的施工范围所签订的两份或两份以上实质性内容相异的合同，通常把政府有关部门备案的合同称为“白合同”，把对“白合同”中的实质性内容进行了重大变更的未备案的合同称为“黑合同”。

黑白合同作为现代建设工程领域的特有产物，有其自身的特征：

第一，合同当事人对同一工程项目、同一施工范围签订了两份或者两份以上的合同、补充协议、承诺书等文件。

第二，“白合同”和“黑合同”约定的工期、质量、价款、违约责任等合同实质性内容不一致。

第三，当事人签订的两份或两份以上的合同及其他文件中，一份进行了备案，其余的没有进行备案。如果所签订的合同或者其他文件都没有备案，则不存在“黑白合同”之说。

第四，黑白合同的效力存在不确定性，黑白合同的效力要根据签订合同的具体情况来分析，不能简单断言“白合同”有效，“黑合同”无效。

黑白合同现象是我国建设工程领域在特定发展阶段、特定社会背景下形成的一种“社会怪胎”，其有百害而无一利。

第一，它违背了诚实信用、公平竞争的市场原则，扰乱了建筑市场的秩序，与我国《合同法》、《招标投标法》等法律法规所要保护的社会秩序背道而驰，显然不利于我国的法制建设和司法进步。

第二，因为黑白合同的大量存在，引发了大量拖欠工程款、拖欠设备材料款、拖欠农民工工资或者三角债的现象，制造了不少纠纷，影响社会的和谐稳定。

第三，因为黑白合同的大量存在，导致施工企业偷工减料、降低材料等级、降低工程质量标准等现象十分普遍，由此引发大量的因工程质量问题所造成的事故悲剧，严重危害了国家、社会和人民的生命、财产安全。

黑白合同仅是建设工程领域里的一种现象，黑白合同与合同的有效或无效并无直接关联，既不能把“黑合同”与无效合同划等号，也不能将“白合同”与有效合同划等号。对于黑白合同的效力应当将“白合同”和“黑合同”分别用《合同法》、《建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《招标投标法》、《招标投标法实施条例》等法律法规去综合判断。

法律、行政法规规定必须进行招标的建设工程，或者未规定必须进行招标的建设工程，但已经过招标投标程序并进行了备案，当事人实际履行的建设工程施工合同与备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为工程价款的结算依据。

法律、行政法规规定不是必须进行招标的建设工程，实际也未进行招投标，当事人将签订的建设工程施工合同在当地建设行政主管部门进行了备案，备案的合同与实际履行的合同实质性内容不一致的，应当以当事人实际履行的合同作为工程价款结算的依据。

备案的中标合同与当事人实际履行的中标合同因违反法律强制性规定而无效的，首先可以参照当事人实际履行的合同计算应得的计算工程款，然后依据两份合同的约定计算工程款数额的差价，由双方按过错责任程度予以分担。

最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称司法解释)第21条规定：“当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为结算工程价款的依据。”

笔者认为，司法解释关于黑白合同的此条规定，其范围并完全囊括现实中所有黑白合同的表现形式，它仅仅是众多黑白合同的一种情形，该条文规定仅是对合法中标且备案的情况下签订黑白合同结算问题的规定。也就是说，并非所有的黑白合同都适用司法解释第21条的规定结算。

因此，实践中处理黑白合同引发的纠纷过程中，在法律及司法解释的适用方面一定要细心甄别，具体问题具体分析，避免犯片面性的错误。

合同附件效力约定篇五

卖方：_____ (简称甲方)身份证号

码：_____ 买方：_____ (简称乙

方)身份证号码：_____ 根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国_____市房地产管理法》及

其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、乙方同意购买甲方拥有的座落在_____市_____区_____拥有的房产(别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面)，建筑面积为_____平方米。(详见土地房屋权证第_____号)。

第二条、上述房产的交易价格为：单价：人民币_____元/平方米，总价：人民币_____元整(大写：_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整)。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币_____元整，作为购房定金。

第三条、付款时间与办法：

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整给甲方，剩余房款人民币_____元整申请银行按揭(如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方)，并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整给甲方，剩余房款人民币_____元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条、甲方应于收到乙方全额房款之日起_____天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将_____等费用结清。

第五条、税费分担 甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方

协商，交易税费由_____方承担，中介费及代办产权过户手续费由_____方承担。

第六条、违约责任 甲、乙双方合同签订后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在内将乙方的已付款(不记利息)返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条、本合同主体

1、甲方是_____

2、乙方是_____

第八条、本合同如需办理公证，经国家公证机关_____ 公证处公证。

第九条、本合同一式 份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份，_____市房地产交易中心一份、_____ 公证处各一份。

第十条、本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。