

合同存在欺诈行为还有效吗 买卖合同常见欺诈手段(大全5篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

合同存在欺诈行为还有效吗篇一

买卖合同，下面小编给大家整理推荐房产买卖合同纠纷，欢迎阅读与借鉴！

(一)、伪劣产品替代履行法。在签订买卖合同时，欺诈方出示真实的质量较高的样品，而在履行时却代以质量低劣的伪次品。

(二)、不履行或不完全履行欺诈法。当事人一方在自身无履约能力或虽有一定履约能力的情况下，自订立合同起，就根本没有履行合同的诚意，而是想通过欺诈手段使对方履行合同。在骗取对方履行合同之后，非法占有对方履行的钱或产品，而自己却不再履行合同，使对方造成重大损失。

(三)、伪造产品的质量鉴定证明或标志法。供方本无产品或产品质量不合格，但为骗取货款，引诱对方签订合同，伪造产品的质量鉴定证明或标志，合对方看过之后信以为真而订立合同，在对方作出履行之后，供方则不再对等做出履行，溜之大吉。

(四)、假冒注册商标商品诱签合同法。一方当事人为了诱使对方签订合同，骗取钱财，将自己的伪劣产品假冒为注册商标商品，对方由于信任注册商标商品而与之签订合同，在履

行合同之后，才发现上当受骗。

(五)、专利产品谎称法。当事人一方(供方)谎称自己的产品为专利产品或名优产品，利用对方信息不灵，交通闭塞，缺乏经验，对“专利”或“名优”产品的神秘感或信任感而使用权其陷入错误的认识。供方在对方意思表示不真实的情况下，与其签订合同，以推销自己的伪劣产品。

(六)、盗用其他单位名称法。一方当事人通过非法途径盗取其他单位的公章或合同专用章或空白合同书，在对方当事人不知自己为无权订约人的情况下，为了获取非法利益，而与对方当事人签订买卖合同，获取对方当事人履行的钱或物。

(七)、假单位欺骗诈法。所谓假单位，又称“皮包公司”，是指根本不存在或未经合法注册的单位。这样的单位没有注册资金、没有固定的场所，没有经营管理设施，甚至连从业人员都是虚假的。社会上极个别不法分子往往就是利用私刻公章或合同专用章，骗取营业执照成立所谓的“假单位”，然后冒充某单位董事长或业务经理的名义与被欺诈方签订合同，待对方做出履行或预付款项后，携带钱财逃之夭夭。

(八)、虚假价格欺诈法。供方使需方在陷入错误认识的情况下与之订立合同，从中获取不法利益。这种欺诈手法一般是通过所谓的“大削价”、“大甩卖”、“大清仓”活动实现的。

一、房屋买卖合同双方的主体必须合法

在房屋买卖合同纠纷中经常发生的一类纠纷是房屋买卖的双方主体不合法或者不合格。主要有以下几种情况：

1、卖房者主体不合法或不合格。所谓卖房者不合法或不合格包括这样几层含义：

(1) 卖房者没有所有权，将租赁、借用、代管、占用或者他人委托办理房产证照的他人的房屋以自己所有为名出卖。还有的人伪造房证，指鹿为马，谎称对某房屋有所有权，意欲卖给他人，以达到骗取定金或购房款的目的，这种情况未达目的的是诈骗未遂；达到目的，数额较大的构成诈骗罪，不应以合同纠纷审理，应该将案件移送公安机关以刑事案件处理。

(2) 卖房者只有部分所有权，如夫妻一方或者是兄弟数人的共有房屋，或者是只是家庭成员之一，没有征得共有人同意私自出卖共有房屋。特别是在夫妻离婚过程中夫妻一方为了独自得到房款，将共同居住的房屋出卖的情况较多。

(3) 没有取得合法所有权而出卖房屋。主要是在商品房开发中虽然取得了建筑的有关手续，但是还没有取得商品房预售许可而出卖房屋，或者是在进行了房产的交易后，还没有办理房屋产权的转移手续，没有取得合法的产权证照又出卖房屋等。

(4) 建筑的房屋质量不合格，不可能办理房产证照的房屋进行出卖。

(5) 违法建筑房屋，没有取得全部合法建筑手续而建设的房屋。

(6) 买卖房屋人没有行为能力，处于精神病的发作期，或者是限制行为能力人。

2、买房主体不合法或不合格

主要是买房人不符合某些规定或者本人行为能力受到某种限制。

(1) 在某些城市中规定不具有本市户口的不得购买商品；

(2) 有的城市规定没有大陆户口的不得购买本市商品房；

(3) 单位购房以个人名义办证，意在规避某些税收。

(4) 购房人为无行为能力或限制行为能力人。

(5) 不是单位的法定代表人也没有被授权而为购买行为或者承诺行为。如某服务公司法定代表人李某与某贸易公司法定代表人姜某签订一份购房协议约定贸易公司从服务公司购买一处房屋，价格为6万元，姜交付了房价款。之后，李某又与贸易公司工作人员闫某签订一份协议，约定双方解除原协议，将房价款改为12万元，后发生纠纷。该案中，闫某并非贸易公司的法定代表人，又没有得到法定代表人的授权，无权签订购房合同。

二、因买卖房屋的性质发生纠纷

由于我们国家目前正处于市场经济的初期阶段，各种房屋由于其建设的时间、建设的单位不同，是否经过房改和房改的时间不同，加之我国幅员辽阔，各省甚至各市的政策都有不同，因而在是否允许自由买卖和是否允许上市上都有不同的规定。因而，因房屋的性质不同，也往往发生纠纷。对于房屋买卖的合同的效力也产生不同的影响。

1、军队、铁路和某些未经过房改的单位的房屋一般不允许买卖，特别是不允许卖给外单位、外系统。

2、某些地方规定公房房改后的一定年限内不允许买卖，如果买卖，必须首先卖给原单位，或者经过原单位的批准。

3、各地对公房使用权的买卖规定不同，有的地区允许买卖，有的地区不允许买卖。

三、因房屋买卖合同的效力发生纠纷

因房屋买卖合同的效力发生纠纷的很多，造成房屋买卖合同

无效的情况也比较复杂。其中比较常见的是：

1、房屋买卖合同的主体不合格或不合法而无效，此节前面已有专述不再赘述。

2、买卖房屋的客体即房屋本身的性质决定合同为无效合同。不允许买卖和在一定期限内不允许买卖的房屋不能成为房屋合法买卖的客体。不允许买卖包括房屋从所有权的角度不允许买卖和房屋本身的质量不合格不允许买卖两种情况。在处理这类买卖合同纠纷时，应该注意的是，有些房屋的买卖在双方签订合同或交付房屋时，政策不允许对该房屋买卖，但是，在发生纠纷时政策发生了变化，已经允许买卖。在这种情况下，如果房屋已经交付，买房者已经入住多年，为了稳定社会，稳定买卖关系，一般应该认定买卖合同有效。如某市陆某于1996年9月按房改政策以6000余元的成本价从本单位购买一处住房，并与单位签订公有住房买卖契约，约定5年内不得上市转让。

1998年陆与吴某签订该房转让协议，约定以4万元将该房卖给吴，并约定“在房款付讫，有关房产证卡移交妥当后，双方在协议签名画押，该协议即为双方认可，生效”双方在协议上签字，吴交付了房款。在移交清单上注明“房屋产权证(尚未发放，待发放后委托移交)。陆向吴出具了委托书，委托吴直接向自己单位领产权证。吴入住该房。2001年8月单位发放产权证时，陆到单位领取了产权证，并向法院起诉房屋买卖合同无效，要求吴倒出房屋。吴则起诉法院要求确认房屋转让协议有效，判令陆履行合同义务，帮助自己办理房屋产权证。在此案中，如按买卖当时的政策，该房是不允许买卖的。

但是，在发生纠纷时，一是时间已经将近5年，基本到了可以转让的约定，二是，当时在全国对原来规定的房改房上市的时间已经由原的5年改变为可以不受5年的限制。特别是当时新的合同法已经实施。新合同法的基本精神是发行尽量保护交易安全，缩小了无效合同的范围，除非是违反法律、法规

的强制性规定。最后法院一审判决陆与吴的房屋转让协议有效，双方应该继续履行，陆应该协助吴办理房屋产权过户手续。

3、如何认定和处理买卖房屋的买卖合同是否有效。在一些房屋买卖中有的时候房屋虽然早已交付，房款也基本结清或已经结清，但由于卖房人不配合或购房人拖拉或因需要交纳税费而未及时办理转移产籍手续。在这种情况下，由于房价发生变化，买卖一方反悔，企图以未办产籍为由主张买卖合同无效。在这种诉讼中，一般是房价上升时，卖房者易反悔，房价下降时，买房者易反悔。按照我国关于房地产买卖的有关规定，不动产买卖的产权变动确实是以产籍的转移为准。但是，是否没有办理产籍转移的一律视为无效呢？在八九十年代，法院在审理这类案件时，出于僵化的思维，基本上都是“一刀切”，凡是未办理产籍变更的一律视为买卖无效，如发生纠纷一推到底，全部视为无效，不管你是否已经实际占有房屋多长时间。就象对待机动车的买卖一样，只要没有办理转籍手续，就视为买卖无效。实际上这样处理往往太机械，也不符合法理。对于这种情况应该区别对待。

(1)房屋已经交付，价款已经结清，产籍已经办理的，如无主体不合格或不合法的应该认定买卖合同有效。如存在主体不合格或不合法情况，需要认定买卖合同无效返款退房同时，过错方应该赔偿对方损失。

(2)在以上情况下，当事人一方认为买卖合同存在欺诈、显失公平等情况应在一年内行使撤销权，但对符合撤销条件的应认定为可撤销的合同，也不再认定为无效。

(3)如不存在前述两种情况，即应主要审查是否当事人的真实意思表示。如属真实意思表示，应该首先认定合同是否有效。在合同有效的基础上再去判断合同是否已经开始履行，履行到什么程度，应否继续履行和能否继续履行以及谁违约。

在确定了合同是否有效的情况下，判断应否继续履行和能否继续履行。如应该继续履行又能够继续履行的，应该判决继续履行。如已经不能继续履行，要在确认合同有效的情况下，对违约方应该给予制裁。如果双方已经开始履行合同，实施了买卖行为，则应该在确认买卖合同是否有效的基础上再判断买卖关系的效力。合同无效，当然买卖合同亦无效。买卖合同有效，再进一步判断买卖行为是否有效。

《最高人民法院在 1993年2月17日关于李杰与符文海房屋买卖纠纷案如何处理的复函》中指出“从报告材料看，此案双方当事人买卖房屋出于自愿，李杰交付了房屋款，有符文海所立具有房屋买卖内容、收取房屋费的字据，符文海将产权证交给了李杰，由李杰实际管理使用该房屋多年，只是由于“文革”期间，当地房管部门停办买卖私房买卖登记业务等原因，未能及时办理产权转移登记手续。

据此，我们研究认为，依照最高人民法院一九八四年《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条的规定和有关法律规定精神，以认定符文海与李杰的房屋买卖合同有效为宜”。实际上最高人民法院的这一批复与后来的《民法通则》解释第85条“财产所有权合法转移后，一方反悔的，不予支持。财产所有权尚未按原协议转移，一方反悔并无正当理由，协议又能够履行的，应当继续履行，如果协议不能履行，给对方造成损失的，应当负赔偿责任”及《合同法》的精神是一致的。

(4) 注意区别房屋买卖合同是否成立、合同是否有效、合同是否生效以及房屋买卖合同是否成立以及房屋产权是否转移的区别。以往在审理房屋买卖案件时，只要看到没有办理产权转移手续即没办产籍的都认定买卖合同无效，其基本理由就是认为房屋买卖是一种要式行为，而这种要式行为又必须以产权过户为准。所以，凡没有办理产权转移手续的就认定买卖无效，而且常常和买卖合同无效等同。实际上，这些关系是有区别的。买卖合同是否成立，是指买卖房屋的双方当

事人对于房屋买卖的标的、价款数额、价款交付方式、交付时间、违约责任以及有无附加条件，是否达成了一致意见，如果达成了一致意见，双方没有争议，合同即成立。

如果前述的主要条款没有达成一致意见，则合同不成立。买卖合同是否有效，主要看合同双方当事人主体是否合法，买卖的标的-房屋是否有合法所有权，法律上是否允许买卖，是否是双方的真实意思表示。如果具备了这些因素，则合同有效。而合同的生效则主要是看双方对合同的生效是否有附加条件，有附加条件的，附加条件实现则合同生效，如有的合同约定合同经公证后生效，那么双方到公证处对合同进行公证则合同生效。

如果双方对合同的生效没有特别的约定，则合同具备基本的条款后双方签字或盖章后即生效。买卖关系的成立是合同履行的进一步延伸，即在合同有效的情况下，双方履行了合同的主要条款，如交付了大部分价款，交付了房屋或产权证照等。有的时候卖主与一方签订了合同，而又将房屋卖予他人且办理了产权转移手续。在审理这类案件时，有的就把签订的合同认定为无效合同，理由是不能履行，这是不正确的。在这种情况下，实际上是房主的一种违约行为。只有认定了违约才能对其违约行为进行制裁。对于买卖关系成立的纠纷应该尽量判决双方继续履行，以稳定社会经济秩序。

四、因买卖房屋合同的履行发生纠纷的处理

在一些房屋买卖中，签订合同的主体合法，双方对合同本身无异议，而在实际履行中往往发生纠纷，主要种类如下：

- 1、因房屋或房款的交付发生纠纷。在一般的房屋买卖合同中都约定房屋和房款的交付方式或时间，但由于有的合同对房屋和房款交付的先后约定不明而发生纠纷。一方要求对方先交付房屋和房屋产权证，而另一方要求先付清房款。双方各执己见争执不下。也有的双方对合同的理解或实际履行的情

况不同，往往产生异议，往往是各说各的理。

2、因对合同的履行是否合适即是否适当发生纠纷。在房屋买卖中双方往往对如何履行交款和交付房屋，包括交款的时间、次数、数量、币种或房屋交付的时间、房屋的状况、房屋的装璜等有约定。但由于对约定的一些具体内容的理解不同而发生纠纷。如在一起房屋买卖中a公司向b公司出卖正在开发建设的一栋大厦的四层，双方约定：总价款900万元，合同签订后先付600万元，交房前付200万元，交房后再付100万元。迟延履行或延迟交房均需承担违约责任，逾期一日，违约方向对方支付相当于上述房款价格0.3%的滞纳金。合同签订后b公司向a公司交付800万元□a公司向b公司交付了大厦四楼毛坯房但没有任何竣工及验收合格手续。

b公司向法院起诉要求a公司交付房产相关手续并起诉其承担违约金;a公司辩称自己已经完全履行了交付义务，并反诉b公司违约，迟延交付房款，应该立即交付100万元并承担违约金。法院审理后认为□a公司与b公司所签订的合同合法有效，双方应该全面履行。但在本案中a公司虽然交付了房产，但法律上规定的房产，是有合法手续的房产，并不是只是作为物的房产。其只交付毛坯房，没有交付相关竣工及验收合格的手续，不具备交付条件，不能认定为已经交付了房产，当然也不能认定其全面履行了合同□a公司只是实际履行了合同，并非适当履行地履行合同，属于违约行为，应承担违约责任。因为在合同中约定了a公司在交付房产后b公司才交付最后的100万元，因其履行合同不适当，不能认定为真正交付了房产，因而无权要求对方交付100万元。

3、因一房二卖发生纠纷的处理。现实生活是丰富多彩的，在实际生活中出现的房屋买卖纠纷也是多种多样的。由于各种不同的原因，一房二卖甚至一房多卖的情况也屡见不鲜。

(1) 由于卖房方的过失造成的一房二卖。这种情况多是房屋

的产权人或者是同一房屋的共有人都履行了卖房的权利，或者是卖房方是法人单位，法定代表人和具体工作人员工作上联系有失误，重复卖房所致。比如一家要卖房，夫妻或父子同时在外答应或与人签订了卖房合同，甚至交付了定金。在这种情况下应该考虑以下因素：

b□如果出卖人均均为产权人或有权代表人在同等条件下可以在买房人之间达成谅解，由买房人协商由谁自愿放弃购买权。但放弃的一方有权要求出卖方承担违约责任。如果条件不同，可以由出卖方进行选择，根据卖房获利情况决定，但要承担对另一方违约的责任。

(2) 由于卖房方的故意造成的一房二卖。有些一房二卖是卖房人的故意所为，但由于这种故意产生的时间不同，故意的内容不同，也应该区别对待。

a□仅仅是一般违反合同法的故意。在卖房人仅仅是违反合同法的规定，出于违约的心理时，应审查一房二卖合同签订的时间和合同履行的状况。大多数时候出现一房二卖，是由于房主出于某种利益的考虑，或者是后买者出的价格高，或者是后买者是房主的同志、朋友、亲戚、邻居、战友等。如果二合同都处于未实际履行阶段，且不能在买房人之间进行调解或和解，可以按照“诚实信用”原则，以时间先后确定哪个合同应该履行。但后一个合同的买方可以保留违约的追诉的权利。

b□卖房人出于占有他人财物的故意，情节严重的构成诈骗。出卖人在收取了他卖房款后，又以占有他人的财物为目的与第二人或者是第三人签订合同，意在骗取他人购房款或者定金，数额较大的构成诈骗犯罪，应以刑事案件处理。当事人可以向公安机关控告，法院也应该对这类案件进行移送。

(3) 如何处理已经办理产权转移的一房二卖。在一房二卖或多卖中，如果都没有办理产权转移应该如前所述去处理。如

果有的已经办理了产权转移登记，即已经办了产权证照，那么，就不能简单地以签订合同的时间顺序去确定支持谁了。因为证照的办理具有产权转移的公示作用，一般情况下法院在这种房屋买卖民事案件的审理中不能用判决的方式去变更所有权。而应该认定该买卖关系已经成立，而没有办理产权证照的只能按照违约处理。由违约方承担双倍返还定金或者赔偿损失。当然，如果房产证照是违法地通过私人办理的，没有经过正常的办照程序，利害关系人可以首先向房产管理部门提出申请，申请房产部门撤销错误发放的证照，如果行政机关不撤销或者是不作为，当事人可以向法院起诉。

五、因房屋质量问题发生纠纷的处理

1、因一般质量问题发生纠纷的如果属于保修期内的质量问题，应该判决房屋出卖单位对确实存在的质量问题进行修理或者对应予修理的部位进行鉴定，评估出修理价格判决房屋出卖者给付买房者相应的价款，由购房者自行雇请他人修理。对于已经超过保修期的一般质量问题，房屋出卖者不再承担修理义务。如果购房者向物业交纳了房屋修理费用，应由相应的物业部门进行修理；如果没有物业部门或者没有向物业部门交费则应由购房者自行修理。

2、对于房屋主体结构不合格的，应该尊重购房者的意见，购房者要求赔偿损失的，应判决赔偿损失；购房者要求退房的应该允许。如黄某经人介绍购买了某单位的集资楼，在入住前又对房屋进行了装修，花费5000余元，但在入住后发现房屋天棚下现浇板与预制空心板之间发生不同程度的裂缝，并有漏水遗迹。黄某多次找卖房单位，该单位对漏水部位进行了维修，但仍然不能彻底解决问题。于是，黄某起诉要求退款并要求卖房者赔偿装修损失。一审法院认为卖房单位所建住宅楼确实存在瑕疵，影响居民正常生活，且造成一定经济损失，有责任和义务对存在的质量问题妥善处理，按照建筑工程质量标准进行修缮，并对因房屋质量问题而造成的损失予以补偿。

遂判决卖房单位在60日内对黄某住房按照住房建筑工程质量标准进行修缮，以房屋质量检验部门验收合格为准，并赔偿因装修房屋造成的损失5000元。黄某不服上诉。二审法院委托建筑工程质量监督站对房屋进行质量鉴定，结论为房屋防水部分工程及室内横墙墙体部分工程不合格。有关建设主管部门答复该部分属于房屋主体部分之一。《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条规定，商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验，经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房，给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。于是，二审法院判决购房人于判决生效后60日内将房屋返还卖房单位，卖房单位返还购房款5万元；赔偿购房人经济损失5000元；承担评估费400元，鉴定费800元及一、二审案件诉讼费。

推荐阅读：

房产买卖合同纠纷

货物买卖合同范文

买卖合同仲裁申请书

买卖合同法司法解释

买卖合同司法解释

房屋买卖合同签约

合同存在欺诈行为还有效吗篇二

2008年1月20日至27日，邱某以生意周转为由，曾分别向李某等4人各借得20万元。当时借条上言明1个月内还清本息，可3

天后邱某却逃匿了，一直下落不明，音信全无。

最近邱某终于被找到了。他说，因生意严重亏损，自己早就负债累累了。为了给自己日后生活留下后路，他才以借钱为名筹钱，根本就没打算偿还。

法院审理后认为，邱某的行为已构成合同诈骗罪，判处其有期徒刑18年，并处罚金100万元。对此邱某很想不通，他认为自己的行为最多是一般的诈骗罪，而诈骗罪的起刑点要比合同诈骗罪低得多。

法官说法：合同诈骗罪是指以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，骗取对方当事人财物数额较大的行为，或者仅履行小部分条款，而对绝大部分条款无履行诚意以骗取财物的行为。本案中，邱某的行为，具备了该罪第一种情形的构成要件。

一方面，邱某实施了诈骗行为。他借款是以生意周转幌子，实则是给自己日后生活筹得费用，而且钱到手就逃匿了，使得李某等无从索要。另一方面，邱某具有非法占有的目的。他写下借条不是为了通过与李某等人双方履行借、还款合同，各自谋取一定的利益，而只是希望让李某等人单方给付借款，并没有还款的积极表现与诚意，而是根本不打算偿还。

最高人民法院《xxx关于经济犯罪案件追诉标准的规定》规定：以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，个人诈骗公私财物，数额在5000元至2万元以上的，应以合同诈骗罪追诉。本案涉案金额达80万元，已大大超出了该范围，应予严惩。

合同存在欺诈行为还有效吗篇三

上诉人：_____，男，汉族，____年____月____日出生，住址：_____湖北省孝感，现羁押

于_____看守所。

上诉人因合同诈骗罪一案，经四川省成都市人民法院开庭审理，现已做出（20__）成少刑初字第_____号刑事判决书。上诉人认为，一审判决认定案件事实不清，证据不足，适用法律不当且量刑过重，故依法提起上诉。

上诉请求：请求依法撤销（20__）成少刑初字第_____号刑事判决书对上诉人的判决，在查明事实后依法改判。

事实和理由：

一、一审判决对上诉人_____合同诈骗罪的认定事实不清，证据不足。

1、合同诈骗罪的本罪的主观方面，表现为直接故意、并且具有非法占有对方当事人财物的目的。而上诉人_____作为_____的老乡，经其邀约进入公司工作，平常的工作就是按照老总的吩咐，将做中性笔的过程演示给客户看，他对公司的经营模式、方式毫不知情。所以说上诉人具有直接故意、并且具有非法占有客户财物的目的无从谈起。如果说是共同犯罪的话，上诉人也没有共同犯罪的主观故意。

2、合同诈骗罪的本罪的客观方面，表现为在签订、履行合同过程中，以虚构事实或者隐瞒真相的方法，骗取对方当事人财物，数额较大的行为。

（1）、上诉人平时的工作主要按照按照_____的吩咐，将做中性笔的过程演示给客户看，并不参与拟定、签订、履行合同，也没有虚构事实和隐瞒真相的事实。

（2）、骗取对方当事人财务，数额较大的行为无从谈起。

上诉人在公司上班不到两个月，总共领取约4000块钱的工资收入，并无其他任何非法获利。上诉人作为一个农民，两个年幼孩子的父亲，经同村人_____介绍进入公司打工，是为了挣得一点辛苦钱，养活贫困的家庭。同时由于公司有正规的营业执照，上诉人一直深信公司是合法正规的公司。现在大学生毕业了都找不到工作，上诉人认为找个工作不容易。上诉人一直都希望通过正当合法的手段来挣钱，从未想过通过欺骗等不法手段来牟取暴利。同时公安机关在调查取证的时候，在程序上存在很多瑕疵，故本案仅凭上诉人第一次的口供无法认定上诉人构成合同诈骗罪。

上诉人：_____

____年____月____日

合同存在欺诈行为还有效吗篇四

上诉人：_____，男，汉族，_____岁，身份证编号：_____，初中文化，_____省_____市人，现住_____省_____市街号院号楼号。

上诉人因涉嫌合同诈骗罪一案，不服_____省_____市中级人民法院（_____）_____刑初字第_____号刑事判决，故提出上诉。

上诉请求

1、撤销_____市中级人民法院（_____）_____刑初字第_____号刑事判决书。

2、改判被告人不构成犯罪，不承担刑事责任。

事实与理由

上诉人在本案中的地位决定上诉人无从知_____文化投资有限公司（以下称文化公司）无履行合同的能力。

文化公司为本案第一被告人_____发起成立，在设立公司之时，_____向工商登记部门投送的各种资料及公司的设立过程，上诉人均不知晓。上诉人开始只是_____的一个司机，后被_____派到_____分公司任副经理，从事的都是按照_____的指令做一些具体事务，包括文化公司对外招标的各种事宜，上诉人均不知晓，故上诉人没有机会知道文化公司的资金运作状况。再者，上诉人原来没有从事过项目投资方面的工作，加上自身文化程度较低，也无能力判断文化公司是否投资该项目的资金状况。但_____市人民法院（_____）_____刑初字第_____判决书认定上诉人明知被告人_____无履行能力，仍介绍被害人施工企业签订工程施工合同，骗取合同履约金，属认定事实错误。

二、上诉人无非法占有的主观目的，客观上也没有占有施工企业的钱财。

上诉人虽然介绍了两家企家和文化公司签订了合同，但所收的这两家企业的合同履行金，均按照_____的指示，全部交给了_____本人或汇到了_____指定的账户上。至今为止，上诉人为文化公司工作时垫付的各项费用6万多元（已向法院提交证据）也无着落。客观地说，上诉人本人也是本案的受害者，何来占有受害企业钱财之谈，更谈不上主观上的占有。

综上所述，_____市人民法院（_____）_____刑初字第_____判决书针对上诉人而言，查明事实不清，适用法律错误，恳请二审法院本着实事求是，认真负责，有错必究的工作态度，给上诉人一个公平的判决。

此致

_____市中级人民法院

上诉人：_____

代理律师：_____

时间：_____

合同存在欺诈行为还有效吗篇五

一. 租赁合同的概念

二. 租赁合同一般应规定的内容

(一)、租赁物的名称;

(二)、租赁物的数量;

(三)、用途;

(四)、租赁期限;

(五)、租金及其支付期限和方式;

(六)、租赁物的维修和保养。

(七)、违约责任

除以上主要条款外，当事人还可以另行约定其他条款。如，担保条款。

三. 租赁合同的漏洞及欺诈

1. 对合同主体资格未进行认真审查，对方无履约能力。

在租赁合同中易被对方利用合同漏洞进行欺诈的多为出租人。主要因为在订立合同前未对承租人的主体资格及资信能力进行审查致使租赁物无法收回或无法按期收回租金。

2. 代理人超越代理权限，以被代理人名义签订租赁合同。

在租赁合同的签订中，经常有代理人以被代理人名义签订合同的情况，在被代理人授权范围内，代理人所签订合同的权利义务应由被代理人承受。但代理人超越代理权或代理权授权期限已届满后所订立的合同，未经被代理人追认，由行为人承担。根据《民法通则》有关规定有可能会给合同另一方当事人造成损失。

3. 租赁合同内容中易出现的漏洞。

在租赁合同中易出现的漏洞一般有：

a. 对标的物约定不明确，尤其是对租赁物的数量和质量约定不明确导致纠纷；

c. 租赁物的维修和保养约定不明确，根据合同法有关规定，一般应由出租人负责维修和保养，但当事人另有约定的除外。

4. 租赁合同履行中出现的欺诈。

履行中常见的欺诈主要有：

a. 出租人不按合同规定交付租赁物。实践中主要是迟延履行。

b. 出租人不履行合同规定的维修和保养义务。租赁物的故障不是因为承租人的过错所引起为条件。

c. 承租人不按合同支付租金。主要是迟延交付。

d.. 承租人擅自改变租赁物的现状。

e. 承租人擅自将租赁物转租他人。

f. 承租人逾期不返还租赁物。

5. 出租人利用租赁物套取押金。

在租赁合同欺诈中经常出现出租人利用租赁合同，要求承租人交纳与租赁物价值相当的押金，而当租赁期届满时，承租人却找不到出租人，出租人实际已经席卷大笔押金潜逃。承租人实际可能花费了较高金额“购买”了并不想购买的物品。

四. 租赁合同中漏洞及欺诈的防范

1. 订立租赁合同前应尽可能了解对方当事人的有关信息。

订立租赁合同前应对对方的法律地位、经营范围、资信状况以及履约能力、商业信誉进行必要的考察，如当事人自己进行了解有困难，可以向对方当事人所在地的工商部门进行查询，并且可以通过对方同行业或相关企业进行了解。

2. 对代理人签订合同应对其代理权进行了解。

对于对方业务员或经营管理人员代表其单位订立的合同，应注意了解对方的授权情况，包括授权范围、授权期限、所开立介绍信的真实性，对非法定代表人的高级管理人员，如副总经理、副董事长等，应了解其是否具有代表权。

3. 对于租赁合同中的条款，制订应尽量详尽明确。

在订立租赁合同中当事人应注意如下事项：

a. 合同条款应当尽量全面，尤其是主要条款不能遗漏，否则

易出现纠纷。

b. 对合同字句应当认真斟酌，字句表述应清晰具体，避免模棱两可，易产生多种解释的语句出现。

c. 在租赁合同中，对于租赁物的使用、租赁物的维修保养应当予以明确规定，以避免出现纠纷。

d. 在租赁合同中制订明确的违约条款及赔偿数额。

e. 为避免合同欺诈，当事人可以附加一些条款，如，担保条款、附期限条款、附条件条款等，以保证合同顺利履行。

f. 订立租赁合同，期限在六个月以上的应采用书面形式，未采用书面形式的，视为不定期租赁。对于不定期租赁，我国《合同法》规定，当事人可以随时解除合同。

4. 对租赁合同履行中欺诈行为的防范。

a. 对出租人不按期交付租赁物致使承租人无法实现合同预期的目的，承租人可以要求解除合同、支付违约金或赔偿损失。

b. 对技术要求较高的出租物，出租人应交付有关使用说明、装配图纸、操作规程等，这些在制订租赁合同时就应加以明确约定。

c. 租赁物上存在权利瑕疵，第三人对租赁物主张权利致使承租人不能使用收益的，承租人可以要求减少租金或免交租金。

d. 承租人无正当理由不支付或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内交付，逾期不交付的出租人可以解除合同。

e. 承租人擅自改变租赁物现状出租人可以要求承租人恢复原

状或赔偿损失。如征得出租人同意并因此增加了租赁物的价值，返还租赁物时承租人可以要求出租人支付一定开支。

f. 承租人未经出租人同意将租赁物转租他人的，出租人有权解除合同。

5. 对利用押金进行合同欺诈的防范。

在租赁合同订立中，合同双方当事人都尽量避免风险，而主要工作都应在合同订立前进行。出租人一般希望承租人能提供押金或担保并希望金额能与租赁物价值相当，以防止合同欺诈的发生。承租人则希望不交押金或少交押金。对出租人来说除要求承租人提供一定数额押金外，还应对承租人的身份情况、资信能力等方面进行综合考察以免损失。对承租人来讲，则应对租赁物的价值有清楚了解，根据不同情况在租赁物价值范围内决定押金的多少。