

最新先后签订合同效力法律规定 未办理 变更登记不影响所签订合同的效力(精 选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。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

先后签订合同效力法律规定篇一

2013年4月9日，刘楚升(化名)与唐湘岳(化名)签订了土地使用权出让合同，合同约定刘楚升将其在国土部门依法取得的批准用地a号地转让给唐湘岳，转让价为30万元，合同签订时给付15万元，余款于2014年1月1日前付清，刘楚升有协助唐湘岳办理过户手续的义务，如该土地不能及时过户至唐湘岳名下，则由刘楚升办理建房手续，待房屋建成后再一并将房屋及土地过户给唐湘岳。合同签订后，原告支付部分土地使用权转让款项。后来，刘楚升发现附近的土地很快升值，遂有悔意，以合同未办理登记属无效合同为由起诉到法院，要求被告唐湘岳返还已付款项15万元。

该土地使用权出让合同是否有效?存在两种意见。

第一种意见认为，土地使用权转让合同未办理登记，所以该土地使用权合同无效，唐湘岳应当返还刘楚升已付款项15万元。

第二种意见认为，该合同系双方自愿签订的，不违反诚实信用原则，是有效的。虽然未办理物权登记的，但不影响合同效力。

首先，我国《合同法》第五十二条规定：“有下列情形之一的，合同无效：（一）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（三）以合法形式掩盖非法目的；（四）损害社会公共利益；（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”该案在审理中，并未发现前五项导致合同无效的情形，故该案当事人签订的土地使用权出让合同是有效的。

其次，根据《物权法》第十五条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。”物权法确定了不动产物权变动的原因与结果进行区分的模式，签订土地使用权转让合同是转让土地使用权的原因，土地使用权过户到受让方名下是签订土地使用权转让合同的结果。该合同即原因行为是否生效，不取决于土地使用权是否登记过户到受让方名下这一结果。

最后，《城市房地产管理法》第三十八条规定的“未依法登记领取权属证书的房地产不得转让”。那么违反该法律规定是否导致合同无效？从我国《物权法》第十五条看出，这里的法律另有规定应指某一部法律明确规定，设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，只有经过物权登记的，合同才生效。如果法律没有明确这样规定，都应该认为设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，自合同成立时生效。没有办理物权登记的，不影响合同效力。而《城市房地产管理法》三十八没有该类规定，故不属于“除法律另有规定”范畴。

综上所述，该案土地使用权转让合同属有效合同，法院应驳回原告的诉讼请求。

先后签订合同效力法律规定篇二

乙方：_____公司

系甲、乙双方共同组建并经依法核准设立的有限责任公司，经甲、乙双方共同协商，就该公司承包给甲方经营的有关事宜达成协议如下：

一、公司承包给甲方经营，自_____年_____月_____日止，共计_____年。

二、承包期间，甲方必须保证每年交纳承包款万元，该承包款就体现在该公司的财务会计报表内，在每一会计年度结束后二个月内由甲、乙双方按法律规定进行分红。超出承包款部分的利润归甲方所有。

三、承包期间，甲方经营亏损，由甲方自负。承包期间，所有的债权债务关系均由甲方自行处理，由此造成公司财产损失的，应由甲方承担赔偿责任。

四、在承包期间，甲方享有充分的经营自主权和人事权。经营资金由甲方自筹(该公司的注册资金也交由甲方用于经营)，经营人员和所有的财会人员由甲方自行聘任或委派，经营人员的工资、奖金也由甲方支付但可列入公司的经营费用帐内。

五、承包期间，甲方必须遵守法律、行政法规的规定，依法经营，按照工商、税务机关的规定和要求办理公司年检、送交会计报表并依法纳税。

六、本协议生效三天内，承包公司的公章、合同专用章、财务专用章、银行帐号及财务帐册由双方列清单移交给甲方，双方确认。

七、本协议未尽事宜由双方协商解决。

八、本协议经双方签字盖章后即生效。

九、本协议如发生纠纷，由甲方所在地法院受理管辖。

十、个人签订承包合同一式二份，甲方双方各执二份。

甲方：_____公司

乙方：_____

法定代表人：_____

_____年_____月_____日

先后签订合同效力法律规定篇三

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，越来越多事情需要用到合同，签订合同也是非常必要的行为。那么我们拟定合同的时候需要注意什么问题呢？以下是小编精心整理的签订房屋买卖合同，实为借款担保，合同效力如何认定？，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

民间借贷纠纷中，借款人与出借人签订房屋买卖合同用来担保借款的情形越来越多。出借人为保证债权的实现，与借款人订立借款合同的同时，另签订一份房屋买卖合同，如果借款人不能按期偿还借款本息的，出借人要求履行房屋买卖合同，以获得房屋的产权，有的甚至在订立借款合同的同时即办理房屋过户手续，将房屋过户给出借人。

这种名义上是房屋买卖，实际却是为借款提供担保的合同，当出借人未获得清偿时，其因此取得的房屋能否受到法律的保护？下面笔者就通过一则相关的实务案例进行分析解读。

20xx年12月12日，姜某虹向崔某丽借款15万，同日双方签订房屋买卖合同，约定姜某虹以15万元的价格将涉案房屋出售给崔某丽，并办理了产权登记过户手续[]20xx年1月24日崔某丽与熊某伟（系姜某虹之夫）签订的房屋租赁合同中约定，

熊某伟在租此房期间有权随时赎回此房屋，金额为贰拾万元整。

此后，姜某虹一直未履行还款义务，且房屋亦一直由熊某伟、姜某虹占有，崔某丽将该房屋转让给王某宇，现在王某宇诉请熊某伟、姜某虹腾房并交还房屋，本案成诉。

法院审理认为：通过庭审查明，姜某虹与崔某丽之间存在民间借贷关系，姜某虹与崔某丽以签订房屋买卖合同方式作为民间借贷合同的担保，并将涉案房屋登记过户到崔某丽名下，该行为构成让与担保，双方之间的房屋买卖合同不具有真实的意思表示，应为无效合同。

崔某丽将案涉房屋出售给王某宇构成无权处分，王某宇在庭审中陈述，其购买案涉房屋时并未进房屋看房，只是在外面看了一下，购买涉案房屋只是觉得17万元价格便宜。王某宇的陈述不符合现实中真实买卖房屋的常理。

王某宇在支付房款前才知道崔某丽将房屋租赁给了熊某伟，当时看了租赁合同，因房屋租赁已到期，才购买的案涉房屋。但经法院审理查明□20xx年1月24日崔某丽与熊某伟签订的房屋租赁合同中约定，熊某伟在租此房期间有权随时赎回此房屋，金额为贰拾万元整。王某宇认可已看过房屋租赁合同，应当知道涉案房屋权属有争议。

综合以上事实，不能认定王某宇在购买涉案房屋时构成善意，王某宇虽交付房屋价款并办理不动产权登记证书，但不符合《中华人民共和国物权法》第一百零六条的规定的善意取得要件。王某宇诉请熊某伟、姜某虹腾房并交还房屋请示不予支持。

综上，法院判决：驳回王某宇的诉讼请求。

该案中，法院认定崔某丽将涉案房屋出售给王某宇构成无权

处分，这也从根本上否定了崔某丽与姜某虹为担保借款所订立的房屋买卖合同的效力。

意思表示真实是民事法律行为生效的要件之一，该案中崔某丽与姜某虹虽然名义上签订了房屋买卖合同并办理了过户手续，实际是为借款提供担保。双方没有房屋买卖的真实合意，双方真实的合意是订立借款合同，以房屋买卖的名义办理过户登记，为借款提供担保，学理上把这种行为称之为让与担保。物权法第58条第六项（民法典第146条）明确规定，以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。

如果在担保合同中提前约定，债务履行期届满，债权人未清偿的，担保财产直接归债权人所有的，这种行为是担保合同中的流押或流质条款，物权法第186条、211条（民法典401条、411条）对进行了明确规定，属于无效行为。同理让与担保中，签订主合同时即转移担保物的所有权，这种行为更应当认定为无效。

在司法实践中，也有人认为以房屋买卖的名义，作为借款合同的担保，是一种普遍的做法，应当认定让与担保的法律效力。但是，这种说法明显存在法律障碍，物权法定原则是物权法的重要原则之一，创设何种物权由法律明确规定。用房屋为借款合同作抵押担保，可以用抵押权实现，创设这种让与担保物权，违反物权法定原则，并且这种担保无法进行公示，易损害其他人的合法权利。

在本案中，催某丽可以向法院起诉，要求姜某虹清偿借款，而王某宇和催某丽之间的房屋买卖合同，已被法院认定催某丽对该房屋无处分权，王某宇不构成善意取得，王某宇可以主张退还购房款及承担违约金、赔偿损失等等诉讼请求。

文章中引用的案例是为了更好的解读法律知识，作者已对案例内容进行了相应的整理、汇编和删减，案例中的法律观点仅供学习交流所用。

先后签订合同效力法律规定篇四

甲方：_____ (以下简称甲方)

乙方：_____ (以下简称乙方)

根据【中华人民共和国农村土地租赁法】等法律法规的规定，经甲乙双方协商，本着平等、互利、合作的原则，现将甲方农村土地向乙方租赁事宜达成以下合同条款，以便共同信守。

1、该块土地位于桓台县果里镇村队。

1、期限年，从年至年。

2、租金：_____ 甲方将土地亩，承包费粮食斤/亩.年或承包费现金元/亩.年。

3、租金缴纳方式：_____ 每年麦收后根据双方约定缴纳粮食或现金按年一次性足额缴纳，麦收后如不能及时收取小麦责按照市价折算现金给付。

1、甲方按照合同约定租金按年向乙方收取，合同期内甲方不得向乙方随意增加/减少租金。

2、如遇地震、旱灾、冰雹等不可抗拒原因，导致甲方承包土地上经济受损时乙方不承担责任。

3、合同签订后，甲乙双方共同现场划定土地界线，甲方向乙方对该块承包土地界线进行交底。

4、承包期限内，乙方有责任对该块土地进行界线管理，不得由他人抢占，如遇地界纠纷及时向甲方反馈情况，由甲方协商处理。

5、承包期内如乙方原因无意向承包时，应在每年秋收春耕前向甲方提出请求，以便甲方合理安排与他人承包事宜，如乙方未及时向甲方提出退包请求，导致该块土地荒耕，甲方按照合同约定标准收取一年的粮食或租金。

6、承包期限内如乙方未按时交纳或未足额缴纳租金的行为，合同自动终止，甲方收回租赁土地。

7、承包期内如遇国家矿产资源开发或国家征收时，地上附着物赔偿属乙方所有，其他赔偿属甲方所有。

8、承租期满乙方有意续租，在同等条件下乙方享有优先承包权，双方协商承包事宜并续签承包合同。

1、如果因国家政策调整或其他不可抗力，导致合同不能履行或合同不能实现的，双方均可解除合同，并且不承担违约责任。

2、承包土地仅作耕地使用，不可另作它用，如乙方违约，则合同自行终止，甲方有权收回土地。

1、本合同在履行过程中发生的'争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，双方均可向村民委员会协商解决或向_____县人民法院诉讼解决。

2、本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3、本合同自双方签字之日起生效。

甲方签字(土地权属方)： _____

乙方签字(土地承包方)： _____

签订日期： _____

先后签订合同效力法律规定篇五

乙方：_____

合同签订地：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、条例、规章等，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就本项目协商一致，订立协议并共同遵照执行。

1、工程名称：_____

2、工程地点：_____

工程量：_____

承包形式：_____

1、开工日期：_____

2、竣工日期：_____

3、合同总工期为工作日。期间如遇连续大雨等无法抗拒的特殊天气，经甲方和监理签字认可后，工期可相应顺延。

1、工程质量达到省优至鲁班奖；

2、工程质量评定等级为优良；

3、符合国家质量验收标准；

4、双方约定的标准、具体为：_____

本合同工程价款结算采用下列种方式：_____

(1) 工程预算价：_____ (工程结束后按实结算)

工程单价：_____ (含外运等其他一切费用)

(2) 按实际发生的工程量，结合江苏省有关工程定额标准计算，由乙方报决算价，经监理及甲方审核后，由会计事务所或进行审计确认。

(3) 所有工程量必须在每月日前，由乙方向甲方提交月统计表或已完工程量报告，须经监理及甲方审核同意。

(4) 若涉及工程变更及增加工程量的，须经甲方项目负责人下达指令，变更签证除应由监理方签字外，还须由甲方工程部和有关项目负责人签字，并在实际发生日的十五日内报甲方计财部负责人复核签字，并由甲方分管领导签字，以及最终由总经理审批后方可生效，否则甲方有权不予认可。

(5) 变更工程量在总承包价5%以内，无需追加合同，超过5%，须另订合同。

(6) 取费标准及说明：_____土石方量测量执行省市有关土石方验收标准，土方量按实结算。

(7) 工程量核算确认方式说明：_____完成合格工作量上报甲方审核报批，并编制统计报表上报监理，取得监理、甲方的确认后方可。

(8) 合同协议一经签字，不受市场价格变化影响，按合同及协议约定标准进行结算。

1、本工程预算款为：_____

扣回工程预付款的方式为：_____

2、工程款按方式支付，具体为：_____

(1) 本工程无预付款;

(3) 总工程款的%作为质量保证金, 若无质量问题及其它违约情形, 后支付给乙方。相反, 如存在质量问题及出现其它违约情形, 甲方有权直接扣付乙方质保金, 如给甲方造成的' 损失超过质保金数额, 乙方对超出部分仍应予赔偿。

1、工程质量必须符合本协议第四条约定标准, 并按现行国家验收规范执行。质量保证期年, 如工程内容涉及主体结构的, 应终身质保。

2、项目经理须持有省建委核发的岗位证书, 且在建工程不得超过两个, 项目经理在现场的时间每天不低于小时, 负责处理工程上有关事务。

3、乙方所有进场人员未经甲方认可不得任意调换, 若确实需更换, 应提前3天以书面形式向甲方申请, 否则, 乙方任意调换人员达30%时, 甲方有权终止合同, 乙方无条件退场。

4、工程质量验收必须按规范进行, 所有工程资料须与工程施工同步进行, 随时供有关部门及人员查阅, 不合格资料及时修正。

5、分项工序验收, 以及隐蔽工程验收, 必须经甲方及监理签字验收后方可进行下道工序施工。

6、甲方及监理应在收到乙方请验报告后小时内验收完毕并出具书面验收意见。平时甲方定期或不定期抽查, 发现质量问题时, 出具限期书面整改意见, 乙方必须按甲方要求限期整改。若多次发现质量问题, 或经两次整改仍不符合要求, 甲方有权根据情况要求支付违约金, 严重的责令退场, 一切损失由乙方负责。

7、竣工后, 乙方应书面通知甲方及监理验收, 乙方在竣工后

天内提供符合规范性要求的竣工图及全部竣工资料，并应一式份。

8、其他约定：_____按图纸说明施工，达到甲方、监理的要求，禁止随地洒落、倾倒。

1、乙方在收到甲方正式施工图纸三日内向甲方提交书面施工组织方案，乙方自行办理开工报告等相关手续，甲方对乙方的施工组织方案进行审核批准，安排图纸技术交底。

2、乙方必须按合同工期和批准的进度计划组织施工，接受甲方、监理对工程进度的监督、检查，工程实际进度与计划不符时，甲方、监理有权责令限期改进，乙方应按甲方、监理的要求提出整改措施报甲方、监理审批后执行，期间赶工费用由乙方自理。月进度明显滞后于进度计划时，甲方有权暂停支付工程款。若乙方明显无力按约定工期完工时，甲方有权调换施工队伍，乙方应在接到甲方退场通知的十日内无条件退场，并撤出所有人员及设备，工程款按实际完成工程量的%支付，否则甲方不支付任何款项，每拖延一天按总工程款的2%承担延期违约金，造成其它损失的，应全额赔偿。

1、乙方须严格执行有关安全操作管理规范。

2、不得招收无身份证、有劣迹、身体残疾人员及童工。否则后果自负。

3、特殊工程需持有劳动部门核发的上岗证，持证上岗。

4、在施工过程中发生的工伤事故或其他内部纠纷，由乙方自行处理并承担全部经济责任。

5、所有机械设备需满足工程施工需要，特殊设备须有安检证明。

6、乙方应按当地政府有关部门规定进行施工场地标准化管理，因标准化管理不到位引起的一切处罚和损失由乙方自行承担。

7、乙方应优先发放施工人员工资，不得拖欠，并处理好劳资纠纷及相关问题，不得因此影响施工，以及不得给甲方造成任何不良影响，否则甲方有权采取解除合同、责令退场、要求赔偿损失、要求支付违约金等措施。

1、按约定提供图纸资料，及进行图纸技术交底。

2、按约定向乙方支付工程款，若甲方因资金困难不能及时兑现，应与乙方协商，并可视不同情况向乙方承担应付款部分的银行贷款利息。

3、履行其它本协议约定的义务以及负责

1、按约定保质保量的完成施工任务，符合工期及质量要求。

2、必须服从甲方现场管理，遵守法律及及行政规章、遵守各项规章制度，维护甲方声誉，如发现故意损害声誉，严重违反纪律，违反协议内容的行为，甲方有权给予经济处罚，直至终止合同。

3、应注意保护生态环境，注意施工安全，不得砍伐树木及损坏其它设施，注意护林防火。

4、乙方不得以任何理由擅自停工或消极怠工，以及采取吵闹、威胁等不当手段，否则，甲方有权责令其退场，一切后果由乙方承担。

5、质保期内若发生质量问题，乙方应在接到甲方电话或书面通知日内进场维修，日内维修完毕，否则维修费从质保金中扣减。

6、乙方应按照规定，主动对工程项目进行质量跟踪回访。

1、双方应严格遵守协议，如有违反，按本协议相关约定承担违约责任。

2、如延误工期，每超过一天，按合同总价款的承担违约金，或每天按1000元向甲方支付违约金。

3、如出现质量问题，以及违反本协议其它约定，乙方除应赔偿给甲方造成的全部经济损失外，甲方可视具体情况，要求乙方按合同总价款的1%-10%承担违约金。

1、本协议经双方签章后生效。

2、本协议于年月日在签署。

3、本协议一经签字，双方应严格遵守，如因执行本协议发生争议，双方应协商解决，协商不成，由签约所在地人民法院裁决。

4、本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

年月日年月日