# 2024年违法建筑合同的效力如何认定(三篇)

来源：网络 作者：深巷幽兰 更新时间：2024-07-03

*违法建筑合同的效力如何认定一20\_年10月29日，韩某与詹某就韩某为户代表承包的3亩菜地签订土地承包经营权转让协议。协议约定，韩某将土地承包经营权转让给詹某，转让期限为10年，詹某一次性交付转让费人民币12万元。双方当事人以及证人陈某在协议...*

**违法建筑合同的效力如何认定一**

20\_年10月29日，韩某与詹某就韩某为户代表承包的3亩菜地签订土地承包经营权转让协议。协议约定，韩某将土地承包经营权转让给詹某，转让期限为10年，詹某一次性交付转让费人民币12万元。双方当事人以及证人陈某在协议书上签字按印。协议签订当日，詹某交付转让费用人民币12万元，韩某将土地交付詹某使用。20\_年4月，韩某以该合同没有经过发包方同意为由提出解除合同，并在詹某已经耕种的土地上种植其他作物。詹某多次要求停止侵害无果，遂诉至法院，请求法院判决韩某停止侵害并继续履行合同。

一审法院认为双方当事人签订的协议系农村土地承包经营权转让性质，合法有效，具有法律效力，双方在协议签订后均已履行主要义务。被告要求解除合同没有法律根据，双方应当按照原合同履行。遂根据《合同法》第一百零七条，《农村土地承包法》第三十二条、第三十四条、五十六条规定，认定双方签订的协议有效。

韩某不服，提起上诉。二审法院认为本案双方当事人之间签订的是家庭土地承包经营权转让合同，上诉方没有稳定的非农职业或稳定的收入来源，发包方出具的证实虽未以此为不同意的理由，但该理由是客观存在的，故可以认定发包方不同意转让具备法定理由。因此认定，双方当事人之间所签订的合同无效，对被上诉人詹某提出的继续履行合同、排除妨碍的诉讼请求不应予以支持。故二审法院根据《农村土地承包法》以及《民事诉讼法》 判决撤销原判，确认韩某与詹某签订的协议无效。

1.土地承包经营权转让的条件

**违法建筑合同的效力如何认定二**

一、何为无效合同

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。”以上为司法上认定合同无效的先决条件。笔者理解，除去对某些特殊性合同，法律规定了特别的生效程序以外，一般的合同成立生效并非必须是签字盖章同时具备，应交由双方当事人自行决定，尊重双方当事人的意思自治，只要签字真实性得以确认，就该认定合同具有效力，此时应注重的是双方的合意，而不是形式上的盖章。

二、本案效力认定

本案中，合同双方法定代表人均已签字，符合《中华人民共和国合同法》(以下简称“合同法”)第三十二条“当事人采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字或者盖章时合同成立。”及第四十四条“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”之规定，但合同双方在合同中明确约定需要合同的生效需要双方“签字、盖章”，此时则应尊重双方对于合同生效的特殊约定，认定双方对合同的生效附有条件，则该合同自条件满足后才能生效。但是，本案双方合同已履行完毕(已通过竣工验收)，是即成事实合同，且为合格工程，依据《合同法》司法解释(二)第二条“当事人未订立合同，但从双方行为能够推定有订立合同意愿的，法院可以认定为是以合同法第十条第一款中的‘其他形式’订立的合同”精神，不能认定为无效合同。因此，本案业绩应认定有效。

三、主体资格认定

《中华人民共和国民法通则》第三十八条规定：“依照法律或者法人组织章程规定，代表法人行使职权的负责人，是法人的法定代表人”。法定代表人是由法人的设立机关或股东(大)会、董事会确定的。例如，有限公司的法定代表人由董事长、执行董事或经理担任，而这些人选实际上是由持有表决权优势的股东决定的。换言之，法定代表人行为是法人单位实际控制人意志的体现，在签订合同这一行为中，法定代表人在法律意义上并非仅仅是一个自然人，其代表法人行使职权，体现法人的意思，以法人名义对外作出的行为理所当然应由法人承担责任。

四、法律行为效力

笔者认为，法定代表人的签字与加盖公章，两个行为之间法律效力并无实质区别，是等同的，因为法人本身不具体意志，单位公章亦并无意志，加盖公章这一行为必须通过具体的人来行使，只有加盖公章的人代表单位的意志，加盖公章这一行为才可体现单位的意志，那这个能体现单位意志的“人”无非就是法定代表人了，从这个角度来说，法定代表人签字以及拿起公章加盖，其实其法律意义是一致的，代表都是公司的意思表示，所以不能以欠缺公章为由认定合同无效。

五、工程资料签盖

签字、盖章的法律行为效力一致对等，有一个前置条件，即：必须是法定代表人(或授权委托人)签字、盖章才适用。笔者接触过很多案例，由于施工、监理、建设等工程相关单位在签证单(或其他工程资料)上签字、盖章不全，最终结算审计时，往往被审计单位认定为签章不全而不予确认。很多朋友就这个问题咨询过笔者，审计这样认定是否合理。笔者观点，工程资料上，签字的往往是具体工作的负责人(不同环节有不同的人)，而非法定代表人，法定代表人之外其他人无授权所签的字，代表的仅是个人意愿，而盖章代表的是单位行为，两者必须结合起来方可有效。因此，这类资料上，仅有签字认定无效是合理的。所以，近几年在各地讲学，我反复强调的一点，工程资料签章必须一致。

六、特别注意事项

认定合同的效力还有一点就是要考虑双方当事人的真实意愿表示，如果从合同的履行行为足以体现双方的真实意思表示(如符合《合同法》第三十七条：“采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”等情形)，且在合同履行过程未存在法律规定的无效情形，则应认定为有效合同，这也是从促进交易以及维护经济秩序的角度出发，不宜过分拘泥于加盖公章这一形式。《合同法》第五十条规定：“法人或者其他组织的法定代表人、负责人超越权限订立的合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限的以外，该代表行为有效”。因此，在合同一方当事人明知对方的法定代表人超越权限而仍与其签订合同的情况下，只有法定代表人签名而没有盖章的合同对该法人代表的单位没有约束力。

**违法建筑合同的效力如何认定三**

案例：1991年6月21日，原告罗女士及丈夫黄某与原某村农民王某签订了房屋买卖契约。王某由于农转非欲出售其房屋，所在村社无人购买，通过村社两级干部执笔，王某自愿将其位于该村的砖瓦房4间出售给拥有城镇户口的罗女士夫妻。黄某交付了3300元购房款，王某也将乡村房屋所有权证和土地使用权证交给了罗女士夫妻。双方签订的购房协议加盖了村公所、乡人民政府的公章，而且罗女士向县政府缴纳了契税198元，契税凭证上现业主的姓名已经变更为罗女士丈夫的名字，但未到相关部门履行过户手续。此后，罗女士一家人一直居住在该屋。20\_年6月5日，该房屋所在的土地被政府征收，罗女士一家的宅基地面临拆迁，巨大的利益导致王某的家人与罗女士发生了矛盾，罗女士无法获得拆迁补偿款。20\_年6月，罗女士起诉要求确认合同有效。

原告罗女士认为，1991年6月21日签订的购房协议是双方真实意思的表示，并经过了当时村公所及乡人民政府的同意，并向县人民政府交纳了契税，且原告已在该房居住近20余年。现因该房屋涉及拆迁补偿，被告得知后，无理要求对该房屋主张补偿利益，被告的行为违反了诚实信用原则，损害了社会公序良俗，请求依法确认房屋买卖合同有效。

被告王某认为，根据法律规定，农村房屋不能向城镇居民出售，当时将房屋卖给原告，仅是对房屋的处分，并没有涉及房屋所及的宅基地使用权，本案的买卖合同因违反法律应为无效。

评析：

1.本案合同效力的分析

民法通则第五十五条规定，民事法律行为应当具备以下条件：行为人具有相应的民事行为能力，意思表示真实，不违反法律或社会公共利益。本案中，签订合同的双方当事人均具有民事行为能力，主体适格。1991年王某出售房屋时，所在村社无人购买，在征得村社干部同意且由村社干部执笔书写买卖合同后，才卖给城镇居民罗女士，买卖协议上加盖村公所及乡人民政府的公章，就表明所在村社对罗女士取得该宅基地的使用权没有异议，出卖行为是王某的真实意思。事后，罗女士也按照规定向县政府缴纳了契税，并实际支付购房款，被告王某收取购房款后交出了房屋及权属证书，原告罗女士在该房屋居住20年，合同早已实际履行。

1992年最高人民法院《关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函》规定：“房屋买卖系要式法律行为。农村的房屋买卖也应具备双方订有书面契约、中人证明、按约定交付房款以及管理房屋的要件，要求办理契税或过户手续的地方，还应依办理该项手续后，方能认定买卖有效。”该复函并未禁止城镇居民购买农村房屋。本案中，罗女士也确实缴纳了契税，且契税票据上已将现户主的名字变更，可以理解为双方买卖行为经过了相关部门的同意。因此，本案符合最高人民法院的复函精神。

本案应当适用双方签订合同时的法律或政策。在1999年5月之前，我国法律没有明确规定城市居民不得购买农村房屋，根据法无禁止皆自由的原则，应当认定本案当事人的行为没有违反法律的禁止性规定，双方签订的买卖合同有效。

2.认定有效的社会效果利大于弊

首先，要坚持尊重历史、照顾现实原则。由于农村私有房屋买卖纠纷主要发生在村民和城镇居民之间，这类房屋买卖行为多发生在上世纪90年代，至今时隔10年以上，大多买卖行为依约履行了合同义务，出卖人交付了房屋，买受人入住并给付了房款且入住多年，甚至房屋已经过装修、翻建、改建等添附行为。本案中，房屋买卖发生在20年前，经过多年的经营，房屋买受人对涉案房屋已具有了强烈的认同感，建立了较为稳定的社会关系。如果认定本案无效，就会造成房屋出卖方在违规出卖房屋获得利益后又因房屋增值、拆迁补偿等原因主张合同无效，无疑是违反了诚实信用原则，其直接后果是违反诚实信用卖房者获益，而恪守诚实信用买房者却蒙受损失。买房者最后虽获得了一定的赔偿却要面临腾房搬迁，在其居无住所的情况下，不利于社会的稳定，甚至遭遇执行难题，如此判决的结果是损害社会的公序良俗和诚实信用的社会根源。

其次，注重实现裁判的法律效果和社会效果的有机统一。判决要以“有利于妥善解决现有纠纷、有利于规范当事人交易行为”为指导，起到制约农民审慎处分自己房屋的积极效果。对城镇居民在购买农村房屋后进行了依法登记或履行了契税手续的;对出卖方已经转为城镇居民的;对那些买卖行为发生的时间较长，购买方已经在农村长时间居住，且房屋已经翻盖或者重建的，从保障当事人居住权和稳定社会关系的角度认定合同有效，这样更能为社会大众从情感上所接受，充满人文关怀的裁判也更能为社会所认可。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找