

最新借贷合同成立的要件(精选5篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

借贷合同成立的要件篇一

合同是一种典型的民事法律行为，是当事人通过意思表示达成的协议。1999年3月15日通过的《中华人民共和国合同法》从立法上将合同成立与合同生效区别开来。《合同法》第二条第一款规定：“依法成立的合同，自成立时生效。”可见合同成立与生效是两个截然不同的概念。将合同成立与合同生效区分为两种不同制度并将理论转化为现实立法，为解决合同纠纷提供了明确的法律依据，并有效排除了司法实践中的混乱。

（一）合同成立的含义

所谓合同成立，是指订约合同当事人就合同的主要条款协商一致。所谓协商一致，即指当事人之间的意思表示一致，也称合意。从成立的含义可看出，成立是当事人意思表示一致的一种事实状态。

关于合同成立的要件，理论上有不同的看法，我们认为，合同的成立要件包括以下几个方面：

- 1、订约主体存在双方或多方当事人
- 2、订约当事人对主要条款达成合意
- 3、合同的成立一般应经历要约和承诺的阶段

合同法对合同成立的规定有以下几种：

- 1、承诺生效时合同成立；
- 2、当事人采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字或盖章时合同成立；

（二）合同生效的含义

合同的生效，也称合同的有效，是指已成立的合同发生了拘束当事人的法律效力，是法律对当事人的意思表示行为所作的肯定性评价及其产生的后果。《合同法》第44条规定：“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。”它包括三层含义：

- 1、生效是法律对合同当事人的意思表示的肯定性评价，体现了国家意志对意思自治的认可。
- 2、合同对当事人具有法律约束力。具体表现为，从权利方面来说，合同的权利包括请求和接受债务人履行债务的权利受法律的保护；从义务方面来说，合同的义务具有强制性，义务人有义务全面履行合同的义务，如果义务人不履行合同的义务，权利人得请求法院强制履行，并可要求义务人承担违约或赔偿责任。
- 3、合同对第三人的约束力。合同的权利与义务一般由合同相对人承担和享有，根据合同相对性原则，第三人不能向合同当事人主张权利，也无履行合同义务的义务，从这个意义上说，合同对第三人无拘束力。但并不是说，合同对第三人无任何拘束力。合同对第三人的拘束力包括。一是排斥第三人非法干预和侵害合同的效力，如第三人不得非法引诱债务人不履行债务或采取拘禁债务人等非法的强制手段迫使债务人不履行债务或者与债务人恶意串通损害债权人的利益；二是

法律赋予债权人得保全合同利益的权利。当债务人恶意将财产以低价出让给第三人时，债权人享有撤销权；当债务人怠于行使其权利时，债权人享有代位权。

二、合同成立与合同生效之间的联系

（一）合同成立是确立合同是否有效的前提和起点

1、合同有效是当事人订立合同的本意，但合同有效的前提是合同是否成立。如果合同压根就不成立，也即当事人之间实际上并未形成合同关系，那么也就无从判断合同是否有效，不存在判断合同是否有效的基础。也就是说，合同成立后，只有符合生效要件合同，才能受到法律的保护。

2、在合同有效成立的情况下，合同成立与合同生效的起始时间是一致的，即合同成立之日，正是合同有效之时。因此合同成立的时间可以成为判断合同生效时间的标准。但是也有一些合同的成立时间与生效时间是不同的。如效力待定的合同虽然已经成立，但在真正的权利人追认之前，该合同的效力处于待定状态。当然，此类情况毕竟是例外现象。

（二）合同生效则是合同依法成立的结果

《合同法》第四十四条规定：“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。”合法的合同自成立之时即具有法律效力。而违法的合同虽然已经成立，也不会发生法律效力。合同成立以后，既可能因其符合法律的规定而生效，又可能因其违反法律的规定或者意思表示而无效、可变更或者撤销。不符合生效条件的合同，尽管其已经成立，并且也可能反映着当事人之间事实上发生了一定的经济往来关系，但这种合同及其反映的经济往来不仅得不到法律的保护，有时还要受到法律的制裁。

（三）合同成立与合同生效的区别

合同的成立与生效处于两个不同的阶段，反映的内容不同，虽然合同的成立与生效是两个联系比较紧密的概念，在起始时间上往往很难区分开来，但从逻辑分析的角度来讲，它们毕竟是处于两个不同的阶段，是两个不同性质的问题，属于两个不同的制度范畴。

1、法律规则的判断标准不同。合同成立与否是事实问题，意义在于识别某一个合同是否已经存在、属于哪一类合同以及合同行为与事实行为、侵权行为之间的区别，因此依据合同成立的规则只能作出成立与不成立两种事实判断；而合同生效与否是法律价值判断问题，意义在于识别某一个合同是否符合法律的精神和规定，因而能否取得法律认可的效力，因此依据合同生效的规则所作出的判断是价值评价性判断，包括有效、无效、效力待定、可撤销等情形。

2、构成要件不完全相同。合同成立的标志是双方当事人意思表示一致；而合同生效分为几类：一是依法成立的合同，自成立时生效，即当事人意思表示一致，合同就成立，同时也生效。二是除具备双方当事人意思表示一致外，按法律、行政法规规定还应当办理批准、登记等手续生效的，履行法定手续时生效。三是合同虽然成立，但还必须具备双方当事人所约定的生效条件时或双方当事人所约定的生效期限届满时才能生效。

3、发生时间不完全相同。合同成立的时间以当事人意思表示一致为标志，承诺生效时合同成立；而合同生效的时间在大多数情况下，合同成立时就可以生效，但法律、行政法规有特别规定或合同当事人另有约定的，依法律、行政法规的规定或当事人的约定，如法律、行政法规规定应当办理批准、登记手续的合同。从各国法的规定来看，成立与生效的时间具有一致的地方，也有不一致的地方。

合同效力的起始时间原则上不能脱离合同的成立时间而独立得到确定，可变更、可撤销和效力未定的合同不在此限。民法通则第57条规定：民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意，不得擅自变更、或者解除。合同法第44条规定：“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。”无效合同必然也与合同成立时间相联系。在法律上，此种无效后果，只能溯及至合同成立时。如合同法第56条规定：“无效的合同或者被撤销的自始没有法律效力。”此类规定是解决合同无效情况下当事人的权益回复的根据。

4. 法律效力不同。合同成立的法律效力是要约人不得撤回要约，承诺人不得撤回承诺，但要约人与承诺人的权利义务仍未得到法律认可，仍处于不确定的状态，如果成立的合同无效或被撤销，那么它设定的权利义务关系对双方当事人就没有法律约束力；而合同生效是法律对当事人意思表示的肯定评价，表明当事人的意思表示符合国家意志，当事人设定的权利义务得到国家强制力的保护。

5. 法律后果不同。合同成立主要涉及当事人意思表示的真实问题，而不涉及国家意志，因此如果合同不成立，产生的法律责任只涉及如缔约过失责任、返还财产等民事责任而不产生其他法律责任；而无效合同因为在性质上根本违反国家意志，因此它不仅产生民事责任，而且还可能会引起行政责任或刑事责任。

6. 性质不同。合同成立的事实是当事人的意思表示一致，合同成立与否取决于当事人的意志，与国家意志无关；而合同生效的事实是由国家意志对当事人的意志作出肯定评价而产生的价值事实。因此，合同的成立与生效实质上是法律对当事人意思表示与国家意志关系的调整，即通过对合同效力的确认，将当事人的意思表示纳入国家意志认可的范围，使当事人之间、当事人与社会公共利益之间的利益得到平衡，从

而促进社会经济的正常运行。

综上，合同成立是合同生效的前提，只有已经成立的合同，才存在是否生效的问题，即生效的合同必然已经成立；但成立了的合同未必就已经生效。

（四）对合同成立与生效错误认识的分析

在法学界，有相当一部分学者认为，登记是特别的生效要件。尤其在涉及到特殊的物权变动的交易合同的最典型。如不动产买卖和抵押、租赁，特殊的动产如汽车、轮船、航空器之买卖，登记机关的登记行为是一种公法行为，一方面具有对合同当事人意思表示内容审查的行为，如标的物是否合法等的审查；另一方面，将交易、抵押、登记于特写的国家机关的登记簿上，并给当事人发出机关的证书或证明，具有公示的作用，使登记事项具有绝对的公信力，起到保护产权人、抵押权人、善意第三人之利益的作用。因此，这类登记为合同行为的生效要件，而非成立要件。因为，虽然登记为公法行为，在登记审查中，审查的内容只涉及标的是否合法，并未对合同的全部内容作价值评价，对合同是否公平和是否具有效率，更不在登记处审查之列；登记主要是合同成立一个必经程序，经过这个程序，合同成立的事实最终得到确认，物权变动即过户手续的完成。从这个意义上说，这种公示作用也仅有将合同成立的事实登记于登记簿上公诸于世。从法治的角度言之，一个行政行为是否合法，仍须经过司法审查，才能最终得到确认。

三、关于合同成立与生效的规定不足与完善

合同法吸收了实践中的成熟做法和理论上的研讨成果，较原有的三部合同法，在内容上更为丰富，在制度上更为先进，在体系上更为完善。然而，《合同法》《中有关合同成立与生效的规定也存在不足之处：

首先，合同法未明确规定合同的成立要件和生效要件。合同的成立要件是判断合同成立的惟一标准，合同的生效要件则是判断合同生效的惟一标准。《合同法》未明确规定合同的成立要件和生效要件，当事人则无从知晓自己所订立的合同是否成立、何时生效，审判人员也缺乏合同成立与生效的判定依据，因而，这既不利于指导当事人订立合同、鼓励交易，也不利于法院对纷繁复杂的合同纠纷依法判案。一部完善的合同法，就其体系而言，如果没有合同的成立要件、生效要件，那么合同的订立、合同的效力是空洞的，合同的履行、变更与转让、权利义务终止、违约责任也就没有了前提。

其次，合同法第8条规定：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照合同约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。第44条规定：依法成立的合同，“自成立时生效。其中“依法成立”按语法上讲，只能将“依法”解为理“成立”的限定语，即成立的依法，或解释为合同的成立符合了法定的要求——成立要件，并不能直接表述为：已成立的合同符合法定生效要件。所以，依法成立的合同，如果不符合法定生效要件，则不具有法律约束力，不会自成立时生效，当事人可以拒绝按约定履行自己的义务。

再次，合同法未明确合同依法成立的效力。合同法第8条规定：依法成立的合同，“对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。根立法”思路，其中的“依法成立的合同”本意应为：已依法成立的合同，符合法定生效要件，即依法生效的合同，对当事人具有法律约束力。所谓“法律约束力”即当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。但如果合同依法成立而尚未生效，如附生效期限或生效条件的合同，对当事人是否有效力呢？合同法对此并未明确规定。笔者认为，首先应当肯定有效力，否则当事人之间订立的合同形同儿戏，可随意改变、撤销，毫无成立、生效保障，那么当事人对订立的合同没有信心，其相互间的信赖利益也得不

到保障；其次，此种效力显然不能等同于合同生效后的法律约束力，当事人在合同成立尚未生效这段过程中，无须按照约定履行义务，只需等待合同生效的到来（当然，应遵循诚信原则履行一定的合同外义务）。因此，主张称此种效力为“合同约束力”即当事人不得擅自变更或解除合同，不得恶意促成或阻止条件的成就，不得损害附期限合同的期限利益。最后合同法44条规定：“法律、行政法规规定应当办理批准、登记手续生效的，依照其规定。一般来说，”法律规定应具有确定性，但依据此条，它并未确定批准、登记为生效要件还是成立要件，虽然该条文倾向于将其视为生效要件，可仍然现出较大的模糊性。笔者认为，合同成立纯粹是当事人范围内的事情，而合同的生效，则受到国家意志的干预，批准、登记都是介入合同的国家意志或外来因素，通过国家强制力，保证当事人实现预期的合同目的，达到其希望的民事法律后果，这应是合同生效制度所要解决的问题。

针对上述问题，试提几点完善建议：

1、合同法在第二章“合同的订立”中增设合同的成立要件，包括：须有双方或多方当事人；当事人之间对主要条款达成一致；具备要约和承诺阶段。在合同法第三章“合同的效力”中增设合同的生效要件，分为普通要件和特殊要件。普通要件包括：当事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。特要件包括：附生效条件或附生效期限的合同，条件的成就或期限的到来；法律、行政法规规定应当办理批准、登记手续生效的合同，手续的完成。

2、《合同法》在第一章“一般规定”中增设第8条：依法成立的合同，对当事人具有合同约束力。当事人不得擅自变更或解除合同，不得恶意促成条件或阻止条件的成就，不得损害附期限合同的期限利益。将原第8条修改为第9条，即依法生效的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法生效

的合同受法律保护。

3、《合同法》44条修改为：将第依法成立的合同，自符合生效要件时生效。合同依法成立时，符合生效要件，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记手续的合同，自批准、登记时生效。

四、合同成立与生效区分的意义

（一）体现契约自由与国家（法律）干预相结合的现代合同法精神？

合同法是以商品经济的存在为基础的，调整的是财产交换关系，属于私法范畴。契约自由，意思自治成为各国合同法的基本原则。即要不要订立合同，与谁订立合同，订立什么合同，合同如何履行，合同纠纷如何处理都应当是当事人自己的事，当事人会根据自身利益来确定，法律无须太多的干涉。但是，由于商品经济主体利益的多元性与不可调和性，纯粹的契约自由，意思自治并不能解决合同中的所有问题，尤其是超越当事人利益的国家利益和社会利益的保护问题，所以，在当事人意思自治的前提下，法律的干预是必须的，为此，各国合同法都对合同的合法性作出评价，进行干预。因此，契约自由与国家干预相结合成为现代合同法立法精神。合同成立反映的是当事人自由协商的结果，是意思自治原则的体现。而合同生效则体现了国家通过法律对合同当事人合意的评价，反映了国家对财产交换关系的干预，同时也反映了法律为保证合同履行的努力。因此，独立合同成立的概念使之与合同生效的概念相区分能更好地反映现代合同法的精神。也能使我国合同法与国际合同法更好地衔接。

（二）体现合同法的特征，有利于保证合同的真正实现。

合同法调整是合同关系，即财产交换关系又称财产流转关系。财产交换关系是以财产的让渡为特征的财产关系，是财产的

动态表现方式，有别于物权法所调整的以财产的占有和支配为特征的静态的财产关系。财产交换的实现必须具备三个要素：一是交换的主体；二是交换的客体；三是达成合意。主体和客体是交换的前提，合意是交换实现的核心。因此，合同作为财产交换的法律形式，合意是其实现的根本。从此意义上说，作为保证合同交易快捷和安全的合同法确立以合意为核心的合同成立的概念，具有保证合同真正实现的本质意义。而合同生效则是合同实现的法律保障，是合同的补充。

（三）为设立效力待定合同制度奠定了理论基础。

所谓效力待定是指符合合同成立要件但某些方面欠缺生效要件。合同成立意味着合同关系确立，当事人在该合同中约定的权利义务具有了实现的可能性。由于合同成立是确认合同生效的前提和基础，也是判断合同责任的基本前提，因此，效力待定合同中的权利义务处于待定实施阶段。此阶段合同的权利为期待权，合同义务是附条件义务。由于期待权也是一种能给当事人带来利益的民事权利，因而任何一方当事人均不得用不正当手段侵害之。如，统一合同法第45条第2款规定，恶意阻扰条件成就的，视为条件成就；恶意促进条件成就的视为条件不成就。如果其行为造成对方财产损失，还应承担对方损失的赔偿责任。

五、结语

成立与生效制度，实质上是法律对当事人意思表示与国家意志关系的调整。民法一方面出于技术因素的考虑，赋予行为人通过意思自治设立民事法律关系（最典型的是合同关系）的权利，意思自治具有创设法律关系的功能。另一方面，又通过民法中的强行法及公法的强行性对当事人的意思自治的内容、范围作法律上的限制，这种限制最终通过生效规则对法律行为效力的确认来实现。通过生效、无效、效力未定的确认，使行为人的意思表示纳入国家意志认可的范围，使合同当事人之间、当事人与社会公共利益之间的利益得到平衡，

从而促进社会经济的正常进行。因此，无论是在理论上，还是在立法和审判实践上，都不能把成立与生效混淆起来。

参考文献？：

[3]王家福主编：《中国民法学？民法债权》，法律出版社，1991年9月版

[5]隋彭生著：《合同法要义》，中国政法大学出版社，2003年6月版

借贷合同成立的要件篇二

一、合同的成立与生效均能体现当事人的意志，属于事实判断问题，而非法律价值判断问题。

首先，依法成立的合同具有相当于法律的效力。《合同法》及原《经济合同法》《技术合同法》均规定了“合同依法成立即具有法律效力”，也就是说，当事人依照《合同法》的规定而订立的合同，即对当事人产生法律约束力。这种法律约束力不是合同当事人意志以外的国家或法律再次赋予的，而是因当事人订立合同的意志符合国家意志而产生的，因此，这种约束力体现了当事人的意志。

其次，《合同法》第45条、第46条关于附条件合同、附期限合同的规定表明了部分合同的生效是以当事人约定的某种事实状态的发生或未来期限届至而产生效力的。

再次，国家行政机关对合同的登记行为并不影响合同的效力。合同法第44条第2款规定：“法律、行政法规规定应当办理批准、登记手续生效的，依照其规定。”对国家行政机关的批准登记行为是否作为合同生效的要件，目前已被多数学者否定。学者们表示，登记只是一种公示的方法，当事人未办理登记手续并不影响合同本身的效力。而且国家行政机关进行

批准、登记行为必须依法进行，无权对合同是否依法成立和生效进行法律上的评价，只有人民法院和仲裁机构才有权确认合同的效力、对合同是否依法成立和生效进行确认。可见，国家行政机关的登记、批准行为不能作为合同生效的‘要件，合同成立和生效体现的是当事人的意志，是一种客观存在。

二、合同成立和合同生效的构成要件基本相同。

我国《合同法》并没有明确规定合同成立的构成要素，从《合同法》第2章“合同的订立”规定的内容来看，合同成立的要素一般包括：合同的主体须有双方或多方当事人，合同的内容须具备合同的必要条款，合同的订立程序须经过要约、承诺两个阶段。

关于合同生效的构成要素，我国《合同法》也没有作出明确规定。从逻辑关系上来看，合同成立是合同生效的前提，只有合同成立以后，才能进一步谈合同生效的问题。因此，合同成立的构成要件也应当是合同生效的构成要件。除此之外，从《合同法》第44条至第46条规定的内容来看，合同生效的要件还包括是否履行批准、登记手续，以及约定的生效条件是否成就、期限是否界至。

三、依法成立的合同和生效的合同对当事人都具有法律约束力。

《合同法》第8条规定，“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务。不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。”根据该条款的规定，依法成立的合同，其法律约束力表现在：一是“应当按照约定履行自己的义务”，二是“不得擅自变更或者解除合同”。《合同法》关于合同成立效力的规定与我国其他有关立法和国外有关合同的立法是一致的。而合同生效是针对已经成立的合同而言的。由此看来，合同成立与合同生效的效力，都表现为对当事人具有法律约束力，二者的效

力在实质上是一致的。因此，认为“合同成立不产生法律约束力”的观点与《合同法》第8条“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力”的规定是相违背的。

四、当事人违反依法成立和生效的合同，都应当承担违约责任。

对于违反依法办理的合同，当事人当然应当承担违约责任；但对于违反依法成立而未生效的合同，当事人是应当承担违约责任还是缔约过失责任呢？违约责任是指当事人不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的一种责任。缔约过失责任是指合同当事人一方因违背其依据诚实信用原则所产生的义务，而导致另一方的信赖利益的损失，并应承担损害赔偿的责任。可见，合同的成立是区分合同责任与缔约过失责任的根本标志。合同的成立意味着合同关系的存在。在合同成立之前，因合同关系不存在，由一方的过失而造成另一方信赖利益的损失属于缔约过失责任而不属于合同上的责任。因此，依法成立而未生效的合同对当事人具有的法律约束力体现在违约责任而不是缔约过失责任。如在不动产所有人一物多卖的情形下，多个买主中谁办理了转让登记，谁就取得了所有权，但出卖人要对其他买主承担违约责任，而不是缔约过失责任。

合同生效与合同无效、效力待定以及可撤销合同的关系

合同无效、可撤销合同以及效力待定是《合同法》对依法成立或生效合同的法律评价，反映了国家对合同关系的干预。依法成立的合同或生效的合同如果不符合法律的强制性规定，仍然得不到法律的保护。此外，如果合同违反了相关的行政管理法律规定或刑法规定，还要追究当事人相应的行政责任或刑事责任。之所以如此，法律界人士认为合同有效与无效的概念才能够体现法律对合同的评价。从特定意义上讲，与其说合同生效与合同成立的区别，不如说合同有效与合同成立的区别。合同“生效”是指合同产生法律约束力，侧重于

合同效力的时间方面的问题；而合同“有效”则是指具有法律效力，侧重于合同效力的定性方面的问题，二者存在着本质的区别。因此合同不成立或不生效与合同无效也存在着本质的区别。

在司法实践中，审判机关在审理合同纠纷案件时，常以合同生效制度来考虑并确认合同是否有效，进而确定当事人应当承担违约责任还是缔约过失责任。由于无效合同中存在部分是不生效的合同，如不动产买卖中的一物多卖情形，没有办理产权登记的合同是未生效的合同，负有登记义务的当事人应当承担违约责任，赔偿因此给对方当事人造成的损失；如果将此合同确认为无效合同，有过错一方只承担缔约过失责任，对方当事人的可得利益得不到保护。因此，正确理解合同成立与合同生效的同一性在司法实践中具有重要意义。

由于“依法成立的合同”也同样“对当事人具有法律约束力”“受法律保护”，而不一定要具备生效要件。因此，不一定都要从合同生效制度来考虑并确认合同是否有效，可以从合同成立制度来考虑并确认合同是否依法成立。对于依法成立而仅仅缺乏登记等生效要件的合同，仍可以认定该合同依法成立，但当事人应当履行登记即转移标的物的所有权等义务。这样，既促进了交易，体现了合同自由原则，又符合《合同法》关于合同成立与合同生效的相关规定。

综上所述，合同成立与合同生效在构成条件上并没有实质性差别，都是一种事实上的判断，只不过事实内容不同罢了。与合同成立、生效不同的是合同的有效，合同有效与否才是对合同效力的一种法律判断。

借款合同成立的要件篇三

门面租赁合同是指门面出租人将门面提供给承租人使用，承租人定期给付约定租金，并于合同终止时将门面完好地归还出租人的协议。《合同法》第44条规定：“依法成立的合同，

自成立时生效。”因此当出租人和承租人就门面出租的租金、期限、违约责任等条款达成一致意见后，租赁合同就成立了。但是成立后的门面租赁合同有无法律效力，主要从下面四个方面进行审查。

(一)合同主体是否符合规定，即出租人与承租人是否具备有效民事行为的构成要件。如是否是无民事行为能力人或限制民事行为能力人，或出租人是否为房屋所有人或合法使用权人等。

(二)门面是否为法律法规禁止出租。只要法律法规不禁止出租的门面，都可以依法出租。根据规定，有下列情形之一的门面不得出租：

(1)未依法取得门面所有权证的；

(2)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

(3)共有门面未取得共有人同意的；

(4)权属有争议的；

(5)属于违法建筑的；

(6)不符合安全标准的；

(7)已抵押，未经抵押权人同意的；

(8)不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；

(9)有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

(三)门面租赁合同的内容是否合法。在实践中，有些房门面租赁合同约定房客逾期支付租金、水电费等的滞纳金按每

日2%计算。从法律来说，这种约定因滞纳金过高有失公平，属于可撤销条款。还有一种常见的情形是，有人用租来的门面进行违法犯罪活动，若属实，则在出租人明知或应当知道的情况下，这样的租赁合同均是无效的，不受国家法律保护，租金依法没收。

(四)是否进行过登记备案。《城市房地产管理法》、《城市门面租赁管理办法》及本市的租赁法规均规定，租赁当事人应向房产管理部门办理登记备案手续。在实践中，对未登记备案的租赁合同是否有效有两种观点，一种认为合同是无效的，另一种认为租赁合同仍然有效，但不具有对抗第三人的效力。

房屋租赁合同是否需要备案登记手续？

我国的《城市房地产管理法》第五十四条规定“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案。”另外《商品房屋租赁管理办法》、《上海市居住房屋租赁管理办法》也都规定了房屋租赁合同登记备案制度，但是我国法律对未登记备案的后果未有明确规定，那么房屋租赁合同未登记备案到底存在哪些法律风险呢？笔者在此结合相关规定简要做一个梳理。

一、未登记备案对房屋租赁合同效力的影响

1. 未登记备案不影响合同效力

3. 当事人约定，将登记备案作为房屋租赁合同的生效要件，但一方履行主要义务另一方接受的，纵使未登记备案，合同效力也不受影响。

二、房屋租赁合同未登记备案的法律风险

1. 对出租人的风险

(1) 出租人不办理房屋租赁合同登记备案的，按规定将会被处以行政处罚。《上海市居住房屋租赁管理办法》(7月7日上海市人民政府令第68号公布)第三十二条(对租赁当事人未按规定登记备案的处理)规定，“租赁当事人未在期限内办理租赁合同登记备案手续的，由区、县房屋行政管理部门责令限期改正;逾期不改正的，对个人处以1000元以下罚款，对单位处以1000元以上1万元以下罚款。”

(2) 出租人不办理房屋租赁合同登记备案，如果造成承租人因合同目的无法实现而遭受损失的，还将会承担相应的民事责任。

2. 对承租人的风险

(3) 未登记备案将会进一步制约相关手续的办理。

例如：对于商业租赁而言，在办理工商登记或申请设立的相关证件时，相关部门会要求提供已登记备案的租赁合同，未登记备案将会导致相关手续无法办理;对于住宅租赁而言，在申请上海市居住证时会被要求提供已登记备案的租赁合同，未登记备案也将会导致相关手续无法办理。

温馨提醒：个人或者企业在办理房屋租赁的过程中，务必要重视房屋租赁合同未登记备案的风险，尤其是商事租赁，一旦合同未登记备案，其后的工商登记或公司设立手续将无法办理，导致商业目的无法实现，造成损失，在实践中已有相关的纠纷发生。因此，在办理房屋租赁过程中，一定要认识到合同未登记备案的风险，并在合同条款中加以明确和预防。

推荐阅读

住房租赁合同范本

借贷合同成立的要件篇四

合同即法律，依法成立的合同，具有法律约束力，合同自成立时生效。但在这里需要说明的是，合同成立与合同生效是两个不同的概念。合同成立的判断依据是接受是否生效；而合同生效是指合同是否具有法律上的效力。在通常情况下，合同成立之时，就是合同生效之日，二者在时间上是同步的。但有时，合同虽然成立，却不立即产生法律效力，而是需要其他条件成立时，合同才开始生效。

一、合同成立的时间

在国际贸易中，合同成立的时间是一个十分重要的问题。根据《公约》的规定，合同成立的时间为接受生效的时间，而接受生效的时间，又以接受通知到达发盘人或按交易习惯及发盘要求作出接受的行为为准。由此可见，合同成立的时间有两个判断标准：一是有效接受的通知到达发盘人时，合同成立；二是受盘人作出接受行为时，合同成立。此外，在实际业务中，有时双方当事人在洽商交易时约定，合同成立的时间以订约时合同上所写明的日期为准，或以收到对方确认合同的日期为准。

在现实经济生活中，有些合同成立的时间有特殊规定。如我国合同法第32条规定：“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。”签字或盖章不在同一时间的，最后签字或者盖章时合同成立。

二、合同生效的要件

买卖双方就各项交易条件达成协议后，并不意味着此项合同

一定有效。根据各国合同法规定，一项合同，除买卖双方就交易条件通过发盘和接受达成协议后，还需具备以下要件，才是一项有效的合同，才能得到法律上的保护。

（一）合同当事人必须具有签约能力

签订买卖合同的当事人主要为自然人或法人，按各国法律的一般规定，自然人签订合同的行为能力，是指精神正常的成年人才能订立合同；未成年人、精神病人、禁治产人订立合同必须受到限制，关于法人签订合同的行为能力，各国法律一般认为，法人必须通过其代理人，在法人的经营范围内签订合同，即越权的合同不能发生法律效力。

我国合同法第9条规定：“当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。”由此可见，在订立合同时，注意当事人的缔约能力和主体资格问题是十分重要的。

（二）合同必须有对价或约因

认为，约因[cause]是指当事人签订合同所追求的直接目的。按照英美法和法国法的规定，合同只有在有对价或约因时，才是法律上有效的合同，无对价或无约因的合同，是得不到法律保障的。

（三）合同的内容必须合法

许多国家往往从广义上解释“合同内容必须合法”，其中包括不得违反法律、不得违反公共秩序或公共政策，以及不得违反善良风俗或道德三个方面。

根据我国合同法第7条规定：“当事人订立、履行合同应当依照法律、行政法规，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序，损害社会公共利益。”

（四）合同必须符合法律规定的形式

世界上大多数国家，只对少数合同才要求必须按法律规定的特定形式订立，而对大多数合同，一般不从法律上规定应当采取的形式。我国合同法第10条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。”

（五）合同当事人的意思表示必须真实

各国法律都认为，合同当事人的意思表示必须是真实的才能成为一项有约束力的合同，否则这种合同无效。

为了使签订的合同能得到法律上的保护，我们必须了解上述合同生效的各项要件，并依法行事。此外，我们还应了解造成合同无效的下列几种情况。根据我国合同法第52条规定：有下列情形之一的，合同无效：

- （1）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；
- （2）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；
- （3）以合法形式掩盖非法目的；
- （4）损害社会公共利益；
- （5）违反法律、行政法规的强制性规定。

借款合同成立的要件篇五

1、这两个基本要件做不到, 这些国家就没有机会.

2、为此，需要将违法性要件纳入犯罪构成，以恢复其对证明责任的分配功能。

3□samaras周日在一场记者会上表示，“重新与金主协商以重振经济,是走出危机的一个要件。”

4、因为，倘若确有一种违背生命的原罪存在，或许在其构成要件之中，生的绝望还远没有期盼来世和逃避今生难恕的壮美重要。

6、法院裁定行使人参管辖权必须符合正当程序要件。

7、合法的婚姻以双方合意为要件，而不因同居事实成立。

8、微软安全要件或熊猫云反病毒软件：前者可用于有足够马力的系统，后者用于资源较少的系统。

9、如今跨平台日益受到关注，语言规范被视为要件。

10、无因管理构成要件是否要在同一时间全部存在才构成无因管理？

12、在诈骗罪的客观要件方面，虚构事实隐瞒真相这一构成诈骗罪的核心行为是研究中的难点。

13、第一部分，概括介绍信赖保护原则的概念、构成要件、保护方式、在行政法中的地位及信赖原则在其他部门法中的体现。

14、由于我国的犯罪构成是犯罪成立条件意义上的行为构成，实现其实质化只能通过对具体犯罪构成要件的解释。

15、法院的职务侵权行为是一种特殊侵权行为，此类侵权行为的侵权主体、侵权客体、归责原则、构成要件、救济方式等都与其他侵权行为有明显不同。

16、违法性，应当成为侵权构成之独立要件。

17、它是一种特殊的债务不履行责任，其构成要件及效力有其自身的特点；

18、在这部分，惩罚性赔偿适用条件的二元论，构成要件与惩罚性赔偿的内在联系是论文的创新。

19、传统观点认为侵权损害赔偿责任中的因果关系和过错分别属于客观与主观的范畴，是截然对立的两个要件。

20、负责查对退货申请表和申请要件的有效性，及其对应的产品、数量、批号和原始发货日期等的正确性。

21、生产、销售假药劣药的行为是违法还是犯罪，应从其客体、客观方面及主体、主观方面四个要件划分。

22、该违反应该具备主客观两个要件，并会招致否定性的法律评价。

23、第三部分我国取得时效构成要件及法律效果。

24、独创性作为作品的必备要件和属性，已成为世界各国著作权立法的通例。

25、本部分主要介绍了自认的基本含义、自认的构成要件、自认的效力以及自认的撤销。

26、首先参考国外刑事立法，介绍了激情犯的概念、特征、构成要件及处罚原则。

27、在产品责任构成要件方面，应该适当降低消费者对因果关系的证明标准。

28、传统诈骗罪构成要件所预定的内容不能涵括诉讼欺诈行为；

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)