

无效事由：

一般无效事由：

1.无行为能力人未经代理独立订立的合同。

2.违反法律、违背道德。

2.1.违反法律、行政法规的强制性规定。

九民纪要：法律行为违反地方法规、行政规章，所涉及金融市场、宏观政策等社会公共利益的，法律行为可以因违反公共利益而无效。

强制性规定：分为效力型、管理型强制性规定。2.1.特指效力型强制性规定。

区分效力型强制性规定：

1.法律条文自我规定～违反则该条款无效。

2.看概念～绝对禁止某种行为，如～卖毒品，毒品模式，效力型强制性规定。相对禁止某种行为，如～卖凉皮，办个手续可以做，管理型强制性规定。

毒品模式：涉及金融市场、国家宏观政策等公共利益、交易标的禁止买卖～人体器官、枪支弹药等、违反特许经营规定～场外配资等、交易方式严重违法～违反招投标等竞争性缔约方式的、交易场所违法。

2.2.以合法形式掩盖非法目的，以赠予之名行行贿之实，赠予无效，行贿也无效。

2.3.恶意串通损害国家、集体、他人的利益。

恶意串通必须要有针对性，要以损害第三方利益为目的。

2.4.损害公共利益和社会公德。

社会公德：涉及婚恋、两性、生育方面的道德准则。

3.不当免责条款无效：

1.条款规定对造成他人人身伤害免责、因故意或重大过失造成财产免责，该条款无效。

2.霸王条款无效：

2.1.提供一方不合理的免除或减轻自己责任、加重对方责任、限制对方主要权利。～要求不合理的。

2.2.提供一方排除对方主要权利。～不要求不合理。

4.正当的免责条款：

提供一方应当负有提示注意或者说明的义务

提示注意义务：主动提醒、有颜色的字体标记。

说明义务：被动义务，对方询问加以说明。

提供方如不能证明自己尽到了提示注意或说明的义务，该条款无效。

特别无效事由：

1.买卖合同中的无效事由：

1.1.出卖人故意或重大过失不告知买受人标的物有瑕疵～知假卖假，买卖合同中关于出卖人免于承担品质瑕疵担保责任的条款无效。

1.2.分期付款买卖合同约定合同如果解除了，买受人已经支付的价款不予退还的，约定无效。

1.3.出卖人未取得预售许可证与买受人订立商品房买卖合同无效。起诉前取得预售许可证的都有效。

2.民间借贷合同中的无效事由：

2.1.出借人以非自有资金出借牟利，借款人事先知道或者应当知道的民间借贷合同无效。

出借人以非自有资金借贷的认定：

借钱之时还欠别人的钱没有还就可以推定，如果可以自证清白的除外。

借款人事先知道或应当知道的认定：只要借款人借钱时有债务的就认定。

2.2.职责放贷人与他人订立的民间借贷合同无效。

职责放贷人～地下钱庄。

2.3.出借人事先知道或应当知道借款人借款用于违法犯罪仍然提供借款的，无效。

2.4.民间借贷合同约定年利率高于百分之三十六的部分无效。

3.租赁合同中的无效事由：

3.1.违法建筑出租，合同无效。

违法建筑：

1.未经规划的建筑：

一审法院终结辩论前出租人没有拿到规划证或者有规划证，但没有按照规划证盖房。

## 2.未经批准的临时建筑：

一审法院终结辩论前没有拿到批准或拿到批准没按批准盖房。

3.租期超过二十年的租赁或续期超过二十年的租赁，超出二十年的部分无效。

4.承租人转租，除另有约定的外，转租期不得超过原租期。

## 租赁合同无效的后果：

1.房东不能收租金

2.租客要交占有使用费，参照租金。

## 4.建设工程合同中的无效事由

4.1发包、分包、转包中的无效事由：

4.1.1肢解发包、肢解分包直接无效。

#肢解：工程本身具有整体性，但人为的将其肢解发包、分包给不同的单位。

4.1.2.无资质、超越资质等级承包、发包无效，但竣工验收时取得资质的除外。

4.1.3.无资质的挂靠有资质的，无效。

4.1.4.依法应当采取招投标方式而没有采取的，无效。

4.1.5.主体工程分包

4.1.6.未经分包人同意而分包。

4.1.7.分包人再分包。

## 提示：建设工程合同无效的后果：

1.不管建设工程合同有效无效，都得给工程款。

如果有效～按照合同支付工程款，无效～参照合同支付工程款。

2.不管有效无效，竣工以后验收不合格，自费修复再验收，再验收合格的或按照、或参照合同制度工程款。如果再验收不合格了～彻底要不回工程款了。

3.没收违法所得：所有的乙方～施工队，签合同同时如果无效或获得违法所得，一律收缴。

4.2.发包人未取得规划许可证，与他人订立建设工程施工合同无效。

例外：

起诉前拿到的有效



发包人能办而未办，以未办为由主张无效的。

#### 4.3.实质性变更中标合同的约定无效。

#中标合同需要备案，可以签订补充协议，但不能实质性的改变中标合同。

~如，私下约定免费建地下停车库、免费安装空调系统，等等。

#### 4.4.放弃建设工程法定优先权的无效。

~甲把工程款给乙，甲不给工程款，按照建设工程优先权乙可以卖楼抵偿，乙可以放弃该优先权，但前提是不得损害乙企业的农民工的利益。

技术合同里面的无效事由：

- 1.以下两种转让未征得技术开发合同利益方的同意无效：转让转让权、独占排他。
- 2.限制技术竞争、技术发展的条款无效。

物业服务合同中的无效事由：

物业把工作全部转给第三方的无效。

担保合同中的无效事由：

- 1.担保合同约定的担保责任大于主债务的无效~民法典
- 2.留置约款无效  
~约定你的钱还不上，留置物你拿走，你我两清。#该约定无效。
- 3.以占有改定的方式设立动产质押的无效。  
~用东西给你设立质权，东西还在我手里。

担保合同无效引起的两种主要原因：

甲乙签订主合同，甲丙签订了担保合同，导致甲丙担保合同无效的事由：

- 1.主合同无效导致担保合同无效。
- 2.主合同有效，担保合同无效。

担保合同无效的后果

民法典：只要甲丙的担保合同无效，甲乙丙三方看过错向无过错方承担赔偿责任。

人格支配合同中的无效事由：

民法典：人体组织、器官、细胞、遗体，可以捐赠，但约定买卖的无效。

无效的范围：

全部无效、部分无效。

全部无效：合同违法，没法履行。

部分无效：部分违法，其他部分不违法。

可撤销的合同：

原因：意思表示不真实

欺诈可撤销：

欺诈的对象：

仅限于交易事项～交易中的内容

以下情形不算交易事项：

1.对交易背景、交易目的的期瞒

2.在行为能力欠缺、无权处分、无权处理的情形下，按照无权处分的结构走，不构成欺诈。

第三人欺诈、胁迫合同的可撤销：

第三人欺诈时要看合同相对方是否知情，如果知情，合同可撤销，反之合同不可撤销。

第三方胁迫，不问相对方是否知情，一律可撤销。

重大误解可撤销：

重大误解和所谓的错误不是一回事。

民法没有规定错误可撤销的类型，所以理解时将错误也归入到重大误解一类。

重大误解的对象：

交易事项中的重大部分，包括：

1.对交易性质的误解。

~将买卖误解成赠予，将收费的误解成免费的。

2.对于交易对象的误解。

~误将甲认成乙

3.对交易标的额误解。

以上三类以外的误解，不成立重大误解。

以下情况不构成重大误解：

对交易目的、交易背景的误解。

~甲到开发商乙处买房，甲误以为该小区附近有地铁而买房，不构成重大误解。

如果因开发商欺骗小区附近有地铁而买房，也由于欺诈可撤销。

对合同相对人的行为能力、是否具有代理权、是否有处分权理解有误，不构成重大误解，按照效力待定流程处理。

显失公平可撤销：

理解因为别无选择、不得不签订合同。

不可以片面的理解为明显的失去公平。

~甲和乙分别为自己的代理人签订一份合同，甲利用自己经验丰富的优势在合同中设下陷阱，乙不明就里而签订，属于显失公平。

提示：喝醉了跟别人签合同，属于显失公平。

撤销权的行使：

性质：形成权，意味着必须行使才有撤销的法律后果。

~甲以欺诈手段和乙订立合同，订立时合同有效，如果乙行使撤销权则合同自始无效，如果乙不行使撤销权则需要履行合同。

可撤销合同撤销权权利人是意思表示不真实的一方。

可撤销合同撤销权的行使方式：诉讼或者仲裁。单方通知无效。

九民记要：

在民事诉讼中，一方请求履行合同，被告以可撤销抗辩，但未以反诉方式行使撤销权。法院不得仅以当事人未提起诉讼或者反诉为由不予审理或不予支持。

民事诉讼中一方主张合同无效，依据却是可撤销的事由，法院可直接判决撤销合同。

可撤销法律行为中撤销权的行使受撤销期间的约束：

撤销期间：

原则上自知道或应当知道撤销事由之日起一年内。

例外：

重大误解～知道或应当知道重大误解之日起三个月内

被胁迫～自胁迫终止之日起一年内。

最长撤销期：自合同订立之日五年内没有行使撤销权的，撤销权消灭。

放弃撤销权：

明示：明确告知放弃

默示：主动履行合同

前提：知道自己有撤销权、有撤销的意思。

合同无效的后果：

1. 返还财产

关键词：恢复原状，把双方的财产恢复到合同履行之前的状态。财产返还不考虑过错。

九民纪要：双务合同无效后标的物价金的返还～钱货双还的时候，钱不计利息，货不算租金。#都该交，但相互冲抵，所以都不交了。

合同无效的情况下，有收益～双方均分，有损失～双方分担。

标的物毁损灭失时，折价补偿，标的物的残值，价值代位物，价款之间的余额应在当事人之间合理分配或者分担。

2. 赔偿损失

属于一种缔约过失责任。

有过错的一方应向无过错的一方赔偿因合同无效无过错一方所遭受损失。

赔偿损失要问过错。

原则：按照公平原则，不问过错的情形下返还了财产，如果没有过错的一方还有损失，则可以继续索赔。

提示：担保合同无效的后果也是同样的原理。

3. 收缴财产



和财产返还是择一的关系。

前提：当事人恶意串通，损害他人的利益。

提示：九民记要：合同不成立时也可能发生返还财产和赔偿损失的问题，故应当参照适用合同无效的后果来处理。

关于合同无效的两个问题：

合同无效情况下，无过错方有权索赔的数额，不得超过合同有效情况下所得利益。

~建设工程合同无效，验收合格了，应当参照合同支付工程款，合同无效情况下支付的工程款不得大于合同有效情况下支付的工程款。

民事诉讼中，当事人仅主张合同无效，到没有主张合同无效的后果，法院应当予以示明，一审法院没有示明，二审法院认为应当对合同无效的法律后果做出裁决的可以直接示明并改判。如果后果却是难以界定，可以告知另行起诉并记录在判决书中。