

# 什么情形下租房格式合同无效

## 租房格式 合同无效 的情形一：出租人不具有出租权利

房屋的所有权人出租的应注意审查出租人是否与出租 房屋产权证 上的名称一致，必要时到房屋管理部门查询。

委托或代理出租的应注意审查房屋所有权人是否与出租房屋产权证上的名称一致，是否经所有权人同意或授权，是否有所有权人同意或授权出租的书面证明材料。

共有 房屋出租 的应注意审查是否其他共有人同意，是否有其他共有人同意出租的书面证明材料。

房屋转租的应注意审查是否经出租人同意，是否有出租人同意转租的书面证明材料。

## 租房格式合同无效的情形二：违法建盖的房屋出租

出租人就未取得 建设工程 规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的城镇房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民 法院 应当认定有效。

出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时城镇建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民 法院 应当认定有效。

## 租房格式合同无效的情形三：合同期限违反法律规定

租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超过部分无效；

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民 法院 应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定无效。

## 租房格式合同无效的情形四： 法律法规 禁止出租

《商品 房屋租赁 管理办法》第六条规定，有下列情形之一的房屋不得出租：

- (1) 属于违法建筑的；
- (2) 不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；
- (3) 违反规定改变房屋使用性质的；

(4) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

(5) 其他租赁合同无效情况

《 合同法 》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。

综上所述，租房 **格式合同无效** 的情形有：出租人不具有出租权利时；违法建盖的房屋出租时；合同期限违反法律规定时；法律法规禁止出租时。若您有其它问题，可以登录法律快车官网，可咨询律师！