

最新租赁合同可以被解除的情况有(精选5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么合同的格式，你掌握了吗？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

租赁合同可以被解除的情况有篇一

租房合同签了之后不能毁约，否则就要承担相应的违约责任。

甲方违约责任处理规定

- 1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同月租金的两倍作为违约金。
- 2、如乙方要求甲方继续履行合同的，甲方每逾期交房一日，则每日应向乙方支付月租金0.5%的滞纳金。
- 3、由于甲方未及时履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。
- 4、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同月租金的两倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。
- 5、甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

乙方违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同月租金的两倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用的；

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

(3) 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

(4) 拖欠房租累计1个月以上的。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按上述费用总额的0.5%支付甲方滞纳金。

3、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按合同月租金的两倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4、乙方如逾期支付租金，每逾期一日，则乙方须按月租金的0.5%支付滞纳金。

的滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

综上所述，有的时候公民在寻找到合适的房子并且决定租赁且签了合同之后又因为出现了特殊的原因不能按照合同租住的，或者房东临时改变主意将房屋要求收回必须毁约的情况下，都是会对对方造成必然的损失而必须承担起毁约的赔偿责任。

租赁合同可以被解除的情况有篇二

张某2004年1月4日通过商调进入某房屋装饰公司工作，并与公司签订了无固定期限劳动合同，后公司因经营管理不善，连续几年亏损，于2008年9月被本市一家装饰有限公司兼并。装饰有限公司兼并后，遂以生产经营发生重大变化为由，单方面与张某解除劳动关系。张某不服，虽经多次与装饰有限公司交涉未果。于是向劳动仲裁委员会申请仲裁，要求装饰有限公司撤消解除劳动合同的决定，恢复劳动关系。劳动仲裁委员会经审查予以受理。

劳动仲裁委员会在开庭审理时张某称：装饰公司单方面解除合同是违反《劳动法》规定的，要求撤消解除劳动合同的决定。即使装饰公司单方面解除合同，应根据国家规定，给予经济补偿。

装饰公司辩称：装饰公司没有与张某签订过任何劳动合同，我们之间不存在劳动关系，装饰公司没有应承担补偿的义务，对于张某的要求不予同意。

兼并后装饰公司遂以生产经营发生重大变化为由，单方面与张某解除劳动关系，并办理了退工手续。

劳动仲裁委员会经过审理后认为：法人变更后其原法人的权利和义务应由继承其权利义务的法人承担。装饰公司单方面解除劳动合同是无效的，应予以撤消。

案件评析：

本案争论焦点：单位法人变更后，变更后的法人单方面与职工解除劳动合同的行为是否有效。

根据《中华人民共和国劳动法》第十七条第一款规定：“劳动合同依法订立立即只有法律约束力，当事人必须履行劳动

合同规定的义务”。同时，按照《民法通则》第四十四条第二款“企业法人分立、合并，它的权利和义务由变更后的法人享有和承担”的规定。本案的用人单位法人变更后其原法人的权利和义务应由继承其权利义务的法人承担。装饰公司兼并原装饰公司，兼并后装饰公司宣告终止，因为装饰公司是原装饰公司权利义务的承受者，它有义务对原公司的人员重新做出安排，有责任承担原公司在劳动合同中应承担的义务。因此，装饰公司单方面解除与张某的劳动合同是无效的。劳动仲裁委员会依法作出裁决，撤销装饰公司解除张某的劳动合同决定，双方恢复劳动关系。

装饰公司收到裁决书后不服仲裁裁决，依法向人民法院提起诉讼，一市人民法院经过审理作出判决，对原告（本案装饰公司）要求与被告（本案张某）解除劳动合同的诉讼请求，不予支持。但原告仍不服，上诉到上海市中级人民法院，二审人民法院经审理后作出维持原判的终身判决。

租赁合同可以被解除的情况有篇三

租房合同未到期退房不一定有违约金，需要结合具体的情况。就比如：

- 1、如果因为你的退房行为给对方造成了损失，则无论是否约定违约责任，你都需要赔偿对方的经济损失。
- 2、如果你的退房行为没给对方造成损失，且合同中没有约定违约责任的话，你不需要承担责任。
- 3、如果你的退房行为没给对方造成损失，但是合同中有违约责任的约定，则需要按照约定来承担违约责任(你如果认为违约责任过重，可以申请法院调低)。

怎么样才能解除合同

行使房屋租赁合同解除权有约定解除及法定解除两种形式

1、房屋租赁合同的约定解除是指合同当事人认为解除合同比继续履行合同更有利于自身利益，根据合同自由的原则，经协商一致而解除合同。对此，我国《合同法》第九十三条规定：“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。”

2、房屋租赁合同的法定解除是指当发生了法律规定的情形时，当事人一方依法行使解除权解除合同，终止合同的权利义务。根据我国《合同法》第九十四条的规定，有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

(一)因不可抗力致使不能实现合同目的；

(二)在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

(三)当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍不履行；

(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

(五)法律规定的其他情形，

因承租人无正当理由违约而导致租赁合同的解除。

如承租人擅自搬离租赁房屋，停止履行合同，使租赁关系无存续必要而导致的房屋租赁合同的解除。依法签订的房屋租赁合同是双方当事人真实意思表示，是受法律保护的，双方当事人应认真履行。

但由于承租人可能在无正当理由的情况下不想履行租赁协议，有可能在与出租人协商或协商无果的情况下，擅自搬离承租房屋，停止履行合同义务。

综上所述，房东与租客签订的合同中一般都会写清楚关于违约后需要赔偿的问题，但是如果租客是正常的退房而且也没有给房东造成任何的财产物质上的损失就没有任何合法的理由向租客索要无依据的违约金，除非合同中有明确要求必须支付相应违约金的情况。

租赁合同可以被解除的情况有篇四

1、约定解除

房屋租赁合同的约定解除是指合同当事人认为解除合同的比继续履行合同更有利于自身利益，根据合同自由的原则，经协商一致而解除合同。

我国《合同法》第九十三条规定：“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。”

2、法定解除

房屋租赁合同的法定解除是指当发生了法律规定的情形时，当事人一方依法行使解除权解除合同，终止合同的权利义务。

根据我国《合同法》第九十四条的规定，有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的；

(2) 在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

(3) 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

(4) 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

(5) 法律规定的其他情形。

3、违约情况下解除房屋租赁合同

依法签订的房屋租赁合同是双方当事人真实意思表示，是受法律保护的，双方当事人应认真履行。但由于承租人可能在无正当理由的情况下不想履行租赁协议，有可能在与出租人未协商或协商未果的情况下，擅自搬离承租房屋，停止履行合同义务。

这种情况属于承租人违约，从严格的法律意义上看，并不应当受到法律支持。但鉴于房屋租赁合同履行期间的长期性，在此过程中承租人可能由遇到无法预料情势变更，为体现公平原则，平衡各方利益，避免社会资源的浪费，酌情有必要对其解除合同请求予以支持。

二、解除房屋租赁合同需要的书面手续

1、租房合同正常到期解除，双方应当办理交房手续，要清点物品，退还剩余的租金和押金，上述过程应该有书面文件予以证明。在提前解除合同的情况下，当然也少不了这些手续。

2、除上述手续之外，提前解约还应签订《解除租赁合同确认书》，对于哪一方提出解除、另一方的态度如何、是否承担违约责任、如何承担等问题在这份文件中加以明确。不管解除合同是否协商一致，双方均应该注意保留必要的书面文件。如果是协商一致解除合同，自然可以签订《解除租赁合同确认书》，协商不一致无法签订文件，则需要单方发出书面文

件。

3、提出解约的一方，应书面告知对方，尤其是承租人准备搬离的情况，应当及时告知出租人解约及搬离的时间，以免出租人以不知情为由主张更高额的赔偿。作为守约方，在得到对方要解约的告知后，可以向对方发送相应的催告函主张权利，并保留催告的证据，如果在合理时间内对方没有反应，应该及时到法院提起诉讼。

4、承租人在租赁合同履行期限内拒绝接收房屋，或者单方搬离租赁房屋并通知出租人收回房屋的行为，属于以自己的行为表明其不再履行租赁合同，其拒绝接收或搬离房屋的行为不符合合同法规定的解除条件，不具有单方解除合同的效力，出租人有权据此解除合同，但合同另有约定的除外。经法院释明出租人坚持不解除的，考虑到承租人不愿继续履行租赁合同，该义务性质又不宜强制履行，租赁合同目的已无法实现，法院可以直接判决解除租赁合同，并根据案件具体情况以出租人收回房屋、当事人起诉或判决生效之日等时间合理确定合同解除的具体时间。

5、承租人拒绝履行租赁合同给出租人造成损失的，应当承担赔偿损失的违约责任，出租人作为守约方也负有减少损失扩大的义务，具体损失数额由法院根据合同的剩余租期、租赁房屋是否易于再行租赁、出租人另行出租的差价，承租人的过错程度等因素予以酌定，一般以合同约定的三至六个月的租金为宜。

6、出租人因自身事由主张解除租赁合同收回房屋的，不符合合同法规定的法定解除条件，承租人要求继续履行合同的，应予支持，但合同另有约定的除外。

在我国租房合同可以解除的情况主要分为三种：约定解除，法定解除和违约情况下解除房屋租赁合同。房屋租赁合同是在法律规定的范围内对双方都是自由的，这一点还是遵循合

同自由的原则的，双方可以根据自身利益而协商后可以自行解除。

租赁合同可以被解除的情况有篇五

当劳动者与用人单位在某些情况下解除劳动合同的时候，用人单位是必须要支付劳动者一定的经济补偿金的。那么究竟在什么情况下解除劳动合同可以获得经济补偿金呢？小编为大家整理编辑本篇文章，希望能对您有所帮助。

有下列情形之一的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿：

(一)劳动者依照本法第三十八条规定解除劳动合同的；

(三)用人单位依照本法第四十条规定解除劳动合同的；

(四)用人单位依照本法第四十一条第一款规定解除劳动合同的；

(六)依照本法第四十四条第四项、第五项规定终止劳动合同的；

(七)法律、行政法规规定的其他情形。

经济补偿按劳动者在本单位工作的年限，每满一年支付一个月工资的标准向劳动者支付。

六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。

劳动者月工资高于用人单位所在直辖市、设区的市级人民政府公布的本地区上年度职工月平均工资三倍的，向其支付经济补偿的标准按职工月平均工资三倍的数额支付，向其支付

经济补偿的年限最高不超过十二年。

本条所称月工资是指劳动者在劳动合同解除或者终止前十二个月的平均工资。

用人单位违反本法规定解除或者终止劳动合同，劳动者要求继续履行劳动合同的，用人单位应当继续履行；劳动者不要求继续履行劳动合同或者劳动合同已经不能继续履行的，用人单位应当依照本法第八十七条规定支付赔偿金。

国家采取措施，建立健全劳动者社会保险关系跨地区转移接续制度。

用人单位应当在解除或者终止劳动合同时出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为劳动者办理档案和社会保险关系转移手续。

劳动者应当按照双方约定，办理工作交接。用人单位依照本法有关规定应当向劳动者支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

用人单位对已经解除或者终止的劳动合同的文本，至少保存二年备查。