

合同的撤销与解除(汇总5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

合同的撤销与解除篇一

甲(债权人、原告)——乙(债务人、被告)——丙(第三人)

1. 撤销权是形成诉权；
2. 原告就被告(债务人)的管辖；
3. 第三人的诉讼地位；
4. 撤销权行使的三种情况；

《合同法》第74条：因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产，对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。

撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

《合同法解释(二)》第18条规定：“债务人放弃其未到期的债权或者放弃债权担保，或者恶意延长到期债权的履行期，对债权人造成损害，债权人依照合同法第七十四条的规定提起撤销权诉讼的，人民法院应当支持。”

第19条规定：“对于合同法第七十四条规定的”明显不合理的低价“，人民法院应当以交易当地一般经营者的判断，并参考交易当时交易地的物价部门指导价或者市场交易价，结合其他相关因素综合考虑予以确认。

转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的，一般可以视为明显不合理的低价；对转让价格高于当地指导价或者市场交易价百分之三十的，一般可以视为明显不合理的高价。

债务人以明显不合理的高价收购他人财产，人民法院可以根据债权人的申请，参照合同法第七十四条的规定予以撤销。”

5. 撤销后的自始无效；

6. 一年和五年的限制；

《合同法》第75条：撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起一年内行使。自债务人的行为发生之日起五年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。

7. 必要费用的承担。

《合同法》第26条：债权人行使撤销权所支付的律师代理费、差旅费等必要费用，由债务人负担；第三人有过错的，应当适当分担。

1、考点：合同法的适用范围，注意法条中“平等主体”几个字

合同法第2条规定：本法所称合同是平等主体的自然人，法人，其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务的协议。

婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。

2、考点：情势变更原则

所谓情势原则，就是指在合同有效成立以后，非因当事人双方的过错而发生情势变更，致使继续履行会显示公平，因此根据诚实信用原则，当事人可以请求变更或解除合同的原则。

3、考点：几类有名合同的法律性质

合同法第130条规定：买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第212条规定：租凭合同是出租人将租凭物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。依照第365条的规定，附有保管费的保管合同应是保管人保管寄存人交付的保管物并返还该物，寄存人支付保管费的合同。

较公让的观点是，借贷合同属于单务合同。

4、考点：中外合作经营企业的法律适用

合同法第126条规定：涉外合同的当事人可以选择处理合同争议适用的法律，但法律另有规定的除外。涉外合同的当事人没有选择的，适用与合同有最密切联系的国家的法律。

在中华人民共和国境内履行的中外合资经营企业合同，中外合作经营企业合同、中外合作戡探开发的自然资源合同，适用中华人民共和国法律。

民通第142条规定：涉外民事关系的法律适用，依照本章的规定确定。中华人民共和国缔结或者参加的国际条约同中华人民共和国的民事法律有不同规定的，适用国际条约的规定、

中华人民共和国声明保留的条款除外。

中华人民共和国法律和中华人民共和国缔结或者参加的国际条约没有规定的，可以适用国际惯例。

5、考点：合同争议的范围

承包经营合同转移的是承包经营物的使用权；借贷合同转移的是货币的使用权。

互易合同转移的是财产所有权；仓储合同是一种劳务合同。

7、考点：承诺生效的时间。注意承诺到达要约人时就生效了，而不管其是否知悉。

合同法第26条规定：承诺通知到达要约人时生效。承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。

采用数据电文形式订立合同的，承诺到达的时间适用本法第16条2款。

8、考点：在招投标活动中各种行为的法律性质

招标又称招标公告，是指当事人一方向数个相对人或者不特定的人公布的订立合同的意思表示，因其标的不公开，因此标书内容不具备要约的标准，因而招标或招标公告在性质上属于要约邀请；投标是指受招标人许可的人，以接受标书条件向招标人发出的订立合同的意思表示，投标在性质上属要约；开标即指公开所有的投标；决标又称定标，是指招标人公开所有投标进行评比。

9、考点：交叉要约，属于理论性较强

所谓交叉要约是指订约当事人采取非直接对话的方式，相互

不约而同地向对方发出了相同内容的要约。

一般认为，从鼓励交易的需要出发，可以认定双方已经达成了合意。当然，交叉要约能够成立合同，是以双方意思表示在内容上完全一致且意思表示已经到达了对方为前提的。

10、考点：商业广告的法律性质

合同法第15条规定：要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。商业广告的内容要符合要约规定的，视为要约。一般认为，除非在广告中声明受此广告约束，商业广告均不是要约。

11、考点：合同当事人的认定及责任的承担，涉及民事诉讼的有关知识。

最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见第52条规定：借用业务介绍信、合同专用章、盖章的空白合同书或者银行帐户的，出借单位和借用人为共同诉讼人。

12、考点：行为成立合同

合同法第37条：采有合同书形式订立合同，在签字或盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。

合同法第42条规定：当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：(1)假借订立合同，恶意进行磋商；(2)故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；(3)有其他违背诚实信用原则的行为。

第43条规定：当事人在订立合同过程中知悉的商业秘密，无

论合同是否成立，不得泄露或者不正当地使用。泄露或者不正当地使用该商业秘密给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

14、考点：要约的撤回，注意要约的撤回与要约的撤销的区别

合同法第17条规定：要约可以撤回，撤回要约的通知应当在要约到达受要约人之前或者与要约同时到达受要约人。

15、考点：要约的撤销

合同法第19条规定：有下列情形之一的，要约不得撤销：

(1) 要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不得撤销；

(2) 受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了准备工作。

第18条规定：要约可以撤销。撤销要约的通知应当在受要约人发出承诺通知之前到达受要约人。

16、考点：要约不得撤销的情形

合同法第19条规定：有下列情形之一的，要约不得撤销：

(1) 要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不可撤销；

(2) 受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了准备工作。

17、考点：受要约实质性变更要约的情形

合同法第30条：承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的，为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更，是对要约内容的实质性变更。

18、考点：承诺不发生承诺的效力的情形

合同法第27条规定：承诺可以撤回。撤回承诺的通知应当承诺通知到达要约人之前或者与承诺通知同时到达要约人。

第29条规定：受要约人在承诺期限内发出承诺，按照通常情形能够及时到达受要约人，但因其他原因承诺到达受要约人时超过承诺期限的，除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受承诺的以外，该承诺有效。

19、考点：承诺不发生效力的情形

参见前引合同法第27、29条的规定：另外合同法第30条规定：承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的，为新要约。有关合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等的变更，是对要约内容的实质性变更。

20、考点：采用合同书形式订立的合同成立的时间

合同法第32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。

21、考点：在存在确认书的情况下合同成立的时间

合同法第33条：当事人采用信件，数据电文等形式订立合同的，可以在合同成立之前要求签订确认书。签订确认书合同成立。

22、考点：合同成立的特殊形式

在我国，需要由主管机关的批准才能生效的合同不多，主要是中外合资经营企业合同，中外合作经营企业合同、涉外技术转让合同等。

23、考点：表见代理 注意表见代理与无权代理的区别

合同法第49条规定：行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同、相对人有理由相信行为人有代理权、该代理行为有效。如在认定“空白合同书”就能够使“相对人有理由相信”行为人有代理权。

24、考点：可撤销合同、欺诈、重大误解。应注意的是欺诈是一种故意；而重大误解却不是；另外还需注意法律对欺诈损害个人利益与欺诈损害国家利益不同的规定。

合同法第54条规定：下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：

(1) 因重大误解订立的；

(2) 在订立合同时显失公平的。

一主以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

当事人请求变更的，人民法院或者说仲裁机构不得撤销。

民通意见第68条规定：一方当事人故意告知对方虚假情况，或者故意隐瞒真实情况，诱使对方当事人作出错误意思表示的，可以认定为欺诈行为。

25、考点：合同无效的情形，注意“以合法形式掩盖非法目

的”与”违反法律、行政法规的强制性规定”的区别。

合同法第52条规定：有下列情形之一的，合同无效：

(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同、损害国家利益

(二)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；

(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。

26、考点：对格式合同的解释

合同法第41条规定：对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

27、考点：重大误解

民通意见第71条规定：行为人因对行为的性质，对方当事人、标的物的品种、质量、规格和数量的错误认识，使行为的后果与自己的意思相悖，并造成较大的.损失，可以认定重大误解。

28、考点：合同的成立与生效

合同法第61条规定：合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。

仲裁法第20条规定：当事人对仲裁协议的效力有异议的，可

以请求仲裁委员会作出决定或者请求人民法院作出裁定。一方请求仲裁委员会作出决定，另一方请求人民法院作出裁定的，由人民法院裁定。

30、考点：无权代理、效力未定合同和善意取得制度

合同法第48条规定：行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同、未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。相对人可以催告被代理人在一个月内予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认，合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利。撤销应以通知的方式作出。

第51条规定：无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。

依善意取得制度，只要受让人出于善意，就可依法取得动产的所有权。

合同法第46条规定：当事人对合同的效力可以约定附期限。附生效期限的合同，自期限届至时生效。附终止期限的合同，自期限届满时失效。所谓附期限的民事法律行为，是指当事人为民事法律行为设定一定期限，并把期限的到来作为民事法律行为效力发生或者消灭的前提。

附期限与附条件的区别是：所附的期限必将到来，而所附条件发生与不发生并不确定。

32、考点：效力未定合同和善意取得

合同法第48条规定：行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。

相对人可以催告被代理人在一个月内予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认。合同被追认之前，善意相对人有撤销的权利。撤销应当以通知的方式作出。

善意取得，是指无权处分他人动产的占有人，在不法将动产转让给第三人以后，如果受让人在取得该动产时出于善意，就可依法取得对该动产的所有权，受让人在取得动产的所有权以后，原所有人不得要求受让人返还财产，而只能请求转让人赔偿损失。

33、考点：无效合同

合同法第52条：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。

34、考点：无权代理和表见代理

合同法第49条规定：行为人没有代理权，超越代理权或者代表权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。第48条规定：行为人没有代理权，超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。

相对人可以催告被代理人在一个月内予以追认。被代理人未作表示的，视为拒绝追认。

35、考点：欺诈合同的效力

合同法第55条：有下列情形之一的，撤销权消失：

(2) 具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。

因受欺诈而订立的合同(未损害国家利益)是效力待定的合同，若撤销权人行使撤销权，则合同将为无效；但若撤销权人放弃撤销权，则合同将是有效的。

36、考点：合同的变更、诉讼时效、合同管辖

合同法第77条规定：当事人协商一致，可以变更合同。民通第140条规定：诉讼时效因提起诉讼、当事人一方提出要求或者同意履行义务而中断。从中断时起，诉讼时效期间重新计算。民事诉讼法第24条规定：因合同纠纷提起诉讼，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。

37、考点：土地使用权转让合同

土地使用权转让合同本身的成立生效与登记并无干系，但必须经过登记才能发生土地使用权转移的法律效果，也即登记是土地使用权转移的生效要件，而非合同本身的成立或生效要件。

37、考点：同时履行抗辩权

合同法共确认了三类抗辩权，即第66条的同时履行抗辩权、第67条的先履行抗辩权及68条的不安抗辩权。至于先诉抗辩权，哪是《担保法》上确立的制度，又称检索抗辩权，是指保证人在债权未就主债务的财产依法强制执行而无效果前，对于债权人可拒绝清偿的权利。

38、 考点：第三人代为履行合同的责任承担

合同法第65条：当事人约定由第三人向债权人履行债务的，第三人不履行债务或履行债务不符合约定，债务人应当向债权人承担违约责任。

39、 考点：不安抗辩权

合同法第68条规定：应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：(1)经营状况严重恶化；(2)转移财产，抽逃资金，以逃避债务；(3)丧失商业信誉；(4)有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。

40、 考点：撤销权 另注意撤销权与代位权的区别

合同法第74条规定：因债务人放弃其到期债权或者无偿转让财产，对债权人造成损害的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。债务人以明显不合理的低价转让财产对债权人造成损害，并且受让人知道该情形的，债权人也可以请求人民法院撤销债务人的行为。

撤销权的行使范围以债权人的债权为限，债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

合同法解释第26条规定：债权人行使撤销权所支付的律师代理费、差旅费等必要费用，由债务人负担；第三人有过错的，应当适当分担。

合同的撤销与解除篇二

怎么行使合同撤销权？

所谓撤销权，是指撤销权人依其单方意思表示，使合同等法律行为溯及既往地消灭的权利。关于撤销权的性质，学者一般意见均认为属于形成权，即依权利一方的意思表示，可产生撤销合同的法律后果。可撤销合同一旦被撤销即发生溯及力，使合同自始不发生效力。

可撤销合同中行使撤销权时，应当遵循下列规则：

1. 行使撤销权的主体要合格法律规定撤销权的目的，是保护因合同有重大误解、显失公平、欺诈、胁迫、乘人之危等情形而在利益上受到损害的一方当事人，所以，行使撤销权的主体应是错误或瑕疵意思表示的一方当事人，即重大误解方(一方为主，有时也可是双方)、因显失公平的合同利益受到严重损害方，被欺诈、被胁迫、处于危难中的一方。
2. 行使撤销权的客体要合法。即须为《合同法》第54条所规定的几种合同：因重大误解而订立的合同、显失公平的合同(订立时)、一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同。除此之外的合同，当事人不得行使撤销权。
3. 行使撤销权的方式要适当。我国《合同法》第54条与《民法通则》第59条的规定是一致的，即享有撤销权的当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销。此与国外如德国、日本等国家规定的撤销权人通过向对方当事人为撤销的意思表示方式行使撤销权并不相同。依我国法律规定，行使撤销权应以诉讼或仲裁方式为之，而直接向对方当事人为意思表示，并不发生撤销权行使的效力。
4. 行使撤销权须在法定期间内行使。根据《合同法》第55条第1款第(1)项之规定，行使撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使，否则，法律不予保护，可撤销合同仍应为有效合同。

《合同法》第55条规定：“有下列情形之一的，撤销权消灭：(1)具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内没有行使撤销权；(2)具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。”，该条规定的是撤销权的消灭。

1. 撤销权因除斥期间经过而消灭。所谓除斥期间，为法定的权利存续期间，因该期间经过而发生权利消灭的法律效果。

《合同法》第55条第1项所规定的撤销权人自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭即是对撤销权除斥期间的规定，此规定与《民法通则若干问题的意见》第73条所规定的可变更或可撤销的民事行为，自行为成立时起超过1年当事人才请求变更或撤销的，人民法院不予保护的除斥期间为一年是一致的。但应当明确起算时间是不同的，《合同法》规定为“自知道或者应当知道”之日起，而司法解释的规定为“自行为成立时起”。这个规定明确了可撤销合同的撤销权人行使撤销权的除斥期间为自撤销权人知道或者应当知道撤销事由之日起1年内，在1年内撤销权人没有行使撤销权时该撤销权则归于消灭，可撤销合同便绝对有效。

2. 当事人知道撤销事由后，明确表示放弃撤销权。在上述除斥期间，当事人知道了撤销事由后，不但不提起诉讼或者申请仲裁，反而明示放弃撤销权的，该撤销权消灭。“明确表示”的方式是口头的或书面的均可。

3. 当事人知道撤销事由后，以自己的行为放弃撤销权。在上述除斥期间，当事人知道了撤销事由后，虽然没有明示表示放弃撤销权，但以自己的行为放弃的，撤销权消灭。

合同的撤销与解除篇三

甲方(赠与人)：_____ (写明姓名、住址)住所：_____

有效证件号码：_____

乙方(受赠人)：_____ (写明姓名、住址)

住所：_____

有效证件号码：_____

甲方自愿将其下所有的不动产房产赠与乙方。按照合同法等有关法律规定，双方自愿达成赠与房产协议如下：

第一条：甲方自愿将其房产赠与给乙方，乙方自愿接受该房屋。该房屋具体状况如下：

(一)座落于_____，建筑面积_____平方米；

(二)赠与房屋的所有权证证号为_____；

(三)房屋平面图及其四至范围见附件一

(四)土地使用权取得的方式

该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并赠与。

该房屋的相关权益随该房屋一并赠与。

第二条：因甲方_____，此房产所购的所有房款和税费均已有乙方代甲方支付，由甲方所购该房产并取得该房产房产所有权证。经协商一致甲方愿将该房屋赠与乙方，并在乙方能办理过户手续时积极协助办理。

第三条：甲方保证房屋在此赠与合同签订前以及合同签订后一直到过户完毕期间该房屋权属状况完整和其他具体状况完整，并保证房屋不受他人合法追索。

第四条：甲方没经乙方同意不得将此房产抵押、转卖或出租给他人，否则抵押、转卖或出租行为无效。如因上述行为造成乙方不能取得赠与房产的，甲方应如数补偿或退还乙方代为支付的所有房款和代交的其他等所有税费。

第五条：甲方赠与乙方房产，本合同在双方签订经公证处公正后不可撤销。

第六条：在乙方能办理该房屋过户手续时，甲方应按约定积极协助乙方转移办理过户手续。

第七条：甲、乙双方定于_____时正式办理过户该房屋,双方定于_____前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。在乙方领取《房屋所有权证》后,按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。甲方未按规定履行以上义务的,则按下列约定承担违约责任:

第八条：甲、乙双方确认,虽然房屋所有权证未作记载,但依法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋赠与给乙方。

第九条：本契约未尽事宜,甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十条：本合同自甲乙双方签订之日到公证处公证之日起生效。

第十一条：甲、乙双方在履行本合同中若发生争议,应协商解决。协商不成的,提交北京仲裁委员会仲裁。

第十二条：本合同一式_____份。其中甲方留执_____份,乙方留执_____份,为公正留执公证处_____份,为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。

第十三条：甲、乙双方约定补充条款如下：

甲方(签章)：_____乙方(签章)：_____

证件身份证号码：_____证件身份证号码：_____

地址：_____地址：_____

联系电话：_____联系电话：_____

签约日期：_____签约日期：_____

现实生活中，房屋的赠与行为时常发生，但是大家可否知道房屋的赠与是有别于一般动产的，需要满足特殊的条件才能达到有效赠与的目的，否则赠与行为对双方当事人都可能存在重大的法律风险。下面，本律师就以《民法通则意见》第128条来对房屋的赠与行为、生效条件、撤销权的行使以及法律风险作如下简要提示：

最高人民法院《关于贯彻执行民法通则若干问题的意见(试行)》(以下简称《民法通则意见》)第128条规定，公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准；赠与房屋，如根据书面赠与合同办理过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面赠与合同将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同占有、使用该房屋的，可以认定赠与有效，但应令其补办过户手续。

根据我国《合同法》第186条：“赠与人在赠与财产的权利转移之前，可以撤销赠与”及上述“民通意见”可以看出，赠与人在签订赠与合同且受赠人未实际占有房屋及其产权证之前，即财产权利未转移之前，是可以享有任意撤销权的。这里的“财产权利”被民通意见明细化，指的并非房屋的过户登记，而是受赠人占有、使用该房屋及其产权证书。因此，赠与人在此阶段实行任意撤销权才是可以得到法律的支持。

当然，《合同法》第186条对赠与人的这种任意撤销权也进行了限制，它对房屋赠与行为也是同样适用的，其中包括具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同不得撤销；经过公证的赠与合同不得撤销。此外，《合同法》第192条也设立了法定撤销权之规定，即无论是否具备《合同法》第186条规定的情形，只要满足以下条件均可撤销：（一）严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；（二）对赠与人有扶养义务而不履行；（三）不履行赠与合同约定的义务。赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。

根据《民法通则意见》第128条规定“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准”这说明赠与合同为实践性合同，即以交付为所有权转移的生效条件。由于房屋属于不动产，根据我国《物权法》及《城市房地产管理法》的有关规定，房屋的所有权转移以登记为准。因此，在房屋赠与合同中，房屋过户登记才是所有权转移的时间界点。但是，根据上述《民法通则意见》第128条规定可以看出，为了保护受赠人的合法权益而对此作出了特殊的规定，即只要受赠人已占有、使用该房屋及其产权证书，这时该赠与行为即生效，赠与人应当为受赠人补办过户手续。此时，赠与人一般是不可以以行使任意撤销权为由来翻悔的。因此部分律师认为，如果没有到房地产管理部门办理房屋产权证书的变更登记，不但房屋所有权不发生转移，而且这种赠予合同也是不生效的观点是不准确的。

由此可见，赠与人行使任意撤销权的时间应当在赠与关系成立之后，但未将产权证书交与受赠人，在受赠人占有、使用该房屋之前提出，否则赠与人就不能有效的行使撤销权、进而达到撤销赠与的法律效果。

合同的撤销与解除篇四

二、诉讼当事人：_____

手机：_____，家庭住址：_____。

法定代表人：_____，企业法人营业执照：_____，电话：_____。

三、诉讼请求：_____

(一)请求撤销《关于办理房产证的承诺》中为办理《房产证》设置的不能实现的附条件(即：_____在成功办理按揭手续，成功向银行供第一期楼款后，保证在九个月内为他办好房产证。)

(二)由于《关于办理房产证的承诺》中为办理《房产证》设置的附条件(即：_____在成功办理按揭手续，成功向银行供第一期楼款后，保证在九个月内为他办好房产证。)的说法违反法律《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条强制性规定。如果法庭不以欺诈撤销这一条款。在此请求认定为无效合同条款。

四、事实与理由

_____年____月____日，原告与被告签订《商品房买卖合同》(见证据)，付款购买一套住房。当时被告口头承诺3个月内办好《房产证》。当_____年____月____日，被告借口原告“未通知准时赶来签按揭”，不让原告进入小区。当年7月后，原告两次三番要求被告履约办理《房产证》。被告在_____年____月____日，又出具一份《办理房产证的承诺》(见证据)。

被告作为《商品房买卖合同》中的出卖人，不顾为买受人办理《房产证》是自己的法定义务;在《关于办理房产证的承诺》中，被告采取欺诈的手段，设置了一道不能实现的附条件。尤如陷阱，令《商品房买卖合同》无法履行。这份承诺

说：_____在成功办理按揭手续，成功向银行供第一期楼款后，保证在九个月内为他办好房产证。

此致

_____人民法院

具状人：_____

_____年 _____月 _____日

合同的撤销与解除篇五

合同法并没有明确赠与撤销权的行使程序，这就造成了其行使方式和行使途径的随意性，加大其可操作的空间范围，也容易造成司法实践的混乱局面，因此，有必要区分赠与撤销权行使的任意性、法定性或授权性而规范其行使的程序。

(一) 任意撤销权的行使程序

任意撤销的行使必须在赠与财产的权利转移之前方可撤销赠与，而且具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同除外。

从理论上讲，任意撤销权的行使方式因其“任意性”而有更多的选择，既可采取明示方式也可采取默示方式，还可以通过法院或者仲裁机构行使。但是，为了维护赠与合同的严肃性，应对默示方式进行限定性适用，例如，对于到期未交付赠与物的行为，不能当然推定其为撤销的行为；对于交付期限届至之前赠与人有偿转让的行为则不能简单地认定为撤销或非撤销的行为，关键看赠与人是否具备行使法定撤销权的条件，如果具备，则可推定其行使的是撤销权，如果不具备，则不能认定为撤销的行为，而应认定为预期违约行为。

(二)法定撤销权和授权撤销权的行使程序

由于法定撤销权和授权撤销权适用于不可任意撤销的合同，且其行使后果涉及赠与物的返还，所以，应明确其行使方式仅以明示方式或通过法院和仲裁机构进行，排除默示方式的适用。

法定撤销则是满足一定的条件下，赠与人方可行使撤销权，而根据我国《合同法》第192条规定，受赠人在具有下列情形之一时，赠与人可以撤销赠与：(一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；(二)对赠与人有扶养义务而不履行；(三)不履行赠与合同约定的义务。

在这种情况下，赠与人的撤销权，应当自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。

同时，当因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的时候，赠与人的继承人或者法定代理人也可以行使撤销权来撤销赠与。不过，赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，应当自知道或者应当知道撤销原因之日起六个月内行使，这有别于赠与人自身行使撤销权的时间限制。

第一百九十二条受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：

(一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；

(二)对赠与人有扶养义务而不履行；

(三)不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。