

2023年商品房买卖解除合同的条件(实用5篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

商品房买卖解除合同的条件篇一

甲方(需方):

乙方(供方):

按照《中华人民共和国民法典》，经甲乙双方协商，甲方采购乙方石材，为明确双方的权利、义务，结合本工程具体情况，双方达成如下协议：

第一条：工程概况

1.1工程名称：景新大厦

1.2工程地点：四十米大街

1.3承包范围：景新大厦外墙石材供应、加工、运输及安装

1.4承包方式：包工包料、干挂

1.5工期：20年4月11日起，共120个工作日

1.6价格：

注：1. 以上总价格为暂定价，以竣工后实际铺贴平米决算总

造价为准。

2、石材加工包括磨边、修角，安装包括开挖电梯按钮孔

第二条：甲方工作

2.1开工前，甲方向乙方提供样品的确认，石材施工堆放场地，确定面积；提供施工所需要的用电用水设备，说明注意事项。

2.2如果必要指派专人为工地代表，负责合同履行，对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续和其他事宜。

2.3甲方应免费提供水、电等配合。

第三条：乙方工作：

3.1进场前向甲方提供有关施工的方案和进度计划，交甲方审定。

3.2指派专人为工地代表，负责合同履行，按合同要求组织施工，保质保量、按期完成施工任务。

3.3乙方严格按照甲方的总进度计划进行施工，不得违背甲方的进度计划。

第四条：技术要求

4.1甲方保证施工前，会同乙方对现场的结构检查，无明显的缺陷。

(乙方可派人协助认可电梯门口结构完整，以保证工程质量。

)

4.2乙方提供的石材不得有色差，有严重色差的撤场调换。

4.3施工前，不得发现石材表面有破裂现象或者其他痕纹。

4.4施工时挂石材全部采用干挂施工，并且做好样板，决定样板后按样板施工。

第五条：工程质量及验收的约定

5.1施工时，发现石材有色差、痕迹、裂纹等质量问题，并且在施工过程中损坏石材等因素，全部由乙方负责。

5.2在施工过程中，乙方应做好产品的保护和看管工作。

5.3工程完工后，乙方应在符合验收标准情况下，通知甲方验收，并办理验收、移交手续，验收时按国家有关规范执行。

第六条：工程价款及结算的约定

6.1签定合同后三天之内，甲方预付合同总额/作为预付款，工程施工完成50%时，甲方在七天内首付合同总额的40%，全部完成并经验收合格后，在一个月内支付到95%，余下5%作为质量保证金在满一年后付清。

第七条：安全生产

乙方施工时必须切实注意安全，应遵守有关的安全条例，如发生工伤事故由乙方自负，甲方概不负责。

第八条：争议或纠纷处理由甲乙双方友好协商解决。

第九条：附则

9.1本合同正本两份，双方各执一份。

9.2本合同履行完成后自动终止。

甲方(公章): _____ 乙方(公章): _____

法定代表人(签字): _____ 法定代表人(签字): _____

_____年____月____日_____年____月____日

商品房买卖解除合同的条件篇二

尊敬的审判长、人民陪审员:

江西三人行律师事务所依法接受原告周委托,指派我作为其委托代理人参与本案诉讼,庭审前我认真核实相关证据、查找法律根据,通过今天的法庭调查,对本案的事实有了清楚了解,现结合事实和法律发表如下代理意见:

一、原告与被告签定的商品房买卖合同合法有效,原告基于该合同享有的权利应受法律保护。

根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(二)第一条之规定“当事人对合同是否成立存在争议,人民法院能够确定当事人名称或者姓名、标的和数量的,一般应当认定合同成立。但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”,以及《合同法》第四十四条之规定“依法成立的合同,自成立时生效”。原、被告所签的编号为gf-20xx-0171的商品房买卖合同系双方真实意思的表示,合法有效;即使该合同没有合同编号,没有签订日期,也不能以此瑕疵否认该份合同的法律效力;故原告基于该份合同依法享有要求被告办理产权过户手续的权利。

二、被告熊签订商品房买卖合同、承诺办理产权手续、收取原告购房款等行为系景德镇市xx房地产开发有限公司(以下简

称xx公司)的行为在原、被告所签的编号为gf-20xx-0171的商品房买卖合同中出卖人的委托代理人一栏清清楚楚写上了被告熊名字，且在合同的尾部也有xx公司盖的公章，在出卖人一栏同样有熊签字，正是基于此，原告完全有理由相信熊就是xx公司对外的处理事务的代理人；正如《合同法》第四十九条之规定的：“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的，该代理行为有效。”其意义在于维护代理制度的诚信基础，保护善意第三人的合法权益，建立正常的民事流转秩序。本案中即使凯达公司未授权熊方明对外处理公司事务，原告基于合同也完全有理由相信凯达公司与熊方明之间构成表见代理关系。所以，熊方明签订合同、收取原告全额购房款、向原告出具承诺产权过户等行为均应视为是xx公司的行为。

1、原告在起诉时，到工商部门查询了凯达公司的工商基本信息，该基本信息上载明xx公司于20xx年8月16日已经被吊销，其公司股东为周和支；据原告了解，周已经死亡。而根据我国相关法律规定，公司被吊销营业执照属于公司意志以外的公权力运作的结果，属于强制解散公司的范畴，是公司违反了法律与行政法规(包括《公司登记管理条例》等)中的强制性规定，应予解散。公司解散又必须经过清算以及注销两个程序。根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国公司法》若干问题的规定(二)第十八条之规定“有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东未在法定期限内成立清算组开始清算，导致公司财产贬值、流失、毁损或者灭失，债权人主张其在造成损失范围内对公司债务承担赔偿责任的，人民法院应依法予以支持；有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东因怠于履行义务，导致公司主要财产、帐册、重要文件等灭失，无法进行清算，债权人主张其对公司债务承担连带清偿责任的，人民法院应依法予以支持”。本案中，凯达公司既然已经被吊销，那么公司就有法定义务进行清算，清偿完公司清算之前的公司债务，这其中就包括原

告基于买卖合同对xx公司享有的房屋过户登记请求权(债权)。但xx公司在公司被吊销后没有按照《公司法》等法律法规的规定依法进行清算、注销程序，那么此时，就有必要否认公司法人人格，进而要求xx公司股东替公司承担债务清偿责任。

2、被告支在庭审之中向法庭出示了一份鉴定文书，拟证明支非xx公司实际股东，其股东身份系xx公司伪造其签名所致，故其无需与被告熊方明承担连带责任。原告认为该份证据不能作为被告支兴林免责的事由。因为公司工商登记对外具有公信力，该种登记属于商事登记，并使商事登记的外观具有足以使他人信赖的特性，善意信赖登记外观的人就此能取得权利。从公司工商登记公信力的内涵出发，不仅在登记正确的情况下，登记所表现的权利是真实的权利，对社会公众具有绝对的可信性，而且登记错误时也不能颠覆登记对于权利状态的表述，这种状态对于社会公众同样是真实的，正确的。公司工商登记的作用就是为了保护第三人的信赖利益，维护交易安全。从我国公司登记制度的设立本意以及公司登记公信力适用的三大基本原则(保护善意相对人利益原则、对第三人有利原则、法定义务不能免除原则)来看待本案，原告的权益完全应当受到法律的保护。

综上所述，原告房产至今没有办理产权的原因完全系被告不诚信的行为所致，故原告恳请贵院支持其全部诉求。

以上代理意见，请合议庭在合议时参考并盼望予以采纳。谢谢！

代理人：江西三人行律师事务所

律师 李俊杰

20xx年八月二十日

商品房买卖合同解除的条件篇三

尊敬的审判长、审判员：

律师事务所依法接受本案被告和反诉人陈*的委托，指派本人担任其一审诉讼代理人，参与本案的诉讼活动。

开庭前，本代理人提供了证据，查阅了案卷材料和相关法律规定，对本案纠纷事实以及双方当事人争议的焦点有了清楚的认识和了解。本代理人认为，根据本案客观事实、相关证据材料和我国有关民事法律规定，原告的诉讼请求与事实不符，于法无据，不能成立，依法应予驳回。反诉人的反诉请求合理合法，依法应予支持。现就本案的焦点问题发表以下代理意见：

一、关于原告(反诉人)与被告(被反诉人)双方签订的商品房买卖合同效力问题。

同，经过多次咨询、协商和谈判，充分体现了双方当事人的真实意思。再次，合同书内容合法。从合同内容来看，原告投资开发房地产，原告出资向被告购买商品房，整个合同书的内容完全符合现行法律规定。最后，合同书形式完备。原被告双方签订的商品房买卖合同根据有关规定，到**县房地产交易管理所办理了商品房预售登记，取得政府管理部门认可，形式完备。

根据《合同法》第8条之规定：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。本案原被告依法均应严格遵守合同，履行合同义务，而不得擅自变更、解除或违背合同的约定。

二、本案商品房买卖合同纠纷争议的主要焦点问题。

(一)、被告向原告购买的商品房是否带有地下车库问题。原

被告双方提供的许多证据都可以证明被告购买的商品房带地下车库。1、商品房买卖合同第三条约定地下室109.74平方米。这地下室面积中包含了地下车库面积和位路。2、商品房买卖合同附件一房屋平面图，一层平面图标有下坡道和坡道挡墙。这就是地下车库的下坡道。半地下室平面图也清楚标明下坡道和车库位路。3、被告提供的竣工图中的一层平面图和半地下室平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。

4、被告补充提供的证据建设施工图纸(**市建筑工程施工图审理事务所报备的)半地下室平面图也明确有地下室车库和下坡道。5、原告提供的所谓规划图纸中在一层平面图部分也明确标明下坡道和坡道挡墙。如果没有地下车库，何需下坡道和坡道挡墙?6、原告提供的建筑工程消防验收意见书，意见书中也明确说明半地下一层为车库、洗衣房、储藏间。7、原告在给被告及**省消费者委员会答复中也承认有地下车库，并表示可以整改。甚至原告代理律师在法庭上也承认部分户型是有地下车库的，只要被告同意交房，原告可以进行地下车库整改。8、从被告购买别墅这一高端住宅产品的目的来看，远离市区，户户有车，如果没有地下车库，又没有配套建设地面停车场，被告根本不会购买，也无法居住使用，根本达不到被告购买别墅的目的。如果原告强调诉争商品房原先报批时就没有地下车库，那原告为什么在20xx年*月*日签订商品房买卖合同时，还是以地下车库形式与被告签订合同。原告如此行为，岂不构成欺诈?亦应承担相应的法律后果和责任。

(二)、被告向原告购买的商品房是否三楼前后均有阳台带问题。同样，原被告双方提供的许多证据可以证明三楼前后带有阳台。1、商品房买卖合同附件一房屋平面图，三层平面图前后标明两个阳台。

2、被告提供的竣工图中的三层平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。3、原告提供的所谓规划图纸中在三层

平面图部分也明确标明阳台。4、原告在给被告及福建省消费者委员会答复中也承认三楼有阳台，其将阳台外移，并表示可以整改。

(三)、原告是否具备交房条件问题。根据商品房买卖合同第8条约定，原告应当在20xx年12月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将经过验收合格，并符合本合同约定的商品房交付被告使用。据此，原告是否具备交房，至少要同时具备两个条件，一是验收合格，二是符合合同约定，两者缺一不可。1、原告提供的房屋建筑工程竣工验收报告和建筑工程消防验收意见书是违规的验收结果，与商品房的实际情况不符，不能作为竣工验收合法依据。首先，这两文件中所体现的工程监理单位和施工单位存在明显矛盾和不一致的地方，房屋建筑工程竣工验收报告体现的工程监理单位为**有限公司，施工单位为建筑工程有限公司，而建筑工程消防验收意见书体现的工程监理单位为工程监理有限公司，施工单位为建筑工程有限公司，在加上竣工图纸中出现的施工单位为建设工程有限公司。两家监理单位，三家施工单位，到底谁是该工程的真正监理单位和施工单位，无法确定，如何进行验收?充分说明本案的违规验收。其次，这两文件中所体现的验收结果与商品房实际情况不符。如房屋建筑工程竣工验收报告体现的主体施工完成，请问三楼的阳台在什么地方?室内外装饰工程全部完成，请问三楼的窗户安装了没有?燃气工程完成，请问燃气管道，接口在什么地方?整个房屋没有通风和排气施工，如何居住使用?所有规划、设计和竣工图纸中下坡道和坡道挡墙在什么地方?2、原告拟交付被告使用的商品房不符合合同约定的使用条件。首先，没有按合同约定，建设地下室车库。其次，没有按合同约定，建设三楼阳台。第三，没有按照合同约定，建设安装门窗，预留管道。造成原告开发建设的商品房根本不符合合同约定的交付使用的条件，也就自然不具备交房条件。3、根据**省高级人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答》第22条，以及《城市规划法》和旧《消防法》等规定，原告开发建设的别墅商品房除了应当经过设计、施工、监理、建设单

位验收合格外，还应当符合法律、法规关于房屋交付使用的其他强制性规定，包括消防验收、规划验收等，直到办好商品房权属登记备案手续为止。原告开发的商品房在通知交房时没有通过规划验收，没有办理权属登记备案手续，依法不具备交房条件，原告的交房通知不具有交房的法律效力。同时，根据**省高级人民法院《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24条之规定，原告应当在具备法律规定的交房条件后再行通知被告(反诉原告)，才具有交房的法律效力。

三、原告擅自变更商品房地地下室功能和取消三楼阳台，再加上其他违约应承担违约责任，被告有权反诉要求原告退房，退还所收购房款，并赔偿被告经济损失。

1、原被告双方关于商品房规划设计，使用功能的约定是明确具体的，且被告也是基于双方上述明确约定及商品房地地理位置才决定购买该商品房的，原告无权擅自变更。原被告所签订的商品房买卖合同中明确约定有地下室车库，而且现有众多证据也证明，该商品房应有地下室车库的，被告也是因为地下室车库才选择购买的。现在原告开发建设的商品房突然没有了地下室车库，而且也没有配套建设地面停车场，是明显的重大违约行为，再加上前面所列举的其他违约行为，如**县建设局已经确认的原告在烟囱、门窗、阳台等方面未按图纸施工，原告的行为已经构成了根本性违约，被告无法达到自己的购房目的和使用居住条件。根据《合同法》第94条之规定，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，当事人可以解除合同的。

2、被告对于原告的违约行为，已于20xx年*月**日致函原告。该函件是通过邮政特快专递送达的，而且在邮件详情单上已经写明要求退房书。原告虽然拒绝签收，但已经知晓被告函件的内容，原告也没有对被告的函件提出异议。根据《合同法》第96条之规定，当事人一方依照第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。

因此，本案被告根据原告的违约情况和相关法律规定，要求解除合同，并将解除合同通知书送达原告，原被告双方的商品房买卖合同已经解除，人民法院应当予以确认，原告应承担由此所产生的法律责任。

3、原告所开发的商品房通知交房当时不具备交房条件，也没有再次通知被告交房，从商品房买卖合同约定的交房时间为20xx年12月30日之前，至今逾期已达到210天，已远远超过商品房买卖合同约定的逾期超过90天交房，被告有权解除合同的规定。同时，根据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15条之规定，出卖人迟延交付房屋，超过三个月合理期限的，买受人有权解除合同。因此，本案被告(反诉原告)的反诉请求合理合法，依法应予以支持。

综上所述，本代理人认为本案纠纷的根本原因在于双方签订合同过程，原告存在欺诈行为，而且原告所开发建设的商品房不具备交房条件，也不符合合同约定的交房和使用条件，构成根本性违约，被告的购房目的难以实现，可以要求解除商品房买卖合同。因此，本案原告诉讼请求于理无据，于法无依，请求人民法院予以驳回，被告的反诉请求合情合理合法，请求人民法院予以支持。

律师事务所

律师：

2*年*月**日

商品房买卖解除合同的条件篇四

在市场交易中，我们经常会遇到买受人或者出卖人在交易完成后又反悔的情形。那么，假如有一天我们在购买了商品房

后我们又反悔了，我们还能够解除合同吗？现在，小编将在下文就商品房买卖合同解除权怎么行使为您做简要解答，希望能够帮助大家解决相关法律问题。

解除合同的条件，分约定解除条件和法定解除条件两种，其中约定解除又可分为协议解除和约定解除权。

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。

(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未履行；(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。

根据《合同法》的规定，当事人一方行使解除权，主张解除合同，只要通知对方即可，也就是说，解除权的行使，只要向对方当事人传达了自己的意思表示就可以发生解除合同的效力，而不需要以其他方式辅助。对方接到通知后，合同即发生解除的效力，而无需被通知人同意。如果对方对解除合同有异议，根据《合同法》的规定，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，应当依照特别程序办理批准、登记手续后，才能产生合同解除的效力，这是与合同生效要件相对应的。

根据前三点内容可知，如果购房者与售房者未就商品房买卖合同解除权达成约定的，那么，行使商品房买卖合同解除权的前提就得符合我国合同法规定的法定解除合同情形。如果购房者和售房者签订的商品房买卖合同符合了行使合同解除权的情形，购房者或者售房者主张解除合同，只要通知对方即可，而无需被通知人同意。如果对方对解除合同有异议，

可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。法律、行政法规规定规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，应当依照特别程序办理批准、登记手续后，才能产生合同解除的效力。总之，这是一个复杂的问题，解决该问题除了需要结合您自身实际情况，还需要对解除合同后的后续问题做完善。在此建议您尽早咨询专业律师，以维护您自身的最大合法权益。

商品房买卖解除合同的条件篇五

买受人(下称乙方)：_____

一、甲、乙双方自愿解除上述商品房的买卖合同。

二、自双方签订本协议之日起，买卖合同即终止，双方之间就买卖合同的争议全部解决。甲方收回出售给乙方的上述商品房，该商品房的产权即与乙方无关。甲方应退还乙方已缴纳的房屋价款及其他费用。

1、此房价成交总价为：_____元(元)。

2、乙方已缴付楼款/首期款：_____ (元)

3、乙方已缴付维修基金：_____元(元)

4、退款方式：_____乙方配合甲方办理本协议第四条约定的事项后，甲方一次性向乙方退还已缴付的全部款项(首付款+维修基金)，共计元(元)。

四、乙方应于本协议生效后的个工作日内提交办理解除按揭贷款协议，解除买卖合同，注销抵押登记事宜所需要的全部资料，并配合甲方办妥上诉事宜，若乙方不按时提交相关资料或提交资料欠缺、不合格或拒绝配合办理的，甲方有权暂

缓退还乙方所有款项。甲方应于本协议生效后的三个工作日内主动联系乙方办理上述事宜，并告知乙方需准备的相应全部资料，并配合乙方办妥上诉事宜，若甲方不尽告知义务，乙方可委托甲方工作人员自行办理，甲方自委托协议签订后立即向乙方支付上诉全部款项。

五、办理解除合同产生的手续费由甲方承担。

六、送到地址确定：_____

1、甲方：_____

2、乙方：_____

七、双方同意，自本协议生效后，双方之间就买卖合同的争议全部解决。

八、本协议自双方签字之日起生效、本协议为一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：_____

乙方：_____