

# 买卖合同解除的条件(通用8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。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

## 买卖合同解除的条件篇一

甲方：

乙方：

甲乙双方通过友好协商，就乙方申请退还已购买甲方房屋的退房，解除原房屋买卖合同的相关事宜达成如下协议：

一、乙方将20xx年x月x日购买的xx房屋退还给甲方。

二、乙方和其爱人有义务配合甲方同房地产管理局、中国银行桂林分行及其他部门办理房屋退房的相关手续。

三、因办理退房手续而发生的相关费用和损失由乙方负责。

四、在乙方办理好退房手续后五个工作日内甲方将乙方的首付款xx元退还给乙方，将购房贷款xx退还给xx归还银行利息的部分由乙方负责偿还。

五、违约金：违约方需支付违约金伍万元。

六、本合同正本两份，双方各执一份，具有法律约束力。

七、本合同双方签字后生效，之前双方签订的房屋买卖合同自本合同的生效而自行失效。

八、本合同解释权归甲方所有。

甲方盖章乙方签字：

负责人签字： 乙方身份证号码：

年月日

相关拓展：

### 一、哪些房屋买卖合同无效

(一)、反法律、法规、政策的房屋买卖违反法律、法规是指违反宪法、民法通则、合同法和其他各种法律、法规、规章及地方性法律的行为。违反国家政策是指违反了虽未明确载于法律条文，但党和国家的方针、政策已作了明确规定的情况。民法通则第五十五条第三项规定：“民事法律行为不得违反法律或社会公共利益的房屋买卖合同应当认定为无效。违反了法律、法规及国家政策的房屋买卖有以下几种：

(1) 双方恶意串通，造国家、集体和第三人利益的房屋买卖。比如，无行为能力人的财产监管人，将该无行国能力人的房屋恶意出卖给他人，自己和他人获得非法利益，损害该无行为能力人利益的情况。

(2) 违反国家和社会公共利益的房屋买卖。

(3) 以合法形式掩盖非法目的的房屋买卖。

(4) 房屋出卖人剥夺了共有人和承租人的优先购买权的房屋买卖合同。

(5) 享受政府或单位优惠补贴购建的房屋，违反法律规定没有卖给原单位或侵犯原单位优先购买权的。

(6) 出卖违章建筑，在国家征用、拆迁范围的房屋的。

(7) 违反法律、法规及国家政策的其他房屋买卖。

## (二)、房屋买卖双方当事人主体不合格的房屋买卖

(1) 卖方的主体不合格。主要包括：卖方主体无行为能力或者临时处于丧失行为能力的状态；卖方主体没有房屋所有权，只是代管人或承租人或借住人；没有取得合法授权或超越代理权代理他人出卖房屋的人等。

(2) 买方主体不合格。主要包括：违反法律规定，购买私人住房的国家机关和企事业单位；违反法律规定，购买他人享受国家或单位优惠补贴而购建房屋的非原单位职工等。

(三)、规避法律的房屋买卖例如为了逃避债务而进行虚假的房屋买卖属于规避法律的房屋买卖。

(四)、买卖双方意思表示真实的房屋买卖民法通则第五十五条第二项规定，民事法律行为应当意思表示真实。第五十八条第三项规定，一方以欺诈、胁迫的手段或乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的民事行为无效。当事人意思表示不真实主要有以下几种情况中：

(1) 欺诈。即一方当事人采取隐瞒事实真相或用虚构、捏造的事实欺骗对方，使对方当事人陷入错误认识而作出非真实意思表示，同对方进行房屋买卖的行为。欺诈行为有下列特点：欺诈行为须出于行为人的故意；欺诈的手段可能是积极的行为，也可能是消极的行为，其目的都是为了使对方陷入错误认识；受欺诈一方进行房屋买卖行为完全是由上述错误认识所造成的。结果，即如果了解了事实真相就不会同意进行这项房屋买卖行为。

(2) 胁迫。即当事人一方因受到恐吓、胁迫而为的房屋买卖行

为。恐吓是以将来施加危害而使他人恐怖的行为。在他人的恐吓手段要挟下进行的房屋买卖行为，并非出于真实的意思表示，所以其行为理应无效。恐吓可以是针对肉体方面的，可以是针对精神方面的，也可以是针对财产方面的，恐吓可以是指向本人，也可以指向本人的亲属。恐吓的事实必须是非法的、重大的和可能发生的；如果是合法的、轻微的损害、无可能性的行为，那么该行为不构成恐吓行为。胁迫与恐吓不同，胁迫是对肉体直接施加暴力和强制；胁迫是用正在发生的事实来逼迫；恐吓是以将来的危害相要挟。但无论是恐吓还是胁迫，都是确认房屋买卖合同无效的根据。

(3) 乘人之危。即一方当事人由于各种原因而陷入了极度的经济困厄，或者是亲人有重病急需钱救治，或者是生产经营陷入了极度困难，急需资金等情况下，他方乘机得用这种困难，将房屋买卖价格压得极低，明显违背等价有偿原则。

(五)、违反法定形式的房屋买卖房屋买卖应当签订书面合同，口头合同无效；并且，房屋买卖应依法定程序到房地产管理机关办理过户登记手续，不办理过户登记手续的房屋买卖合同不发生法律效力。法律要求了特定形式的法律行为，如果行为不符合法律规定的形式，该行为没有法律效力。民法通则第五十六条规定：“民事法律行为可以采取书面形式、口头形式或者其他形式。法律规定用特定形式的，应当依照法律规定。”

## 二、解除房屋买卖合同的条件

《房地产买卖合同》自当事人签字或盖章后生效(特别约定除外)，各方当事人均须严格全面履行，任何一方不履行或履行不符合约定条件将承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失的违约责任，但在符合一定条件下，当事人可以解除合同，合同解除后不但不必承担法律责任还可要求对方赔偿损失。本律师在此就解除条件及程序做如下总结，以供网友参考：

(一)、《房地产买卖合同》的解除条件：

- 1、当事人协商一致解除；
- 2、约定的解除条件成就；
- 3、因不可抗力致使不能实现合同目的；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、一手商品房的特别规定：
  - 3) 出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；
  - 4) 出卖人故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实；
  - 6) 因房屋质量问题严重影响正常居住使用的；
  - 7) 面积误差比绝对值超过3%的；
  - 8) 出卖人迟延交房或买受人迟延付款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行的；
  - 9) 由于开发商的原因逾期办理产权证超过一年的；

(二)、《房地产买卖合同》的解除程序除上述第1种协商解除情况外，当事人一方主张解除合同的，应当通知对方，合同自通知到达对方时解除。

(三)、《房地产买卖合同》的解除后果 《房地产买卖合同》

解除后，尚未履行的，终止履行，已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取补救措施，并有权要求赔偿损失。

## 买卖合同解除的条件篇二

甲方(原合同出卖人)：\_\_\_\_\_

乙方(原合同买受人)：\_\_\_\_\_

甲乙双方经友好协商一致，同意达成如下协议：

一、甲乙双方同意解除双方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签定的商品房买卖合同(以下简称该合同)，编号为：

二、双方在签订本协议后，甲方同意乙方自动退房，解除该合同。甲方就签署该合同收取之楼款于本协议生效之日起30日内返还乙方。

三、原双方签订的商品房买卖合同在甲乙双方签署本协议后随之作废。甲方在乙方签署本协议并到房管部门备案后，即可以任何方式处分该房屋。

四、订立本协议及办理有关手续所需之一切费用，包括手续费、公证费及政府有关部门之收费等，均由乙方支付。

五、在执行本解除协议过程中如产生争议，甲乙双方双方应尽力通过协商解决，协商不成，任何一方可提交有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

六、本协议由甲乙双方或其授权代表签字或盖章后，经鞍山市公证处公证之日起生效。

七、本协议一式五份，甲方两份，乙方、市公证处及房管部门各一份，五份协议均具有同等效力。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 买卖合同解除的条件篇三

乙方：\_\_\_\_\_

甲乙双方通过友好协商，就乙方申请退还已购买甲方房屋的退房，解除原房屋买卖合同的相关事宜达成如下协议：

一、乙方将\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日购买的\_\_\_\_\_公寓\_\_\_\_\_号和\_\_\_\_\_号房屋退还给甲方。

二、乙方和其爱人有义务配合甲方同房地产管理局、中国银行桂林分行及其他部门办理房屋退房的相关手续。

三、因办理退房手续而发生的相关费用和损失由乙方负责。

四、在乙方办理好退房手续后五个工作日内甲方将乙方的首付款\_\_\_\_\_万元退还给乙方，将购房贷款\_\_\_\_\_万元退还给中国银行桂林分行，归还银行利息的部分由乙方负责偿还。

五、违约方需支付违约金\_\_\_\_\_万元。

六、本合同正本两份，双方各执一份，具有法律约束力。

七、本合同双方签字后生效，之前双方签订的房屋买卖合同自本合同的生效而自行失效。

八、本合同解释权归甲方所有。

甲方盖章：\_\_\_\_\_乙方签字：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 买卖合同解除的条件篇四

乙方：\_\_\_\_\_

甲乙双方通过友好协商，就乙方申请退还已购买甲方房屋的退房，解除原房屋买卖合同的相关事宜达成如下协议：

1、乙方将\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日购买的\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号房屋退还给甲方。

2、乙方有义务配合甲方同房地产管理局、\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行及其他部门办理房屋退房的相关手续。

3、因办理退房手续而发生的相关费用和损失由乙方负责。

4、在乙方办理好退房手续后五个工作日内甲方将乙方的首付款\_\_\_\_\_万元退还给乙方，将购房贷款\_\_\_\_\_万元退还给\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行，归还银行利息的部分由乙方负责偿还。

5、违约金：违约方需支付违约金\_\_\_\_\_万元。

6、本合同正本两份，双方各执一份，具有法律约束力。

7、本合同双方签字后生效，之前双方签订的房屋买卖合同自



本合同的生效而自行失效。

8、本合同解释权归甲方所有。

甲方： \_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 买卖合同解除的条件篇五

乙方： \_\_\_\_\_

甲乙双方通过友好协商，就乙方申请退还已购买甲方房屋的退房，解除原房屋买卖合同的相关事宜达成如下协议：

一、乙方将\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日购买的\_\_\_\_公寓\_\_\_\_号和\_\_\_\_号房屋退还给甲方。

二、乙方和其爱人有义务配合甲方同房地产管理局、\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行及其他部门办理房屋退房的相关手续。

三、因办理退房手续而发生的相关费用和损失由乙方负责。

四、在乙方办理好退房手续后五个工作日内甲方将乙方的首付款\_\_\_\_\_万元退还给乙方，将购房贷款\_\_\_\_\_万元退还给\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行，归还银行利息的部分由乙方负责偿还。

五、违约金：违约方需支付违约金\_\_\_\_\_万元。

六、本合同正本两份，双方各执一份，具有法律约束力。

甲方(签章): \_\_\_\_\_ 乙方(签章): \_\_\_\_\_

签订地点: \_\_\_\_\_ 签订地点: \_\_\_\_\_

## 买卖合同解除的条件篇六

我国《合同法》第九十五条第一款规定：“法律规定或当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。”、《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》第十五条第二款规定：“法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。”由此可见，解除权应在上述法定期限内行使，否则将会导致该权利的消失。且解除权行使期限是除斥期间，应自解除权发生之日起算，不存在期间的中止、中断和延长的情形。虽然从仅条文的语境来看，该规定似应理解为逾期付款或逾期交房情况的解除权行使期限。但综合来看，该款对于解除权行使期限的规定应适用于所有的法定解除权情形。

根据我国《合同法》第九十六条规定：“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。”“对方有异议的’，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。”行使商品房买卖合同解除权的一方应该履行通知的程序，口头或书面均可。如通知已经送达，但对方一旦提出异议之诉，主张合同解除的通知人对于合同解除的效力便处于不确定状态，须由法院或仲裁机构裁判确定。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

## 买卖合同解除的条件篇七

原告：\_\_\_\_\_，男，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出生，  
户籍地\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_。

被告：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_房  
地产有限公司，住所\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_  
区\_\_\_\_\_，组织机构代码\_\_\_\_\_。

法定代表人：\_\_\_\_\_，董事长。

### 诉讼请求

一、依法判令解除原被告签订的. \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)网预  
买字(\_\_\_\_\_)第\_\_\_\_\_号《\_\_\_\_\_市房  
地产买卖合同(预售)》。

二、依法判令被告承担本案诉讼费用。

### 事实与理由

原告于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向  
被告交纳\_\_\_\_\_万元定金，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_  
月\_\_\_\_\_日向被告交纳部分首期款\_\_\_\_\_万元。原被  
告于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订  
《\_\_\_\_\_市房地产买卖合同(预售)》，合同号  
为\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)网预买字(\_\_\_\_\_)  
第\_\_\_\_\_号，原告向被告购买位于\_\_\_\_\_  
市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_花园\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_

层\_\_\_\_\_号房屋，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，总价款为人民币\_\_\_\_\_元。合同签订并于\_\_\_\_\_市房地产权登记中心备案后，原告发现由于看错房号，涉案房屋并非原告所选定的朝向，原告协商与被告解除合同并更换房号，现被告已退还所有房款。

原告与\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日与\_\_\_\_\_银行股份有限公司\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_支行签订编号为(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_银\_\_\_\_\_借字第\_\_\_\_\_号《个人一手住房贷款合同》，向该行贷款\_\_\_\_\_万元，该行于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日首次放款，原告经与被告协商后，被告于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日径直向该行退回贷款\_\_\_\_\_万元，作为原告的提前还款，现原告与该行已解除贷款合同。

现特向贵院提起诉讼，请求贵院判如所请。

此致

\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区人民法院

具状人：\_\_\_\_\_

## 买卖合同解除的条件篇八

乙方：\_\_\_\_\_

甲、乙双方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订了编号为no□\_\_\_\_\_的《北京市外销商品房预售契约》/《北京市商品房买卖合同》(下称“该契约”)现双方经友好协商，达成如下一致意见：

1. 甲方同意按本协议约定的时间及条件与乙方处理相关事宜，

依该契约的约定，甲方应向乙方返还双倍定金、已付房价款及相应利息共计人民币\_\_\_\_\_元，除尚未归还之银行贷款外，甲方需向乙方实际支付人民币\_\_\_\_\_元。银行贷款部分款项共计\_\_\_\_\_元由甲方\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日直接返还予贷款银行，并向乙方提供银行的收据，做为乙方与银行解除借款合同的依据。

2. 双方同意甲方按照下列期限，分期将除银行贷款部分外的购房款直接支付给乙方：

(1) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(2) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(3) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(4) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(5) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元直接返还款项。

(6) \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日之前，甲方向乙方支付款项计\_\_\_\_\_元，以及交付返还全部银行贷款后银行所提供的收据。

3. 乙方如系以银行抵押贷款方式支付部分房价款的，自本协议签署之日起至该契约正式注销之日，每月应向贷款银行支付的抵押贷款月均还款(下称“月均还款”)，由甲方支付，乙方给予必要的配合，且乙方无须再向甲方归还。

4. 甲方按本协议第2条第(6)款约定执行完毕后，双方另行签

订解约协议解除该契约。自该契约解除后，乙方不再对该契约项下的房屋及其相关建筑享有任何权利，甲方有权另行处置该契约项下房产。在该契约解除之前，如果乙方不再要求退房、解约的，可与甲方另行协商。

5. 甲方向乙方支付全款计元之后，并且双方签订解除该契约的文件生效后，乙方应授权甲方至北京市国土资源与房屋管理局(下称“房地局”)办理该契约注销登记手续之全部所需文件(包括签署递交房地局的解约协议、返还甲方开具的付款票据和合同等)

6. 甲乙双方同意该契约之注销登记手续于甲方向乙方支付完毕全部直接返还款项后15日内办理。

7. 本协议自双方签字之后甲方向乙方所支付首批还款计元到达乙方账户开始生效，壹式陆份，甲乙双方各持叁份。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_代表：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日