

最新合同法中合同解除的法定条件有哪些 合同法中解除合同需要哪些条件(优秀5篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

合同法中合同解除的法定条件有哪些篇一

租赁合同可以解除，但必须符合下述条件之一：

- 1、一方严重违反租赁合同，严重影响订立合同所期望的目的，另一方解除合同不仅是对违反租赁合同方的惩罚，也是尽量减少损失的一种补救措施和依法维护自身合法权益的法律行为。
- 2、一方未按合同约定的时间履行合同，在允许的合理延长时间内仍未履行合同，造成生效合同因一方的原因无法履行，致一方损失并继续扩大损失。
- 3、因发现不可抗力致合同无法履行或部分无法履行，这种情况是指法律上规定的是签订合同的双方当事人签订合同时不能预见，且不可抗拒的事件。
- 4、在合同履行过程中，发生了合同约定的解除合同的情形，由于这种情形的产生，导致一方或双方的损失，如不及时解除合同，损失将会继续扩大。
- 5、不定期的租赁合同，双方当事人均可随时解除租赁合同。

6、“租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以解除合同。

7、未征得出租人同意，承租人实施下列行为之一：转租、出借、抵押、拆解、转让。

二、解除租赁合同的模板

__先生（女士）：

房屋签订的《租赁合同》，现依据《租赁合同》第十条第7款及第十一条第一款的约定，特依法通知解除租赁合同。

望收函后10日内，迁出该房屋。

否则我将依照《中华人民共和国合同法》及双方签订的上述租赁合同的约定，追究你的责任，由此产生的一切法律后果，由阁下自行承担。

特此通知！

出租人：

日期：

租赁合同解除的法律后果

1、房客经房东同意装饰装修，租赁期内因房东违约导致合同解除。房东应赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失，即房屋剩下的装饰装修的价值。

2、租赁期内因房客违约导致合同解除，房东无需赔偿房客装饰装修损失，当然，如果房客的装饰装修价值较大，且房东同意利用房客装修的，应予以适当补偿。

3、双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，双方根据各自的过错承担责任。

4、因不可归责于双方的事由导致合同解除的，即地震、海啸等不可抗力的原因导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。

如果房客未经房东同意装饰装修或者扩建发生的费用，由房客负担，房东有权请求房客恢复原状或者赔偿损失。

合同法中合同解除的法定条件有哪些篇二

合同的法定解除是指合同成立后，尚未履行或履行完毕前当事人一方行使法定的解除权而使合同效力归于消灭的行为。一般情况下，合同生效后，当事人一方不得擅自解除合同。但在履行中由于对方当事人严重违约从而使债权人订立合同的目的不能达到。即使在以后能够遵守，使债权人目的仍不能达到。因应债权人宣告解除后，及时消除或减少因对方违约所造成的损失。但并不是说一旦违约都可以导致合同的解除。因此要对法定解除加以严格的限制，更好的保护非违约方的利益。

(一)因不可抗力致使合同目的不能实现

我国《合同法》将不可抗力单独列出作为一项法定解除的条件。一方面从各国立法看，各国均未将其单独列为一项法定解除的条件。如《德国民法典》新文本仅在第326条第5款的规定在给付障碍的情形下，债权人可以解除合同，英美法系国家利用合同落空原则解决不可抗力致使合同不能履行的问题，确认合同解除。但这种解除不经过当事人的解除行为，儿时由法官裁决。另一方面，法定解除作为一项违约救济措施，其发生的基本条件是违约行为本身，而不是引起该违约行为的具体事由。因此在不可抗力引起一方根本违约或逾额外期限不履行的情形时，非违约方的法定解除权并非源于不

可抗力本身而是源于不可抗力所引起的严重后果。

无论从各国的通常做法还是从法定解除自身内涵看，均没有必要将不可抗力单独列为法定解除提之一。我国将其单独列出，虽很独特，但不利于法定解除立法体系的简洁和明确。有必要借鉴各国法律，将其加进引起严重后果的体系中。

(二)在履行期届满之前，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。

这就是日常生活中的毁约。而且这种毁约发生在履行期届满前。这在英美法系上称为预期违约。预期违约是指当事人一方在合同规定的履行期限届满之前的违约。包括明示的预期违约和默示的预期违约两种。明示的预期违约在英国法院的实践是预先违反合同即当事人在合同履行期限到来之前预先申明他不打算履行合同义务或者使自己处于一种不可能履行合同的状况。那么，对方当事人有权解除合同并且可以立即向法院起诉，请求赔偿。赋予非违约方立即起诉的权利旨在使无辜的当事人遭受的损失尽快获得补偿。默示的预期违约在美国《统一商法典》第2-609条规定，当一方有合理理由认为对方不能正常履约时，他可以书面形式要求对方提供正常履约的充分保证。如果对方没有在最长不超过30天的合理时间内按当时情况提供履约的充分保证，则构成默示预期违约。由于单纯地预见对方将不履行或不能履行合同并不意味着对方将不履行或不能履行合同。美国法将提供保证作为其他救济手段适用的前提，消除了主观“预见”所带来的随意性限制了对合同解除权的滥用，更为合理，值得我们借鉴。

(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。

减轻了非违约方可能承担的不当解除的风险。我国可以借

鉴cisg关于本条件的相关规定，同时借鉴大陆法系关于催告的方式的规定，使我国《合同法》关于催告告别空白。

二、合同法定解除的程序

合同解除是指在合同有效成立以后，当解除的条件具备或在适用情事变更原则时，因当事人一方或双方的意思表示或法院裁决使合同自始或仅向将来消灭的行为，它也是一种法律制度。从这一合同解除概念来看，合同解除程序有两大类：一是当事人解除的程序，二是法院裁决解除的程序。

(一)、当事人解除的程序，其又可分为当事人协议解除的程序和一方当事人行使解除权的程序。

1、当事人协议解除的程序是指当事人双经过协商同意，将合同解除的程序。其特点是，合同的解除取决于当事人双方意思表示一致，而不是基于当事人一方的意思表示，也不需要解除权。当事人协议解除程序存在两种方式，一种是约定解除，是指当事人以合同的形式，约定为一方或双方保留解除权的解除，即当事人在订立合同时约定或在订立合同后另行约定合同解除的条款，其中保留解除权的合意，称之为解约条款。解除权可以保留给当事人一方，也可以保留给当事人双方。另一种是协商解除，也称协议解除，是指当事人双方通过协商同意将合同解除的行为，即在合同履行过程中当事人双方协商解除合同。《中华人民共和国合同法》第九十三条规定了协商解除和约定解除。

2、一方当事人行使解除权的程序，行使解除权的程序必须以当事人享有解除权为前提。所谓解除权是指合同当事人可以将合同解除的权利，它的行使发生合同解除的法律效果，因而它是一种形成权。解除权就其性质来讲，不需要对方当事人的同意，只需要解除权人单方的意思表示，就可以把合同解除，但解除权的也有限制。

合同法中合同解除的法定条件有哪些篇三

第三百九十六条委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。

第三百九十七条委托人可以特别委托受托人处理一项或者数项事务，也可以概括委托受托人处理一切事务。

第三百九十八条委托人应当预付处理委托事务的费用。受托人为处理委托事务垫付的必要费用，委托人应当偿还该费用及其利息。

第三百九十九条受托人应当按照委托人的指示处理委托事务。需要变更委托人指示的，应当经委托人同意；因情况紧急，难以和委托人取得联系的，受托人应当妥善处理委托事务，但事后应当将该情况及时报告委托人。

第四百条受托人应当亲自处理委托事务。经委托人同意，受托人可以转委托。转委托经同意的，委托人可以就委托事务直接指示转委托的第三人，受托人仅就第三人的选任及其对第三人的指示承担责任。转委托未经同意的，受托人应当对转委托的第三人的行为承担责任，但在紧急情况下受托人为维护委托人的利益需要转委托的除外。

第四百零一条受托人应当按照委托人的要求，报告委托事务的处理情况。委托合同终止时，受托人应当报告委托事务的结果。

第四百零二条受托人以自己的名义，在委托人的授权范围内与第三人订立的合同，第三人在订立合同时知道受托人与委托人之间的代理关系的，该合同直接约束委托人和第三人，但有确切证据证明该合同只约束受托人和第三人的除外。

第四百零三条受托人以自己的名义与第三人订立合同时，第

三人不知道受托人与委托人之间的代理关系的，受托人因第三人的原因对委托人不履行义务，受托人应当向委托人披露第三人，委托人因此可以行使受托人对第三人的权利，但第三人与受托人订立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。

受托人因委托人的原因对第三人不履行义务，受托人应当向第三人披露委托人，第三人因此可以选择受托人或者委托人作为相对人主张其权利，但第三人不得变更选定的相对人。

委托人行使受托人对第三人的权利的，第三人可以向委托人主张其对受托人的抗辩。第三人选定委托人作为其相对人的，委托人可以向第三人主张其对受托人的抗辩以及受托人对第三人的抗辩。

第四百零四条受托人处理委托事务取得的财产，应当转交给委托人。

第四百零五条受托人完成委托事务的，委托人应当向其支付报酬。因不可归责于受托人的事由，委托合同解除或者委托事务不能完成的，委托人应当向受托人支付相应的报酬。当事人另有约定的，按照其约定。

第四百零六条有偿的委托合同，因受托人的过错给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。无偿的委托合同，因受托人的故意或者重大过失给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

受托人超越权限给委托人造成损失的，应当赔偿损失。

第四百零七条受托人处理委托事务时，因不可归责于自己的事由受到损失的，可以向委托人要求赔偿损失。

第四百零八条委托人经受托人同意，可以在受托人之外委托

第三人处理委托事务。因此给受托人造成损失的，受托人可以向委托人要求赔偿损失。

第四百零九条两个以上的受托人共同处理委托事务的，对受托人承担连带责任。

第四百一十条委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于该当事人的事由以外，应当赔偿损失。

第四百一十一条委托人或者受托人死亡、丧失民事行为能力或者破产的，委托合同终止，但当事人另有约定或者根据委托事务的性质不宜终止的除外。

第四百一十二条因委托人死亡、丧失民事行为能力或者破产，致使委托合同终止将损害委托人利益的，在委托人的继承人、法定代理人或者清算组织承受委托事务之前，受托人应当继续处理委托事务。

第四百一十三条因受托人死亡、丧失民事行为能力或者破产，致使委托合同终止的，受托人的继承人、法定代理人或者清算组织应当及时通知委托人。因委托合同终止将损害委托人利益的，在委托人作出善后处理之前，受托人的继承人、法定代理人或者清算组织应当采取必要措施。

知识拓展：

受托人的义务与责任

包括：

2. 遵守委托指示的义务；

3. 报告的义务。受托人应将委托事务情况向委托人报告；

4. 转移利益的义务。受托人应将办理委托事务取得的各种利益及时转移给委托人；

5. 转移权利的义务。受托人以自己的名义为委托人办理事务取得的权利，应将权利转移给委托人。

委托人的义务与责任

2. 付酬义务。对于有偿委托合同，委托人应向受托人支付约定的报酬；

3. 赔偿责任。

合同法中合同解除的法定条件有哪些篇四

在租赁过程中，物品的租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分将视为无效。现在，就动笔写一下租赁合同吧。你是否在找正准备撰写“租赁和合同法定解除”，下面小编收集了相关的素材，供大家写文参考！

出租方：_____

承租方：根据《中华人民共和国合同法》和交通部有关规章，为明确双方的权利和义务，经双方协商一致，签订汽车租赁合同，设定下列条款，以资共同遵守。

一、出租方根据承租方需要，同意将福田轻型厢式货车，车牌号为_____牌汽车壹辆租给承租方使用。

二、承租方租用的汽车只限于承租方进行经营、管理事务用。承租方只有调度权，行车安全、技术操作由出租方司机负责。

三、承租方主要负责对所租车辆进行维护保养，在退租时如给车辆设备造成损坏，承租方应负责修复原状或赔偿，修复

期照收租费。因出租方所派司机驾驶不当造成损坏的由出租方自负，如果致使承租方不能按合同规定正常使用租赁车辆，承租方不付给出租方不能使用期间的租费。

四、租用期定为壹年，自_____年____月____日起
至_____年____月____日止，承租方如果继续使用或停用应在5日前向出租方提出协商，否则按合同规定照收租费或按合同期限将车调回。

五、租金每年为人民币5800元，从合同生效日起计，每年结算一次，按年租用，不足一年按实际月份结算。

六、所用燃料、日常费用由承租方负责，车辆保险费、车船使用税等由出租方承担。

七、违约责任。出租方不得擅自将车调回。承租方必须按合同规定的时间和租金付款。

八、其他未尽事项，由双方协商，另订附件。

出租方：_____ (签章)

承租方：_____ (签章)

_____年____月____日

甲方在花溪徐家冲有门面壹间，乙方自愿承租，经甲乙双方平等协商同意达成如下条款，特订立本合同，双方共同遵守执行。

1、甲方愿将位于_____的自有门面租赁给乙方使用，乙方自主经营，自负盈亏。

2、甲方门面装修固定财产卷闸门、室内外设施齐全。

3、租赁经营时间：租赁时间从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，租赁期限为_____年。

4、租金：

门面月租金双方协商为_____元，乙方在合同签订时每年首日前半月一次性向甲方交清当年门面租金。每年租金递增_____，不准拖欠和以各种理由拒交。

甲方提供：水电表设施齐全，供乙方使用。水电费由乙方负责，乙方按月向水电部门交清水电费、不得拖欠、拒交，否则发生的一切责任由乙方负责。水表底表吨位_____，电表底数度数_____。

5、租赁责任：

乙方对甲方的门面所属建筑物和装修的固定财产不得随意该拆，如乙方需装修改造门面内外需征得甲方同意，乙方自行处理好各种关系方可装修。乙方施工不得危及房屋门面安全。

甲方的门面室内外所有的固定财产及不固定的财产和配套设施若有损失或遗失，均由乙方赔偿和维修改造好，费用由乙方负责。

合同期满，乙方所增设和改换的固定设施不得拆除和损坏，一切设施如有损坏，乙方照价赔偿或修复，经甲方验收合格后方可。乙方向甲方交押金_____元。

6、违约责任：乙方不得将甲方门面单方面和因其他理由为由转租给他人经营和使用，否则视为乙方违约，甲方有权收回门面，终止乙方合同。乙方若有特殊情况，需转让门面必须经得甲方先同意，注：（只能在合同期内转让，并支付甲方人民币_____元）

7、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字生效。具有同等法律效力。

订立合同当事人双方：

出租方：_____ (以下简称甲方)

承租方：_____ (以下简称乙方)

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方租赁商业房屋一事，甲、乙双方达成如下事项：

第一条：出租地址

甲方将_____，建筑面积为_____的房屋，出租给乙方作为_____场地使用，其经营范围在租赁期内不得擅自更改，否则视为乙方违约。乙方同意承租，租赁面积最终以产权管理机关核定的面积为准。

第二条：租赁期限

租赁期从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共计_____年_____个月。

本合同期满后，在同等条件下，乙方有优先承租权。如乙方需要续租，须提前_____天向甲方提出续租书面申请，双方重新议定租金后，方可签订续租合同。否则，视为乙方不再继续租赁。

第三条：租赁保证金

甲乙双方商定本房租租赁保证金为_____元(人民币大写：_____)，在本合同签订之日起_____次性支付。

甲乙双方商定在租赁期满或合同正常终止后_____日内，若乙方无拖欠房租及其他费用时，对商铺无损坏，并且将商铺拆除的隔墙恢复后，不影响房屋的二次租赁，甲方将租赁保证金全额退还给乙方(保证金不计息)

第四条：租金价格与租金交付时间

每平方米月租金单价为_____元，月租金共计(按产权建筑面积计)_____元(大写：_____)支付方式为_____支付，由乙方在上一期租金到期前_____日内预付下一期租金。

备注：甲方税款由乙方承担并负责办理。

第五条：租赁期间的商铺修缮和装修

1、乙方应按妥善使用商铺内的设施，保护房屋原结构和设备不受破坏(因室内装修、装饰需要，经业主同意拆除室内隔墙及墙内设施、设备除外)

2、乙方因使用需要，在不影响房屋结构和外观的前提下，可以对所承租商铺进行装修，装修费用由乙方承担，但其装修方案应事先得到甲方同意后再向物业管理方申请施工。乙方在办理完相关手续后，方可进场装修并服从物业管理方的统一管理。租赁期满后装修物的权属处理，双方商定：

(1)租赁期满，甲、乙双方未达成房商铺续租协议时，甲方同意乙方拆除室内固定装修物和搬离可移动设施、设备，乙方承担隔墙及室内设施恢复责任。

(2)租赁期满，甲、乙双方未达成该商铺续租协议时，甲方同意乙方拆除室内固定装修物时，乙方应将承租范围内拆除的隔墙及室内设施复原。

(3) 租赁期内，若乙方整体转让未到期的该商铺使用权时，需经甲方同意，并满足甲、乙双方原签订的房屋租赁合同条件，并且租金不低于当年每平方米的单价。受让方需与业主重新签订房屋租赁合同，装修物权归属乙方处置。

第六条：甲、乙双方责任和义务

- 1、甲方应对出租房屋的合法性承担法律责任。
- 2、乙方在合同期内必须严格遵守法律、法规，在国家法律、法规允许的范围内从事经营活动。
- 3、甲方在本合同签订前与物业管理公司签订的《前期物业管理服务协议》及相关物业管理文件中所享有的权利和义务(缴纳维修基金除外)，在本合同期内，转由乙方享有并履行(包括物业管理费、水电气费、公共区域发生费用等各费用的交纳)，甲方与物业公司已签订物业管理合同、相关文件作为本合同附件。
- 4、乙方知晓甲方有意出售本房产，若乙方未在本协议生效_____日内书面表示愿意承购本房产，则视为本条约定；房屋产权所有人按法定程序将房产所有权转让给第三方时，乙方放弃优先购买权。
- 5、乙方应遵守《用户手册》、《装修守则》以及本物业的其它管理制度。并与物业管理公司签订《房屋装饰、装修管理协议》、《物业管理服务协议》、《消防安全责任书》及其它物业管理文件，以上文件作为本合同附件。
- 6、该房屋的质量保险费用由产权人承担。乙方在租赁期间的人身、财产(货品等)的安全及保险费用由乙方自行承担。乙方在租赁期间对该房屋造成的损毁由乙方承担相应赔偿责任。

第七条：违约责任

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方终止合同，收回本房屋，保证金不予退还，并保留追究违约责任的权利：

(1)擅自改变租赁商铺的经营范围；

(2)利用承租商铺进行非法活动，损害公共利益和甲方利益。

(3)拖欠房屋租金累计_____日以上。

2、甲方不得无故提前终止合同，若甲方需要提前终止合同，甲方应提前_____个月以书面形式通知乙方，经双方同意方可终止合同，但甲方应向乙方一次性支付_____万元的违约金，并赔偿乙方装修损失。

3、乙方不得无故提前终止合同，若乙方需要提前解除或终止合同，乙方应提前_____个月以书面形式通知甲方，经双方同意方可终止合同。乙方享有转让权。乙方转让，须告知并征得房屋产权所有人同意。

4、因业主转让房产所发生的债权债务与乙方无关。乙方的经营权受国家相关法律法规的保护。

第八条：免责条款

如有不可抗力原因导致房屋损毁，造成甲、乙双方损失，双方互不承担赔偿责任；如因此而终止合同，租金按实际使用时间结算，多退少补，甲方退还乙方全额保证金。

第九条：解决争议的方式

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成时，可向本房屋所在地人民法院诉讼解决。

第十条：本合同未尽事宜

1、甲、乙双方可共同协商，签订补充协议。补充协议与全合同具有同等法律效力。

2、本合同一式_____份，甲、乙双方各执_____份，双方签字盖章后生效，合同到期后自行作废。

第十一条：补充条款

合同法中合同解除的法定条件有哪些篇五

二、合同中的规定

1. 质量要求不明确的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

2. 价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行。

3. 履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。

4. 履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当给对方必要的准备时间。

5. 履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。

6. 履行费用的负担不明确的，由履行义务一方负担。

三、合同法特征

1. 合同法是私法。

合同法规范当事人之间因私人利益产生的合同法律关系，强调主体平等、意思自治。

因此合同法为私法。

2. 合同法是自治法。

合同法主要是通过任意性法律规范而不是强制性法律规范调整合同关系。

合同法通过任意性规范或引导当事人的行为，或补充当事人意思的不完整。

合同法对当事人意思自治的限制，即合同法中的强制性规范，被严格限制在合理与必要的范围之内。

3. 合同法是财产交易法。

合同法与物权法均属财产法范畴，其中物权法主要调整财产归属及利用的财产关系，是从静态角度为财产关系提供法律保护，而合同法则调整财产的流转关系，即商品交换关系，是从动态角度为财产关系提供法律保护。

3月15日，第九届全国人民代表大会第二次会议通过了《中华人民共和国合同法》。

合同法分总则、分则、附则三篇，共二十三章四百二十八条，是一部较为详尽、严密、具有可操作性的法律。

《合同法》自1910月1日起施行，我国曾经按照合同性质先后制定的《经济合同法》、《涉外经济合同法》和《技术合同法》同时废止。

为保障《合同法》的顺利实施，最高人民法院先后通过了《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(一)》

(以下简称《合同法解释》)、《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》(以下简称《商品房买卖合同解释》)、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(以下简称《建设工程施工合同解释》)、《关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《技术合同解释》)

此外,《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)、《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)以及最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(以下简称《担保法解释》)等法律及司法解释对合同问题也起着重要的调整作用。