

# 最新欺诈合同撤销期限(优质10篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。那么合同书的格式，你掌握了吗？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。

## 欺诈合同撤销期限篇一

甲方：沈阳希尔斯物业管理有限公司(如甲方不是本公司，要调整)

乙方：(若是法人，需与营业执照名称一致，若是自然人，则同于身份证)身份证号码：(若是自然人，即留存此项)

甲方与乙方于年月日签订了，原合同/协议有效期至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，现因，原因致使原合同/协议无法继续履行，现经甲乙双方协商一致，达成如下协议：1、原【此处填写甲乙双方之前签订的合同/协议名称】自年月日解除，自解除之日起，原合同/协议中约定的双方权利义务终止；2、甲方应将乙方已交纳未发生的\_\_\_\_\_【如：已交纳的场地服务费等】费用于本解除合协议书生效时退还乙方；3、甲方应将乙方已交纳的\_\_\_\_\_元保证金于本解除合协议书生效时退还乙方；【如果有保证金此条款留存，没有保证金此条款删除】4、【双方互不承担违约责任时使用本条款】本协议由甲乙双方签字盖章后生效，本协议生效之日，原【此处填写甲乙双方之前签订的合同/协议名称】解除，双方互不承担违约责任；【需要承担违约责任时使用本条款】本协议由甲乙双方签字盖章后生效，本协议生效之日，原【此处填写甲乙双方之前签订的合同/协议名称】解除，\_\_\_\_方需要依照原合同/协议的约定于本协议生效时向\_\_\_\_方支付\_\_\_\_\_元违约金。【其他未尽事宜，可以根据实际情况添加】5、本协议一式2份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

代表： 代表：

日期： 日期：

## 欺诈合同撤销期限篇二

赠与合同中，赠与地产的权利转移之后，赠与人即丧失了任意撤销赠与合同的权利，但在以下条件具备时，赠与人仍可享受撤销赠与合同的法定权利：

- 1、受赠人严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属的；
- 2、受赠人对赠与人有扶养义务而不履行的；
- 3、受赠人不履行赠与合同约定的义务的

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起1年内行使。该期间为除斥期间。超过这一期间，赠与人不得再行使撤销权。

因受赠人的违法行为致使赠予人死亡或者丧失民事行为能力的，其继承人或其法定代理人可以撤销赠与。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起6个月内行使。这一期间同样也是除斥期间。

第三，赠与合同的法定解除。

赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以解除赠与合同，不再履行赠与义务。该合同解除不发生溯及既往的效力，赠与人就原已履行的赠与，无权要求受赠人返还。

## 房产赠与合同范本

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：

附件一

文本：房屋平面图。

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：\_\_\_\_\_

### 欺诈合同撤销期限篇三

赠与合同是我国新合同法规定的15种有名合同之一。在此之前，《民法通则》及其他民事法律没有相应的规定，司法实践中处理赠与纠纷往往依据司法解释，并把赠与合同看作实践合同来处理，然而根据新合同法的立法精神，赠与合同应为诺成合同，这对赠与人极为不利。因此，法律从利益平衡的角度赋予赠与人一定的撤销权。

赠与合同的性质到底是实践合同还是诺成合同对赠与合同的撤销尤为重要。对此，各国立法有不同的规定。我国台湾地区民法典第406条规定：“称赠与者，谓当事人约定，一方以自己之财产无偿给予他方，他方允受之契约。”德国、法国、日本、意大利等国的民法典也有类似的规定。而《瑞士民法典》

第242条规定：“赠与人向受赠人交付物品的，构成已生效的赠与。不动产或者关于不动产的权利的赠与，办理土地登记后生效。登记应当以有效的赠与承诺为条件。”我国最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第128条中明确规定：“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了过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面合同已将产权证交于受赠人，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。”从上述各国和地区的规定可以看出，只有《瑞士民法典》和我国《民法通则》的司法解释是把赠与合同看作实践合同处理的。然而我国新合同法第185条则这样规定：“赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。”很显然，这里把赠与合同规定为诺成合同，同时保持与各国立法相一致。在过去，把赠与合同看作实践合同处理时，对赠与人十分有利，因为赠与人在交付赠与物之前赠与合同并未成立，更没有生效，当然可以说话不算数，也不承担任何法律责任。但是对受赠人而言却十分有害。因为受赠人作出的接受赠与的意思表示及其因信赖赠与而付出的有关经济费用都可能因赠与人的不履约行为而落空 [1]，这既损害了受赠人的利益，也有悖于诚实信用原则的要求。而新合同法把赠与合同规定为诺成合同时，则意味着，只要赠与人和受赠人就赠与标的物之事达成一致意见，赠与合同就成立并生效，赠与人必须受到合同的约束。这样从表面上看，似乎符合英美法的“禁反言”及大陆法上的“言出如法”“，承诺必须遵守”的法律理念，但是实际上只对受赠人有利，而对赠与人不公平。因为赠与合同是典型的无偿合同，只有赠与人负有向受赠人给付约定的赠与标的物的义务，而受赠人不负有承担对待给付的义务。即使在附负担的赠与中，受赠人履行所负担的义务也不是赠与人履行义务之对价 [2]。这与有偿合同中各主体地位具有互换性且主体间相互支付对价，法律只需赋予各个主体基于自由意思形成的合意以拘束力即可实现主体间的利益平衡相比，不符合交易公平，不符合正义，亦不符合人性 [3]。所以，为了保护赠与人的利益，从利益平衡的角度和公平原则出发，

现代世界上诸多国家的立法例中都赋予赠与人与受赠人达成合意后法定要件实现前以悔约权,使赠与人不致因情绪冲动,思虑欠周,贸然应允将不动产等价值贵重物品无偿给付他人,即受法律上的约束,遭受财产上的不利益 [4]。我国合同法即采取世界上大多数国家通行的做法,在规规定赠与合同为诺成合同的同时,依据公平原则,允许赠与人在符合条件时享有撤销赠与合同的权利,以使赠与合同双方当事人的利益达到平衡,维护法律的公平和正义。

赠与合同的撤销是指赠与人及其他撤销权人在合同有效成立后,依照法律规定行使撤销权,使合同归于无效的行为。一般可分为两种,即任意撤销和法定撤销。而赠与合同的任意撤销则是指赠与合同成立后,赠与财产的权利转移之前,赠与人可以根据自己的意思不再为赠与行为。法律规定赠与的任意撤销,源于赠与的无偿行为。尤其是有的赠与合同的订立,是因一时情感因素而欠考虑,如果绝对不允许赠与人撤销,则对赠与人太过苛刻,也有失公允。所以大陆法系各国和地区民法典普遍许可赠与人在赠与合同成立后可撤销赠与。我国《合同法》第186条第1款也规定:“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。”然而,如果对赠与人的撤销赠与不加任何限制,则等于赠与合同无任何拘束力,这不符合诚信原则的要求,对受赠人有失公平。所以对于赠与人的任意撤销必须加以一定的限制。比如,我国台湾地区民法典第408条第2款规定:“前项规定,于经公证之赠与,或为履行道德上义务而为赠与者,不适用之。”而我国《合同法》第186条第2款则规定:“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,不适用前款规定。”由此可见,赠与合同的任意撤销除了以赠与合同完全成立生效为前提 [5]外,还必须符合以下条件:

(一)赠与财产的所有权尚未转移给受赠人。赠与合同的任意撤销在时间上有严格的限制,只限于赠与合同履行完毕之前,即赠与的财产权利没有转移之前。至于财产所有权的转移时间,因财产是动产或不动产而有所不同。一般而言,在我国动

产以交付时起权利转移,不动产或者其他应当依法办理登记等手续的价值较大的动产(如船舶、车辆等),只有在依法办理了登记等手续后,才发生财产权利的转移。动产交付以后,不动产依法办理登记等手续后赠与财产的权利归受赠人享有,赠与合同就履行完毕,赠与人 and 受赠人之间的权利义务关系立即消灭,赠与人不能再行撤销。

## 欺诈合同撤销期限篇四

乙方: \_\_\_\_\_

鉴于:

甲乙双方在上海所签署的关于乙方租赁甲方位于\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元(以下简称“该单元”)的租赁合同(编号: \_\_\_\_\_),现乙方因自身原因无法继续履行租赁合同约定,于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向甲方提出提前解除合同申请,现经双方协商达成如下一致意见:

1、根据《租赁合同》第\_\_\_\_\_条约定,乙方提出终止《租赁合同》的,甲方可没收乙方交纳的保证金。乙方同意本协议生效后,甲方没收乙方已交纳的保证金,计人民币\_\_\_\_\_元整;若该保证金低于《租赁合同》违约责任第\_\_\_\_\_条约定的违约金,乙方还须补足其中的差额。

2、甲方同意乙方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日提前结束该单元的. 租赁,双方的租赁合同到 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日终止。

3、乙方应在本协议生效之日,向甲方支付\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至房屋退还之日所产生的水电费及其他费用、\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日物业管理费\_\_\_\_\_元、\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日房屋租赁费\_\_\_\_\_元。前述水电及其他费用应首先结算至本协议生效之日，同时乙方须另行支付押金\_\_\_\_\_元，根据乙方在本协议生效之日至房屋退还之日实际产生的水电及其他费用，该押金多退少补(不计息)。

4、乙方承诺，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前根据《租赁合同》第\_\_\_\_\_条约定返还符合正常使用后状态的该单元，并将该单元内的所有物品全部搬清、注销乙方注册于该单元内相关信息(如有，乙方须签署承诺函)，与甲方办理该单元的交房手续(双方特别约定：如乙方注册于该单元的相关信息包括但不限于工商等信息，乙方须于前述时间内办理相关注销手续，并及时提供相关注销办理证明。若未能在前述时间提供出相关注销证明的，则每迟延一日，视作延期交房一日，超过协议生效30日还未注销掉相关信息的，应当另外赔偿甲方相当于第一年3个月月租金的违约金)。\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日后，乙方遗留在该单元内的物品视为遗弃物，甲方可搬离、丢弃或处理。如乙方延期返还、清空房屋或延期注销相关注册信息，则每延期一日，应按每日30元/平方米收取房屋占用使用费直至甲方占有该单元并清空掉该单元的注册信息为止。

5、双方约定，乙方返还该单元时，应符合甲方要求的正常使用状态。在本协议生效时，乙方应向甲方交纳保持该单元正常使用状态的保证金\_\_\_\_\_元，在乙方返还该单元符合甲方要求的正常使用状态时，甲方退还该保证金(不计息);在乙方返还该单元不符合甲方要求的正常使用状态时，甲方有权没收该保证金，乙方对此无异议。

6、乙方自行承担经营活动所发生的所有债权债务，甲方对此概不负责。

7、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲乙双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_

## 欺诈合同撤销期限篇五

可撤销合同是指不真实性的合同，在我国对于可撤销的合同有着明确的规定，那么到底司法解释上的可撤销合同是指什么呢？可撤销合同是随随便便就可以撤销的吗？下面就跟小编一起来看看可撤销合同的撤销情形有哪些吧。

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，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，人民法院或者仲裁机构不得撤销。

本条是关于可撤销合同的规定。

所谓可撤销合同，就是因意思表示不真实，通过有撤销权的当事人行使撤销权，使已经生效的意思表示归于无效的合同。我国的民法通则第五十九条规定：下列民事行为，一方有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销：（一）行为人对行为内容有重大误解的；（二）显失公平的。被撤销的民事行为从行为开始时起无效。

1. 可撤销的合同在未被撤销前，是有效的合同。

2. 可撤销的合同一般是意思表示不真实的合同。无论是在大陆法系还是在英美法系，大多规定意思表示不真实的合同，撤销人可以请求撤销合同。

3. 可撤销合同的撤销要由撤销权人通过行使撤销权来实现。

可撤销合同与无效合同有相同之处，如合同都会因被确认无效或者被撤销后而使合同自始不具有效力，但是二者是两个不同的概念。可撤销合同主要是涉及意思不真实的合同，而无效合同主要是违反法律的强制性规定和社会公共利益；可撤销合同在没有被撤销之前仍然是有效的，而无效合同是自始都不具有效力；可撤销合同中的撤销权是有时间限制的，本法第五十五条第一款规定，具有撤销权的当事人自合同成立时起1年内具有撤销权；可撤销合同中的撤销权人有选择的权利，他可以申请撤销合同，也可以让合同继续有效，他可以申请变更合同，也可以申请撤销合同，而无效合同是当然的无效，当事人无权进行选择。

1. 可撤销合同中，因重大误解而订立的合同、订立合同时显失公平的，当事人一方有权请求撤销合同，主要是误解方或者受害方有权请求撤销合同；一方以欺诈、胁迫手段或者乘人之危而订立的合同中，则只有受损害方当事人有权请求撤销合同。

2. 撤销权人有权向人民法院或者仲裁机构申请变更或者撤销。

3. 在可撤销合同中，具有撤销权的一方当事人并非一定要求撤销合同，他也可以要求对合同进行变更。

本条规定了三种可撤销的合同：

所谓重大误解，是指误解者作出意思表示时，对涉及合同法律效果的重要事项存在着认识上的显著缺陷，其后果是使误解者的利益受到较大的损失，或者达不到误解者订立合同的目的。误解直接影响到当事人所应享有的权利和承担的义务。同时在这种情况下，虽然同行为人原来的真实意思不相符合，但这种情况的出现，并不是由于行为人受到对方的欺诈、胁迫或者对方乘人之危而被迫订立的合同，而使自己的利益受

损。而是由于行为人自己的大意，缺乏经验或者信息不通而造成的。因此，对于这种合同，不能与无效民事行为一样处理，而应由一方当事人请求变更或者撤销。

因重大误解而可撤销的合同一般具有以下几个要件：(1) 误解一般是因受害方当事人自己的过失产生的。这类合同发生误解的原因多是当事人缺乏必要的知识、技能、信息或者经验而造成的。(2) 必须是要对合同的内容构成重大的误解。也就是说，对于一般的误解而订立合同一般不构成此类合同，这种误解必须是重大的。所谓重大的确定，要分别误解者所误解的不同情况，考虑当事人的状况、活动性质、交易习惯等各方面的因素。在我国的司法实践中，对误解是否重大，主要从两个方面来考察：其一，对什么产生误解，如对标的物本质或性质的误解可以构成重大误解，对合同无关紧要的细节就不构成重大误解。其二，误解是否造成了对当事人的重大不利后果。如果当事人对合同的某种要素产生误解，并不因此而产生对当事人不利的履行后果，那么这种误解也不构成重大误解的合同。(3) 这类合同要能直接影响到当事人所应享有的权利和承担的义务，合同一旦履行就会使误解方的利益受到损害。(4) 重大误解与合同的订立或者合同条件存在因果关系。误解导致了合同的订立，没有这种误解，当事人将不订立合同或者虽订立合同但合同条件将发生重大改变。与合同订立和合同条件无因果关系的误解，不属于重大误解的合同。

根据我国已有的司法实践，重大误解一般包括以下几种情况：(1) 对合同的性质发生误解。在此种情况下，当事人的权利义务将发生重大变化。如当事人误以为出租为出卖，这与当事人在订约时所追求的目的完全相反。(2) 对对方当事人发生的误解。如把甲当事人误以为乙当事人与之签订合同。特别是在信托、委托等以信用为基础的合同中对对方当事人的误解就完全属于重大误解的合同。(3) 对标的物种类的误解。如把大豆误以为黄豆加以购买，这实际上是对当事人权利义务的指向对象即标的本身发生了误解。(4) 对标的物的质量的误

解直接涉及到当事人订约的目的或者重大利益的。如误将仿冒品当成真品。除此之外，对标的物的数量、履行地点或者履行期限、履行方式发生误解，足以对当事人的利益造成重大损害的，也可认定为重大误解的合同。

所谓显失公平的合同，就是一方当事人在紧迫或者缺乏经验的情况下订立的使当事人之间享有的权利和承担的义务严重不对等的合同。标的物的价值和价款过于悬殊、承担责任、风险承担显然不合理的合同，都可称为显失公平的合同。

显失公平的合同往往是当事人双方权利和义务很不对等，经济利益上严重失衡，违反了公平合理的原则，法律规定显失公平的合同应予撤销，不仅是公平原则的体现，而且切实保障了公平原则的实现；再是从法律上确认显失公平的合同可撤销，对保证交易的公正性和保护消费者的利益，防止一方当事人利用优势或利用对方没有经验而损害对方的利益都有重要的意义。

我国的司法实践一般认为，显失公平制度具有以下构成要件：(1)客观要件，即在客观上当事人之间的利益不平衡。根据显失公平的合同，一方当事人承担更多的义务而享受极少的权利或者在经济利益上遭受重大损失，而另一方则以较少的代价获得了极大的利益。这种不平衡违反了民法通则中的等价公平原则，也违反了当事人的自主自愿。(2)主观要件，即一方当事人故意利用其优势或者另一方当事人的草率、无经验等订立了合同。因此，在考察是否构成显失公平制度时，就必须把主观要件和客观要件结合起来考虑。

掌握显失公平制度还要搞清其与正常的商业风险的区别。在市场经济条件下，要求各种交易中给付和对价给付都达到完全的对等是不可能的，做生意都是有赔有赚，从事交易必然要承担风险，并且这种风险都是当事人自愿承担的，这种风险造成的不平衡如果是法律允许的限度范围之内，这种风险就是商业风险。显失公平制度并不是为免除当事人所应承担

的正常商业风险，而是禁止限制一方当事人获得超过法律允许的利益；同时显失公平制度下，一方当事人一般是利用了另一方当事人的草率或者无经验等而订立的合同，而在正常的商业风险下，不存在这种情况。

本法第五十二条已规定因欺诈、胁迫订立的合同无效的问题，这和本条对因欺诈、胁迫订立的合同最大的区别是是否损害了国家利益。损害国家利益的，涉及社会公共秩序，大陆法系一般规定为无效。如果未损害国家利益，受欺诈、胁迫的一方可以自主决定该合同有效或者撤销。适用可撤销合同制度，已经能够充分保护受损害方的利益，也能适应订立合同时各种复杂的情况。

以上就是由的编辑为您带来的关于可撤销合同的撤销情形有哪些的相关内容，通过小编的介绍我想新大家对此问题已经有了解了吧，如果大家还想知道关于可撤销合同的原则，可撤销合同的标准等一系列法律相关的问题，欢迎咨询我们的在线律师。

## 欺诈合同撤销期限篇六

杭州余杭区临平街道和生装卸服务部：

杭州旺旺食品有限公司分公司、南京大旺食品有限公司杭州分公司(以下简称“甲方”)与杭州余杭临平街道和生装卸服务部(以下简称“乙方”)于20xx年8月1日签订《装卸服务合同》，但贵司却未如实认真履行合同约定，具体如下：1、按照合同第3条第3款作业标准3刷码：乙方根据甲方要求，在甲方指定货物的外箱加盖刷码章。但截至发函甲方工作人员在后续检查时多次发现大量货物未刷码。2、按照合同第5条第2款，乙方为乙方人员提供必要的装卸工具，乙方人员应按甲方指令完成工作。但是从前期乙方接受装卸工作培训到正式签约服务至今，在作业过程中经常出现逾期作业，如到车后

长时间等待装卸及还有车当天未能按期装完，严重甲方和承运单位的正常工作，造成不必要的经济损失。3、按照合同第5条第3款，乙方应在合同签订后，在甲方规定的时间内安排合理且相对固定的人员上岗。但是截至我司发函，乙方牛奶线的装卸人员一直无法确定，到岗人员的流动性也很大，前期经我司培训的装卸人员一人也未到岗。因为乙方人员的不能固定或实际到岗，造成工作时间延长及部分装卸车辆都要无故过夜，严重影响承运单位配送作业。基于以上原因，根据按合同第6条违约责任第2款“乙方有违反协议中第3条、第5条所列情形的甲方有权从当期应结费用中扣除相应金额、追偿损失并有权单方解除合同”以及按照《合同法》第94条第4款的规定，甲方作出如下决定：1、解除双方签订的《装卸服务合同》。2、乙方在收到本函15日内，自行前往甲方仓库办理工作交接和各项给用的结算。3、若乙方未在上述期间办理交接和结算事宜，甲方保留运用法律手段实现及向乙方要求赔偿甲方因上述原因造成一切损失的权利。

特此函告！

杭州旺旺食品有限公司分公司南京大旺食品有限公司杭州分公司

20xx年8月28日

## 欺诈合同撤销期限篇七

河北某希望小学地处偏僻山村，师资等条件十分艰苦。经媒体报道后，诸多企业和社会各界人士积极响应，在一次捐款活动中李某承诺捐赠8万元给该希望小学以供其改善教学设施。两个月后，李某却反悔当初所承诺的捐赠，并声称自己有对此次赠与行为的撤销权，不愿再继续履行赠与合同。为此，该希望小学将李某告上了法庭，要求李某履行赠8万元的承诺。

经过审理，法院根据《合同法》第一百八十五条规定：“赠

与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。”赠与合同是不要式合同，即双方口头约定即有效，且公益性质的赠与合同属于诺成合同，即赠与合同在当事人双方意思表示一致时即告成立，不必再等待交付赠与物，所以该赠与合同成立并生效。

《合同法》第一百八十六条：“赠与人在赠与财产的权利转移之前可撤销赠与具有救灾、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，不适用前款规定。”在一般的赠与合同中，撤销权本是法律赋予赠与人的一种权利，以维护其利益从而使赠与人与受赠人的利益趋于平衡。但是有个限定条件，即涉及到公益、道德义务性质的赠与不适用赠与人享有撤销权的相关规定。关于公益性质的赠与合同还牵涉到合同法中诚实信用的原则，即当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则，合同法的诚实信用原则之一就是要守信，要言行一致，不能反复无常，也不能口惠而实不至。

法院最终审理认为承诺希望小学的捐款8万元，虽然当时双方没有签订任何文字协议，但是李某的口头承诺已具有合同效力，因此判决支持希望小学的诉讼请求，要求李某立即向小学支付捐款。

《公益事业捐赠法》限定了公益的范围，第三条规定：“本法所称公益事业是指非盈利的下列事项：（一）救助灾害、救济贫困、辅助残疾人等困难的社会群体和个人的活动；（二）教育、科学、文化、卫生、体育事业；（三）环境保护、社会公共设施建设；（四）促进社会发展和进步的其他社会公共和福利事业。所以，此案件中的李某的捐赠合同是属于公益性质的捐赠，不能以享有撤销权来对抗合同的履行。

## 欺诈合同撤销期限篇八

甲方：



住所地：

法定代表人： 联系电话：

乙方(居间人)：

住所地：

法定代表人： 联系电话：

甲乙双方为了发挥各自优势，根据《中华人民共和国合同法》，经双方充分友好协商，依平等自愿、等价有偿的原则，达成如下协议：

## 一、委托事项

1、乙方接受甲方委托，负责就位于 的 工程项目(以下称该工程项目)，引荐甲方和该项目招标单位直接洽谈，并向甲方提供关于该工程项目的重要信息，最终促成甲方与招标单位签订该工程项目项下全部 产品的供货合同。

第一款所列价格。如乙方仅为甲方提供信息，或为甲方提供联络、协助、撮合等服务的，均视为委托事项未完成。

## 二、乙方的义务

1、乙方必须向甲方提供有关该工程项目招标的相关信息，乙方有义务协助甲方对该工程项目进行实地考察。

2、乙方承诺向甲方提供的关于该工程项目的上述信息真实可靠。如果乙方提供的信息不真实，乙方无权取得居间报酬，并同意向甲方支付违约金三十万元。

3、乙方应保证该工程项目真实可靠、资金到位、各种施工手续齐全，并能够正常施工。否则，视为乙方提供信息不真实，

按照本合同第二条第2款执行。

4、乙方在甲方与招标单位进行合同谈判期间，应尽到作为居间人的谨慎和诚实义务。如果最终促成甲方与招标方达成供货协议，那么在该工程施工过程中，乙方仍有义务负责协调好甲方与施工单位的关系。

### 三、甲方义务

1、如居间成功，则由甲方全面履行和招标单位所签订的供货合同。甲方因履行供货合同而产生的权利和义务，与乙方无关。

2、如居间成功，甲方应按本合同约定向乙方支付居间报酬。如果未及时支付，则按未按时支付金额的1%向乙方承担违约金。

### 四、居间报酬的计算方法、支付时间和支付方式

1、如经乙方引荐甲方最终与招标方签订该工程项目项下全部产品的供货合同，签约单价在 元/平米以上部分为乙方之居间报酬，低于或等于该价格则视为居间失败。

2、居间成功后，甲方供货并结算完毕并取得全部工程款后日后以转帐或现金的方式向乙方结清全部居间报酬。

### 五、居间费用的承担

居间费用是指乙方为完成委托事项实际支出的'必要费用。乙方无论是否完成本合同所包含的委托事项，乙方同意全部自行承担居间活动费用。

### 六、保密事项

1、甲乙双方均应充分保守本合同所涉及的商业秘密。

2、乙方不得以其在居间过程中获取的甲方商业秘密而做出任何不利甲方的行为，否则甲方有权拒绝支付乙方的居间报酬。

3、乙方违反保密义务的，应向甲方支付50万元作为违约金；如果违约金不足以补偿甲方因此遭受的损失，乙方应负赔偿责任。

## 七、合同终止

1、本合同签字生效后，如果至间事项的，本合同自动终止。

2、如果居间成功，本合同履行完毕后自动终止。

3、甲乙双方协议解除或有其他法定事项发生时，本合同终止。

## 八、争议解决方式

如甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决；协商不成，双方同意提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## 九、其他事项

1、乙方在未征得甲方同意的情况下，不得将本合同项下所委托事项进行转委托。

2、本合同一式贰份，双方各持一份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字盖章后生效。

## 欺诈合同撤销期限篇九

1、交付公告或公布之日起90日内，购房者所购房屋因质量存在问题(出现严重漏水、房屋安全隐患等)，要求退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交市、区建筑工程质量监督站或房屋安全鉴定部门的认定书或鉴定书，

方可办理。

2、屋交付公告或公布之日起90日内，开发商与购房者之间因其中一方违约而发生纠纷，经法院、仲裁机构判决或裁定后退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交已生效的判决书、协助执行通知书和裁决书等相关司法文书，方可办理。

3、公安、检查部门要求协助办理相关案件，需注销合同备案的，应出具纪检、公安、检查部门的正式函件，方可办理。

4、交付公告或公布之日起90日内，购房者在所购项目中另换购商品房，需注销原所购房屋合同备案的，应先提出申请，经房产管理部门同意，将新换购的商品房合同备案后，方可办理注销原所购的房屋合同备案手续。

5、贷款办不妥能退房。购房者在商品房买卖合同签定之日起30日内，因贷款购房手续未获相关金融机构批准，需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交金融机构支行、市级分行(总行)的两级审核未经批准的证明材料及开发商收取购房人违约金的发票，方可办理。但如果退房人拥有两套(含所购商品房)及以上房产需注销合同备案的，必须按二手房交易转移登记规定的，先行缴纳相关税费(契税、营业税、个人所得税、印花税)，提交缴税票据后，方可办理退房手续。

6、交付公告或公布之日起90日内，因出国留学或定居原因导致退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交国外入学通知书或定居许可证明、护照、户口和身份证、公安出入境管理部门和大使馆签证等相关资料，方可办理。

7、交付公告或公布之日起90日内，购房者因工作调出本地原因导致退房需注销合同的，除按审核流程提供相关资料外，

需提交公安部门全家户籍转出、双方单位转出和接受人事关系，工资关系等相关资料，方可办理。

8、患重病允许“毁约”。房者在签定商品房买卖合同后，发现自身或其直系亲属患重大疾病急需医疗资金导致退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交市级以上医院的重症诊断证明、病例及治疗费用明细单，并经调查核实后，方可办理。

### 购房合同备案后更名程序（参考）

牢记：审查上述文件时，一定要求开发商提供原件，不能仅看复印件！如果仍不放心，可抄下证件的号码，去相关部门进一步验证。变更产权人名需找开发商协商退房后重新签约。房地产权登记部门依据买卖双方签订的房地产买卖合同等相关资料进行备案登记。如已办理预售备案的，根据现行相关规定，解除合同备案应向登记机关提交仲裁机构的裁决书或人民法院依法作出的已生效的裁定书、判决书或调解书方可办理；如未备案的，与开发商协商解决。

主要分两种情况：如果原合同已经备案，您可以与开发商协商，先撤销原合同备案，开发商再与另外的买房者之间重新签订合同并进行备案，但撤销合同之前需要先到房管局申请，之后才可以办理。如果合同未备案，进行合同更名也需要与开发商具体协商。总之，不论是更名和撤销合同备案，都需要取得开发商的同意和配合。办理合同备案更名需提交以下证明材料：

一、本人身份证、合同更名申请书、开发企业予以确认的签章证明以及全部购房合同原件。

二、父母与子女、夫妻之间合法关系及婚姻、户籍等有关证明。

附：武国土房发〔2007〕274号文件

关于规范商品房合同备案注销、更名工作的通知

武国土房发〔2007〕274号

各区房产管理局、市房地产交易管理中心、市房地产登记发证中心、各有关单位：为了进一步落实国家房地产宏观调控的有关政策，严格规范房地产企业和个人在商品房买卖中的市场行为，维护房地产市场秩序，根据建设部《城市房屋权属登记管理办法》、《湖北省 契税征收管理实施办法》等有关规定，现就严格规范全市商品房合同备案注销、更名工作通知如下：

### 一、商品房合同备案注销、更名的范围和时限

(一) 办理合同备案注销范围购房者有下列情况之一的可办理合同备案注销手续：

3、退房者在所购项目中另换购商品房的；

由于家庭特殊原因，属父母与子女之间、夫妻之间需要更名的，可凭相关证明资料办理合同备案更名手续。

### 二、申请合同备案注销、更名需提交的材料(一) 办理合同备案注销需提交的证明材料

1、由质量管理部门出具的质量鉴定报告；

2、具体纠纷缘由和司法、仲裁机关出具的有关证明；

3、另换购的新购房合同文本；

4、商业银行出具的不能受理贷款的证明；

5、开发建设单位收取购房人违约金的证明；

6、护照及有关部门确认证明、工作调动证明、医院重症诊断书等；

8、房屋交付公告或公布的相关证明；

9、有抵押行为的，需提供金融机构同意解除和转让抵押的有关证明；

1、本人身份证、合同更名申请书、开发企业予以确认的签章证明以及全部购房合同原件。

2、父母与子女、夫妻之间合法关系及婚姻、户籍等有关证明。

三、办理商品房合同备案注销、更名程序(一)购房者拟写合同备案注销、更名申请书，详细说明合同备案注销或更名的理由；(二)购房者向开发企业提交合同备案注销、更名申请，由开发企业签写意见并盖章同意；(三)购房者本人持合同备案注销或更名申请书、身份证或户口簿、《武汉市商品房买卖合同》以及其他有关证明材料，向项目所辖区域的市、区房产管理部门申请。受理申请的房产管理部门审查确定情况属实，符合合同备案注销、更名条件的，出具初审意见，报市房地产登记发证中心审批后，办理商品房合同备案注销、更名手续；(四)商品房合同备案注销、更名的有关证明材料及合同原件由市房地产登记发证中心办理时予以加盖“作废”及“更名修改”专用章，并将有关证明材料存档备案。

#### 四、有关要求

(一)严格工作程序，认真履行工作职责。市、区房产管理部门要严格执行审核程序，认真核准和查验注销、更名提交的相关材料，在办理合同备案注销、更名的过程中，发现违规行为应及时制止，不得审批。(二)严肃市场秩序，规范房地

产企业经营行为。各房地产开发企业要认真落实购房“实名制”和商品房买卖合同网上签约规定，禁止违反规定为买受人办理更名手续。对消费者退房与更名的申请要认真进行审查，不得办理非正当理由的合同退房与更名业务。各房地产经纪机构要规范自身行为，禁止受理商品房合同买卖业务。上述情况一经发现，将按有关规定予以严肃处理。

1、由质量管理部门出具的质量鉴定报告;3.3

4、商业银行出具的不能受理贷款的证明;6.6

5、开发建设单位收取购房人违约金的证明;7.7

7、本人身份证(含户口簿)、注销合同申请书、开发企业予以确认的签章证明

8、房屋交付公告或公布的相关证明;10.10

11、办理合同备案更名需提交的证明材料 13. 购房合同原件。  
13

12、本人身份证、合同更名申请书、开发企业予以确认的签章证明以及全部14

4、商品房合同备案注销、更名的有关证明材料及合同原件由市房地产登记发证中心办理时予以加盖“作废”及“更名修改”专用章，并将有关证明材料存档备案[]end 注意事项? 如果购房者与房产商签订了预购协议，并交纳了购房定金，这种预订性质的合同仅是担保签订正式合同，是购买房屋的初步阶段，合同更名只不过是解除原合同再重新签订新合同，所以更名手续比较简单。

如果签订了正式购房合同，但还未经交易中心登记备案，合同更名也仅限于解除原合同再重新签订合同。此种情况下的



合同更名手续也较为简单。

## 欺诈合同撤销期限篇十

篇一：解除购房合同通知书

解除购房合同通知书

致：沧州泰兴房地产开发有限公司 先生/女士：

本人与贵公司做为双方当事人于xx年1月5日签订了两份《商品房买卖合同》，该合同第八条“交付期限”约定贵公司（作为房屋出卖人）应当在xx年4月30日前向本人交付合同项下的房屋（泰大国际家居博览中心2#楼4层 号和 号房），但截至xx年月 日，贵公司不能向我交付房屋。依据本合同第九条规定，贵公司的行为已构成违约，须承担违约责任。现本人正式函告贵公司：

- 1、本人与贵公司签订的《商品房买卖合同》自贵公司接到此函之日起解除。
- 2、请贵公司于本通知函送达之日起日内退还本人已付的全部房款及相应的违约金，逾期则按中国人民银行同期贷款利率支付利息至实际退款之日止。
- 3、对于贵公司在合同中附加的显失公平的条款及《合同补充协议》，依据《中华人民共和国合同法》及《（中华人民共和国合同法）若干问题的解释》中对制式合同的有关规定，均属无效条款。

如果贵方拒绝我方的要求，我方将启动法律程序并采用媒体曝光等方式，维护本人的合法权益，请贵公司及时处理！  
业主签名： 业主电话：

xx年月 日

## 篇二：购房合同备案撤销

### 篇一：九种可以申请撤销合同备案的情况

#### 九种可以申请撤销合同备案的情况

- 1、交付公告或公布之日起90日内，购房者所购房屋因质量存在问题(出现严重漏水、房屋安全隐患等)，要求退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交市、区建筑工程质量监督站或房屋安全鉴定部门的认定书或鉴定书，方可办理。
- 2、屋交付公告或公布之日起90日内，开发商与购房者之间因其中一方违约而发生纠纷，经法院、仲裁机构判决或裁定后退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交已生效的判决书、协助执行通知书和裁决书等相关司法文书，方可办理。
- 3、公安、检查部门要求协助办理相关案件，需注销合同备案的，应出具纪检、公安、检查部门的正式函件，方可办理。
- 4、交付公告或公布之日起90日内，购房者在所购项目中另换购商品房，需注销原所购房屋合同备案的，应先提出申请，经房产管理部门同意，将新换购的商品房合同备案后，方可办理注销原所购的房屋合同备案手续。
- 5、贷款办不妥能退房。购房者在商品房买卖合同签定之日起30日内，因贷款购房手续未获相关金融机构批准，需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交金融机构支行、市级分行(总行)的两级审核未经批准的证明材料及开发商收取购房人违约金的发票，方可办理。但如果退房人拥有两套(含所购商品房)及以上房产需注销合同备案的，必

须按二手房交易转移登记规定的，先行缴纳相关税费(契税、营业税、个人所得税、印花税)，提交缴税票据后，方可办理退房手续。

6、交付公告或公布之日起90日内，因出国留学或定居原因导致退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交国外入学通知书或定居许可证明、护照、户口和身份证、公安出入境管理部门和大使馆签证等相关资料，方可办理。

7、交付公告或公布之日起90日内，购房者因工作调出本地原因导致退房需注销合同的，除按审核流程提供相关资料外，需提交公安部门全家户籍转出、双方单位转出和接受人事关系，工资关系等相关资料，方可办理。

8、患重病允许“毁约”。房者在签定商品房买卖合同后，发现自身或其直系亲属患重大疾病急需医疗资金导致退房需注销合同备案的，除按审核流程提供相关资料外，需提交市级以上医院的重症诊断证明、病例及治疗费用明细单，并经调查核实后，方可办理。

撤销商品房买卖合同备案和注销商品房预告登记有

关问题的通知

关于进一步规范撤销商品房买卖合同备案

注销商品房预告登记有关问题的通知

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔xx〕4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔xx〕10号）、住建部等三部委《关于进一步贯彻落实国发〔xx〕10号文件的通知》（建房〔xx〕155号）和《河北省人民政府办公厅关于促进房地产市

场平稳健康发展进一步加快住房建设的意见》等有关规定，为加大商品房市场交易秩序监管力度，严格规范商品房买卖行为，遏止变相捂盘、炒作、投机性购房等扰乱市场的行为。现就有关事项通知如下：

一、撤销商品房买卖合同备案按下列规定办理：

份证明等相关材料外，还应按下列情形分别提交材料，方可办理：

- 1、因房屋质量问题申请撤销合同备案的，应提交市、区建筑工程质量监督站出具的认定书或鉴定书。
- 2、因房屋规划设计变更、共有公摊部位变更问题申请撤销合同备案的，应提交市、区规划设计变更相关批准文件及测绘所出具的测绘成果报告。
- 3、因买方本人或其父母、配偶、子女出国留学或定居申请撤销合同备案的，应提交国外入学通知书或定居许可证明、护照、公安出入境管理部门和大使馆签证。
- 4、因买方工作调动离开本地申请撤销合同备案的，行政机关和参公事业单位人员应提交组织人事部门的调动证明；非参公事业单位和企业人员应提交劳动合同及现工作所在地社会保险缴纳证明。
- 5、因买方户口迁出本地申请撤销合同备案的，应提交户口迁移证明。
- 6、在商品房买卖合同签订之日起60个工作日内，因购房贷款未获批准申请撤销合同备案的，应提交贷款机构未批准购房贷款的证明材料及购房首付款收据。
- 7、因买方本人或其直系亲属患重大疾病急需医疗资金申请撤

销合同备案的，应提交市级以上医院的诊断证明、病历及治疗费用明细单和亲属关系证明。

8、因夫妻间析产或直系亲属间财产分割申请撤销合同备案的，应提交结婚证（离婚证）或户口簿、亲属关系证明及财产分割协议。

9、房地产开发企业由于未能及时支付该项目的工程款、材料费或因资金周转困难等以该项目房产抵顶债务签订合同备案后，在申请撤销合同备案时，应提供双方的施工合同、供应材料合同、借款协议书及已付款证明。

10、买卖双方因其他正当理由申请撤销合同备案的，应提交相应的证明材料，经房屋交易登记管理部门审查确认并公告30日无异议的，方可办理。

（二）买卖双方未达成解除商品房买卖合同协议，买方或卖方单方申请撤销合同备案的，不予办理。但持法院或仲裁机构撤销、解除商品房买卖合同或确认商品房买卖合同无效的生效裁判文书和协助执行通知书的，应予办理。

（三）纪检、公安、检察机关因办案需要要求退房的，可凭纪检、公安、检察机关的法律文书予以办理。

（四）已经办理商品房预告登记的，撤销合同备案和注销商品房预告登记应当同时申请，除提交上述材料外，还应当提交商品房预告登记证明。

符合前述规定条件的，房屋交易登记管理部门应当自受理之日起30日内予以办理。

二、房地产开发企业签订虚假合同而后再申请撤销备案变相捂盘、炒作、套取贷款等或明知购房人投机炒房、与购房人编造虚假材料骗取撤销、注销登记的，房屋交易登记管理部

门应责令限期整改，拒不整改的，暂停其商品房上签约，同时记入房地产信用档案并予以曝光，构成犯罪的，依法追究法律责任。

## 购房合同备案后更名程序（参考）

合同备案后，房屋交付前，如果想更改买受人，需要购房者和开发商一起到国土房管局办理更名手续，需要交纳更名费，并获得开发商同意。开发商，即购买合同中的“出卖人”。购房者需要确定与您签约的就是开发商，即签订合同前要审查开发商的“五证二书”。如果您在签订认购书的时候，已经审查了各种文件，那么这里就不用审查了，只需要核实购房合同中的内容和相关文件是否一致；但如果您之前没有审查全部的文件，就不能嫌麻烦或者被开发商的借口搪塞过去而不看了。

牢记：审查上述文件时，一定要求开发商提供原件，不能仅看复印件！如果仍不放心，可抄下证件的号码，去相关部门进一步验证。变更产权人名需找开发商协商退房后重新签约。房地产权登记部门依据买卖双方签订的房地产买卖合同等相关资料进行备案登记。如已办理预售备案的，根据现行相关规定，解除合同备案应向登记机关提交仲裁机构的裁决书或人民法院依法作出的已生效的裁定书、判决书或调解书方可办理；如未备案的，与开发商协商解决。

主要分两种情况：如果原合同已经备案，您可以与开发商协商，先撤销原合同备案，开发商再与另外的买房者之间重新签订合同并进行备案，但撤销合同之前需要先到房管局申请，之后才可以办理。如果合同未备案，进行合同更名也需要与开发商具体协商。总之，不论是更名和撤销合同备案，都需要取得开发商的同意和配合。

办理合同备案更名需提交以下证明材料：

一、本人身份证、合同更名申请书、开发企业予以确认的签章证明以及全部购房合同原件。

二、父母与子女、夫妻之间合法关系及婚姻、户籍等有关证明。

附：武国土房发[]xx[]274号文件

关于规范商品房合同备案注销、更名工作的通知

武国土房发[]xx[]274号

各区房产管理局、市房地产交易管理中心、市房地产登记发证中心、各有关单位：

为了进一步落实国家房地产宏观调控的有关政策，严格规范房地产企业和个人在商品房买卖中的市场行为，维护房地产市场秩序，根据建设部《城市房屋权属登记管理办法》、《湖北省 契税征收管理实施办法》等有关规定，现就严格规范全市商品房合同备案注销、更名工作通知如下：

一、商品房合同备案注销、更名的范围和时限(一)办理合同备案注销范围

购房者有下列情况之一的可办理合同备案注销手续：

3、退房者在所购项目中另换购商品房的；

5、购房者因出国留学或定居，工作调出本地或患重大疾病急需资金等原因的；

凡在房屋交付预告登记起超过90日要求注销合同备案的，一律按照存量房交易转移登记程序，交纳应缴的相关税费后，方可办理注销合同备案手续。对购买二套以上商品房的单位

或个人，其购买的商品房原则上不得作注销、更名处理。

## (二) 办理合同备案更名范围

由于家庭特殊原因，属父母与子女之间、夫妻之间需要更名的，可凭相关证明资料办理合同备案更名手续。

## 二、申请合同备案注销、更名需提交的材料

### (一) 办理合同备案注销需提交的证明材料

- 1、由质量管理部门出具的质量鉴定报告；
- 2、具体纠纷缘由和司法、仲裁机关出具的有关证明；
- 3、另换购的新购房合同文本；
- 4、商业银行出具的不能受理贷款的证明；
- 5、开发建设单位收取购房人违约金的证明；
- 6、护照及有关部门确认证明、工作调动证明、医院重症诊断书等；
- 8、房屋交付公告或公布的相关证明；
- 9、有抵押行为的，需提供金融机构同意解除和转让抵押的有关证明；
- 10、超时退房的，需提供税务部门的缴税凭证。

(以上1-6条根据实际情况提交，7-10条必须提交)

### (二) 办理合同备案更名需提交的证明材料



1、本人身份证、合同更名申请书、开发企业予以确认的签章证明以及全部购房合同原件。

2、父母与子女、夫妻之间合法关系及婚姻、户籍等有关证明。

(二)购房者向开发企业提交合同备案注销、更名申请，由开发企业签写意见并盖章同意；

(四)商品房合同备案注销、更名的有关证明材料及合同原件由市房地产登记发证中心办理时予以加盖“作废”及“更名修改”专用章，并将有关证明材料存档备案。

#### 四、有关要求

(一)严格工作程序，认真履行工作职责。市、区房产管理部门要严格执行审核程序，认真核准和查验注销、更名提交的相关材料，在办理合同备案注销、更名的过程中，发现违规行为应及时制止，不得审批。

(二)严肃市场秩序，规范房地产企业经营行为。各房地产开发企业要认真落实购房“实名制”和商品房买卖合同上签约规定，禁止违反规定为买受人办理更名手续。对消费者退房与更名的申请要认真进行审验，不得办理非正当理由的合同退房与更名业务。各房地产经纪机构要规范自身行为，禁止受理商品房合同买卖业务。上述情况一经发现，将按有关规定予以严肃处理。

### 篇三：解除购房合同退房十二问

#### 解除购房合同退房十二问

**【编者语】**最近一段时间以来我团队接到了来自全国各地的很多楼盘的业主们的求助，诉求以退房居多，数量之多实属罕见，退房理由更是五花八门，但是经过后续的跟踪调查，

大部分业主们的诉求都没有得到满足，有的甚至没有及时采取司法途径导致本来已经岌岌可危的权利越陷越深，甚至最终丧失，不能不让人扼腕叹息。在此，我们就业主们提出几个具有代表性的问题为大家做一期问答，希望可以帮助到面临困难的业主。

### 1. 退房？开发商怎么可能同意呢？

很多业主都担心，开发商收了钱怎么能轻易地还给业主呢。实际上只要开发商的违约行为成就了解除合同的条件，同时购房者也意图解除合同，我们就可以通过诉讼来解除购房合同。即便开发商不愿意解除合同，面对购房者的合理诉求也不得不遵从合同的约定，为自己的违约行为埋单。

### 2. 为什么一定要走诉讼程序？

实务中不少业主都和开发商达成了退房协议，约定一定期限内开发商退款给业主，殊不知这样的方式具有极大的安全隐患。实践中的案例，双方签署了退房协议，约定三个月内将房款退回，殊不知半个月后开发商宣布破产，退房的业主房财两空。之所以退房一定要走诉讼程序，就是为了能够得到一份据有强制执行力，又不会超过诉讼时效的判决书，唯有此种办法才能最大程度的保证退房后款项的到位。

### 3. 我自己起诉还是大家伙一起起诉好呢？

单打独斗的业主面对实力强大的开发商，毋庸置疑是力量悬殊的对比，即便法律面前人人平等是难以否认的，但在实务中往往由于开发商各方面的强大实力运用拖延战术，加上业主独自作战，无论是专业性还是经验上都明显处于劣势，导致诉讼困难重重难以进行，终究购房者耗不过开发商，退房以失败告终。而来自大洋彼岸的集团诉讼制度缓解了这一尴尬的问题。集团诉讼集合多数业主的力量，通过专业律师团队的组织达到足以与开发商抗衡的诉讼集体，使得开发商不

得不重视业主们的诉求。面对有机的诉讼集体，无论是开发商还是审判人员都怠慢不得，因此有效地集团诉讼往往达到出其不意的效果。

#### 4. 我还是想要理想的房子？

很多购房者都是经过了千挑万选才入手了心仪的房子，不想轻易的放弃买到的房子，但是因为开发商的种种违约行为又让这房子距离理想中的房子有一些出入，有些购房者都面对这样的矛盾心理。其实这是房产集体维权的过程中普遍存在的，有的业主想退房，有的业主想要保留房子，那么两种诉求是否不可调和呢？其实并不是这样的。不管是何种诉求，业主们都面临一个根本性问题——开发商处于主动地位，业主极其被动。此时唯有扭转这样的局势业主才有维权成功的可能性，也就是给开发商施加压力。以我们的经验来看，通过提起诉讼往往会达到绝佳的效果。维权成功的业主定会有深刻感受，起诉前和起诉后开发商就像变了一个样子，开始为了避免集体的大额赔偿不断与业主取得联系寻求和解的可能性，可以看到诉讼给开发商带来的压力要比上访、信访等方式的直接、有效地多，通过专业的方式向开发商宣示了自己维权的决心和方向，可以达到最好的效果。

#### 5. 解除合同需要律师帮助吗？

不管是何种诉讼都是一样的，律师的作用就是以自己在法律领域的专业优势为当事人获得最好的诉讼结果，如果当事人认为自己可以很好的驾驭诉讼不需要律师辅助则可以独立提起诉讼。法条大家都可以轻松地查到，律师的作用就是帮助当事人将案件和法律有机结合，灵活运用实体法、程序法，通过精妙的诉讼技巧全力帮助当事人获得胜诉并且落实权利。

#### 6. 我该找什么样的律师维权呢？

正如上的一个问题，房产纠纷中涉及到法律领域和房地产领域

等多个方面的专业问题，一般购房者在这几个领域几乎没有任何了解，维权往往失去方向，此时就需要律师的帮助，并且是专业律师的帮助。就像医生，术业有专攻，律师也分为很多领域，不同领域的律师之间也会感叹“隔行如隔山”，面对房产纠纷应当选择专业的房产律师团队来帮助自己维权，对房产领域陌生的律师面对房地产纠纷也往往无从下手，维权效率低下事小，错过了维权时机事大！

7. 有的律师承诺100%能退房，可信吗？

案件的成功率，即便有律师作出胜算的承诺当事人也大可不必在意，因为在这个问题上99%和1%并没有实质区别。

8. 律师代理费怎么给？

群体性案件往往可以帮每一位业主通过很低的维权成本得到最专业的法律服务，我团队采取律师代理费分期支付的方式，以利益捆绑的形式保证群体性案件的效果。前期仅收取少部分前期代理费，确定维权集体的人数和维权诉求，根据诉求不同确定后期费用，后期代理费用在诉求得到落实后再支付给律师，保证案件执行效果。

9. 有的律师承诺房子退了才支付律师费，可靠吗？

不可靠。首先对于群体性案件，律师前期往往会付出大量的工作，为了保证案件质量，专业的集团诉讼律师会采取团队协作的方式，因此无论是人力还是财力成本都是巨大的，所以前期一定要有相应的律师代理费律师才能启动相应的工作；其次根据《律师服务收费管理办法》第十二条规定“禁止刑事诉讼案件、行政诉讼案件、国家赔偿案件以及群体性诉讼案件实行风险代理收费”，因此对于群体性案件采取风险代理的收费方式是违反法律规定的；最后要强调的是群体性案件组织效果决定案件最终的质量，根据我们的经验，付出一定成本的维权能够最大程度的团结每一位意志坚定的维权者，

剔除维权意识不坚定的业主，最大程度保证案件质量。

## 10. 逾期办证七八年了我还能退房吗？

根据《合同法》第九十五条约定“法律规定或者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。法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭”，这是法律对于解除合同的除斥期间的规定，如果当事人未约定则为一年，不得中断和延长，您可以比照此规定或者约定的解除权行使期限来衡量自己是否能够解除合同。另外，即便无法解除合同，业主还是可以要求开发商承担延期办证的法律责任，如果超过诉讼时效则只能主张自主张权利之日起前推两年的日期以后的违约金，若主张全部，对于两年之前的部分对方极有可能提出抗辩而不予承担。

## 11. 开发商破产了房子就要烂尾了，我们怎么办？

房款返还请求权优先的意见，并通过山东省高院向最高人民法院报告□xx年7月，最高人民法院答复认可购房户的基本债权应优先受偿的意见，业主们拿到高达8亿元的赔偿款后喜极而泣，这一事件标志着最高院以法治方式解决问题扫清了法律障碍。因此如果目前您的楼盘面临烂尾的可能或者已经烂尾，请务必以最快的速度启动集团诉讼，最大程度争取自己的利益。

## 12. 合同里面根本没约定解除条款，是不是不能退房？

根据《商品房买卖合同司法解释》第十五条规定“根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外”，因此，若商品房买卖合同中对于解除条款没有约定，则应适用法定，可以解除合同。但合同对于解除条款没有约定还是约定不能解除还存在争议，需具体情况具体分析。

（来源：律政观察 作者刘宏辉）