

2024 年租赁房屋合同提前解除

租赁房屋合同提前解除 1

合同编号：

甲方（原出租方）：

乙方（原承租方）：

甲乙双方于 20xx 年 xx 月 xx 日签订了《房屋租赁合同》，约定由甲方将位于 xxx 市 xxx 区 xxx 路 xxx 号的房屋出租给乙方使用。现甲乙双方经协商一致，同意于 20xx 年 xx 月 xx 日提前终止《房屋租赁合同》，根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、互谅互让的原则，就双方提前终止《房屋租赁合同》协议相关事宜达成如下条款：

一、甲乙双方一致同意于 20xx 年 xx 月 xx 日提前终止双方于 20xx 年 xx 月 xx 日签订的《房屋租赁合同》。

二、基于提前终止《房屋租赁合同》，甲方退还乙方实际返还房屋之日后的剩余租金，同时，甲方同意给予乙方元的`补偿，乙方同意接受甲方给予的上述补偿，该补偿包括因提前终止《房屋租赁合同》可能给乙方造成的一切直接损失和间接损失。如乙方未在本协议约定期限前将房屋及其附属物品、设备设施交付给甲方，甲方可撤回上述补偿。

三、乙方须于 20xx 年 xx 月 xx 日之前返还房屋及其附属物品、设备设施。在交接时，甲乙双方共同对房屋和附属物品、设备设施及水、电、煤气使用等与房屋租赁有关的情况进行验收。甲乙双方同时结清包括上述补偿在内的相关费用。如乙方不能按约定期限内返还房屋，乙方自愿承担甲方就该房屋与第三人签订相关合同约定的全部违约责任。

四、在《房屋租赁合同》履行期间，甲乙双方对各自民事行为负责并独立承担法律责任，与对方无关。

五、本协议签订之后，甲乙双方不得依据《房屋租赁合同》再主张任何权利。

六、乙方自始放弃因签订《房屋租赁合同》而赋予的对承租甲方房屋所享有的优先购买权。

七、甲乙双方应共同遵守本协议，任何一方违反本协议的约定，依法承担相应责任。

八、因本协议所引起的或与本协议有关的争议，双方应友好协商解决，协商不成应向甲方所在地的人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方因处理本协议项下纠纷所产生的诉讼费、律师费、差旅费等一切损失。

九、本协议未尽事项，甲乙双方另行协商解决并签订补充协议。甲乙双方于 20xx 年 xx 月 xx 日签订的《房屋租赁合同》作为本协议的附件。

十、本协议自双方签字或盖章之日起生效，本协议一式二份，双方各执一份。

甲方： 乙方：

年月日 年月日

租赁房屋合同提前解除 2

甲方（原出租人）： _____

乙方（原承租人）： _____

双方于_____年_____月_____日签订《房屋租赁合同》，约定甲方将该房屋用于乙方，现经友好协商，双方同意于年月日提前解除《房屋租赁合同》。目前，甲乙双方本着平等自愿、互谅互让的原则，就终止房屋租赁合同达成如下条款：

1、原合同租赁期限至_____年_____月_____日。自_____年_____月_____日起，未履行的合同终止。

2、自_____年_____月_____日起，甲方与第三方因房屋租赁发生的争议及由此产生的相关法律责任与乙方无关。

3、物业公司应支付的所有费用应由乙方在之前规定的. 时间内支付。

4、乙方支付的租金按实际租赁时间结算，采取多退少补的方式结算。

5、甲方自愿放弃因提前终止合同而产生的违约金索赔权。本协议签订时，双方已共同对房屋及其附属物品、设备设施、水电使用等与房屋租赁相关的情况进行验收，无异议。自本协议签订之日起，双方因《房屋租赁合同》产生的权利和义务自动终止，双方不得向对方主张任何权利。

6、其他内容：

关于租金押金：

7、双方对本协议的有效性、解释或履行的任何争议应首先通过友好协商解决。和解不成的，任何一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。

8、本协议自双方签字或盖章之日起生效。本协议一式两份，双方各执一份。甲乙双方于年月日签订的《房屋租赁合同》。

甲方（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字）_____

_____年_____月_____日

租赁房屋合同提前解除 3

提前解除房屋租赁合同是需要具备相关的法定情形的。

（一）出租人可以提前解除房屋租赁合同的情况

承租人有下列行为之一的，出租人均可提前提出解除房屋租

赁合同关系。承租人有下列行为之一的，出租人均可提前提出解除房屋租赁合同：

- 1、承租人擅自将承租的房屋转租，转让或转借的；
- 2、承租人利用承租的房屋进行非法活动，损害了公共利益的；
- 3、承租人不按合同规定的期限缴纳房租达一定时间的；
- 4、承租人违反合同擅自改变房屋用途的；
- 5、承租人严重损坏房屋或者辅助设备而拒不维修、拒不赔偿的；

6、出租人因不可预见的原因，如家庭人口聚增，确实需要收回房屋自住的，或者出租房屋发生重大损坏，有倾倒危险而需改建，并确有房管部门的。在此情形下出租人解除合同，应当适当赔偿承租人因迁出而遭受的经济损失，而承租人一时又找不到房屋时，可由双方协商在承租人所租住房屋中腾出一部分，而不能强令承租人腾房搬家。属于改建情形的，改建后房屋仍出租时，原承租人有优先的承租权。

（二）承租人可以提前解除房屋租赁合同的情况

根据有关法律、法规的规定，承租人因以下情形，也可以提前解除房屋租赁合同：

- 1、承租人已建有或购有房屋，无需再继续租赁他人房屋时；
- 2、承租人举家迁离租赁房屋所在的城市；
- 3、出租房屋发生重大损坏无法正常居住的如有倾倒危险，出

租人拒不进行修缮的。

租赁房屋合同提前解除 4

:

某日，A 客户携带一份房屋租赁合同找到笔者。A 客户租赁 B 商务大厦约 300 平方米办公面积，因拖欠房屋租金，B 商务大厦发来书面信函，要求解除租赁合同，并要求 A 客户向 B 商务大厦赔偿剩余租赁年限对应的房屋租金作为赔偿。A 客户前来咨询的时候，已经从 B 商务大厦搬出，并且 A 此前租赁的场地已由 B 商务大厦租赁给他人。

按照合同的约定，A 客户和 B 商务大厦对于合同提前解除的损害赔偿计算方式，确实是“合同解除后的剩余租赁年限所对应的租金”，也就是合同提前解除后、剩余的未得到履行的租赁期间的租金。这是一种典型的以“预期可得利益”计算解除合同损失赔偿的约定。如果按照合同约定条款执行，客户需要支付巨额赔偿。但是，这条约定本身存在不公平、不合理的问题。虽然 A 客户违约在先，但目前 B 商务大厦在 A 客户违约行为发生后，已经收回了 A 客户承租的场地，并继续收取租金；如果让 A 客户按照合同约定，把还没有使用的、剩余租期的租金作为违约金支付给 B 商务大厦，这就意味着 B 商务大厦因为 A 客户的违约行为，获得了在剩余租期内收取双倍租金的权益。

本案涉及合同解除后的损害赔偿问题，是合同法中比较有代

表性的案例。根据《合同法》第 97 条规定，合同解除后，当事人有权要求赔偿损失。但，像本案这样的约定是否能够获得法律的支持？A 客户是否必须按照上述约定支付损害赔偿？笔者对此持否定态度，具体分析如下：

一、从《合同法》对于合同解除权的设计上看，解除合同的损害赔偿不应包括“可得利益损失”。

首先，合同解除的目的，是自解除之日起，溯及既往地消灭合同双方的法律关系，使合同双方当事人达到订约前的状态。这种效力是向前追溯的，对于未来的权利不得提前实现。因为，在合同一方出现违约行为时，作为非违约方的救济途径并不仅限于“解除合同”一种，非违约方亦可选择要求违约方继续履行合同并承担相应的违约责任；这两种不同的选择所导致的法律后果是截然不同的。如果非违约方选择继续履行合同，那么非违约方有权依照合同约定，继续享受合同权利，获取合同利益。但是，如果非违约方选择了“解除合同”，则意味着非违约方自行终止了合同法律关系，在此前提下，无论是合同的违约方、还是非违约方，对于合同终止后剩余履行期间所对应的权利，都已无权享有，因为合同在解除之日已经终止，任何一方都不再具有获取未来可得利益的法律依据。合同解除是溯“前”而不溯“后”的。

其次，从权利义务对等的原则出发，在非违约方行使合同解除权后，也不应再支持非违约方对于预期可得利益的要求。非违

约方行使合同解除权的初衷，多是为了重新与其他方建立新的合同关系、获取新的合同利益的机会，这是利益博弈的结果，也是作为行使合同解除权一方自己做出的选择。如果允许行使合同解除权的一方在获得新的订立合同机会的同时，还可以按照原有合同额外获取合同利益，这就意味着在同一合同期间内，行使合同解除权一方可以获取双份利益，这显然违背了合同法最基本的公平原理。因此，从这一点而言，合同解除与预期利益损害赔偿是不应并存的。

二、合同双方的书面约定是否可以有所突破？

《合同法》并不限制合同双方当事人法律框架下，对于各自的合同权利义务做出灵活约定。在本案所涉合同双方对于合同解除后的`损害赔偿已作出书面约定的前提下，承租人一方是否可以以《合同法》的基本原理对抗上述书面约定？

合同可以“设权”，但这种权利的设置，应当以法律为准，不应突破法律的原则。诚然，《合同法》中对于合同解除后的损害赔偿是否包含“预期可得利益”，并没有明确的规定。但是，从《合同法》的基本原理来看，同时支持合同解除与预期可得利益损失赔偿，对于行使合同解除权一方而言，显然是额外获得了利益，对于违约方而言是不公平的。从本案的实际情况来看，作为承租人，在签订租赁合同时，其合同地位是相对弱势的；在发生欠付租金的情况后，出租方已收回租赁场地，且转租给他人。虽然出租

人与承租人对于解除合同后的损害赔偿计算方式有书面约定，但笔者认为，合同约定应当有法律基础作支撑。如果合同当事人的意思自治使守约方因违约方行为获得了额外的合同利益，法律有权利给予干预，平衡合同双方当事人的权益，这是不违反法律与意思自治的关系的。

本案后经双方协商不成，B商务大厦向上海某区人民法院提起诉讼，主张损害赔偿人民币100万余元。在审理过程中，双方当事人在法庭主持下达成和解，最终以A客户支付人民币15万元赔偿调解结案。

为什么白纸黑字写下的合同条款不执行？难道合同白订了吗？在此要提醒大家，订立民事合同，确实鼓励合同双方进行相对自由的约定，但合同约定不能突破法律的基本

原理和原则，“签字画押”只是完成合同订立行为的方式，合同条款的法律后果，最终还是要由法律来评价。因此，并不是合同中的任何约定在签字盖章后都一定会得到法律的支持。在签订大额商务合同时，预先对于合同条款进行设计，其实是非常必要的。

租赁房屋合同提前解除 5

提前解除房屋租赁合同存在的风险：

提前解除房屋租赁合同的风险是潜在的违约风险。如果在当事人协商一致解除租赁合同的情况下，不会发生这种风险。但是

如果当事人认为符合法律规定的情形，所以解除租赁合同的，那么就有可能要承担违约的风险。

这是因为，法律虽然规定了解除房屋租赁合同的条件，但是这些条件都不是足够清楚和不确定，如果另一方当事人对此持有异议的话，那么最终只能由法院决定是不是符合法律规定。一旦法院认为不符合法律规定的解除条件，那么提出解除房屋租赁合同的当事人就需要承担违约责任。

提前解除房屋租赁合同需要注意的问题：

1、押金不是违约金，提前解除合同不能直接扣除。

在房屋租赁合同中一般会涉及签订合同后房主预先收取几个月的租金为押金的问题，如果双方一旦发生什么争议，尤其是承租人提前解约，出租人往往会扣留押金做为违约金。实际上，押金并非是提前解约的违约金。

之所以出租人要收取押金，是因为出租人把自己的房子和相关附属物品交给承租人使用，为确保承租人在使用过程中给租赁物造成的损害能得到赔偿，才设定押金。从这个角度讲，不管是正常结束租赁关系，还是一方提前解除租赁合同，只要租赁物没有受以损害，押金都应该退还。

除非双方在租赁合同中明确约定，一方违约解除合同，以押金为标准确定约定的违约金数额。

2、单方解除合同的违约金标准如何确定？

出租人或承租人在某一方提前解除合同时经常会问到的一个问题就是：“法律有没有规定一个明确的违约金数额标准？”

这里可以很准确的告诉大家：“没有！”

在合同法中对于违约金数额的确定主要就是一个原则：“有约定从约定，无约定以实际损失计。”

但是，房屋租赁合同解约时，如果没有约定的违约金，如何确定单方解除给另一方造成的损失？这很难准确认定。

出租人单方解除合同，承租人的损失如何认定？承租人要另寻房子租住，花费的时间很难计算，除必要的搬家费等，不管找到还是没找到，都很难准确地认定实际损失数额。

承租人单方解除合同呢？理由上似乎好找一些，可以说“造成房屋空置产生损失”，但是空置几个月的损失是合理的呢？你总不能永远空着不找新的承租人吧？比如前面的案子中原告主张一年半的空置损失，最终法院只支持了四个月的。

所以，为了避免这种违约金标准的不确定性和争议，律师建议在签订房屋租赁合同时双方一定要把单方解除合同的违约金标准明确在书面合同中。比如明确约定几个月的房租为违约金，或者直接表述按押金的标准确定违约金的数额。

这样，一旦发生单方解除的情况，守约方主张违约责任简单方便；而违约方呢？对自己的违约行为的后果也有所预期，可以事先准确判断后果，在是否违约时就会有一个得与失的客观衡量。

对双方都有好处。

3、如何做到提前解约，而不承担违约责任？

经常碰到因为客观原因承租人或出租人想提前解除合同又不想承担违约责任的情况。我们前面说过，如果在解除时，双方协商一致解除而不承担违约责任，当然可以不承担。

可是谁能保证协商一致呢？能不能提前就做好这个工作？能！如果事先在合同中采取些变通措施，是可以做到的。

比如双方可以在租赁合同中先明确约定，发生何种情况，合同自动解除，双方不须承担违约责任，比如房屋需要拆迁、承租人工作地方发生重大变化等等，当然，如果有这些情况发生，也应该给另一方保留必要的准备时间才算合理。

再比如，从租赁双方的目的上看，承租方是为了使用特定的房屋，出租方是为了出租获利。所以，也可以从合同的目的入手避免双方的违约责任。

比如可以做类似如下的约定：

如果承租人想提前解除租赁合同，应该承担3个月的租金为违约金，但是，如果承租人在解除合同时能以不低于原租赁合同的条件，为出租人找到新的承租人，则承租人不承担上述违约责任；

如果出租人想提前解除租赁合同，应该承担3个月的租金为违约金，但是，如果出租人在解除合同时能在出租房屋所在的小

区为承租人另外寻找到与原租赁房屋、租金标准相同的房屋供承租人使用，除必要的搬家费用外，出租人可以不承担违约责任。

其实，上述变通办法，即使提前没有约定，在某一方要单方解除时也不妨提出来与对方协商，但是如果提前没有约定，就算您的方案是合理的，对方也未必就要绝对接受，所以，可能的话，还是事先约定为好。

4、提前解除合同要有必要的书面手续。

前面我们讲过，合同正常到期解除，双方要有交房手续，要清点物品，退还剩余的租金和押金，上述过程应该有书面文件予以证明。

在提前解除合同的情况下，当然也少不了上述文件，另外，还要再多出一份，就是《解除租赁合同确认书》，在解除时双方应该就哪一方提出解除、另一方的态度是什么、是否承担违约责任、如何承担等问题在这份文件中明确。

不管解合同是否协商一致，

租赁合同提前解除 6

甲方：

地址：

乙方：

地址：

法定代表人：

现由于甲方经营需要，双方经过友好协商，达成如下一致意见共同恪守：

1. 自 20xx 年 4 月 29 日起解除双方的房屋租赁关系，原租赁合同对双方不再具有约束力。

2. 乙方已全额支付甲方的房屋租赁合同上的违约金共人民币 元（¥），租赁期间的水费、电费、燃气费共人民币 元（¥）。

3. 双方均同意在该终止协议签订后放弃在任何时间、任何地点，通过任何方式以原租赁关系为由向另一方提出违约赔偿要求的权利。

4. 因本协议所引起的或与本协议有关的争议，双方应友好解决；协商不成的，双方均有权向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。违约方应承担守约方因处理本协议项下纠纷所产生的一切损失（包括但不限于律师费、差旅费）。

5. 本协议未尽事项，双方可另行协商并签订补充协议，有关的补充协议与本协议不可分割，具有同等的法律效力。

6. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字、盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

年月日 年月日

提前解除房屋租赁合同范本 3

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/097106000065006061>