

2023年商品房买卖合同常见问题(大全5篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

商品房买卖合同常见问题篇一

最高人民法院于5月7日发布的《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》，对于商品房交易中如何适用惩罚性赔偿的问题作出了明确规定。在研究商品房买卖合同的惩罚性赔偿中，有些问题专家和学者的意见不够一致。对此我做以下说明意见：

一、关于商品房究竟是不是商品的问题

商品房当然是商品。这不仅仅是其名称上就已经包含了商品的字样，而且其符合商品概念的一切特征。商品就是用于交换的产品，而产品就是经过了一定加工的物。商品房当然是经过了人的加工的物，是为了进行交换而生产出来的产品。因此，没有理由认为商品房不是商品。

二、惩罚性赔偿的法理依据

惩罚性赔偿不是大陆法系的法律制度，而是英美法系的法律制度。在英美法系，认为赔偿的主要功能是补偿，但是也有非常重要的功能是惩罚，那就是通过适用惩罚性赔偿，对违法行为人进行经济上的制裁，使其不敢实施违法行为。因此，英美法系的惩罚性赔偿是理直气壮的赔偿，它的赔偿幅度是原价值的三到七倍，足以将违法行为人罚得破产。

在我国，自从清末起草现代民法典草案之后，就贯彻了大陆法系损害赔偿的补偿功能的立场，对损害赔偿性质的认定，只认为是补偿损失，而不具有惩罚性的功能。但是在历史上，中国也是存在惩罚性赔偿制度的。在秦、汉的法律中，就有“加责”的规定。在《唐律》和《宋刑统》中，规定了“倍备”制，性质是惩罚性赔偿，但在宋朝中期，这个制度不再实行，理由就是这种赔偿不合理。后来，在《明会典》中又规定了“倍追”制，也是惩罚性赔偿制度。这三种惩罚性赔偿，前两种是对盗窃的惩罚，后者是对收受和使用假币等的惩罚，不过其性质更像是行政处罚。

制定惩罚性赔偿金的基本法理依据，就是对违法行为人的惩罚。大陆法系之所以坚守赔偿的补偿功能立场，就是认为在私法领域解决的是个人之间的争执，不具有公法性质，因此不能进行惩罚。如果说惩罚，也就是补偿的本身同时具有惩罚的性质。因为一旦在私法中进行惩罚，就是使受害人得到不当利益，会引导社会追求这种不当利益的倾向。但是英美法系认为，私法同样具有惩罚性，同样能够起到这样的作用。如果出现追求不当利益的赔偿的话，那也是利大于弊，并且可以作为对向违法行为作斗争的鼓励，更有利于制裁违法行为。

三、我国惩罚性赔偿原则的发展过程及发展趋势

在我国，从建国初期接受前苏联的民法理论开始，就采用大陆法系的立场，坚持赔偿的补偿性立场，几十年来没有改变。在1993年制定《中华人民共和国消费者权益保护法》（以下简称《消法》）的时候，借鉴了英美法系的惩罚性赔偿制度，规定商品欺诈和服务欺诈实行两倍的赔偿，正式地、有限制地采用了惩罚性赔偿制度。

这项制度制定以后，一直存在不同的意见：有的认为这个制度是正确的，有利于制裁消费领域中的欺诈行为，维护消费领域的秩序；有的认为这样的制度引导人们追求不当利益，

使市场经济秩序更为混乱，同时也不利于发展经济。从现实情况看，确实存在这样的问题，一方面有的组织打假公司进行专业打假，依法从中获取利益；另一方面，有的进行“消费欺诈”，千方百计欺诈商品经营者，谋求双倍赔偿。在北京发生的两个“五毛五”双倍赔偿案件的不同处理，就反映了对惩罚性赔偿制度的不同态度。几年前，一个人于法定假日，在北京的东城和西城分别打了一分钟的长途电话，按照当时节假日话费半价收费的规定，应当收取电话费0.55元，却收了1.10元。就多收取的部分，该人向北京市东城区法院和西城区法院分别起诉，得到了一个双倍赔偿、一个只赔偿0.55元的两个判决，明显地显示出对同一个法律规定的两种不同态度。

尽管存在认识上的不同，但是对于惩罚性赔偿金积极作用的认识大体还是一致的。在《消法》实施之后，在合同法中又做了肯定性的规定；同时，在起草民法典草案的时候，专家又提出在产品侵权领域也应当建立惩罚性赔偿金制度，以更好地制裁只顾盈利不顾消费者死活的生产者的违法行为。可见，惩罚性赔偿金制度尽管会存在一些缺点或者消极的一面，但是其积极意义是被肯定的，在保护人民利益、维持正常的社会秩序中，作用是积极的，应当会有谨慎的发展，但不会发展得过大。

四、如何认识商品房买卖中的惩罚性赔偿的性质和法律依据

司法解释规定了商品房买卖中的惩罚性赔偿的性质和法律依据，很多人认为是《消法》规定的商品欺诈行为，适用的法律依据也就是《消法》。

笔者认为，商品房买卖中的惩罚性赔偿，既源于《消法》，又不同于《消法》。

首先，商品房买卖中的惩罚性赔偿源于《消法》关于商品欺诈和服务欺诈的惩罚性赔偿的规定。在合同法中，也规定了

这种惩罚性赔偿金制度，但是它的基础还是《消法》。如果没有《消法》作为法律依据，就没有惩罚性赔偿制度的法律基础。

其次，商品房买卖的惩罚性赔偿，并不是典型的产品欺诈和服务欺诈。在司法解释规定的适用惩罚性赔偿的五种情况看，无论是商品房买卖合同订立后出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人、商品房买卖合同订立后出卖人又将该房屋出卖给第三人；故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或提供虚假商品房预售许可证明、故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实、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，都不是真正的欺诈，而主要是由于出卖方故意或者违背诚实信用原则，只是标的物无法交付或者标的物上具有某种瑕疵，或者故意隐瞒真相，欺骗消费者。这就是说，司法解释规定的商品房买卖中的惩罚性赔偿，适用的不是这种领域中的商品欺诈或者服务欺诈，而是在买卖商品房中，卖方不遵守买卖规则进行的行为欺诈或者恶意违约，因行为欺诈或者恶意违约而导致合同无效或者被撤销。

第三，正因为如此，司法解释中规定的商品房买卖适用惩罚性赔偿，是对《消法》和合同法规定的惩罚性赔偿金的扩大解释。由欺诈或者恶意违约的这五种情形导致商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除时，可以请求惩罚性赔偿，即买受人除可请求出卖人返还已付购房款及利息、赔偿损失外，还可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。这样做的意义就在于，能够有利于有效制裁和遏制商品房买卖中的欺诈、恶意违约等摒弃诚实信用原则、严重损害市场交易安全的行为，维护守约方的合法权益，为商品房交易确立诚实守信的正常秩序。

商品房买卖合同常见问题篇二

在法院民事审判中，涉及房地产纠纷的案件特别是商品房买卖合同纠纷案件不仅案件的件数增加较快，而且也呈现了较

高的增长率，而中华人民共和国最高人民法院于二00三的四月二十八日下发了《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》（下称“司法解释”），该司法解释第八条、第九条中，把“惩罚性赔偿原则”引入到了商品房买卖合同纠纷的处理之中来，另外在该《司法解释》第十四条也对该惩罚性赔偿作出了规定。对出卖人严重违反诚实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，明确规定“可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”。该惩罚性赔偿的规定为人民法院审理商品房买卖合同及保护购房人的合法权益提供了有力的保障，下面笔者对惩罚性赔偿的一些具体情况条件简要进行阐述。

一、适用惩罚性赔偿的具体情形。

根据《解释》的规定，适用上述惩罚性赔偿原则的具体情形有五种：

（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

（三）故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

（四）故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

（五）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。

二、惩罚性赔偿的条件

通过以上规定的情形，还可以得出以惩罚性原则适用需满足

以下的条件：

（一）只有商品房买卖合同适用惩罚性赔偿，而并非所有的房屋买卖合同纠纷都可以适用“惩罚性赔偿原则”。《司法解释》适用于“商品房买卖合同”纠纷，而作为《司法解释》中的惩罚性赔偿原则也仅适用于“商品房买卖合同”，其并不当然地适用于其他集资房、房改房、二手房的买卖纠纷。

（二）只有属于恶意违约和欺诈行为才能适用惩罚性赔偿。在《司法解释》规定的五种情形中，前两种情形属于恶意违约行为。根据合同法的规定，以及目前我国的司法实践，构成违约责任必须同时具备以下四个条件：

第一，行为，也就是一方当事人必须有不履行合同约定义务或者履行合同义务不符合约定的行为，这是构成违约责任的客观条件。违约行为只能在特定的关系中才能产生。违约行为发生的前提是，当事人之间已经存在着合同关系。如果合同关系并不存在，则不发生违约行为。

第二，过错，即违约一方当事人主观上有过错，这也是违约责任的主观要件。当事人违约可能有各种原因，如不可抗力、对方违约等。因这些原因引起违约，当事人不能承担违约责任。只有因违约当事人的原因造成违约责任。因此，违约当事人要承担违约责任，主观上必须要有过错。而在双方过错的情况下，过错的大小是其承担违约责任大小的依据。

第三，损害事实，损害事实指当事人违约给对方造成了财产上的损害和其他不利的后果。从权利角度考虑，只要有违约行为，合同债权人的权利就无法实现或不能全部实现，其损失即已发生。在违约人支付违约金的情况下，不必考虑对方当事人是否真的受到损害及损害的大小；而在需要支付赔偿金的情况下，则必须考虑当事人所受到的实际损害。

第四，因果关系，即违约行为和损害结果之间存在着因果关

系。违约当事人承担的赔偿责任，只限于因其违约而给对方造成的损失。对合同对方的其他损失，违约人自然没有赔偿的义务。违约行为造成的损害包括直接损害和间接损害，对这两种损害违约人应赔偿。在此之外，应该注意的是恶意违约的规定，而《司法解释》上述二种情形的规定则是规定的恶意违约的具体规定。

后三种属于“欺诈行为”。欺诈，一般是指以使他人发生错误为目的的故意行为。在欺诈中，为了使他人发生错误，一般要作所谓不正确说明和陈述，它主要指的是一方当事人在订立合同之前，为了吸引对方订立合同而对重要事实所作的一种不真实的陈述，从而使对方产生误解并遭受损害的行为。它主要分为两种类型：一种叫做非故意的不正确说明，如果作出不正确说明的人是出于诚实地相信真有其事而作的，那就属于非故意的不正确说明；一种叫做欺骗性的不正确说明。欺诈应被告称为“欺骗性的不正确说明”。如果作出不正确说明的人并非出于诚实地相信真有其事而作，则属于欺骗性的不正确说明。高院司法解释所说明的后三种情形则指的是欺骗性的'不正确的说明，也就是欺诈。

《司法解释》中指明的后三种情形与《消法》第四十九条的规定有相似之处，但却是不同的。首先，《消法》中所称的“欺诈行为”是泛指；而本《解释》中的欺诈是有特定范围的，即“故意隐瞒”某些特定的事实。另外，赔偿的标准也不一样，《消法》规定的是确定的，是“购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍”；而本解释中规定的是“可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任”。

三、对于误差比超过3%的也符合惩罚性赔偿的条件。《司法解释》的第十四条作了明确的规定：如果双方在合同中有明确约定，则按合同规定办，如没有约定或约定不明确的，则按误差的3%为界，分别作不同处理：第一，如果误差在3%以内，购房者提出解除合同退房的，法院不予支持；如果误差超过3%，购房者提出解除合同，法院应予支持。第二，如

果误差超过3%，购房者同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款，由购房者按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由开发商承担；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款及利息由开发商返还购房者，面积误差比超过3%部分的房价款由开发商双倍返还购房者。

四、只有购房者买不到房屋，才能适用赔偿。在《司法解释》后三种情形规定的其适用条件是：其欺诈行为“导致合同无效或者被撤销、解除”，故也就是说只有退房才可以主张该项权利。所以只有购房者买不到房屋时才能要求进行惩罚性赔偿。

商品房买卖合同常见问题篇三

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》（以下简称《商品房纠纷解释》）公布以后，商品房买卖中出卖人存在欺诈行为是否适用《消费者权益保护法》（以下简称《消法》）第四十九条“双倍赔偿”的争论告一段落。该解释第八条、第九条和第十四条具体规定了出卖人在出卖商品房时应当承担惩罚性赔偿责任的情形，除第十四条以外，该惩罚性赔偿责任被限定在“不超过（买受人）已付购房款一倍”的范围内。这种规定“既保护了作为弱势群体的消费者（买受人），又使不良开发商受到了应有的惩罚，从而在受害人和不良房产商之间得到有效平衡，使惩罚性赔偿制度控制在一个合理限度，无疑会促进社会诚信和房地产市场的相对健康发展”。¹？

一、《消法》和《商品房纠纷解释》适用惩罚性赔偿责任的区别。

二、买受人主张惩罚性赔偿责任的具体情形和若干法律思考。
？

对于《商品房纠纷解释》第八条第（二）项规定“商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人”和第九条第（三）项规定“故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者拆迁补偿安置房屋的事实”的情形，即通常所称的“一房二卖”、“双重买卖”或者“多重买卖”，该解释明确规定出卖人在“一房二卖”的情形时应当承担惩罚性赔偿责任。

（二）、在出卖人未取得商品房预售许可证明情形时买受人主张惩罚性赔偿责任的权利.？

然而，买受人是否承担审查预售方是否取得商品房预售许可证明的义务？从《商品房纠纷解释》第二条和第九条第（一）项的内容分析，承担如实告知买受人是否取得商品房销售许可证明只是出卖人单方面的义务，买受人不承担审查出卖人是否取得商品房预售许可证明的义务，或者说，从现有法律规范中看不出出卖人有承担这种义务的规定。如果买受人在明知出卖人没有取得商品房预售许可证明的情况下，与出卖人签订合同并且主张惩罚性赔偿责任，其请求能否得到支持？¹⁶如果得出肯定的结论，那么就会在房地产界出现“王海现象”。

注释：？

？8、周珂：《论房地产消费者权益保护》，载《法学家》第6期，第38页。

？12、张俊浩主编：《民法学原理》，中国政法大学出版社7月，第344页。？

？13、参见梁慧星、陈华彬编著：《物权法》，法律出版社1999年，第71页。？

？20、考虑到实际可操作性和为避免双方当事人在发生纠纷时各执一词，商品房销售许可证明复印件应当作为合同附件附

于合同之后。

商品房买卖合同常见问题篇四

被答辩人：廊坊市广阳区电影发行放映公司

法定代表人：孙xx

就被答辩人提出的购房合同纠纷一案，提出如下答辩意见。

请求事项：

1. 驳回被答辩人的诉讼请求；
2. 本案诉讼费由被答辩人承担。

事实和理由

被答辩人所提答辩人和被答辩人所签购房合同无效，要求答辩人返还涉案房产的诉讼请求，没有事实依据和法律依据，应依法驳回。

一、被答辩人的诉讼请求早已超过诉讼时效，不受法律保护

答辩人与被答辩人签订《购房合同》的时间为12月16日，答辩人取得房产证的时间是1月2日。

二者与被答辩人起诉的时间1月2日分别相距和。

早已超出了法定的2年诉讼时效，被答辩人无权再提起诉讼，人民法院应依法驳回其诉讼请求。

二、被答辩人所依据的河北省行政规章，不具备确认合同无效的法律效力

被答辩人请求法院认定其与答辩人签订的《购房合同》及《土地使用权转让合同》无效，引用是河北省《行政事业单位国有资产管理实施办法》第27条的相关规定。

而这一条规定，是河北省国有资产管理局和河北省财政厅联合下发的实施办法，属于地方性行政规章。

最高院颁布的《合同法解释》明确规定，人民法院只能依据全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规认定合同无效，而不能直接援引地方性法规、行政规章作为判断合同无效的依据。

同时只有违反了效力强制性的规范，才应当认定合同无效。

而答辩人所引用的'河北省地方性行政规章，显然不具有判断合同无效的效力属性，不能作为认定合同无效的法律依据。

三、被答辩人以陈xx违规转让房产为由，诉请合同无效，不合法律规定

第一，陈xx的行为是代表被答辩人的职务行为。

购房合同签订前后，陈玉忠虽为被答辩人的负责人，但筹措借款以及以房抵债的行为，并非陈玉忠个人的行为，而是陈xx代表被答辩人的职务行为。

这些行为既经过了被答辩人的班子集体决策，也得到了被答辩人主管部门广阳区文体局的批准。

购房合同的主体是被答辩人而非陈xx个人。

而现在被答辩人欲将合同的签订转化为陈xx个人的行为，不仅没有任何法律依据，而且也有损被答辩人的基本诚信。

第二，房产转让程序瑕疵并不能否认合同效力。

按照相关规定，转让国有资产虽然需要审批，但这些规定属于国有资产管理规范而非强制性规范，不能直接否认合同效力。

未经审批而转让国有资产的，转让合同并不当然无效。

审批的首要目的在于保障交易公平，防止恶意低价转让国有资产，故转让国有资产的行为是否有效应当以是否造成国有资产的损失为实质要件。

被答辩人所提广阳区价格认证中心所做的《价格评估报告书》认定涉案资产为2150570元，但此报告书是以5月为基准日做出的评估价格，而被答辩人与李xx的购房协议是在月签订，应该以合同签订的时间为评估基准日做出的评估价格才能准确。

专业评估公司曾以5月1日为基准日，评估出的涉案房产总价为179.7万元。

评估时点和签订合同时间相差半年，而价格相差不到10万元。

足以说明当时涉案房产的转让价格公平合理。

四、答辩人所购房产系善意所得，其权利依法受到保护

依照我国民事法律的规定，受让人善意取得的不动产，受到法律保护。

纵观本案，答辩人取得涉案房产的行为，完全符合善意取得的法律规定。

第一，答辩人受让涉案房产完全出于善意。

被答辩人启动影院改造工程，在贷款未果的情况下，向答辩人的爱人李xx借款170万，以解燃眉之急。

但最终贷款未能拨付，被答辩人无力还款，经协商用一栋房产折抵李xx的借款。

2000年12月16日和28日，被答辩人先后和李xx签订了购房合同和补充协议。

约定被答辩人将建筑面积1385.259平米的房屋出售给李xx□李xx将出借给被答辩人的170万元借款转为购房款。

可以看出，李xx之所以借钱给被答辩人，是为了帮助其完成影院改造工程的善意助人行为。

被答辩人之所以将涉案房产转给李xx□是在偿还不起借款的情况下以房抵债的行为。

答辩人之所以接受以房抵债的方案，是面对现实收回债权的无奈之举。

所以答辩人受让涉案房产完全出于善意，没有任何过错。

第二，涉案房产的转让价格公平合理。

涉案房产共计1385.259平米，包含210平米的地下室和102平米的楼梯间。

转让价格为地上建筑物每平米1330.345元，地下室每平米650元。

这个价格，在当时廊坊市区所售房产中，属于中等偏上的水平。

对于涉案房产所处位置及周边环境来讲，这个价格确属偏高。

究其原因，一是当时涉案房产周边污水横流，尘土飞扬，行人杂乱，是典型的脏乱差环境；二是此房紧邻铁路，且砖混结构，防震性能差，只要有火车经过，则房屋随之震颤，让人心惊胆战；三是此栋楼房前面有其他房屋遮挡，一年四季挡光遮阳，影响了房屋的正常使用和对外租赁，降低了房屋的使用价值。

以上各种因素，都影响了此房产的实际价值。

同时，房屋所占土地的价格，是被答辩人按照专业评估公司的评估价格转让给答辩人的。

所以，根本不存在被答辩人所说的低价转让房产的问题。

这一点在上述第三个问题中已经做了表述，这里不再赘述。

第三，涉案房产已做权利的变更登记。

购房合同及补充协议签订后，实际出资人李xx考虑到便于房屋变现，要求将涉案房屋分割成5份。

205月，被答辩人和李xx的爱人即本案答辩人邢建玲分别签订了5份购房合同。

出于少交税款的考虑，被答辩人有意压低了购房价格，将总购房款变更为79万元。

年底，答辩人在廊坊市房管局办理了房产转让过户登记手续，20初取得了5份房产证书。

年2月，廊坊市土地管理局为答辩人颁发了涉案房屋所占用的286.1平方米土地的国有土地使用证书。

至此，当事双方已经完成了不动产转让的所有法律程序，答辩人邢建玲完全合法地拥有了涉案房屋的所有权以及相对应土地的使用权。

综上所述，在涉案房产的转让过程中，答辩人没有任何过错，完全属于善意取得，不存在转让行为无效的法律障碍。

且房产转让行为已历时多年，早已超过诉讼时效。

被答辩人的诉讼请求没有任何事实依据和法律依据。

答辩人相信人民法院不会受外在因素的影响而屈枉法律，相信人民法院会做出公平公正的裁决。

此致

广阳区人民法院

答辩人：张xx

20xx年2月4日

商品房买卖合同常见问题篇五

在法院民事审判中，涉及房地产纠纷的案件非凡是商品房买卖合同纠纷案件不仅案件的件数增加较快，而且也呈现了较高的增长率，而中华人民共和国最高人民法院于二00三的四月二十八日下发了《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》（下称“司法解释”），该司法解释第八条、第九条中，把“惩罚性赔偿原则”引入到了商品房买卖合同纠纷的处理之中来，另外在该《司法解释》第十四条也对该惩罚性赔偿作出了规定，对出卖人严重违反老实信用原则、损害买受人利益的恶意违约、欺诈等行为，明确规定“可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍

的赔偿责任”。

该惩罚性赔偿的规定为人民法院审理商品房买卖合同及保护购房人的合法权益提供了有力的保障，下面笔者对惩罚性赔偿的一些具体情况条件简要进行阐述。

一、适用惩罚性赔偿的具体情形。根据《解释》的规定，适用上述惩罚性赔偿原则的具体情形有五种：

(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

(三)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证实的事实或者提供虚假商品房预售许可证实；

(四)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(五)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。

二、惩罚性赔偿的条件通过以上规定的情形，还可以得出以惩罚性原则适用需满足以下的条件：

《司法解释》适用于“商品房买卖合同”纠纷，而作为《司法解释》中的惩罚性赔偿原则也仅适用于“商品房买卖合同”，其并不当然地适用于其他集资房、房改房、二手房的买卖纠纷。

(二)只有属于恶意违约和欺诈行为才能适用惩罚性赔偿。在《司法解释》规定的五种情形中，前两种情形属于恶意违约行为。

根据合同法的规定，以及目前我国的司法实践，构成违约责任必须同时具备以下四个条件：

第一，行为，也就是一方当事人必须有不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的行为，这是构成违约责任的客观条件。违约行为只能在特定的关系中才能产生。违约行为发生的前提是，当事人之间已经存在着合同关系。假如合同关系并不存在，则不发生违约行为。

第二，过错，即违约一方当事人主观上有过错，这也是违约责任的主观要件。当事人违约可能有各种原因，如不可抗力、对方违约等。因这些原因引起违约，当事人不能承担违约责任。只有因违约当事人的原因造成违约责任。因此，违约当事人要承担违约责任，主观上必须要有过错。而在双方过错的情况下，过错的大小是其承担违约责任大小的依据。

第三，损害事实，损害事实指当事人违约给对方造成了财产上的损害和其他不利的后果。从权利角度考虑，只要有违约行为，合同债权人的权利就无法实现或不能全部实现，其损失即已发生。在违约人支付违约金的情况下，不必考虑对方当事人是否真的受到损害及损害的大小；而在需要支付赔偿金的情况下，则必须考虑当事人所受到的实际损害。

第四，因果关系，