

# 天灾毁房，贷款还要还吗？

## 法理：债权债务关系仍在 情理：可以酌情变通处理

□记者 黄兰芬

“人生最痛苦的事是房子没了还得还贷”。雅安地震后，关于地震中倒塌房子的房贷问题被摆在大众面前。在一部分人看来，房子被震垮仍需还贷是依法办事。而有人认为，在失去居所同时，还要为已成为废墟的房子还贷，这样有些不近人情。



### A 还贷争议：房子塌了，继续月供不合理

在地震中倒塌的房子是否需要还贷引发一系列的争议。

有很多市民认为，遭遇不可抗力，贷款合同应该因此中止。而我国多地一些银行表示，在面临地震、海啸的等不可抗力灾害时，债务关系依旧存在，有合同法律约束，偿还清贷款是理所当然。

对于地震中倒塌的房子仍需继续还贷，我市很多市民表示不理解。有人称：“虽然地震

几率十分小，但是带来的却是灭顶之灾。在地震中失去住所，承受心理上的伤痛不说还要还贷，这似乎太没人情味。”

市民疑惑和业界争论的重点是：房子是抵押给银行的抵押物，抵押物灭失是否会导致债权债务关系的中止，也就是贷款合同中止。

我市有律师表示，从法律条文看，即使房子倒塌了，抵押物灭失了，借款人与银行的债权债务关系依旧存在，房贷还得还。另外还需要注意的，借款人如果拒绝还贷，会在征信系统中留下信用污点，影响以后向银行借款。

### B 银行观点：债务仍在，可酌情变通处理

对地震倒塌的房屋贷款，银行会做何种处理？记者采访了我市的一些银行。

多数银行工作人员没有进行正面的回答。有银行工作人员说：“在咸宁还没有遇到这种情况，不好回答。而省行也没在下发的文件中专门提到说‘遭受地震的房子，房贷能特殊处理’。”该工作人员还说：“地方二级银行权限很小，遇到很多问题需要通过上级核实审批之后，银行才能开始执行。”

银行按章程办事无可厚非，但遇到特殊情况他们也会“变通”。据了解，我市通城县2011年遭遇水灾，银行就做出“应急”安排。一些银行对于受灾严重的企业，提供宽松政策：延长还款期限，不做罚息等。

市银监局办公室工作人员表示，雅安地震后，央行、银监会及多家银行紧急发布了支持灾区的各项金融服务措施，如果咸宁遇到地震，相信国家、有关部门、金融机构会迅速做出紧急处理，给予政策倾斜和服务便利。他还告诉记者：“像雅安遭遇地震这种情况，撤销房贷合同非常复杂。一些撤销合同的理由必须合情合理，还要经过政府和财政部门同意。”

### C 业主疑问：天灾毁房，开发商是否背责？

有不少市民问，地震中房屋倒塌开发商是否背责？

有律师回答，如果开发商盖的房屋存在质量问题，因为地震出现了倒塌，那么购房者就有权利追诉开发商的责任。

因开发商的原因，而非地震的原因造成房屋倒塌的，造成的损失应该由开发商完全承担，购房者拥有绝对的权利要求解除合同并赔偿损失，然后可顺理成章地申请解除房屋贷款合同。

因为根据最高人民法院《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》规定，因商品房买卖合同解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

先与开发商解除房屋买卖合同，再与银行解除贷款合同。这样一来，购房人就不必再背负贷款负担。

### 相关链接

### 发挥保险在巨灾中的功效

如果发生像地震这种不可抗力造成的房产损失，个体如何降低风险？

很多人第一时间想到的是保险。温泉一家保险公司客户服务部负责人介绍：“家庭财产保险中，地震、军事冲突是免责的，不予赔偿。家庭财产保险范围包括冰灾、雪灾、泥石流、雷击、火灾等自然灾害。”该负责人还表示，从目前受理的家庭财产保险的人群来看，投保的城市居住寥寥无几，即使保险公司推出专门针对地震的房屋保险，投保个人也会很少。

有保险人士告诉记者，咸宁现有保险产品中，大多数不对地震灾害理赔。目前，国家一些地方试行推出巨灾保险，保障人们因为地震等巨大灾害受损的人生财产利益。还有一些地方推出专门的地震险种。

有业内人士表示，遇到地震这样的情况，银行没有能力管理这种巨灾风险，对于个人来说，预防风险最好的办法是购买相应保险来保障。而由于我国的保险行业起步晚，现在一些灾难发生时，难免保险机制缺位。因此，相关的部门应该尽量的完善各项机制，让保险在地震灾害中发挥更多的功效。

嘉宝丽装饰

更快 更好 更省

嘉宝丽装饰

金五星工程保障

携手香城都市报全程监督

香城都市报 jiabaolizhuangshi

5月18日 明星设计团队户型规划会

涵盖监狱馨园等小区户型多个设计方案

明星设计师团队一对一专业定制服务

精湛标准样板间公开参观

装修优惠大放送，先到先得

公司地址：长安大道福星城168号 服务热线：8180222

嘉宝丽携手香城都市报 全程高品质保障

全产业链一站式服务 重在欧标工艺

性价比对比 省时、省力、更省心

六大特权 五大用心服务

嘉宝丽向消费者承诺

VIP 特权

不涨价 特权

优惠选择 特权

金牌 工长施工 特权

总经理 工程巡检 特权

工程经理 亲自验收工程 特权

放心 责任一包到底 房屋保修期 超长质保金

舒心 家装+家具+家电+家饰=整体设计

省心 一站式选材、配送，5000平米建材家居

安心 一站式服务、售后服务出现问题 负全责

贴心 材料一包到底，无需担心材料损耗、补货、退货等问题

嘉宝丽装饰 五星级服务