

新西部

NEW WEST

杂志介绍 | 机构设置

联系我们 | 期刊证书

Windows Vista + Windows Live

数字生活 要出彩

新春热卖 精彩体验 赶快行动吧

系统 | 举报信

公告 | 再告作者

举报信

再告作者

本期上半月刊 | 本期下半月刊

下半月刊

中国学术类

科学发展 | 热点聚焦 | 西部论坛 | 财政金融 | 区域经济 | 领导决策 | 哲学美学

经济论坛 | 经营管理 | 公共管理 | 文史纵横 | 党史党建 | 教育探索 | 和谐社会

环境能源 | 信息科技 | 影视传媒 | 心理健康 | 博硕园地 | 他山之石 | 法制建设

新西部 > 政治与法律 > 正文

从地震灾害看房贷法律问题

作者: 广州华立科技职业学院 闫庆丽 2008-08-15 查看次数: 547 期刊时间: 2008年6月

[摘要]地震发生,屋毁人亡。幸存下来的灾民不得不面临失去亲人和家园,还要偿还房屋按揭贷款的尴尬局面。面对这个问题,有必要加强保险机制,发挥保险在地震中的作用。尽量把这些自然灾害带来的潜在风险从业主和银行的风险转移到专业化的第三方保险公司上。同时,要完善破产法,实现个人破产。

[关键词]震后房贷;现实问题;保险机制;个人破产

5. 12大地震过后,除了紧张的防疫工作和重建工作,一个大家尚未思考的问题也迎面而来,那就是变成了一堆堆废墟的瓦砾身上也背负着压力——房贷。地震中一些城市几乎成为废墟,居民房屋几乎全部损毁,这是地震带来的直接后果。这场天灾来临之前,有些房屋尚在建造中,有些居民刚刚迁入新居;有的居民已开始归还银行贷款,还有的居民或许已还清了房屋的银行贷款。对于没有还清贷款的居民来说,如何面对数目可观的银行贷款,已成为摆在众多灾民面前的大事。本文从法律角度分析房贷的偿还解决方法,即法律应采取应急措施解决地震房贷问题。

一、银行抵押权的实现问题

居民向银行贷款购买的商品房,通常已抵押给银行。商品房毁损,抵押权不代表无法实现。因为根据我国担保法和物权法的规定,抵押权具有物上代位性,当抵押物毁损灭失时,得受的保险金或赔偿金就成了抵押物的代替物,而银行作为抵押权人可以就保险金或赔偿金优先受偿。那么,银行的权利能否实现关键就在于房屋毁损后有没有代替物保险金或赔偿金?根据房屋毁损的原因来看,是自然灾害的结果,没有责任主体承担赔偿责任;我们唯一寄予希望的就是保险金了,可是令人遗憾的是,现今的《个人贷款抵押房屋保险条款》第六条明确规定,由于“地震或地震次生原因”所造成“保险财产的损失,保险公司不承担赔偿责任”。基本房贷险主要保火灾、爆炸、暴雨、台风等条款列明的13种自然灾害,一般不保地震险。因此房贷险在解决灾民困难的问题上彻底成了摆设。房屋在地震中损毁,银行有权收回抵押物的残值。在法律上,无论抵押物残值是多少,都不影响购房者欠付银行贷款的事实。如果抵押物不足,银行有权要求购房者追加抵押物。如果抵押物彻底损毁,并不当然免去购房者的还款责任。所以地震所带来的惨重后果就直接落在了业主身上。

二、业主承担,希望渺茫

业主,也就是房子的住户。在地震中,死伤无数。能够捡回一条命的已算幸运。在背负着痛失亲人,家园被毁,财产尽失,温饱都要靠救济的情况下,还要偿还每月的房屋按揭贷款?说来似乎无情。即使他们愿意承担这笔费用,我想这对于那些无家可归、蒙受丧亲之痛的灾区人民来说,几乎是不太可能的。以目前的状况来看,灾区人民首先要维持眼前的生计,未来的重建是一个充满无限不确定的未知数,他们在群体能力上偿还巨额贷款的可能性几乎为零。这条路也根本走不通。房子没了,抵押权无法实现;欠款拿不到,业主已无能为力。最后,这个负担又转回到了银行。据粗步统计,这次地震损失可能超过1400亿元,面对这么庞大的数字,单个人还是某些组织都无法独自撑起这个责任,它需要公平分摊,逐步化解。所以,汶川地震在拷问我国的法律应急机制。拿出一个万全之策解决地震带来的巨灾已成为当务之急。

三、现实做法

西部政要访谈

动态新闻 [更多>>](#)

- 敬告作者
- 新西部杂志社踊跃向四川灾区捐款

最新招聘 [更多>>](#)

汶川地震，全国牵心。如何解决灾区房贷问题，大家纷纷献策。有人认为，抵押房屋在地震中倒塌，购房人也就无需再向银行偿还贷款余额；还有人提出，房屋倒塌不影响购房人偿还银行贷款的义务，但应减免部分贷款，由灾民和银行共同承担房屋受损的后果；更有人提出，政府不仅应该给灾民提供新的住房，如果开发商建造的房屋存在质量问题，还应追究开发商的责任；还有人提议，公益组织为救灾应做好长期准备，为灾后重建做出更大的贡献；甚至有人提出由社会的捐助者来共同完成这个任务。当然，提的比较多的是保险机制的加强，房贷险的完善和个人破产法的出台。

“楼在人不在，人在楼不在，房贷到底怎么还？”针对这个问题，央行出台应急措施。开始时采取“适当的延期，不收罚息，不记入个人信用记录”这个临时缓解方法。后来中国银监会专门下发了《关于做好四川汶川地震造成的银行业呆账贷款核销工作的紧急通知》，以此通知为准展开震后的银行呆账核销工作。这种具有浓厚政府色彩的政府调节机制，在此次抗险救灾过程发挥了不可估量的作用。但是也彰显了一些问题。其一，商业银行吞下如此庞大的、本不应该由它们承担的坏账损失，必然会影响商业银行的发展。其二，完全由银行来承担所有风险，虽然从道义上说在一定程度上帮灾民承担了大部分风险损失，但也不可避免地会产生各种不公平性和一些机会主义者的道德风险可能性。其三，这些购销的办法也可能引发某些人利用此次地震的混乱局势浑水摸鱼，恶意逃避债务，牟取暴利。

[1] [2] [3]

相关文章

暂时没有相关的文章!

在线交流 | [更多评论信息 >>](#)

会员帐号:	<input type="text"/>	帐号密码:	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 匿名发表
<input type="text"/>				验证码: <input type="text"/>
				s h j 0
				<input type="button" value="提交评论"/>

[新西部杂志社简介](#) | [招聘信息](#) | [联系方式](#)

西部开发网精品栏目: [西部招商引资](#) [西部旅游](#) [西部人物](#) [西部文化](#) [西部概况](#) [西部房产](#) [西部大开发优惠政策](#) [西部美食](#)
[违法不良信息举报中心](#) [不良信息举报信箱](#) 客服电话: 029-82301998 举报电话: 029-82302829 主编信箱: zhubian@cnwest.cc

About CnWest - [西开简介](#) - [网站地图](#) - [联系我们](#) - [招聘信息](#) - [客户服务](#) - [广告服务](#) - [网络营销](#) - [帮助中心](#)
中国西部开发网版权所有 增值电信业务经营许可证编号: 陕B2-20050078 陕ICP备06005707号 服务电话: 029-82301997

本站所有文章、数据仅供参考,使用前务请仔细阅读免责声明,风险自负。



© 2005-2007