

## 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

[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。据初步统计，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已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



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，提的比较多的还是保险机制的加强，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》，以此通知为准开展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。

#### 四、健全保险机制，保险分摊责任

很多专家学者提出，解决目前灾区房贷问题的关键在于房贷险的完善。让我们先来看看我国现在的房贷险规定。

保险机制是化解风险的最好方法。但我国一般的房贷险合同规定，“因房屋发生火灾、爆炸，或者暴雨、台风、洪水等自然灾害，以及还款人在保险期限内因遭受伤害事故导致死亡或伤残，丧失全部或部分还贷能力，造成连续三个月未履行或未完全履行借款合同上约定的还贷责任，保险公司将承担银行贷款余额的全部或部分还款责任。”“发生意外可为你保住房子。“一旦借款人发生意外导致身故或残疾，房贷险可以帮助你和家人偿还剩余的全部或部分借款，为你和家人保住房子，避免全家人在不幸之后遭受第二次困境。这就是目前的房贷险，也就是保证房屋还贷责任保险的最大意义所在。”但由地震、战争、核子辐射或污染等不可抗力因素造成的损失不在行业保险范围内。由于地震破坏性大，损坏较严重，所以购买地震险保费比较贵，一般都无人问津，保险公司对如此大的风险也有顾虑，所以，地震险便渐渐淡出市场。

加强保险机制，发挥保险在地震中的作用。国际的惯例做法是尽快建立房贷的第三方担保机制，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。针对房贷者，可以设置专门的保险险种，既包括人身伤害，也包括财产损失，进行强制购买。再通过国际再保险化解分摊风险，长期积累的结果应对地震这样大的损失也就不成问题了。另一种做法就是从国家层面建立巨灾保险体系，资金通过国家财政拨款、保险公司收取部分保险费用等多种方式来获取，就可以解决这种按揭买房的信贷问题。

#### 五、完善破产法，实现个人破产

“破产”并不是一个陌生的词汇。2007年6月1日，历经十多年的酝酿与修改，新《破产法》终于出台，但是这个《破产法》还只是一部“企业破产法”，自然人还是被排除在“破产”的视野之外，因此颇受专家、学者以及民众的质疑。在今年的全国两会上，有人大代表提出，为保护债权人和债务人的合法权益，维护社会主义市场经济秩序，公平清理债权债务，我国应制定《中华人民共和国个人破产法》。

个人破产制就是指当作为债务人的自然人的全部资产不能清偿到期债务时，由法院依法宣告其破产并对其财产进行清算和分配，对其债务进行豁免以及确定当事人在破产过程中和以后应尽义务的一种制度安排。



如果能建立合适的个人破产制度，则有可能解决两方面的问题：一方面，一些人因为不可抗力导致无力还贷，其债务可以通过法律程序免除；另一方面，因为有了完善的个人破产制度，即使因为一些抵押标的物因种种原因灭失，只要贷款人仍有还贷能力，个人还没有到破产边缘，其还贷责任仍不可免除，银行的债权因此得以维护。这样就不会出现直接核销而可能引发的道德风险。

震后房贷问题给我们带来新的法律思考。在巨灾面前，我们需要给予灾民的不仅仅是精神上的鼓励和物质上的支持，更重要也是更艰难的是灾后重建，灾后引发的一系列难题的解决，更是国家给予他们的制度和法律上的保障。

#### [参考文献]

- [1]陈宇峰 《拿什么来拯救废墟上的业主》载新华社《上海证券报》2008年6月
- [2]徐经胜 《期待个人破产法早日出台》载春城晚报 2008年5月
- [3]李军慧 《房贷险的免赔“陷阱”》载华夏时报 2008年05月27日
- [4]尹娜 《楼在人不在和人在楼不在的房贷余额如何处理》载理财周报 2008年05月26日
- [5]彭兴庭《新破产法实施，个人破产何去何从？》载中国经济时报 2007年06月05日

#### [作者简介]

闫庆丽，（1980—）女，汉族。2003年毕业于华中科技大学法学院。现任职于广州华立科技职业学院，任法学教师。

