

贷款买房提前还贷是违约行为 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E8_B4_B7_E6_AC_BE_E4_B9_B0_E6_c122_479969.htm 据报载某市工商、建设、农业、中国等八家银行共同达成一项协议，对住房贷款中提前还款行为收取一定比例的“违约金”。此举曾引起了全社会的极大关注，法学专家、金融工作者以及各界人士对此说法不一，讨论热烈，但总体上不外乎两种观点：一种是提前还款是诚实守信，应予提倡；另一种是提前还款是违约行为，应支付“违约金”或赔偿损失。笔者赞同后一种说法。

一、贷款期限是借款合同最重要的条款之一，按合同约定期限还贷是借款人的特定义务，提前和推迟履行义务自然均是违约行为。我们知道，贷款期限是借款合同不可或缺的条款，期限的长短决定着贷款利率的高低，直接影响借款人向银行支付利息的多少。因此，借款合同一经签订，贷款期限作为合同最重要的条款之一，任何一方均不能随意改变，按期履行就成了合同双方特定的义务，作为借款人，当借款合同正在履行之中时，提前还款自然是违约行为，违约依法应当承担相应的法律后果是天经地义的。按我国传统习惯和思想意识，借款人提前还款是诚实守信的表现，但此处我们讨论的不是传统习惯而是法律问题；讨论的不是无息的民间借贷而是专门经营货币的银行贷款，因而有以下几个问题需要探讨：首先，借款人为买房而进行的银行借款，期限有长有短，短则一年半载，长则3年5年甚至10年20年如按揭贷款，由于期限长短不同，利率的高低及计算方法、放贷条件、管理模式、管理费用也各不相同，借贷双方是根据签订借款

合同时双方的实际情况以书面形式在条款中定明的，因而不能因借款人的情况发生变化要求提前还贷，贷款方就无条件提前收款；同样的，贷款方不能因为自身的情况变化而要求提前收回贷款。其次，对于提前还贷还是提前收贷双方在借款合同中是否有明确约定，或者在合同中对提前还贷或提前收贷附有条件，如果有约定或符合所附条件而提前还贷，那作为贷款方自然不能要求借款方支付违约金或承担赔偿责任，实际上，这种情况下仅仅是履行合同的特别约定而已。第三，既然我们对迟延偿还借款是违约行为在实践上和理论上均无任何争议，为什么对提前还贷是否属于违约还存在截然相反的认识呢？这显然是评价标准不一致导致的结果，对前者是以合同和合同法为标准，而对后者则又以习惯和传统为标准，如果我们统一了标准，争议自然解决。由此观之，根本不需要各专业银行间达成共识一致“对付”借款人，也就不存在法学专家认定银行“无权单方面向提前还款者收取费用，更不应向提前还贷者收取违约金”*的问题。

二、借款合同中提前还贷未作约定，借款人要求提前还贷时若得到银行的同意，则是合同法中变更合同的情形；如银行不同意借款人提前还贷的，则原合同继续有效，借款人就应按原合同约定的还贷期限偿本付息，履行义务。在借款合同对履行期限的变更没有约定或未附条件时，借款人要求提前还贷按合同法的原理明显是单方要求变更合同的行为，银行是否同意借款人提前还贷完全是自己的权利，如银行不同意借款人的要求，原合同中的期限条款自然继续有效，借款人有义务按原期限的约定还本付息，如借款人非要提前还贷，银行要么可以将其还款存入借款人名下（当然应当计算活期存款利息

）按原合同期限、利率、利息逐月收取贷款；要么有权追究借款人的违约责任。道理十分简单，借款人不能置已经签订的合同期限予不顾，仅考虑自己的利益提前还贷就让银行无条件接收，而不考虑银行的利益。有人认为提前还贷“可以避免合同履行期限过长而给银行带来的债务履行风险，也可以减少借款方未来利息的支出，虽然提前还贷可能在静态角度和局部上会减少银行预期利息收益，但在动态和宏观角度来看，银行是可以通过采取合理调整贷款结构及数额等措施，消除或减少提前还贷对银行收益的影响。”*这种说法从经济学的角度讲是完全正确的，但从法学角度讲是不成立的。在这里我们并不讨论社会资源的配置和各方利益均衡问题，而是讨论这种行为在法律上是否属于违约，应否承担违约责任和损失。从银行的角度讲，它在签订借款合同时已经对风险进行了分析，同时期限较长的购房贷款往往是按揭方式进行或有其它抵押、质押作担保的，因而银行是认为自己的利益有保障的前提下进行的贷款，相反，在签约时借款人是考虑到自己的实际履约能力而签订了合同中的履行期限的，因此借款人提前还贷就是考虑了自己少付未来利息这一切身利益而采取的行为，根本不存在银行风险减少的问题。退一步讲，按合同约定的期限履行，即使银行出现了履行风险也是它愿意负担和应该负担的，绝对不能成为借款人提前还贷的理由，而且银行没有必要为借款人单方的利益再行调整贷款结构及数额，否则，借款人也应承担由此而产生的相应损失。自于有人认为提前还款既不违反法律又不属于法律禁止的行为，因而不属于违约，提前还贷并不增加贷款人负担的说法，*笔者认为与我国合同法的规定和借款合同标的的特殊性

不相符合，其观点自然不能成立。三、正确理解我国合同法第七十一条、第二百零八条的规定，将有助于我们争论问题的解决，也有助于促进借贷双方完善购房借款合同条款，有助于司法机关解决此类纠纷。我国合同法第71条规定，“债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。”笔者认为本条的规定意思清楚明白，结合我们讨论的问题，就是说明借款人想通过保护自己的利益少付未来期限的借款利息提前还款，恰恰损害了贷款人银行的利益，债权人银行可以拒绝借款人提前还款，如借款人执意还款就是一种违约行为，就当支付支违约金，它与逾期偿还借款一样，依法应承担相应的法律后果。对于本条第二款笔者认为银行同意了借款人的提前还款要求，但因此增加的费用也应由借款人负担，仅仅是对变更后履行中产生的原合同条款之外的义务的法律规定，并不能由此推出只要债务人承担了提前履行所增加的费用就无须征得债权人的同意。故从本条不能得出借款人可以单方面提前还款，或者只要不给贷款人增加费用，贷款人既不能追究违约责任也不能收取相应的损失。相反，如果借款人提前还款时连同未来期限的利息按原合同约定偿付不损害贷款方的利益，债权人不能拒绝这种提前还款，那么可能没有一个借款人愿意提前还款了。合同法第208条规定“借款人提前偿还借款的，除当事人有约定的以外，应当按照实际借款的期间计算利息。”笔者认为本条关于提前还款的规定并不能否定第71条的效力，从合同法章节的安排上，第71条是总则部分而第208条是分则部分，自然总则中关于提前履行债务的规定当然对借款合同

有约束力，因而此处的“借款人提前偿还借款”应该是已经征得了贷款方的同意或双方达成了一致意见，在这种情况下“按照实际借款的期间计算利息”就是达成一致意见变更合同履行义务的必然结果。本条中“除……外”，笔者理解则是指尽管可以提前还款但仍然按原期限原利率偿还的约定或其他内容约定，前一种情况对贷款方来说既不损失未来利息又能提前收回贷款，当然不成任何问题；后一种情况可能是贷款人自愿放弃权利的各种可能的约定等等。总之，在以货币作为标的的购房借款合同中，贷款银行经营货币如同其他企业、公司经营的产品一样，它就是以货币来盈利的，而盈利的前提是按期限按利率收取利息。如果融资租赁合同的出租物被承租人提前还回时，我们会毫无争议的认定承租人违约，应承担违约金或相应的损失。那么作为银行将经营的货币提前收回与作为经营其他产品的企业、公司提前收回贷款是本质不同的两个概念，这一点应是不争的事实，基于上述理由，借款人提前还贷并不是任意的，也并不是对借贷双方和全社会均有利的，笔者认为它就是一种违反借款合同的行为，让有这种违约行为的借款人支付违约金或承担相应责任成为从事法律实务工作者的共识，有利于建立合同一旦成立并生效就具有法定的约束力，不能任意的违反无论以何种理由或任何利益而改变。（作者：蔡福林，甘肃德顺祥律师事务所）

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com