



## 139498 – 通过“终极所有权出租”的方式买房

---

### السؤال

我住在英国，在这里不可能买房子，除非你拥有一笔数额很大的钱。现在有专门为穆斯林提供的合法的典押契约，我想知道这是不是允许的？与这些典押契约打交道的方法就是伊斯兰银行应支付80%的房子的价值，我自己支付20%的价值，然后我住房子，每月向银行交纳分期付款；这个分期付款包括两部分，一部分就是支付银行拥有的80%的房价，另一部分就是我要向银行支付租金，因为我住的房子，银行拥有80%的权力，租金每半年调动一次，然后银行进行审查，规定下半年的新租赁的条件。一直到完全付清银行拥有的80%的钱款为止。这种情况是允许吗？您可以答复我的这个问题吗？因为我结婚了，迫切的需要房子，为了避免租房，我的面前只有这个选择。如果您能够回答我的问题，我将感激不尽。

### الإجابة المفصلة

一切赞颂，全归真主。从你的问题中可以得知：银行向你出售它拥有的房子的份额，每月分期支付房价，同时银行保留它对房子的所有权，一直到完全付清钱款为止，在此期间，银行把它拥有的房子的份额出租给你。

因此，您每月支付的金额包括房子的分期付款，还有一部分，就是租用房子的租金。这是一种“终极所有权出租”的方式，这是被教法禁止的，因为其中还有许多风险，比如：

1 违反销售合同的要求，买卖要求把商品移交给买方，但是在这种形式里，房子的所有权仍然属于银行，并没有移交给买方。

伊斯兰教法协会的决议中说：“买卖完成之后，卖方不能拥有商品的所有权。”《伊斯兰教法协会的决议和嘱咐》第110页。

2 对同一样东西，在同一个时间缔结了两个合同：销售和出租，这是两个相反的合同，销售要求把实物和实物的益处一起移交给买方，由买方保管和利用；出租要求实物仍然保留在拥有者的跟前，承租人只能利用实物的益处，并不能支配实物。

伊斯兰教法协会的决议中说：“禁止“终极所有权出租”的原因就是：对同一样东西，在同一个时间



缔结了两个相反的合同。”

敬请参阅（[97625](#)）和（[125909](#)）号问题的回答。

总而言之：银行以分期付款的方式，可以把它拥有的房子的份额出售给你，哪怕比购买的价格稍微高一点也罢，然后为了保障它的权利，可以把房子作为抵押，一直到付清全款为止。

真主至知！