177994 - 通过分期付款的方式买房，附带条件是在延迟付款的情况下要交纳罚金

السؤال

在美国，一些房主难以分期支付以前为了购买这些房子而从银行借贷的钱款，银行依法通过它与借贷双方的合同而拥有这些房子的所有权，然后银行在房子原来价格的基础上增加三十年的利息之后出售这些房子，买家以分期付款的方式向他们购买房子，每月支付固定的数额。这是伊斯兰教的教法允许的吗？
当然，这种形式与大家都知道的个人借钱亲自去买房的形式有所不同，这种形式实际上就是直接购买房子，而不是借钱，但是价格稍微高一点，因为银行在房子原来价格的基础上增加了利息，而且在三十年内分期付款。另一个形式类似于第一种形式，一些承包商建造房子，然后以高于类似的房子的价格出售这些房子，因为他们的做法与银行的做法一样，也就是在房子原来价格的基础上增加了三十年的利息，之后的操作方式与银行的操作方式一样，买方每月支付固定的数额；当然，如果在某一个月没有按时支付钱款，不仅要补交每月的钱款，还要交纳罚金，作为延迟付款的惩罚，这是常见的现象，不仅在分期付款的房子，甚至在电费、以及大学的学费中都如此，如果一个人延迟付款，必须要交纳罚金，当然只是支付当月钱款的罚款，也就是说，如果多次延迟付款，必须要多次交纳罚款。
这种做法的教法律例是什么？可以通过这样的方式购买房子吗？

الإجابة المفصلة

一切赞颂，全归真主。

第一：

如果银行通过向他的客户等人购买、或者承包商通过修建而拥有房子的所有权，可以按照分期付款的方式出售房子，价格略高于原价，只要房子的售价是确定不变的，哪怕利润被当作银行的利息计算，也是可以的；分期支付的时间越长，利润有所增加。

比如房子的价格是10万，可以按照12万的价格出售，二十年分期支付，或者按照13万的价格出售，三十年分期支付，只要按照上述的一种形式的具体协议，这是可以的。

第二：

不能明文规定利息，比如银行说房子的价格是10万，利息是3万，但是利息要并入商品的价格范围内，如上所述。

关于分期付款的销售，在伊斯兰教法学会的决议中说：“伊斯兰历1410年八月17—23日（公元1990年三月14—20日）在沙特阿拉伯王国吉达召开的第六届伊斯兰法学学会的大会，在审阅了学会提交的关于分期付款销售的主题论文、以及听取了有关的讨论之后，决定如下：

第一：可以在现价上增加延期的价格，可以说明商品的现金价格、以及分期付款的价格，如果交易双方坚决地商定了以现金或者延期的方式进行交易，则该交易有效；如果在现金和延期之间犹豫不决，没有坚决地商定一个确定的价格，这是伊斯兰教法不允许的。

第二：不允许延期交易，在合同中明文规定分期付款的利息，把利息与现价分开，单独说明与延期有关的利息，无论交易双方一致商定利息的比率或者把它与现行的利率联系起来。

第三：如果买家（债务人）拖延支付钱财，没有按时支付分期付款，不能强迫他增加债务的数额，无论是否提前设置这个条件都一样，因为这是非法的高利贷（利巴）。

第四：经济富裕的债务人不能拖延支付分期付款，同时在拖延支付分期付款的情况下不能提出进行赔偿的条件。

第五：延期出售商品的卖方可以提出条件：如果债务人拖延一部分分期付款，他在分期付款到期之前解除分期付款，而且债务人在缔结合约的时候要同意这个条件。

第六：卖方在商品出售之后不能保留该商品的所有权，但卖方可以要求买方把该商品抵押在他的跟前，为了保证自己的权利，完全获得所有的分期付款。”《伊斯兰法学学会杂志》（第六期，第一册，453页）。

第三：

合同不得包含在延迟支付分期付款的时候要交纳罚金的要求，因为这是教法禁止的高利贷（利巴），我们在法学学会的决议中已经提到了这一点。

所有的债务都一样，比如分期支付电费和大学学费等，不能在其中提出延迟支付的罚金的条件。

根据这一点，不允许从银行或者承包商的手中购买附带这个条件的房子，因为在这个条件上签字和实施它，就是支付利息和承认利息，则这是教法禁止的。

穆斯林应该携手共进、互助合作，说服银行和房主删除这一条件，并给物主提供让他获得信任和信心的保证，让他相信肯定会获得自己应享的权利。

第四：

如果借款人无力偿还他的债务，银行卖掉了他抵押的房子，可以向银行购买这个房子，但是有两个条件：房主本人同意出售，或者教法裁决者允许出售；以同等房子的价格出售；如果不具备这些条件，就不能向银行购买这个房子。

真主至知！