

不少朋友想买房但是手头上资金不够时，会考虑向银行申请贷款买房。我们知道在买房时会与开发商签购房合同，但是有些开发商不能按时交房，不少朋友可能会解除购房合同。

退房之后房屋贷款如何处理

1.按揭贷款合同是否已解除

按揭贷款合同的订立，是以商品房买卖合同有效成立为前提条件的。但是，购房者与贷款银行之间是一种借贷关系，与开发商之间是一种房屋买卖关系，两者虽有关系，但完全是两种独立法律关系。贷款合同并不是房屋买卖合同的从合同，并不完全依附于房屋买卖合同。曾先生以解除了房屋买卖合同为由拒绝还款得不到法律支持，仅仅是当事人自行消灭房屋买卖合同的效力，贷款合同并不必然跟着消失效力。

根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第24条规定：“因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持”。

第25条第2款还规定：“商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人”。《司法解释》规定商品房买卖合同“被确认无效或者被撤销、解除”情形下，得以解除贷款合同，而不是规定商品房买卖合同“无效或者被撤销、解除”情形就解除贷款合同。所以，并非只要房屋买卖合同效力消失，贷款合同就一定要解除。也就是说购房者必须经法定程序，以司法途径提出解约主张，确认房屋买卖合同效力消失的真实性、合法性、有效性后，才能解除贷款合同。如果不是这种途径，贷款合同仍然维持效力，购房者仍然应该向银行还款。

2.合同解除后的责任分担

《商品房预售合同》经司法途径被确认解除后，曾先生有权申请解除借款担保合同，银行因按揭贷款合同解除而受之损失，可要求购房人予以赔偿。因按揭贷款合同的解除系开发商违约导致房屋买卖合同解除，购房人向银行承担的损失赔偿责任最终应由开发商承担。

银行、开发商、购房者之间存在一个房屋买卖关系和一个借款关系。如果房屋买卖合同解除时，购房者应该及时和银行取得联系，协商解除借款合同。同时在解除房屋买卖合同的诉讼中，应该把借款关系一并解除，以免日后出现被银行追款的情况。