

李群新  
王洪斌

(2020.3.1)

# 湖南省新邵县人民法院

## 民事裁定书

(2018)湘0522民特30号

申请人：华融湘江银行股份有限公司新邵县支行，住所地：  
湖南省新邵县酿溪镇大新街12号。

负责人：危正南，该支行负责人。

委托代理人（特别授权）：唐楚茗，系该支行职员。

被申请人：肖当球，男，汉族，1957年6月23日出生，住  
湖南省新邵县酿溪镇大应北路2号，系被申请人罗方云之夫。

被申请人：罗方云，女，汉族，1963年10月25日出生，  
住湖南省新邵县酿溪镇大应北路2号。

申请人华融湘江银行股份有限公司新邵县支行与被申请人肖  
当球、罗方云申请实现担保物权一案，本院于2018年11月7  
日受理后，适用特别程序进行了审查。现已审查终结。

申请人华融湘江银行股份有限公司新邵县支行（以下简称  
华融湘江银行新邵支行）向本院提出申请：一、请求法院裁定拍  
卖或折价、变卖被申请人罗方云、肖当球位于湖南省新邵县酿溪  
镇大应北路2号的房产及门面（房权证号：新房权证酿字第  
014795号及新房权证酿字第022903号），所得价款由申请人享

有优先受偿权，用于归还被申请人所欠借款本金 790 000 元、至 2018 年 9 月 12 日止的利息（含罚息、复利）207 715.11 元及至贷款全部清偿之日止的利息；二、由两位被申请人承担实现抵押权利所产生的费用（包括但不限于诉讼费、拍卖评估费、执行费等费用）。事实与理由：2015 年 5 月 13 日，被申请人罗方云向申请人申请贷款 100 万元，双方为此签订了华银邵（新邵支）个借贷字[2015]年第 040 号《个人借款合同》。双方还签订了华银邵（新邵支）最抵字[2013]年第 0018 号《最高额抵押合同》，双方约定由被申请人肖当球、罗方云以其名下的房产（房权证号：新房权证酿字第 014795 号及新房权证酿字第 022903 号）提供抵押，并在新邵县房产局办理了抵押物登记，抵押担保的范围为债务本金、利息、违约金、赔偿金等一切费用。申请人依合同约定于 2015 年 5 月 13 日向被申请人发放贷款 100 万元整。到 2017 年 7 月，由于被申请人肖当球经营不善，无力偿还贷款本息，导致 79 万元贷款开始逾期，申请人多次找被申请人罗方云、肖当球要求归还，但被申请人均以无还款来源为由拒绝履行。截止 2018 年 9 月 12 日止，尚欠借款本金 79 万元及利息（含罚息、复利）207 715.11 元。现依法申请法院裁定拍卖或变卖抵押财产，以实现申请人的担保物权。

被申请人罗方云、肖当球称：因被申请人确在申请人处贷了款且未全部归还，愿意拍卖抵押物用于偿还申请人的贷款。

本院经审查认为：2013 年 4 月 18 日，申请人华融湘江银行新邵支行与被申请人肖当球、罗方云签订编号为华银邵（新邵

支)最抵字[2013]年第 0018 号的《最高额抵押合同》。双方约定肖当球、罗方云自愿向华融湘江银行新邵支行提供抵押担保,所担保的主债权为申请人因双方 2013 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 17 日签订的贷款合同等协议而享有的对被申请人的债权,抵押担保的范围包括主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失及实现债权和抵押权的费用,实现抵押权的费用应首先从抵押物变现所得中扣除,而不包括在担保的最高余额内。约定的抵押物为位于新邵县酿溪镇大坪内环北路肖当球、罗方云共同所有的 1-302 第 3 层的住宅(房产证号:新房权证酿字第 014795 号)及第 2 层 1-201 房(房产证号:新房权证酿字第 022903 号),担保的最高余额为人民币 1390 000 元。2013 年 4 月 18 日,新邵县房产局为该宗担保物权办理了抵押登记。2015 年 5 月 13 日,申请人华融湘江银行新邵支行与被申请人肖当球、罗方云签订编号为华银邵(新邵支)个借贷字[2015]年第 040 号的《个人借款合同》,约定华融湘江银行新邵支行向肖当球、罗方云发放贷款 1000 000 元,约定的担保方式为最高额担保合同,具体约定详见华银邵(新邵支)最抵字[2013]年第 0018 号《最高额抵押合同》。约定的还款方式为按月付息,六个月还本,若借款人未按期还款,加收 50%的罚息利率并计收复利。2015 年 5 月 14 日,申请人向被申请人发放了 100 万元贷款,执行年利率为 9.35%。贷款到期后,被申请人未及时偿还全部贷款,申请人向本院申请实现担保物权。

本院认为, 被申请人对主合同及担保合同的成立、效力、

担保物权的设定均未提出异议，借、贷双方对实现担保物权无实质性争议且实现担保物权的条件成就。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百九十七条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第三百七十二条第一项规定，裁定如下：

准许拍卖、变卖被申请人肖当球、罗方云位于湖南省新邵县酿溪镇大坪内环北路 1-302 第 3 层的住宅（房产证号：新房权证酿字第 014795 号）及第 2 层 1-201 房（房产证号：新房权证酿字第 022903 号），所得价款由申请人华融湘江银行股份有限公司新邵县支行在最高额 1390 000 元债权范围内享有优先受偿权。

申请费 13 777 元，由被申请人肖当球、罗方云承担。

申请人不服本裁定，应当在收到本裁定书之日起十五日内，向本院提出异议。

审 判 长 陈 求 林

审 判 长 何 文 娟

人民陪审员 谭 卫 平

此件与原本核对无

二〇一八年十一月三十日

书 记 员 谢 丽 艳