

# 河北省秦皇岛市海港区人民法院

## 民事裁定书

(2020)冀0302民特38号

申请人：刘建国，男，汉族，1956年10月7日出生，现住秦皇岛市海港区海悦公馆10-2-1502号，公民身份号码130302195610070411。

委托诉讼代理人：郭建华、赵瑾，河北晟秦律师事务所律师。

被申请人：董丽微，女，汉族，1962年4月24日出生，现住秦皇岛市海港区文建里36-1-402号，公民身份号码130302196204242723。

申请人刘建国与被申请人董丽微实现担保物权纠纷一案，本院于2020年4月10日立案后，依法适用特别程序进行了审查。现已审查终结。

申请人刘建国称，2019年1月9日，申请人（甲方）与被申请人（乙方）签订《借款协议》一份，约定：第一条、甲方于2019年1月9日借款给乙方人民币大写：伍拾万元整（小写：500000元）。借款期限为40天，乙方于2019年2月20日前将该笔借款必须偿还甲方，借款利息为叁万元整。第二条、乙方承诺能按期足额偿还借款，并用本人座落在海港区金龙胜境12栋511号的公寓一套做为借款担保抵押，并到不动产登记部门办理抵押物品登记手续。

上述协议签订后，按照该协议的约定，申请人依约支





付了 500000 元的借款，但该笔借款到期后被申请人未按约定履行偿还借款本息，只是给付了部分利息（2019 年 6 月 25 日之后未支付利息），。

申请人认为，依法成立的合同受法律保护，被申请人在合同签订后，未根据合同约定清偿申请人的借款本息，已构成违约，依法应承担偿还借款本息、违约金以及支付申请人实现债权的费用等法律责任，为维护申请人的合法权益，依据《民事诉讼法》第一百九十六条的规定，特向贵院提出申请，一、请求法院拍卖、变卖被申请人董丽微名下位于秦皇岛市海港区金龙胜境 12 栋 511 号房屋（房屋面积 49.62 平方米、房产证号为秦房字第 000111490），申请人对拍卖、变卖所得价款在借款本金人民币 50 万元及利息（自 2019 年 6 月 26 日至归还之日止，按照月息 2% 计算）范围内优先受偿；二、申请费由被申请人负担。

申请人提出申请的同时，提供如下证据：

证据一、《借款协议》一份。证明 2019 年 1 月 9 日被申请人向申请人借款 500000 元，借款期限 40 天，被申请人应于 2019 年 2 月 20 日前将该笔借款偿还给申请人，但被申请人至今未偿还。

证据二、《房屋所有权证》复印件一份。证明被申请人是海港区金龙胜境 12 栋 511 号房屋所有权人，有权对该房屋进行处置。

证据三、《不动产登记证明》一份。证明被申请人向申请人借款后，于 2019 年 1 月 9 日到秦皇岛市国土资源局进行了抵押权登记，用被申请人所有的海港区金龙胜





境 12 栋 511 号房屋对其向申请人所借款项作借款担保抵押，现被申请人无力偿还借款，故申请人申请人民法院拍卖、变卖金龙胜境 12 栋 511 号房屋，拍卖所得价款在借款本金 500000 元及拖欠利息之内优先受偿。

被申请人董丽微陈述称，申请人陈述的事实经过属实，对申请人提供的证据没有意见。同意法院拍卖、变卖抵押的房产。

本院认为，根据申请人的陈述、提供的证据及被申请人的当庭确认，应认定申请人刘建国与被申请人董丽微之间的债权债务关系成立，申请人刘建国与被申请人董丽微签订的“借款协议”是双方当事人的真实意思表示，内容明确、具体，不违反相关法律规定，该协议合法有效，对当事人具有法律约束力。被申请人董丽微自愿以其所有的座落于秦皇岛市海港区金龙胜境 12 栋 511 号、所有权证号为 000111490 的房屋作为抵押担保，且办理了抵押登记（该房屋未设定其他在先抵押），被申请人董丽微在借款协议约定的借款期限届满后只偿还利息至 2019 年 6 月 25 日，至今尚未偿还借款本金 50 万元及之后的利息，申请人刘建国有权依据借款协议的约定和相关法律规定要求处置抵押担保房屋，并优先受偿。申请人刘建国申请对董丽微实现担保物权符合法律规定，本院对申请人的请求应予准许。

综上，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百九十七条、《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百九十五条，《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》第三百七十二條第一項的規



定，裁定如下：

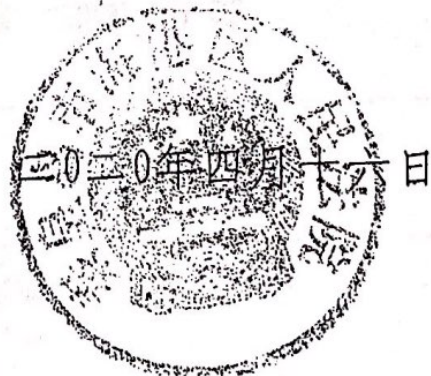
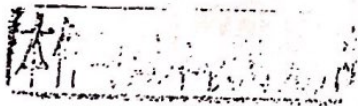
一、准许拍卖、变卖被申请人董丽微所有的座落于秦皇岛市海港区金龙胜境12栋511号房屋；

二、申请人刘建国对拍卖、变卖后所得款项在债权本金50万元及利息（按照月息2%、自2019年6月26日至归还之日止）范围内优先受偿。

申请费4550元，由被申请人负担。

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 员 鹿有力



书 记 员 汪 英





# 执行笔录

时间：2020年6月4日

地点：执行局

审判员：姚兆华

书记员：赵一潘

？核实身份：

刘建国，男，汉族，1956年10月7日出生，现住秦皇岛市海港区海悦公馆10-2-1502号，公民身份：130302195610070411。

董丽微，女，汉族，1962年4月24日出生，现住秦皇岛市海港区文建里36-1-402号，公民身份证号：130302196204242723。

？关于刘建国申请执行董丽微一担保物权纠纷一案，现申请人根据2020冀0302民特38号裁定书申请对秦皇岛市海港区金龙胜境12栋511号不动产申请拍卖，该2020冀0302民特38号裁定书是否收到？本院已依法对该房屋进行查封，现将查封扣押清单送达给你，在查封期间，不可以买卖、抵押等对该房屋设定权利，听清了吗，

：听清了

？被执行人董丽微财产状况？

：中央胜境12-511号、12-611号（面积均为49.62平方米、均有抵押、有查封），世嘉茗庭36-1-402号（面积182平方米、有抵押、有查封），中央胜境商铺214-215（共100平方米，有查封、有抵押），奔驰汽车一辆、车牌号为冀CVU776，无债券。有债权，张顺海270



万元，姜玉珍 146 万。

？根据有关法律规定，在拍卖该房屋之前双方可以对该房询价、议价、评估，你们双方选择哪一种拍卖方式？

：我们选择议价拍卖方式拍卖此房屋

？你们双方对该房商议的价格是多少？

：我们对秦皇岛市海港区金龙胜境 12 栋 511 号协商价格是 85 万元。

？秦皇岛市海港区金龙胜境 12 栋 511 号不动产房屋是否有人居住？是否存在租赁？

：有租赁，租赁日期到 2020 年 10 月 25 日。

？十日之内将租赁合同交至法院。听清了吗？

：听清了。

？该房屋户型、面积？不动产证？

：一室一厅一卫，49.62 平米，24 层总高 15 层

？现依申请人申请，本院依法对秦皇岛市海港区金龙胜境依法拍卖，被执行人董丽微在租赁到期后不得再对该房屋进行出租，听清了吗？

：听清了

？该房屋是否存在着优先购买人？

：有，有优先购买权人。

？查配偶身份

：刘东，男，1964 年 11 月 6 日，无业，现住世嘉茗庭 36-1-402 号，

？你配偶是否对该房进行优先购买？

董丽微

刘东





: 要优先购买权,

? 若优先购买权人刘东申请优先购买权则十日之内向法院递交书面申请, 若未提交书面优先购买权的申请, 则视为放弃该权利, 听清了吗?

: 听清了, 刘东电话: 18033566007。

? 还有需要补充的吗?

: 没有了。

? 核实笔录并签字?

: 好的。

曹树敏  
刘东

Handwritten signatures and fingerprints. The top signature is '曹树敏' (Cao Shumin) with a fingerprint to its right. Below it is the signature '刘东' (Liu Dong) with a larger fingerprint to its right.