

宁夏回族自治区泾源县人民法院

民事裁定书

(2017)宁 0424 民特 1 号

申请人：中国农业银行股份有限公司泾源县支行，住所地：宁夏泾源县龙潭街。统一社会信用代码：91640424228540353H
负责人：牛殿西，系该行行长。

委托诉讼代理人：谢永峰，系该行员工。代理权限：特别授权代理。

被申请人：王笑兵，男，1987年9月2日出生，汉族，职工，原住宁夏泾源县绿洲豪庭小区5号楼4单元701室。身份证号码：622727198709024432

被申请人：程艳君，女，1988年6月10日出生，汉族，教师，现住宁夏泾源县馨苑小区。身份证号码：622726198806101501

申请人中国农业银行股份有限公司泾源县支行（以下简称农行泾源县支行）与被申请人王笑兵、程艳君实现担保物权一案，本院于2017年10月17日立案受理。

申请人农行泾源县支行向本院提出诉讼请求：1、请求裁定拍卖或变卖二被申请人所有并抵押给我行的泾源县绿洲豪庭小

区5号楼4单元701室房屋，拍卖价款由我行在担保范围内优先受偿本息共计207192元（本金198562.92元，利息计算至2017年5月3日）；2、本案评估费、拍卖费、执行费由二被申请人承担。事实和理由：2015年1月30日，二被申请人购买泾源县绿洲豪庭小区5号楼4单元701室商品住房，与我行签订借款合同在我行办理个人住房按揭贷款209000元，期限自2015年1月30日至2035年1月29日，按合同约定实行每月分期还款。二被申请人以该房屋与我行签订不动产抵押合同并办理抵押登记，后被申请人王笑兵自2015年1月30日至2016年11月30日共计归还贷款本金10437.08元及利息22805.32元后，自2016年12月30日起再未按约定分期还款。现二被申请人未偿还剩余贷款，我行要求拍卖房屋偿还贷款。

被申请人程艳君称，该房屋在2015年1月30日王笑兵办理按揭贷款的时候抵押给了农行，现在王笑兵下落不明，我本人同意拍卖该房屋。

被申请人王笑兵下落不明，经本院公告送达申请书副本及异议权利告知书后未到庭，亦未提交书面异议材料及证据。

本院经审查认为，2015年1月30日，申请人与二被申请人（被申请人王笑兵、程艳君系夫妻关系）签订了个人购房担保借款合同，约定由二被申请人从原告处借款20.9万元，借款期限自2015年1月30日至2035年1月29日，还款方式为等额本息方式，还款周期为一个月。因二被申请人就上述借款与

申请人签订抵押合同，约定将其夫妻共同所有的位于泾源县绿洲豪庭小区5号楼4单元701号房屋(泾房权证2016字第3827号、建筑面积110.06平方米)抵押给申请人并办理了抵押登记，故该抵押已设立，申请人享有对该房屋的抵押权，现因二被申请人未按期偿还借款本金及利息，结合双方在《合同》第11.4条中约定“发生下列情形之一的，贷款人有权提前行使担保权：(2)借款人未按约定按期足额偿还借款”及作为该房屋所有人之一的程艳君同意拍卖该房屋的事实，依据《中华人民共和国物权法》第一百九十五条“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿”、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百九十六条“申请实现担保物权，由担保物权人以及其他有权请求实现担保物权的人依照物权法等法律，向担保财产所在地或者担保物权登记地基层人民法院提出”、第一百九十七条“人民法院受理申请后，经审查，符合法律规定的，裁定拍卖、变卖担保财产，当事人依据该裁定可以向人民法院申请执行；不符合法律规定的，裁定驳回申请，当事人可以向人民法院提起诉讼”之规定，申请人该申请成立，本院予以准许。被申请人王笑兵经本院公告送达申请书副本及异议权利告知书后未到庭，亦未举证、质证，应视为其放弃提出异议等权利，应自行承担不利的法律后果。综上所述，依照《中华人民共和国担保法》第五十三条第二款，

《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》第三百七十二之规定，裁定如下：

准许拍卖、变卖被申请人王笑兵、程艳君所有的位于涇源县绿洲豪庭小区5号楼4单元701号房屋一栋，拍卖、变卖价款优先偿还申请人中国农业银行股份有限公司涇源县支行的借款本金198562.92元及利息（利息自2016年12月1日起，按照人民银行贷款基准利率上浮10%计算支付至该借款还清之日）。该房屋拍卖、变卖后，其价款超过借款本金及利息的部分归被申请人王笑兵、程艳君所有。

申请费1423元，由被申请人王笑兵、程艳君负担。

如不服本判决，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 马权良

审 判 员 丁 宁

人民陪审员 杨新民

二〇一八年一月十一日

书 记 员 秦 倩

本件与原本核对无异

