

抚顺市新抚区人民法院 民事判决书

(2019)辽0402民初2983号

原告交通银行股份有限公司抚顺分行，住所地：抚顺市新抚区西一路2号1。

负责人张左，该单位行长。

委托代理人孙志刚，该单位员工。

被告闫勇，男，1979年1月13日出生，汉族，身份证号：210403197901130913，住抚顺市东洲区老虎台街35-3号楼1单元206号。

委托代理人罗红，女，1953年2月23日出生，汉族，身份证号：210403195302230948，住抚顺市东洲区虎东一街4-1号楼3单元102号（系被告闫勇母亲）。

被告任凤丹，女，1980年2月23日出生，汉族，身份证号：21040319800223094X，住抚顺市东洲区老虎台街18号楼1单元101号。

被告抚顺亚星国际置业有限公司，住所地：抚顺市新抚区裕民路22号楼1号酒店五层1#（现办公地址：抚顺市新抚区月牙岛国际社区售楼处）。

法定代表人何建勇，该公司总经理。

委托代理人鲍杰，辽宁三君律师事务所律师。

原告交通银行股份有限公司抚顺分行（以下简称交通银

行抚顺分行)与被告闫勇、被告任凤丹、被告抚顺亚星国际置业有限公司(以下简称亚星置业公司)借款合同纠纷一案,本院受理后,依法适用简易程序,公开开庭进行了审理。原告委托代理人孙志刚,被告闫勇委托代理人罗红、被告任凤丹到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称:2017年5月15日,被告与原告签订《个人房产抵押贷款合同》,借款人民币360000元整,期限5年,利率3.562500%。此笔贷款为个人住房按揭贷款,以被告的新抚区沿滨路16-12号楼1单元2601号、面积95.17平方米住宅作为抵押,在房屋产权单位办理了抵押登记,此笔贷款发放采用等额本金的还款方式,被告贷款现呈逾期状态19期,被告闫勇、被告任凤丹未按合同约定还款,被告亚星置业有限公司也未按合同履行连带还款义务,截至2019年7月17日,被告已累计拖欠本金113990.98元,利息26125.04元。现剩余本金323990.98元。由于三被告未能按照合同约定履行还款付息义务,原告多次催要无果,按照合同约定依法提起诉讼,请求法院依法判令三被告所签订的《个人房产抵押贷款合同》依法有效,并予以解除;判令被告闫勇、被告任凤丹偿还剩余本金323990.98元、利息26125.04元,本息合计350116.02元(利息截止日2019年7月17日),2019年7月17日之后的利息按合同约定计算至清偿之日止);判令被告亚星置业有限公司承担连带还款责任;判令原告对抵押房产享有优先受偿权;判令以上被告承担所有的案件受理费。

被告闫勇辩称:原告所述的事实属实,每个月还贷7000

多元，我们还不起，同意把房子交给银行拍卖，我们也不还钱了，至于我的父母亲支付的 100000 元首付，能返还就返还，返还不了也不要了。

被告亚星置业公司辩称：我们认为合同履行过程中，我们没有任何责任，银行给二被告贷款，银行应该审查贷款能力和贷款金额，包括这个房子应当贷款多少，都是有比例的，我认为我们公司不应承担赔偿责任。况且还有抵押房产，可以先进行处理，如果房子不够偿还贷款，原告银行也是有责任的，他们应该有风险意识。

经审理查明：2017 年 5 月 15 日，原告（贷款人、抵押权人）交通银行付顺分行与被告（借款人、抵押人）闫勇、被告（共同借款人、抵押人）任凤丹、被告（担保人、保证人）亚星置业公司签订编号为 201701214630999001200000043 个人房产抵押贷款合同，约定原告向被告提供贷款叁拾陆万元整（小写 360000 元），贷款期限为 60 个月，贷款用途为：用于购买坐落于抚顺市新抚区沿滨路 16-12 号楼 1 单元 2601 号、建筑面积 95.17 平方米的房屋，购房合同编号为：R201700407462。合同第五条约定，担保人为本合同项下贷款提供连带责任保证，保证期间为本合同项下贷款到期日之日起两年；分期还款的，保证期间按各期还款分别计算，自每期贷款到期日起，计至最后一期贷款到期日后两年止。保证范围为本合同项下贷款本金及利息、罚息、复利及贷款人实现债权的费用。实现债权的费用包括但不限于催收费、诉讼费、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费及其他相关费用。借款人未

按合同约定足额偿还任意一期还款额或其他费用时,担保人应按贷款人的要求立即支付借款人的全部到期应付款项。借款人取得抵押房屋的权利证明,且贷款人取得抵押物的他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本后,担保人的保证责任解除。但在贷款人取得前述他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本前,借款人已有欠款或欠费的,担保人对该部分应付款项仍应承担保证责任。合同第六条、第二十二条约约定,本合同项下抵押物为坐落于抚顺市新抚区沿滨路 16-12 号楼 1 单元 2601 号、建筑面积 95.17 平方米的房屋。合同第二十四条约定,本合同项下借款人采用一次还本付息法,一次还本分次付息法、本案本息还款法以及等额本金还款法还款的,基准利率种类:五年以上(期限)人民银行贷款基准利率,利率上

(下)浮幅度/加(减)点数:下浮 10.000000%,日利率=年利率/360。本合同项下采用一次还本分次付息法、等额本息还款法、等额本金还款法还款的,还款以月为一期,首期自首次放款日起计算。本合同项下贷款实际发放后,按本合同约定调整本合同利率,本合同项下基准利率为人民银行贷款基准利率的,以次年 1 月 1 日为合同利率调整日。逾期贷款的罚息利率为本合同约定利率上浮 50.000000%。合同第二十五条约定,本合同项下贷款一次性发放。本合同项下贷款的支付方式为:贷款人受托支付方式。借款人委托贷款人在贷款发放后,将贷款资金以借款人购房款名义从放款账户支付至下述账户:收款

人:抚顺亚星国际置业有限公司,账号:

214214629018000002453,开户行:交通银行抚顺分行河北支

人应行。合同第二十六条约定，借款人选择的还款法为等额本金还款法，每期偿还贷款本金人民币 6000 元整。计划还款日：本息按期支付，计划还款日为指定日；每期末月的一日。借款人以月为一期的，即每月的 1 日。若当月无此日期则为当月最后一天。还款账户为：6222620330001289276。2017 年 5 月 12 日，相关部门为原告办理了辽（2017）抚顺市不动产证明第 0006713 号不动产登记证明，证明权利或事项为预告登记，权利人为原告，义务人为闫勇、任凤丹，房屋坐落抚顺市新抚区沿滨路 16-12 号楼 1 单元 2601 号，不动产预告证明号：辽（2017）抚顺市不动产证明第 0006712 号，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为 360000 元，债务履行期限为 2017 年 5 月 16 日起至 2022 年 5 月 16 日止。合同签订后，原告依约向被告放款 360000 元，被告自 2017 年 12 月 12 日开始拖欠贷款本息。截至 2019 年 7 月 17 日，被告共拖欠本息 350116.02 元，其中，拖欠本金 323990.98 元，拖欠应收未收利息 18275.67 元，拖欠应收未收罚息 7849.37 元。现被告闫勇、被告任凤丹尚未取得其所购案涉房屋的房屋所有权证。

另查明，2017 年 4 月 21 日原告（甲方）交通银行抚顺与被告（乙方）亚星置业公司签订《个人住房抵押贷款业务合作协议》一份，载明：甲乙双方同意，乙方可以推荐购买指定楼盘房屋的购房人向甲方申请个人住房抵押贷款。该合作协议约定，为保障甲方向购房人发放的贷款的安全，在本协议签署之日，乙方应当按照本协议附件一的格式向甲方出具股东大会/股东会决议，以表明乙方股东大会同意为任一购房人的全部贷

款提供连带责任保证；如乙方公司章程规定可以由公司董事会对公司为购房人提供担保事宜作出决议的，乙方应当按照本协议附件一的格式向甲方出具董事会决议，以表明乙方董事会同意为任一购房人的全部贷款提供连带责任保证。购房人取得所购房屋的《房地产权权证》，并以其所购房屋为甲方贷款设定抵押担保，甲方取得抵押物的他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本之日起，乙方的保证责任解除，但在甲方取得他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本前，购房人已有的欠款或欠费的，乙方对该部分应付款项仍应承担保证责任。甲方根据本协议向所有购房人发放的贷款总额最高不超过人民币住房1亿元。当日，被告亚星置业公司向原告交通银行抚顺分行出具了股东大会/股东会决议和担保函，被告亚星置业公司担保的主债权本金为人民币1亿元，利率根据主合同的约定。

本院所确认的上述事实，有原、被告身份证明，个人房产抵押贷款合同、商品房买卖合同、个人授信业务申请表及被告个人资料、借款凭证、不动产登记证明、预告登记、扣款委托书、进账单、个人住房抵押贷款合作协议、还款明细表、欠款明细表等证据在卷为凭，这些证明材料已经本院审查，可以采用。

本院认为：原告与被告签订的个人房产抵押贷款合同、个人住房抵押贷款业务合作协议，是当事人的真实意思表示，内容符合法律规定，且已实际履行，确认合同合法有效。原告依合同约定向被告闫勇、被告任凤丹发放贷款，被告闫

勇、被告任凤丹应按合同约定履行偿还借款义务，逾期还款应承担违约责任，故原告要求解除与被告签订的个人房产抵押贷款合同，要求被告闫勇、被告任凤丹偿还拖欠贷款本息的诉讼请求，本院予以支持。被告闫勇、被告任凤丹以其借款所购房屋作为抵押，且原告已取得不动产登记证明，故原告要求对该抵押房屋优先受偿的请求，本院予以支持。被告亚星置业公司为被告闫勇、被告任凤丹的借款提供连带责任保证，现被告闫勇、被告任凤丹尚未取得抵押房屋的权利证明，故被告亚星置业公司的担保责任尚未解除，其对于本案借款本金和利息等承担连带偿还责任。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第八十四条第一款、第九十四条（三）项、第九十七条、第一百零七条、第一百九十六条、第二百零七条之规定，判决如下：

一、确认原告交通银行股份有限公司抚顺分行与被告闫勇、被告任凤丹、被告抚顺亚星国际置业有限公司签订的编号为 20170121463099900120000043 个人房产抵押贷款合同合法有效并于本判决生效后予以解除；

二、被告闫勇、被告任凤丹于本判决生效之日起十五日内偿还原告交通银行股份有限公司抚顺分行借款本金 323990.98 元及利息、罚息等其他费用（利息、罚息等其他费用自 2017 年 12 月 12 日起开始计算，具体数额以还款日实际发生额为准）；

三、被告抚顺亚星国际置业有限公司对本判决第二项承

担连带偿还责任；

四、原告交通银行股份有限公司抚顺分行对被告闫勇、被告任凤丹抵押房产（抚顺市新抚区沿滨路16-12号楼1单元2601号、建筑面积95.17平方米）享有优先受偿权。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费6552元，本院减半收取3276元，由被告闫勇、被告任凤丹负担，由被告抚顺亚星国际置业有限公司承担连带责任。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于抚顺市中级人民法院。

审判员 马雪平



本件与原本核对无异

2020.1.6
马雪平、王香玉

代书 书记员 王香玉

该判决已发生法律效力（2020.1.22），可以执行。

马雪平

2020.2.28.