

抚顺市新抚区人民法院

民事判决书

(2020)辽0402民初903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，系该分行行长。

委托诉讼代理人孙志刚，系该公司员工。

被告栾婷婷，女，1989年12月18日出生，汉族，身份证号：210411198912181825，住抚顺市顺城区顺城路26号2单元302号。

委托诉讼代理人孙智强，系辽宁盛恒律师事务所律师。

委托诉讼代理人戈晓华，女，1963年5月28日出生，汉族，身份证号：210402196305283365，住抚顺市东洲区绥阳路3号楼1单元102号。（被告栾婷婷母亲）

被告程显彦，女，1972年6月18日出生，汉族，身份证号：210402197206182942，住抚顺市顺城区浑河北路30号楼3单元503号。

被告抚顺嘉鑫置业有限公司，住所地：抚顺市顺城区前甸镇关岭村。

法定代表人梁伟康，系该公司经理。

原告交通银行股份有限公司抚顺分行（以下简称交通银行）与被告栾婷婷、程显彦、抚顺嘉鑫置业有限公司（以下简称嘉鑫公司）借款合同纠纷一案，本院于2020年5月6日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告交通银行委托诉讼代理人孙志刚、被告栾婷婷及委托诉讼代理人孙智强、戈晓华到庭参加诉讼。被告程显彦、嘉鑫公司经本院合法传唤，未到庭应诉。本案现已审理终结。

原告交通银行向本院提出诉讼请求，1、判令栾岚与原告交通银行所签订的《个人房产抵押贷款合同》依法有效；2、判令被告栾婷婷、程显彦立即偿还剩余本金260079.52元，利息50460.83元，本息合计310540.35元（利息截止2020年2月12日），2020年2月13日之后的利息按合同约定至清偿之日止；3、判令被告抚顺嘉鑫置业有限公司承担连带还款责任；4、判令原告对抵押房产（顺城区美城路4号2单元1303号恒大华府）享有优先受偿权；5、判令被告承担案件受理费。事实和理由：2011年12月21日栾岚与被告嘉鑫公司在交通银行股份有限公司抚顺分行签订《个人房产抵押贷款合同》，借款人民币41万元，期限10年，利率4.083333%。，借款合同号为：2011214624001100129,此笔贷款为个人住房按揭贷款。在产权部门办理预售房抵押登记，此笔贷款发放采用了等额本息的还款方式，由于借款人栾岚

意外身亡导致贷款一直未偿还，截止2020年2月12日，已偿还本金149920.48元，剩余本金260079.52元未还。原告找到死者家属协商后，家属均未能按照合同约定履行还款付息义务，原告多次催要无果，故诉至法院以维护原告的合法权益。

被告栾婷婷辩称，第一、被告并未与原告建立过金融借款关系，也未收到过原告的贷款，被告不应该为栾岚债务承担连带还款责任；第二、栾岚去世后，仅留下位于顺城区美城路4号2单元1303室房屋一处，房屋建筑面积为98.06平方米，没有其他房产，被告并未对上述房产进行有效继承，至今尚未对房产进行过户，即便继承了，也仅应在继承遗产范围内承担给付责任；第三、被告对原告所主张的借款本金和利息并不知情，原告应详细说明栾岚所欠借款本金及利息的计算方法。

被告程显彦未到庭应诉，庭前向本院提交书面答辩状一份，内容为：“本人是程显彦，至于交通银行起诉的恒大房屋和我一点关系没有，这套房子是栾岚个人买的房子，在我俩登记结婚之前他买的，我俩是二婚结合，他有一个女儿，婚后一直在还贷款从未欠过。婚后两年以后我俩性格不合分开了，于2016年1月29日办理的离婚，离婚协议书房子归男方所有。”

被告嘉鑫公司未应诉答辩。

本院经审理认定事实如下：2011年12月21日栾岚作为甲方（借款人即抵押人）与原告交通银行作为乙方（贷款人即抵押权人）、被告嘉鑫公司作为丙方（保证人）签订《个人房产抵押贷款合同》（合同编号 2011214624001100129），合同约定贷款金额为人民币 41 万元，期限 120 月，贷款利率月利率 5.875%，该笔贷款的还款法为等额本息还款法。合同第五条 5.5 在乙方取得前述他项权利证明或抵押权设立的其他文件正本前，甲方已有欠款或欠费的，丙方对该部分应付款项仍应承担保证责任。2011年12月22日栾岚将其购买的坐落于抚顺市顺城区美城路4号2单元1303号房屋抵押予原告，并办理了商品房抵押权预告登记（抚房预字第 Y201115100 号）。栾岚于 2016 年 9 月 10 日死亡并注销户口。2011年10月25日原告交通银行作为甲方与被告嘉鑫公司作为乙方签订《个人住房抵押贷款业务合作协议》，协议约定为保障甲方向购房人发放贷款的安全，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意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者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，购房人已有欠款或

欠费的乙方对该部分应付款项仍应承担保证责任。2014年7月15日被告程显彦与栾岚登记结婚，2016年1月29日双方离婚。截止2020年2月12日，上述贷款剩余本金260079.52元，利息50460.83元，本息合计310540.35元。

本院认为，原告交通银行与栾岚、嘉鑫公司签订的《个人房产抵押贷款合同》是双方当事人真实意思表示，不违反法律相关规定，该合同合法有效。合同签订后，原告依约履行了放款义务，还款过程中借款人栾岚死亡，依据相关法律规定各继承人在未明确表示放弃继承栾岚遗产情况下，应由各继承人在继承遗产范围内对栾岚生前所负债务承担还款责任，故原告要求被告栾婷婷、程显彦偿还栾岚所欠借款本金的诉讼请求，本院予以支持；被告嘉鑫公司在与原告签订的《个人房产抵押贷款合同》、《个人住房抵押贷款业务合作协议》约定，在原告取得抵押物的他项权利证明或者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。但在原告取得他项权利证明或证明抵押权设立的其他文件正本前，购房人已有欠款或欠费的乙方对该部分应付款项仍应承担保证责任。故原告要求被告嘉鑫公司承担连带还款责任的请求符合法律规定，本院予以支持。栾岚将其所购房屋在房屋产权管理部门办理了抵押权预告登记，故原告要求对抵押房屋优先受偿的诉讼请求，符合法律规定，本院予以支持。综上所述，本院依照《中华人民共和国合同法》第八条、

第六十条、第一百零七条、第一百零八条、第二百零七条，《中华人民共和国物权法》第一百九十五条、《中华人民共和国继承法》第三十三条之规定，判决如下：

一、原告交通银行股份有限公司抚顺分行与栾岚签订的《个人房产抵押贷款合同》合法有效；

二、被告栾婷婷、程显彦于本判决生效后十五日内在继承栾岚遗产范围内偿还原告交通银行股份有限公司抚顺分行栾岚生前借款本金 260079.52 元，利息 50460.83 元（利息计算至 2020 年 2 月 12 日），本息合计 310540.35 元，并承担本金 260079.52 元自 2020 年 2 月 13 日起至清偿之日止的利息（利率按合同约定计算）；

三、被告抚顺嘉鑫置业有限公司对第二项债务承担连带还款责任；

四、原告交通银行股份有限公司抚顺分行对位于抚顺市顺城区美城路 4 号 2 单元 1303 号栾岚生前所购房屋享有优先受偿权。

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 5959 元，减半收取 2979.50 元，由被告栾婷婷、程显彦在继承栾岚遗产范围内负担、被告嘉鑫公司连带负担。

第七号
共取

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 尤鹏



本件与原本核对无异

代书记员 张家夕

本判决于2020.8.3生效

尤鹏

2020.10.10

志文