

2019. 12. 19
张新颖

大连市中山区人民法院

民事判决书

(2019)辽0202民初5733号

原告：中国建设银行股份有限公司大连市分行，

负责人：

委托诉讼代理人：

委托诉讼代理人：

被告：董云平，

被告：张新颖，

原告中国建设银行股份有限公司大连市分行诉被告董云平、被告张新颖金融借款合同纠纷一案，本院于受理后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告的委托诉讼代理人王岩到庭参加诉讼。被告董云平、被告张新颖经本院公告传票传唤，期限届满后无正当理由未到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告中国建设银行股份有限公司大连市分行向本院提出诉讼请求：1. 请求判令被告董云平、张新颖共同偿还原告借款本金人民币272406.48元、利息1802.41元、罚息25.94元（暂计算至2019年4月11日），合计人民币274234.83元；2. 请求判令被告董云平、张新颖自2019年4月12日起至还清欠款之日止，按照《个人住房（商业用房）借款合同》约定的利率，给付原告借款利息、罚息和复利；3. 请求判令原告对大连市金州区友谊街道御海园110号3单元2层1号房屋享有抵押权，原告对上述抵押物

折价或者拍卖、变卖后的价款享有优先受偿权；4. 本案诉讼费用由二被告承担。事实与理由：2010年12月23日原告与被告董云平、张新颖签订《个人住房（商业用房）借款合同》，合同约定：被告向原告借款人民币38.2万元用于购买本案抵押房屋，贷款期限240个月，借款期限起始日与贷款支付凭证所载日期不一致的，借款期限起始日（即起息日）以首次划款时的贷款支付凭证所载实际放款日期为准，借款到期日根据借款期限相应调整。贷款利率为月利率，执行浮动利率，即在基准利率水平上下浮15%，该利率自起息日起至贷款本息全部清偿之日止依据利率调整日当日的基准利率在本合同约定的每年1月1日调整；还款方式为等额本息还款法。借款逾期的，罚息利率为本合同所执行贷款利率的水平上上浮50%。同时，被告以其所有的位于大连市金州区友谊街道御海园110号3单元2层1号房屋为借款合同项下借款本息的偿还提供抵押担保。抵押担保的范围包括本合同项下的本金、利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权和抵押权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、邮寄费等）。双方办理了抵押登记，原告取得他项权证。第十六条约定，借款人发生下列任一情况，构成违约：……借款人不按本合同约定按时足额偿还借款本息或其他应付款项……第十七条约定，出现上述任一违约情形，贷款人有权行使下述一项或几项权利：……宣布贷款立即到期，要求借款人立即清偿借款本息及相关费用……解除与借款人的借贷关系……上述合同签订后，原告依照约定向被告发放了贷款，但被告未按约定履行还款义务。截至2019年4月11日，被告已欠本息合计人民币274234.83元，已构成违约。故原告特诉至贵院，以维护原告的合法权益。

被告董云平、被告张新颖经本院公告传票传唤，期限届满后

无正当理由未到庭参加诉讼，亦未提交书面答辩意见。

经本院审理查明，2010年12月23日，原告中国建设银行股份有限公司大连市分行与被告董云平、被告张新颖签订《个人住房（商业用房）借款合同》，合同约定：二被告向原告借款人民币38.2万元，用于购买大连市金州区友谊街道御海园110号3单元2层1号房屋，贷款期限240个月，借款期限起始日与贷款支付凭证所载日期不一致的，借款期限起始日（即起息日）以首次划款时的贷款支付凭证所载实际放款日期为准，借款到期日根据借款期限相应调整。贷款利率为月利率，执行浮动利率，即在基准利率水平上下浮15%，该利率自起息日起至贷款本息全部清偿之日止依据利率调整日当日的基准利率在本合同约定的每个利率调整日调整；还款方式为等额本息还款法。借款逾期的，罚息利率为本合同所执行贷款利率的水平上上浮50%。原告为实现债权而实际发生的全部费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、执行费、评估费、公告费、律师费等）均由二被告承担；二被告出现不按本合同约定按时足额偿还贷款本息或其他应付款项等违约情形时，原告可宣布贷款立即到期，要求二被告立即清偿贷款本息及相关费用等条款。同时，二被告以其共同共有的位于大连市金州区友谊街道御海园110号3单元2层1号房屋为上述借款提供抵押担保。抵押担保的范围包括本合同项下的本金、利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权和抵押权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、邮寄费等）。后，该抵押房屋于2013年5月30日在房地产管理部门办理了抵押登记，原告取得他项权证。

上述合同签订后，原告依照约定向二被告发放了贷款，但二被告未按约定履行还款义务。截至2019年4月11日，二被告尚

欠原告借款本金人民币 272406.48 元、利息 1802.41 元、罚息 25.94 元。

本院所确认的上述事实，有原告提供的《个人住房（商业用房）借款合同》、个人贷款支付凭证、他项权证、房屋所有权证、对帐单等证据，这些证据已经本院审查，应当采信。

本院认为，合法的借贷关系受法律保护。原告中国建设银行股份有限公司大连市分行与二被告签订的《个人住房（商业用房）借款合同》，系双方当事人的真实意思表示，不违反法律禁止性规定，当属合法有效。二被告向原告申请贷款，并同意接受与原告所签订的合同中条款的约束，其在使用原告提供的款项后，理应依约还款，否则需承担违约责任。二被告未按期偿还借款，已构成违约。故原告现要求二被告共同偿还截至 2019 年 4 月 11 日止的借款本金 272406.48 元、利息 1802.41 元、罚息 25.94 元的诉讼请求，事实清楚，证据充分，本院予以支持；关于原告要求二被告给付自 2019 年 4 月 12 日起至还清欠款之日止，按照《个人住房（商业用房）借款合同》约定利率计算的借款利息、罚息、复利一节，本院予以支持；关于原告要求对案涉抵押房屋享有抵押权及优先受偿权一节，因双方已经就抵押物办理了抵押登记，故原告对该抵押物享有抵押权，并对该抵押物拍卖、变卖的价款及折价款享有优先受偿权。被告董云平、被告张新颖经本院公告传票传唤，期限届满后无正当理由未到庭应诉，亦未提交答辩意见，依法缺席判决。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条、《中华人民共和国担保法》第三十三条、第三十五条、《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条、第一百四十四条之规定，判决如下：

一、被告董云平、被告张新颖共同偿还原告中国建设银行股份有限公司大连市分行借款本金 272406.48 元；

二、被告董云平、被告张新颖共同给付原告中国建设银行股

份有限公司大连市分行截至 2019 年 4 月 11 日止的借款利息 1802.41 元、罚息 25.94 元；自 2019 年 4 月 12 日起至还清欠款之日止，按所签订的《个人住房（商业用房）借款合同》中约定的利率共同给付原告中国建设银行股份有限公司大连市分行借款利息、罚息、复利；

上列一、二项中二被告应偿付原告之款项，于本判决发生法律效力之日起十日内付清；若逾期给付，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；

三、确认原告中国建设银行股份有限公司大连市分行对被告董云平、被告张新颖共同共有的位于大连市金州区友谊街道御海园 110 号 3 单元 2 层 1 号房屋享受抵押权，并对该抵押房屋拍卖、变卖的价款及折价款享有优先受偿权；

诉讼费人民币 6120 元（含公告费 710 元），由被告董云平、被告张新颖共同负担。

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，上诉于辽宁省大连市中级人民法院。并于递交上诉状之日起七日内，向本院缴纳上诉费用，逾期不交的按放弃上诉处理。

审 判 长 刘 洪 斌
人民陪审员 王 莉
人民陪审员 李 东
二〇一九年十二月二十日

书 记 员 肖 文 玉

本件与原本核对无异
申请执行期限二年