

北京市丰台区人民法院

民事判决书

(2014)丰民(商)初字第14450号

原告 [REDACTED] 北京 [REDACTED] 支行(组织机构代码: [REDACTED])，营业场所北京市丰台区 [REDACTED]。

负责人刘 [REDACTED]，行长。

委托代理人张 [REDACTED]，北京市 [REDACTED] 所律师。

被告宋 [REDACTED] (公民身份号码 [REDACTED])，女，[REDACTED] 出生，汉族，无业，住北京市东城区永定门 [REDACTED] 中 [REDACTED]。

原告 [REDACTED] 北京 [REDACTED] 支行(以下简称 [REDACTED] 支行)诉被告宋 [REDACTED] 借款合同纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告 [REDACTED] 支行委托代理人张 [REDACTED]、被告宋 [REDACTED] 到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告 [REDACTED] 支行诉称：2012年11月21日，[REDACTED] 支行与宋 [REDACTED] 签订了《个人借款合同》和《个人抵押合同》，约定：[REDACTED] 支行向宋 [REDACTED] 发放贷款人民币103万元，贷款期限10年，自2012年11月21日至2022年11月21日，贷款用于购买商品；宋 [REDACTED] 同意以其名下的位于北京市东城区永定门东街中里2号楼2层2单元202号房屋向 [REDACTED] 支行抵押作为上述贷款的担保，双方随后办理了抵押登记。合同签订后，[REDACTED] 支行如期足额发放了贷款。但宋 [REDACTED] 自2013年9月起开始拒不偿还贷款。故 [REDACTED] 支行诉至法院请求判令宋 [REDACTED] 提前

归还全部借款本金 987 568.58 元和截至 2015 年 5 月 7 日的利息、罚息、复利 133 873.26 元，以及至上述款项全部清偿之日止的利息、罚息、复利，并承担本案的诉讼费用。

被告宋■■■■辩称：贷款是替朋友贷款，用我的房子做抵押，合同中除了末页名字是我签的，其他都不是我所签，其他不知情。

经审理查明：2012 年 11 月 21 日，■■■■支行（贷款人、乙方）与宋■■■■（借款人、甲方）签订编号为■■■■的《个人借款合同》，约定：乙方同意向甲方发放贷款人民币 103 万元整用于购买商品，不得挪作他用；贷款期限为 10 年，自 2012 年 11 月 21 日始至 2022 年 11 月 21 日，实际贷款期限以借款凭证为准，借款凭证为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力；本合同项下贷款利率为年利率 7.205%，利息自贷款发放之日起计算；贷款采用等额本息还款法分期还本付息，按月还本付息，还款日为每月 20 日，最后一次还款日为合同到期日；本合同项下贷款担保方式为抵押人宋■■■■与乙方签订的《个人抵押合同》；甲方不按本合同约定的还款期限偿还到期应付的贷款本金，自逾期之日起，按本合同约定的利率加收 50%作为罚息利率，计收利息；对不能按期支付的利息，按罚息利率计收复利；因甲方违约致使乙方采取诉讼方式实现债权的，甲方应承担乙方为此支付的诉讼费、仲裁费、保全费及其他实现债权的费用；甲方在本合同项下任何一笔贷款本息发生逾期，乙方有权宣布本合同项下已发放的全部贷款提前到期，提前收回贷款本息，并有权处分抵押财产。宋■■■■在甲方处签字。■■■■支行在乙方处加盖公章。同日，■■■■支行（乙方、抵押权

人)与宋[](甲方、抵押人)签订编号为[]的《个人抵押合同》，约定：为保障乙方与债务人宋[]所签订的编号为[]的《个人借款合同》项下的债权，甲方愿意为主合同项下债权向乙方提供抵押担保；甲方所担保的主债权为债务人在乙方办理主合同项下约定业务所形成的债权，主合同项下约定业务种类为个人综合消费贷款，本金数额为103万元，期限自2012年11月21日始自2022年11月21日止；甲方抵押担保的范围为主债权本金103万元及利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、乙方为实现抵押权、实现债权而发生的费用以及其他所有主合同债务人的应付费用；甲方提供的抵押财产为房产，即宋[]名下位于北京市东城区永定门东街中里2号楼2层2单元202号（房屋所有权证号为X京房权证[]）；在主合同约定的债务履行期限届满后，或依据法律规定或主合同约定主合同债权人宣布主合同项下债务提前到期后，若主合同债务人未依约履行偿债义务，乙方有权处分本合同项下抵押财产。乙方处加盖[]支行公章，宋[]在甲方处签字。2012年12月25日，[]支行与宋[]就北京市东城区永定门东街中里2号楼2层2单元202号房屋办理了抵押登记。[]支行领取了X京房他[]《房屋他项权证》。《房屋他项权证》载明：他项权利种类：一般抵押，债权数额：人民币103万元。上述合同签订后，[]支行如期足额向宋[]发放了贷款。但宋[]自2013年9月开始未予偿还贷款，尚欠贷款本金人民币987 568.58元和截至2015年5月7日的利息、罚息、复利133 873.26元。宋[]亦未以其名下北京市东城区永定门东街

中里2号楼2层2单元202号房屋向[]支行承担抵押担保责任。

上述事实，有原告[]支行提供的《个人借款合同》、《个人抵押合同》、房屋他项权证、借款凭证、欠款明细及双方当事人当庭陈述等在案佐证。

本院认为：[]支行与宋[]签订的《个人借款合同》、《个人抵押合同》系当事人真实意思表示，且未违反法律法规强制性规定，合法有效。双方均应遵照履行。[]支行发放贷款后，宋[]应依约及时还款。宋[]迟延还款的行为构成违约，应承担相应的违约责任。[]支行要求宋[]偿还借款及利息、罚息、复利以及对已办理抵押登记的房屋依法享有优先受偿权的主张，理由正当，本院予以支持。宋[]未提交相应证据证明其抗辩主张，故本院对其答辩意见不予采信。综上，依照《中华人民共和国合同法》第一百九十六条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百九十五条、第一百九十八条之规定，判决如下：

一、宋[]于本判决生效之日起十日内偿还[]有限公司北京[]支行借款本金人民币九十八万七千五百六十八元五角八分及利息、罚息、复利（截至二〇一五年五月七日的利息、罚息、复利为人民币十三万三千八百七十三元二角六分；自二〇一五年五月八日起至付清之日止的利息、罚息、复利，按合同约定计算）；

二、宋[]逾期未能履行上述还款义务，[]有限公司北京[]支行对宋[]名下位于北京市东城区永定门东

街中里 2 号楼 2 层 2 单元 202 号房屋享有优先受偿权（该抵押物折价、拍卖、变卖后所得款项优先归还 [REDACTED] 司北京 [REDACTED] 支行上述债权，超出部分退还宋 [REDACTED]，不足部分由宋 [REDACTED] 补齐）。

如果未按照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。

案件受理费一万四千八百九十三元、公告费二百六十元，由被告宋 [REDACTED] 负担（于本判决生效之日起七日内交纳）。

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，同时按照不服本判决部分的上诉请求数额，交纳上诉案件受理费，上诉于北京市第二中级人民法院。如在上诉期满后七日内未交纳上诉案件受理费的，按自动撤回上诉处理。

审 判 长 [REDACTED]

审 判 员 [REDACTED]

代理审判员 [REDACTED]

二〇一五年十一月十二日

书 记 员 [REDACTED]