

2021.11.19 WSN

大连市中山区人民法院

民事判决书

(2021)辽0202民初7664号

原告：中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行，

负责人：高鹏，

委托诉讼代理人：王婕阳，

委托诉讼代理人：王岩，

被告：马恒俊，

被告：张丽洁

原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行与被告马恒俊、张丽洁金融借款合同纠纷一案，本院于2021年7月22日受理后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行的委托诉讼代理人王婕阳到庭参加诉讼。被告马恒俊、张丽洁经本院公告送达，期限届满未到庭应诉，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告向本院提起诉讼请求：1、被告马恒俊、张丽洁共同偿还原告借款本金218904.42元；2、被告马恒俊、张丽洁共同给付原告自逾期之日起至款项付清之日止的利息、罚息和复利

(截至 2021 年 5 月 25 日的利息 670.16 元, 罚息以本金 218904.42 元为基数, 按照基准利率下浮 25%再上浮 50%计算, 复利以利息 670.16 元为基数, 按照基准利率下浮 25%再上浮 50%计算); 3、原告对大连市沙河口区天盛街 12 号 1 单元 7 层 3 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、本案诉讼费用由被告承担。

被告马恒俊、张丽洁未到庭应诉, 亦未提交书面的答辩意见。

本院经审理认定事实如下:

一、借款合同的具体约定

2010 年 10 月 20 日, 贷款人原告与借款人被告马恒俊、张丽洁签订《个人购房借款/担保合同》, 约定: 贷款金额 375000 元, 贷款期限 240 个月, 自 2010 年 11 月 18 日至 2030 年 11 月 18 日, 贷款用途用于购买位于大连市沙河口区天盛街 12 号 1 单元 7 层 3 号房屋, 贷款利率以贷款发放时适用的中国人民银行公布的同期同档次贷款利率为基准利率下浮 25%, 利率调整方式为自每次基准利率调整之日的次年 1 月 1 日调整, 还款方式为按月等额本息还款法。借款人未按合同约定日期(包括被宣布提前到期)偿还的贷款, 贷款人有权按罚息利率按日计收利息; 对不能按时支付的利息, 按罚息利率计收复利。罚息利率为贷款利率加收 50%确定。借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息的, 贷款人有权宣布合同立即到期,

要求借款人立即清偿未偿还款项以及所产生的利息、罚息及其他费用，并可以解除本合同。

二、担保合同中关于抵押的约定

2010年10月20日，贷款人原告与抵押人被告马恒俊、张丽洁签订《个人购房借款/担保合同》，约定：被告马恒俊、张丽洁以其购买的位于大连市沙河口区天盛街12号1单元7层3号房屋为上述贷款提供抵押担保，抵押担保范围为本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。2010年11月15日，原告办理了上述案涉房屋的抵押登记手续，并取得他项权证。

三、履行情况

2010年11月18日，原告向被告马恒俊、张丽洁发放贷款375000元。二被告自2021年5月19日起逾期还款，原告于2021年10月22日宣布贷款提前到期，截止该日期，二被告欠付本金212396.79元、利息1296.71元、罚息8.32元和复利3.59元。

本院认为，二被告逾期还款构成违约，应承担违约责任。根据合同约定，二被告已累计六次逾期还款，原告有权宣布贷款提前到期，要求二被告偿还全部借款本金并支付利息、罚息和复利，但贷款宣布提前到期后，二被告不应再支付利息，对该诉请本院不予支持，对其他诉请本院予以支持。案涉房屋已办理抵押登记，原告有权在本案确定的债权范围内以该房屋折

价或者以拍卖、变卖该房屋所得的价款优先受偿。二被告经本院公告送达，期限届满未到庭应诉，本院依法缺席判决。综上，依照《中华人民共和国民法典》第三百九十四条、第三百九十五条、第四百零二条、第四百一十条、第五百七十七条、第六百六十七条、第六百七十四条、第六百七十五条、第六百七十六条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

一、被告马恒俊、张丽洁共同偿还原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行借款本金 212396.79 元和利息 1296.71 元；

二、被告马恒俊、张丽洁共同给付原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行截止 2021 年 10 月 22 日欠付的罚息 8.32 元和复利 3.59 元；

三、被告马恒俊、张丽洁共同给付原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行自 2021 年 10 月 23 日起至款项付清之日止的罚息（以应还未还本金为基数，按照《个人购房借款/担保合同》中约定的贷款利率上浮 50%计算）和复利（以应还未还利息为基数，按照《个人购房借款/担保合同》中约定的贷款利率上浮 50%计算）。

上列一至三项中被告马恒俊、张丽洁应共同给付原告之款项，于本判决发生法律效力之日起十日内付清；若逾期给付，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；

四、确认原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行对被告马恒俊名下位于大连市沙河口区天盛街12号1单元7层3号房屋享有抵押权，原告有权就该房屋折价或拍卖、变卖所得的价款优先受偿。

五、驳回原告中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行其他诉讼请求。

诉讼费5154元(含案件受理费4594元，公告费560元)，由被告马恒俊、张丽洁共同负担(原告已预交，由二被告在支付上述款项时一并支付)。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于大连市中级人民法院。

本件与原本核对无异
申请执行期限二年

审 判 长 朱 莉
人民陪审员 郝宏晓
人民陪审员 盛丽秀
二〇二一年十一月一日

书 记 员 王姝珺