



湖北省武汉经济技术开发区人民法院 民事判决书

(2019)鄂0191民初207号

原告: 中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行, 营业场所武汉经:

负责人: 程猛, 该支行行长。

委托诉讼代理人: 罗惠均, 男, 该支行员工。

委托诉讼代理人: 陈晓磊, 男, 该支行员工。

被告: 贺削, 男, 1990年8月23日出生, 汉族, 住湖北省竹山县麻, 公民身份号码

原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行(以下简称农业银行)与被告贺削借款合同纠纷一案, 本院于2019年1月7日立案受理后, 依法适用普通程序进行审理。在诉讼过程中, 原告农业银行向本院申请财产保全并提交保函担保, 本院依法裁定冻结被告贺削银行账户存款1,012,501.82元或查封、扣押其等价值的财产。本案于2019年9月2日公开开庭进行了审理。原告农业银行的委托诉讼代理人罗惠均到庭参加诉讼, 被告贺削经合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告农业银行当庭变更诉讼请求为: 1.判令被告贺削立即偿

还原告农业银行贷款本金 993,522.08 元以及自 2018 年 8 月 3 日起至实际还清之日止的利息、罚息、复利(利息、罚息、复利以合同约定为准); 2.确认原告农业银行对被告贺削位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室的房屋变卖价款享有优先受偿权; 3.本案的诉讼费、保全费由被告贺削承担。

事实及理由:被告贺削因购买房屋资金不足向原告农业银行申请贷款。双方于 2017 年 11 月 28 日与原告农业银行签订了《个人购房担保借款合同》(以下简称《借款合同》),约定以贷款所购房屋做抵押,由原告农业银行向其提供贷款 100 万元,贷款期限 360 个月,还款周期 1 个月。《借款合同》第十一条同时约定,如被告贺削未按约定按期足额偿还借款、支付利息,构成违约,原告农业银行有权提前收回已发放借款,并要求被告贺削支付罚息、复利。

《借款合同》签订后,原告农业银行将贷款划入约定账户。截止 2018 年 12 月 2 日被告贺削已经连续逾期三次以上,拖欠贷款本金 1,012,501.82 元(利息、罚息、复利以合同约定为准)。经多次催告,被告贺削一直没有履行还款义务。原告农业银行根据我国《民事诉讼法》等有关法律规定,向法院提起诉讼,望依法判如所请。

被告贺削未作答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据,本院组织当事人进行了举证,原告农业银行提供的证据形式、来源合法,与本案有法律意义上的关联,本院均予以确认并在卷佐证。

根据当事人陈述和经审查确认的证据, 本院认定事实如下:

2017年11月28日, 原告(贷款人、抵押权人)农业银行与被告(借款人、抵押人)贺削签订了《保借款合同》(合同编号为42020120170137856)。该合同第一条1.7约定:“本合同记载的借款金额、借款期限、利率等与借款凭证记载不一致时, 以借款凭证记载为准。借款凭证为本合同的组成部分”; 第三条3.1约定:“借款人承诺: 贷款人将借款资金按本条约定进行划款, 即视同贷款人已依据约定向借款人发放借款, 借款人了解并自愿承担相关风险”; 第九条9.2.1约定:“抵押人与抵押物共有人同意以本合同第三十二条所列财产担保本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金, 按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和抵押人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金, 以及诉讼费、律师费等贷款人实现债权和抵押权的一切费用”; 第九条9.2.7约定:“贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款, 贷款人有权行使抵押权, 并可以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿”; 第十一条11.1约定:“借款人未按双方约定期限归还借款本金的, 贷款人对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮50%计收罚息, 直至本息清偿为止。逾期期间, 如遇中国人民银行同期人民币贷款基准利率(或1年期LPR)调整, 自基准利率调整之日(或1年期LPR调整后一个工作日)起罚息利率相应调整”; 第十一条11.3约定:“对应付未付利息, 贷款人依据中国人民银行规定计收复利。应付未付利息包括借款期内产生的应付未付利息(含违约使

用罚息)和借款逾期后产生的应付未付利息(含逾期罚息和违约使用罚息)。借款期内产生的应付未付利息,在借款期内按合同约定借款执行利率计算复利,自借款到期之日起,按逾期借款利率计算复利;逾期借款的应付未付利息,按逾期借款利率计算复利”;第十一条 11.4 约定:“借款人未按约定按期足额偿还借款,贷款人有权提前收回已发放借款,有权提前行使担保权,有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期”;第二十三条约定:“借款金额为 1,000,000 元”;第二十四条约定:“借款用途为购买住房,购买的房产位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室”;第二十五条约定:“借款期限 360 月,实际借款期限和具体起止日期以借款凭证记载为准”;第二十六条约定:“借款利率采用基准利率方式,执行利率以借款发放日中国人民银行同期同档次人民币贷款基准利率为基础上浮百分之十五后确定。借款期间遇中国人民银行人民币贷款基准利率调整,执行利率按自中国人民银行人民币贷款基准利率(或 1 年期 LRP)调整后的次年 1 月 1 日起调整”;第二十八条约定:“借款人不可撤销地申请并授权贷款人将全部借款直接划入龚本元账户,账号: 6228270051530747572”;第二十九条约定:“本合同的还款方式为等额本息还款,还款周期为一个月,还款日为每期末月的借款发放日的对应日,借款人的还款账号 6228480059799314774”;第三十二条约定:“房屋地址为蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室”。

2018 年 2 月 2 日,被告(甲方)贺削向原告(乙方)农业银

行出具了《个人客户资金划转授权委托书》，载明：“甲方（被告贺削）委托乙方（原告农业银行）将所申请获准并已办妥约定担保手续的个人住房贷款按照合同约定方式，以甲方购房款的名义直接入龚本元（售房人名称）在乙方开立的存款账户内（账号：6228270051530747572）”。

2018年1月8日，原、被告在武汉市蔡甸区不动产登记局办理了抵押登记，不动产登记证明[编号：鄂（2018）武汉市蔡甸不动产证明第0000708号]记载：权利人为农业银行；义务人为贺削；抵押物位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期1栋4单元6-7层601室；被担保主债权为1,000,000元；不动产权证书号为鄂（2018）武汉市蔡甸不动产权第0000154号；抵押方式为一般抵押；债权担保期限为2018年1月5日起至2048年1月4日止。

原告农业银行与被告贺削在借款凭证上约定：“借款金额为：1,000,000元；借款日期为2018年2月2日；到期日期为：2048年2月1日；收款人账号为6228270051530747572；执行利率为5.63500%；逾期利率为8.45250%；扣款账号为6228480059799314774；还款方式为等额本息还款”。

2018年2月2日，原告农业银行依约向案外人龚本元发放借款1,000,000元。

被告贺削自2018年3月2日起未按约定还款，截止2018年8月2日被告贺削尚欠原告农业银行贷款本金993,552.08元。现原告农业银行诉至本院，请求依诉予判。

本案经合议庭评议如下：

一、被告贺削是否应承担偿还借款本息的法律责任

本院认为,原、被告签订的《借款合同》系当事人的真实意思表示,未违反法律、行政法规的强制性效力性规定,应属合法有效。《借款合同》第十一条 11.4 约定:“借款人未按约定按期偿还借款,贷款人有权提前收回已发放借款,有权提前行使担保权,有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期”。现原告农业银行已按照合同约定发放了贷款,但被告贺削未按照合同约定偿还借款本息,被告贺削应承担相应违约责任。原告农业银行要求被告贺削偿还截止 2018 年 8 月 2 日借款本金 993,552.08 元,并从 2018 年 8 月 3 日起至付清款项之日止按合同约定标准计算利息、复利、罚息的主张符合合同约定和法律规定,本院予以支持。

三、原告农业银行要求对抵押物享有抵押权和优先受偿权的诉请

本院认为,《借款合同》第九条 9.2.7 约定:“贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款,贷款人有权行使抵押权,并可以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿”。同时原、被告在《借款合同》第九条 9.2.1 约定:“被告贺削自愿将位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室房产向原告农业银行提供抵押担保”。本案中原告农业银行与被告贺削就合同中的抵押物已办理了抵押登记手续,抵押权设立。现被告贺削未依约偿还借款本息,原告农业银行有权对抵押物位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期 1 栋 4 单元 6-7 层 601 室的抵

押房产折价或变卖、变卖后的价款在被告贺削本案所负债务范围内的优先受偿。

综上,根据《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第一百零七条、第一百九十六条、第一百九十七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条,《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百八十条、第一百八十七条、第一百九十五条,《中华人民共和国担保法》第三十三条、第四十一条、第四十六条,《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定,判决如下:

一、被告贺削于本判决生效之日起十日内向原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行偿还截止2018年8月2日贷款本金993,552.08元(从2018年8月3日起至贷款清偿之日止的利息、罚息、复利按照合同约定计算);

二、原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行有权对被告贺削提供的位于蔡甸区蔡甸街同心村同馨花园二期1栋4单元6-7层601室[鄂(2018)武汉市蔡甸不动产证明第0000708号]房产折价或拍卖、变卖后的价款在本判决第一项确定的被告贺削所负债务范围内优先受偿。

如果义务人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。

本案案件受理费13,736元,保全费5,000元,共计18,736元,由被告贺削负担。

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,并按对方当事人或者代表人的人数提出副本,上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审判长 管理

人民陪审员 田世建

人民陪审员 周红云

二〇一九年十月二十九日

法官助理 崔展图

书记员 石君

本件与原本核对无异