

河北省围场满族蒙古族自治县人民法院

民事判决书

(2020)冀0828民初2152号

原告：中国建设银行股份有限公司围场支行，住所地河北省承德市围场满族蒙古族自治县围场镇木兰路邮电家属楼底商。统一社会信用代码91130828721658021H。

负责人：徐卫民，行长。

委托诉讼代理人：张艳楠，河北德汇律师事务所律师。

被告：王玉苹，女，1971年2月25日出生，满族，农民，住河北省承德市围场满族蒙古族自治县半截塔镇要路沟村7号西大沟15号。身份证号132629197102256524。

被告：马成，男，1970年4月28日出生，满族，农民，住河北省承德市围场满族蒙古族自治县半截塔镇要路沟村7号西大沟15号。身份证号132629197004286535。

原告中国建设银行股份有限公司围场支行（简称建设银行围场支行）与被告王玉苹、被告马成金融借款合同纠纷一案，本院于2020年7月8日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告建设银行围场支行的委托诉讼代理人张艳楠，被告马成，到庭参加诉讼。被告王玉苹经传票传唤未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告建设银行围场支行向本院提出诉讼请求：1、请求解除原被告双方于2016年10月21日签订的《个人住房（商业用房）借款合同》。2、请求判令被告偿还原告贷款本金人民币341525.44元、利息13261.69元、罚息989.26元（本息

暂计算至2020年5月20日、以后本息按借款合同约定的逾期利息计算至实际清偿之日止),以上债权合计355776.39元。

3、判令原告就被告抵押财产(位于围场镇凤凰社区桃李街阳光帝景住宅楼2幢3单元3层302号)在债权本息、实现债权费用、诉讼费用等全部债权范围内享有优先受偿权。4、判令被告承担原告实现债权费用23347.00元。以上合计379123.39元。5、判令被告承担全部诉讼费用。事实和理由:2016年10月21日,原告与被告签订《个人住房(商业用房)借款合同》,约定被告向原告借款人民币400000.00元,借款期限自2016年9月13日至2030年9月13日,借款利率为浮动利率,在起息日基准利率下浮10%,逾期罚息利率在合同约定执行利率基础上浮50%,按月结息。同年10月21日,上述贷款发放至指定账户。为保证贷款偿还,被告位于围场镇凤凰社区桃李街阳光帝景住宅楼2幢3单元3层302号(建筑面积115.8平方米)提供抵押,办理了抵押登记,房屋他项权证号:房他证围房字第20160911号。抵押合同担保范围均为贷款本息及实现债权费用等。至原告诉讼之日止,被告借款已经连续逾期且欠息,已构成违约。为保护原告的合法权益,特诉至法院。

被告马成辩称,从2019年7月至今没还款,没有还款能力。同意卖房还款。

被告王玉苹未答辩。

经审理查明,2016年10月21日,被告王玉苹、马成作为借款人,原告建设银行围场支行作为贷款人,签订《个人住房(商业用房)借款合同》,约定被告向原告借款400000.00

元，用于购买坐落在围场镇桃李街阳光帝景住宅楼2幢3单元302号房屋；借款期限自2016年9月13日起至2030年9月13日止；借款利率为浮动利率，即在基准利率水平上下调10%；借款逾期的，罚息利率为在本合同所执行贷款利率的水平上上浮50%；还款方法为等额本息还款方法，在本合同签订时的贷款利率水平下每1个月归还本息金额为3195.34元；担保方式为抵押加最高额保证，抵押财产为围场镇桃李街阳光帝景住宅楼2幢3单元302室。《个人住房（商业用房）借款合同》还约定，借款人违约情形包括借款人不按合同约定按时足额偿还借款本息或其他应付款项；贷款人的救济措施，包括宣布贷款立即到期，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等。合同签订后，所抵押的房屋进行了抵押登记，并办理了房屋他项权证，证号为房他证围房字第20160911号。上述贷款发放至指定账户。后被告开始按月偿还住房贷款。自2019年7月起，被告未按约定还款。至2020年5月20日，被告欠原告借款本金341525.44元、计算至2020年5月20日的利息13261.69元、罚息989.26元，合计355776.39元。当前，执行的贷款利率为年息4.41%。

上述事实，有原告提供的个人贷款对账单、个人住房（商业用房）借款合同、个人贷款支付凭证、房屋他项权利证书等书证证实。

本院认为，被告王玉苹、马成与原告签订的个人借款合同，是当事人真实意思表示，不违反法律规定，为有效合同。借贷双方均应按合同约定履行各自义务。原告已将款项借出，被告应当按约定期限和方式还款。被告王玉苹、马成未按合

同约定期限还款，拖延时间较长，且未采取补救措施，构成根本违约，原告要求解除合同，应予支持。合同解除后，对于下欠借款，被告应当返还，并按约定支付利息。因被告所借款项用房屋做了抵押，抵押已登记，原告对抵押房屋折价或拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。原告请求判决由被告承担代理费，根据案情实际，以不支持为宜。依照《中华人民共和国合同法》第九十四条第二、三项，第九十七条，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，《中华人民共和国担保法》第三十三条、第四十一条、第四十二条第二项、第四十六条、第五十三条规定，判决如下：

一、解除被告王玉苹、马成与原告中国建设银行股份有限公司围场支行签订的个人住房（商业用房）借款合同。

二、被告王玉苹、被告马成返还下欠原告中国建设银行股份有限公司围场支行的借款本金 341525.44 元、给付计算至 2020 年 5 月 20 日的利息 13261.69 元、罚息 989.26 元，合计 355776.39 元。2020 年 5 月 20 日以后的利息，继续给付，按年利率 4.41%上浮 50% 计算，至借款清偿之日止。于判决生效后十五日内付清。

二、如被告王玉苹、马成未在上述期限内还款，原告有权以二被告抵押的房屋折价或者以拍卖、变卖抵押房屋的价款优先受偿。

三、驳回原告中国建设银行股份有限公司围场支行其他诉讼请求。

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 6986.85 元，减半收取 3493.43 元，由被告王玉苹、马成共同承担。

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，上诉于河北省承德市中级人民法院。

本件与原本核对无异

审判员 王 晓 辉
二〇二〇年七月二十九日
书记 员 周 倩

