浙江省龙泉市人民法院

民事判决书

（2021）浙1181民初2623号

原告：浙江龙泉农村商业银行股份有限公司，住所地浙江省丽水市龙泉市中山东路101号。

法定代表人：陈义达，任董事长。

委托诉讼代理人：叶晓晨，男，该公司员工。

被告：叶昌富，男，1988年7月30日出生，汉族，住浙江省龙泉市。

被告：连云菊，女，1988年4月14日出生，汉族，住浙江省龙泉市。

原告浙江龙泉农村商业银行股份有限公司与被告叶昌富、连云菊金融借款合同纠纷一案，原告于2021年12月8日向法院提起诉讼，诉请：1．判令被告叶昌富、连云菊归还原告借款本金274733.32元，并支付利息（截至2019年4月9日，已产生利息2251.62元，此后利息按合同约定计算至全部款项还清之日止，包括罚息及复息）；2．判令原告对登记在被告叶昌富、连云菊名下坐落于龙泉市南秦路36号［浙（2020）龙泉市不动产权第XXXX号］的不动产，以折价、拍卖或变卖所得的价款享有优先受偿权；；3．判令上述被告承担本案诉讼费及实现债权费用。庭审中，原告明确第3项诉讼请求为：判令上述被告承担本案诉讼费。本院受理后，依法适用简易程序，于2021年12月23日公开开庭进行了审理并当庭宣判。原告浙江龙泉农村商业银行股份有限公司的委托诉讼代理人叶晓晨到庭参加诉讼，被告叶昌富、连云菊经本院合法传唤无正当理由拒不到庭。

一、借款合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 借款合同名称 | 个人购房担保借款合同 |
| 借款合同编号 | 9351120200003927 |
| 借款人姓名 | 叶昌富、连云菊（同时出具共同还款承诺书） |
| 借款额度 | 30万元 |
| 借款期限 | 2020年4月9日至2030年4月8日 |
| 借款用途 | 购房 |
| 借款利率 | 年利率5.4% |
| 还款方式 | 等额本息，按月还款 |
| 违约条款 | 1.借款人逾期不归还借款本金，从逾期之日起按借款合同所约定的利率加收50%的罚息利率计收罚息； 2.未按期支付利息的，按罚息利率计收复息； 3.发生下列情形之一即构成违约或风险事件：…（二）借款人违反本合同约定，逾期或未按约定的还款方式归还贷款本息的； 4.在本合同有效期内，借款人或保证人发生上述第（一）（二）（三）（四）（五）（九）（十二）（十三）违约情形或风险事件时，贷款人有权采取以下任何一项或多项措施，包括但不限于：…2．停止发放岱款，宣布本合同项下已发放贷款提前到期，要求借款人立即偿还全部贷款及相应利息；3.依法处分本合同项下的抵押房产以清偿全，＇部贷款及相应利息；…5提前解除本合同等 |

二、抵押合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产抵押登记证号 | 浙（2020）龙泉市不动产证明第0001814号 |
| 登记时间 | 2020年4月9日 |
| 权利人 | 浙江龙泉农村商业银行股份有限公司 |
| 抵押（义务）人 | 叶昌富 |
| 抵押方式 | 一般抵押 |
| 担保债权数额 | 30万元 |
| 债权履行期间 | 2020年4月9日至2030年4月8日 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 龙泉市南秦路36号 |
| 不动产单元号 | 331181003037GB000452F00020007 |
| 不动产证号 | 浙（2020）龙泉市不动产权第0001922号 |
| 抵押担保范围 | 贷款本金、利息(包括罚息和复息等)、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人实现债权与但保全权利而发生的相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、律师费、差旅费、执行费、评估费、公证费、送达费、邮寄费、公告费等 |

三、违约情况

|  |  |
| --- | --- |
| 尚欠本金 | 274733.32元 |
| 尚欠其他费用 | 利息、罚息、复息 |
| 从何日起开始逾期 | 2021年5月21日 |

四、裁判理由与结果

本院依照《中华人民共和国民法典》第三百九十四条、第四百一十条、第四百一十一条、第六百七十四条、第六百七十五条、第六百七十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第二十条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条规定，判决如下：

一、叶昌富、连云菊于判决生效之日起十日内共同偿还给浙江龙泉农村商业银行股份有限公司借款本金274733.32元，并支付利息（截至2019年4月9日，已产生利息2251.62元，此后的利息按照合同约定利率计算至款项还清之日止，包括罚息、复息）；

二、若叶昌富、连云菊届期不履行上述付款义务的，对叶昌富所有的坐落于龙泉市南秦路36号【浙（2020）龙泉市不动产权第XXXX号】，准予采取拍卖、变卖等方式依法变价，浙江龙泉农村商业银行股份有限公司对变价后所得款项享有优先受偿权。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费5492元，减半收取计2746元，由叶昌富、连云菊共同负担。

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，上诉于浙江省丽水市中级人民法院。

审判员    龚贤伟

二O二一年十二月二十三日

代书记员    陈灿