浙江省龙泉市人民法院

民 事 判 决 书

（2020）浙1181民初2035号

原告：浙江龙泉农村商业银行股份有限公司，住所地浙江省龙泉市中山东路101号，统一社会信用代码91331181148543853J。

法定代表人：陈义达，任董事长。

委托诉讼代理人：项晓弘,龙泉市剑川法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：项晓韬,龙泉市剑川法律服务所法律工作者。

被告：浙江开园建设有限公司，住所地浙江省龙泉市万景花园1幢2楼201室，统一社会信用代码91331181681667344W。

法定代表人：刘寿山。

被告：刘寿山，男，1969年11月5日出生，汉族，住浙江省龙泉市。

被告：李笑菊，女，1969年8月5日出生，汉族，住浙江省龙泉市。

被告：刘聪，女，1990年11月20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（以下简称龙泉农商银行）与被告浙江开园建设有限公司、刘寿山、李笑菊、刘聪金融借款合同纠纷一案，原告龙泉农商银行向本院提起诉讼，诉请：1.判决第一被告归还原告借款本金450万元及利息（按合同约定的利率，从2020年3月21日起计算至款项还清之日，包括复息、罚息）；2.判决第二、三、四被告以座落龙泉市××（房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2号、龙房龙泉市共字第0××3号，土地使用证：浙龙国用（2008）第0××3号）、以座落龙泉市××（房屋所有权证：龙房权证龙渊镇字第1××5号，土地使用权证：龙国用（2004）字第1××0号）、以座落龙泉市××（房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2、0××3号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××1号）、以座落龙泉市××（房屋所有权证：龙房权证小梅镇字第5××9号、龙房小梅镇共字第××号，土地使用权证：浙龙国用（2005）字第1××9号）、以座落龙泉市××（房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××8号）抵押房产对本案借款本息承担抵押担保责任，原告对抵押房产拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；3.判令上述被告承担本案的诉讼费以及原告为实现债权所发生的相关费用。本院于2020年10月22日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理并当庭宣判。原告龙泉农商银行的委托诉讼代理人项晓弘到庭参加了诉讼，被告浙江开园建设有限公司、刘寿山、李笑菊、刘聪经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。本案经缺席审理，现已审理终结。

一、借款合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 合同名称 | 流动资金借款合同 |
| 合同编号 | 9351120190008183号 |
| 借款人姓名 | 浙江开园建设有限公司 |
| 借款金额 | 450万元 |
| 借款期限 | 2019年7月26日至2020年7月10日 |
| 借款用途 | 归还龙泉市企业服务中心（有限合伙）借款 |
| 借款利率 | 月利率4.89375‰ |
| 还款方式 | 利随本清，按季付息，每季末月的20日为结息日 |
| 违约条款 | 未按约归还贷款本金，从逾期之日起按合同所约定的利率加收50%的罚息利率计收罚息；按罚息利率计收复息 |

二、最高额抵押合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 合同名称 | 最高额抵押合同 |
| 合同编号 | 9351320190000225号 |
| 抵押人 | 刘寿山、李笑菊、刘聪 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 最高债权数额 | 2019年2月26日至2022年7月10日融资期间内最高融资限额为880万元的所有融资债权 |
| 抵押担保范围 | 本金、利息（包括罚息、复息）、融资过程中发生的垫付款、违约金、损害赔偿金、应付费用、保管抵押财产的费用和实现债权的费用等。 |
| 抵押物 | 刘寿山、李笑菊所有的坐落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市第0××2号、龙房龙泉市共字第0××3号，土地使用权证：浙龙国用（2008）第0××3号］、刘寿山所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙渊镇字第1××5号，土地使用权证：龙国用（2004）字第1××0号］、刘寿山、李笑菊所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2、0××3号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××1号］、刘寿山、李笑菊所有的座落于龙泉市××［房屋所有权证：龙房权证小梅镇字第5××9号、龙房小梅镇共字第××号，土地使用权证：浙龙国用（2005）字第1××9号］、刘聪所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××8号］ |
| 是否办理抵押登记手续 | 是 |

三、还款情况

|  |  |
| --- | --- |
| 尚欠本金 | 450万元 |
| 尚欠利息 | 自2020年3月21日起的利息、罚息、复息 |

四、裁判理由与结果

本院依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、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》第二百零三条规定，判决如下:

一、浙江开园建设有限公司于本判决生效之日起十日内支付浙江龙泉农村商业银行股份有限公司借款本金450万元并支付利息、罚息、复利（按合同约定的利率自2020年3月21日起计算至款项还清之日止）；

二、浙江龙泉农村商业银行股份有限公司有权对刘寿山、李笑菊所有的坐落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市第××2号、龙房龙泉市共字第0××3号，土地使用权证：浙龙国用（2008）第0××3号］、刘寿山所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙渊镇字第1××5号，土地使用权证：龙国用（2004）字第1××0号］、刘寿山、李笑菊所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2、0××3号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××1号］、刘寿山、李笑菊所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证小梅镇字第5××9号、龙房小梅镇共字第××号，土地使用权证：浙龙国用（2005）字第1××9号］、刘聪所有的座落于龙泉市××的房产［房屋所有权证：龙房权证龙泉市字第0××2号，土地使用权证：浙龙国用（2010）第0××8号］折价或拍卖、变卖所得价款就上述第一项付款义务在最高债权本金880万元所产生的债务总额范围内优先受偿。

如被告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42800元，减半收取计21400元，由被告浙江开园建设有限公司负担，由刘寿山、李笑菊、刘聪负连带责任。

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，上诉于浙江省丽水市中级人民法院。

审 判 员　季芳萍

二〇二〇年十一月十一日

代书记员　刘　娟