浙江省龙泉市人民法院

民事判决书

（2022）浙1181民初632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。

法定代表人：陈义达，任董事长。

委托诉讼代理人：郭志泉，男，该公司员工。

被告：刘红丽，女，1981年9月10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刘红丽金融借款合同纠纷一案，原告于2022年4月1日向法院提起诉讼，诉请：1．判令被告刘红丽归还原告借款本金1050000元，并支付利息（截至2022年3月1日，已产生利息40686.23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刘红丽名下坐落于龙泉市阳光城花园11幢1单元103室、104室［浙（2020）龙泉市不动产权第XXXX号、0XXXX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．判令被告承担本案诉讼费及其他一切实现本诉债权的相关费用。庭审中，原告明确第3项诉讼请求为：判令被告承担本案诉讼费。本院受理后，依法适用简易程序，于2022年4月20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郭志泉、被告刘红丽到庭参加诉讼。

一、借款合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 借款合同名称 | 个人借款合同 |
| 借款合同编号 | 93511202000013278、9351120210000266 |
| 借款人姓名 | 刘红丽 |
| 借款额度 | 75万元、30万元 |
| 借款期限 | 2020年12月7日至2021年12月3日 2021年1月5日至2021年12月3日 |
| 借款用途 | 开饭店 |
| 借款利率 | 年利率4.35% |
| 还款方式 | 利随本清，按月结息 |
| 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等 |

二、抵押合同情况

|  |  |
| --- | --- |
| 抵押合同名称 | 最高额抵押合同 |
| 抵押合同编号 | 9351320200002021 |
| 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、贷款人实现债权与担保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 |
| 不动产抵押登记证号 | 浙（2020）龙泉市不动产证明第XXXX号 |
| 登记时间 | 2020年12月4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 | 刘红丽 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 |
| 最高额 | 108万元 |
| 债权确定期间 | 2020年12月4日至2025年12月3日 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 龙泉市阳光城花园11幢1单元103室、104室 附49号地下储藏室一间 |
| 不动产单元号 | XXXXXXXX |
| 不动产证号 | 浙（2020）龙泉市不动产权第XXXX号 浙（2020）龙泉市不动产权第XXXX号 |

三、违约情况

|  |  |
| --- | --- |
| 尚欠本金 | 1050000元 |
| 尚欠其他费用 | 利息、罚息、复息 |
| 从何日起开始逾期 | 2021年9月21日 |

四、裁判理由与结果

本院认为，原告浙江龙泉农村商业银行股份有限公司与被告刘红丽之间签订的两份《借款合同》、一份《最高额抵押合同》均系合同当事人的真实意思表示，合同内容合法，属有效合同。原告依约交付了贷款款项，被告刘红丽未按约履行还本付息义务，已构成违约，应承担违约责任。被告以坐落于龙泉市阳光城花园11幢1单元103室、104室的房产为原告办理了最高额抵押登记，故原告对案涉房产折价、拍卖、变卖所得的价款在最高额108万元范围内，依法享有优先受偿权。综上，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、第四百二十条、第四百二十三条、第四百二十四条、第五百七十七条、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》第一条第三款、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条规定，判决如下：

一、刘红丽于判决生效之日起十日内偿还给浙江龙泉农村商业银行股份有限公司借款本金1050000元，并支付利息（截至2022年3月1日，已产生利息40686.23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、若刘红丽届期不履行上述付款义务的，对刘红丽所有的坐落于龙泉市阳光城花园11幢1单元103室、104室的不动产【不动产权证书号：浙（2020）龙泉市不动产权第0XXXX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在最高额1080000元范围内享有优先受偿权；

三、驳回浙江龙泉农村商业银行股份有限公司的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费14616元，减半收取计7308元，由刘红丽负担。

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，也可以在判决书送达之日起十五日内，向浙江省丽水市中级人民法院在线提交上诉状。

审判员    陈建敏

二O二二年四月二十日

代书记员    陈灿