

# 河南省鹿邑县人民法院

## 民事判决书

(2021)豫1628民初1679号

原告：鹿邑县住房公积金管理中心，统一社会信用代码12411725062673227N，住所地河南省鹿邑县紫气大道中段工商银行院内。

法定代表人：王巍，系该中心主任。

委托诉讼代理人：刘玉林，河南仙源律师事务所律师。

被告：孙建中，男，1970年2月25日出生，汉族，公民身份号码412725197002250317，住河南省鹿邑县城关镇老君台西街29附2号。

被告：陈春梅，女，1971年1月20日出生，汉族，公民身份号码412725197101200024，住河南省鹿邑县城关镇老君台西街29附2号。

原告鹿邑县住房公积金管理中心与被告孙建中、陈春梅融借款合同纠纷一案，本院于2021年3月8日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理，原告鹿邑县住房公积金管理中心的委托诉讼代理人刘玉林、被告孙建中、陈春梅到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告鹿邑县住房公积金管理中心向本院提出诉讼请求：

1、判决解除原告与被告签订的《个人住房公积金借款合同书》；2、判决被告偿还原告借款本金 396380.04 元、利息 71374.67 元（利息计至 2021 年 2 月 23 日，自 2021 年 2 月 24 日起按照年利率 4.875% 计算利息，至本金付清时止），支付律师代理费 9400 元，共计 477154.71 元；3、判决确认原告对被告抵押的房产（位于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸 10 号楼 7 层 703 号房）享有优先受偿权，并对拍卖、变卖的价款优先受偿；4、本案诉讼费用由被告承担。

事实与理由：2015 年 7 月 10 日，原告与被告签订《个人住房公积金借款合同书》，被告向原告贷款 420000 元，贷款期限 1 年，用于购买位于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸 10 号楼 7 层 703 号房，并以该房屋向原告提供抵押担保。双方还约定被告采取等额本息还款法每月偿还贷款，并承担原告为实现债权所支出的律师费等费用。合同签订后，原告依约向被告发放贷款，但被告不按合同约定按时还款付息。被告的行为已严重违约，经原告多次催收无果。原告为维护合法权益特具状起诉，请依法判如所请。

被告孙建中辩称：贷款不是本人所贷，对房子也不知情、不知道房子坐落何处。

被告陈春梅辩称：不知道情况。

本院经审理认定事实如下：对于当事人双方没有争议的事实，本院予以确认；对于有争议的事实和证据，本院作如下认定：

原告提供如下证据：

1、被告的身份证、户口本、结婚证复印件及个人贷款申请表、借款申请单位证明各一份，证明被告的主体资格及被告向原告申请贷款的事实；

2、被告与鹿邑县住房公积金管理中心签订的借款合同、2015年7月10被告贷款凭证一份、被告欠款本金利息单，证明被告于2015年7月10日向鹿邑县住房公积金管理中心贷款42万元，借款期限一年。年利率3.25%，逾期罚息4.875%，还款方式为月均等额本息还款的事实。并证明因实现债权而产生的诉讼费、律师费由被告承担。借款到期后，被告尚欠原告借款本金396380.04元，利息71374.67元；

3、商品房设定抵押权登记权证，证明被告用位于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸10号楼7层703号房向原告提供抵押担保，并依法登记，原告依法享有抵押权利，并优先受偿；

4、律师费发票一张，证明原告因被告违约向其主张债权而支出的律师费9400元，根据合同约定，应由被告承担。

被告孙建中对对第一组证据身份证、结婚证、户口本无异议；对申请表、单位证明、借款合同均提出不是自己签字；转账凭证虽是自己账户，但是卡是孙永刚用的，本人没见钱。自己没买房子、也没办证。

被告陈春梅质证称都不是本人签字，对啥都不知情。

被告孙建中虽不承认在借款合同、申请表等处签字，庭审时申请鉴定字迹，但庭后有明确表示放弃鉴定并承认该借款打入了自己的卡号，说明被告孙建中了解贷款的事实并实际收到了借款；至于该借款由谁使用，经孙建中同意、知情后并不影响孙建中负有清偿该债务的责任。被告陈春梅的签字均以借款人配偶身份，不管签字是否真实，均不能让其承担借款人的义务，但不影响借款合同的成立。因此，原告提交的证据本院予以认定，但借款的利率应以借据执行的为准。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2015年7月20日，原告鹿邑县住房公积金管理中心与被告孙建中签订《个人住房公积金借款合同书》，约定：原告委托受托银行（中国工商银行）向借款人被告孙建中发放住房公积金贷款420000元，期限1年，自2015年7月10日起至2016年7月10日止，贷款实际发放日和到期日以借款人与受托银行所签借据为准。贷款确定月利率2.5%，利息从银行实际放款之日起计算；在本合同贷款期限内如遇国家贷款利率调整，按中国人民银行规定执行。双方约定被告到期本息一次还清。该贷款，被告用于购买位于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸10号楼7层703号房，不得挪作他用。合同约定，被告委托受托银行在本合同保证担保或抵押担保生效后，以借款人购房款的名义将购房贷款划入开发商（售房单位或个人）孙建中开户银行中国工商银行账号6212261717003770656的账户，以购买房产；被告以个人名义在贷款人（受托银行）处开立储蓄存款账户（6212261717003770656）用于保证在每期按照合同约定的时间足额存储须偿还的贷款本息金，同时授权贷款人于每月还款日从该存款账户中自动扣收贷款本息。合同还约定借款人（被告）未按约定时间偿还本息，将按逾期贷款本金每日计收万分之一点四的罚息；借款人不按期偿还利息时，贷款人对未支付的利息计收复息。合同又约定，借款人未按本贷款合同规定的时间还本付息或贷款到期三个月仍未还清全部贷款本息及相关费用的，贷款人有权解除合同，借款人应承担本合同约定的违约责任，包括贷款人为实现所支付的诉讼费、律师费、执行费等。

为保证本合同的正常履行，被告孙建中用坐落于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸 10 号楼 7 层 703 号房产作抵押，并进行了抵押登记（登记证：鹿房预字第 00008010 号）。

2015 年 8 月 7 日原告通过中国工商银行向被告孙建中指定账户发放贷款 420000 元，贷款执行利率为年利率 3%。被告孙建中收到贷款后已按约定归还部分期限的贷款本息，后不按约定归还，截止至 2021 年 2 月 23 日，已连续逾期 66 个月没有还款，下欠本金 396380.04 元、利息及罚息 71374.67 元（按年利率 3.25%、逾期年利率 4.875% 计算）。

另查明，原告为追偿贷款支付律师代理费 9400 元。

本院认为，当事人签订合同应当诚信履行，一方违约，对方有权要求承担违约责任。本案原、被告签订《个人住房公积金借款合同书》是其真实意思表示，被告已实际收到借款应为有效合同，应当履行，否则应承担违约责任。被告孙建中实际借款，应当按合同约定支付本息，其不支付本息属于违约。本案贷款合同约定到期后一次性还清，被告不按约定履行义务、已逾期 66 个月构成违约，依该合同约定原告有权解除合同并要求被告偿还全部尚欠的本金及利息。被告孙建中为贷款设立了不动产抵押担保，并进行了抵押登记，抵押有效；被告不按约定偿还贷款，原告有权主张行使抵押权，就抵押物拍卖、变卖所得价款优先受偿。本案合同约定，被告违约应承担原告为实现债权支付的费用，因此原告主张律师代理费 9400 元的请求，本院予以支持。

本案原告主张被告陈春梅承担清偿义务，因不承认签订陈春梅借款合同，且即使签字也是以借款人的配偶身份所签，不应当视为借款人，不应当承担借款人的义务。因此本

案原告主张陈春梅承担清偿义务的理由不足，本院不予支持。

本案住房公积金借款合同与银行借据虽具有同等效力，但如果约定不一致时，应优先按借据执行，借据没有规定的则执行借款合同。本案借款合同约定的利率是月利率 2.5%，但合同约定如遇国家利率调整，按中国人民银行规定执行；且本案被告与受托行另签订的借款借据约定按年利率 3% 计算，逾期罚息利率上浮 50%（应为 4.5%）。因此原告主张按按年利率 3.25%、逾期罚息按 4.875% 计算，没有依据，超出借据约定的部分，本院予以支持。

综上，依照《中华人民共和国民法典》第一百七十六条、第五百零九条、第五百七十七条、第五百七十八条、第六百六十七条、第六百七十四条、第六百七十六条、第四百二十条、第四百二十四条、第三百九十四条、第四百零二条、第四百一十条、第四百一十三条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条规定，判决如下：

一、解除原告鹿邑县住房公积金管理中心与被告孙建中 2015 年 7 月 20 日签订的个人住房公积金借款合同；

二、被告孙建中应当自本判决生效之日起十日内支付给原告鹿邑县住房公积金管理中心下欠的借款本金 396380.04 元、利息及罚息 71374.67 元（利息计算至 2021 年 2 月 23 日，超过年利率 3%、逾期年利率 4.5% 的部分应予扣除，2021 年 2 月 24 日起以后利息按逾期年利率 4.5% 计算直至本金付清时止）；

三、被告孙建中应当自本判决生效之日起十日内支付给原告鹿邑县住房公积金管理中心律师代理费 9400 元；

四、被告孙建中不履行本判决上述二、三两项支付金钱

义务，原告可就其抵押物--坐落于鹿邑县真源大道涡河桥东北角涡之阳府邸 10 号楼 7 层 703 号房产（登记证：鹿房预字第 00008010 号）申请强制执行，就拍卖、变卖所得价款优先受偿（受偿后多余的价款返还给孙建中）；

五、驳回原告鹿邑县住房公积金管理中心的其他诉讼请求。

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

案件受理费 8457.32 元，减半收取 4228.66 元，由被告孙建中负担 3000 元，原告鹿邑县住房公积金管理中心负担 1228.66 元。

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，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于河南省周口市中级人民法院。

审 判 员 赵德峰



书 记 员 李沛霖