

# 重庆市涪陵区人民法院

## 民事判决书

(2022)渝 0102 民初 270 号

原告：中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行

负责人：邓元超

委托诉讼代理人：秦莉

被告：张畔

原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行与被告张畔金融借款合同纠纷一案，本院于2022年1月11日受理后，适用简易程序公开开庭进行了审理。原告的委托代理人秦莉到庭参加了诉讼，被告经本院公告传唤，逾期未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告中国建设银行股份有限公司涪陵分行向本院提出诉讼请求：被告立即偿还原告借款本金229515.17元及截至2021年11月17日止的利息2696元、罚息39.25元，共计232250.42元；支付原告从2021年11月18日起至借款本息付清之日止的罚息及复利

-1-



扫描全能王 创建

(罚息以借款本金229515.17元为基数,按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率水平上下调15%再上浮50%计算;复利以利息2696元为基数,按罚息利率计算);原告为实现债权发生的律师费8790元、诉讼费及实现债权的其他费用由被告承担;原告对被告所有的位于重庆市涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10的房屋拍卖、变卖之价款在本案债权范围内享有优先受偿权。事实及理由,2016年11月11日,原告与被告签订《个人住房(商业用房)借款合同》,约定由原告向被告发放贷款27.5万元用于购房,贷款期限自2016年11月11日起至2036年11月11日止,合同所载的借款期限起始日与贷款支付凭证所载日期不一致的,借款期限起始日(即起息日)以首次划款时的贷款支付凭证所载实际放款日期为准;被告以其所有的位于重庆市涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10的房屋向原告提供抵押担保,并依法办理了抵押登记。抵押担保范围为借款合同项下全部借款本金及利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向贷款人支付的其他款项、以及贷款人为实现债权而发生的相关费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费律师代理费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费送达费、公告费、邮寄费等)。2016年12月1日,原告如约向被告指定的账户发放贷款27.5万元,但被告此后却未严格履行还款义务。原告认为,被告未如期偿还贷款的行为构成违约,原告有权宣布贷款立即到期并要求其立即偿还全部贷款本息,同时,原告对被告所有的位于重庆市涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10的房屋享有抵押权,并就该房屋折价、拍卖或变卖之价款在本案债权范围内享有优先



受偿权。为维护原告的合法权益，保护金融资产的安全，维持良好的金融秩序，根据《民事诉讼法》之规定，原告特提出上述诉讼请求，敬请贵院依法判决。

被告未作答辩。

本案经审理认定事实如下：原告提供个人住房（商业用房）借款合同、不动产登记信息查询结果、个人贷款支付凭证、个人贷款对账单、关于宣布贷款立即到期的律师函、张贴律师函照片、贷款账户基本信息、律师代理工作任务书、律师代理费发票。能证明原告起诉的事实，还能证明利率在同期贷款市场报价利率水平上下调15%，逾期利率在执行利率上上浮50%，复利按罚息利率执行。被告贷款后从2021年9月起开始逾期，截止2021年11月17日，被告尚欠原告借款本金229515.17元、利息2696元、罚息39.25元。以上证据具有真实性、合法性、关联性，本院予以采信。

另查明，原告为实现本案债权花去律师费8790元。

本院认为，原告与被告签订的《个人住房（商业用房）借款合同》，系双方真实意思表示，未违反法律法规禁止性规定，合法有效，双方应按合同约定履行各自的义务。被告在履行前述合同过程中，未按期归还原告贷款本息的行为，已构成违约。根据双方合同约定，原告有权宣布全部债权立即到期并要求被告偿还全部借款本息，故被告依法应立即归还原告截止2021年11月17日尚欠的借款本金229515.17元、利息2696元、罚息39.25元，及支付原告从2021年11月18日起至借款本息付清之日止的罚息及复利（罚息以借款本金229515.17元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率水平上下调15%再上浮



50%计算；复利以利息2696元为基数，按罚息利率计算）。另根据双方的合同约定，原告为实现本案债权所支付的律师代理费8790元，亦应由被告承担。被告自愿将其所有的位于重庆市涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10房屋为前述贷款提供抵押担保并办理了抵押登记，该抵押权已依法设立，故原告依法对该抵押房屋拍卖、变卖之价款在前述债权范围内享有优先受偿权。

综上所述，原告诉讼请求与上述意见一致的理由成立，本院予以支持。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、第六百七十六条和《中华人民共和国民事诉讼法》第一百二十七条之规定，判决如下：

一、被告张畔于本判决生效后十日内偿还原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行截止2021年11月17日尚欠的借款本金229515.17元、利息2696元、罚息39.25元，及支付从2021年11月18日起至借款本息付清之日止的罚息及复利（罚息以借款本金229515.17元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率水平上下调15%再上浮50%计算；复利以利息2696元为基数，按罚息利率计算）。

二、被告张畔于本判决生效后十日内支付原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行为实现本债权花去的律师费8790元。

三、原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行对被告张畔所有的位于重庆市涪陵区东滨大道26号贵博东方明珠10幢6-10房屋拍卖、变卖之价款在上述债权范围内享有优先受偿权。



如果未按判决指定的期限履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费4784元，减半收取2392元，由被告张畔负担。

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，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于重庆市第三中级人民法院。

本判决发生法律效力后，当事人应自觉履行判决的全部义务。一方不履行的，权利人可以向本院申请强制执行。申请强制执行的期限为二年，该期限从法律文书规定的履行期间的最后一日起计算；法律文书规定分期履行的，从规定的每次履行期间的最后一日起计算。

骑缝章

审判员 陆友林



二〇二二年三月二十二日

本件与原本核对无异

书记员 刘寿杰

