

# 江苏省海安市人民法院

## 民事判决书

(2022)苏0621民初3390号

原告：中国银行股份有限公司海安支行，住所地江苏省海安市长江中路18号，统一社会信用代码91320621703740435Q。

法定代表人：顾鹏飞，该行行长。

委托诉讼代理人：徐天舒，江苏锦润律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘欢，江苏锦润律师事务所律师。

被告：王成龙，男，1990年5月4日出生，居民身份证号码[REDACTED]，户籍地河北省邢台市南和县三思乡东北部145号，经常居住地江苏省海安市城东镇开发新村40-603室。

被告：要文娜，女，1993年2月14日出生，居民身份证号码[REDACTED]，户籍地河北省邢台市南和县三思乡东北部145号，经常居住地江苏省海安市城东镇开发新村40-603室。

原告中国银行股份有限公司海安支行（以下简称中国银行）诉被告王成龙、要文娜金融借款合同纠纷一案，本院于2022年5月18日立案受理后，依法适用简易程序，于2022年6月23日公开开庭进行了审理。原告中国银行的委托诉讼代理人刘欢，被告王成龙、要文娜到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告中国银行向本院提出的诉讼请求：1、判令两被告立即归还原告欠款合计612059.42元（含欠款本金584405.63元、利息26562.60元、本金罚息255.79元、利息罚息835.40元），以及以

610968.23元为基数，自2022年4月7日按年利率8.2275%的标准计算至实际给付之日止的本金罚息、利息罚息；2、判令被告支付律师代理费用42402元；3、原告在上述请求范围内对案涉抵押物（位于海安市城东镇开发新村40-603室的房屋）享有优先受偿权。事实和理由：两被告系夫妻关系。2019年8月28日，王成龙因购买位于海安市城东镇开发新村40-603室的房屋向原告申请房屋抵押贷款，贷款总额60万元，期限360个月，年利率5.485%，按月等额本息还款，并由配偶要文娜作为共同还款人，同时贷款合同还约定：逾期贷款罚息利率为本合同约定的贷款利率水平上加收50%；若被告未按期归还贷款本息，原告有权要求借款人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失，包括因实现债权而导致的律师费、诉讼费等。截至2022年4月6日，被告已逾期10期，尚欠付贷款本金584405.63元、应收利息26562.6元、本金罚息255.79元、利息罚息835.40元，共计612059.42元，上述金额原告多次催要均未果，为此引起本案诉讼。

被告王成龙、要文娜共同答辩称：本息罚息、利息罚息及律师代理费能否协商，其他无异议。

经审理查明：2019年8月28日，甲方陈辉（转让方）与乙方王成龙、要文娜（受让方）签订房地产转让合同一份，约定将甲方名下位于海安开发区开发新村40号-603室住房转让给乙方；售房款共86万元。当日，转让方即收到两被告支付的购房款26万元，随后就案涉住房至有权部门办理了变更登记手续。

2019年8月28日，被告王成龙作为申请人向原告申请贷款60万元用以购买二手住房，并愿意将所购二手房为案涉贷款提供抵押担保。被告要文娜作为王成龙配偶在申请表中签名。

2019年9月11日，借款人王成龙与贷款人中国银行签订个人二手住房贷款合同一份，其中约定：借款人向贷款人借款60万元；用途为购买海安市城东镇开发新村40-603室住房；借款期限为360个月；贷款还款方式采用按月等额本息还款法；借款人未按约定期限还款，就逾期部分，从逾期之日起按照逾期贷款罚息利率（合同利率的基础上加收50%）按日计收利息，直至清偿本息为止；按罚息利率计收利息的，计息公式为利息=（本金+应付未付利息）×实际天数×日罚息利率；借款人以本合同项下贷款所购房屋向贷款人提供抵押担保；担保范围为本合同项下借款人全部债务，包括本金、利息（包括利息、利息罚息、罚息）、违约金、损害赔偿金、贷款人实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、执行费等）、因借款人违约而给贷款人造成的损失和其他所有应付费用；借款人发生违约事件的，贷款人有权宣布本合同项下贷款本息全部或部分提前到期，有权要求借款人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失，包括因实现债权而导致的律师费、诉讼费等相关费用损失等。被告要文娜在该合同中抵押物共有人在该合同中确认抵押事宜，同意以案涉住房为案涉贷款向贷款人提供抵押担保。

2019年9月11日，被告王成龙、要文娜作为债务人与债权人中国银行签订补充协议，就送达地址等事宜进行了明确。

2019年9月11日，被告王成龙、要文娜就案涉房产至有权部门办理了抵押登记手续，不动产登记证明号为苏（2019）海安市不动产证明第0009692号，抵押权利人为中国银行，抵押物位于海安市城东镇开发新村40幢603室。

上述合同及补充协议签订后，原告即按约根据被告王成龙的

指示将贷款60万元支付给案外人，王成龙出具借款借据一份，确认：借款人为王成龙；借款金额为60万元；借款利率为5.6958%。

上述借款发放后，被告在还款过程中出现逾期。截止2022年4月6日，被告累计拖欠应还本金584405.63元、应收利息26562.60元、拖欠本金（贷款被宣布到期前的应付未付本金）的罚息255.79元、应收利息的罚息835.40元。原告中国银行经催收未果，提起诉讼并主张案涉借款全部提前到期。

另查明，原告中国银行为本案诉讼支付律师代理费42402元。

上述事实，有贷款已还款明细清单、贷款申请表、个人二手住房贷款合同、补充协议、身份证复印件、户口簿复印件、结婚证复印件、核查单、借款借据、不动产登记证明、律师费计算明细、海安市律师服务收费指导标准表、委托律师代理合同、发票及到庭当事人陈述等在卷佐证，本院予以确认。

本院认为：案涉个人二手住房贷款合同、补充协议系合同当事人真实意思表示，且不违反法律、行政法规强制性规定，应认定为合法有效。被告要文娜作为债务人参与案涉补充协议的签订，应当认定被告要文娜系案涉借款的共同借款人。现原告中国银行按约发放贷款，被告应按约归还贷款本息。两被告未能按期还本付息，构成违约，原告中国银行有权依据合同约定宣布全部贷款提前到期，并要求两被告立即归还全部尚欠本息、承担实现债权的费用（含律师代理费）。两被告以其不动产为案涉借款提供抵押担保，在两被告未按约还款的情形下，原告中国银行有权要求就案涉抵押物采取拍卖、变卖等方式依法变价，并对所得价款享有优先受偿权。

依照《中华人民共和国合同法》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》第一百八十二条、第一百八十七条、第一百九十五条,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条,《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》第一条的规定,判决如下:

一、被告王成龙、要文娜于本判决发生法律效力后十日内共同给付原告中国银行股份有限公司海安支行本金584405.63元、应收利息26562.60元、本金罚息255.79元、利息罚息835.40元(计算至2022年4月6日止)及上述款项自2022年4月7日起按照合同约定标准计算至实际还清借款之日止的本金罚息、利息罚息。

二、被告王成龙、要文娜于本判决发生法律效力后十日内共同给付原告中国银行股份有限公司海安支行律师代理费42402元。

三、如被告王成龙、要文娜未如期足额履行上述款项,则原告中国银行股份有限公司海安支行有权依法对被告王成龙、要文娜提供的抵押物[详见苏(2019)海安市不动产证明第0009692号不动产权证明]采取拍卖、变卖等方式依法变价,并对所得价款在抵押登记限额范围内优先受偿案涉借款本息及原告实现债权的费用。

如被告王成龙、要文娜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》第二百六十条的规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费9921元,减半收取4961元,由被告王成龙、要文娜共同负担,两被告于本判决发生法律效力后十日内缴至本院(开户名:海安市人民法院,开户行:中国建设银行海安支行营

业部，银行账号：32050164713600000316-052966）。

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，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于南通市中级人民法院，同时应按照本院提供的上诉案件诉讼费用交纳通知书确定的银行账号，向该院预交上诉案件受理费。

审 判 员 吉 振 宇

二〇二二年七月十四日

法 官 助 理 莫 亚 敏  
书 记 员 吉 莉 莉

**本件与原本核对无异**