

南京市高淳区人民法院

民事判决书

(2022)苏0118民初73号

原告：中国农业银行股份有限公司南京高淳支行，住所地南京市高淳区淳溪街道镇兴路177号银庭馨苑15幢-33室。

负责人：陈巍伟，该支行行长。

委托诉讼代理人：张国民，江苏新高的律师事务所律师。

委托诉讼代理人：熊孝等，江苏新高的律师事务所律师。

被告：李爱保，

被告：陈翠兰

原告中国农业银行股份有限公司南京高淳支行（以下简称农业银行高淳支行）与被告李爱保、陈翠兰金融借款合同纠纷一案，本院于2022年1月6日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告农业银行高淳支行的委托诉讼代理人熊孝等，被告陈翠兰到庭参加诉讼，被告李爱保经本院合法传唤无正当理由拒不到庭，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告农业银行高淳支行向本院提出诉讼请求：1、判令被告李爱保立即偿还借款本金人民币 306525.51 元，利息、罚息和复利 4285.57 元(计算至 2022 年 2 月 17 日，自 2022 年 2 月 18 日起的利息、罚息、复利按照《中国农业银行股份有限公司个人购房担保借款合同》约定的标准计算至实际付清之日止)；2、判令被告李爱保承担原告支出律师代理费 19506 元；3、判令被告陈翠兰对上述第一、二项诉讼请求承担连带偿还责任；4、判令原告对位于南京市高淳区漆桥镇双牌石大街 288 号双富嘉园 133 幢 1 单元 401 室房屋在第一、二项诉讼请求范围内享有优先受偿权；5、本案诉讼费用由两被告共同负担。事实与理由：2016 年 10 月 23 日，被告李爱保、陈翠兰与原告签订了一份《中国农业银行股份有限公司个人购房担保借款合同》(合同编号 32020120160221022)，合同约定李爱保向原告借款 370000 元用于购买位于南京市高淳区漆桥镇双牌石大街 288 号双富嘉园 133 幢 1 单元 401 室房屋，借款期限 240 月，实际借款期限和具体起止日期以借款凭证记载为准，借款执行利率以借款发放日中国人民银行同期同档次人民币贷款基准利率为基数下浮 10%后确定，借款提取为借款人不可撤销地申请并授权贷款人将全部借款直接划转至该房屋出售人南京双富置业有限公司银行账户，还款方式等额本息还款，还款周期一个月，还款日为每期末月的借款发放日对应日，该笔借款由陈翠兰提供连带责任保证，由南京双富置业有限公司阶段性担保，保证范围包括借款合同项下本金、利息、罚息、律师费等，保证期间为借款到期日起二年。合同对贷款人的违约责任作了详细约定，其中

包括借款人未按照约定期限归还借款本金，对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮 50%计收罚息，对应付未付利息，贷款人依据中国人民银行规定计收复利，贷款人未按约定按期足额偿还借款，贷款人有权提前收回已发放借款，有权提前行使担保权，并且约定了因借款人、担保人违约致使贷款人采取诉讼或者仲裁方式实现债权的，借款人、担保人应当承担贷款人为此支付的律师费等其他实现债权费用。同日，原告与被告李爱保、陈翠兰签订了《南京市房地产抵押合同》（预购商品房贷款抵押），抵押合同约定抵押担保的主债权合同为《中国农业银行股份有限公司个人购房担保借款合同》（合同编号 32020120160221022），担保主债权数额人民币 370000 元，抵押物为抵押人与南京双富置业有限公司签订的《南京市商品房预售合同》（宁房预售合字第 20166601720 号）记载的坐落于高淳区漆桥镇双牌石大街 288 号双富嘉园 133 幢 1 单元 401 室房屋。2016 年 11 月 2 日，原告取得了抵押的不动产登记证明。也是同日，被告李爱保出具了划款扣款授权书，授权原告在办妥借款合同约定的担保手续二天内，按照合同约定的方式将贷款全额拨入售房人南京双富置业有限公司的银行账户。2016 年 11 月 4 日，原告根据双方签订的《中国农业银行股份有限公司个人购房担保借款合同》、划款扣款授权书约定发放了贷款 370000 元，贷款发放通知书约定的借款期限自 2016 年 11 月 4 日至 2036 年 11 月 3 日，还款方式等额本息，还款日为每月 4 日。借款发放后，被告未按照合同约定还款，原告为维护自己的合法权益，现诉至法院。

被告李爱保未予答辩，亦未提交证据。

被告陈翠兰辩称：1、对原告诉请的欠款本金金额、连带责任无异议；2、因李爱保未变更还款手续，才导致发生逾期还款，其不承担律师代理费。

原告围绕诉讼请求向本院提供下列证据：个人购房担保借款合同、南京市房地产抵押合同（预购商品房贷款抵押）、不动产登记证明、划款扣款授权书、贷款发放通知单、借款凭证、贷款还款清单、贷款还款试算信息、委托代理合同、律师费发票等证据。被告李爱保经合法传唤无正当理由拒不到庭，视为放弃质证的权利。本院审查后认为上述证据真实、合法，能证明原告诉称的事实，本院予以采信。对原告诉称事实，本院予以确认。

本院另查明，2021年11月26日，本院作出（2021）苏0118民初4293号民事调解书，内容如下：陈翠兰与李爱保自愿离婚；……位于高淳区漆桥街道双牌石大街288号双富嘉园133幢1单元401室房屋一套归陈翠兰所有；自本调解协议签订之日起双富嘉园133幢1单元401室房屋上的抵押借款200000元及利息、后续房贷由陈翠兰负担；房屋上的抵押贷款全部还清后，一个月内李爱保配合陈翠兰办理过户手续。调解书已生效。

本院认为，原、被告间签订的个人购房担保借款合同、抵押合同合法有效，应受到法律保护。被告李爱保未按约履行还款义务，被告陈翠兰未按约履行保证义务，均应承担相应的民事责任。原告要求被告李爱保偿还借款本金306525.51元及相应利息、罚息、复利的诉讼请求，于法有据，本院予以支持。合同约定发生

违约情况时，贷款人有权提前收回借款，依法处分抵押物并从所得价款中优先受偿，贷款人因此采取诉讼或仲裁方式实现债权的，借款人、担保人应当承担贷款人为此支付的律师费、差旅费及其他实现债权的费用。故原告要求被告支付实现债权支出的律师费19506元的诉讼请求，本院予以支持。被告陈翠兰为被告李爱保借款提供连带责任保证，原告要求被告陈翠兰承担连带还款责任的诉讼请求，于法有据，本院予以支持。另，(2021)苏0118民初4293号民事调解书已明确，案涉房屋的后续贷款由陈翠兰偿还，故被告陈翠兰承担对房贷的保证责任的，无权向被告李爱保追偿，但承担对律师代理费的保证责任后有权向李爱保追偿。案涉房产已办理抵押登记，原告依法有权对抵押物折价、拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。据此，依照《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，《中华人民共和国民法典》第三百九十四条、第四百一十条、第四百六十五条、第五百零九条、第六百六十七条、第六百七十六条、第六百八十八条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十七之规定，判决如下：

一、被告李爱保应于本判决发生法律效力之日起10日内向原告中国农业银行股份有限公司南京高淳支行支付借款本金306525.51元及利息、罚息、复利4285.57元（利息、罚息、复利暂算至2022年2月17日，此后按照合同约定计算至实际清偿之日止），并支付律师代理费19506元；

二、被告陈翠兰对本判决第一项承担连带清偿责任，承担保

证责任后有权在律师代理费范围内向李爱保追偿；

三、原告中国农业银行股份有限公司南京高淳支行有权就被告李爱保所购买的位于南京市高淳区漆桥镇双牌石大街 288 号双富嘉园 133 幢 1 单元 401 室房屋拍卖、变卖或折价所得款项在抵押合同约定的范围内优先受偿。

如未按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》第二百六十条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 6301 元，减半收取 3150.5 元，保全费 2420 元，合计 5570.5 元，由李爱保、陈翠兰负担。

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，上诉于江苏省南京市中级人民法院。

审 判 员 刘增刚



二〇一五年五月

本件与原件核对无异

法官助理 朱清华
书 记 员 江 怡