

本判决已生效
生效日期: 2021. 12. 25
法官: 王 彦 宇

黑龙江省哈尔滨市道里区人民法院

民事判决书

(2020)黑0102民初2483号

原告: 哈尔滨银行股份有限公司新阳广场支行, 住所地黑龙江省哈尔滨市道里区经纬街92号。

负责人: 由朗, 行长。

委托诉讼代理人: 张硕, 该公司职员。

被告: 郭玉柱, 男, 1980年12月26日出生, 汉族, 住哈尔滨市道里区顾乡大街新华街26号302号。

原告哈尔滨银行股份有限公司新阳广场支行(简称哈尔滨银行)与被告郭玉柱借款合同纠纷一案, 本院于2020年5月29日立案后, 依法适用普通程序, 公开开庭进行了审理。原告哈尔滨银行的委托诉讼代理人张硕到庭参加诉讼。被告郭玉柱经公告送达开庭传票, 未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

哈尔滨银行向本院提出诉讼请求: 1. 解除哈尔滨银行与郭玉柱签订合同编号: 借2017451000278《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》; 2. 判令郭玉柱偿还借款本金474248.65元, 利息: 11917.48元, 合计: 486166.13元(截止2019年9月19日)及至借款还清之日止按原合同约定计算的利息、罚息、复利; 3. 确认哈尔滨银行对郭玉柱名下位于道外区水利小区3栋3单元8层1号, 不动产权证号: 黑(2017)哈尔滨市不动产权第0010107号的房产享有抵押权, 上述房产已在房地局办理了抵押登记, 不动产登记证明号: 黑(2017)哈尔滨市不动



产证明第 0005326 号，以拍卖或变卖抵押房产的价款优先偿还上述全部债务。事实和理由：哈尔滨银行与郭玉柱于 2017 年 1 月 24 日签订合同编号为借 20174510002878 号《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》，合同金额 49 万元，利率年息 4.9%，借款期限自 2017 年 1 月 24 日至 2047 年 1 月 23 日止，还款方式等额本息还款法。哈尔滨银行与郭玉柱于 2017 年 1 月 24 日签订了《房地产抵押合同》，以郭玉柱名下位于哈尔滨市道外区水利小区 3 栋 3 单元 8 层 1 号，不动产权证号：黑（2017）哈尔滨市不动产权第 0010107 号的房产为此笔借款提供抵押担保，上述房产已在房地局办理了抵押登记，不动产登记证明号：黑（2017）哈尔滨市不动产权证明第 0005326 号。哈尔滨银行依合同约定，于 2017 年 2 月 7 日向郭玉柱发放了借款本金 49 万元。自 2019 年 3 月 21 日起，郭玉柱已连续 6 个还款期未偿还借款，尚欠本金及利息合计 486166.13 元（截至 2019 年 9 月 19 日）。哈尔滨银行多次催收未果，故诉至法院。

郭玉柱未答辩亦未举示证据。

哈尔滨银行围绕诉讼请求依法提交了证据，本院予以确认并在卷佐证。根据哈尔滨银行的陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：2017 年 1 月 24 日，哈尔滨银行与郭玉柱签订《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》，主要约定：借款金额 49 万元，借款利率按法定基准利率（上浮）0%执行，即借款年利率为 4.9%。贷款逾期罚息利率为合同约定利率的 150%，借款期限自 2017 年 1 月 24 日至 2047 年 1 月 23 日止，还款方式按月等额本息。在本合同有效期内，借款人逾期未付本金或

利息超过7日或逾期及挪用款项总额达1元人民币时，停止发放贷款并要求借款人立即偿还本合同项下已到期和未到期的全部贷款本息和费用，如借款人未按约定期限还款，贷款人有权就贷款逾期部分从逾期之日起按照贷款逾期罚息利率计收罚息，如借款人未按期足额付息，贷款人有权就到期未付利息部分按照与贷款本金相同的罚息利率计收复利。同日，哈尔滨银行与郭玉柱签订《房地产抵押合同》，郭玉柱以其名下位于哈尔滨市道外区水利小区3栋3单元8层1号，不动产权证号：黑（2017）哈尔滨市不动产权第0010107号房产向哈尔滨银行提供抵押担保，并办理了抵押登记，哈尔滨银行取得了房屋他项权证，不动产登记证明号：黑（2017）哈尔滨市不动产证明第0005326号。哈尔滨银行依合同约定，于2017年2月7日向郭玉柱发放了借款本金49万元，郭玉柱未按合同约定偿还贷款本金及利息。截至2019年9月19日，郭玉柱尚欠招商银行借款本金474248.65元，利息、罚息及复利11917.48元。

本院认为：哈尔滨银行与郭玉柱签订的《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》、《房地产抵押合同》意思表示真实，合法有效。哈尔滨银行按照约定向郭玉柱发放借款，郭玉柱逾期未偿还贷款本息，构成违约，对本案的纠纷应承担违约责任，故哈尔滨银行要求解除双方签订的《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》并要求郭玉柱偿还贷款本息的诉讼请求理由成立，本院予以支持。因哈尔滨银行对抵押房产已办理抵押登记手续，并取得房屋他项权证，故哈尔滨银行要求对拍卖、变卖郭玉柱名下位于哈尔滨市道外区水利小区3栋3单元8

层1号房产所得的价款优先受偿的诉讼请求符合法律规定，本院予以支持。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第九十四条第（三）项、第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国担保法》第五十三条及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

一、解除原告哈尔滨银行股份有限公司新阳广场支行与被告郭玉柱签订的《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》；

二、被告郭玉柱于本判决生效之日起十日内给付原告哈尔滨银行股份有限公司新阳广场支行借款本金474248.65元及截至2019年9月19日的利息、罚息和复利11917.48元，自2019年9月20日起至借款实际清偿之日止的利息、罚息和复利按照双方签订的《个人房贷二手住房按揭贷款借款合同》的约定计算；

三、如被告郭玉柱不能清偿本判决第二项确定的债务，对其不能清偿部分，原告哈尔滨银行股份有限公司新阳广场支行有权以被告郭玉柱抵押的位于哈尔滨市道外区水利小区3栋3单元8层1号{不动产权证号：黑（2017）哈尔滨市不动产权第0010107号}房产拍卖、变卖所得的价款优先受偿。

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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

诉讼费9152元（案件受理费8592元，公告费560元），由被告郭玉柱负担。

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，上诉于黑龙江省哈尔滨市中级人民法院。

审 判 长 王绍宇

人 民 陪 审 员 曦 爽



二〇二〇年十二月二十八日

本件与原本核对无异

书 记 员 高 晶