



广州仲裁委员会
Guangzhou Arbitration Commission

8

格

广州仲裁委员会

GUANGZHOU ARBITRATION COMMISSION

裁 决 书

ARBITRAL AWARD

广州 GUANGZHOU

广州仲裁委员会地址：广州市越秀区沿江中路 298 号江湾商业中心 14、17 楼（办公）/ 江湾新城 C 座 14 楼（案件受理部）/ 江湾新城 A 座 6、8 楼（庭室） 咨询电话：020-83287919 传真：020-83283771 邮编：510100

南沙国际仲裁中心地址：南沙水岸广场西区 2 号楼 3 楼（广州市南沙区海滨路与进港大道交叉口东北 150 米） 邮政编码：511455 服务热线：020-34681908

广州仲裁委员会东莞分会地址：东莞市南城区元美路 2 号财富广场 B 座 18 楼 咨询电话：0769-22857262

广州仲裁委员会中山分会地址：中山市东区长江北路 18 号中山商事仲裁大楼 咨询电话：0760-88162168

广州知识产权仲裁院地址：广州市黄埔区科学大道 241 号总部经济区 A4 栋 16 楼 咨询电话：020-32382015

网址：中国商事仲裁网 <https://ccarb.gzac.org/> 广州仲裁委员会官网 www.gzac.org

广州仲裁委员会 裁决书

9

(2020)穗仲案字第18506号

申请人：中国对外经济贸易信托有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心中座
F6层

法定代表人：李强，职务：董事长

委托代理人：哈樱子、戚曾洋，广东格林律师事务所律师

第一被申请人：杨嵩柏，男，汉族，身份证号码为
320482198701110112

住所：江苏省金坛市金城镇文化新邨58幢203室

约定送达地址：江苏省常州市金坛区金城镇颐和世家花苑
16幢甲单元1203室

第二被申请人：杨贤杰，女，汉族，身份证号码为
320482198610062805

住所：江苏省金坛市儒林镇儒林村委儒林村58号

约定送达地址：江苏省常州市金坛区金城镇颐和世家花苑
16幢甲单元1203室

广州仲裁委员会(以下简称本会)根据申请人中国对外经济贸易信托有限公司(以下简称申请人)与被申请人杨嵩柏(以下简称第一被申请人)、杨贤杰(以下简称第二被申请人)签订的

12/ 二被申请人在《贷款合同》中就争议解决方式的约定提请仲裁，请求依法查明事实，支持申请人的仲裁请求。

申请人的仲裁请求为：（一）裁决两被申请人偿还申请人借款本金 354493.04 元；（二）裁决两被申请人支付 2019 年 6 月当期应当支付的利息 6995.33 元；（三）裁决两被申请人向申请人支付逾期违约金 7089.86 元（以剩余本金 354493.04 元作为基数，按每月 2% 计算，按每月 2% 计算自 2019 年 6 月 21 日起暂计至 2019 年 7 月 20 日止，暂计 1 个月，实际数额请计至所有款项实际清偿日止）；（四）裁决两被申请人支付律师费 21270 元；（五）裁决申请人对第一被申请人名下位于江苏省常州市金坛区金城镇颐和世家花苑 16 幢甲单元 1203 室的房产拍卖、变卖价款享有优先受偿权；（六）裁决本案仲裁费和实现债权的所有费用由两被申请人承担；

申请人当庭明确第四项仲裁请求的律师费为 5000 元，撤回第六项仲裁请求中实现债权的所有费用的内容。仲裁庭同意申请人撤回该部分仲裁请求。

第一、第二被申请人没有出庭答辩，也未提交书面答辩意见。

二、举证与质证

申请人围绕自己的主张提供并当庭出示的证据有：

证据 1：《贷款合同》及还款计划表。该证据证明第一、第二被申请人借款 38.5 万元的事实。

证据 2：《借款借据》；

证据 3：银行付款回单。

证据 2 和证据 3 共同证明申请人如约将 38.5 万元的贷款支付至第一、第二被申请人指定收款账户，且第一、第二被申请人已实际收讫该款项的事实。

证据 4：《抵押合同-房屋抵押》；

证据 5：他项权证。

证据 4 和证据 5 共同证明第一被申请人将其名下的房产抵押至申请人的事实。

证据 6：还款情况表。该证据证明第一、第二被申请人拖欠款项的情况。

申请人补充提交证据，根据《仲裁规则》第三十五条第（二）款的规定，补充证据利于查明本案事实，仲裁庭予以接受，补充证据如下（序号承上）：

证据 7：委托代理合同。

证据 8：律师费发票。

证据 7 和证据 8 共同证明申请人为实现债权支出律师费 800 元的事实。

第一、第二被申请人未提交证据，也未对申请人提交的证据进行质证，视为放弃举证、质证的权利。申请人提交证据 1、证据 2、证据 4 至证据 8 的原件，经核对，其提交的复印件与原件一致，仲裁庭予以采信。申请人提交了证据 3 的打印件，该证据与上述证据可相互印证，仲裁庭予以采信。

三、事实认定

本案经开庭审理，根据申请人的陈述、举证以及庭审调查情况，仲裁庭查明：

2017年8月16日，申请人与第一、第二被申请人在江苏省常州市签署《贷款合同》。《贷款合同》第一条约定第一、第二被申请人向申请人借款38.5万元用于生产经营，借款综合利率为11.95%/年，借款期限为2017年8月16日起至2025年8月16日止，还款方式分期还本付息，以《还款计划表》为准。合同第三条约定，第一、第二被申请人应按照上述还款方式向申请人偿还贷款本息，申请人必须在每月还款日或之前将当月偿还本息数额存入专用账户，第一、第二被申请人同意申请人委托合作的第三方支付机构/银行每月从第一、第二被申请人的专用账户中，将当月第一、第二被申请人应当偿还的贷款本息、逾期违约金（如有）直接扣除并划付至申请人的账户中。合同第五条约定，第一、第二被申请人未按合同约定履行还款义务，属于违约行为，应承担违约责任，申请人有权停止发放贷款、宣布贷款提前到期以提前实现债权、要求第一、第二被申请人立即归还贷款本息、逾期违约金、罚息及其他应付款项；第一、第二被申请人如不按期清偿贷款本息及其他本合同项下应付款项（包括申请人提前实现债权的），从逾期之日起，须按日向申请人支付逾期违约金，逾期违约金的计算公式为：贷款剩余金额 \times 0.2%/日。第一、第二被申请人偿还金额不足时，偿还的先后顺序为因收回债权而产

15
生的费用、违约金、应还利息、本金。

同日，申请人与第一、第二被申请人签署《还款计划表》，载明《借款合同》项下第一、第二被申请人应归还利息总额为368060元，附表显示还款分96期归还，第1期至第24期每期应还本息合计为9240元，第25期至第60期每期应还本息合计均为9047.5元，第61至第72期每期应还本息合计均为8085元，第73至第84期每期应还本息合计均为6160元，第85至第96期每期应还本息合计均为2887.5元，《还款计划表》背面的明细无申请人盖章亦无第一、第二被申请人的签字捺印。其中，第22期本息合计9240元，含借款本金2244.67元、利息6995.33元。

同日，申请人与第一被申请人还签署了《抵押合同》，第一被申请人自愿将其名下位于江苏省常州市金坛区金城镇颐和世家花苑16幢甲单元1203室的房产[房产证号：金坛市房权证常金字第00115562号]作为抵押物，用于担保《借款合同》中义务的履行，抵押顺位为第二顺位。抵押担保范围包括但不限于《借款合同》项下的债务本金、利息、逾期利息、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公告费、送达费、手续费等申请人实现债权的费用。

涉案房屋于2017年8月18日办理了抵押登记，他项权证号为川（2019）新都区不动产证明第0031539号，抵押权人为

16 申请人。

2017年8月17日,广州银联网支付有限公司出具客户电子回单,显示申请人向第一被申请人收款账户转账支付38.5万元。同日,第一、第二被申请人共同签字出具《借款借据》一份,确认2017年8月17日收到申请人提供的借款38.5万元。

根据申请人确认,从2017年9月17日开始第一、第二被申请人按照还款计划表金额及时间如期归还款项,到2019年5月17日均正常还款,2019年6月17日开始未再归还款项。第一、第二被申请人已还款21期,共还款194040元。

另查明:(一)申请人为本案支出律师费5000元;(二)《营业执照》显示申请人经营范围为:本外币业务;资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务;以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产;以固有财产为他人提供担保;从事同业拆借;法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

四、仲裁庭意见

根据已查明的事实,仲裁庭的意见为:

(一)申请人与第一、第二被申请人签署的《借款合同》《抵

17
押合同》均为当事人真实意思表示，并未违反法律禁止性规定，故均为合法有效，对各方当事人有法律约束力。

（二）关于借款事实，申请人提交了《借款合同》《借款借据》《还款计划表》等证据予以证明，形成完整证据链，第一、第二被申请人经依法通知未出庭参与答辩，也未提交书面证据或答辩意见，视为放弃答辩和举证权利，故仲裁庭对申请人主张的借款、还款事实予以确认。

（三）申请人主张，《借款合同》签订后，其已依约向第一、第二被申请人提供借款 38.5 万元，但第一、第二被申请人自 2019 年 6 月起未按时归还上述款项，已构成违约。申请人提供了《借款合同》《抵押合同》《还款计划表》《借款借据》《广州银联网络支付有限公司客户电子回单》等证据证明其主张。第一、第二被申请人经依法通知，未对申请人提供的证据发表书面质证意见，也未提供相关证据，转为线下审理后经通知无正当理由不到庭参加庭审，视为放弃举证质证的权利，应承担举证不能的法律后果。因此，仲裁庭结合申请人提交的证据采信申请人于 2017 年 8 月 17 日依约向第一、第二被申请人发放借款 38.5 万元，第一、第二被申请人向申请人偿还 194040 元后（即自 2017 年 9 月 17 日至 2019 年 5 月 17 日按照《还款计划表》正常还款合计 21 期）未再还款之事实。根据《中华人民共和国合同法》第二百零六条“借款人应当按照约定的期限返还借款”的规定以及合同约定，两第一、第二被申请人未按约归还借款本金，构成违约，

申请人有权要求第一、第二被申请人一次性支付所有剩余借款本金并支付欠付利息。

关于申请人要求第一、第二被申请人支付 2019 年 6 月当期利息的仲裁请求，如上所述，第一、第二被申请人开始逾期时间为 2019 年 6 月 17 日，第一、第二被申请人并未依约支付 2019 年 6 月当期利息，故仲裁庭对申请人要求第一、第二被申请人支付 2019 年 6 月当期利息的仲裁请求予以支持。

（四）关于违约金。根据《借款合同》的约定，第一、第二被申请人不按期清偿借款本息的逾期违约金的计算标准为 0.2%/日。现申请人主张按月利率 2% 的标准计算逾期违约金，未超出法律法规规定上限，且未加重第一、第二被申请人责任，仲裁庭予以支持。因第一、第二被申请人尚欠借款本金为 354493.04 元，逾期时间为 2019 年 6 月 17 日，故逾期违约金应以 354493.04 元为基数，按月利率 2% 的标准，自 2019 年 6 月 18 日起计至第一、第二被申请人实际清偿之日止。本案中，申请人主张逾期违约金从 2019 年 6 月 21 日起计算，未加重第一、第二被申请人的责任，仲裁庭予以支持。

（五）第一被申请人自愿以自有房产设定抵押，用于担保《借款合同》履行，合法有效，且实际完成第二顺位抵押权登记，故申请人主张对抵押财产拍卖、变卖所得款项享有优先受偿权合法有据，予以支持。

（六）申请人主张为处理本案纠纷实际支出律师费 5000 元，

19

并提供《民事委托代理合同》及发票，《贷款合同》第五条对此费用承担有明确约定，故仲裁庭予以支持。

（七）关于仲裁费的分担

本案因第一、第二被申请人未依约偿还借款本息的违约行为引起，且申请人的仲裁请求得到仲裁庭的支持，故本案仲裁费16047元由第一、第二被申请人承担。

五、裁决

根据《中华人民共和国合同法》第八条、第一百九十六条、第二百零五条、第二百零七条，《中华人民共和国物权法》第一百七十条、第一百七十三条、第一百七十九条的规定，仲裁庭裁决如下：

（一）第一、第二被申请人向申请人归还欠款本金354493.04元；

（二）第一、第二被申请人向申请人支付2019年5月18日至2019年6月17日的利息6995.33元；

（三）第一、第二被申请人向申请人支付逾期违约金（违约金以全部欠款本金354493.04元为基数，以月利率2%的标准，自2019年6月21日起计算至实际清偿之日止）；

（四）第一、第二被申请人补偿申请人律师费5000元；

（五）申请人对第一被申请人名下位于江苏省常州市金坛区金城镇颐和世家花苑16幢甲单元1203室[他项权证号：苏(2017)金坛区不动产证明第0005861号]的房产拍卖变卖所得价款在本

20
案债权范围内，按照第二顺位享有优先受偿权；

（六）本案仲裁费 16047 元，由第一、第二被申请人承担（该费用已由申请人预缴，本会不作退回，由第一、第二被申请人迳付申请人）。

上述裁决第一、第二被申请人应付申请人的款项，自本裁决书送达之日起十日内一次性支付给申请人。逾期支付，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定处理。

本裁决为终局裁决，自作出之日起发生法律效力。

仲裁员：



董方
秘书：张晓键

不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	金坛区				坐落	颐和世家花园16幢甲单元1203室		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	规划用途
			12	17	钢筋混凝土结构	124.47	104.48	住宅
	土地面积(m ²)		11.8			土地用途	城镇住宅用地	
权属状况	权利人	共有情况			房屋所有权证号/不动产权证号		土地使用权证号	
	杨高柏	单独所有			00115562		坛国用(2014)第2164号	
	不动产单元号	320413011001GB03851F00010220						
	登记时间	2013/11/27			房屋性质			
	土地使用权期限	2077/02/14			土地权利性质		出让	
抵押权信息	不动产证明号	抵押权人	抵押期限	担保范围	被担保主债权金额/最高债权额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		
	苏(2017)金坛区不动产证明第0006861号	中国对外经济贸易信托有限公司	2017/08/16至2025/08/16		39.5			
	64751	中国建设银行股份有限公司金坛支行	2011/10/10至2031/10/10					
居住权信息	不动产证明号			居住权人		居住权期限		
限制权利信息	查封机构及文号				查封期限			
	广东省深圳市坪山区人民法院/(2021)粤0310执2173号				2021/05/07至2023/05/06			
征收冻结信息	征收冻结单位						征收冻结时间	
附记								

说明:

1. 本查询结果仅反映该查询时本中心(不动产登记簿)记载内容;
2. 涉及利害关系等等相关信息,请向市住建部门查询;
3. 被查询人姓名应准确无误,否则会导致错误的查询结果;
4. 以上查询结果仅供参考;
5. 扫描下方二维码关注“常州不动产登记交易”微信公众号,选择“自助查询中心”,扫码校验本查询结果。