



# 湖北省武汉经济技术开发区人民法院 民事判决书

(2021)鄂0191民初3363号

原告：中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行，住所地武汉经济技术开发区。

负责人：彭智娟，该支行行长。

委托诉讼代理人：童丽君，湖北左岸律师事务所律师。

委托诉讼代理人：董佳敏，湖北左岸律师事务所律师。

被告：罗继维，男，1986年3月19日出生，土家族，住重庆市石柱县王场镇。公民身份号码

原告中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行（以下简称工行开发区支行）与被告罗继维金融借款合同纠纷一案，本院于2021年5月10日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告工行开发区支行的委托诉讼代理人董佳敏到庭参加诉讼，被告罗继维经本院传票传唤，无正当理由拒不到庭参加诉讼，本院依法缺席进行审理。本案现已审理终结。

原告工行开发区支行向本院提出诉讼请求并确认：1、判令被告罗继维立即偿还原告工行开发区支行贷款本金707,824.86元，截至2021年5月21日的贷款利息计24,928.7元，以及自2021年5月22日起至全部贷款清偿完毕之日止的利息（息随本清）；2、判令被告罗继维承担本案原告工行开发区支行为实现债权支

付的费用；3、判令在被告罗继维没有偿还第一、二项诉讼请求所列款项的情况下，原告工行开发区支行以被告罗继维抵押的位于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛 G6 栋 3 单元 2 层 2 室房屋拍卖、变卖所得的价款优先受偿；4、判令被告罗继维承担本案的全部诉讼费用。事实及理由：2019 年 5 月 21 日，原告工行开发区支行与被告罗继维签订了《个人购房借款/担保合同》。该合同约定：被告罗继维向原告工行开发区支行借款 720,000 元用于购买位于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛 G6 栋 3 单元 2 层 2 室房屋；贷款期限为 30 年，实际放款日与到期日以借款凭证为准；贷款利率以贷款发放时适用的中国人民银行公布的同时同档次贷款利率为基准利率上浮 30% 确定；还款方式为按月等额本息还款法；若借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息，或发生其他违约情形的，贷款人有权宣布本合同提前到期，要求借款人提前清偿全部或部分贷款，以及所产生的利息、罚息及其他费用；若被告罗继维未按合同约定日期（包括被宣布提前到期）偿还贷款，原告工行开发区支行有权按罚息利率按日计收利息，对不能按时支付的利息按罚息利率计收复利，罚息利率在本合同第四条约定的贷款利率基础上加收 30% 确定；被告罗继维提供位于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛 G6 栋 3 单元 2 层 2 室房屋作为抵押担保，抵押担保范围包括本合同项下全部贷款本金、利息、复利、罚息、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。2019 年 6 月 3 日，原、被告办理了编号为鄂（2019）武汉市蔡甸不动产证明第 0015693 号《不动产登记证明》，原告工行开发区支行为抵

押权人并依约在2019年6月10日发放了720,000元贷款。截至2021年3月21日，被告罗继维差欠银行贷款本金709,399.33元和贷款利息25,098.78元。被告罗继维从2019年9月10日开始逾期，后陆陆续续还款，截至2021年3月21日，已连续逾期8期。因此，原告工行开发区支行认为，其有权依据合同的约定，要求被告罗继维立即偿还全部贷款余额本息。原告工行开发区支行为维护自身权益，故诉至法院。

被告罗继维未到庭，亦未提交书面答辩状。

本院查明：2019年5月21日，原告工行开发区支行（贷款人）与被告罗继维（借款人、抵押人）签订了《个人购房借款/担保合同》（以下简称借款合同）一份。该合同约定：借款人向贷款人贷款720,000元（个人二手住房购置贷款），用于购买坐落于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛G6栋3单元2层2室房屋，贷款期限360个月，实际放款日与到期日以借款凭证为准，借据凭证为本合同的组成部分具有同等法律效力；贷款利率以贷款发放时适用的中国人民银行公布的同时同档次贷款利率为基准利率，上浮20%确定；（第四条）4.2 A... ..贷款期限在一年以上的，自每次基准利率调整之日的次年1月1日开始，按该次调整后的基准利率（如基准利率在一个日历年度内经两次或两次以上调整的，以该日历年度内最后一次调整的基准利率为准）及合同第4.1条约定的利率浮动比例确定并执行新的利率；还款方式为按月等额本息还款法，最后一期还款日为贷款到期日，如果还款账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，贷款人有权决定费用、利息（包括罚息、复利）、本金的清

偿顺序；（第九条）借款人未按合同约定日期（包括被宣布提前到期）偿还的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息，对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利，罚息利率为第四条约定的利率基础上按加收 30% 确定；（第十四条）借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息，贷款人有权宣布本合同下未偿还的贷款立即到期，要求借款人立即清偿未偿还款项以及所产生的利息、罚息及其他费用；（第十七条）如借款人或担保人违约，应当承担贷款人为实现本合同项下债权而产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费及其他依法应由借款人、担保人承担的费用；抵押人以坐落于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛 G6 栋 3 单元 2 层 2 室房屋向贷款人提供抵押担保；（第十九条）抵押担保的范围包括本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费；（第二十一条）贷款到期（包括被宣布提前到期）借款人未予清偿时，贷款人可以与抵押人协商以抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿或按约定的其他方式处理；等等。

2019 年 6 月 3 日，原告工行开发区支行取得了鄂（2019）武汉市蔡甸不动产证明第 0015693 号不动产登记证明。该证明记载：证明权利或事项为抵押权；权利人为原告工行开发区支行；义务人为被告罗继维；抵押物坐落于蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛 G6 栋 3 单元 2 层 2 室；被担保主债权数额 72 万元；不动产权证书号为鄂（2019）武汉市蔡甸不动产权第 0012975 号；抵押方式为一般抵押；债权担保期限为 2019 年 5 月 31 日起至

2049年5月31日止。2019年6月10日，原告工行开发区支行按照前述合同约定发放了被告罗继维申请的720,000元贷款。

截至2021年3月21日，被告罗继维就案涉贷款的连续违约次数已达8次。截至2021年5月21日被告罗继维尚欠原告工行开发区支行贷款本金707,824.86元以及利息24,928.7元。自被告罗继维违约后，原告工行开发区支行多次通过多种途径进行催收，要求被告罗继维还款，但均未果。故原告工行开发区支行诉至法院，请求依诉予判。

以上事实有原告工行开发区当庭陈述和提交的《个人购房借款/担保合同》、《不动产登记证明》、《个人贷款发放凭证》、个人贷款明细表、催收记录汇总表、催收通知书、律师函和上门催收图片等证据予以证实，以上证据形式符合法律要求，证明内容与本案相关联，本院予以认可。

本院认为，本案系借款合同纠纷且同时涉及抵押权纠纷，根据《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》第一条第二款“民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外”的规定，应当适用《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国担保法》及相应司法解释的规定。

原告工行开发区支行与被告罗继维签订的《借款合同》系双方当事人的真实意思表示，未违反国家法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效。当事人应当按照合同约定全面、及时履行各自的义务。本案中，原告工行开发区支行已按合同约定履行了

发放贷款的义务，但被告罗继维未按照合同约定按期足额偿还借款，截至2021年3月21日被告罗继维就案涉贷款的违约次数已达8次，符合《借款合同》中约定的借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息则贷款人有权宣布贷款立即到期的情形。故原告工行开发区支行要求被告罗继维立即偿还截至2021年5月21日的借款本金707,824.86元以及利息24,928.7元及自2021年5月22日至全部贷款清偿完毕之日止的利息，符合合同约定和法律规定，本院予以支持。

关于案涉房屋优先受偿权，本院认为，原、被告在《借款合同》中约定被告罗继维以蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛G6栋3单元2层2室房屋向贷款人提供抵押担保，且双方已就该房屋办理了抵押登记手续，抵押权已设立。现被告罗继维未依约偿还贷款本息，依照合同约定和法律规定，原告工行开发区支行有权对该房屋拍卖、变卖所得价款在抵押担保范围内优先受偿。原告工行开发区支行的该项诉讼请求，本院予以支持。

关于为实现债权的费用，本院认为，原告工行开发区支行表示该费用暂时没有发生无法确定，亦未明确其具体请求金额，应自行承担不利法律后果，故原告工行开发区支行的该项诉讼请求，本院不予支持。

综上，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条、第六十条、第一百零七条、第一百九十六条、第一百九十七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百八十条、第一百八十七条、第一百九十五条，《中华人民共和国担保法》第三十三条、第四十六条，

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条规定，判决如下：

一、被告罗继维于本判决生效之日起十日内向原告中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行偿还截至2021年5月21日的贷款本金707,824.86、利息24,928.7元，及2021年5月22日以后的利息（本判项中的利息均系《个人购房借款/担保合同》约定的利息、罚息、复利的统称，2021年5月22日以后的利息，按《个人购房借款/担保合同》约定的计收情形、基数和标准计算至款项实际给付之日止）；

二、若被告罗继维未按本判决第一项确定的内容履行给付义务，则原告中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行有权对被告罗继维抵押的蔡甸区大集街塔尔山村大洋彼岸假日群岛G6栋3单元2层2室的房屋[不动产权证号为鄂（2019）武汉市蔡甸不动产权第0015693号]拍卖、变卖所得价款在本判决第一项被告罗继维应承担的债务金额范围内优先受偿；

三、驳回原告中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行的其他诉讼请求。

义务人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。

本案案件受理费11,144元，减半收取5,572元，由被告罗继维负担，此款中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行已垫付，由被告罗继维随本判决第一项一并给付原告中国工商银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行。

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

交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提交副本，上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审 判 员 陶 倩



本件与原本核对无异

法 官 助 理 李 小 莉

书 记 员 周 照 炫