

重庆市涪陵区人民法院

民事判决书

(2019)渝0102民初3552号

原告：中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行

负责人：

委托诉讼代理人：

被告：罗兴红

被告：秦廷美

原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行(以下简称建行涪陵分行)与被告罗兴红、秦廷美金融借款合同纠纷一案,本院于2019年5月9日立案受理后,依法适用普通程序,公开开庭进行了审理

- 1 -



师代理
证

行了缺席审理。原告建行涪陵分行的委托诉讼代理人到庭参加了诉讼。被告罗兴红、秦廷美经本院公告传唤，逾期未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告建行涪陵分行向本院提出诉讼请求：1、判令二被告立即偿还原告借款本金240989.05元及截至2019年4月26日止的利息3373.01元、罚息65.1元，共计244427.16元；支付原告从2019年4月27日起至借款本息付清之日止的罚息及复利（罚息以借款本金240989.05元为基数，按中国人民银行公布施行的同期同档次贷款利率水平上下调10%再上浮50%计算；复利以利息3373.01元为基数，按罚息利率计算）；2、判令原告为实现债权发生的律师费9712元、诉讼费及实现债权的其他费用由被告承担；3、判令原告对二被告共有的坐落于重庆市涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号的房屋在本案债权范围内享有优先受偿权。

事实和理由：2016年7月4日，原告与二被告签订《个人住房（商业用房）借款合同》，约定由原告向二被告发放贷款26万元。贷款期限自2016年7月4日起至2036年7月4日止，合同所载的借款期限起始日与贷款支付凭证所载日期不一致的，借款期限起始日（即起息日）以首次划款时的贷款支付凭证所载实际放款日期为准。同日，二被告与原告签订《涪陵区房地产抵押合同》。约定二被告以其共有的坐落于重庆市涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号的房屋向原告提供抵押担保，并办理了抵押登记。抵押担保范围为借款合同项下全部借款本金及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向贷款人支付的其他款项、以及贷款人为实现债权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律



师代理费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、邮寄费等)。2016年8月17日,原告如约向二被告指定的账户发放贷款26万元。但二被告此后却未严格履行还款义务。原告认为,二被告未如期偿还贷款的行为构成违约,原告有权宣布贷款立即到期并要求其立即偿还全部贷款本息。同时,原告对二被告所有的位于重庆市涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号的房屋在本案债权范围内享有优先受偿权。为维护原告的合法权益,保护金融资产的安全,维持良好的金融秩序,根据《民事诉讼法》之规定,原告特提出上述诉讼请求,敬请贵院依法判决。

被告罗兴红、秦廷美未作答辩。

原告围绕诉讼请求依法提交了证据,本院组织原告进行了证据质证,并认定如下:1、身份证复印件,证明被告罗兴红、秦廷美的身份信息;2、《个人住房(商业用房)借款合同》,证明原、被告于2016年7月4日签订了借款合同;3、《涪陵区房地产抵押合同》,证明2016年7月4日,原、被告签订了抵押合同;4、不动产权证、不动产登记证明,证明被告以其房屋为借款设立了抵押担保,并办理了抵押登记;5、划款委托书,证明被告指定了借款收款人;6、支付凭证,证明原告已将借款划至被告指定账户;7、贷款对账单、账户基本信息,证明被告还款及欠款情况;8、律师函及回执,证明原告向被告催收借款的情况;9、工作任务书、律师代理费发票,证明原告委托律师代理诉讼并支付了律师费。



以上证据及当事人的陈述笔录，具有客观性、关联性和合法性，本院予以采信。

综合原告提交的证据及当事人陈述，本院认定事实如下：2016年7月4日，原、被告签订了《个人住房（商业用房）借款合同》。该合同约定：被告向原告借款26万元用于购买住房；借款期限为240个月，即从2016年7月4日起至2036年7月4日止；还款方式为等额本息还款；还款周期为每个月；借款利率为浮动利率，即在起息日基准利率水平上下调10%；逾期罚息利率为在本合同所执行贷款利率的水平上上浮50%；如被告违约，原告有权提前收回借款，并以法律手段追偿借款本息及由此产生的一切费用。同时，原、被告签订了《涪陵区房地产抵押合同》，二被告自愿以其所有的位于重庆市涪陵区洗墨路29号A幢负2层1号房屋【渝（2016）涪陵区不动产权第000615629号】为上述借款作抵押担保，并办理了抵押登记。合同签订后，原告于2016年8月17日将借款26万元划入被告指定账户。原告向被告提供借款后，被告未按合同约定履行还款义务。2019年4月9日，原告委托重庆天亿（涪陵）律师事务所向被告发出律师函，宣布借款提前到期并要求被告还款未果。截止2019年4月26日，被告尚欠原告借款本金240989.05元、利息3373.01元、罚息65.1元，共计244427.16元。原告遂诉至本院。

另查明，原告为催收欠款，与重庆天亿（涪陵）律师事务所律师签订了律师代理工作任务书，并支付律师代理费9712元。

本院认为，原、被告签订的《个人住房（商业用房）借款合



同》和《涪陵区房地产抵押合同》，系双方真实意思表示，依法成立有效，应受法律保护。合同签订后，原告已按约向被告履行了发放借款的合同义务。被告借款后未按约定及时还款，属违约行为，依法应承担偿还原告尚欠借款及利息违约责任。原告请求被告支付律师代理费，符合双方合同约定，本院予以支持。被告自愿以其所有的位于重庆市涪陵区洗墨路 29 号 A 幢负 2 层 1 号房屋为借款作抵押担保，原告有权就该抵押物折价或者拍卖、变卖的价款优先受偿。

综上，依照《中华人民共和国合同法》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》第三十三条、五十三条，《中华人民共和国物权法》第一百七十九条，《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、被告罗兴红、秦廷美于本判决生效后 10 日内共同偿还原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行借款本金 240989.05 元及截至 2019 年 4 月 26 日止的利息 3373.01 元、罚息 65.1 元，共计 244427.16 元，并支付原告从 2019 年 4 月 27 日起至借款本金付清之日止的罚息及复利（罚息以借款本金 240989.05 元基数，按中国人民银行公布施行的同期同档次贷款利率下调 10%后再上浮 50%计算；复利以利息 3373.01 元为基数，按罚息利率计算）；

二、被告罗兴红、秦廷美于本判决生效后 10 日内共同支付原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行为实现债权发生



的律师费 9712 元；

三、原告中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行有权就被告罗兴红、秦廷美提供抵押担保的位于重庆市涪陵区洗墨路 29 号 A 幢负 2 层 1 号房屋折价或者拍卖、变卖的价款优先受偿。

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。

案件受理费 5114 元，由被告罗兴红、秦廷美负担。

如不服本判决，可以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，上诉于重庆市第三中级人民法院。

审 判 长 黄 江
人 民 陪 审 员 梁 庶 民
人 民 陪 审 员 尹 军

二〇一九年十月十日



本件与原件核对无异

法 官 助 理 姚 翔
书 记 员 黄 银 丹

