



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 3556 号

原告：中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行，营业场所湖北省武汉经济技术开发区

负责人：程猛，该支行行长。

委托诉讼代理人：陈苗，湖北凌枫律师事务所律师。

委托诉讼代理人：黄文宏，湖北凌枫律师事务所律师。

被告：刘阳升，男，1992年5月7日出生，汉族，住湖北省孝昌县小河镇
公民身份号码

被告：刘丽军，女，1992年2月5日出生，汉族，住湖北省孝昌县小河镇
公民身份号码

原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行(以下简称农行开发区支行)与被告刘阳升、被告刘丽军金融借款合同纠纷一案，本院于2021年5月17日立案受理后，依法适用简易程序进行审理。在诉讼过程中，原告农行开发区支行向本院申请财产保全，本院于2021年6月3日作出(2021)鄂0191民初3556号民事裁定书，裁定查封、冻结被告刘阳升、被告刘丽军银行存款697052.83元或查封其等值财产。本案于2021年10月22日公开

开庭进行了审理。原告农行开发区支行的委托诉讼代理人陈苗到庭参加诉讼。被告刘阳升、被告刘丽军经本院公告送达开庭传票，未到庭参加诉讼，本案依法缺席进行审理。本案现已审理终结。

原告农行开发区支行向本院提出诉讼请求：1.判令被告刘阳升、被告刘丽军偿还借款本金 674333.33 元、利息(包括罚息、复利)22719.5 元(暂计算到 2021 年 3 月 24 日止，此后的利息按合同约定的利率继续计算至债务清偿之日止)；2.原告农行开发区支行有权就依法处分被告刘阳升、被告刘丽军提供的抵押物蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室[鄂(2017)武汉市蔡甸不动产权第 0032586 号]所得之价款优先受偿，处分抵押物所得之价款不足清偿原告农行开发区支行债权部分仍由两被告承担清偿责任；3.本案受理费、保全费、公告费、律师费等因实现债权的相关费用由两被告承担。事实及理由：2017 年 10 月 31 日，原告农行开发区支行与被告刘阳升、被告刘丽军签订《个人购房担保借款合同》一份，合同约定：被告刘阳升、被告刘丽军向原告农行开发区支行借款 700000 元用于购买住房，借款期限 360 个月，自 2017 年 12 月 18 日至 2047 年 12 月 17 日，借款执行利率为借款发放日基准利率上上浮 15%；被告刘阳升、被告刘丽军采用等额本息还款法。如两被告未依约还款，原告农行开发区支行对逾期借款在合同约定的借款执行利率基础上上浮 50%计收罚息，逾期期间，如遇中国人民银行同期人民币贷款基准利率调整，自基准利率调整之日起罚息利率相应调整；对应付未付利

息，原告农行开发区支行有权依据中国人民银行规定计收复利；因两被告违约致使原告农行开发区支行采取诉讼方式实现债权的，两被告应承担原告农行开发区支行为此支付的实现债权的费用；被告刘阳升、被告刘丽军以位于蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居2栋3单元3层2室的房屋为上述借款提供抵押担保，并于2017年12月5日办理了抵押登记；抵押担保范围为借款合同项下的借款本金、利息、罚息、复利以及实现债权的一切费用。2017年12月18日，原告农行开发区支行依约向被告刘阳升、被告刘丽军发放贷款700000元，但被告刘阳升、被告刘丽军未按合同约定及时还款。截止2021年3月24日，被告刘阳升、被告刘丽军已欠本金674333.33元、利息(包括罚息、复利)22719.5元。虽经原告农行开发区支行多次催收，两被告拒不偿还借款本息。原告农行开发区支行认为，被告刘阳升、被告刘丽军拒不按时偿还贷款的行为已构成违约，应当按照合同约定及相关法律的规定承担违约责任，原告农行开发区支行有权提前收回全部借款本息。为维护原告农行开发区支行的合法权益，故诉至法院，请求依法判决。

被告刘阳升、被告刘丽军未到庭，亦未提交书面答辩状。

本院查明：被告刘阳升与被告刘丽军于2014年6月18日登记结婚。2017年10月26日，被告刘阳升、被告刘丽军共同向原告农行开发区支行提交《个人信贷业务申请表》，载明贷款金额为700000元，贷款用途为购房，贷款利率为浮动利率，贷款期限360

个月，还款方式为等额本息。售房人名称为案外人李伟。同日，被告刘丽军以连带还款人的名义出具《共同还款承诺书》，表明因借款人被告刘阳升向原告农行开发区支行申请贷款700000元，用于购买上述涉案房屋，其同意作为连带还款人，负责承担借款合同对借款人、抵押人的约定义务，并在该笔贷款本息偿还完毕前不撤销抵押。2017年10月31日，原告农行开发区支行(贷款人、抵押权人)与被告刘阳升(借款人、抵押人)、被告刘丽军(借款人、抵押人)签订了《个人购房担保借款合同》。该合同第一条1.7约定，本合同记载的借款金额、借款期限、利率(利率调整按本合同约定规则执行)等与借款凭证(或贷款人业务系统产生的相关电子记录)记载不一致时，以借款凭证(或贷款人业务系统产生的相关电子记录)记载为准。借款凭证(或贷款人业务系统产生的相关电子记录)为本合同的组成部分；第三条3.1约定，借款人承诺贷款人将借款资金按本条约定进行划款，即视同贷款人已依据约定向借款人发放借款，借款人了解并自愿承担相关风险；第九条9.2.1约定，抵押人与抵押物共有人同意以本合同第三十二条所列财产担保本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和抵押人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金，以及诉讼(仲裁)费、律师费、处置费、过户费等贷款人实现债权和抵押权的一切费用；第九条9.2.7约定，当债务履行期限届满，借款人未按约定足额清偿债务或贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借

款时，贷款人有权行使抵押权，并可以与抵押人协议以抵押物折价，或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿，所得价款不足以清偿所担保的全部债权的，贷款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利或者实现债权、抵押权的费用；第十一条 11.1 约定，借款人未按双方约定期限归还借款本金的，贷款人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，直至本息清偿为止。逾期期间，如遇中国人民银行同期人民币贷款基准利率(或 1 年期 LPR)调整，自基准利率调整之日(或 1 年期 LPR 调整后一个工作日)起罚息利率相应调整；第十一条 11.3 约定，对应付未付利息，贷款人依据中国人民银行规定计收复利。应付未付利息包括借款期内产生的应付未付利息(含违约使用罚息)和借款逾期后产生的应付未付利息(含逾期罚息和违约使用罚息)。借款期内产生的应付未付利息，在借款期内按合同约定借款执行利率计算复利，自借款到期之日起，按逾期借款利率计算复利；逾期借款的应付未付利息，按逾期借款利率计算复利；第十一条 11.4 约定，借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，有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期或采取资产保全措施，并有权在遭受损失时要求借款人、担保人全额赔偿；第二十三条约定，借款金额为柒拾万元整；第二十四条约定，借款用途为购买住房，购买的房产位于蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室；第二十五条约定，借款期

限 360 月，实际借款期限和具体起止日期以借款凭证记载为准；第二十六条约定，借款利率采用基准利率方式，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础上浮百分之壹拾伍后确定。借款期间遇中国人民银行人民币贷款基准利率调整，执行利率按自中国人民银行人民币贷款基准利率(或 1 年期 LPR)调整后的次年 1 月 1 日起调整；第二十八条约定，借款人不可撤销地申请并授权贷款人将全部借款直接划入售房人李伟账户。第二十九条约定，本合同的还款方式为等额本息还款方式，还款周期为壹个月，还款日为每期末月的借款发放日对应日；第三十二条约定，抵押房屋地址为蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室。

上述涉案房屋的权利人为被告刘阳升、被告刘丽军，不动产权证号为鄂(2017)武汉市蔡甸不动产权第 0032586 号。2017 年 12 月 5 日，涉案房屋在武汉市蔡甸区不动产登记局办理了抵押登记，不动产登记证明[编号：鄂(2017)武汉市蔡甸不动产证明第 0034287 号]载明：权利人为原告农行开发区支行；义务人为被告刘阳升、刘丽军；抵押物坐落于蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室；被担保主债权数额为 700000 元；不动产权证书号为鄂(2017)武汉市蔡甸不动产权第 0032586 号；抵押方式为一般抵押；债权担保期限自 2017 年 12 月 4 日起至 2047 年 12 月 4 日止。2017 年 12 月 18 日，原告农行开发区支行与被告刘阳升、被告刘丽军在借款凭证上约定，借款金额为：700000

元；借款日期为 2017 年 12 月 18 日；到期日期为：2047 年 12 月 17 日；还款方式为等额本息还款；还款日为 18 日；执行利率为 5.63500%；逾期利率为 8.45250%。截至 2021 年 10 月 21 日，被告刘阳升、被告刘丽军尚欠原告农行开发区支行贷款本金 670778.64 元、利息（包括罚息、复利）31710.76 元。原告农行开发区支行为维护自身合法权益，故诉至本院，请求依诉予判。

本院认为，原、被告签订的《个人购房担保借款合同》及被告刘丽军出具《共同还款承诺书》均系各方当事人的真实意思表示，未违反法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效，对当事人具有法律约束力，各方当事人应按照合同约定履行各自义务。合同履行中，原告农行开发区支行依约向被告刘阳升、被告刘丽军发放贷款，被告刘阳升、被告刘丽军未按期足额还本付息，已构成违约，应承担相应的违约责任。根据《个人购房担保借款合同》第十一条 11.4 的约定，借款人未按约定按期偿还借款，贷款人有权提前收回已发放借款，有权提前行使担保权，有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期。原告农行开发区支行可依约宣布合同项下的贷款到期，并要求被告刘阳升、被告刘丽军偿还贷款本息。因此，被告刘阳升、被告刘丽军应向原告农行开发区支行偿还截止 2021 年 10 月 21 日的贷款本金 670778.64 元、利息（包含罚息、复利）31710.76 元以及此后的利息按合同约定的利率继续计算至债务清偿之日止，原告农行开发区支行诉请超出部分，本院不予支持。

关于原告农行开发区支行要求对抵押物优先受偿的诉请，本院认为，根据《个人购房担保借款合同》第九条 9.2.7 约定，贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款，贷款人有权行使抵押权，并可以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。前述合同签订后，原告农行开发区支行与被告刘阳升、被告刘丽军就蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室的房屋办理了抵押登记手续，为本案所涉债务提供抵押担保。在被告刘阳升、被告刘丽军未履行偿还义务时，依照法律规定和合同约定，原告农行开发区支行有权对位于蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居 2 栋 3 单元 3 层 2 室的抵押房产折价或拍卖、变卖后的价款在被告刘阳升、被告刘丽军本案所负债务范围内优先受偿。不足部分由被告刘阳升、被告刘丽军清偿；关于原告农行开发区支行主张本案诉讼费、保全费、公告费由被告刘阳升、被告刘丽军承担的诉请符合法律规定和合同约定，本院予以支持；关于原告农行开发区支行主张被告刘阳升、被告刘丽军承担律师费的诉讼请求，因原告农行开发区支行未提交证据证明，本院不予支持。

根据《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、第一百九十八条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法

典>时间效力的若干规定》第一条第二款，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条第一款、第一百四十四条之规定，判决如下：

一、被告刘阳升、被告刘丽军于本判决生效之日起十日内向原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行偿还截至2021年10月21日的贷款本金670778.64元、利息（包含罚息、复利）31710.76元，并从2021年10月22日起按照《个人购房担保借款合同》约定的利率标准支付利息（包含罚息、复利）至全部债务清偿之日止；

二、原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行有权对被告刘阳升、被告刘丽军提供的位于蔡甸区蔡甸街新庙村青龙嘴小区公园新居2栋3单元3层2室[鄂(2017)武汉市蔡甸不动产权第0032586号]房屋折价或拍卖、变卖后的价款在本判决第一项确定的债务数额范围内优先受偿，不足部分由被告刘阳升、被告刘丽军清偿；

三、驳回原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行的其他诉讼请求。

如果义务人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10770元，减半收取计5385元，保全费4005元，公告费560元，合计9950元，由被告刘阳升、被告刘丽军负担。

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

交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于湖北省武汉市中级人民法院。

审 判 员 余 燕



法 官 助 理 陈 改 华

书 记 员 张 童