

重庆市长寿区人民法院

民事判决书

(2019)渝0115民初2707号

原告：中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行，住所地重庆市长寿区凤城街道向阳路3号，统一社会信用代码91500115903365430Y。

法定代表人：杨东，该支行行长。

委托诉讼代理人（特别授权）：熊娅，重庆渝州律师事务所律师。

委托诉讼代理人（特别授权）：廖梓辰，重庆渝州律师事务所律师。

被告：潘智阳，男，汉族，1981年1月10日出生，住重庆市长寿区。

原告中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行（简称建行长寿支行）与被告潘智阳金融借款合同纠纷一案，本院于2019年4月3日立案后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告

建行长寿支行的委托诉讼代理人熊娅到庭参加诉讼。被告潘智阳经公告送达开庭传票，期满未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告建行长寿支行向本院提出诉讼请求：1.判令被告潘智阳立即偿还借款本金 174 189.19 元及截止 2018 年 9 月 26 日的利息 12 765.12 元、罚息 1093.16 元，合计 188 047.47 元；2.判令被告潘智阳支付从 2018 年 9 月 27 日起至借款本息结清之日止的罚息和复利（其中罚息以未偿还的借款本金 174 189.19 元为基数按基准利率上浮 15%再上浮 50%计算，复利以被告未偿还利息为基数按基准利率上浮 15%再上浮 50%计算）；3.判令被告潘智阳支付律师费 6968 元；4.原告建行长寿支行对本案债权对被告潘智阳所有的位于重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 号的房屋以折价或者拍卖、变卖后的价款优先受偿；5.本案诉讼费由被告潘智阳承担。事实和理由：我行与被告潘智阳于 2014 年 9 月 17 日签订《个人住房（商业用房）借款合同》（简称《借款合同》），约定被告潘智阳向我行借款 190 000 元用于购置房产，借款期限为 240 个月（2014 年 9 月 17 日至 2034 年 9 月 17 日），借款利息执行浮动利率，即在基准利率水平上上浮 15%。逾期未还款的罚息利率为合同约定贷款利率水平上上浮 50%，约定还款日为放款日在借款期限内的每月对日。我行为实现债权而实际发生的全部费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、律师费等）由被告承担。同时，双方签订《重庆市房地产抵押合同》（简称《抵押合同》），约定被告潘智阳以其所有的位于重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 号的房屋为其向我

行的借款做抵押担保。合同签订后，我行即向被告潘智阳指定的账户内划付全部借款，但被告未按时足额偿还借款。截至2018年9月26日，其拖欠借款本金12765.12元、利息1093.16元、利息1093.16元。经我行多次催收，其至今未还款。我行于2018年9月27日向被告潘智阳宣布借款提前到期，其应当全部还款，但其至今未还款。

被告潘智阳未作答辩。

原告建行长寿支行提交了《借款合同》《抵押合同》、房地产权证、个人贷款支付凭证、中国建设银行个人贷款对账单打印件、欠款情况打印页、律师函及EMS快递单、《委托代理工作任务书》、不良个贷直诉名单、律师代理费发票、代理费转账凭证，上述证据材料符合证据的一般形式，能够证明案件事实，本院予以确定并在卷佐证。被告潘智阳未到庭应诉，视为放弃抗辩、质证等权利，由其自行承担相应法律后果。

根据原告建行长寿支行的陈述以及经依法审查确认的证据，本院认定事实如下：2014年9月17日，原告建行长寿支行（贷款人）与被告潘智阳（借款人、抵押人）签订《借款合同》，约定由原告建行长寿支行向被告潘智阳提供贷款190000元，用于其购买位于重庆市长寿区长寿路2号3幢2-2-3号的住房，贷款期限为240个月，即自2014年9月17日至2034年9月17日，贷款利率实行浮动利率，即在基准利率水平上上浮15%，该利率自起息日起至贷款本息全部清偿之日止依照利率调整当日的基准利率及上述

下调幅度，在本合同约定的每个利率调整日调整一次。本合同项下贷款逾期的，罚息利率为在本合同所执行利率的水平上上浮50%。贷款利率按照本条第一款约定调整的，罚息利率根据调整后的贷款利率及上述上浮幅度同时进行相应调整。本合同中借款逾期指借款人未在本合同约定的时限前足额偿还任意一期借款本息的行为。本合同所称的基准利率是指中国人民银行公布实施的同期同档次贷款利率。如果中国人民银行不再公布同期同档次贷款利率，基准利率是指银行同业公认的同期同档次贷款利率。如果无此银行同业公认的贷款利率，则基准利率是指贷款人公布的同期同档次贷款利率，双方另有约定的除外。本合同项下首次发放借款时，基准利率按借款起息日的基准利率确定；本合同项下贷款利率或罚息利率依本条约定调整时，基准利率按利率调整日当日的基准利率确定。贷款利率于每年的1月1日调整。贷款人将款项划入户名为熊斌在建行长寿支行营业部的××××的账户内。约定还款日为借款期限起始日在每月的对日，如当月没有借款期限起始日对日的，则当月最后一日为约定还款日。还款方法为等额本息还款法，在本合同签订时的贷款利率水平下，每1个月归还本息金额为人民币1534.41元。本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为准，借款到期日根据借款期限相应调整。贷款支付凭证为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。贷款利息自划款之日起计息，按日

计息。在计息时，每月的计息天数按 30 天计算。担保方式为抵押担保和保证担保，抵押财产为位于重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 号的房屋，抵押担保范围包括全部借款本金、利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、借款人应向贷款人支付的其他款项、贷款人为实现债权和抵押权而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、邮寄费等）。若借款人未足额履行本合同项下的到期债务（包括依照本合同约定被宣布提前到期的债务），或违反本合同的其他约定，贷款人有权行使抵押权利。保证期间为本合同保证条款生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书由贷款人核对无误、收执之日止。借款人不按合同约定按时足额偿还借款本息或其他应付款项的，借款人违约。借款人违约或出现可能危及贷款人债权的情形的，贷款人有权行使下述一项或者几项权利：1.停止发放本合同项下的借款；2.宣布贷款立即到期，要求借款人立即清偿借款本息及相关费用；3.解除与借款人的借贷关系；……；6.对于借款人未按时还清的任意一期借款本金和利息（包括被贷款人宣布全部或部分到期的借款本金和利息），自借款逾期之日起至拖欠本息全部清偿之日止，按本合同约定规则计算出的借款逾期罚息利率和约定的结息方式计收罚息和复利；7.本合同项下执行浮动利率的借款，借款人存在不按期足额还清借款本息情形的，贷款人有权对借款人尚未归还的全部借款上浮贷款利率、罚

息利率，具体按贷款人制定的利率定价标准执行；……；12.委托第三方或者通过公众媒体发布公告等方式进行催收或追偿。贷款人为实现债权而实际发生的全部费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、拍卖费、公证费、诉讼费、公告费、律师费等），由借款人承担。该合同同时约定，本合同任一方当事人传递给其他各方的通知，须按本合同所列的通讯地址、联系电话或其他联系方式进行。借款人、担保人通讯地址、联系方式如有变动，应于发生变动之日起五个工作日内以书面形式通知其他各方，因未及时通知而造成的损失由变动方承担。贷款人发生需通知借款人、担保人的事项时，也可采用在贷款人网点张贴公告、网上银行、电话银行、手机银行等方式通知。该合同中载明的被告潘智阳的通讯地址为：重庆市长寿区××××。

同日，原告建行长寿支行（乙方、抵押权人）与被告潘智阳（甲方、抵押人）签订《重庆市房地产抵押合同》（简称《抵押合同》），约定被告潘智阳将登记在其名下的位于重庆市长寿区长寿路2号3幢2-2-3号（206房地证2014字第12690号）的房屋就本案借款合同所涉的全部债务抵押给乙方，该抵押已办理抵押登记手续。

2014年10月28日，原告建行长寿支行向被告潘智阳发放了贷款190000元。被告潘智阳在2018年7月29日之后未再向原告建行长寿支行还款。截至2018年9月26日，被告潘智阳已还本金15810.81元、利息30430.08元，未还的全部本金为174189.19

元，未还的利息为 12 765.12 元、产生的罚息为 1093.16 元，共计 188 047.47 元。

2018 年 9 月 27 日，原告建行长寿支行委托重庆渝州律师事务所向被告潘智阳送达了《律师函》，并邮寄至重庆市长寿区 × × × ×，《律师函》中载明：其逾期未还款，经多次催告仍未履行，故正式宣布《借款合同》项下的贷款立即到期，并要求其在函件发出之日起 3 日内一次性偿还贷款本金 174 189.19 元及相应利息、罚息和复利。

2018 年 9 月 18 日，原告建行长寿支行与重庆渝州律师事务所签订《委托代理工作任务书》，约定由该行委托该律师事务所代为处理本案的诉讼等事宜，原告建行长寿支行已向该律师事务所支付律师费 6968 元。

本院认为，原告建行长寿支行与被告潘智阳签订的《借款合同》系当事人双方的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效，当事人双方均应按照合同内容行使权利、履行义务。原告建行长寿支行按照合同约定履行了发放贷款的义务，被告潘智阳未按时足额还款，依照《借款合同》的约定，原告建行长寿支行有权宣布借款合同项下的全部债务立即到期，该债务提前到期条款应视为双方在合同中约定了附条件的合同变更条款，即当约定的条件成就时，还款期限变更为债权人主张提前清偿债务之日，债务人应提前偿还债务。现原告建行长寿支行于 2018 年 9 月 27 日向被告潘智阳履行了宣布义务，即本案借款于

2018年9月27日提前到期。被告潘智阳应当按照约定提前偿还全部借款本金并支付相应利息、罚息和复利。现原告建行长寿支行要求被告潘智阳偿还截至2018年9月26日的全部借款本金174189.19元,利息12765.12元、罚息1093.16元,共计188047.47元,并提交证据证明,本院予以支持;从2018年9月27日起至借款还清时止期间的罚息和复利,合同约定的计算方式不违反法律、行政法规的强制性规定,故应当按照合同约定计算,即罚息以剩余全部未还本金174189.19元为基数,复利以截至2018年9月26日的应付未付利息12765.12元为基数,罚息和复利均以中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮15%再上浮50%计算。

原告建行长寿支行要求被告承担其为实现本案债权产生的律师费6968元,符合合同约定和法律规定,且已实际发生,本院予以支持。

原告建行长寿支行与被告潘智阳签订的《抵押合同》亦系当事人双方的真实意思表示,且不违反法律、行政法规的强制性规定,并办理了抵押登记,抵押权依法设立。现原告建行长寿支行要求对登记在被告潘智阳名下的位于重庆市长寿区长寿路2号3幢2-2-3号(206房地证2014字第12690号)的房屋享有优先受偿权,符合法律规定,本院予以支持。

依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条、《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百八十条第一款第(一)

项、第一百八十七条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条、第一百四十四条之规定，判决如下：

一、被告潘智阳于本判决生效后十五日内向原告中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行偿还全部借款本金 174 189.19 元，支付截至 2018 年 9 月 26 日的利息 12 765.12 元、罚息 1093.16 元，共计 188 047.47 元；

二、被告潘智阳于本判决生效后十五日内向原告中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行支付从 2018 年 9 月 27 日起至本息付清时止期间的罚息、复利（罚息以尚欠本金 174 189.19 元为基数，复利以截至 2018 年 9 月 27 日的应付未付利息为基数，均按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 15%再上浮 50%计算）；

三、被告潘智阳于本判决生效后十五日内向原告中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行支付律师费 6968 元；

四、原告中国建设银行股份有限公司重庆长寿支行有权就本案全部债务对登记在被告潘智阳名下的位于重庆市长寿区长寿路 2 号 3 幢 2-2-3 号（206 房地证 2014 字第 12690 号）的房屋以折价或者以拍卖、变卖后的价款优先受偿。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《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 4200 元，由被告潘智阳负担。

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，并按照对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于重庆市第一中级人民法院。

审 判 长	保香兰
人 民 陪 审 员	罗瑶星
人 民 陪 审 员	熊素兰

二 〇 一 九 年 九 月 八 日

书 记 员	陈潮竟
-------	-----