浙江省平阳县人民法院

民 事 判 决 书

（2014）温平商初字第930号

原告：廖海燕。

被告：林平生。

被告：赵银香。

原告廖海燕诉被告林平生、赵银香民间借贷纠纷一案，原告于2014年9月5日向苍南县人民法院起诉，后经温州市中级人民法院依法指定由本院管辖。本院于2014年10月10日受理后，依法由助理审判员杨茜茜适用简易程序于2014年11月14日公开开庭进行了审理。原告廖海燕到庭参加诉讼，被告林平生、赵银香经本院传票传唤无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

原告廖海燕起诉称：被告林平生与赵银香系夫妻关系。因生产经营需要，二被告在金代通讯信息咨询服务有限公司的介绍下，于2013年6月19日与原告签订了《抵押借款合同》并进行了公证，办理了抵押登记手续。《抵押借款合同》第一条、第二条、第三条、第七条和第十五条约定，原告向二被告发放借款15万元，借款期限自2013年6月19日至2014年5月18日，借款月利率为1.4%，于每月19日前以转账方式支付利息，二被告自逾期还款之日起至清偿所有债务前，原告有权按日计收相当于未还金额万分之一的违约金，原告有权要求二被告偿还本金、利息及承担为实现债权的所有合理费用。合同签订后原告依约于2013年6月20日向二被告指定的银行账户支付了借款。二被告已支付2013年6月20日至2014年4月19日期间的利息，借款到期后，二被告至今未偿还借款本金和剩余利息。

现请求判令：1、判令二被告立即共同偿还借款本金150000元及利息（以本金150000元为基数，自2014年4月20日起至法院判决确定的履行之日止，按月利率1.4%计算）2、若二被告未能如期履行上述第一项给付义务，原告有权对二被告所有的坐落于苍南县灵溪镇华侨一街龙至43幢604室房屋拍卖，变卖所得款在15万元范围内享有优先受偿权；3、本案诉讼费用由二被告承担。

原告廖海燕在本院指定的举证期限内向本院提交了以下证据：

1、原告身份证，证明原告的诉讼主体资格；

2、被告身份证、结婚证，证明被告的诉讼主体资格及二被告系夫妻关系的事实；

3、借条、抵押借款合同、公证书、收款确认书、银行转账凭证、委托居间合同，证明二被告向原告借款15万元及双方对借款期限、利息、抵押、违约金等进行了约定的事实；

4、他项权证，证明二被告以登记在被告林平生名下的坐落于苍南县灵溪镇华侨一街龙至43幢604室的房产为涉案借款提供抵押担保的事实。

被告林平生、赵银香未作答辩，亦未在本院指定的举证期限内提供证据。

原告提供的上述证据经庭审出示质证，被告林平生、赵银香经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，视为放弃对以上证据进行质证的权利。本院认为，原告提供的证据系依法收集，内容客观真实，具备关联性且具有证明效力，本院予以确认。

**结合上述认定的证据及原告的陈述，本院认定本案的事实如下：**2013年6月19日，原告廖海燕与被告林平生、赵银香签订《抵押借款合同》，合同约定原告向被告借款150000元，借款期限为11个月，即自2013年6月19日至2014年5月18日止，借款利率按月息1.4%计算，被告应于每月19日通过转账方式付清当期利息，借款到期后，被告应通过银行转账方式偿还本金及支付拖欠的利息。被告林平生、赵银香自愿以其所有的坐落于苍南县灵溪镇华侨一街龙至43幢604室为上述借款提供担保，该房屋在合同签订时仍在房产管理部门抵押登记，登记的房屋他项权利人为中信银行股份有限公司温州苍南支行，登记的债权数额为720000元，登记的他项权利为最高额抵押，登记时间为2013年6月6日。原告知悉该房屋现仍处在抵押登记的事实，并完全理解首次抵押担保的效力优先于顺位抵押担保，在首次抵押担保全部实现优先受偿权益的前提下，顺位行使顺位抵押权。房产抵押担保的范围为本合同项下全部债务，实现债权支出的费用及保管和维护抵押物所产生的合理费用。原被告签订合同后，由浙江省苍南县公证处对该《抵押借款合同》进行了公证。2013年6月20日，原告廖海燕向被告林平生的账户汇入150000元，被告林平生在收款确认书上签字捺印。2013年6月21日，双方办理了房屋抵押登记手续。被告借款后，支付利息至2014年4月19日。

**本院认为：**原告与被告林平生、赵银香签订的《抵押借款合同》系双方真实意思表示，未违反法律、法规规定，应认定有效。依法成立的合同受法律保护，合同当事人应当按照约定全面履行各自的义务。现借款期限届满，被告林平生、赵银香尚欠原告借款本金150000元事实清楚，依法应予偿还。原告主张自2014年4月20日起至判决确定履行之日止按月利率1.4%计算利息，于法有据，本院予以支持。被告自愿提供其所有的坐落于苍南县灵溪镇华侨一街龙至43幢604室为上述借款提供抵押担保，且已依法办理抵押登记手续，故原告有权就该抵押财产优先受偿，但应在不损害房屋已登记他项权利人中信银行股份有限公司温州苍南支行的利益的情形下，按照登记的先后顺序清偿。被告林平生、赵银香经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，应按缺席处理。据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第二百零六条、第二百零七条、第二百一十一条第一款，《中华人民共和国物权法》第一百九十九条，《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、限被告林平生、赵银香于本判决生效后十日内偿还原告廖海燕借款本金150000元及利息（以本金150000元为基数，从2014年4月20日起按月利息1.4%计算至本判决确定履行之日止）；

二、若被告林平生、赵银香未按期履行上述债务，原告有权就被告所有的坐落于浙江省苍南县灵溪镇华侨一街龙至43幢604室房产（房屋所有权证号：苍房权证苍字第××号，土地使用权证号：苍国用（2004）第01-1980号）房产以折价、拍卖或变卖后所得款项在最高额150000元的范围内优先受偿。

案件受理费3489元，减半收取1744.50元，由林平生、赵银香负担。

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，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于浙江省温州市中级人民法院（上诉受理费3489元，至迟在递交上诉状之日起七日内，预交到温州市中级人民法院，或电汇至温州市财政局非税收入结算户，开户行农行温州市分行，账号：192999010400031950013，逾期不交按自动撤回上诉处理）

本判决生效后，负有义务的一方当事人不履行判决确定的义务，另一方当事人应于判决确定义务履行之日起二年内向本院申请执行。

代理审判员　　杨茜茜

二〇一四年十一月十七日

代书　记员　　陈唯芝