上海市闵行区人民法院

民事判决书

（2012）闵民四（商）初字第148号

原告中国银行股份有限公司上海闵行支行，地址上海市闵行区莘建路。

负责人张知遥，行长。

委托代理人田某，男，该公司员工。

委托代理人都某，男，该公司员工。

被告叶某，男，1975年4月生，汉族，户籍地浙江省兰溪市。

被告祁某，女，1983年4月生，汉族，住上海市。

被告祁某乙，男，1952年11月生，汉族，住上海市。

被告吴某，女，1955年10月生，汉族，住上海市。

被告祁某、祁某乙、吴某共同委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告祁某、祁某乙、吴某共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告中国银行股份有限公司上海闵行支行与被告叶某、祁某、祁某乙、吴某金融借款合同纠纷一案，本院于2012年5月29日立案受

理后，依法由审判员朱祺适用简易程序公开开庭进行了审理。原告中国银行股份有限公司上海闵行支行的委托代理人田某、都某，被告叶某，被告祁某乙及被告祁某、祁某乙、吴某的共同委托代理人官克、胡珺等到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告中国银行股份有限公司上海闵行支行诉称，2004年10月14日，原告与被告签订《中国银行上海市分行个人住房抵押借款合同》，约定由被告向原告借款人民币（以下币种相同）72万元，借款期限20年。合同约定被告如未按合同规定的还款期限归还借款本息属违约行为，被告如违约，原告可提前收回贷款本息且行使抵押权。合同签订后，原告于2004年11月8日履行了放款义务，被告自贷款发放之日起的91期还款过程中，有42次未按时还款，目前还拖欠6期贷款未归还，已构成严重违约。故起诉要求：1、被告偿还原告贷款剩余本金552,026.31元、逾期利息15,907.18元和罚息635.27元（暂计至2012年5月28日）以及自2012年5月29日起至实际还款日止的利息；2、如被告无法偿还上述款项，原告有权将位于上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋拍卖，所得价款由原告优先受偿；3、本案诉讼费及保全费由被告承担。诉讼中，原告明确要求四被告承担共同还款责任及抵押责任。

原告向本院提供了以下书面证据：

1、借款合同、房产登记证明、借款凭证，证明原、被告签订借款合同，并依法办理了房产抵押，原告按约发放了贷款；

2、身份证、户口本、结婚证，证明原告对被告的贷款资格进行了审核；

3、历史还款清单、贷款已还款明细清单、逾期未还款查询，证明被告自贷款开始至诉讼止的还款情况及拖欠的本金、利息和罚息情况；

4、共同还款承诺书，证明原告要求四被告承担共同还款责任的依据。

被告叶某辩称，原告起诉的借款属实，其没有异议。

被告叶某未提供书面证据。

被告祁某、祁某乙、吴某辩称，对于原告起诉的金额及债权真实性无异议，但三被告认为还款责任应由叶某自行承担，三被告仅同意承担抵押责任。购房时叶某与祁某系恋爱关系，房屋首付款由叶某支付，祁某仅支付2万元，当时原本打算用祁某乙名义办理公积金贷款，故房屋产权证写了祁某和祁某乙的名字，但后来公积金贷款并未办成。后祁某与叶某终止了恋爱关系，2008年祁某已经与他人结婚并育有子女，贷款所购房屋实际由叶某使用。2009年12月1日所购房屋已经出售，被告祁某、祁某乙配合叶某签订了房屋买卖合同，但买卖房屋事宜均由叶某负责办理，房款也由叶某收取，由于购房人无法取得房产已经另案提起诉讼。

三被告认为其并非实际权利人，只是因办理手续等各种原因在产证上体现为权利人而已，三被告没有尽到义务，也不应对房产享

有权利。

被告祁某、祁某乙、吴某向本院提供了以下书面证据：

1、叶某出具的声明，证明叶某出具声明认为所有房屋纠纷均由其本人承担，与其他三被告无关；

2、起诉状、房屋买卖合同、收条，证明叶某已经将抵押房屋出售，卖房款由叶某取得；

3、房地产抵押借款合同、抵押登记，证明抵押房屋被叶某另行用于抵押借款；

4、劳动合同、工资单，证明祁某收入不高，无能力还贷；

5、出院小结、病史材料，证明吴某身患糖尿病等多种疾病，长期在医院治疗，需要大量资金用于治病，三被告无能力还款。

经审理查明：祁某乙、吴某系夫妻关系，祁某系两人之女。

2004年11月2日，原告作为贷款人（抵押权人）与被告叶某（借款人、抵押人甲）、祁某（抵押人乙）、祁某乙（抵押人乙）、吴某（抵押物法定共有人）签订《中国银行上海市分行个人住房抵押借款合同》，约定借款人向贷款人贷款72万元用于购买位于上海市闵行区申北路××弄××号××室商品房并以该房为贷款作抵押担保，贷款期限20年，贷款月利率4.2‰（随中国人民银行利率调整而调整）。合同还约定，借款人保证按时、按期、按金额归还贷款本息，且未经贷款人同意不得将抵押物出售、转让或再抵押；如借款人未按合同约定按月偿还贷款本息或未履行合同义务即构成违约，

原告有权提前终止合同、宣布全部贷款到前，并依法处分抵押物，且每日按万分之五计收罚息。

2004年10月14日，被告祁某、祁某乙向原告出具共同还款承诺书，承诺自愿参与《个人住房抵押借款合同》与叶某共同还款，如叶某未能按日偿还贷款本息，其自愿为叶某偿还逾期贷款本息及罚息。

2004年11月3日，原告与叶某、祁某、祁某乙至上海市闵行区房地产登记处办理了抵押物登记手续。

2004年11月8日，原告依约向叶某发放了72万元贷款。

叶某在还贷过程中，多次发生逾期还款的现象，自2011年12月20日之后的贷款再未归还，至2012年5月28日尚欠原告贷款本金552,026.31元、利息15,907.18元和罚息635.27元。原告多次催讨无着，遂提起本案诉讼。

本院认为，原告与四被告签订的《个人住房抵押借款合同》系当事人真实意思表示，合法有效，双方当事人理应恪守。双方以上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋为借款设定抵押担保，抵押权自登记时设立。合同签订后，原告依约向被告叶某发放了贷款，但被告叶某未按时还款，已构成违约，原告有权宣布，贷款提前到期并行使抵押权。被告叶某及被告祁某、祁某乙、吴某对借款及抵押事实均无异议，被告祁某、祁某乙、吴某亦愿承担抵押责任。本案争议主要在于，被告祁某、祁某乙、吴某是否应承担共同还款

责任。对此争议本院认为，被告祁某、祁某乙曾向原告出具共同还款承诺书，承诺与叶某共同还款，该行为属债的加入，原告据此要求祁某与祁某乙对借款承担共同清偿责任符合法律规定，本院予以支持。原告要求吴某承担共同还款责任的理由是其与祁某乙夫妻关系，对此本院认为，吴某与祁某乙确属夫妻关系，但祁某乙向原告所负债务，系其自愿加入至叶某与原告的债权债务关系中而产生，该债务并非为夫妻共同生活所负，故不应作为夫妻共同债务，对原告要求吴某共同承担还款责任的诉讼请求本院不予支持。综上，依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、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》第三十三条第一款、第五十三条第二款的规定，判决如下：

一、被告叶某、祁某、祁某乙于本判决生效之日起十日内共同偿还原告中国银行股份有限公司上海闵行支行贷款本金552,026.31元、利息15,907.18元、罚息635.27元（暂计至2012年5月28日），及自2012年5月29日起至实际还款日止按双方签订的《个人住房抵押借款合同》的约定计算的各类利息；

二、如被告叶某、祁某、祁某乙到期未能履行上述还款义务，原告有权以位于上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋折价或以拍卖、变卖上述房屋所得的价款优先受偿；抵押物折价或拍卖、变卖后价款超过债权数额部分归抵押人所有，不足部分由被告叶某、祁某、祁某乙继续清偿。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱的义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费减半收取计4,742.84元、财产保全费3,362元，由被告叶某、祁某、祁某乙共同负担（此款三被告于本判决生效之日起十日内向原告直接支付）。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院（立案庭）递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　员　　朱　祺

二〇一六年四月八日

本件与原本核对无异

书　记　员　　吴玮玲