上海市闵行区人民法院

民 事 判 决 书

（2015）闵民一（民）初字第17624号

原告赵某。

委托代理人张少省，上海嘉富诚律师事务所律师。

委托代理人孙剑彬，上海嘉富诚律师事务所律师。

被告刘某甲。

被告刘某乙。

委托代理人王强文，上海市申达律师事务所律师。

原告赵某与被告刘某甲、刘某乙民间借贷纠纷一案，本院于2015年8月19日立案受理，依法由审判员马爱军适用简易程序公开开庭进行了审理。原告赵某的委托代理人张少省，被告刘某甲、刘某乙的委托代理人王强文到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告赵某诉称：两被告系父子关系。被告刘某甲因投资经营之需，以其自有的位于上海市闵行区报春路XXX弄XXX号XXX室房屋向原告抵押借款，于2013年6月14日签订了一份《借款合同》，向原告借款人民币（币种下同）170万元，借款利息约定为每月2.5%，未约定借款期限，被告刘某乙为被告刘某甲向原告的借款行为提供担保责任，同月17日以上述房屋办理了抵押权人为原告的抵押登记。同日，原告以银行转账的方式向被告的账户汇转1，657，500元（实际借款本金）。至此，原告已经履行完毕《借款合同》所约定的合同义务。借款后，被告刘某甲依约按月向原告支付借款利息。然至2015年3月16日起，被告不再向原告支付借款利息，原告多次向被告催讨，被告均拒绝支付。至此，原告为维护自身合法权益，起诉要求：1、判令被告刘某甲归还借款本金人民币1，657，500元；2、判令被告刘某甲支付自2015年3月16日起至实际清偿之日止按照月息2.5%计算的利息；3、判令被告刘某甲以其提供的抵押物清偿债务后不足以偿还原告的全部债务时，被告刘某乙对该不足部分承担担保责任。

被告刘某甲、刘某乙共同辩称：被告已归还847，000元，按月息2%计算利息，已归还利息622，649.56元，已归还本金224，350.44元，应以本金1，433，149.56元为基数，按照年利率24%计算利息.原告的借款利息不应该超过24%，超过部分应不予支持。

经审理查明：2013年6月14日，原告作为出借人、被告刘某甲作为借款人、被告刘某乙作为担保人，三方签订《借款合同》一份，约定：被告刘某甲所借资金用于流动资金周转，借款170万元，借款月利率为2.5%，被告刘某甲应当自出借人放款当日起按实际发放金额按月在每月17日前支付利息；被告刘某乙提供担保，以其全部资产提供担保，担保期限至本合同项下借款本息及相关费用清偿完毕为止；合同对其他事项也作了约定。

合同签订后，原告于2013年6月17日向被告刘某甲账户内汇款1，657，500元。

2013年6月19日，被告刘某甲将其名下位于上海市闵行区报春路XXX弄XXX号XXX室房屋抵押给原告，办理了抵押权人为原告的抵押登记手续。

被告刘某乙分别于2013年7月14日、8月22日、9月16日、10月10日、11月22日、12月16日、2014年1月16日、2月20日、3月15日、4月14日、5月19日、6月25日、7月22日、8月22日、10月17日、11月17日、12月15日各归还原告钱款42，500元，还于2014年9月14日、9月18日、2015年1月26日、2015年2月27日分别归还原告钱款35，000元、7，500元、51，000元、31，000元。

上述事实，由原告提供的借款合同、付款凭证、抵押权登记证、房地产权证、房地产登记信息，由被告提供还款凭证及双方当事人的陈述等证据证实。

本院认为：原、被告三方签订的《借款合同》系各方当事人真实意思表示，自原告履行给付义务后生效，被告刘某甲应按月付息给原告，因被告刘某甲自2015年3月起未再按约付息，构成违约，原告要求被告承担相应违约责任，归还全部借款及利息，合法有据，本院予以支持。对于被告已支付部分钱款，按照双方约定应为每月应付利息，超付部分利息应抵扣本金。首期计算利息的本金应为1，657，500元，已付利息不能超过年利率36%，超过部分应折扣本金，次月计算利息的本金应为抵扣后的本金数，年利率不能超过36%，以此类推。经计算，截止2015年2月，被告刘某甲尚欠原告借款本金1，623，557.37元，双方约定的年利率为36%，原告要求被告刘某甲支付不超过年利率为24%的利息，超过部分，本院不予支持。被告刘某甲自愿以其房屋作为抵押，抵押合同自办理抵押登记时生效。被告刘某甲未按约归还借款本息，原告作为抵押权人债务未受到清偿，原告要求与被告刘某甲协议以抵押物折价或以拍卖、变卖该抵押物所得的价款优先受偿的诉讼请求，本院予以支持。抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。同一债权既有保证又有物的担保的，保证人对物的担保以外的债权承担保证责任。被告刘某乙作为保证人，原告要求被告刘某乙对抵押权实现后不足部分承担连带清偿的保证责任的诉讼请求，本院予以支持。据此，根据《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第二百零五条、第二百一十条、第二百一十一条、《中华人民共和国担保法》第十八条、第二十一条、第二十八条、第四十六条、第五十三条之规定，判决如下：

一、被告刘某甲于本判决生效之日起十日内归还原告赵某借款1，623，557.37元及该款自2015年3月16日起至实际归还之日止按年利率24%计算的利息；

二、被告刘某甲逾期履行上述应付款义务的，自逾期之日起，原告赵某可以与被告刘某甲协议以上海市闵行区报春路XXX弄XXX号XXX室抵押房屋折价或者以拍卖、变卖该抵押房屋所得的价款优先受偿；上海市闵行区报春路XXX弄XXX号XXX室抵押房屋折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归被告刘某甲所有；如有不足部分由被告刘某甲负责清偿，被告刘某乙对上述不足部分承担连带清偿责任。

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19，717.50元减半收取计9，858.75元，由原告赵某负担197.17元，由被告刘某甲、刘某乙负担9661.58元。

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或者代表人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判员　　马爱军

二〇一五年十月十日

书记员　　孟　楠

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第一百零七条当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第二百零五条借款人应当按照约定的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定，借款期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付；借款期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在返还借款时一并支付。

第二百一十条自然人之间的借款合同，自贷款人提供借款时生效。

第二百一十一条自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明确的，视为不支付利息。自然人之间的借款合同约定支付利息的，借款的利率不得违反国家有关限制借款利率的规定。

二、《中华人民共和国担保法》

第十八条当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。

连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。

第二十一条保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照约定。

当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。

第二十八条同一债权既有保证又有物的担保的，保证人对物的担保以外的债权承担保证责任。

债权人放弃物的担保的，保证人在债权人放弃权利的范围内免除保证责任。

第四十六条抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金

和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。

第五十三条债务履行期届满抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿；协议不成的，

抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。