上海市徐汇区人民法院

民 事 判 决 书

（2016）沪0104民初29182号

原告：张静，男，1972年1月16日出生，汉族，住江苏省无锡市。

委托诉讼代理人：徐军，上海中夏旭波律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘小花，上海中夏旭波律师事务所律师。

被告：刘敏，男，1957年1月29日出生，汉族，住上海市金山区。

被告：徐瑾，女，1958年4月12日出生，汉族，住上海市金山区。

两被告共同委托诉讼代理人：蒋凯佳，上海润言律师事务所律师。

原告张静与被告刘敏、徐瑾民间借贷纠纷一案，本院于2016年9月5日立案。两被告在提交答辩状期间提出管辖异议。本院裁定驳回。两被告不服提出上诉，上海市第一中级人民法院裁定维持。本案适用简易程序于2017年2月9日公开开庭进行审理。原告张静的委托诉讼代理人徐军，两被告的共同委托诉讼代理人蒋凯佳到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

张静向本院提出诉讼请求：1.刘敏、徐瑾归还张静借款本金162万元；2.刘敏、徐瑾以162万元为基数，按照年利率6%，支付张静从2015年5月27日起至实际还款日止的利息；3.如无法清偿，张静有权对上海市东安路XXX弄XXX号XXX室房屋行使抵押权，优先受偿。

事实与理由：2015年3月26日，原、被告签订《抵押借款合同》，约定被告向原告借款180万元用于清偿债务，借款期限二个月，被告用名下上海市徐汇区东安路XXX弄XXX号XXX室房屋作为借款抵押。之后原被告办理了房屋抵押登记，原告将借款支付给了被告。借款到期后，被告归还18万元本金后未再清偿剩余借款。

刘敏、徐瑾辩称，两被告向原告借款180万元，但是实际拿到162万元。之后两被告归还原告18万元，还剩借款本金144万元。逾期利息过高，要求按照同期贷款利率计算，期限从18万元归还之日起算。抵押权依法处理。

本院经审理认定事实如下：

2015年3月26日，甲方(出借人、抵押权人)张静与乙方(借款人、抵押人)刘敏、徐瑾签订《抵押借款合同》，约定甲方出借乙方180万元，借款期限二个月，自甲方放款至乙方账户之日起算。乙方以其名下位于上海市徐汇区东安路XXX弄XXX号XXX室房屋作为借款抵押。抵押担保范围为借款合同项下的借款本金、利息、违约金及实现债权的律师费、诉讼费等其他所有费用，同时也包括因乙方违约而给甲方造成的损失。

2015年3月27日，张静账户向徐瑾账户转账162万元。同日，徐瑾出具字条，载明：借款人刘敏、徐瑾今收到出借人张静支付的借款人民币180万元，其中18万元是现金。

2015年3月27日，原、被告向上海市徐汇区房地产交易中心申请上海市徐汇区东安路XXX弄XXX号XXX室房屋抵押登记。2015年4月1日，上海市徐汇区房地产交易中心核准登记。登记抵押权人为张静，债权数额为180万元，债务履行期限为2015年3月27日至2015年5月26日。

2015年8月21日，案外人薛某代刘敏、徐瑾归还张静18万元。

以上事实，有《抵押借款合同》、转账凭证、房地产登记证明、房地产登记簿证实，并经庭审审核，应予认定。

本院认为，本案争议焦点在于：一、原告实际交付借款金额？二、原告主张的逾期利息是否有依据？

针对焦点一：原告在庭审中陈述18万元现金是从公司备用金中支取，庭后原告补充说明18万元现金是自有资金，前后陈述矛盾。原告已通过银行转账支付被告162万元钱款。因此无论是从便利角度还是证据固定角度，在银行账户余额充足的情况下通过现金形式交付18万元，明显不符合常理，本院不予采信。本院据此认定原告实际交付被告借款本金162万元。被告归还的18万元冲抵本金后，被告还应当归还原告借款本金144万元。

针对焦点二：原告要求被告从逾期之日起按照年利率6%支付逾期利息有合同及法律依据，本院予以支持。被告对逾期利息的辩称意见，本院不予采纳。

原告要求按照合同约定行使抵押权，于法有据，本院予以支持。

依照《中华人民共和国合同法》第二百零六条、第二百零七条，《中华人民共和国物权法》第一百九十五条第一款，《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十九条规定，判决如下：

一、刘敏、徐瑾于本判决生效之日起十日内共同归还张静借款本金144万元；

二、刘敏、徐瑾于本判决生效之日起十日内以144万元为基数，按照年利率6%，共同支付张静从2015年5月27日起至实际清偿日止的利息；

三、如刘敏、徐瑾无法清偿，张静有权对上海市东安路XXX弄XXX号XXX室房屋行使抵押权，在判决主文一、二确定的金额范围内根据抵押权顺序优先受偿。

案件受理费，减半收取计10,500元，由刘敏、徐瑾负担9,300元，张静负担1,200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提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判员　范　萍

二〇一七年三月二十七日

书记员　施旭婷

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第二百零六条借款人应当按照约定的期限返还借款。对借款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的，借款人可以随时返还；贷款人可以催告借款人在合理期限内返还。

第二百零七条借款人未按照约定的期限返还借款的，应当按照约定或者国家有关规定支付逾期利息。

二、《中华人民共和国物权法》

第一百九十五条债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。

三、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》

第二十九条借贷双方对逾期利率有约定的，从其约定，但以不超过年利率24%为限。

未约定逾期利率或者约定不明的，人民法院可以区分不同情况处理：

（一）既未约定借期内的利率，也未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起按照年利率6%支付资金占用期间利息的，人民法院应予支持；

（二）约定了借期内的利率但未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起按照借期内的利率支付资金占用期间利息的，人民法院应予支持。

四、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百五十三条被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。