安徽省合肥市瑶海区人民法院

民 事 判 决 书

（2018）皖0102民初3502号

原告：王琼，女，1967年12月7日出生，汉族，住安徽省合肥市庐阳区。

委托诉讼代理人：关建军，安徽汉合律师事务所律师。

委托诉讼代理人：胡云蕴，安徽汉合律师事务所律师。

被告：王兴明，男，1977年6月26日出生，汉族，住安徽省肥东县。

原告王琼与被告王兴明民间借贷纠纷一案，本院立案受理后，依法适用普通程序，于2018年11月15日公开开庭进行了审理。原告王琼委托诉讼代理人关建军到庭参加诉讼，被告王兴明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。

王琼向本院提出诉讼请求：1.依法判决王兴明立即偿还本金500000元、利息50000元（利息自2017年10月8日暂计算至2018年3月7日），共计550000元，其后以借款本金为基数按月利率2%的标准继续计算至款清之日；2.依法判决王兴明承担实现债权支出的律师费25000元；3.依法判决王琼就上述款项对王兴明名下位于肥东经济开发区包公大道北侧盛嘉欧园××幢××室（房地权证肥东字第××号）房产拍卖、变卖款，在900000元的抵押担保额内享受优先受偿权；4.依法判决王兴明承担本案的一切诉讼费用。

事实与理由：2017年9月7日，王兴明因需资金周转，向王琼提出借款。双方签订一份《房地产抵押借款合同》。双方就借款的金额、借款期限、利率及逾期还款违约金，提供的抵押物及抵押担保范围及借款人、抵押人违约责任、律师费、争议解决等达成一致。王兴明以其名下位于肥东经济开发区包公大道北侧盛嘉欧园××幢××室（肥东字第××号）的房产提供抵押担保，并办理抵押登记。合同签订后，王琼向王兴明银行账户分两次共转账500000元。王琼履行出借义务后，王兴明出具了借条及收条。后王兴明不能按约定还款并支付利息，王琼多次催要无果。上述借款利息付至2017年10月8日。综上，王琼认为合法的借贷关系应受法律保护，王兴明拒不偿还本金及支付利息的行为构成违约，侵犯了王琼的合法经济权益，给王琼造成损失，故提起诉讼，请求判决支持其诉讼请求。

被告王兴明未到庭答辩。

当事人围绕诉讼请求提交了证据，本院对王琼提交的房地产抵押借款合同、借条、收条、个人活期账户明细、房地产权证、不动产登记证明、代理合同、律师收费票据的真实性、合法性、关联性予以确认，具有证明力。

根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：王兴明因资金周转需要，向王琼借款。2017年9月7日，王兴明向王琼出具借条、收条，载明借款500000元，借款期限6个月，月利息2%，借款汇入王兴明的农业银行肥东县支行尾号为“8970”账户。2017年9月8日，王琼向王兴明上述账户转账500000元，同日王兴明支付利息7500元。

2017年9月8日，王琼（出借人、抵押权人）与王兴明（借款人，产权人）签订房地产抵押借款合同，约定借款金额为500000元，借款期限从2017年9月8日至2018年3月7日，月利率2%。产权人自愿以肥东经济开发区包公大道北侧盛嘉欧园××幢××室房屋作抵押担保。抵押担保范围包括但不限于借款人应支付的借款本金、利息、违约金、赔偿金以及出借人为实现债权支付的诉讼费、仲裁费、律师费、评估费、公证费、拍卖费、房地产过户费等相关费用。借款人逾期还款时，应当但不限于向出借人偿还借款本金、利息、违约金、赔偿金并赔偿出借人为实现债权支付的诉讼费、仲裁费、律师费、评估费、公证费、拍卖费、保全费、公告费、房地产过户费等相关费用。就上述抵押房产，双方办理了皖（2017）肥东县不动产证明第00××238号抵押登记，抵押权人为王琼，抵押期限自2017年9月7日至2018年9月7日，被担保债权数额900000元。

本院认为，根据王琼出具的证据表明双方存在借贷关系。借款合同约定的履行期限已届满，王兴明应当给付借款本金及借款期限内的利息以及逾期付款期间的逾期利息。因王兴明在收到借款当日返还利息7500元，实际收取借款本金为492500元，应按此数额作为本金并以此作为计息的基数。王琼因实现债权支出了25000元的律师费，依据合同约定，应获赔偿。因双方就抵押物已办理了抵押权登记，王琼享有优先受偿权。

依据《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条，《中华人民共和国担保法》第三十三条第一款，《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》第二十九条第二款第二项，《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、被告王兴明于判决生效之日起十日内给付原告王琼借款本金492500元，并自2017年9月8日起按月利率2%的标准支付利息至借款本金实际清偿之日止；

二、被告王兴明于判决生效之日起十日内给付原告王琼律师费25000元；

三、原告王琼在判决第一项、第二项确定的债权范围内对抵押物（位于肥东经济开发区包公大道北侧盛嘉欧园××幢××室房屋）折价或者以拍卖、变卖该财产的价款在900000元的债权金额内享有优先受偿权；

四、驳回原告王琼的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应依《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9550元，公告费800元，由被告王兴明负担。

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，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于安徽省合肥市中级人民法院。

审　判　长　　翟安宁

人民陪审员　　王继圣

人民陪审员　　王庆玲

二〇一八年十一月十五日

书　记　员　　王　丽

附本案适用的法律条文：

《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；借款期限一年以上的，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。

《中华人民共和国担保法》

第三十三条本法所称抵押，是指债务人或者第三人不转移对本法第三十四条所列财产的占用，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押物。

《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。

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百四十四条被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。