上海市徐汇区人民法院

民 事 判 决 书

（2017）沪0104民初14881号

原告：王勇，男，1971年6月15日出生，汉族，住上海市崇明区。

委托诉讼代理人：卢峰，上海申伦律师事务所律师。

被告：徐培，女，1967年7月26日出生，汉族，住上海市徐汇区。

委托诉讼代理人：竹民，上海市华诚律师事务所律师。

原告王勇与被告徐培民间借贷纠纷一案，本院于2017年7月4日立案。本案适用简易程序于2017年9月22日公开开庭进行审理。原告王勇的委托诉讼代理人卢峰，被告徐培的委托诉讼代理人竹民到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

王勇向本院提出诉讼请求：1.徐培归还王勇借款355万元；2.徐培支付王勇从2017年9月6日起至实际清偿日止的利息，以355万元为计息基数，按照年利率24%计算；3.如无法清偿，要求对徐培名下位于龙吴路XXX弄XXX号XXX室房屋在本案借款及违约金范围内行使抵押权。事实与理由：原被告经人介绍认识。原被告在2016年12月28日签订《房地产抵押借款合同》，约定被告向原告借款355万元，借期13个月，年利率8.4%以实际放款日计算。合同签订后，原告在2017年1月6日向被告汇款355万元。被告支付了2017年1月6日至9月5日期间的利息。《房地产抵押借款合同》约定将徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室作为抵押办理登记，并约定如果抵押房产涉诉被查封等情况出现，原告可以提前要求还款。现该房屋涉诉被查封，原告要求被告提前还款。

徐培辩称，借款金额、抵押权均无异议。被告已经支付2017年1月6日至9月5日期间的利息。抵押房屋被查封非被告可控，系案外人诉讼保全导致。年利率24%违约金过高，要求比照借期年利率8.4%计算。

本院经审理认定事实如下：2016年12月28日，甲方出借人(抵押权人)王勇与乙方(借款人)、丙方(抵押人)徐培签订《房产抵押借款合同》，约定徐培向王勇借款355万元；借款期限自2017年1月6日起至2018年1月5日止；借款年利率8.4%；徐培将名下位于徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室房屋作为借款抵押，抵押担保范围为合同项下全部债务，包括但不限于借款本金及由此产生的利息、复利、罚息、违约金、赔偿金等。同时约定徐培的任何财产(包括抵押房产、其他不动产或动产)遭受没收、征用、查封、损坏、扣押、冻结，或出现任何其他可能影响其履行本合同能力的不利事件就属于违约，违约责任约定如徐培违约，应向王勇支付违约金，违约金从逾期之日起算，计算至借款完全清偿之日止，以逾期还款本金为基数，按照0.5%计算。

2017年1月6日，王勇账户转入徐培账户355万元。

徐培已支付王勇2017年1月6日至9月5日期间的利息。

徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室因(2017)沪0104民初1115号房屋买卖合同纠纷案被本院裁定查封。

以上事实，有当事人陈述、房产抵押借款合同、不动产登记证明、电子银行业务回单等证实，并经庭审审核，应予认定。

本院认为，原被告签订的《房产抵押借款合同》系双方真实的意思表示，对双方均具有法律约束力。徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室因(2017)沪0104民初1115号房屋买卖合同纠纷案被本院裁定查封，显然对原告清偿被告债务构成不利影响，符合合同约定的违约事由。原告要求被告提前清偿借款并按照违约责任约定支付违约金的诉讼请求，于法有据，本院予以支持。原告主动调整违约金，未超过法律规定的上限，被告要求予以再次调整的意见，本院不予采纳。徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室系本案抵押物，在被告无法清偿债务的情况下，原告要求行使抵押权的诉讼请求，亦符合法律规定，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，《中华人民共和国担保法》第五十三条规定，判决如下：

一、徐培于本判决生效之日起十日内归还王勇借款355万元；

二、徐培于本判决生效之日起十日内支付王勇自2017年9月6日起至实际清偿日止的利息，以355万元为基数，按照年利率24%计算；

三、如无法清偿，王勇有权以拍卖、变卖徐汇区龙吴路XXX弄XXX号XXX室房屋所得的价款在判决主文第一、二项确定的债权范围内优先受偿。

如果未按本判决指定的期间履行金钱给付义务，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。

案件受理费减半收取计17,600元、保全费5,000元，由徐培负担。

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，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判员 范 萍

二〇一七年九月二十九日

书记员 章凌燕

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、《中华人民共和国担保法》

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。

三、《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。