上海市闵行区人民法院

民 事 判 决 书

（2018）沪0112民初27047号

原告：潘杰，男，1962年5月8日出生。

委托诉讼代理人：严业周，上海业周律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张文江，上海业周律师事务所律师。

被告：马军，男，1981年1月15日出生。

原告潘杰与被告马军民间借贷纠纷一案，本院于2018年9月3日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告潘杰的委托诉讼代理人张文江，被告马军到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告潘杰向本院提出诉讼请求：1、判令被告提前归还原告借款本金人民币190万元；2、判令被告自2018年6月14日起至2018年7月16日止，以借款本金人民币190万元为基数，按月利率1.5%的标准向原告支付利息；3、判令被告自2018年6月14日起至2018年7月16日止，以借款本金人民币190万元为基数，按月利率0.5%的标准向原告支付滞纳金；4、判令被告自2018年7月17日起至实际清偿之日止，以借款本金人民币190万元为基数，按日利率0.065%的标准向原告支付违约金；5、本案律师费115,000元由被告承担；6、本案诉讼费、保全费、担保费、公告费(若有)等实现债权的费用由被告承担；7、若被告不履行还款义务，原告可与被告协议以上海市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室房屋折价，或申请拍卖、变卖该房屋，所得价款优先清偿原告的本金、利息、滞纳金、违约金、律师费和其他实现债权的费用，不足部分由被告继续清偿。

事实和理由：2018年4月28日，原、被告双方签订《不动产抵押借款合同》，约定由被告以上海市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室房产作为抵押向原告借款190万元，借期12个月，月利率1.5%，滞纳金按日利息的0.5倍。双方另约定，如被告违约，以未偿还本金按日利率0.065%的标准计付违约金。合同签订后，原告于2018年5月14日将190万元借款交付给被告，但被告未按约定履行合同义务进行还款，故起诉来院。

被告马军辩称，借款属实，对借款本金190万元、借期一年及月利率1.5%均无异议。滞纳金及违约金不认可，且不应超过年利率24%。律师费过高。190万元借款本金确已收到，并于2018年5月14日当天归还原告第一个月的借款利息28,500元。原告应当在合同到期后再来主张。现无能力归还款项。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了质证。根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2018年4月28日，由原告潘杰作为出借人(抵押权人,简称甲方，联系地址：上海市静安区南京西路XXX号仲益大JIB座6楼)，被告马军作为借款人(抵押人,简称乙方，联系地址：上海市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室)，双方签订“不动产抵押借款合同”，约定：第一条、乙方因资金周转需要向甲方借款人民币(大写)壹佰玖拾万元整;第二条、甲、乙双方约定：乙方向甲方借款期限为12个月，自2018年4月28日起至2019年4月27日止；……第三条、上述借款的月利率为1.5%，自乙方借款之日起计息，若有按日计息部分，日利率为月利率的30分之1；……第四条、乙方还款方式采用下述还款方式：到期一次性还本，按月支付利息，甲方实际向乙方提供借款之日所对应的日期为每月的付息日;第五条、抵押不动产的具体状况为：1、不动产所有权人：马军；2、不动产坐落：上海市惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室;……第六条、上述不动产抵押担保的范围为：本合同约定的借款本金，利息、违约金(或滞纳金)、损害赔偿金和实现债权与抵押权的合理费用(包括但不限于公证费、律师费、保全费、诉讼费、担保费、执行费、见证费、搬家费、房屋租金等);第十二条、甲、乙双方必须按照国家法律、法规规定和本合同的约定全面、准确地履行义务，如乙方未按合同约定的还款期限和方式履行本金还款义务，或甲方依据本合同约定宣布的所有借款提前到期的，甲方不再按照本合同的约定的利率计收利息，乙方应向甲方支付违约金，违约金从逾期之日起算，计算至借款完全清偿之日止，以每日逾期还款本金的0.065%来计算(违约金=借款本金余额×0.065%×逾期天数)；甲方实现债权或者抵押权所支付的律师代理费、诉讼费、担保费、保全费、执行费等维权费用由乙方承担；……第十三条、如乙方未按合同约定的付息期限和方式履行付息义务，每逾期一日，乙方须向甲方支付本合同约定的日利息的0.5倍作为滞纳金。若乙方超过10日未付清借款利息，甲方可以宣布所有借款立即到期并要求乙方立即偿还全部借款本金及所欠利息，同时乙方需承担本合同第十二条违约责任；第十五条、所有的通知事项应寄往本合同首页所列的地址。通知以寄出(以邮戳为准)的5日后，视为对方已收悉。双方认可本合同抬头部分的通讯地址真实有效，是履行本合同的通讯地址，一旦双方产生纠纷，上述地址为法院文书(包括但不限于法院受理通知、开庭传票等法律文书)的送达地址。上述地址发生变更的，应当及时通知其他各方。由于上述地址错误或怠于通知而产生不利后果的，由提供错误地址方或怠于通知方承担责任；合同还对其他权利义务作了约定。甲乙双方分别在该合同落款处签字。上海市沪南律师事务所指派律师对该“不动产抵押借款合同”的签字行为进行了见证。

2018年5月7日，原告潘杰分别通过自己的兴业银行账户向被告马军农业银行账户转账1万元、159万元，2018年5月14日，原告潘杰通过自己的兴业银行账户向被告马军建设银行账户转账30万元。被告马军于2018年5月14日通过银行转账支付原告28,500元。之后被告未按约给付利息。原告遂于2018年7月16日宣布该“不动产抵押借款合同”提前到期，并按照合同约定的地址以快递的形式向被告发函告知。

被告马军系本市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室房屋权利人。2018年5月11日，原告潘杰登记为该房屋抵押权利人，债权数额为190万元，债务履行期限自2018年4月28日至2019年4月27日。

原告潘杰为本次诉讼聘请律师，支付律师费11.5万元，并因财产保全，支付诉讼财产保全责任保险费2,850元。

本院认为，合法的借贷关系受法律保护。借据、收据、欠条等债权凭证载明的借款金额，一般认定为本金。预先在本金中扣除利息的，应当将实际出借的金额认定为本金。本案中，双方签订的不动产抵押借款合同真实有效，各方均应按照合同的约定予以履行。关于借款本金，被告马军收到原告给付的190万元钱款各方均无异议，然而被告在收到原告交付钱款当日,其便将28,500元钱款打回给了原告，故原告实际出借的款项应为1,871,500元，此为借款本金。之后被告并未按约归还利息，现原告按照合同约定宣布合同提前到期并要求被告偿还全部借款及利息，于法有据，本院予以支持。关于利息、滞纳金及违约金，借款合同中亦有约定，且利率符合法律规定，故本院亦予支持，虽然原告主张的在本金中扣除首期利息系法律所禁止，但其并无放弃首期利息的意思表示，故本院对利息的起算时间予以调整。关于律师费及担保保险费，合同中亦有明确约定，本院亦予支持，其中律师费本院参考相关收费标准，酌情支持6万元。被告马军自愿以其名下的位于上海市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室的房屋为前述债务提供抵押担保，向相关房产登记部门依法办理抵押登记，并载明担保期限、债权人、债权数额，该抵押担保依法成立并已发生法律效力，其应承担相应保证责任。原告潘杰作为抵押权人，在被告马军未按约履行债务的情况下，要求对该抵押房产行使抵押权，符合法律规定，本院予以支持。因此，如果被告不履行付款义务，原告在与被告协议以房产折价或拍卖、变卖房产的方式受偿时，应在抵押债权范围内优先受偿。据此，依照《中华人民共和国合同法》第二百零六条、第二百零七条、《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》第二十七条之规定，判决如下：

一、被告马军于本判决生效之日起十日内归还原告潘杰借款1,871,500元；

二、被告马军于本判决生效之日起十日内支付原告潘杰以1,871,500元为本金，自2018年5月14日起至2018年7月16日止，按月利率1.5%计算的利息；

三、被告马军于本判决生效之日起十日内支付原告潘杰以1,871,500元为本金，自2018年6月14日起至2018年7月16日止，按月利率0.5%计算的滞纳金；

四、被告马军于本判决生效之日起十日内支付原告潘杰以1,871,500元为本金，自2018年7月17日起至实际清偿之日止，按日利率0.065%计算的违约金；

五、被告马军于本判决生效之日起十日内支付原告潘杰律师费6万元；

六、被告马军于本判决生效之日起十日内支付原告潘杰担保保险费2,850元；

七、如被告马军到期不履行上述付款义务，原告潘杰有权以被告马军所有的位于上海市浦东新区惠南镇南团公路XXX弄XXX号XXX室的房屋折价，或者申请以拍卖、变卖该抵押房产所得价款优先受偿；抵押房产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归被告马军所有，不足部分由被告马军继续清偿。

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11,460元，财产保全费5,000元，均由被告马军负担。

如不服本判决，可以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 阮广斌

二〇一八年十二月一日

书记员 李 晔

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……

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、《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》

第二十七条借据、收据、欠条等债权凭证载明的借款金额，一般认定为本金。预先在本金中扣除利息的，人民法院应当将实际出借的金额认定为本金。