上海市闵行区人民法院

民 事 判 决 书

（2018）沪0112民初26064号

原告：孙忠民，男，1947年1月28日出生，汉族，住上海市闵行区。

委托诉讼代理人：姚剑，上海清辰律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王荔，上海清辰律师事务所实习律师。

被告：应志敬，男，1957年2月25日出生，汉族，住上海市闵行区。

原告孙忠民与被告应志敬民间借贷纠纷一案，本院于2018年8月15日立案后，依法适用简易程序，于2018年9月20日公开开庭进行了审理，后因案情复杂,依法转为适用普通程序审理，于2018年11月26日公开开庭进行了审理。原告孙忠民及其委托诉讼代理人姚剑、被告应志敬到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告孙忠民向本院提出诉讼请求：1.被告返还原告借款200万元，并支付原告以200万元为本金计自2018年5月25日起至实际清偿之日止按照月利率1.5%计算的借款利息；2.被告支付原告以200万元为本金计自2018年5月25日起至实际清偿之日止按照年利率6%计算的违约金；3.被告支付原告律师费6万元；4.若被告不能履行上述付款义务，原告有权以坐落于上海市闵行区金平路XXX弄XXX号XXX室房屋折价或者以拍卖、变卖后的价款优先受偿，若所得款项不足清偿的，由被告继续清偿。事实和理由：2017年，孙忠民经人介绍认识应志敬；同年4月24日，应志敬因资金周转需要向孙忠民借款200万元，还将其名下的位于本市闵行区金平路XXX弄XXX号XXX室房屋(以下简称金平路房屋)作抵押担保并办理抵押登记；然此后应志敬未按约还款，孙忠民经多次催讨未果，故诉至法院。

被告应志敬辩称，对借款事实无异议，其支付借款利息至2018年5月24日，此后未再付款；其于2018年5、6月曾多次联系孙忠民要求还款，但孙忠民未作回复；现同意返还借款200万元，不同意支付利息、违约金及律师费。

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。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。现根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2017年4月24日，应志敬出具《借条》一张，内容为：“今本人应志敬……因生意周转向孙忠民……借款人民币(大写)贰佰万元整(小写)￥XXXXXXX，定于2017年10月23日之前归还。……”。同日，应志敬又出具《收条》一张，内容为：“今本人应志敬……收到孙忠民……银行转账人民币(大写)贰佰万元整(小写)￥XXXXXXX。以银行到账日为准。……”。

同日，孙忠民(作为甲方、出借人暨抵押权人)、应志敬(作为乙方、借款人暨抵押人)签订《房产抵押借款合同》一份，内容为：“……1.乙方向甲方借款金额为人民币贰佰万元整，借款用途资金周转。2.借款利息为1.5%，按月计算……4.借款期限：自2017年4月24日起至2017年10月23日止(如约定日期与实际借款日不一致的，按实际收到借款之日起算)。……5.乙方以位于上海市闵行区金平路XXX弄XXX号XXX室的房产……作抵押提供担保……9.抵押担保……范围：包括但不限于借款的本金、利息、违约金、诉讼费、保全费、律师费、差旅费及其他甲方为主张债权和抵押权发生的所有费用。10.违约责任：⑴甲方如因本身责任不按合同规定支付借款，给乙方造成经济上的损失，甲方应付违约责任⑵乙方逾期还款或未支付利息、未足额还款或未足额支付利息的，除应向甲方归还全部本金及合同约定的全部利息外，还应向甲方支付违约金，金额为借款金额的2%/月，按日计算……”。

2017年4月25日，孙忠民通过案外人孙某某名下的平安银行账户(账号：XXXXXXXXXXXXX)向应志敬转账200万元。

2017年4月28日，金平路房屋经核准登记抵押权人为孙忠民，债权数额200万元，债务履行期限自2017年4月24日起至2017年10月23日止。

2017年10月14日，孙忠民(作为甲方、出款人暨抵押权人)、应志敬(作为乙方、丙方、借款人暨抵押人)签订《房地产抵押借款合同》一份，内容为：“……第二条借款用途、金额及借款期限㈠借款用途：资金周转；㈡借款金额：人民币200万元整……㈢借款期限：3+3个月，自2017年10月23日起至2018年4月22日止……第三条利率及还款方式㈠月利率为1.5%。借款利息自乙方在其账户中收到甲方借款之日起按日计息……第五条抵押房地产：⑴房地产权利人：应志敬⑵房地产坐落：闵行区金平路XXX弄XXX号XXX室……第六条抵押房地产的担保范围㈠丙方提供抵押担保的范围包括本合同项下的所有借款本金、利息、逾期利息、罚息、违约金、损害赔偿金和诉讼费、公证费、执行费、律师费、差旅费、保全费、因本案财产保全而发生的担保费、保险费、抵押财产处置费用等其他费用；……第十五条违约责任……㈠借款期限届满，乙方未按本合同约定归还借款本金的，自借款期限届满的次日起，每逾期一日，乙方应依照未偿还借款本金的0.6%向甲方支付违约金；……第十六条费用承担……㈡甲方在催讨本息及执行期间实际发生的费用(包括但不限于利息、逾期利息、违约金、赔偿金和诉讼费、保全费、因本案财产保全而发生的担保费、公证费、执行费、拍卖费、律师费、差旅费、抵押财产拍卖所产生的税、费等其他费用)均由乙方承担；……”。该合同另手写附录，内容为“本《房地产抵押借款合同》之房产(金平路XXX弄XXX号XXX室)已于2017年4月24日在闵行房地产交易中心实施了房产抵押。本合同的签署实为上次房产抵押借款合同的续签。房产抵押借款时间延续半年：自2017.10.23～2018.4.22止”。

为处理诉讼事宜，孙忠民与上海清辰律师事务所签订《聘请律师协议》并支付律师费6万元。

诉讼中，孙忠民陈述，其于2018年7月30日至应志敬家中催款未果，后其又于2018年8月多次委托案外人陈某某与应志敬协商还款事宜，均遭拒绝。为此，孙忠民提交微信聊天记录、录音资料等证据予以佐证。应志敬对上述证据真实性均无异议，但认为自2018年5月起积极联系孙忠民协商还款，但因孙忠民要求其借高利贷还款，其未答应，才致协商未果。

本院认为，合法的借贷关系受法律保护。本案中，应志敬向孙忠民借款200万元属实，双方之间的民间借贷法律关系成立并生效。应志敬未按约还款，显属不当，现孙忠民要求应志敬返还借款200万元，合法有据，本院予以支持。关于利息，应志敬自认支付至2018年5月24日，现孙忠民要求应志敬自未付之日起按约(即月利率1.5%)支付利息，属合理，应予支持。关于违约金，虽然双方对逾期还款的违约责任作出约定，但该约定之违约金明显过高，且孙忠民亦未对其因应志敬的逾期还款所致实际损失进行举证，本院结合案情及当事人意见，并考虑双方约定的利息计算标准足以弥补孙忠民相应损失，故对其主张的违约金不再予以支持。关于律师费，系孙忠民为实现债权所支出的费用，且符合双方约定，应予支持；但孙忠民主张金额过高，本院综合案情，并结合本市律师服务收费相关标准，酌情支持2万元。

应志敬自愿以其名下的位于金平路房屋为抵押物，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。孙忠民作为抵押权人，在应志敬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，如果应志敬不履行付款义务，孙忠民在与应志敬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，且以担保登记的债权数额200万元为限。

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、《中华人民共和国担保法》第五十三条之规定，判决如下：

一、被告应志敬于本判决生效之日起十日内返还原告孙忠民借款200万元，并支付原告孙忠民以200万元为本金计自2018年5月25日起至实际清偿之日止按照月利率1.5%计算的利息；

二、被告应志敬于本判决生效之日起十日内赔偿原告孙忠民律师费2万元；

三、如被告应志敬未履行上述第一、二项判决义务，原告孙忠民可与被告应志敬协议，以位于上海市闵行区金平路XXX弄XXX号XXX室房产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应志敬所有，不足部分由被告应志敬继续清偿；

四、驳回原告孙忠民的其余诉讼请求。

案件受理费减半收取计25,200元、申请保全费5,000元，合计30,200元，由原告孙忠民负担12,430元，被告应志敬负担17,770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　长　　何　刚

人民陪审员　　张秉馨

人民陪审员　　樊　燕

二〇一八年十一月三十日

书　记　员　　徐杰云