

安徽省合肥市中级人民法院 民事判决书

(2014)合民一初字第00728号

原告：林嵩，女，[redacted] 公民身份号码

委托代理人：翟敏，[redacted] 律师

委托代理人：刘刚正

原告：陈德根，男

长乐市吴航胜利路27号

委托代理人：翟敏，安徽安天行律师事务所律师。

委托代理人：刘刚正，安徽安天行律师事务所律师。

被告：安徽京田机械股份有限公司，住所地安徽省合肥市瑶海区工业园，

法定代表人：沈勋来，总经理。

委托代理人：刘军，[redacted]

原告林嵩、陈德根诉被告安徽京田机械股份有限公司民间借贷纠纷一案，本院于受理后，依法组成合议庭于2015年1月22日公开开庭进行了审理。原告林嵩、陈德根的委托代理人刘刚正、原告陈德根，被告安徽京田机械股份有限公司委托代理人刘军到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告林嵩、陈德根诉称：2014年7月25日，为合作开发被

告具有国有土地使用权的位于合肥市新站综合开发试验区新海公园北侧的工业用地，原被告双方签订一份《合作协议书》，约定为体现原告实力与诚意，同时也为了被告不再就该宗地的开发与第三方签订任何协议及宗地变更土地性质后被告确保将该宗地交付给原告开发，原告向被告提供借款 2000 万元，利息按年利率 8% 计算，借款期限为四个月；同时约定为保证双方权利及资金安全，被告将该宗地上其合法拥有的地上建筑物（房地产权证号：合产第 110188683 号、合产第 110188687 号、合产第 110052605 号、合产第 110052608 号、合产第 110052610 号）及该宗地土地使用权抵押给原告并在相关部门办理抵押的相关手续。2014 年 7 月 29 日，原被告双方签订一份《补充协议》，将借款的交付时间明确为：被告将《合作协议书》中所述宗地的国有土地使用权及其地上建筑物抵押给原告的同时，原告借款给被告 1500 万元；被告将《合作协议书》中所述宗地国有土地使用权变更至新公司名下的同时，被告将新成立公司 100% 的股权转让给原告，同时原告将剩余借款 500 万元交付给被告。2014 年 7 月 29 日，就《合作协议书》及《补充协议》中约定的借款事宜，原告陈德根与被告进一步签订《借款合同》及《抵押合同》，约定借款金额为 1500 万元，期限为 2014 年 7 月 29 日至 2014 年 11 月 29 日，如逾期还款的，逾期借款违约金以借款总金额为计算基础，按每日千分之一计算，被告还应承担原告为实现债权而产生的律师费等；借款合同项下的担保发生不利于债权方的变化时，出借人有权要求借款人提前归还借款，变化包括担保人涉及或即将涉及重大诉讼或

仲裁案件等；抵押合同还就抵押担保范围、抵押物范围等均作了相关约定。上述合同签订后，原告依约于2014年7月29日通过银行汇票的形式向被告支付了1500万元，并就上述抵押房产办理了抵押登记手续。然合同履行过程中，原告得知被告涉及宿州市中级人民法院、合肥市中级人民法院等多起诉讼，被告亦未提供原告认可的其他担保，故原告有权提前宣布债权到期，要求被告偿还借款本息。被告经原告催告，仍未偿还借款本息，已构成违约，并给原告造成了损失。为维护自身合法权益，原告诉至法院，请求：1、判令被告立即支付原告借款本金1500万元及利息356666.7元（以1500万元为基数，按年利率8%自2014年7月29日计算至2014年11月14日）；2、判令被告立即支付原告逾期付款违约金（以1500万元为基数，按日千分之一自2014年11月15日计算至款项付清之日，款清息止）；3、判令被告支付原告为实现债权的律师费用15万元；4、判令原告有权以被告抵押的位于新区瑶海工业园区的房产（房地产权证号：合产第110188683号、合产第110188687号、合产第110052605号、合产第110052608号、合产第110052610号）折价或者以拍卖、变卖上述房产的价款在被告欠付原告上述债务范围内优先受偿；5、本案诉讼费、保全费等费用全部由被告负担。

被告安徽京田机械股份有限公司答辩称：1、被告认可收到原告支付的借款1500万元并愿意按照约定的年利率8%偿还借款本息；2、原告要求被告按照日千分之一支付违约金明显过高，不当支持；3、由于原告在借款未到期前提起诉讼所花费的律师费、

保全费等应由其自行承担，被告对此不予负责。

原告林嵩、陈德根为证明其主张向本院提供如下证据：

证据一、企业查询信息，证明被告主体适格。

证据二、《合作协议书》及《补充协议》，证明借款本金为1500万元、借款期限内年利率为8%。

证据三、《借款合同》；

证据四、《抵（质）押合同》；

证明三、四证明：1、借款期限为2014年7月29日至2014年11月29日；2、逾期还款违约金为借款总金额的日千分之一；3、被告以其位于新站区瑶海工业园的房产对原告提供抵押担保的事实；4、当担保人涉及或即将涉及重大诉讼或仲裁案件等情形时，原告有权提前实现债权。

证据五、房地权证及房地产他项权证，证明案涉抵押物已办理抵押登记，发生物权效力。

证据六、2014年7月29日《借条》；

证据七、2014年7月29日《说明》；

证据八、银行汇票（3张）；

证据六、七、八证明原告已实际支付被告借款1500万元。

证据九、(2014)合执字第00040号执行通知书及财产申报令；

证据十、(2014)宿中民二保字第00067号民事裁定书；

证据九、十证明被告涉及重大诉讼，原告有权宣布债权提前到期。

证据十一、《聘请律师合同》及发票，证明原告为实现债权

支付律师代理费 15 万元。

被告安徽京田机械股份有限公司针对原告提供的证据质证如下：对于证据一至五，三性均无异议，但是证据三《借款合同》约定的违约金过高，且案涉借款并未到期，被告为原告的债权已经办理的抵押足以保障原告债权的实现，其提前起诉并主张违约金不应予以支持；对于证据六、七、八，三性均无异议，但是该叁份证据仅能证明被告向陈德根一人借款，林嵩并非本案适格原告；对于证据九、十，真实性、合法性均无异议，但是该证据与本案无关；对于证据十一，真实性、合法性无异议，该律师费用是因原告擅自违约在借款未到期前起诉而产生，不应由被告负担，且该律师代理费并未实际产生。

被告安徽京田机械股份有限公司未举证。

经过庭审举证、质证，合议庭综合认证如下：对于原告所举证据一至五，被告对三性均无异议，本院予以认定；对于原告所举证据六至八，被告对三性亦无异议，只是对林嵩未在该借款合同上署名提出异议，现陈德根明确表示确认案涉借款系其与林嵩共同出借，本院对上述证据予以认定；对于证据九、十，虽该证据表面上与本案无关，但是该证据足以证实被告已经涉及相关诉讼，原告依据双方合同约定的提前主张的条件已经具备，故本院予以认定；对于原告所举证据十一，可以证实原告确因案涉借款签订了律师代理合同并已经实际付款五万元，本院予以认定。

经审理查明：2014 年 7 月 25 日，为合作开发被告具有国有土地使用权的位于合肥市新站综合开发试验区新海公园北侧的工

业用地，原被告双方签订一份《合作协议书》，约定为体现原告实力与诚意，同时也为了被告不再就该宗地的开发与第三方签订任何协议及宗地变更土地性质后被告确保将该宗地交付给原告开发，原告向被告提供借款 2000 万元，利息按年利率 8% 计算，借款期限为四个月；同时约定为保证双方权利及资金安全，被告将该宗地上其合法拥有的地上建筑物（房地产权证号：合产第 110188683 号、合产第 110188687 号、合产第 110052605 号、合产第 110052608 号、合产第 110052610 号）及该宗地土地使用权抵押给原告并在相关部门办理抵押的相关手续。2014 年 7 月 29 日，原被告双方签订一份《补充协议》，将借款的交付时间明确为：被告将《合作协议书》中所述宗地的国有土地使用权及其地上建筑物抵押给原告的同时，原告借款给被告 1500 万元；被告将《合作协议书》中所述宗地国有土地使用权变更至新公司名下的同时，被告将新成立公司 100% 的股权转让给原告，同时原告将剩余借款 500 万元交付给被告。2014 年 7 月 29 日，就《合作协议书》及《补充协议》中约定的借款事宜，原告陈德根与被告进一步签订《借款合同》及《抵押合同》，约定借款金额为 1500 万元，期限为 2014 年 7 月 29 日至 2014 年 11 月 29 日，如逾期还款的，逾期借款违约金以借款总金额为计算基础，按每日千分之一计算，被告还应承担原告为实现债权而产生的律师费等；借款合同项下的担保发生不利于债权方的变化时，出借人有权要求借款人提前归还借款，变化包括担保人涉及或即将涉及重大诉讼或仲裁案件等；抵押合同还就抵押担保范围、抵押物范围等均作了相关约定。

上述合同签订后，原告依约于2014年7月29日通过银行汇票的形式向被告支付了1500万元，并就上述抵押房产办理了抵押登记手续。在案涉借款期限届满前，原告得知被告涉及多起诉讼，被告亦未依约提供原告认可的其他担保，原告提前宣布债权到期，要求被告偿还借款本息。被告至今未偿还案涉借款本息。

本院认为：根据原告林嵩、陈德根提供的《合作协议书》、《补充协议》、《借款合同》及银行汇票，足以认定双方当事人之间存在民间借贷关系，原告林嵩、陈德根按约履行了出借义务。借款人安徽京田机械股份有限公司对于案涉借款已经实际支付予以认可，其辩称于借款当日支付利息60万元，但是并未提供证据予以佐证，本院不予支持。案涉《借款合同》第八条第2款约定：

“本合同项下的担保发生不利于出借方债权变化时，借款人应按出借人的要求及时提供出借人认可的其他担保，否则出借人有权要求借款人提前归还借款。”依据上述约定，原告林嵩、陈德根明确得知被告安徽京田机械股份有限公司已被案外人起诉并对原担保财产进行查封，在其要求被告安徽京田机械股份有限公司提供相应担保未果的情况下，就案涉未到期借款提起诉讼，要求被告安徽京田机械股份有限公司按约偿还借款本息及支付相应违约金，符合法律规定，本院予以支持。被告安徽京田机械股份有限公司于2014年7月29日就案涉借款与原告林嵩、陈德根签订了《抵（质）押合同》并以其合法所有的房产办理了抵押登记手续，该担保符合法律规定，原告林嵩、陈德根有权就该抵押财产优先受偿。关于案涉借款实际给付的本金为1500万元，双方当事人均

无异议，本院予以确认。对于案涉借款期限内的利息，双方均认可按照年利率 8% 计算，本院予以确认，案涉借款期限内的利息应为 404383.6 元（1500 万 × 8% ÷ 365 × 123）。对于原告林嵩、陈德根主张的逾期还款违约金，虽案涉《借款合同》中约定按每日千分之一计算，但是该标准已经超出法律规定的同期银行贷款利率四倍的最高限度，且被告安徽京田机械股份有限公司亦要求予以核减，故本院认定原告林嵩、陈德根主张的违约金按照银行同期贷款利率四倍计算。关于违约金起算的时间，依据双方的约定，原告林嵩、陈德根可就案涉借款提前主张，但是在其提起本案诉讼时，案涉借款并未到期，对于被告安徽京田机械股份有限公司是否按期履行并不能确定，故原告林嵩、陈德根所主张的违约金仍应自《借款合同》约定的期满之日即 2014 年 11 月 29 日起算。关于律师费等原告林嵩、陈德根为本案诉讼所支付费用的负担，在案涉《借款合同》中已经明确约定由被告安徽京田机械股份有限公司负担，且原告林嵩、陈德根提供的证据证实截至本案一审判决前已经实际发生 5 万元，原告主张被告应承担《律师委托代理合同》约定的 15 万元，因其余款项是否发生尚不能确定，故原告林嵩、陈德根可待该费用实际发生后另行主张，在本案中已经实际发生的 5 万元应由被告负担。原告林嵩、陈德根的诉讼请求有事实和法律依据，本院予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第一百零七条、第一百零八条，《中华人民共和国担保法》第三十三条、四十六条、五十三条，《最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见》第 6 条之规定，

判决如下：

一、被告安徽京田机械股份有限公司于本判决生效之日起十五日内归还原告林嵩、陈德根借款本金 1500 万元、利息 404383.6 元及违约金（违约金自 2014 年 7 月 29 日起以借款本金 1500 万元为基数按照中国人民银行公布的同期同类贷款基准利率的四倍计算至款清为止）；

二、被告安徽京田机械股份有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告林嵩、陈德根为本案诉讼实际支出的律师费 5 万元；

三、原告林嵩、陈德根对被告安徽京田机械股份有限公司名下的位于合肥市新站区瑶海工业园区的房产（房地产权证号：合产第 110188683 号、合产第 110188687 号、合产第 110052605 号、合产第 110052608 号、合产第 110052610 号）享有抵押权，在担保物权范围内以上述房产折价或者以拍卖、变卖上述房产的价款优先受偿；

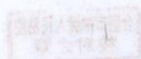
四、驳回原告林嵩、陈德根的其他诉讼请求。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《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 114840 元，保全费 5000 元，合计 119840 元，由原告林嵩、陈德根承担 3840 元，被告安徽京田机械股份有限公司承担 116000 元。

如不服本判决，可于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，上诉于安徽省高级人民法院。



审 判 长 张 虹
审 判 员 刘 松 柏
代理审判员 于海波



二〇一五年四月二十一日

本行与原本核对无

书 记 员 高 炼

附本案适用的法律条文：

1、《中华人民共和国合同法》第六十条第一款：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

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。

第一百零八条：当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

2、《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有，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。

第四十六条：抵押担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权的费用。抵押合同另有约定的，按照约定。

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。

抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分

归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

3、《最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的若干意见》
第6条：民间借贷的利率可以适当高于银行的利率，各地人民法院可根据本地区的实际情况具体掌握，但最高不得超过银行同类贷款利率的四倍（包含利率本数）。超出此限度的，超出部分的利息不予保护。