上海市浦东新区人民法院
民 事 判 决 书

（2020）沪0115民初32894号

原告：林某，男，1998年4月生，汉族，住广东省饶平县。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：汤红梅，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告：王某，女，1954年10月生，汉族，住上海市浦东新区。

原告林某与被告王某民间借贷纠纷一案，本院于2020年5月18日立案后，依法适用简易程序，于2020年7月2日公开开庭进行了审理。原告的委托诉讼代理人胡珺到庭参加诉讼。被告王某经本院合法传唤无正当理由未到庭参加诉讼，故本院依法进行了缺席审理。本案现已审理终结。

原告林某向本院提出诉讼请求：1、判令被告返还还原告借款人民币727,500元；2、判令被告支付以727,500元为本金自2019年1月9日至实际清偿之日止按月利率2%计算的利息损失；3、判令被告承担律师费35,000元；4、若被告未能按期履行付款义务，原告有权就被告所有的上海市浦东新区上南一村××号×××室的房屋拍卖变卖折价所得价款优先受偿；5、本案诉讼费由被告承担。事实和理由：2018年7月，通过朋友介绍，被告发生资金周转困难向原告借钱。原、被告于2018年7月17日签订了一份房地产借款抵押合同，借款金额载明为75万元，被告以其合法拥有的上海市浦

东新区上南一村××号×××室房屋做了抵押登记给原告，作为向原告借款的担保。双方实际借款发生在2018年7月23日，当天双方签订借据，借据载明借款金额727,500元，并对期限、利息及律师费等作了约定，原告向被告划账交付了727,500元，但债务到期后，被告未能按期还款，要求向原告延期。原告以为借款延期，抵押也需要再次延期，故在2018年12月10日同被告一起再次对上述房屋进行了抵押登记。被告自2019年1月起不能如期再支付利息了，原告诉至法院，但因二次抵押后借款期限已经变更，故原告撤诉。现借款再次到期，被告仍未还款，故原告再次起诉。

被告王某未作答辩。

本院经审理认定事实如下：2018年7月，被告因需要资金周转通过朋友认识原告并向其借款，同年7月17日，原告作为甲方与作为乙方的被告签订了一份房地产借款抵押合同，合同载明：乙方自愿将其拥有所有权的上海市浦东新区上南一村××号×××室房产做了抵押登记给甲方，作为乙方按期偿还借款的担保。借款金额为75万元，月利率2%，借款期限自2018年7月17日至2018年10月16日。甲、乙双方约定，甲方行使抵押权委托拍卖机构或地产中介将上述房地产公开拍卖或变卖，拍卖或变卖收入扣除拍卖或地产中介费用、借款本息及相关费用后，剩余部分归还乙方，不足部分甲方有权向乙方追索。乙方到期不能偿还本合同项下的借款，乙方应当承担甲方实现权利的费用：包括但不限于仲裁费、律师费、拍卖费、国土局核收的房屋转让税费。同月23日，被告向原告出具借据一份，写明借款金额727,500元，借款期限自2018年7月23日到2018年10月22日止，借款月利息为3%，如逾期未还清，还需支付逾期利息3%及律师费等内容，原告当日划款至被告账户727,500元。被告按月息3%向原告支付自2018年8月至12月的利息。2018年12月10日，因被告未能按时还款，双方再次签订一份房地产借款抵押合同，确认还款期限自2018年12月10日至2019年12月9日，其余约定与前一份房地产借款抵押合同相同。因被告

至今仍未还款，原告故涉诉，诉请如前。

上述事实，由原告提供的房地产借款抵押合同、借据、银行历史明细清单、上海市不动产登记簿及原告的当庭陈述等证据在案佐证，本院依法予以确认。

本院认为，合法的借贷关系依法受法律保护。被告向原告借款，有原、被告签订的房地产借款抵押合同、被告出具的借据等证据为证，该债权、债务关系明确，原、被告均应依合同约定履行，被告未依约及时归还借款，显属违约。现原告诉请要求被告归还借款本金727,500元，本院依法予以确认。借款人未及时返还借款的，应当按照约定或者国家有关规定支付利息，原、被告就借款利息约定以月利率2%计算，原告以此主张自2019年1月9日至实际清偿之日止的利息，本院认为符合约定，故予以确认。被告承诺以其所有的房地产提供抵押担保，且已办理抵押登记，原告作为抵押权人有权在被告不履行债务时依法行使抵押权。原告主张律师代理费，亦符合双方约定，本院予以确认。被告经本院合法传唤，无正当理由拒不到庭应诉，视为放弃自己的诉讼权利，由此产生的法律后果应由其自行承担。据此，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条、《中华人民共和国物权法》第一百七十九条、第一百九十五条、第一百九十八条及《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、被告王某于本判决生效之日起十五日内归还原告林某借款727,500元；

二、被告王某于本判决生效之日起十五日内归还原告林某自2019年1月9日起至实际清偿之日止以本金727,500元为基数按照月利率2%计算的利息；

三、被告王某于本判决生效之日起十五日内给付原告林某律师费35,000元；

四、如被告王某未能履行付款义务，原告林某有权就被告所有的上海市浦东新区上南一村××号×××室的房屋拍卖变卖折价所得价款优先受偿。

如果未按本判决指定的期间履行给付义务，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13,400元，减半收取计6,700元，由被告王某负担。

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　　唐嘉穗

上海市浦东新区人民法院

二〇二〇年七月二十日

本件与原本核对无异

书　记　员　　褚剑慧

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第六十条　当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

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、《中华人民共和国物权法》

第一百七十九条　为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。

第一百九十五条　债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

第一百九十八条　抵押财产折价或者拍卖、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。

三、《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。

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。