

北京市丰台区人民法院
民事判决书

(2018)京0106民初23288号

原告：张

委托诉讼代理人：冷，北京

被告：高

第三人：吴，女，

委托诉讼代理人：徐，北京市

原告张与被告高、第三人吴民间借贷纠纷一案，
本院立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告张
的委托诉讼代理人冷，被告高、第三人吴及委托
诉讼代理人徐到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告张向本院提出诉讼请求：1.判令被告向原告偿还借
款本金2200000元；2.判令被告支付违约金（以2200000元
为基数，按年利率24%的标准，自2017年11月27日起计算至实
际给付之日止）；3.判决被告承担抵押担保责任，确认原告对于

被告名下所有的位于北京市丰台区新发地锦程园 10 号楼 7 单元 1301 号房屋（房屋权属证号为 X 京房权证丰私字第 031772 号，以下简称 1301 号房屋）享有优先受偿权；4. 诉讼费用由被告承担。

事实和理由：2017 年 5 月 27 日，案外人李■与被告签署了借款合同及相应附件，被告以其名下所有的 1301 号房屋为该笔借款提供了担保，并办理了抵押登记，取得了他项权证书。签署借款合同约定，被告向案外人李■借款 220 万元，借款期限为 6 个月，自 2017 年 5 月 27 日到 2017 年 11 月 26 日止，借款月利率为 1.5%。另根据借款合同之约定，借款人必须按期、正常还款付息，否则每逾期一天，每日按照借款总金额的千分之二计算违约金。2017 年 5 月 27 日，案外人李■依约向被告高■分两次转账共计 220 万元，被告亦书面确认收到前述 220 万元。但借款合同到期后，被告未依约偿还借款本息，亦未承担抵押担保责任。后案外人李■将前述债权转让给原告，并向被告履行了通知义务，原告依法取得债权人地位。故原告诉至法院。

被告高■辩称，同意归还借款本金 220 万元，不同意偿还利息；被告已经偿还了 374 000 元，原告属于套路贷，原告是以非法占有为目的，以各种名目收取利息，且被告之前受到了威胁、恐吓等，符合套路贷的形式；不同意原告第三项诉讼请求，1301 号房屋系双方婚后购买并取得产权证，办理抵押登记事项第三人并不知晓，原告没有优先受偿权，被告会尽力偿还借款。

第三人吴 辩称，被告同意偿还借款，第三人予以认可。第三人不可原告对被告的房屋享有优先受偿权，原告伪造房产证及离婚判决书，利用被告急于用钱的情况，将款项借给被告，第三人对此不知情，原被告之间的借款行为属于套路贷性质，借款合同约定了月利率 1.5% 的利息，以及每日千分之二的违约金、每日千分之三的迟延履行金及 2% 的综合服务费，具备套路贷的形式要件，损害了第三人的利益，原告要求被告和第三人的共有房屋享有优先受偿权是不公平的。

本院经审理查明：

2017 年 5 月 27 日，高 与李 、 服务外包有限公司（以下简称森强公司）签订借款合同，约定：李 向高 提供总额为 2 200 000 元整的借款，大写贰佰贰拾万元整，森强公司为高 提供保证担保，高 应一次性向森强公司支付综合服务费 44 000 元，如果高 逾期付款，则改为按月向森强公司支付综合服务费，综合服务费为借款本金的 2%，不足一个月按一个月计算。本合同项下借款期限自 2017 年 5 月 27 日起至 2017 年 11 月 26 日止，实际借款人与到期日以借款合同和银行汇款凭单为准；高 、 李 双方约定本协议按照先息后本的方式履行，本合同项下的借款月利率为 1.5%，高 在借款期限内应按月还息，还息方式为第三方支付机构提前扣除，根据本合同及三方自愿约定，利息划扣的时间为每月结束前第三个工作日扣除下个月的借款利息，

高■最迟应在每月结束前第三个工作日，向本合同所指定的划扣账户存入下个月应支付的利息，高■延期支付利息的，每逾期一天向李■按照借款总金额的每日千分之二支付违约金，不足一千元人民币的按照一千元计算，借款到期时高■应将借款本金支付到本协议项下李■开设的资金监管账户，其他任何应付款项（包括但不限于利息、履约保证金、担保费、违约金等）支付至本协议第八条中经三方确认，并由高飞自愿授权划扣的支付账户；高飞、森强公司双方一致确定，由高飞于收到本合同项下的借款当日向授权账户交付借款金额的2%作为本协议对森强公司的履约保证金。本合同一式叁份，经各方当事人签字或盖章后生效，叁份具有同等法律效力，叁方各执一份。合同落款处有李■、高■的签名及森强公司的合同专用章。

2017年5月27日，李■分两笔共计向高■转账出借220万元；同日高■向李■出具收款凭证，载明收到220万元。

2017年6月1日，北京市国土资源局出具京（2017）丰不动产证明第0026748号不动产登记证明，载明李■就其对高■的220万元债权享有对1301号房屋的抵押权。

2017年12月2日，李■与张■签订债权转让合同，约定：李■将对原债务人高飞的债权本金共计220万元（贰佰贰拾万元）以及利息、违约金等转让给乙方行使，并且上述债权及其对应的抵押权亦一并转让；李■承诺并保证有权实施本协议项下的债权

转让并能够独立承担民事责任，转让的债权系合法有效的债权；张■■承诺并保证有权受让本协议项下的债权并能独立承担民事责任，受让本协议项下的债权已经获得其内部相关权力机构的授权或批准；本协议生效后，李■■不得再向原债务人主张债权；本协议经双方盖章或签字后生效。合同落款处有李■■及张■■的签名及日期。后李■■向高■■出具债权转让通知及确认书，告知其债权转让情况，高■■在该材料上确认签名。

案件审理过程中，高■■主张就涉案借款支付利息、介绍费、服务费、保证金、违约金等共计 374 000 元，其中于 2017 年 5 月 26 日通过建设银行转账支付 18 000 元，但无法提供相关转账凭证；于 2018 年就涉案借款偿还利息 10 000 元，未向本院提交相关还款凭证；就其余款项提供中国农业银行银行卡交易明细清单，清单显示高■■于 2017 年 5 月 25 日转账支付■■■ 54 000 元，于 2017 年 5 月 27 日转账支付侯■■■ 118 800 元，于 2017 年 5 月 27 日转账支付张■■■ 25 000 元，于 2017 年 6 月 26 日分三笔转账支付张■■■ 10 000 元、12 000 元、3000 元，于 2017 年 6 月 26 日至 2017 年 10 月 26 日期间共计转账支付侯■■■ 79 200 元，于 2017 年 11 月 26 日转账支付李■■■ 44 000 元。

案件审理过程中，森强公司出具确认函并来院接受谈话，称该公司就涉案借款共计收取高■■两笔费用，其中一笔为 4.4 万元保证金，另外一笔为 4.4 万元的综合服务费，其中包含高■■向李

转账支付的 4.4 万元；李 出具确认函并来院接受谈话，陈述 2017 年 11 月 27 日之前，高 支付利息的情况为：于 2017 年 5 月 27 日支付 118 800 元（其中含 5 月 27 日至 6 月 26 日利息 15 840 元），自 2017 年 6 月 26 日至 2017 年 10 月 25 日支付 15 840 元 *5 期=79 200 元，前述两项合计 198 000 元，即为本金 220 万元 * 每月 1.5% *6 个月=19 800 元；张方垒认可李 前述陈述，并认可收到高 主张的于 2018 年偿还的 10 000 元利息，同意将该款项折抵为利息，主张未收到高 主张的其他款项。

另查明，高 与吴 于 2007 年 2 月 14 日登记结婚，并于 2008 年 4 月 17 日取得 1301 号房屋的所有权证书，该房屋的所有权人显示为高 ；2018 年 11 月 28 日，北京市海淀区人民法院以（2018）京 0108 民初字 43366 号民事判决书判决准许吴 与高 离婚。

案件审理过程中，张 向法院提交有高 签名的未婚/未再婚声明及（2012）丰民初字第 12648 号民事调解书，其中未婚/未再婚声明载明：声明人为高飞，其声明本人单身，离婚至今未再婚。本人上述证明完全真实，如有虚假，愿意承担由此造成的一切经济损失和法律责任。前述民事调解书内容为高 和吴 自愿离婚，并约定子女抚养及 1301 号房屋的所有权归高飞所有，经本院核实，该民事调解书系虚假文书。经本院询问，张 、李 及森强公司均称上述未婚/未再婚声明系高 在森强公司签署，

上述民事调解书系高 向森强公司提供，该两份材料由森强公司交给李 ，后李 交给张 ；高 认可其签署上述未婚/未再婚声明，但称未见过上述民事调解书。

以上事实，有原告提交的借款合同及附件、平安银行转账汇款电子回单、收款凭证、不动产登记证明、债权转让协议、债权转让通知及确认书、结婚证、房产证、确认函、未婚/未再婚声明、民事调解书，被告提交的中国农业银行银行卡交易明细清单、民事判决书等证据及当事人陈述在案佐证。

本院认为：合法的借贷关系应当受到法律保护，借款人应当按照约定的期限返还借款。高 与李 分别作为借款人、出借人签订借款合同，约定李 向高 出借款项 2 200 000 元，并约定了借款期限、利息、违约金等内容。后李 与张 签订债权转让合同，将涉案债权本金以及利息、违约金、抵押权等转让给张 ，并将转让情况告知高 。上述借款合同、债权转让合同均系合同各方当事人之间的真实意思表示，且不违反法律、行政法规的强制性规定，合同各方当事人应当依约履行。现高 未按照合同约定偿还借款，张 有权依据合同约定要求高 履行借款合同确定的还款义务，即借款本金、利息及违约金。

关于还款数额的确定，高 主张共计偿还借款利息、介绍费、服务费、保证金、违约金等 374 000 元，张 认可收到其中 20 8000 元，对于双方有争议的部分，本院认为，高 未就其建设

银行还款 18 000 元提供相关证据，而 2017 年 5 月 25 日转账给侯某某的款项发生在本案借款合同约定的借期及款项实际出借时间之前，高某未提供证据证明前述款项及其转账给张某某的款项与本案借款的关系，且李某某、张某某均未认可前述争议款项系本案还款，故本院对高某辩称的该部分还款款项不予认可，高某如就该款项与侯某某、张某某存在争议，可另案诉讼解决。对于高某已经偿还的 20 8000 元，根据合同约定，借期内利息为 220 万元*月利率 1.5%*6 个月=19 800 元，故高某已经清偿借期内利息，其偿还的 1 万元利息实际属于逾期还款利息损失，由于张某某未主张逾期还款利息损失，该 1 万元应从张某某主张的违约金中扣除。关于违约金标准，借款合同约定的日千分之二标准过高，现张某某主张高某应按照年利率 24% 的标准自 2017 年 11 月 27 日起支付违约金，该标准符合法律规定，本院不持异议。

对于张某某要求就抵押房屋优先受偿的诉讼请求，本院认为，根据查明的事实，1301 号房屋系于高某与吴某某婚后取得房屋权属证书，且高某、吴某某均主张二人共同共有，在无相反的证据的情况下，本院认为 1301 号房屋的真实权属状态为高某与吴某某共同所有，而该房屋的所有权证书显示的所有权人为高某，两者处于不一致的状态。基于 1301 号房屋的真实权属状态，李某某对 1301 号房屋设立抵押权未经共同共有人吴某某的同意，其虽就抵押权办理登记并取得不动产登记证明，并不能当然取得对涉案房

屋的抵押权。根据《中华人民共和国物权法》第一百零六条的规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。李■在取得抵押权登记时，1301号房屋产权登记人为高■，且双方通过国家有关主管部门办理抵押手续，根据物权公示公信原则，李■在获取抵押权时，有理由相信高■为房屋合法权利人，其系有偿取得抵押权，且张■、李■及森强公司均称高■在签订合同时签署了未婚/未再婚声明并提供了离婚民事调解书，高■亦认可其签署了未婚/未再婚声明，故李■在签订借款合同及办理抵押权登记时，已经尽到审查注意义务，且现有证据未证明李■存在恶意，故李■符合善意取得涉案抵押权的条件。因抵押权人李■将抵押权转让给了张■，双方就该部分的约定并未违反法律、行政法规的禁止性规定，故该抵押权转让约定合法有效，因该抵押权已经办理了抵押登记，抵押权已依法设立并生效，故张■有权要求就抵押房屋拍卖、变卖所得的价款优先受偿，故本院对张■的该项诉讼请求予以支

持。吴如与高就其擅自处分共有财产所产生的损失存在争议，可另案诉讼解决。高、吴辩称涉案借款属于套路贷情形，但未提交充足证据予以证明，现有证据亦未显示本案存在套路贷情况，故对高、吴该辩称意见，本院不予采信。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第八十条、第一百一十四条、第二百零六条，《中华人民共和国物权法》第一百零六条、第一百七十九条之规定，判决如下：

一、被告高于本判决生效之日起十日内偿还原告张借款本金 2 200 000 元；

二、被告高于本判决生效之日起十日内支付原告张违约金（以 2 200 000 元为基数，自二〇一七年十一月二十七日起至实际还清之日止，按照年利率 24% 的标准计算，扣除被告高已经支付的 10 000 元）；

三、如被告高未能履行上述给付义务，原告张有权对被告高名下坐落于北京市丰台区新发地锦程园 10 号楼 7 单元 1301 号房屋的房产行使抵押权，并就该房产拍卖、变卖所得之价款优先受偿；

四、驳回原告张其他诉讼请求。

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》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 12 200 元，保全费 5000 元，由被告高 负担（于本判决生效之日起七日内交纳）。

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提出副本，上诉于北京市第二中级人民法院。

审 判 员



本件与原件核对无误

书 记 员