

江西省抚州市临川区人民法院

民事判决书

(2021)赣1002民初5130号

原告：刘庆祥，男，1992年12月4日出生，汉族，抚州市临川区人，高中文化，抚州市市兴和房屋信息咨询有限公司员工，户籍所在地：抚州市临川区[]组，现住抚州市临川区[]身份证号码：[]。

被告胡凯，男，1963年9月21日出生，汉族，抚州市临川区人，无业，户籍所在地：抚州市临川区[]，住抚州市[]，身份证号码：[]。

被告王瑶瑶，女，1982年1月10日出生，汉族，抚州市临川区人，无业，住抚州市[] []，身份证号码：[]系被告胡凯妻子。

原告刘庆祥诉被告胡凯、王瑶瑶民间借贷纠纷一案，本院于2021年7月5日立案受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。原告刘庆祥、被告胡凯、王瑶瑶到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告刘庆祥向本院提出诉讼请求如下：1、要求被告胡凯、王瑶瑶归还借款人民币40万元；2、要求被告胡凯、王

瑶瑶支付到归还本金期间的利息，利率按国家规定的最高利率计算；3、要求就两被告名下抚州市西湖西岸西湖绿洲栖贤园6栋609室抵押房产拍卖优先受偿；4、诉讼费用由两被告承担。事实及理由：被告胡凯、王瑶瑶系夫妻关系。2020年5月18日，两被告以资金周转为由向原告借款40万元，并以名下坐落在抚州市西湖西岸西湖绿洲栖贤园6栋609室为抵押，借款期限为三年，每月20日支付利息，到期一次性还本。2021年6月20日起，被告支付利息异常且多次联系未果。故诉至法院。

被告胡凯、王瑶瑶辩称，借款基本属实，双方约定月利率1.5分，合计6000元人民币，之前的利息已按月支付完毕；现无力还款。

经审理查明，被告胡凯、王瑶瑶系夫妻关系。2020年5月18日，两被告与原告签订《借款抵押合同》，双方约定：被告向原告借款40万元，借款期限为2020年5月18日至2023年5月18日止，被告以自己名下的坐落在抚州市西湖西岸西湖绿洲栖贤园6栋609室房屋（不动产权证书号：西-0016445。西-共02236）为抵押。双方还口头约定：借款月利率为1.5分，每月20日提前支付下一个月利息6000元，先行在借款本金中扣除3万元作为前5个月的借款利息。之后，原告分别于2020年5月18日向被告胡凯汇款120000元，向周义华借款80000元汇给被告王瑶瑶，5月20日向被告王瑶瑶汇款168000元，共计368000元。双方于2020年5

7

月 20 日办理了赣（2020）抚州市不动产证明第 0010091 号《不动产登记证明》，证明权利或事项为抵押权，抵押方式为一般抵押。之后，两被告每月支付利息 6000 元至 2021 年 6 月 20 日。2021 年 6 月 20 日，两被告未按约定预付 7 月份的利息，且两被告多次被法院列为被执行人，原告遂诉至本院。

上述事实，有原告提供的《借款抵押合同》、《不动产登记证明》、转账记录、借条及当事人陈述在卷，经庭审查实，是予认定。

本院认为，原被告之间的借贷关系有借款抵押合同和转账凭证为据，依法成立，受法律保护。被告未按约定期限支付借款利息且多次被法院列为被执行人，原告要求被告提前还款，符合法律规定，应予支持。原告在借款本金中预先扣除利息，根据法律规定，人民法院应当将实际出借的金额认定为本金。故原告的借款本金应认定为 368000 元。双方约定按月息 1.5 分计算利息，符合当时法律规定。双方的借贷关系发生在 2020 年 8 月 20 日之前，因此，2020 年 8 月 20 日之前的利息应按月利率 15% 计算，2020 年 8 月 20 日之后的利息应当按照起诉时一年期贷款市场报价利率的四倍计算。经计算，自 2020 年 5 月 20 日至 2020 年 8 月 19 日计息期间的利息为 16560 元，自 2020 年 8 月 20 日至 2021 年 6 月 20 日止，按年利率 15.4% 计算，利息为 47226.67 元，合计为 63786.67 元。实际上，两被告共支付 2020 年 5 月至 2021

年6月共计48000元(13个月×6000元-30000元),尚欠利息15786.67元。据此,依照《中华人民共和国合同法》第二百零八条、第二百一十一条,《中华人民共和国担保法》第三十三条、第四十一条,《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》(法释[2015]18号)第二十六条、《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》第二十五条、第二十六条、第三十一条之规定,判决如下:

一、被告胡凯、王瑶瑶于本判决生效后五日内归还原告刘庆祥借款本金368000元及利息15786.67元(自2021年6月21日起按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心2021年6月发布的一年期贷款市场报价利率四倍计算至还清款项之日时止);

二、如被告胡凯、王瑶瑶未按上述第一项履行,原告刘庆祥可以拍卖、变卖被告胡凯、王瑶瑶名下坐落在抚州市西湖西岸西湖绿洲栖贤园6栋609室房屋(不动产权证书号:西-0016445。西-共02236)及该房屋对应的土地使用权所得的价款在上述第一项借款本息范围内优先受偿。

三、驳回原告刘庆祥的其他诉讼请求。

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7300元减半收取计3650元,由被告胡凯、

王瑶瑶负担 3420 元，原告刘庆祥负担 230 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，并按对方当事人人数提出副本，上诉于江西省抚州市中级人民法院，同时按照不服本判决的上诉请求金额，向江西省抚州市中级人民法院交纳上诉案件受理费（户名：江西省抚州市中级人民法院，开户行：中国农业银行抚州高新支行，银行账号：14351601040000929）。

本判决发生法律效力后，当事人必须履行，一方当事人不履行，对方当事人可依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十九条之规定，在二年内向本院申请执行。

审 判 员 邓群丽



书 记 员 熊文娟