

北京市丰台区人民法院

民事判决书

(2021)京 0106 民初 4951 号

原告：姜**，

委托诉讼代理人：张**，

律师。

被告：**静水园*****公司，

法定代表人：余**，

被告：余**，

二被告共同委托诉讼代理人：王**，

律师。

原告姜**与被告**静水园*****公司(以下简称静水园公司)、余**民间借贷纠纷一案，本院于2021年2月1日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告姜**委托诉讼代理人张**，被告静水园公司与余**的共同委托诉讼代理人王**到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告姜**向本院提出诉讼请求：1. 被告静水园公司偿还原告借款本金 2700 万；2. 被告静水园公司向原告支付利息，以 2700

万为基数，自 2019 年 12 月 20 日开始按照每月 2% 计算至实际偿还之日止（扣除已支付的 104 万）； 3. 判令被告余**对上述债务承担连带还款责任； 4. 判令原告有权对被告静水园公司名下位于北京市通州区宋庄镇瞳里东区 45 号楼 1-101、1-102 号房屋拍卖或者变卖所得价款在第一项第二项确定的债务范围内优先受偿； 5. 诉讼费由二被告承担。事实和理由： 2019 年 12 月，被告静水园公司因资金周转向原告借款人民币贰仟柒佰万元整。原告于 2019 年 12 月 20 日以汇款方式向被告静水园公司支付了借款，借款期间为 2019 年 12 月 20 日至 2020 年 3 月 19 日，被告静水园公司提供了名下北京市通州区宋庄镇瞳里东区 45 号楼 1-101、1-102 号作为抵押担保并依法办理了抵押登记。余**对该笔借款承担连带保证责任。到期后被告无力偿还，经原告多次催告目前被告仍未按照约定还款，故原告诉至法院。

被告余**、静水园公司辩称：认可原告主张的借款本金，利息违反了法律规定不认可。

本案经审理认定事实如下： 2019 年 12 月 17 日，姜**（甲方、债权人）与静水园公司（乙方、债务人）签订《借款合同》（编号： 2019-HF-1216），约定：静水园公司向姜**借款 2700 万元，借款期限自 2019 年 12 月 17 日至 2020 年 3 月 16 日，办理完毕相关担保手续后甲方向乙方支付借款，实际付款日为计息开始日，到期日相应顺延。乙方按照借款金额的每月 2% 向甲方支付利息。

乙方委托余**提供信用担保，以其所有的位于通州区瞳里东区 45 号楼 1-101、1-102 号的房屋及土地提供抵押担保并办理抵押登记。同日，余**（担保人、甲方）、姜**（贷款人、乙方）、静水园公司（借款人、丙方）签订《担保合同》（编号：[REDACTED]担字），约定：甲方同意作为担保人，为丙方向乙方（编号：[REDACTED]《借款合同》）借款及相关息费以保证的方式提供信用担保，承担连带保证责任。甲方担保的范围包括主合同约定的丙方到期应付的借款本金、利息、违约金、与此业务相关的其他费用和损失等（包括但不限于律师费等）。保证期间为主合同约定的借款期届满之日起两年。2019 年 12 月 16 日，静水园公司股东（大）会决议同意公司向姜**申请借款并以公司自有房产及土地提供抵押并办理抵押登记。

2019 年 12 月 17 日，姜**（甲方、抵押权人）与静水园公司（乙方、抵押人）签订《房地产抵押协议》，约定：乙方将其所有的位于通州区瞳里东区 45 号楼 1-101、1-102 号的房屋作为抵押物抵押至甲方，为《借款合同》（编号：[REDACTED]）提供担保。担保的范围包括主合同约定的乙方到期应付的借款本金、利息、违约金、实现抵押物产生的费用、与此业务相关的其他费用和损失等。2019 年 12 月 18 日，静水园公司为姜**办理了抵押登记，[REDACTED]不动产登记证明记载姜**系上述房屋的抵押权人。

2019年12月20日，姜**向静水园公司账户汇入2700万元，同日静水园公司出具收款确认书。

2020年6月21日，静水园公司出具《承诺书》，确认无法按期偿还姜**2700万元借款及利息，截至2020年6月19日，欠姜**2019年12月20日至2020年6月19日利息总计324万元，最迟于2020年7月31日前向其偿清欠款及利息。静水园公司会计[]于2020年7月30日、2020年9月4日转给[]（姜**之父）54万元及50万元，合计104万元，系静水园公司向姜**支付的利息，之后静水园公司未再向姜**偿还借款及利息。

本院认为：姜**与静水园公司之间签订的《借款合同》合同内容未违反法律、行政法规的强制性要求，应属合法有效。借款人应当按照约定的期限返还借款。姜**履行了出借义务，借款期满后，静水园公司未按期偿还借款本息，姜**有权要求静水园公司偿还借款本金并支付利息。关于利息的计算，《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（2020年修正）》第三十一条规定，2020年8月20日之后新受理的一审民间借贷案件，借贷合同成立于2020年8月20日之前，当事人请求适用当时的司法解释计算自合同成立到2020年8月19日的利息部分的，人民法院应予支持；对于自2020年8月20日到借款返还之日的利息部分，适用起诉时本规定的利率保护标准计算。本案《借款合同》于2019年12月17日签订，姜**于2020年8月20日之后

起诉，故利率应分段计算。现当事人均认可静水园公司已偿还借款利息104万元，应予以抵扣。经核算，静水园公司应支付姜**2019年12月20日至2020年8月19日利息328万元，自2020年8月20日起的利息按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍计算。

余**对静水园公司的2700万元借款进行担保并签订《担保合同》，对静水园公司的上述债务提供连带保证责任，担保范围包括借款本金及利息，且约定的保证期间亦尚未届满，故姜**要求余**对静水园公司所负偿还借款本金及利息承担连带责任的诉讼请求具有事实和法律依据，本院予以支持。

《房地产抵押协议》约定静水园公司将其所有的位于北京市通州区宋庄镇瞳里东区45号楼1-101、1-102号房屋抵押登记给姜**，抵押条款约定合法有效，且办理了抵押登记，姜**对上述房屋享有优先受偿权。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、第一百零七条，《中华人民共和国担保法》第十八条，《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(2020年修正)》第二十八条、第三十一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条之规定，判决如下：

一、**静水园*****公司于本判决生效之日起十日内给付姜**借款本金27 000 000元，余**对此承担连带清偿责任；

二、**静水园*****公司于本判决生效之日起十日内给付姜**2019年12月20日至2020年8月19日期间利息3280000元，并以27000000元为基数，自2020年8月20日起至实际付清之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍计算逾期利息，余**对此承担连带清偿责任；

三、姜**就上述**静水园*****公司应付款项对**静水园*****公司名下位于北京市通州区宋庄镇瞳里东区45号楼1-101号、北京市通州区宋庄镇瞳里东区45号楼1-102号房屋拍卖、变卖所得价款按照抵押登记顺序享有优先受偿权；

四、驳回姜**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96600元，由**静水园*****公司负担（于本判决生效之日起七日内交纳）。

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，上诉于北京市第二中级人民法院。

