

重庆市长寿区人民法院

民事判决书

(2019)渝0115民初7567号

原告：重庆天壶善润商业管理有限公司

法定代表人：吴凤

委托诉讼代理人（特别授权）：黄明庆

委托诉讼代理人（特别授权）：但兴明

被告：四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司

负责人：肖光述

委托诉讼代理人（特别授权）：蒲阔生



被告：四川省天琪房地产开发有限公司

法定代表人：王成友

委托诉讼代理人（特别授权）：蒋贵万

原告重庆天壶善润商业管理有限公司（以下简称为天壶公司）与四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司（以下简称为天琪剑阁分公司）、四川省天琪房地产开发有限公司（以下简称为天琪公司）商品房委托销售合同纠纷一案，本院于2019年10月8日立案受理后，依法适用普通程序公开开庭进行了审理。原告天壶公司的法定代表人吴凤及委托诉讼代理人黄明庆，被告天琪剑阁分公司的委托诉讼代理人蒲阔生，被告天琪公司的委托诉讼代理人蒋贵万到庭参加诉讼。因本案审理需以（2019）渝0115民初7157号案件审理结果为依据，故于2019年12月26日中止审理，并于2021年4月2日恢复审理。本案现已审理终结。

原告天壶公司向本院提出诉讼请求：1.依法确认被告天琪剑阁分公司于2019年7月25日发出的《解除楼盘销售代理合作协议》的《通知》无效；2.解除双方于2019年5月13日签订的《楼盘销售代理合作协议》；3.判令二被告连带支付尚欠原告天壶公司销售的3套房屋佣金229520元及资金占用损失（以229520元为



基数从2019年8月13日起按照年利率6%的标准支付至付清时止); 4.判令二被告连带赔偿因其不履行合同给原告天壶公司造成的可得利益损失4 725 000元; 5.判令二被告连带赔偿原告天壶公司违约金1 000 000元; 6.案件受理费、保全费由二被告共同负担。

诉讼过程中,原告天壶公司变更第二项诉讼请求为:解除双方于2019年5月13日签订的《楼盘销售代理合作协议》及其《补充协议》;变更第3项诉讼请求为:判令二被告连带支付原告天壶公司已销售16套房屋佣金475 674元,放弃资金占用损失;原告天壶公司变更第4项诉讼请求为:判令二被告连带赔偿因其不履行合同给原告天壶公司造成的可得利益损失4 075 000元。

事实和理由:2019年5月13日,原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司签订《楼盘销售代理合作协议》及其《补充协议》,约定被告天琪剑阁分公司将其开发建设的四川省剑阁县白龙镇三湾村“白龙华府”项目所有房屋(商铺5000 m²、住宅253套约25 000 m²)指定原告天壶公司独家销售代理;代理期限为12个月,自2019年6月1日至2020年6月30日;在本合同有效期限内,除非违约,双方不得单方终止本合同;被告天琪剑阁分公司不得指定其他代理商,确定合作关系后,所有成交都算作原告天壶公司销售业绩;原告天壶公司借款约1000万元给被告天琪剑阁分公司(双方另行签订《借款协议》),用于完善项目设施,保证达到国家规定的交房标准;销售分三部分,第一部分90套房屋,原告天壶公司保证

在2020年3月30日前保底完成销售房屋50套，销售底价不低于2200元/m²，超出底价部分作为原告天壶公司的借款利息、代理佣金及其他费用；第二部分163套房屋，原告天壶公司完成定价销售任务后，按照每套15000元计提佣金，超出定价销售部分的房款五五分成；第三部分为商业，被告天琪剑阁分公司按照所售商业房款总额10%支付原告天壶公司代理佣金，超出底价销售部分房款双方五五分成；原告天壶公司在客户交付购房定金时一并收取代理佣金；被告天琪剑阁分公司须如实反映楼盘项目情况，负债情况，保证楼盘能够正常合法销售，不受外界干扰，房屋销售资金不被冻结、止付等，由此造成的损失由被告天琪剑阁分公司承担，并支付违约金100万元。合同签订后，原告天壶公司依约履行合同义务，但由于被告天琪剑阁分公司原因导致购房客户银行按揭贷款无法正常发放，被告天琪剑阁分公司隐瞒负债涉诉，其银行账户被司法冻结，拟售卖房屋被司法查封等外界干扰，但通过原告天壶公司垫资完善房屋设施及营销专业团队的努力运作，被告天琪剑阁分公司的楼盘起死回生，开始正式对外销售。被告天琪剑阁分公司认为原告天壶公司会获得高额的佣金回报，遂寻找各种借口于2019年7月25日发送《通知》拟解除双方签订的《楼盘销售代理合作协议》及其《补充协议》。2019年7月29日，被告天琪剑阁分公司指使其工作人员围堵售房部、锁门、堵锁眼，阻止原告天壶公司正常销售房屋。2019年8月13日，



被告天琪剑阁分公司强制赶走原告天壶公司所有销售人员，并对外张贴公告自行对外销售。被告天琪剑阁分公司的前述种种行为已明显不愿意继续履行合作协议，双方签订的《楼盘销售代理合作协议》及其《补充协议》因被告天琪剑阁分公司的恶意违约而事实上单方解除。按照合作协议约定，被告天琪剑阁分公司应支付尚欠原告天壶公司已经代理销售房屋佣金、未销售房屋参考已经售卖房屋佣金标准支付佣金、可得利益损失、依法承担违约责任。

被告天琪剑阁分公司辩称，一、因原告天壶公司不能履行借款协议约定，存在违约行为，致使被告天琪剑阁分公司无法实现合同目的，被告天琪剑阁分公司发出的解除《楼盘销售代理合作协议》的《通知》不具有事实或法律规定的无效情形。二、原告天壶公司存在根本违约行为，依据借款协议、补充协议、楼盘销售代理合作协议的约定及《中华人民共和国合同法》第九十四条规定，原告天壶公司不享有合同解除权。三、原告天壶公司请求的佣金缺乏事实依据，不应支持。四、原告天壶公司主张100万元的违约金明显过高且不当支持，同时，对可得利益的请求基于根本违约一并丧失其权利。五、原告天壶公司及案外人张宇的根本违约造成了被告天琪剑阁分公司的损失。六、同意合同解除，告知之日为合同解除时间。

被告天琪公司辩称，原告天壶公司借款是以销售为条件进行，



而被告天琪公司是以借款才同意原告天壶公司销售作为条件，借款协议与销售协议同时达成。原告天壶公司的诉求中佣金应提供相关证据予以证实。《通知》为有效通知，同意合同解除，以告知之日为合同解除时间。违约金和佣金不予赔偿。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据和事实，本院认定如下：

原告天壶公司提交了《白龙华府建设进度协议》、收据、借条、收条、个人活期账户交易明细，拟证明原告天壶公司为履行合同义务，按照约定借资节点支付被告天琪剑阁分公司借款 250 万元。二被告认为《白龙华府建设进度协议》与本案无关，二被告未在该协议上签字盖章，该协议系原告天壶公司与西夏建筑工程劳务有限公司串通的，二被告并不知道有该协议的存在，协议中的计划表也不知情，收据、借条、收条、个人活期账户交易明细属于自然人吴凤。本院认为，因《白龙华府建设进度协议》系涉案工程的承建商与原告天壶公司签订，且收据、借条、收条、个人活期账户交易明细相互印证，故本院予以采信。

原告天壶公司提交了杨虎的《白龙华府认购书》，二被告认为该认购书系被告天琪剑阁分公司与原告天壶公司解除合同纠纷后，被告天琪剑阁分公司自行与杨虎签订，不应计算佣金，但二被告未对该认购书的真实性提出异议，故本院予以采信。



原告天壶公司提交的《情况说明》，拟证明被告天琪剑阁分公司无故单方解除合同，并强制原告天壶公司离场的事实。二被告认为该说明无经办人员签字，内容不认可。因该说明系剑阁县公安局白龙派出所出具，且与其余证据相互佐证，故本院予以采信。

原告天壶公司提交的电器采购合同、销售票凭证联收据、实物照片，拟证明原告天壶公司采购房屋销售礼品耗资 121 950 元；原告天壶公司提交室内装饰设计合作协议、增值税普通发票及收据，拟证明原告天壶公司为房屋销售装修样板房耗资 87 000 元；原告天壶公司提交广告合作协议、生产送货单、增值税普通发票及收据、广告张贴照片，拟证明原告天壶公司为房屋销售耗资广告费 43 340 元；原告天壶公司提交其他费用投入汇总、房屋租赁合同及收条，拟证明原告天壶公司为房屋销售投入房租、过路费、油费等 50 000 元；原告天壶公司提交人员工资表，拟证明原告天壶公司为房屋销售支付销售团队工资 227 520 元。以上证据二被告均不认可。本院认为，上述证据从形式上看系原告天壶公司为履行合同所作的准备工作、成本支付等，但因该组证据多涉及案外人，在本案中不好核实，故在本案中暂不予认定，不影响本案的审理。

被告天琪剑阁分公司提交了白龙华府”项目民工花名册，拟证明 2019 年 5 月 13 日复工起至 2019 年 7 月 30 日期间有 70 人至 112 人施工作业。原告天壶公司对该证据三性不予认可，认为农



民工的工资是否支付与原告天壶公司无关，原告天壶公司仅有义务按照借款协议约定的时间支付节点支付借款。被告天琪公司认可该证据。本院认为，该证据与本案无关，在本案中不予采信。

被告天琪剑阁分公司提交了工程量清单，拟证明2019年5月13日复工起至2019年7月30日期间工程量造价达到约560万元，因原告天壶公司和张宇不提供借款的根本违约行为导致不能支付民工工资、材料款，现项目已停工。原告天壶公司对该证据三性不予认可，认为该清单所约定的工程节点并不是借款协议所约定的付款节点。被告天琪公司认可该证据。本院认为，因该证据达不到被告天琪剑阁分公司的证明目的，本院不予采信。

被告天琪剑阁分公司提交了2019年7月8日通知一份，证明因原告天壶公司和张宇不提供借款，被告天琪剑阁分公司拖欠2019年5、6月民工工资。被告天琪公司认可该证据。原告天壶公司称未收到。因被告天琪剑阁分公司未举证证明原告天壶公司收到该通知，故本院不予采信。

被告天琪剑阁分公司提交《情况说明》(2019年6月18日)，拟证明原告天壶公司同意欧平房屋不收取相关费用。被告天琪公司认可该证据。原告天壶公司质证认为该说明不是原件，且该房屋签订的是买卖协议，而非抵押协议，应当支付佣金。结合原告天壶公司提交的《违约通知》等证据佐证，本院对该证据予以采信。



根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

2019年5月13日，原告天壶公司（乙方）与被告天琪剑阁分公司（甲方）签订《楼盘销售代理合作协议》一份。该协议第二条合作项目约定：“甲方指定乙方为甲方在四川省剑阁县白龙镇三湾村开发的《白龙华府》项目的独家销售代理，该项目为（商铺、住宅）组成，其中住宅253套，约25000平方米，商铺约5000平方米，以双方确认的销控表盖章确定作为本协议的附件。”第三条合作期限约定：“本合同代理期限为12个月，自2019年6月1日至2020年6月30日”，“在本合同有效代理期内，甲方不得在任何地区指定其他代理商，双方一旦确定合作协议，所有购房客户资源均属乙方，所有资源共享，所有成交都算作乙方销售业绩”。第四条合作目标约定：“由乙方授信出资约壹仟万资金保证目前已停工停滞的3、4、5、6、7、8#楼的后续设施完善，甲方保证达到国家规定的交房标准和乙方要求的设施要求（具体以借款协议和建筑商约定协议为准）”。“乙方负责房屋销售回款，用于支付乙方出资的借款本金及利息和后续工程费用的支出后，剩余的销售房款交由甲方支配处理”。第五条销售价格及代理佣金约定：“1、第一部分：由于是由乙方借资给甲方用以完善停工停滞的3、4、5、6、7、8#楼的后续设施工程，以保证房屋的正常销售。因此甲方同意本协议签订后销售的前90套房屋以建筑面积单价2200元/平方米的底价由乙方全权销售处理，超过底价部分作为甲方向乙



方借款的利息费用和代理佣金及其他费用，由乙方即时收取，多卖多得，少卖乙方自贴。”“目前已收定金的房源在签订本合同后算作乙方前面90套销售的房源”“第二部分：除第一部分的90套房源以外的住宅房源163套，双方约定，其中5、6、7、8、9#楼房源优先售出，3、4#后期推出。分为三期：第一期30套房源定价为2700元/平方米；第二期40套定价为2800元/平方米；第三期上浮100元-200元根据市场行情由甲乙双方确定。第二部分房屋销售后甲方按每套15000元支付乙方代理佣金，超过定价部分甲乙双方五五分成。甲方同意住宅在乙方收取客户大于或等于30000元定金（房款）后，乙方代理佣金和分成直接从房款中一次性扣除。”“第三部分：甲乙双方约定商铺1#号楼底价为6800元/m²，3、4#号楼底价为5000元/m²，酒店三层，第三层为赠送，上下两层统一销售底价5000元/m²。商业佣金按甲方所售商业房款总额的10%提成给乙方作为乙方的代理佣金，超出底价部分甲乙双方五五分成。在收取客户购买商铺20%的房款后乙方代理佣金和分成从房款中直接一次性扣除。”第七条其他费用约定：“1、本项目的推广费用（包括但不限于包括报纸电视广告、印制宣传资料等）由甲方负责支付，现场销售等设施由甲方提供，配合乙方完成销售方案的推广活动。2、销售现场的销售工作人员的基本工资及日常开销由乙方负责支付。”第九条违约责任约定：“甲、乙任何一方违反本协议约定的合作原则或义务的，均应向对方赔偿



由此给对方造成的损失,同时,对方有权中止或提前终止本协议。”

第十二条约定:“1、甲方须如实反映其楼盘项目情况,负债情况,保证楼盘能够正常合法销售,销售过程中不受外界干扰,房屋销售资金不被冻结、止付等。由此造成的损失由甲方承担,并支付违约金100万元。2、甲方需保证乙方在销售过程中所有购房客户能够在银行做按揭贷款,并能实时发放贷款,否则视为违约。3、甲方收到购房客户银行按揭贷款发放后3个工作日内不按约定归还乙方的借款本金及利息,则乙方可随时变卖甲方网签给乙方的房屋,并赔偿乙方的所有经济损失。4、双方约定复工时间定在2019年5月13日。”该协议落款处加盖了原告天壶公司和被告天琪剑阁分公司印章,蒋贵万作为甲方授权代理人签字捺印,乙方吴凤签名。该协议落款时间书写为“2019.5.13”。

2019年5月13日,原告天壶公司、案外人张宇作为出借人(甲方),被告天琪剑阁分公司作为借款人(乙方),蒋贵万作为保证人,共同签订借款协议一份。该协议约定:“乙方于2012年12月15日通过竞拍方式获得四川省广元市剑阁县白龙镇三湾村地块22588m²的国有建设土地使用权,用于房地产开发。乙方在施工中由于资金短缺,致使该项目处于停工停滞状态,无法达到交房标准,影响房屋销售回款,因此乙方向甲方借款壹仟万元人民币,以完成该项目全面推进和房屋销售”。“乙方将剑阁县白龙镇‘白龙华府’项目的全部物业销售权委托给甲方独家销售,此为



甲方借款给乙方的首要条件，销售代理协议另行签订”。“乙方向甲方借款壹仟万元，期限 10 个月，利率按月息千分之三十计算，按日计息，按月付息（此利息的支付方式按楼盘销售代理合作协议约定包干支付）”。“乙方向甲方抵押 90 套房屋，并正式网签给甲方，如乙方委托甲方销售的房屋及网签给甲方的 90 套房屋不能正常销售和办理房产证，则甲方出借给乙方的借款按月息千分之三十由乙方以现金方式按月向甲方支付利息，并在收到借款之日起 3 个月内归还甲方本金并支付人工费用和损失 100 万元”。“甲方向乙方按乙方工程进度表进行分批次拨款”，“乙方需优先保证 5、6、7、8#楼达到交房标准及相应配套设施完善，再完善 3、4#楼及商业”。“乙方必须保证工程施工方按进度完成后续工程”。“如乙方委托给甲方销售的房屋及网签给甲方的 90 套房屋不能正常销售造成的损失，由蒋贵万承担连带责任，甲方有权向蒋贵万追偿”。该协议中关于“本次借款按施工进度打入乙方指定的收款账户——”载明为空白，另有手写“收款账户以具体收款人收条及转账凭证为准”。该协议落款处加盖了被告天琪剑阁分公司印章，蒋贵万作为保证人签字捺印。该协议落款时间书写为“2019.5.13”。

2019 年 5 月 7 日，原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司天琪公司签订《白龙华府建设进度协议》，该协议中载明，“甲方：重庆天壶善润商业管理有限公司”，“乙方：重庆市西夏建筑工程劳务有限公司（以下简称西夏公司）、广安市两江建筑工程有限公司



(以下简称两江公司)”,“乙方是四川省剑阁县白龙镇白龙华府的建设单位,由于开发商资金短缺,特别介绍引进甲方出资用以完善白龙华府的3、4、5、6、7、8#楼的后续设施工程。根据甲方与四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司签订的《楼盘销售代理合作协议》和《借款协议》”,“甲、乙双方经协商,一致同意按如下条款签订本协议”。“三、根据双方确定的工程进度及资金进入时间:1.2019年5月8日甲方转款给乙方10万元,乙方组织工人保证2019年5月13日进场,进行正式开工。2.2019年5月19日甲方转款给乙方90万元,2019年6月3日甲方转款给乙方50万元,乙方保证在2019年6月30日前完成5、6、7、8#楼的水电二次预埋、内墙抹灰、屋面工程的完善及小区内绿化。3.乙方保证在2019年7月20日前完成5、6、7、8#楼的门窗栏杆、楼地面、公告部分装修、楼梯间、砌体施工等。甲方在乙方完成以上进度当时支付乙方进度款50万元。乙方保证在2019年9月6日前完成5、6#楼的全部工程,……。2019年9月6日乙方完成以上工程进度甲方转款给乙方100万元。5.乙方保证在2019年11月20日前完成7、8#楼的全部工程,达到交房预验收标准,乙方完成以上进度,甲方在2019年11月20日转款给乙方100万元。6.乙方完成以上5、6、7、8#楼全部工程及相关绿化通过验收达到标准后,2019年12月30日甲方转款给乙方100万元。7.....8.若销售达到预期效果,将根据项目要求,注入500万资金启动3#4#



楼的建设，具体内容另行签署协议计划”。

2019年5月19日，原告天壶公司、案外人张宇（甲方）与被告天琪剑阁分公司（乙方）签订补充协议一份。该协议约定：“经甲乙双方友好协商，就2019年5月13日签订的借款协议和楼盘销售代理合作协议达成本补充条款”。“甲方出借给乙方的用于完善‘白龙华府’项目后期工程所需的1000万元资金，乙方以43套住房作网签质押，按2200元/平方米计算，销售超出2200元/平方米的部分作为乙方向甲方借款的利息费用和代理佣金及其他费用，其余47套按借款协议和楼盘销售代理合作协议执行”。“甲乙双方同意该借款存入乙方在政府的监管账户中，甲方应在2019年5月20日前完成首次拨款100万元作为项目启动资金，剩余款项甲方按工程进度拨付，资金具体拨付以实际打款凭据为准”。“甲方的资金应确保乙方项目日常的正常开支和项目的5、6、7、8号楼在2019年12月31日前达到交房标准；乙方完善项目3#、4#、12#楼的工程应根据甲方的销售情况决定”。“乙方之前已作为抵押物的33套房，房号见附表，在未还清甲方借款之前销售的住房按销售合同约定支付给甲方的销售佣金从每套15000元增加到每套24941元，但销售后的房款由乙方收支，用于该套房抵押的还款。在销售过程中甲方考虑到乙方已抵押33套房的事实，为避免债权人自己处理抵押房而影响销售市场，甲方同意根据当时实际情况优先销售乙方已抵押的33套住房”。



上述协议签订后，原告天壶公司、案外人张宇通过原告天壶公司法定代表人吴凤的账户分别于2019年5月8日、2019年5月12日向被告天琪剑阁分公司转账支付100 000元、100 000元；于2019年5月21日向被告天琪剑阁分公司账户转账支付800 000元。

2019年5月24日、2019年5月25日、2019年6月4日，被告天琪剑阁分公司分别与原告天壶公司指定的案外人王栩签订四川省商品房买卖合同（预售）15份、与原告天壶公司法定代表人吴凤签订四川省商品房买卖合同（预售）13份、与原告天壶公司签订四川省商品房买卖合同（预售）15份。以上商品房买卖合同（预售）对应商品房共计43套，已办理网签手续。

原告天壶公司、案外人张宇通过原告天壶公司法定代表人吴凤的账户分别于2019年6月5日、2019年6月20日向被告天琪剑阁分公司账户转账支付500 000元、200 000元；于2019年6月21日向被告天琪剑阁分公司天琪公司转账支付300 000元；于2019年7月4日、2019年7月14日向被告天琪剑阁分公司账户转账支付100 000元、300 000元。

2019年7月18日，被告天琪剑阁分公司向张宇邮寄通知，通过微信向吴凤发送该通知的图片，载明：“就我公司开发的白龙华府项目，在取得你们的借款后，该项目已能正常启动。截至到目前，因贵公司和张宇先生出借款项的资金数目、时间已不能与



项目的推进同步，造成我公司欠付工程材料款不能兑付，违背最初协议约定而导致该项目的开发在近期必然处于停工停滞状态，带来一定的经济损失和造成社会不良影响”，“现项目建筑造价已超 500 万元，远远超出了我公司在贵公司和张宇先生的借款支出，贵公司和张宇先生应当依约确保项目的正常推进所需资金在 2019 年 7 月 31 日前分期向我公司履行借款 260 万元。7 月 19 日履行借款 60 万元，7 月 26 日履行借款 50 万元，7 月 31 日履行借款 150 万元”，“如贵公司和张宇先生逾期不履行借款行为，造成我公司的经济损失应当承担赔偿责任。”

2019 年 7 月 25 日，被告天琪剑阁分公司向吴凤、张宇邮寄通知，其中载明：“希望贵公司及按照 2019 年 7 月 18 日的《通知》里的期限向我公司履行借款义务，如在 2019 年 7 月 26 日前不能履行借款人民币 110 万元的行为，我公司视为贵公司及已不能履行 2019 年 5 月 13 日签订的《借款协议》、《楼盘销售代理合作协议》及 2019 年 5 月 19 日签订的《补充协议》而解除了前述所有协议。”

2019 年 7 月 27 日，被告天琪剑阁分公司向吴凤、张宇发出通知，其中载明：“贵公司、张宇在接收到我公司的两次《通知》后，均未履行借款事项的行为，我公司视为贵公司及已不能履行 2019 年 5 月 13 日签订的《借款协议》、《楼盘销售代理合作协议》及 2019 年 5 月 19 日签订的《补充协议》而解除了前述所有协议。”



2019年8月4日，原告天壶公司向案外人周顺龙转账支付100000元。

2019年8月9日，原告天壶公司向被告天琪剑阁分公司及蒋贵万送达《违约告知函》，载明：“自合作协议签订以来，通过我方‘白龙华府售房中心’确认网签的房屋有4套（其中2套为抵款房），双方已结算佣金。……就此我方也正式告知你方和蒋贵万，我方要求你方和蒋贵万在2019年8月15日前归还我方借款250万元，并支付按借款之日起按月息3%支付利息至连本带息付清为止；同时我方正式告知你方和蒋贵万，我方至2019年8月9日起不再借款给你方。我方与你方于2019年5月13日签订的‘白龙华府’项目《楼盘销售代理合作协议》没有解除，请你方按照协议中的相关条款保证我方的销售工作不受干扰，按照约定支付我方佣金，保证购房客户的按揭贷款能够实时发放等，以保证双方利益，减少损失。”

2019年8月13日，被告天琪剑阁分公司在“白龙华府”售房部大门张贴公告，其中载明：“敬告广大购房客户：‘白龙华府’项目是由我四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司独立开发运营”，“楼盘销售属于四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司自行销售”，“如果购房客户未通过我公司正规渠道或售房部指定销售人员伏萍形成的购房交易，我公司均不予认可，所造成的损失一律不承担任何责任”。

2019年9月5日，剑阁县公安局白龙派出所出具情况说明一份，其中载明：“2019年7月29日起，重庆天壶善润商业管理有限公司驻‘白龙华府二期’售房部员工陈正蓉、报警：‘白龙华府’售房部大门被人锁上、堵锁眼、用大型铲车堵门。在民警出警期间查证：锁门、堵锁眼、堵门是‘白龙华府’施工工人所为，在后期组织双方调解时，‘白龙华府’房地产开发方负责人蒋贵万也间接承认是他所为。”

2019年6月1日后除张宇外，被告天琪剑阁分公司销售的房屋的网签销售合同清单显示：1.2018年2月23日，袁加国、高述华与被告天琪剑阁分公司签订了7栋1-8-6房屋的房屋买卖合同，建筑面积109.1 m²，合同金额327300元。

2.2019年6月17日，被告天琪剑阁分公司与何秀容签订《白龙华府认购书》，何秀容购买被告天琪剑阁分公司“白龙华府”项目5号楼9层2号房，建筑面积105.9 m²，总售价335597元，优惠后房款279000元，按揭付款。2019年7月5日，签订正式合同，并办理了网签手续。已结算佣金。

3.2019年6月19日，被告天琪剑阁分公司与张熙斌签订《白龙华府认购书》，张熙斌购买被告天琪剑阁分公司“白龙华府”项目5号楼10层3号房，建筑面积105.9 m²，总售价332420元，优惠后房款284450元，按揭付款。2019年6月24日，签订正式合同，并办理了网签手续，合同金额284428元，购房人罗玉梅、

张熙斌。已经结算了佣金。

4.2019年6月24日，欧平与被告天琪剑阁分公司签订了7栋1-5-3房屋的房屋买卖合同，建筑面积101.37 m²，合同金额304110元。

5.2019年7月23日，许从建、唐素英与被告天琪剑阁分公司签订了8栋1-9-2房屋的房屋买卖合同，建筑面积99.76 m²，合同金额231022元。已经结算了佣金。

6.2019年7月30日，被告天琪剑阁分公司与杨虎签订《白龙华府认购书》，杨虎购买被告天琪剑阁分公司“白龙华府”项目6号楼5层1号房，建筑面积109.43 m²，总售价346783.6元，优惠后房款316000元，按揭付款。2019年8月31日签订正式合同，并办理了网签手续，建筑面积109.43 m²，合同金额为30600元。

7.2019年9月2日，杨武茂与被告天琪剑阁分公司签订了8栋1-9-6、1-8-6、1-6-6、1-5-6、1-3-1，7栋1-15-2、1-5-1、1-3-2房屋的房屋买卖合同，建筑面积分别为109.68 m²、109.68 m²、109.68 m²、109.68 m²、108.96 m²、99.88 m²、109.82 m²、99.88 m²，合同金额分别为252264元、252264元、252264元、252264元、250608元、229724元、252586元、229724元。

8.2019年9月6日，罗伟生与被告天琪剑阁分公司签订了7栋1-3-1房屋的房屋买卖合同，建筑面积109.82 m²，合同金额255000元。



9.2019年9月24日，杨建军、何通国与被告天琪剑阁分公司签订了5栋1-8-1房屋的房屋买卖合同，建筑面积110.08 m²，合同金额280704元。

10.2019年9月29日，李现青、李惠明与被告天琪剑阁分公司签订了8栋1-7-6房屋的房屋买卖合同，建筑面积109.68 m²，合同金额280000元。

11.2019年10月8日，王天俊、伏芳与被告天琪剑阁分公司签订了7栋1-14-3房屋的房屋买卖合同，建筑面积101.37 m²，合同金额250000元。

12.2019年10月14日，张红梅、范子林与被告天琪剑阁分公司签订了8栋1-10-6房屋的房屋买卖合同，建筑面积109.68 m²，合同金额280000元。

同时查明，2017年2月27日，天琪剑阁分公司出具委托书，载明：“四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司负责人董建平授权蒋贵万为我司全权代表，代表处理公司事务，主持公司全面工作”。天壶公司、张宇与天琪剑阁分公司借款协议和楼盘销售代理合作协议之后至2019年7月29日前，‘白龙华府’项目共计对外售出房屋七套，其中包括双方在补充协议中所约定的天琪剑阁分公司在“之前已作为抵押物的33套房”中的两套；天壶公司代理销售三套；天琪剑阁分公司自行售出两套。2019年6月6日、2019年7月12日，天琪剑阁分公司分四次向天壶公司的法定代

表人吴凤转账支付 25 000 元、25 000 元、51 448 元、46 020 元。上述款项所对应的收据、领款申请单中载明“服务费佣金”。对应的购房人为刘勇（7-9-5）、杜春周（6-3-4）、罗玉梅（5-10-3）、何秀容（5-9-2）。另外，欧平、杨虎、袁加国户原告天壶公司未提取佣金。

2020 年 9 月 14 日，原告天壶公司、案外人张宇与被告天琪剑阁分公司达成《“白龙华府”按揭房屋回款分配协议》，主要内容是就已被客户认购的 23 套按揭房屋销售回款的分配进行具体约定，并就归还借款的情况进行约定。

2020 年 10 月 12 日，原告天壶公司、案外人夏燕与被告天琪剑阁分公司达成《“白龙华府”销售房屋回款分配协议》，主要内容是就“白龙华府”的房屋销售款及按揭款分配还债进行具体约定。

2020 年 11 月 22 日，被告天琪剑阁分公司（甲方）与重庆江融房屋经纪有限公司（乙方）签订《“白龙华府”楼盘销售代理合同》，约定甲方将“白龙华府”楼盘住房销售房源约为 100 套（包括已查封或网签他人的抵款房）委托给乙方销售，代理期限六个月（2020 年 12 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日），乙方销售佣金为每套 1.5 万元。

庭审中，原、被告双方均确认案涉楼盘可销售房屋 208 套。双方认可在《楼盘销售代理合作协议》及其补充协议解除前销售



的房屋应计算佣金。截止 2021 年 4 月 19 日庭审，网签至原告指定人名下房屋 43 套，已解押 7 套，销售 3 套。案外人夏燕申请司法查封案涉房屋 30 套，原告申请司法查封 25 套。原、被告双方均确认案涉房屋除网签及司法查封的房屋以外的其他房屋，已销售完毕。

另查明，原告天壶公司因本案申请诉前财产保全，产生保全申请费 5000 元。本院于 2019 年 10 月 27 日向被告天琪剑阁分公司送达了本案起诉状副本等法律文书。

再查明，原告天壶公司、张宇与被告天琪剑阁分公司、蒋贵万，第三人曹成平民间借贷纠纷一案，案号为（2019）渝 0115 民初 7157 号，在该案中，原告天壶公司、张宇请求本院判令天琪剑阁分公司、蒋贵万连带返还借款本金 2 500 000 元及利息等。在该案庭审过程中，关于原告天壶公司的法定代表人吴凤的转账行为，被告天琪剑阁分公司陈述：“履行合同的是吴凤个人名义，至于是不是本案借款要担保人才清楚，被告天琪剑阁分公司不清楚。”蒋贵万陈述：“吴凤履行的是本案合同的借款”，“打钱给曹成平是支付我们借款协议中约定的借款。”审判员询问被告：“原告张宇转账给周顺龙的 10 万元是否是本案所涉借款？”被告回答：“是本案所涉借款。”“我们卖了房子的钱 2200 元以内的就是还给原告的本金，但是原告马上又借给我们，用于工程上，实际上原告的借款只有 250 万。”审判员询问：“被告认为原告实际支



付的借款是否应该返还？”被告回答：“没到还款时间，房子卖了销售之后再还原告的款。”审判员询问：“原告，被告提出解除双方的借款协议，原告是什么意思？”原告回答：“认可，同意解除，但是被告要将借款本息归还。”审判员询问：“被告是否向原告提交过工程进度？”被告天琪剑阁分公司回答：“没有。”蒋贵万回答：“在（2019年7月18日）通知上告知了原告。除通知外其他没有了。”审判员询问：“被告，西夏公司和两江公司是不是涉案项目的施工方？”蒋贵万回答：“是的，两江公司是承建商”，“曹成平（西夏公司）和两江公司是劳务分包关系，曹成平（西夏公司）与我公司没有直接关系，我公司与两江公司签订的是建设工程施工合同。”被告天琪剑阁分公司回答：“原告与西夏公司所签订的白龙华府建设工程进度协议，被告是不知情的”，“曹成平的签字不能代表西夏公司。”审判员询问关于涉案合同履行期间对外销售房屋的房款问题，蒋贵万回答：“该给（原告）的利息和佣金都已经全部给完了。房款不在原告处。”该案经审理后，本院于2019年12月30日作出一审判决：“一、限被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司于本判决生效时起十日内向原告重庆天壶善润商业管理有限公司、张宇返还借款2500000元，并支付利息（利息从2019年5月9日起以100000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年5月13日起以100000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年5月22日起以800000元



为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 6 月 6 日起以 500 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 6 月 21 日起以 200 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 6 月 22 日起以 300 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 7 月 5 日起以 100 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 7 月 15 日起以 300 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019 年 8 月 5 日起以 100 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止)；二、被告蒋贵万对被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司的上述债务承担连带偿还责任；三、驳回原告重庆天壶善润商业管理有限公司、张宇的其他诉讼请求”。之后，天琪剑阁分公司、蒋贵万不服判决，上诉于重庆市第一中级人民法院，该院经审理后认定在借款合同履行过程中天壶公司按照借款合同约定支付进度款，天琪剑阁分公司存在违约情形。因在二审中被告天琪剑阁分公司于 2020 年 6 月 28 日向天壶公司、张宇归还借款 50 万元，遂于 2021 年 3 月 31 日作出 (2020) 渝 01 民终 2854 号二审判决：“一、撤销重庆市长寿区人民法院 (2019) 渝 0115 民初 7157 号民事判决；二、四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司于本判决生效时起十日内向重庆天壶善润商业管理有限公司、张宇返还借款 2 000 000 元及利息 133 939.73 元，并支付利息 (利息从 2019 年 5 月 22 日起以 500 000 元为基数按年利率 24% 计算至还清时止，从 2019

年6月6日起以500000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年6月21日起以200000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年6月22日起以300000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年7月5日起以100000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年7月15日起以300000元为基数按年利率24%计算至还清时止，从2019年8月5日起以100000元为基数按年利率24%计算至还清时止)；三、蒋贵万对四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司的上述债务承担连带偿还责任；四、驳回重庆天壶善润商业管理有限公司、张宇的其他诉讼请求。”

本院认为，原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司签订的《楼盘销售代理合作协议》、《借款协议》、《补充协议》系双方当事人的真实意思表示，三份协议均不违反法律、法规的强制性规定，合法有效。本案争议焦点为：一、关于在履行《楼盘销售代理合作协议》、《借款协议》、《补充协议》过程中原告天壶公司是否按照约定的进度支付借款，被告天琪剑阁分公司发出的《通知》的效力，即是谁存在违约行为导致合同履行不能问题；二、《楼盘销售代理合作协议》及其《补充协议》解除时间、原告天壶公司主张的销售佣金及可得利益、违约损失如何计算问题。下面本院分别评析如下：

一、关于在履行《楼盘销售代理合作协议》、《借款协议》、《补



补充协议》过程中原告天壶公司是否按照约定的进度支付借款，被告天琪剑阁分公司发出的《通知》的效力，即是谁存在违约行为导致合同履行不能问题。

关于原告天壶公司是否按照约定的进度支付借款的问题。双方在楼盘销售代理合作协议中的约定未涉及借款进度。双方在借款协议中约定“甲方向乙方按乙方工程进度表进行分批次拨款”，“乙方需优先保证 5、6、7、8#楼达到交房标准及相应配套设施完善，再完善 3、4#楼及商业”，“乙方必须保证工程施工方按进度完成后续工程”。对此，天琪剑阁分公司、蒋贵万陈述除 2019 年 7 月 18 日向原告天壶公司发出的通知之外，并未向原告天壶公司出具过工程进度表。原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司天琪公司签订的白龙华府建设进度协议中，对借款支付进度进行了详细的约定，被告天琪剑阁分公司辩称对此并不知情。但，首先从双方在补充协议中约定的“甲方应在 2019 年 5 月 20 日前完成首次拨款 100 万元作为项目启动资金，剩余款项甲方按工程进度拨付”，“甲方的资金应确保乙方项目日常的正常开支和项目的 5、6、7、8 号楼在 2019 年 12 月 31 日前达到交房标准；乙方完善项目 3#、4#、12#楼的工程应根据甲方的销售情况决定”等内容来看，该约定与签订在前的建设进度协议中的约定（“2019 年 5 月 8 日甲方转款给乙方 10 万元”；“2019 年 5 月 19 日甲方转款给乙方 90 万元，2019 年 6 月 3 日甲方转款给乙方 50 万元”；“乙方保证在 2019

年7月20日前完成....甲方在乙方完成以上进度当时支付乙方进度款50万元”;“2019年9月6日乙方完成以上工程进度甲方转款给乙方100万元”;“乙方完成以上进度,甲方在2019年11月20日转款给乙方100万元”;“乙方完成以上5、6、7、8#楼全部工程及相关绿化通过验收达到标准后,2019年12月30日甲方转款给乙方100万元”;“若销售达到预期效果,将根据项目要求,注入500万资金启动3#4#楼的建设,具体内容另行签署协议计划”)互相吻合;其次,从原告天壶公司所支付借款的时间(2019年5月8日支付100000元、2019年5月12日支付100000元、2019年5月21日支付800000元、2019年6月5日支付500000元、2019年6月20日支付200000元、2019年6月21日支付300000元、2019年7月4日支付100000元、2019年7月14日支付300000元、2019年8月4日支付100000元)来看,亦与建设进度协议中的约定基本吻合且后期略有超出;再次,截至2019年7月18日天琪剑阁分公司、蒋贵万向原告天壶公司发出通知之前,被告天琪剑阁分公司从未对原告天壶公司支付借款的时间提出过异议;最后,在2019年7月18日蒋贵万发出通知图片,亦未对原告天壶公司此前支付借款的时间提出异议。根据以上事实可以推断,天琪剑阁分公司、蒋贵万对于原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司天琪公司签订的白龙华府建设进度协议知情且不反对、双方亦是按照该建设进度协议实际履行具有高度可能



性，天琪剑阁分公司、蒋贵万辩称对此并不知情，本院不予采信。故本院认定原告天壶公司已按照约定的进度支付借款。重庆市第一中级人民法院于2021年3月31日作出(2020)渝01民终2854号二审判决对此也予以认定，并确认原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司、天琪公司在借款合同履行中系被告天琪剑阁分公司存在违约情形，原告天壶公司未违约。

关于被告天琪剑阁分公司发出的《通知》的效力问题。根据前文所述，原告天壶公司系按照约定的进度支付借款，被告天琪剑阁分公司于2019年7月18日向原告天壶公司发出的通知，实质是要求变更关于借款支付进度的约定。该要求未得到原告天壶公司同意，被告天琪剑阁分公司随后又两次发出通知称“我公司视为贵公司及已不能履行2019年5月13日签订的《借款协议》、《楼盘销售代理合作协议》及2019年5月19日签订的《补充协议》而解除了前述所有协议”，因原告天壶公司并无违约行为，该通知不能起到解除合同的法律效力。原告天壶公司要求依法确认被告天琪剑阁分公司2019年7月25日发出的解除楼盘销售代理合作协议《通知》无效，本院予以支持。

二、《楼盘销售代理合作协议》及其补充协议解除时间、原告天壶公司主张的销售佣金及可得利益、违约损失如何计算问题。

原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司双方在借款协议和《楼盘销售代理合作协议》及其补充协议中约定，被告天琪剑阁分公

司将剑阁县白龙镇“白龙华府”项目的所有物业销售权委托给原告天壶公司独家销售，此为原告天壶公司借款给被告天琪剑阁分公司的首要条件，现被告天琪剑阁分公司未让原告天壶公司继续代理销售上述项目，已构成根本违约。原告天壶公司在2019年12月3日庭审中明确表示同意于2019年12月3日解除本案《楼盘销售代理合作协议》，2019年12月26日，原告天壶公司当庭要求解除《楼盘销售代理合作协议》的《补充协议》，因本院于2019年10月27日向被告天琪剑阁分公司送达了本案起诉状副本等法律文书，而《补充协议》仅仅是《楼盘销售代理合作协议》的补充，二者系一个整体合同，故本院确认原、被告签订的《楼盘销售代理合作协议》及《补充协议》于2019年10月27日解除。

关于被告天琪剑阁分公司应否向原告天壶公司支付佣金及其金额的问题。双方在《楼盘销售代理合作协议》、《借款协议》、《补充协议》中约定，“销售的前90套房屋以建筑面积单价2200元/平方米的底价由乙方全权销售处理，超过底价部分作为甲方向乙方借款的利息费用和代理佣金及其他费用，由乙方即时收取”，“第二部分：除第一部分的90套房源以外的住宅房源163套，双方约定，其中5、6、7、8、9#楼房源优先售出，3、4#后期推出。分为三期：第一期30套房源定价为2700元/平方米；第二期40套定价为2800元/平方米；第三期上浮100元-200元根据市场行情由甲乙双方确定。第二部分房屋销售后甲方按每套15000元支付



乙方代理佣金，超过定价部分甲乙双方五五分成”，“商业佣金按甲方所售商业房款总额的10%提成给乙方作为乙方的代理佣金，超出底价部分甲乙双方五五分成”，“43套住房作网签质押，按2200元/平方米计算，销售超出2200元/平方米的部分作为乙方向甲方借款的利息费用和代理佣金及其他费用，其余47套按借款协议和楼盘销售代理合作协议执行”，“乙方之前已作为抵押物的33套房，房号见附表，在未还清甲方借款之前销售的住房按销售合同约定支付给甲方的销售佣金从每套15000元增加到每套24941元”。被告天琪剑阁分公司称原告天壶公司诉求房屋佣金系在合同解除后销售，不认可，欧平的房屋原告天壶公司同意不收取佣金。被告天琪公司称原告天壶公司主张网签销售合同清单中购房人为杨武茂的8套房屋系2019年9月2日广安市两江建筑工程有限公司向杨武茂抵押房屋，而其余房屋系以资抵债，不属于正常销售房屋，购房人为杨虎的房屋是在合同解除后销售，不应计算佣金。本院认为，因被告天琪剑阁分公司举证证明欧平房屋为抵款房，该情况说明上载明“同意抵押给欧平，不再向天琪房地产开发有限公司收取费用，但若再次买卖需由欧平支付重庆天壶善润商业管理有限公司佣金2.5万元正。王栩，6月24日”，结合原告天壶公司于2019年8月9日向被告天琪剑阁分公司及蒋贵万送达《违约告知函》，载明：“自合作协议签订以来，通过我方‘白龙华府售房中心’确认网签的房屋有4套（其中2套为抵款房），双方已结算

佣金，……”。故原告天壶公司主张的欧平房屋的佣金，本院不予支持。因本院确认原、被告于2019年5月13日签订的《楼盘销售代理合作协议》及《补充协议》于2019年10月27日解除，庭审中，原、被告双方均确认合同解除前应计算佣金，故二被告辩称其余房屋不应主张佣金的理由，本院不予采纳。根据以上审理查明的事实，原告天壶公司应计算佣金的上述15套房屋，应认定为《楼盘销售代理合作协议》中约定的前90套房屋。根据合同约定，对于销售的房屋超过2200元/m²部分为佣金、利息及其他费用，该部分计算为：394 578元[(280 704元+255000元+229 724元+252 586元+250 000元+229 724元+250 608元+252 264元+252 264元+252 264元+280 000元+306 000元+280 000元+327 300元)-(110.08 m²+109.82 m²+99.88 m²+109.82 m²+101.37 m²+99.88 m²+108.96 m²+109.68 m²+109.68 m²+109.68 m²+109.68 m²+109.68 m²+109.43 m²+109.68 m²+109.10 m²) ×2200元/m²]，经核算，扣除2019年5月9日原告天壶公司向被告天琪剑阁分公司提供的~~第一笔~~借款至2019年10月14日销售的最后一套房屋(销售给张红梅、范子林)期间的借款利息，原告天壶公司应得佣金188 243.75元。对于其他费用，因被告未举证证明，故不予扣减。原告天壶公司认为销售的房屋超过2200元/m²部分均属于佣金，不应扣除利息，并提交已结算的佣金的凭证予以证明。本院认为，已结算佣金的房屋中计算佣金的方法在被告不认可以该计算方法



来结算其他销售房屋佣金的情况下，佣金的计算方法应严格按照合同约定来计算，故对原告的以上意见本院不予采纳。原告天壶公司自愿放弃资金占用利息，系其在法律允许的范围内对自己的诉讼权利所作出的处分，符合法律规定，本院予以准许。本案扣除的借款利息已包含在重庆市第一中级人民法院于2021年3月31日作出(2020)渝01民终2854号二审判决确定的借款利息中，因二被告并未支付给原告天壶公司，故本案的判决结果不影响(2020)渝01民终2854号二审判决的执行，借款利息仍应按照该判决执行。

关于原告天壶公司主张二被告赔偿因其不履行合同给原告天壶公司造成的可得利益损失4075000元(5万元/套×27套+2.5万元/套×31套+1.5万元/套×130套)、违约金1000000元的问题。本院认为，本案合同不能继续履行的责任在于被告天琪剑阁分公司，按照《中华人民共和国合同法》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”，第一百一十三条“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，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失”的规定，被告天琪剑阁分公司应赔偿因违约给原告天壶公司造成的



损失，包括原告在订立《楼盘销售代理合作协议》及《补充协议》时可以预见的在正常履行合同情况下该公司销售房屋后应取得的佣金和分成，即可得利益损失。原、被告双方在《楼盘销售代理合作协议》约定“在本合同有效代理期内，甲方不得在任何地区指定其他代理商，双方一旦确定合作协议，所有购房客户资源均属乙方，所有资源共享，所有成交都算作乙方销售业绩”，“目前已收取定金的房源在签订本合同后算作乙方前面 90 套销售的房源”，“第二部分房屋销售后甲方按每套 15 000 元支付乙方代理佣金，超过定价部分甲乙双方五五分成”，“商业佣金按甲方所售商业房款总额的 10%提成给乙方作为乙方的代理佣金，超出底价部分甲乙双方五五分成”，“甲方须如实反映其楼盘项目情况，负债情况，保证楼盘能够正常合法销售，销售过程中不受外界干扰，房屋销售资金不被冻结、止付等。由此造成的损失由甲方承担，并支付违约金 100 万元”。以上约定系当事人真实意思表示，可以作为计算违约损失的依据。对于损失数额的认定，本院综合原告天壶公司为销售房屋所作的前期投入、成本支出、被告天琪剑阁分公司的上述违约行为以及由此给原告天壶公司造成不能继续销售房屋所带来的损失，并结合庭审中被告天琪剑阁分公司自认的案涉楼盘“白龙华府”除网签及查封的房屋外其他房屋已销售完毕的事实（即房屋销售情况良好，如被告天琪剑阁分公司不违约，则可由原告天壶公司销售完成，由此可以计算佣金），本院酌情就



违约损失（可得利益损失及违约金）为原告天壶公司一并主张为1200000元。

关于原告天壶公司要求二被告承担连带责任的问题，根据《中华人民共和国民事诉讼法总则》第七十四条第二款“分支机构以自己的名义从事民事活动，产生的民事责任由法人承担；也可以先以该分支机构管理的财产承担，不足以承担的，由法人承担”规定，本案，因被告天琪剑阁分公司系被告天琪公司分公司，其与原告天壶公司签订、履行合同，由此产生的民事责任可以先以被告天琪剑阁分公司管理的财产承担，不足以承担的，由被告天琪公司承担。故对原告天壶公司要求二被告承担连带责任的诉讼请求，因无法律依据，本院不予支持。

综上，依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第一条第二款、《中华人民共和国合同法》第八条、第四十四条、第六十条、第九十四条第二项、第九十六条、第九十七条、第一百零七条、第一百一十三条第一款、第一百一十四条、《中华人民共和国民事诉讼法总则》第七十四条第二款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

一、被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司于2019年7月25日发出的解除楼盘销售代理合作协议《通知》无效；

二、原告重庆天壶善润商业管理有限公司与被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司签订的《楼盘销售代理合作协议》及《补充协议》于2019年10月27日解除；

三、四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司于本判决生效之日起十日内向原告重庆天壶善润商业管理有限公司给付佣金188 243.75元；

四、四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司于本判决生效之日起十日内向原告重庆天壶善润商业管理有限公司给付可得利益损失及违约金1 200 000元；

五、本判决第三、四项确定的给付义务由被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司以其管理的财产承担支付责任，不足以承担的，由被告四川省天琪房地产开发有限公司承担；

六、驳回原告重庆天壶善润商业管理有限公司的其他诉讼请求。

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53 482元、保全申请费5000元，由被告四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司、四川省天琪房地产开发有限公司共同负担22 294.19元，原告重庆天壶善润商业管理有限公司负担36 187.81元。



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，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于重庆市第一中级人民法院。

审 判 长 何 强
人 民 陪 审 员 罗 丽
人 民 陪 审 员 陈 光 辉



二〇二一年五月二十八日

本件与原本核对无异

法 官 助 理 万 莉
书 记 员 殷 于 茸