

重庆市长寿区人民法院

民事判决书

(2019)渝0115民初7157号

原告：重庆天壶善润商业管理有限公司，住所地重庆市长寿区桃源西四路4号22幢1-3第二层，统一社会信用代码91500115MA6031HY3H。

法定代表人：吴凤，该公司总经理。

原告：张宇，男，1974年10月4日出生，汉族，住重庆市长寿区。

二原告共同委托诉讼代理人：易小康，重庆市长寿区长寿湖法律服务所法律工作者。

被告：四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司，住所地四川省剑阁县白龙镇三湾社区7组，统一社会信用代码91510823MA62563X2H。

负责人：董玉兰，该公司经理。

委托诉讼代理人：蒲阔生，剑阁县白龙法律服务所法律工作



者。

被告：蒋贵万，男，1965年3月2日出生，汉族，住重庆市铜梁区巴川镇马家湾12号，公民身份号码510228196503026670。

第三人：曹成平，男，1968年7月18日出生，汉族，住重庆市长寿区渡舟街道办事处站东路18号11-8，公民身份号码510221196807183419。

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)、张宇与被告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)、蒋贵万，第三人曹成平民间借贷纠纷一案，本院于2019年9月11日立案受理后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。原告天壶公司的法定代表人吴凤、原告张宇及二原告共同委托诉讼代理人易小康，被告天琪剑阁分公司的委托诉讼代理人蒲阔生，被告蒋贵万，第三人曹成平到庭参加诉讼。2019年10月10日至2019年11月8日为审理当事人提出的管辖异议期间。本案现已审理终结。

原告天壶公司、张宇向本院提出诉讼请求：1.判令二被告连带向原告返还借款本金1000000元，并从2019年5月8日起以100000元为基数按年利率24%计算利息至还清时止，从2019年5月12日起以100000元为基数按年利率24%计算利息至还清时止，从2019年5月21日起以800000元为基数按年利率24%计算利息至还清时止；2.案件受理费、保全费由被告承担。诉讼过程中，原告变更第1项诉讼请求为：判令二被告连带向原告返还



原告借款 2500000 元，并从 2019 年 5 月 8 日起以 100000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 5 月 12 日起以 100000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 5 月 21 日起以 800000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 6 月 5 日起以 500000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 6 月 20 日起以 200000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 6 月 21 日起以 300000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 7 月 4 日起以 100000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 7 月 14 日起以 300000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止，从 2019 年 8 月 4 日起以 100000 元为基数按年利率 24% 计算利息至还清时止。事实和理由：2019 年 5 月 6 日，原告天壶公司、张宇与被告天琪剑阁分公司、蒋贵万签订借款协议，约定由二原告向被告天琪剑阁分公司提供借款 10000000 元，被告蒋贵万作为被告天琪剑阁分公司的保证人。后二原告陆续向被告天琪剑阁分公司及其指定的收款人即本案第三人曹成平转账支付共计 2500000 元。2019 年 7 月 25 日，被告天琪剑阁分公司违法提出解除与原告之间的借款协议，但拒不向原告归还借款本金，原告故起诉来院。

被告天琪剑阁分公司、蒋贵万共同辩称，原告天壶公司、张宇与被告天琪剑阁分公司签订借款协议，约定由二原告向被告天琪剑阁分公司提供借款 10000000 元，被告蒋贵万作为被告天琪剑



阁分公司的保证人，以上均属实。但该协议签订后，被告天琪剑阁分公司并未收到二原告支付的任何借款，故不存在被告应向原告归还本息。原告未向被告提供借款系根本违约，被告解除借款协议及关联协议符合法律规定，被告将另案起诉原告给被告造成的经济损失。即便原告诉称的已向被告提供了 2500000 元借款属实，但目前尚未到还款时间，原告现要求被告还款不能成立。

第三人曹成平陈述，曹成平是涉案项目工地中重庆市西夏建筑工程劳务有限公司的负责人，原告天壶公司与第三人曹成平签订的白龙华府建设进度协议属实，但被告天琪剑阁分公司、蒋贵万对该协议并不知情，原告天壶公司未按进度协议付款，严重滞后。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据。对原告天壶公司、张宇提交的楼盘销售代理合作协议、借款协议、补充协议、中国建设银行个人活期账户交易明细、授权委托书、派出所情况说明及打印图片、派出所报案记录、公告复印件、通知书、重庆市长寿区人民法院（2019）渝 0115 财保 143 号民事裁定书等证据，被告天琪剑阁分公司、蒋贵万提交的四川省商品房买卖合同（预售）、银行交易记录、收据、领款申请单、通知书、微信聊天记录等证据，本院予以确认并在卷佐证。

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 6 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。该协议约定：“甲



方指定乙方作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”，“代理期限 12 个月，自 2019 年 6 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日”。“由乙方出资约壹仟万元资金保证目前已停工的 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”。“由于是乙方借资给甲方用以完善停工的 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”。“除上述 90 套房屋以外的 163 套房屋，双方另行协商了定价及佣金、分成等事宜”。该协议落款处加盖了被告天琪剑阁分公司印章，被告蒋贵万作为甲方授权代理人签字捺印。该协议落款时间书写为“2019.5.13”。

2019 年 5 月 6 日，原告天壶公司、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），被告蒋贵万作为保证人，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据为准”。该协议落款处加盖了被告天琪剑阁分公司印章，被告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，原告天壶公司与第三人曹成平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、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、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日向第三人曹成平转账支付100000元、100000元；于2019年5月21日向被告天琪剑阁分公司账户转账支付800000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、与原告张宇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、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500000元、200000元；于2019年6月21日向第三人曹成平转账支付300000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100000元、300000元。

2019年7月18日，被告蒋贵万通过微信聊天群向原告天壶公司的法定代表人吴凤、张宇发出消息：“昨天下午当我听到你们几位股东都达成一致意见并同意继续履行合同借款白龙华府项目时我非常激动，眼看就要全部停工的项目又新见到了希望！吴总张总既然你们已做出了决定，请求你们今天先打50（万）过来救场，现在工地已经告急，无力再支撑下去了。”吴凤回复：“蒋总，



你完全不用这么着急，曹总（曹成平）他们知道怎么处理。我们这边，说了按计划进行。提不提前借款，等王总去考察了来哈。”蒋贵万发出消息：“吴总张总今天能不能先打点款来救急嘛。”吴凤回复：“资金如何合理有效运用，是建筑商应该考虑的，他们也是专业的。我们做事有原则，会按计划行事”，“蒋总，按原计划履行，才能保证保护各方利益，而不是一方获利。”蒋贵万随后发出图片两张，该图片的内容为被告天琪剑阁分公司向原告天壶公司、张宇发出的通知，其中载明：“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。”吴凤回复：“蒋总，建议你直接走法院程序。”

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：“希望贵公司及张宇按照 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张宇已不能履行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张宇已不能履行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。”

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’售楼部员工陈正蓉、张宇报警：‘白龙华府’售楼部大门被人锁上、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8月4日，原告张宇向案外人周顺龙转账支付100000元。

2019年8月13日，被告天琪剑阁分公司在“白龙华府”售楼部大门张贴公告，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”。

同时查明，2017年2月27日，被告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”。原告天壶公司、张宇与被告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被告天琪剑阁分公司在“之前已作为抵押物的33套房”中的两套；原告天壶公司代理销售三套；被告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，被告天琪剑阁分公司分四次向原告天壶公司的法定代表人吴凤转账支付25000元、25000元、51448元、46020元。上述款项所对应的收据、领款申请单中载明“服务费佣金”。

另查明，原告因本案申请诉前财产保全，产生保全申请费5000元。

再查明，原告天壶公司于2019年10月8日以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为被告向本院提起诉讼，请求本院判令解除原告天壶公司与被告天琪剑阁分公司于2019年5月6日签订的楼盘销售代理合作协议（即本案前述协议）；判令被告向其支付三套房屋的销售佣金



229520 元并赔偿其他损失等。

本案庭审过程中，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。”被告蒋贵万陈述：“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。”被告蒋贵万回答：“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？”被告蒋贵万回答：“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，被告蒋贵万回答：“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。”关于被告蒋贵万在借款协议中作为保证人的问题，被告蒋贵万回答：“我承担的是被告天琪剑阁分公司不能还款的时候，我承担还款责任。”

本院认为，原告天壶公司、张宇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。根据庭审查明的事实以及双方当事人在庭审中的陈述，足以认定原告天壶公司、张宇已向被告天琪剑阁分公司支付借款共计 2500000 元，被告天琪剑阁分公司、蒋贵万辩称并未收到二原告支付的任何借款，本院不予采信。

关于原告天壶公司、张宇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，被告天琪剑阁分公司、蒋贵万陈述除 2019 年 7 月 18 日向原告发出的通知之外，并未向原告出具过工程进度表。原告天壶公司与第三人曹成平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、蒋贵万辩称对此并不知情。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日被告天琪



剑阁分公司、蒋贵万向原告发出通知之前，被告从未对原告支付借款的时间提出过异议；最后，在2019年7月18日被告蒋贵万通过微信聊天群向原告天壶公司的法定代表人吴凤、张宇发出消息要求原告在当天支付借款500000元时，吴凤在回复中一再指出要按原计划履行，被告蒋贵万对此未予否认，而是在其后发出通知图片。根据以上事实可以推断，被告天琪剑阁分公司、蒋贵万对于原告天壶公司与第三人曹成平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，被告天琪剑阁分公司、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、张宇已按照约定的进度支付借款。

关于本案借款协议的解除问题。根据前文所述，原告天壶公司、张宇系按照约定的进度支付借款，被告天琪剑阁分公司、蒋贵万于2019年7月18日向原告发出的通知，实质是要求变更关于借款支付进度的约定。该要求未得到原告同意，被告随后又两次发出通知称“我公司视为贵公司及张宇已不能履行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”，因原告并无违约行为，该通知不能起到解除合同的法律效果。双方在借款协议中约定，被告将剑阁县白龙镇“白龙华府”项目的所有物业销售权委托给原告独家销售，此为原告借款给被告的首要条件，现被告未让原告继续代理销售上述项目，已构成根本违约。



原告在2019年11月18日庭审中明确表示同意解除本案借款协议，故本院确认原、被告于2019年5月13日签订的借款协议于2019年11月18日解除。

关于被告现应否向原告返还借款的问题。因双方之间的借款协议已解除，原告现要求被告返还借款2500000元，本院予以支持。且双方在借款协议中约定，如被告违约，应在收到借款之日起3个月内归还本金，现亦已满足还款条件。被告天琪剑阁分公司、蒋贵万辩称目前尚未到还款时间，房子卖了之后再还原告的款。因被告的辩解理由无法定或约定的依据，本院不予采信。

关于被告应否向原告支付利息的问题。双方在借款协议中约定，被告守约状态下利息的支付方式为“按楼盘销售代理合作协议约定包干支付”；被告违约状态下利息的支付方式为“借款按月息千分之三十以现金方式按月支付”。双方在楼盘销售代理合作协议中约定，“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”。合同实际履行中被告天琪剑阁分公司分四次向原告天壶公司的法定代表人吴凤转账支付25000元、25000元、51448元、46020元，上述款项所对应的收据、领款申请单中载明“服务费佣金”，未注明是否包括利息；被告亦承认售房款不在原告处，被告辩称利息已支付，因未提交充分证据证明，本院不予采信。因被告处于违约状态，原告现主张以借款的各次实际支付时间分别按照年利率24%计算



利息,符合双方关于被告违约状态下利息支付的约定及法律规定,但利息应自实际支付时的次日起算。因原告天壶公司已就佣金问题另案提起诉讼,故本案中所查明的被告天琪剑阁分公司已向原告天壶公司支付的“服务费佣金”,被告天琪剑阁分公司可在该另案中主张抵扣。

关于被告蒋贵万应否向原告承担保证责任的问题。《中华人民共和国担保法》第二十一条规定:“保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的,按照约定。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的,保证人应当对全部债务承担责任。”本案当事人在借款协议中约定:“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”。而对于“损失”的具体范围,双方并未明确约定,故本院认定被告蒋贵万应当对被告天琪剑阁分公司在本案中的全部债务承担连带保证责任。该保证未超过保证期间,原告要求被告蒋贵万承担保证责任,本院予以支持。被告蒋贵万辩称其担保的内容是在“被告天琪剑阁分公司不能还款的时候,我承担还款责任”,因无证据证明,本院不予采信。

综上,依照《中华人民共和国民法总则》第七十四条、《中华人民共和国合同法》第四十四条第一款、第六十条、第七十七条第一款、第九十七条、第九十八条、第一百零七条、第一百九十六条、第二百零五条、第二百零七条、《中华人民共和国担保法》



第二十一条、第二十六条、《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》第五十二条第（五）项、第九十条、第一百零八条之规定，判决如下：

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 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）；

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。

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。



延履行期间的债务利息。

案件受理费 7238 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、蒋贵万共同负担。

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 员 谷 博

二〇一九年十二月三十日

法 官 助 理 杨 放
书 记 员 陆 瑀

