

唐山市京港房地产开发有限公司与唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司商品房委托代理销售合同纠纷二审民事判决书

河北省唐山市中级人民法院（2014）唐民三终字第326号

上诉人（原审原告）唐山市京港房地产开发有限公司，住所地唐山市汉沽管理区第一生产队。组织机构代码：67600425-5。

法定代表人孙国强，总经理。

委托代理人杨华，河北尚仁律师事务所律师。（特别授权）

被上诉人（原审被告）唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司。住所地唐山市汉沽管理区第一生产队。

法定代表人宋兴成，职务总经理。

委托代理人姜涛，北京市两高律师事务所律师。（特别授权）

上诉人唐山市京港房地产开发有限公司因商品房委托代理销售合同纠纷一案，不服唐山市丰南区人民法院（2013）丰（汉）民初字第128号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

原审查明：唐山市京港房地产开发有限公司系房地产开发公司，唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪公司系房地产经纪公司，双方为委托代理销售关系。2009年10月，双方签订了《京港国际城全案销售代理合同》一份，合同约定由唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司作为代理销售方负责销售唐山市京港房地产开发有限公司开发的京港城住宅小区，小区位于唐山市汉沽管理区大丰路北侧，其功能为住宅及部分商业。合同第三条约定：2011年6月底整体一期（A、B组团）工程销售到85%，及如乙方一期未能按时完成最终销售计划，甲方有权解除合同。合同同时约定：本合同签订生效后，甲乙双方应严格遵守本合同，任何一方如出现以下违约事实，向对方支付人民币50万元整的违约金。（1）合作期间一方没有任何法律或事实理由，终止、解除本合同。（2）一方违约造成本合同无法继续履行或继续履行所需要费用过高而超过预计所得收入，导致合同解除。该合同细化了合作双方的权利义务关系。合同签订后，唐山市京港房地产开发有限公司开始对所售楼盘进行广告宣传并组织人员进行销售。在此过程中，双方经协商又签订了四个《补充协议》，补充协议主要对所售商品房的价格调整进行约定。后双方终止了合作。唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪公司以唐山市京港房地产开发有限公司拖欠售房佣金及违约金为由诉至法院后，唐山市京港房地产开发有限公司又以唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪公司为被告诉至法院，要求其承担违约金50万元及退还退房、待退房退还原告佣金309185.20元、待退佣金155416.4元。

另查明，唐山市京港房地产开发有限公司在签订《京港国际城全案销售代理合同》时公司名称为汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司，该公司于2010年6月28日在唐山市汉沽管理区工商分局做了名称变更，变更后的名称为唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司，即汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司与唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司系一家公司。

原审法院认为：双方于2009年10月签订了《京港国际城全案销售代理合同》及在合同履行中陆续签订的四个《补充协议》系双方当事人的真实意思表示，不违反法律、行政法规禁止性规定，为有效合同。

对于唐山市京港房地产开发有限公司主张的违约金的依据是双方签订的《京港国际城全案销售代理合同》第八条第四项中关于违约金的约定：本合同签订生效后，甲乙双方应严格遵守本合同，任何一方如出现以下违约事实，向对方支付人民币50万元整的违约金。（1）合作期间一方没有任何法律或事实理由，终止、解除本合同。（2）一方违约造成本合同无法继续履行或继续履行所需要费用过高而超过预计所得收入，导致合同解除。庭审中唐山市京港房地产开发有限公司认为唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司系2011年底单方违约撤场，但其并未提供相关证据证明被告为单方撤场，而北京天润嘉成房地产经纪有限公司出具的证明只能较客观的反映该公司入场时间，并不能证明唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司撤场系违约单方撤场。且唐山市京港房地产开发有限公司对2011年12月份唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司应提取的佣金数额也进行了确认。另外，双方签订的《京港国际城全案销售代理合同》于2011年6月30日到期后，在唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司未完成85%的销售任务的情况下，双方未解除合同，也未签订新的销售代理合同，而作为甲方的唐山市京港房地产开发有限公司也未取消作为合同乙方的唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司的销售代理权限，而是让其继续为其代售房屋，并按每月销售房屋数量从其处提取佣金，在此期间双方对违约责任未进行相关约定。故此，京港房地产公司在无证据证明合同终止系唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司的原因情况下，关于其违约金的主张不予支持。对于唐山市京港房地产开发有限公司主张的业主已退房屋及待退房屋应退回相应佣金的主张，唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪有限公司销售代理主要是起中介作用，即促成开发商与业主完成房屋交易，且本案争议的焦点为《京港国际城全案销售代理合同》，而该合同中并没有关于退房的相关约定。故此，对于唐山市京港房地产开发有限公司的此项主张不予支持。据此，遂判决：驳回原告唐山市京港房地产开发有限公司的诉讼请求。案件受理费17069元，由原告唐山市京港房地产开发有限公司承担。

唐山市京港房地产开发有限公司不服上述判决向本院提起上诉，理由是：1、原审法院认定事实不清，上诉人与被上诉人订立的京港国际城《销售代理合同》是双方约定权利义务准则，也是审理评判此案的标准。依据合同约定被上诉人已构成严重的违约，到2011年6月底被上诉人没有完成85%的销售任务，违反了合同第三条的约定。2、在2011年年底销售形势不好的情况下，被上诉人单方私自撤场，导致上诉人聘请其他公司进行销售代理，故被上诉人依约应承担50万元的违约金。同时，对于退房的客户也应当退还佣金。被上诉人答辩要求维持原审判决。

二审另查明：唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪公司诉唐山京港房地产开发有限公司拖欠售房佣金一案，二审审理过程中，上诉人唐山市京港房地产开发有限公司于2014年7月7日自愿撤回上诉，双方按原审判决执行。其他二审查明事实与原审查明的事实相一致。

本院认为：被上诉人唐山市汉沽管理区恒信恒达房地产经纪公司在2011年6月30日合同到期后，被上诉人未能按合同约定完成85%的销售任务，上诉人唐山京港房地产开发有限公司有权解除合同但其并未主张解除，在此期间双方也未对违约责任进行相关认定，而是允许被上诉人继续进行代理销售，并在2011年12月底双方进行对帐确认尚欠被上诉人佣金的数额，故此，上诉人以此为由主张被上诉人违约，本院不予支持。上诉人另主张被上诉人单方撤场，给上诉人造成经济损失，因其未能提供被上诉人单方撤场的充足证据证明自己的主张，故本院不予支持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费8800元，由上诉人唐山京港房地产开发有限公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长	李 岩
代理审判员	孙乾辉
代理审判员	夏春青
书 记 员	高扬扬