

北京市朝阳区人民法院

民事判决书

(2015)朝民初字第61514号

原告赵剑(曾用名赵健),男,汉族,1970年7月1日出生,住址重庆市渝北区龙湖西路83号7幢1单元11-2号,公民身份号码320621197007013519。

委托代理人梅新和,北京友恒律师事务所律师。

委托代理人赵睿,北京友恒律师事务所律师。

被告长城国际文化有限公司,住所北京市朝阳区北四环东路69号。

法定代表人樊心宇,董事长。

委托代理人张新,北京市盈科律师事务所律师。

委托代理人纪月华,北京市盈科律师事务所实习律师。

赵剑与长城国际文化有限公司(以下简称长城公司)确认合同有效纠纷一案,本院受理后,依法由审判员许承斌独任审判,公开开庭进行了审理,书记员毛文蝶担任法庭记录。赵剑委托代理人梅新和,长城公司委托代理人张新、纪月华到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

赵剑诉称:2000年12月20日,赵剑与长城公司签订《北京市内销商品房预售契约》及补充协议,约定由赵剑向长城公司购买北京市朝阳区北四环东路69号华仑大厦西半部A反型1202号房屋,价款为1049184元。合同签订当日,赵剑向长城公司支付了449184元,长城公司向赵剑开具了北京市房地产开发企业销售专

用发票。之后，赵剑向银行借款 60 万元向长城公司支付了剩余购房款。长城公司交付房屋之后，赵剑以所购房屋为注册地，成立了北京奥信建筑工程设备安装有限公司。由于长城公司原因，赵剑至今未取得所购房屋所有权证，并导致赵剑在银行系统显示非正常需关注状态，影响了赵剑的正常经营。赵剑认为，双方所签《北京市内销商品房预售契约》及补充协议是有效的，具有法律约束力。因此，赵剑诉至法院，要求确认双方所签《北京市内销商品房预售契约》合法有效。

长城公司辩称：长城公司从未与赵剑签订《北京市内销商品房预售契约》及补充协议，也从未收到过赵剑支付的购房款及银行按揭贷款。赵剑提交证据上所加盖的长城公司合同专用章系由长城公司原副总经理贾某掌控，并拒绝归还。1999 年 5 月 20 日，长城公司将包括贾某领取的合同专用章在内的多枚印章予以废止。长城公司认为，赵剑与长城公司原副总经理贾某恶意串通，利用签署《北京市内销商品房预售契约》的形式侵占长城公司合法财产。长城公司不同意赵剑的诉讼请求。

经审理查明：2000 年 12 月 20 日，长城公司与赵剑签订编号为 126854 号《北京市内销商品房预售契约》，约定由赵剑向长城公司购买北京市朝阳区北四环东路 69 号华仑大厦西半部 A 反型 1202 号房屋（以下简称 1202 号房屋），价款为 1 049 184 元。长城公司于 2000 年 12 月 31 日向赵剑交付房屋。双方就付款方式约定，赵剑于 2000 年 12 月 30 日前向长城公司缴纳 449 184 元，剩余 60 万元以银行按揭贷款方式支付。当日，双方签订补充协议，就有关事项进行了补充约定。同时，长城公司向赵剑开具了收取购房款 449 184 元的北京市房地产开发销售专用发票。2001 年 5 月 19 日，中国工商银行股份有限公司北京海淀支行（原中国工商

银行北
赵剑、
银行向
屋，期
赵剑提
赵剑与
庭审
人购房
表人的
长城公
北四环
外，赵
工商银
庭审
司于 1999
表”载明
一枚；“
理，经董
在内的多
同（1）专
上述事
工商银行与
出具的说明
本院认
成公司授权
《北京市内

了剩余购
也，成立
原因，赵
元显示非
【方所签
有法律
北京市内销
销商品
款及银
章系由
20日，
予以废
串通，
公司合
订编号
向长城
A反型
元。长
方式约
元，剩
协议，
了收取
1年5
国工商

银行北京市海淀支行，以下简称工商银行）作为贷款人与借款人赵剑、保证人长城公司签订《个人购房借款合同》，约定由工商银行向赵剑发放贷款60万元，用于赵剑向长城公司购买1202号房屋，期限自2001年6月7日至2016年6月7日；长城公司自愿为赵剑提供连带责任保证。工商银行向赵剑发放了贷款，并留存了赵剑与长城公司签订的《北京市内销商品房预售契约》。

庭审中，赵剑除提交《北京市内销商品房预售契约》及《个人购房借款合同》以外，还提交了工商注册资料以及其为法定代表人的北京奥信建筑工程设备安装有限公司营业执照，证明其向长城公司购买同一地点两套房屋，并以其中一套即北京市朝阳区北四环东路69号华仑大厦西半部C型1201室作为注册地址。另外，赵剑还提供了银行存折和活期历史明细清单，证明其按月向工商银行归还借款本息。

庭审中，长城公司提交了“公司领取图章签字表”及长城公司于1999年5月20日发布的“通告”，其中“公司领取图章签字表”载明贾某于1998年1月20日领取长城公司合同（1）专用章一枚；“通告”载明，为统一公司管理，特别是印鉴的集中管理，经董事长办公会讨论决定，将包括长城公司合同（1）专用章在内的多枚印章予以废止。长城公司以此证明贾某持长城公司合同（1）专用章与赵剑签订合同时，该枚印章已被长城公司废止。

上述事实，有赵剑提供的《北京市内销商品房预售契约》，工商银行与赵剑、长城公司签订的个人购房借款合同，工商银行出具的说明，常住人口登记卡，以及庭审笔录等在案佐证。

本院认为：长城公司将本公司合同专用章交付贾某，表明长城公司授权贾某对外签署合同。赵剑提交的其与长城公司签订的《北京市内销商品房预售契约》以及其与工商银行、长城公司签

署的《个人购房借款合同》，能够证明赵剑与长城公司存在房屋买卖关系。赵剑与长城公司签约至今已多年，现长城公司仅以其单方“通告”而对双方之间的真实交易不予认可，没有任何事实与法律依据。赵剑与长城公司签署的《北京市内销商品房预售契约》是双方真实意思表示，契约内容不违背国家法律、行政法规的强制性规定，合法有效。赵剑之诉讼请求，符合事实与法律规定，本院予以支持。综上，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条的规定，判决如下：

赵剑与长城国际文化有限公司于二〇〇年十二月二十日签署的编号为 126854 号《北京市内销商品房预售契约》合法有效。

案件受理费七千一百二十一元，由长城国际文华有限公司负担（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，上诉于北京市第三中级人民法院。

本件与原本核对无异

审 判 员 许承斌



书 记 员 毛文蝶

北京市朝阳区人民法院

民事判决书

(2015)朝民初字第61511号

原告赵剑(曾用名赵健),男,汉族,1970年7月1日出生,住址重庆市渝北区龙湖西路83号7幢1单元11-2号,公民身份号码320621197007013519。

委托代理人梅新和,北京友恒律师事务所律师。

委托代理人赵睿,北京友恒律师事务所律师。

被告长城国际文化有限公司,住所北京市朝阳区北四环东路69号。

法定代表人樊心宇,董事长。

委托代理人张新,北京市盈科律师事务所律师。

委托代理人纪月华,北京市盈科律师事务所实习律师。

赵剑与长城国际文化有限公司(以下简称长城公司)确认合同有效纠纷一案,本院受理后,依法由审判员许承斌独任审判,公开开庭进行了审理,书记员毛文蝶担任法庭记录。赵剑委托代理人梅新和,长城公司委托代理人张新、纪月华到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

赵剑诉称:2000年12月20日,赵剑与长城公司签订《北京市内销商品房预售契约》及补充协议,约定由赵剑向长城公司购买北京市朝阳区北四环东路69号华仑大厦西半部C型1201号房屋,价款为840024元。合同签订当日,赵剑向长城公司支付了340024元,长城公司向赵剑开具了北京市房地产开发企业销售专

用发票。之后，赵剑向银行借款 50 万元向长城公司支付了剩余购房款。长城公司交付房屋之后，赵剑以所购房屋为注册地，成立了北京奥信建筑工程设备安装有限公司。由于长城公司原因，赵剑至今未取得所购房屋所有权证，并导致赵剑在银行系统显示非正常需关注状态，影响了赵剑的正常经营。赵剑认为，双方所签《北京市内销商品房预售契约》及补充协议是有效的，具有法律约束力。因此，赵剑诉至法院，要求确认双方所签《北京市内销商品房预售契约》合法有效。

长城公司辩称：长城公司从未与赵剑签订《北京市内销商品房预售契约》及补充协议，也从未收到过赵剑支付的购房款及银行按揭贷款。赵剑提交证据上所加盖的长城公司合同专用章系由长城公司原副总经理贾某掌控，并拒绝归还。1999 年 5 月 20 日，长城公司将包括贾某领取的合同专用章在内的多枚印章予以废止。长城公司认为，赵剑与长城公司原副总经理贾某恶意串通，利用签署《北京市内销商品房预售契约》的形式侵占长城公司合法财产。长城公司不同意赵剑的诉讼请求。

经审理查明：2000 年 12 月 20 日，长城公司与赵剑签订编号为 126853 号《北京市内销商品房预售契约》，约定由赵剑向长城公司购买北京市朝阳区北四环东路 69 号华仑大厦西半部 C 型 1201 号房屋（以下简称 1201 号房屋），价款为 840 024 元。长城公司于 2000 年 12 月 31 日向赵剑交付房屋。双方就付款方式约定，赵剑于 2000 年 12 月 20 日前向长城公司缴纳 340 024 元，剩余 50 万元以银行按揭贷款方式支付。当日，双方签订补充协议，就有关事项进行了补充约定。同时，长城公司向赵剑开具了收取购房款 340 024 元的北京市房地产开发销售专用发票。2001 年 5 月 19 日，中国工商银行股份有限公司北京海淀支行（原中国工商银行

支付了剩余...
注册地，...
公司原因，...
行系统显示...
内，双方所...
内，具有法...
《北京市内销...
北京市海淀支行，以下简称工商银行）作为贷款人与借款人赵剑，保证人长城公司签订《个人购房借款合同》，约定由工商银行向赵剑发放贷款 50 万元，用于赵剑向长城公司购买 1201 号房屋，期限自 2001 年 6 月 7 日至 2021 年 6 月 7 日；长城公司自愿为赵剑提供连带责任保证。工商银行向赵剑发放了贷款，并留存了赵剑与长城公司签订的《北京市内销商品房预售契约》。

庭审中，赵剑除提交《北京市内销商品房预售契约》及《个人购房借款合同》以外，还提交了工商注册资料以及其为法定代表人的北京奥信建筑工程设备安装有限公司营业执照，证明其以 1201 号房屋注册公司，经营至今。另外，赵剑还提供了银行存折和活期历史明细清单，证明其按月向工商银行归还借款本息。

庭审中，长城公司提交了“公司领取图章签字表”及长城公司于 1999 年 5 月 20 日发布的“通告”，其中“公司领取图章签字表”载明贾某于 1998 年 1 月 20 日领取长城公司合同（1）专用章一枚；“通告”载明，为统一公司管理，特别是印鉴的集中管理，经董事长办公会讨论决定，将包括长城公司合同（1）专用章在内的多枚印章予以废止。长城公司以此证明贾某持长城公司合同（1）专用章与赵剑签订合同时，该枚印章已被长城公司废止。

上述事实，有赵剑提供的《北京市内销商品房预售契约》，工商银行与赵剑、长城公司签订的个人购房借款合同，工商银行出具的说明，常住人口登记卡，以及庭审笔录等在案佐证。

本院认为：长城公司将本公司合同专用章交付贾某，表明长城公司授权贾某对外签署合同。赵剑提交的其与长城公司签订的《北京市内销商品房预售契约》以及其与工商银行、长城公司签署的《个人购房借款合同》，能够证明赵剑与长城公司存在房屋买卖关系。赵剑与长城公司签约至今已多年，现长城公司仅以其单

方“通告”而对双方之间的真实交易不予认可，没有任何事实与法律依据。赵剑与长城公司签署的《北京市内销商品房预售契约》是双方真实意思表示，契约内容不违背国家法律、行政法规的强制性规定，合法有效。赵剑之诉讼请求，符合事实与法律规定，本院予以支持。综上，依照《中华人民共和国合同法》第四十四条的规定，判决如下：

赵剑与长城国际文化有限公司于二〇〇年十二月二十日签署的编号为126853号《北京市内销商品房预售契约》合法有效。

案件受理费六千一百元，由长城国际文华有限公司负担（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，上诉于北京市第三中级人民法院。

本件与原本核对无异

审 判 员 许承斌



书 记 员 毛文蝶