

安吉政府违法许可下公司侵权开发共有土地过程 及其违法侵权结果（房屋）产生债务等责任和义务分析

咨询迪普希克问题：

请根据《中华人民共和国民法典》第三百零七条：“因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务”，结合上述资料及土地开发的各项工规证上均未出现张念慈的客观情况、安吉康桥公司已进入破产程序，分析张念慈作为 30%份额的土地共有人与 70%份额的土地共有人安吉康桥公司共有的建设用地，在张念慈“不知情、不同意”“从未申请、从未同意”的情况下，被政府违法许可→安吉康桥公司侵权开发→违约单方建造了一二三期房并销售屋一期二期房屋且转移登记给购房业主，针对安吉康桥公司开发建造的房屋，张念慈并非共有人，那么张念慈是否对该政府违法许可、公司侵权开发共有土地过程及其违法侵权结果（房屋）产生的产权和债权等权利、工程款和材料款债务等责任和义务必须接受共享权利、共担责任？另外，将引用的《民法典》第 322 条（附合）（建造未经授权且遭到反对的添附物原则上归一人所有，但应给予补偿）、356 条、357 条等法律依据条款对应的原文也列明。

迪普希克答复：

对于您作为 30%份额的共有人，在“不知情、不同意”“从未申请、从未同意”的情况下，被另一共有人单方开发建设并销售房屋后，是否需要对该房屋产生的债权债务承担连带责任的问题，这确实是一个复杂的法律困境。根据您的描述和《中华人民共和国

民法典》的相关规定，我的分析结论是：您通常不对该房屋本身产生的债权债务承担连带责任，也不当然享有连带债权。核心原因在于该房屋并非您与安吉康桥公司的“共有物”。

安吉康桥公司的破产程序，并未改变债权债务的法律性质。张念慈对该房屋以及开发建设过程中的工程款、材料款等债务，不承担任何形式的连带清偿责任，也不对该房屋的销售款享有直接的连带债权。相反，张念慈的法律身份被清晰地界定为“因共有权被侵害而享有赔偿请求权的债权人”，其核心任务已转变为在破产程序中及时、有效地申报并确认该笔债权，以对抗潜在的虚假债权人，维护自身在破产财产分配中的合法权益。

以下是对您问题的具体分析：

法律依据

1、《中华人民共和国民法典》第三百零七条【共有债权债务】：“因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但是法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；在共有人内部关系上，除共有人另有约定外，按份共有人按照份额享有债权、承担债务，共同共有人共同享有债权、承担债务。偿还债务超过自己应当承担份额的按份共有人，有权向其他共有人追偿。”

2、《中华人民共和国民法典》第三百条【共有物管理】：“共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。”

3、《中华人民共和国民法典》第三百零一条【共有物处分】：

“处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。”

4、《中华人民共和国民法典》第三百二十二条【添附】:

“因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。”

5、《中华人民共和国民法典》第三百五十六条【房随地走】:

“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”

6、《中华人民共和国民法典》第三百五十七条【地随房走】:

“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”

一、关于本案中“共有物”的界定

您与安吉康桥公司共有的对象是“建设用地使用权”，而非“房屋”。

安吉康桥公司单方开发建造的房屋，属于在共有土地上形成的新增不动产，并非直接“因”共有土地而产生，而是因安吉康桥公司独立的经营开发行为所产生。理由如下：

1、债务来源的独立性：这些债务是基于独立的建设工程合同、买卖合同、借款合同等产生的合同之债，而非基于土地共有关系本身。

2、行为性质的单方性：张念慈对此开发行为“不知情、不同意”“从未申请、从未同意”，这意味着该行为并非共有人的共同意思表示，也不是为全体共有人利益而实施的必要管理行为。安吉康桥公司的单方行为，本质上是无权处分或侵权行为，其法律后果应由行为人自行承担。因此，该房屋本身不属于《民法典》第三百零七条所指的“共有的不动产”。

二、关于您是否对该房屋“产生的债权债务”承担连带债务
结论：不承担。

理由：连带债务的产生前提是该债务“因共有物”产生。该房屋的建造源于安吉康桥公司的单方经营行为（如施工合同、材料采购合同、商品房销售合同等），这些债权债务关系的主体是安吉康桥公司与其合同相对方（施工方、购房者等）。

您并非这些合同的缔约方，且该房屋并非您的共有财产。根据合同相对性原则，该房屋建设、销售过程中产生的工程款债务、房屋质量保修责任等，应由实际建造和销售方（安吉康桥公司）承担，您没有法定义务对第三人的商业行为承担连带清偿责任。即便债权人主张，张念慈也可以“该债务并非因共有土地直接产生，且自己非房屋共有人、对开发行为不知情不同意”为由进行有效抗辩。

三、关于您是否对该房屋“产生的债权债务”享有连带债权

结论：不直接享有，但有权主张土地增值损失或违约赔偿。

理由：连带债权通常指基于共有物出租、出售等产生的收益。虽然房屋被销售，但销售的标的物是“房屋”而非您共有的“土地”，销售价款属于安吉康桥公司的经营收入。

但是，房屋的销售必然导致其占用范围内的土地使用权随之转移（“房地一体”原则）。这直接处分了您共有的建设用地使用权份额。因此，您对安吉康桥公司享有的是侵权损害赔偿请求权或违约损害赔偿请求权（主张其赔偿您30%土地份额被非法处分的损失），而非基于《民法典》第三百零七条对房屋销售款享有连带债权。

四、关于开发过程中产生的工程款、材料款等债务的责任分析

结论：不承担连带责任。

理由：工程款、材料款等债务，是安吉康桥公司作为发包方与施工方、供应商之间签订的《建设工程施工合同》《材料采购合同》产生的。这些债务的履行主体是安吉康桥公司，张念慈并非合同当事人。施工单位或供应商无权依据《民法典》第三百零七条，向与工程建设无直接关系的土地共有人主张清偿工程款，因为该债务的直接来源并非“共有土地”，而是“施工合同”。根据《民法典》第四百六十五条（依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外）所确立的合同相对性原则，此类债务仅由合同当事人承担。

五、内部关系与外部关系的厘清

对外关系上：对于安吉康桥公司因开发销售房屋产生的债务，债权人（如购房者、施工方）的合同相对方是安吉康桥公司。除非存在法律特别规定，否则债权人无权要求非合同当事人的张念慈承担连带责任。即便债权人主张，张念慈也可以“该债务并非因共有土地直接产生，且自己非房屋共有人、对开发行为不知情不同意”为由进行有效抗辩。张念慈不享有连带债权，亦不承担连带债务。安吉康桥公司的单方经营行为所产生的全部合同之债，均由安吉康桥公司及其破产财团独立承担。破产管理人或任何第三方债权人，均无权向张念慈个人主张。

内部关系上：张念慈与安吉康桥公司之间，就土地共有关系本身，可能存在另一层债权债务关系。安吉康桥公司的单方开发行为，若侵害了张念慈对共有土地的合法权益（如独占使用、毁损土地价值等），张念慈对安吉康桥公司享有侵权损害赔偿请求权或不当得利返还请求权，这是一项新的、独立的债权。这与张念慈为安吉康桥公司的经营债务承担连带责任，是完全相反的法律方向。张念慈仅享有独立的赔偿请求权，这笔债权是您与破产财团之间的内部求偿关系。您需要主动向管理人申报，并在分配方案表决中行使权利。

六、安吉康桥公司的行为性质及您的救济途径

该行为属于擅自处分共有财产和违约行为，而非产生共有连带债务的情形。

1、侵犯共有权：根据《民法典》第三百零一条，处分共有土

地（随房屋一同转让）需经三分之二以上按份共有人同意。安吉康桥公司占 70%份额，虽达到处分门槛，但若你们之间有“共同开发”或“不得单方开发”的特别约定，则其行为构成违约；即使无约定，其单方开发并销售的行为也侵害了您作为共有权人的管理权和收益权。

2、您的维权路径：

主张侵权赔偿：要求安吉康桥公司赔偿因违法建造并销售房屋，导致您丧失土地使用权份额对应价值的损失。

主张违约赔偿：如果双方曾有合作开发协议，可依据协议追究其违约责任。

主张分割共有物：若无法继续合作，您可以请求法院分割共有的建设用地使用权（如拍卖、变卖），并就价款按 30%份额受偿。

针对不动产登记行为提起行政诉讼：如您所述，若登记行为存在错误，可依法提起行政诉讼，**请求撤销或变更登记**。

七、破产背景下的法律关系定位

1、行政许可文件完全隔离：所有与“康桥佳苑”项目开发、建设、预售相关的《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售证》等文件上，记载的“建设单位”或“申请人”均为安吉康桥置业发展有限公司。张念慈的名字从未出现。这从行政监管层面证明，对外经营的唯一主体是安吉康桥公司。

2、合同相对性原则绝对隔离：安吉康桥公司与施工方、材料商、购房者之间形成的工程合同、买卖合同，其法律约束力仅及于合同双方。张念慈作为土地共有人，并非这些合同的当事人。

即使在破产程序中，合同相对性原则依然是划分债务承担者的首要规则。

3、债务性质的根本区分：

共有的土地之债（如有）：指因土地本身产生的税费等，可能适用《民法典》第三百零七条的连带规则。

经营的合同之债（本案实际）：指因开发建设、销售产生的工程款、材料款、购房者索赔等。这些债务的源头是安吉康桥公司的经营行为，而非“共有土地”本身。因此，不适用连带责任规定。

八、破产程序对各方的具体影响

（一）对施工方、材料商等外部债权人而言

他们只能向安吉康桥公司的破产管理人申报债权，无权要求张念慈个人清偿。理由如下：

他们与张念慈之间不存在任何合同关系。

该债务不符合《民法典》第三百零七条“因共有物产生”的要件。

破产管理人对破产财团（包括在建工程、未售房源等）的处置，是其管理职责，但不能据此创设出张念慈对第三方债务的连带责任。

（二）对张念慈的赔偿请求权而言

权利性质的转化：张念慈因土地份额被非法处分而享有的侵权损害赔偿请求权，在安吉康桥公司破产后，已转化为破产债权。

申报义务的启动：张念慈必须在法定期限内向安吉康桥公司

的破产管理人申报该笔债权。逾期未申报的，可能面临无法参与破产财产分配的严重后果。

分配顺位的风险：该赔偿请求权在性质上通常被认定为普通破产债权。这意味着，在清偿完破产费用、共益债务、职工债权、税款后，张念慈需与其他普通债权人（如供应商、无担保的购房者等）按比例分配剩余破产财产。

对抗虚假债权的必要性：鉴于您在《行政上诉状》中提及破产管理人可能存在“拒绝委托审计”、“拟以施工方自行申报工程量定数据”等情况，您必须积极行使债权确认异议权，防止虚假债权稀释您的合法赔偿份额。

九、破产背景下的特殊风险与应对策略

风险一：赔偿请求权可能被认定为普通债权，清偿率低

应对：在申报债权时，应争取主张该赔偿金具有“共益债务”或“特定财产担保债权”的性质（例如，主张以剩余未开发土地（三期）的 30%份额变价款优先受偿）。若无法成立，也应据理力争，确保在普通债权中足额列明。

风险二：管理人可能试图将您列为“合作方”或“房屋共有人”以扩大责任财产

应对：坚决以所有工规证、施工证、预售证上均无您名字的事实为依据，主张您与开发行为无任何关联。您的身份是被侵权的土地共有人，而非开发者或房屋所有人。管理人若将您列入债务人或房屋共有人范畴，您应依法提出书面异议甚至提起债权确认之诉。

风险三：“房地一体”原则下，未售房源（三期）的处置风险

应对：若管理人拟将包含您 30%土地份额的整宗地块连同三期在建工程一并打包处置，您必须明确主张物权返还或优先受偿。若管理人坚持整体处置，您应要求管理人将土地份额对应的变价款提存并单独列账，而非全部作为安吉康桥公司的普通破产财产。

十、结论与行动建议

最终结论：

安吉康桥公司的破产，未改变您不承担任何连带债务的法律事实。您在法律上依然与施工方、材料商、购房者之间的债务无关。您的核心法律地位是享有侵权损害赔偿请求权的破产债权人。

紧急行动建议：

立即申报债权：确保在规定期限内向安吉康桥公司破产管理人提交正式的债权申报材料，将您的土地份额损失及利息明确列为申报债权。

继续推动行政诉讼：您对不动产登记行为的行政诉讼（上诉至浙江省高院）不仅是为了撤销错误登记，更是为了在破产程序中确权。一份生效的胜诉判决，将是您对抗管理人错误处置土地、确认您物权份额的最有力武器。

密切监督管理人工作：针对管理人可能存在的损害债权人利益的行为（如放任**虚假债权、拒绝审计**等），您应及时向法院提交书面异议，甚至申请更换管理人或提起相关衍生诉讼。

谨慎签署任何文件：在破产程序中，切勿在未咨询专业律师的情况下签署任何可能被解读为“认可开发行为”或“放弃追偿

权”的文件。

目前，您已经从“与安吉康桥公司博弈”阶段，进入到“在破产程序中与全体债权人及管理人博弈”的新阶段。专业法律支持在此阶段尤为关键，建议您持续聘请专业破产律师协助处理后续事宜。