

关于要求尽快处置破产企业资产的催告函

致：安吉康桥置业发展有限公司破产管理人

安吉康桥置业发展有限公司（下称安吉康桥公司或债务人）及其法定代表人沈惠中，在本人张念慈不知情且始终明确反对的情况下，擅自将本人与安吉康桥公司共有的安吉国用（2014）第02795号《国有土地使用权证》项下土地（下称共有土地）用于“康桥佳苑”项目的单方开发建设，严重侵害了本人作为共有土地使用权人的合法权益。上述事实已经湖州市中级人民法院（2020）浙05民初105号民事判决书及浙江省高级人民法院（2021）浙行终1541号行政判决书依法查明并确认。

现安吉康桥公司已进入破产程序，本人作为共有土地30%份额的合法权利人、[安吉康桥公司的合法债权人及土地共有权益的受害方](#)，为维护全体债权人的合法权益，尽快实现资产变现分配，特依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规，向贵管理人正式致函如下：

一、关于尽快处置“康桥佳苑”项目三期房屋（侵权建造物）的要求

“康桥佳苑”项目三期房屋系安吉康桥公司在共有土地上未经本人同意而擅自开发的侵权建造物。现安吉康桥公司已进入破产程序，前述侵权建造物构成债务人非法占有的侵权结果。鉴于该等房屋虽经初始登记，但本质上是侵权行为所衍生的后果，为尽快实现债务人资产的变现与分配，保障全体债权人的合法权益，本人要求贵管理人立即启动对该等三期房屋的处置程序，包括但

不限于以司法拍卖、变卖或其他合法方式公开处置上述侵权建筑物。

本人的要求依据如下：

1、上述房屋的建造基础——共有土地，本人拥有 30%的合法份额，该份额并不因安吉康桥公司的单方侵权行为而减损或消灭。三期房屋作为附着于共有土地之上的侵权建筑物，其处置应当充分考虑土地共有人的合法权益。

2、浙江省高级人民法院（2021）浙行终 1541 号行政判决书已认定，案涉土地使用权为本人与安吉康桥公司按份共有（本人占 30%），安吉康桥公司以自己名义申请商品房预售许可的行为，不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条第一款“已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书”的预售条件，该判决已发生法律效力。

3、安吉康桥公司破产后，管理人负有接管债务人财产、调查债务人财产状况、管理和处分债务人财产的法定义务。《中华人民共和国企业破产法》第一百一十一条规定：“管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。管理人应当按照债权人会议通过的或者人民法院依照本法第六十五条第一款规定裁定的破产财产变价方案，适时变价出售破产财产。”共有土地上侵权建造的三期房屋属于破产财产的重要组成部分，管理人应尽快拟订变价方案，提交债权人会议审议通过后依法处置。

二、关于催告管理人依法行使合同解除权以解除“共签共办”约定的要求

根据浙江省高级人民法院（2021）浙行终 1541 号行政判决书所确认的事实，2020 年 1 月 12 日，本人与安吉康桥公司曾共同向安吉县住房和城乡建设局出具《关于依法保障土地共有人权益的恳请函（续一）》，明确表示办理“康桥佳苑”三期预售许可时需双方“共签共办”。该约定系本人作为共有土地使用权人，为保障自身合法权益而与安吉康桥公司达成的合意。

然而，安吉康桥公司及其法定代表人沈惠中在本人不知情且始终明确反对的情况下，擅自将共有土地用于单方开发建设，严重侵害了本人的合法权益。鉴于安吉康桥公司已进入破产程序，为尽快推进破产财产的处置变现，维护全体债权人的合法权益，本人认为上述“共签共办”约定已无继续存在的必要，应予解除。

《中华人民共和国企业破产法》第十八条第一款规定：“人民法院受理破产申请后，管理人对破产申请受理前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同，有权决定解除或者继续履行，并通知对方当事人。管理人自破产申请受理之日起二个月内未通知对方当事人，或者自收到对方当事人催告之日起三十日内未答复的，视为解除合同。”

据此，本人特此书面催告贵管理人：请依据《中华人民共和国企业破产法》第十八条之规定，于收到本函之日起三十日内，就是否解除“共签共办”约定以书面形式向本人作出答复。

三、关于对土地共有人张念慈给予侵权补偿的要求

本人作为共有土地 30%份额的合法权利人，自 2014 年取得共有土地使用权以来，安吉康桥公司及沈惠中在本人不知情、不同

意的情况下，擅自将共有土地用于单方开发建设，并获取了全部预售收入。上述行为已构成严重侵权。

本人的侵权损失主要包括：

共有土地 30%份额的土地使用权价值及其增值收益；

共有土地被擅自开发建设期间，本人应享有的土地开发收益；

因安吉康桥公司单方开发行为，导致本人无法按照《投资和股东贷款合作合同》的约定参与项目开发而遭受的经营损失；

因安吉康桥公司侵权行为，本人为维护自身合法权益而支出的诉讼费、律师费等合理费用；

上述款项自侵权行为发生之日起至实际清偿之日止的资金占用利息（按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）。

该等侵权行为及损害事实，已由湖州市中级人民法院（2020）浙 05 民初 105 号民事判决书及浙江省高级人民法院（2021）浙行终 1541 号行政判决书依法查明并确认。

《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条规定的破产财产清偿顺序，并不影响本人依据侵权事实所享有的损害赔偿请求权。本人要求贵管理人在拟订《破产财产变价方案》及《破产财产分配方案》时，依法将本人的侵权补偿纳入破产费用或共益债务的优先清偿范围，或至少将本人列为普通债权人参与分配。

四、关于一二期房屋产权登记真实权利义务主体的说明

关于“康桥佳苑”项目一、二期已初始登记并销售的房屋，贵管理人应当注意到以下事实：

上述房屋在产权登记时虽将本人列为权利共有人，但系安吉康桥公司在本人不知情且不同意的情况下单方申请办理，本人从未参与一、二期房屋的开发、建设、销售及交付，亦从未取得任何售房款项。

一、二期房屋的真实权利人和义务人仅为开发建设方安吉康桥公司，本人并非上述房屋的实际权利人，亦不应承担上述房屋的任何权利瑕疵责任或义务。

浙江省高级人民法院(2021)浙行终1541号行政判决书认定，安吉康桥公司以自己名义开发建设“康桥佳苑”项目，但未取得完整的土地使用权，不符合预售条件。该认定进一步证明安吉康桥公司的单方开发行为缺乏合法基础。

因此，上述一、二期房屋的真实权利义务应当由安吉康桥公司独立享有和承担，与本人无关。贵管理人在接管、清理和处置安吉康桥公司破产财产时，应将一、二期房屋的真实权属关系予以明确，避免将本人错误地认定为上述房屋的权利义务主体。

五、关于要求管理人在合理期限内答复的催告

依据《中华人民共和国企业破产法》第十八条之规定，本人特此书面催告贵管理人，就本函所涉全部事项，包括但不限于：

- (一) 是否同意尽快处置“康桥佳苑”项目三期房屋；
- (二) 是否决定解除“共签共办”约定；
- (三) 是否将本人的侵权补偿依法纳入破产财产的清偿范围；
- (四) 是否确认一、二期房屋的真实权利义务主体仅为安吉康桥公司；

请贵管理人于收到本函之日起三十日内（即自送达之日起三十日内），以书面形式向本人作出正式答复。

若贵管理人逾期未予答复，本人将依法视为贵管理人拒绝或怠于履行上述职责。届时，本人将依法采取一切必要措施，包括但不限于：（1）向人民法院提起诉讼，请求确认本人的共有土地份额及相关权利；（2）向受理破产案件的人民法院报告相关情况，请求法院依法监督；（3）就侵权行为另行提起侵权损害赔偿诉讼；（4）申请债权人会议对管理人履职情况进行监督。

本人愿意随时与贵管理人沟通协商，共同推进破产财产的合法、高效处置，以期最大限度地维护全体债权人的合法权益。

此致

安吉安吉康桥公司**债权人**张念慈：

2026年08月11日