

共有土地投资及物权取回权行使申请书

致：安吉康桥置业发展有限公司破产管理人暨江苏百年东吴律师事务所、苏州众勤会计师事务所、浙江振源律师事务所

申请人：张念慈，香港特别行政区居民，香港永久性居民身份证号码 M107868（8）。

法律依据：

- 1、《中华人民共和国企业破产法》第三十八条。
- 2、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第四、五、二十六、二十七、二十九条。

申请事项：

一、请求确认位于安吉县梅溪镇梅溪村，不动产权证号为安吉国用(2014)第 02795 号地块(地号 003-050-03014, 面积 46,248 m²)（现部分登记为浙（2023）安吉县不动产权第 0004181 号）中 30%的按份共有土地使用权属于申请人财产，不属于安吉康桥置业发展有限公司（下称债务人）的债务人财产，应依法从破产财产中予以剔除。

二、请求管理人在对包含上述地块在内的项目进行整体处置（拆除房屋重建或修复后变现）或每套变现时，将变现款中对应于申请人 30%份额的价款，在扣除法定税费后，直接返还给申请人，不纳入破产财产进行统一分配。该物权对应的价款以及因违法转让导致原权利人损害产生的债务，应参照该物权 2013 年投入 2,469 万元本金及其自 2013 年出资以来的资金占用成本（按照银行贷款利率计算）。

三、对于已由安吉县自规局转移登记给购房业主的部分土地所对应的变价款，以及因债务人违法擅自开发、违法转让行为导致申请人权利受损所产生的赔偿，应参照物权份额对应的变价款及资金占用成本计算，并依法确认为优先清偿的共益债务。

事实与理由：

申请人张念慈与债务人安吉康桥置业发展有限公司系安吉县梅溪镇梅溪村地块（地号 003-050-03014，面积 46,248 m²，原证号安吉国用(2014)第 02795 号）的按份共有人。根据不动产登记簿记载，申请人享有该地块 30%的份额，债务人享有 70%的份额。该权属经生效法律文书确认，合法有效。

然而，债务人在未取得申请人同意的情况下，违法利用了全部共有土地进行“康桥佳苑”项目一、二期开发并对外销售，导致申请人的合法物权受到严重侵害。具体事实与法律适用如下：

1、关于“康桥佳苑”一、二期项目土地份额的处理

湖州市中级人民法院(2025)浙 05 行初 58 号《行政判决书》已查明，2023 年 2 月 24 日，安吉县自然资源和规划局将原 2014 年土地证变更为 2023 年土地证（浙(2023)安吉县不动产权第 0004181 号），证载总面积由 46,248 m²缩减至 33,940 m²，但权利人及共有份额（申请人占 30%）未发生变化。该变更登记是为了解决一、二期 300 余户购房业主办证历史遗留问题而进行的“分割”登记，不改变物权的权利主体，申请人仍为该 33,940 m²土地的合法按份共有人。

对于安吉县自规局办理债务人单方申请且已转移登记土地行为发生在强制清算期间，应作为共益债务，由债务人财产随时清

偿（优先于普通债权），该债务金额应参照申请人被削减份额（36,92.4 m²）对应的市场评估价值，结合张念慈投入 657 万元本金及其自 2013 年出资以来的资金占用成本（按照银行贷款利率计算）予以认定。【破产法司法解释 2，第三十条 债务人占有的他人财产被违法转让给第三人，依据民法典第三百一十一条的规定第三人已善意取得财产所有权，原权利人无法取回该财产的，人民法院应当按照以下规定处理：（一）转让行为发生在破产申请受理前的，原权利人因财产损失形成的债权，作为普通破产债权清偿；（二）转让行为发生在破产申请受理后的，因管理人或者相关人员执行职务导致原权利人损害产生的债务，作为共益债务清偿。】

2、关于“康桥佳苑”三期项目土地份额的处理

针对登记于 2023 年土地证（面积 33,940 m²）项下，尚未被处分、对应于“康桥佳苑”三期项目的 30%土地份额，其权属清晰，权利归属明确。根据《企业破产法》第三十八条及《破产法解释二》第二十六条的规定，申请人有权行使物权取回权。该部分财产不属于债务人财产，管理人应当予以返还。

3、关于价款计算方式的补充说明

对于无法取回的物权（一、二期被处分部分的土地 36,92.4 m²），其对应的赔偿数额不应仅按原始投资 657 万元计算。鉴于该土地价值已大幅增值，且申请人投入的 657 万元资金被长期占用，为公平保护申请人合法权益，该赔偿金额应综合考虑取回权标的物（即 30%份额对应的土地 36,92.4 m²）在违法开发或转让时的评估价值，或参照类似地块的市场公允价值计算。同时，考

考虑申请人实际投入 657 万元本金及其自 2013 年出资以来的资金/评估时点以来的评估价资金占用成本，综合前述成本损失，作为申请人损失计算的基础。

4、特别说明

申请人在此明确，行使取回权系基于明确的物权归属。申请人并非要求管理人在无清偿能力的情况下优先分配，而是请求将明确不属于债务人的财产予以返还。该请求不损害其他债权人的合法权益，符合《企业破产法》公平清理债权债务的立法宗旨。

综上所述，为维护自身合法权益，保障破产程序的公正进行，申请人依据《企业破产法》及相关司法解释之规定，恳请管理人依法审查并支持上述全部申请事项。

（以下无正文，为本申请书的签署部分）

国有土地使用权共有人张念慈：

2026 年 08 月 09 日