

安吉法院主持公司破产管理人与张念慈代理律师的交流议题及情况

一、交流时间：

2026 年 07 月 21 日 14:00 ~ 11:50。

二、交流地点：安吉法院。

三、交流对象：

主持：王庭长。

现场：程庆军律师；祝晶律师、蒋晔璞律师。

四、王庭长主持安吉康桥公司破产管理人与张念慈代理律师交流的议题及情况。

议题 1、三期 30%土地份额以及积极助力三期项目（拆除重建或修复）的处置工作

张念慈代理人提出：为确保房屋后续问题与张念慈彻底切割，依据梅溪镇镇府情况说明、房地产估价委托书，并经**债权人会议、政府错误许可部门确认**“一期二期三期房屋在政府违法许可、公司侵权开发共有土地过程及其违法侵权结果（房产）的产权和债权等权利、债务等责任和义务均属于安吉康桥公司”，由安吉康桥收购张总土地份额，价格由管理人来提出，可以参照张总 3300 万元出资及利息进行计算；在管理人不认可该价格出资购买的情况下，又提出管理人是否可参照 3 期土地评估价且张念慈份额不打折的价格计算，并说明在其他法院已有同样操作案例。

管理人回应：如由安吉康桥公司收购，一方面其无权决定何种价格购买，且税款难以承受，应由张念慈书面无条件同意管理人出售；第二意见也不同意张念慈份额不打折的做法，只同意在

房产实际销售变现后，将其中对应张念慈土地份额部分的价款可由张念慈直接取回。

王庭长观点：可以理解张念慈的方案，安吉康桥直接收购张念慈的份额成本确实很高，估计债权人不会同意；第二方案即份额不打折拍卖的方案，需要经债权人会议通过，考虑难度也比较大，建议由祝律师提供案例和法律依据，起草债权人会议方案，由程庆军组织过会。如不能过会，再考虑其他方案。

应对策略：

可督促管理人尽快启动三期房地产的自行处置措施，并提前准备应对方案，以应对管理人可能召集的土地共有人会议。若管理人单方处置后给予张念慈的补偿金额过低，张念慈有权起诉管理人主张损害赔偿，同时在谈判中继续坚持其持有的 30%份额的生地评估价不打折。

三期每变现一套房产，即按该套房产所对应的生地评估价值支付款项给张念慈，同时张念慈将该套房产对应的土地份额变更登记至安吉康桥公司名下。

议题 2、一二期土地份额、超出登记 30%土地份额出资 831 万元的补偿

张念慈代理人提出：一二期中登记 30%土地份额、超出整宗土地登记 30%份额出资的 831 万元，应由安吉康桥提出侵权补偿方案，金额由管理人提出。

管理人回应：

1. 一二期中登记 30%土地份额已由安吉县自规局转移登记给购房业主，所对应的份额及出资应列入因侵权而产生的普通债权，

应由张念慈向管理人提出债权申报，管理人拟将其列为普通债权纳入破产清偿分配方案；

2. 超出整宗土地登记 30%份额出资的 831 万元的损失，应由张念慈提出债权申报，管理人再审核确定能否列入普通债权。

王庭长观点：一二期的 30%土地份额未明确表态，但从其态度判断可能倾向于管理人意见，不过其最后意见是，张念慈如与管理人上述问题确有争议的，可最后诉讼解决。

应对策略：

鉴于近期行政诉讼的裁判结果，建议张总尽快明确对一、二期土地份额的补偿主张——以物权取回权为基础，因客观履行不能而转为侵权损害赔偿债权进行申报。如对管理人审核意见不服，应及时提起债权确认诉讼。

必须在一、二期土地损害赔偿协议及所有相关文件中植入以下“隔离防火墙”条款（作为绝对前置条件）：

1、鉴于一、二期土地已售小业主，导致张念慈客观上无法行使物权取回权，故本补偿款项仅系对张念慈物权损失的替代性赔偿，不视为张念慈对安吉康桥公司前期开发行为合法性的事后追认。

2、张念慈对政府相关部门作出的规划许可、施工许可、预售许可等行政行为的违法性提出异议及依法行使诉权的权利，不因收取本笔补偿款而丧失或受到任何限制。

3、本补偿协议的签署及履行，仅限于一、二期已售房屋对应的土地价值部分，不得被解释为张念慈放弃对三期未开发土地的物权取回权及其他所有合法权益。

寻找类案：共有土地使用权被违法侵权后，其地上房产已转移登记至购房业主名下时，原共有人的补偿债权是否可作为优先债权处理。

在表述上应慎重使用“侵权”一词，以免对三期处置中的优先受偿顺序产生不利影响。

议题 3、房屋产权及风险隔离问题

张念慈代理人提出：由管理人提起确权之诉，确认房屋产权归安吉康桥公司单独所有。仅管理人确认，对张念慈来说风险隔离不彻底，坚持要通过确权诉讼或者涤除一期二期登记的行政诉讼隔离风险。

管理人回应：房屋质量确实堪忧，地下室有巨大水坑，污水管道均已破裂，如一旦入住，则地下室将污水泛滥，影响房屋地基。产权问题不用诉讼，管理人认可。管理人也不会来启动诉讼确权程序。

王庭长观点：不用考虑三期办证的问题，不会再办到张总名下，实务中是由法院向不动产登记中心出具法律文书（协助执行通知书和裁定）直接为购房业主办理产权登记。这样也能够实现张念慈三期的风险切割。一期二期是否行政诉讼，由张念慈自行决定。

应对策略：

1、取得管理人出具并经债权人会议通过的文件，明确确认一期二期三期房屋在政府违法许可、公司侵权开发共有土地过程及其违法侵权结果（房产）的产权和债权等权利、债务等责任和义务均属于安吉康桥公司，否则其处置房地产的合法性不具备。特

别是从土地房屋分属不同权利人的情况下，管理人是否有权在未收购张念慈份额的情况下单独就房地进行处置。另外王庭长的建议也值得考虑。一期二期风险排除可提起涤除诉讼，但也要考虑风险，防范法院做不利认定。

继续要求管理人提起确权诉讼，确权诉讼判决明确认定：

安吉康桥公司是唯一的开发主体（此项中擅自开发已有认定，需注意开发、预售时点张念慈并未成为安吉康桥公司登记股东，也不存在任何可由股东发表或行使权利的场合，均由沈惠中一人推进。），单方开发共有土地过程及其结果（一期二期三期房屋）的产权和债权等权利、债务等责任和义务归安吉康桥公司单独所有和承担；张念慈从未参与开发、从未同意开发行为；涉案一期二期三期房屋不应被认定为双方的共有财产，登记簿上的共有权利人登记存在错误。

2、着重在 58 号二审中由省高院查明确定。

在前述三个议题基础上，请各位律师就以下问题及前述议题相关事项发表专业意见：

1、即便不存在“共签共办”约定，一、二期已售房屋在后续向自规局办理登记手续时，哪些环节依法必须经共有人一致同意或共同委托签字方可办理？

AI 答：

核心结论：

在按份共有（张念慈 30%，安吉康桥 70%）的法律框架下，法律并不要求所有登记环节均须经共有人一致同意。关键区分在于“内部约束性约定”与“法定多数决规则”。

具体分析：

法定规则依据

根据《中华人民共和国民法典》第 301 条，处分按份共有的不动产，应当经占份额三分之二以上的按份共有人同意。安吉康桥持有 70% 份额，已超过三分之二。因此，在无特殊约定的情况下，安吉康桥依法有权单独决定处分共有不动产（含土地使用权及在

建工程)。

登记环节的法律要求

《不动产登记暂行条例实施细则》第14条规定：“因处分共有不动产申请登记的，应当由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请，但共有人另有约定的除外。”

据此：

首次登记（初始登记）：虽需全体共有人申请，但若70%份额共有人申请，登记机关依法可受理并办理，30%份额共有人不签字并不阻却登记机关的受理权。

转移登记（过户给小业主）：同样适用三分之二多数决原则，安吉康桥作为70%份额共有人，依法有权单独提出申请，登记机关审查形式要件后即可办理。

抵押登记（如项目抵押）：同样适用三分之二多数决。

“共签共办”约定的法律意义

若存在“共签共办”约定，其性质为内部合同义务，对安吉康桥有约束力，但该约定不能对抗不动产登记机关的法定审查标准。登记机关不审查当事人之间的内部约定是否被遵守，除非该约定已经备案登记（如登记簿附记栏记载）。

结论汇总

法律强制要求“一致同意”的环节：现行法律未强制规定上述任一环节必须经30%份额共有人一致同意。

“必须共同委托签字”的情形：仅在下列情况中，30%份额共有人签字系事实前提：申请异议登记或更正登记时；

提起民事诉讼后，凭法院生效裁判文书要求登记机关协助执行时；

若“共签共办”约定已备案于登记簿附记栏，则登记机关会据此要求全部共有人到场签字。

2、未经张念慈同意/知悉（两种情况）即将共有土地使用权份额办理转移变更登记，该行为是否合法？行政机关是否有权径行办理？法律依据是什么？变更登记前后，张念慈的权利义务发生何种实质变化？

AI 答：

核心结论：

该行为形式上合法，登记机关有权办理。但该行为的合法性以安吉康桥在内部关系中承担赔偿责任为前提。

具体分析：

合法性判断

如前所述，安吉康桥持有70%份额，符合《民法典》第301条“三分之二以上”的法定条件，因此其单方处分共有土地的行为，不违反物权法的强制性规定。

若该处分行为损害了张念慈的合法权益（例如转让价格明显低于市场价），则安吉康桥应承担侵权损害赔偿责任，但这不影响转移登记行为本身在物权法上的有效性。

行政机关是否有权办理

有权办理。依据为《不动产登记暂行条例》第14条及其实施细则第14条，登记机关仅审查申请人是否提交了符合法定形式的申请材料、是否满足法定份额比例，而不审查内部争议或违约情形。

登记机关无义务审查安吉康桥是否已征得张念慈同意，除非张念慈已依法办理了异议登记或查封登记等限制性措施。

变更登记前后，张念慈权利义务的实质变化

维度	变更登记前	变更登记后
物权（所有权）	合法持有30%土地份额的物权，登记于不动产登记簿	对该部分土地的物权 消灭 ，登记簿上不再显示为权利人
债权（请求权）	无直接的金钱债权	取得对安吉康桥（破产管理人）的 侵权损害赔偿债权 （普通债权或优先债权，视主张及法院认定而定）
控制权	有权依法定程序对处分行为提出异议或诉讼	物权层面丧失控制权，但可通过诉讼要求损害赔偿
风险隔离	仍可能因共有物对外负债承担相应责任	因登记转移至购房业主， 后续质量、交付等风险与张念慈不再直接关联 （这正是风控目标）

3、针对自规局在首次登记中将张念慈列为一、二期房产权利人之一的做法，为有效隔离因政府违法许可、公司违法开发所产生的产权、债权、债务等责任，可采取哪些维权路径？

AI 答：

核心结论：

登记已发生且难以撤销，维权路径应以“取得金钱补偿+文件隔离”为核心，辅以诉讼确权和行政违法确认。

具体路径建议（按优先级排序）：

民事路径——提起或参与侵权损害赔偿之诉（首要路径）

向破产管理人申报债权，主张因物权消灭而产生的损害赔偿（以土地评估价为基准）。

如管理人审核不认可，依法提起债权确认诉讼，请求法院确认补偿金额及性质（争取认定为优先债权，而非普通债权）。

同步检索类案，论证“地上房产已转移时，原共有人补偿债权具有优先性”。

协议隔离——植入“防火墙条款”（绝对必要）

在一、二期赔偿协议中，明确写入您在会议通知中已拟定的三条“隔离防火墙”条款（即：不视为事后追认、不放弃行政追诉权、不放弃三期物权取回权）。

该条款虽不能对抗登记机关，但可在民事法律关系上阻止对方将“接受补偿”解释为“全面放弃权利”。

行政诉讼路径——确认行政行为违法（辅助路径）

自规局依据三分之二多数决办理转移登记，程序合法性较高，单独起诉自规局要求撤销登记的胜诉可能性较低。

可考虑起诉住建局、梅溪镇政府针对规划许可、预售许可等前期行政行为，以确认其违法性，进而为行政赔偿诉讼奠定基础。该诉讼不直接撤销登记，但可固定政府违法的证据，增强后续行政赔偿的主张力度。

涤除登记诉讼——审慎评估（风险较高）

理论上可提起民事诉讼，请求法院确认安吉康桥擅自处分行为无效，并要求涤除已办登记。

但：鉴于购房业主多为善意第三人，且已实际入住，法院基于保护善意第三人及交易稳定的考量，大概率不会支持涤除，反而可能作出不利于张念慈的认定（如认定其知情或默认）。

建议：仅将其作为备选策略，不在当前阶段主动提起。

程序性保全措施——办理异议登记

在三期土地尚未被处分前，立即就三期未开发土地向自规局办理异议登记，以阻却管理人在未协商一致的情况下单方处分三期份额，为后续谈判及诉讼争取时间。

总体建议：

对于一、二期已登记房产，不宜将维权重心放在撤销登记上，而应聚焦于：

- （1）争取高额金钱补偿（优先债权）；
- （2）通过“防火墙条款”将风险彻底隔离；
- （3）保留对政府违法许可行为的追诉权，作为后续行政赔偿的筹码。

对于三期，立即办理异议登记，并通过债权人会议明确要求管理人不得在未获张念慈书面同意前单方处置，否则依法追究赔偿责任。

议题 4、虚假债权

张念慈代理人提出：要求挤干虚假债权水份，其中康贤工程款坚持要求组织工程量鉴定，并表示张念慈可以垫付鉴定费用，最终费用由康贤与管理人/上海康贤分别按照鉴定结果核减比例承担。

管理人回应：时间成本费用成本很高，并且还涉及康贤公司是否认可鉴定结果的问题，最终还是要通过诉讼解决，因此管理人拒绝启动重新鉴定。建议由张念慈承担全部鉴定费用，且一旦委托，张念慈必须认可鉴定结果。

王庭长观点：基本认可管理人观点，建议张念慈如认为康贤公司有虚假债权的，还是通过债权确认之诉来解决，由法院委托司法鉴定，最后费用由法院根据结果判定谁来承担。

张念慈代理人提出：民间借贷陈剑勇判决康桥公司承担责任，但案情同样存在借款协议倒签的可能性，要求管理人和陈剑勇做笔录固定证据是否存在倒签，固定后再对借条证据进行鉴定，如果鉴定存在倒签与驳回的案件是一样的案情，希望同案同判。

管理人回应：同意找陈剑勇做笔录核实是否倒签，但是鉴定不同意，本按已经耗时 2 年，再增加成本，难以接受。

王庭长观点：由管理人做笔录后，根据具体情况再认定。

应对策略：

看张总是否坚持提起债权确认之诉。上海康贤诉讼成本很高，诉讼费在 40 万左右，鉴定费在 50-80 万左右。可以致函陈清厉害，管理人拒绝的留作不尽责事项之一。

议题 5、追责沈惠中

张念词代理人提出：追究高管损害公司利益责任，其中管理人已向上海康桥发函，主张其尚欠安吉康桥 2200 万元，应当予以追回。同时，因沈惠中违法新设公司的约定造成三期不予许可的结果，导致房屋市场下行影响价格下跌。所以房屋价值下跌，均是由沈惠中违约造成的。

管理人回应：称证据不足，追责时间成本过高，应先行处置资产。

王庭长观点：未表态。

应对策略：之前已发过函件，但系杂糅其他事项的文件，可单独就追责沈惠中问题致函一次，包含民事刑事，如拒绝同样留作管理人不尽责事项之一。

议题 6、三期处置时共签共办事项的处理

张念慈代理人提出：对于三期共签共办的问题，生效判决和中院许金荣法官均认为三期应共签共办，故管理人应予以重视。

管理人回应：完全不认可存在共签共办，称从未收到安吉康桥移交的共签共办的文件。

王庭长观点：未明确表态。

应对策略：

已在 58 号案二审中调整诉请，以避免土地份额比例发生变化的可能。后续仍以“共签共办”约定存在为前提推进。建议致函管理人释明：应尽快推动三期房地产变现；若管理人不认可“共签共办”，则依破产法规定可解除该约定，但需赔偿张念慈因此所受损失；若管理人认可，则顺势确认，并将其此前拖延至今才提出异议的行为作为不尽责事项留存；若管理人不作明确回应，可提起诉讼要求管理人赔偿损失，同时以此作为三期份额按评估价不打折的依据，并将处置逾期归责于管理人。张总不主动提出解除或让步。

后续事项：

议题 7、是否对政府部门另行提起行政诉讼？若提起，被告主体如何确定？起诉事由如何选择？

夏律师、祝律师初步建议：违法开发及售卖的关键节点为立项、建设工程规划许可、预售许可。除已诉的自规局外，住建局、梅溪镇政府、发改局亦可能涉及。可将住建局和梅溪镇政府捆绑至预售许可诉讼中，发改局的立项批复及工规证问题可暂缓。起诉事由宜列“预售许可无效”，并附带住建局、梅溪镇政府共同赔偿，但需注意该诉可能因“以无效为名、实为撤销”而被法院以超出起诉期限为由驳回。另一角度可绕开住建，直接向梅溪索赔，以免起诉期限问题。另一角度可以等行初 58 号二审结果出现但在 2027 年 5 月 1 日前向住建局、梅溪镇索赔，视其反映进行起诉，行初 58 号如驳回，则顺势作为新案证据。请各位律师就以下事项发表意见：是否起诉住建局、梅溪镇政府、发改局？若起诉，三者之

间的起诉先后顺序、具体时点和时机如何把握？