

恳请关注政府错误许可下共有土地权利被侵害的求助信

（拟发稿；承办人）

尊敬的浙江省高级人民法院郑青院长：

本人张念慈，系安吉国用（2014）第 02795 号《国有土地使用权证》项下的按份共有人（登记份额 30%），即该共有土地的实际出资人之一（实际缴纳出让金 3,300 万元）。现向您致信求助，恳请您关注本人在一系列政府错误许可及担保行为下共有土地权利被严重侵害、相关补偿问题拖延至今已逾 13 年、本人分文未得的困境。

一、系列行政、民事案件基本情况

若干年前，本人入股沪商沈惠中公司先后在上海浦东和浙江安吉开发房地产，项目公司简称上海康桥公司（下称母公司）和安吉康桥公司（下称子公司或公司）。因本人常居香港，两地楼盘开发建设基本由沈惠中负责运营，本人按双方约定全面履行了出资等义务。期间由于沈惠中和项目公司资金严重不足，本人以贷款形式注入项目公司大量资金，均有抵押和沈惠中个人担保。

2014 年 6 月 25 日，安吉县人民政府（下称安吉县政府）颁发安吉国用（2014）第 02795 号国有土地使用权证，载明案涉土地为本人与公司按份共有，其中本人占 30%、公司占 70%。本人实缴国有土地出让金 3,300 万元，超出登记 30%份额对应出让金（以 8,230 万元为基数计算为 2,469 万元）的部分为 831 万元。根据《投资和股东贷款合作合同》第四条第 3 款之约定，案涉土地实际出让价款为 5,800 万元【竞买形式价格 8,230 万元扣除梅溪镇人民政府（下称梅溪镇政府）溢价分段分成 2,440.49 万元后】，按

此计算本人实际缴纳的 3,300 万元对应 56.9%的土地份额。

二、政府系列错误许可及担保行为

后期沈惠中使用母公司资金愈发不透明，本人进一步发现安吉县政府及相关职能部门存在系列错误许可及担保行为，其从未告知和征得本人作为共有权人的同意，却擅自开发共有土地：

1、共有土地首次登记错误：安吉县自然资源和规划局（原安吉县国土资源局，下称自规局）将共有土地在土地登记簿上登记为公司一方独有，为后续沈惠中以公司名义单方申请各项许可提供了形式上便利。

2、共有土地抵押担保登记违规：自规局登记沈惠中以公司名义单方申请的共有土地为梅溪镇政府所属公司借款提供抵押担保。

3、立项审批错误：安吉县发展和改革局（下称发改局）在立项环节，许可沈惠中以公司名义单方申请。

4、预售许可违法：安吉县住房和城乡建设局（下称住建局）在预售环节，于 2017 年向安吉康桥公司核发“康桥佳苑”一、二期《商品房预售许可证》。该行为直接违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条第（四）项（未经其他共有人书面同意的共有房地产不得转让）及《城市商品房预售管理办法》第五条第（一）项（未取得完整的土地使用权证书）。

5、政府违规担保与行政允诺：梅溪镇政府在向住建局出具的《关于康桥置业发展有限公司办理商品房预售许可的情况说明》（下称情况说明）中明确承认，因案涉土地使用权已为其抵押担保，无法办理本人所持土地份额的转让手续，待其还清贷款并撤销抵押后，由镇政府督促公司将本人名下土地份额转让至公司名

下，同时请住建局同意预售，并承诺“如因此产生的纠纷和一切法律责任由梅溪镇人民政府负责承担”。

6、容缺办证的转移登记违规：2023年2月24日，自规局依据安吉县政府〔2023〕16号《专题会议纪要》，在未告知本人且未经本人同意的情况下，通过“容缺办证”方式将本人登记30%份额中的3,692.4 m²土地使用权转移登记给一二期购房业主，对应本人3,692.4 m²土地的出资为657万元。同时，将2014年土地证面积从46,248 m²变更为33,940 m²，直接削减了本人按份共有的土地总面积。

上述政府系列错误许可及担保行为，直接导致沈惠中得以在共有土地上擅自建造、预售并交付侵权房产。其直接后果是使本人在未获政府任何告知或同意的情况下，被彻底排除于土地开发之外，丧失了通过新设公司进行自主开发的机会，进而造成投资本金及预期利润的重大损失。由此引发系列共有土地诉讼。

三、生效裁判已确认的关键事实

1、（2020）浙05民初105号民事判决（已生效）已查明：本人对沈惠中擅自开发共有土地完全不知情（判决书第23~24页），本人基于土地共有的现实及前述情况向住建局发函请求保障共有权益，在合法范畴之内，并不存在过错和侵权行为。

2、（2021）浙行终1541号行政判决中，住建局以“安吉康桥公司以自己公司名义单独开发，张念慈始终不予认可”（判决书第7页）作为答辩，并获得贵院支持，判决确认“康桥公司作为共有人之一，仅享有70%的土地使用权，并未取得完整的土地使用权，与‘已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证

书’的预售条件不符”。

3、（2025）浙 05 行初 58 号行政判决（已上诉至贵院）中，湖州中院将“首次登记”“变更登记”“转移登记”进行切割认定，错误认定“首次登记未减损当事人合法权益”，且与贵院在先的 1541 号行政判决认定存在明显矛盾（详见上诉状第 10 页）。

4、（2025）浙 05 民终 1218 号民事判决认定，本人与安吉康桥公司从联合竞买到办理登记土地使用权证书均是按照双方约定的 30%和 70%比例各自享有份额。

四、本人目前的诉讼/程序状态

本人已提起/参与以下程序，均系围绕同一核心诉求——因政府错误许可及担保造成本人共有土地权利被侵害，应获得补偿：

序号	案件/程序	状态	核心诉请
1	（2025）浙 05 行初 58 号案上诉	已上诉至贵院	确认自规局登记行为违法，补偿土地削减损失
2	起诉发改局、住建局行政行为无效	拟向湖州中院 起诉	确认立项、预售许可等行政行为违法并补偿
3	起诉梅溪镇政府履行行政允诺		履行“承担一切法律责任”允诺并补偿
4	向公司破产管理人申报债权	已申报，待审核	将侵权损失纳入破产债权
5	向梅溪镇政府发送履行行政允诺函	已发送，待答复	请求履行行政允诺

五、本人的真实诉求与调解意愿

本人起诉自规局及发改局、住建局、梅溪镇政府，并非追求政府败诉，而是希望查明事实，公平处理或通过调解案结事了。

本人提起同一诉讼目的的系列案件，仅主张作为土地共有人被侵害的补偿权利，补偿标准参照国有土地出让及银行贷款的对应权益确定，本人不接受、也不适格主张地上建筑物的任何权利，同时不因此承担与房屋建造、销售相关的任何责任与义务。

具体补偿方案如下：

货币补偿：侵权方就侵害本人共有土地权利给予货币补偿，补偿标准参照自规局同期出让的生地价评估确定，或以本人实际

缴纳的国有土地出让金 3,300 万元本金加银行贷款利息为上限。

行政允诺履行：梅溪镇政府履行其“承担一切法律责任”行政允诺——督促破产管理人将本人名下土地份额转让至安吉康桥公司名下，本人仅就该转让行为予以配合办理相关手续，并通过该路径取得相应补偿。该转让不影响本人就此前已被侵害的土地权益继续主张货币赔偿。

调解让步意愿：恳请贵院主持同一核心诉求的系列行政案件的调解，如需本人作出让步，在说明合理、合情理由的前提下，本人愿意积极配合，目的在于司法资源集中用于追究沈惠中在共有土地上擅自建造、预售并交付侵权房产造成一二期逾期及“容缺办证”的责任，以及住建局 2021 年 1 月 20 日不予许可决定时价值 3.6 亿元三期因迟延至今未售的跌价损失。同时，在剔除沈惠中等虚报债权的基础上，可查明其私自和非法处置母公司 6 亿元商品房中非法占有财产的线索（经最高法院入库评估机构评估子公司项目利润 2.5 亿元、母公司项目利润 9.4 亿元），以此落实其损害公司的赔偿责任，从根源上减少贵政府实际承担损失补偿的范围，应当还能恢复公司资产大于负债。

六、恳请关注的事项

1、（2025）浙 05 行初 58 号行政判决与贵院在先 1541 号行政判决的矛盾：湖州中院在后判决认定“未有有效证据证实上诉人与第三人在一二期办证前存在另有约定”，但在先 1541 号行政判决已明确认定存在“共签共办”约定并以该约定为裁判依据之一。恳请贵院在二审中纠正该矛盾认定。

2、“首次登记”列名问题：自规局在办理“首次登记”时，

将从未参与开发建设的本人列在“房产权利人”处，进而在“转移登记”削减本人土地份额。恳请贵院查明该列名行为是否合法。

3、《民法典》第 301 条的适用条件：按份共有人处分共有物须经三分之二以上份额共有人同意，但该条适用应以共有人知情并有机会表决为前提。本案中，本人直至 2018 年才发现土地被擅自开发，2023 年“容缺办证”亦未通知本人。恳请贵院明确该种情形不适用第 301 条。

综上，本人 2013 年在安吉投资 3,300 万元共有土地，准备与公司新设项目公司并导入共有土地进行开发，到如今已逾 13 年，分文未得，对应土地使用权面积却被削减了数千平方米，未获得任何补偿。相反，沈惠中通过操控安吉康桥公司单方面开发共有土地、销售房产、虚报债权等方式，将巨额利益转移殆尽。

本人的核心诉求是：在国家和业主利益优先的前提下，本人的合法土地权益不应被无视，更不应在未获任何补偿的情况下被无偿转移。

恳请贵院在审理（2025）浙 05 行初 58 号上诉案及相关案件时，查明上述事实，公平裁判，并主持调解，案结事了。

（以下无正文，为本求助信的签署部分）

国有土地使用权共有人张念慈（852-69622222）：

2026 年 07 月 27 日

附件：1、关于康桥置业发展有限公司办理商品房预售许可的情况说明（梅溪镇政府担保预售）；安吉县人民政府专题会议纪要[2023]16 号（解决浙江省纪委“七张问题清单”之一）。

2、（2020）浙 05 民初 105 号民事判决；（2021）浙行终 1541 号行政判决；（2025）浙 05 行初 58 号行政判决，行政上诉状。

3、（2025）浙 05 民终 1218 号民事判决书；投资和股东贷款合作合同；房地产估价委托书；出让金支付后仍以原约定出资比例登记土地份额的原因。