

浙江省湖州市中级人民法院 民事判决书

(2025)浙05民终1218号

上诉人(原审本诉原告、反诉被告): 张念慈, 男, 1964年6月1日出生, 香港特别行政区居民, 住香港特别行政区九龙油麻地御金国拳6座31楼A室。香港永久性居民身份证号码: M107868(8)。

委托诉讼代理人: 夏亮, 浙江六和律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 祝晶, 浙江六和(湖州)律师事务所律师。

被上诉人(原审本诉被告、反诉原告): 安吉康桥置业发展有限公司, 住所地浙江省安吉县梅溪镇晓墅新区。

诉讼代表人: 陆诚, 安吉康桥置业发展有限公司管理人负责人。

委托诉讼代理人: 程庆军, 江苏百年东吴律师事务所律师。

委托诉讼代理人: 王梦喆, 江苏百年东吴律师事务所律师。

上诉人张念慈因与被上诉人安吉康桥置业发展有限公司(以下简称安吉康桥公司)物权保护纠纷一案, 不服浙江省安吉县人民法院(2024)浙0523民初2418号民事判决, 向本院提起上诉。本院于2025年6月17日立案受理后依法组成合议庭, 并于2025年9月10日公开开庭审理。上诉人张念慈的委托诉讼代理人夏亮、祝晶, 被上诉人安吉康桥公司的委托诉讼代理人程庆军到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

张念慈上诉请求: 1. 撤销一审判决, 改判支持张念慈的一审诉请或发回重审; 2. 一、二审诉讼费由安吉康桥公司承担。事实

和理由：一、一审判决未查清事实，采信证据不当。（一）一审未查清双方协商约定土地份额的事实，未采信有关约定的证据，直接导致一审法院对议定的土地份额未作认定。一审法院未认定张念慈一审提交的证据3（《投资与股东贷款合作合同》、（2020）浙05民初105号民事判决书、800万元土地竞拍保证金转账电子回单及资金往来结算票据、2500万元土地款汇款凭证、《房地产估价委托书》）和证据4（《代持股权协议》《代持股备忘录》《结欠本金8500万元和年利率31.32%利息确认书》《结欠本金8500万元和银行贷款4倍利息确认书》、（2020）苏0582民初6867号民事判决书、（2021）苏民终1663号民事判决书、（2023）最高法民申1724号民事裁定书），理由为该两组证据与本案无关。事实上，该两组证据体现了双方的实际出资以及就实际出资确定土地份额的约定，同时还体现了安吉康桥公司与安吉县梅溪镇人民政府（以下简称梅溪镇政府）的溢价分段分成约定，更直接回击了安吉康桥公司反诉请求中的股权受让对价问题。其一，汇款凭证合计金额3300万元，《国有建设用地使用权出让合同》所载土地总价8230万元的30%为2469万元，两者差额为张念慈诉请中明确提及的831万元。其二，《房地产估价委托书》中根据双方确认实际土地成本5789.51万元（总价8230扣除溢价分成所得）和张念慈缴付3300万元换算，得出张念慈登记30%，但实际占有56.9%份额的结论。其三，张念慈一审提交的证据2（《关于梅溪新区基础设施及周边土地开发项目协议》）经一审确认，其中经溢价分段分成计算所得5789.51万元，与证据3中《投资与股东贷款合作合同》第四条第3款竞买形式价格、实际出让价格的表述正好契合，与证据3《房地产估价委托书》的表述吻合，可见证

据 2、3 之间互有关联且能互相印证。其四，证据 4 中关于张念慈以 700 万元债权获取安吉康桥公司股权的事宜约定清楚明确，与安吉康桥公司反诉请求直接关联，但却未被一审确认，综上，对于张念慈核心诉求相关的出资事实，即按双方确认的实际成本和具体出资确定双方实际份额的约定未予审查评价。（二）一审判决没有回应保护国资的诉请并将其理解成普通债权债务。张念慈的第 3 项诉请为确认梅溪镇政府以缴清的 2440 万元享有案涉土地 29.65% 的份额，第 4 项诉请为如不支持第 3 项请求则确认张念慈超出 30% 对应地价所额外支付的 831 万元享有 26.9% 的案涉土地份额，两项诉请互为选择项，本质是张念慈为了保护国资利益所提出的请求。根据《国有土地使用权出让收支管理办法》和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，安吉康桥公司与梅溪镇政府关于设定底价、溢价分段分成的约定应属无效，《土地出让合同》中 8230 万元的总价如合法有效，则梅溪镇政府给予的溢价分段分成即 2440 万元直接交清 29.65% 土地份额的出让金应当属于梅溪镇政府的国有资产，应予返还，但如法院不认可该部分利益属于国资，溢价分段分成有效，则土地实际成本就不是 8230 万元，应为张念慈、安吉康桥公司双方约定的实际成本 5789.51 万元，张念慈实际支付的 3300 万元超出合同价 8230 万元的 30% 的部分为 831 万元，该部分与实际成本换算，对应案涉土地份额即为 26.9%，张念慈诉请虽选择性主张该项利益，但亦多次向政府及职能部门表态，如有该部分利益也留存案涉土地份额 16.8% 作为国家权益，同时致函梅溪镇政府指定代表接管；超出登记 30% 出资 1563 万元的案涉土地份额 10.1% 作为安吉业主权益储备资金，在梅溪镇政府主导下，登记在业主委员会指定代

表的名下，但一审法院在综合认定部分，将张念慈主张的国资利益，理解为“案涉双方之间以及与梅溪镇政府、沈惠中等主体之间存在其他债权债务关系并导致物权份额发生变化，但均未落实在案涉土地的不动产登记簿上，故上述债权债务关系与本案无关”，张念慈主张的该部分国资利益不是与案外人之间的债权债务关系，且该部分利益的定性应追加梅溪镇政府参与调查，一审的论述作出了错误认定，且未将相关事实查清，实际上张念慈的权益因法院的表述仍处于悬而未决的状态。（三）未查清案件标的具体情况，一审称再行确认份额有违一物一权的基本原则，这一说法并无法律依据。如当下物权状态有变化，与案件事实亦有关联，法院应向张念慈释明，并明确张念慈物权的范围，变更登记本身属于容缺办证，系安吉县人民政府对历史遗留问题的处理，并非合法合规的物权转移，相关事实一审也未继续查清便直接驳回起诉，违规出任的破产管理人又不对政府容缺办证减少土地登记面积认定给张念慈享有物权取回权，导致张念慈被迫起诉政府。（四）遗漏案件重要当事人，本案查证过程中遗漏了沈惠中和梅溪镇政府等重要当事人，张念慈的诉请明确指向梅溪镇政府的权利，且案件事实与沈惠中有重大关联，一审判决认为梅溪镇政府、沈惠中与张念慈、安吉康桥公司双方均存在债权债务关系，却没有追加上述当事人应诉。二、一审判决适用法律错误。一审对份额的认定主要援引《中华人民共和国民法典》第二百零九条、第二百一十六条第一款，但这两个条文只是确认不动产登记簿的推定效力，一审法院认为不动产登记簿的公示公信效力是针对不特定的第三人，而非必然适用于登记产权人之间，公示公信原则是保护依据登记簿登记内容可能产生法律关系、形成权利义务的第

三人的信赖利益，但真实权利状况和登记内容不一致时显然不适用前述条款。登记在册的权利人和利害关系人之间不适用公示公信的推定效力，《中华人民共和国民法典》第二百二十条规定了利害关系人在认为不动产登记簿记载错误时的救济途径，本案中，安吉康桥公司不配合更正登记，且在张念慈提交了足以证明真实权利状况的情况下，法院可予以采纳并确认其权利，故张念慈是基于真实约定和实际履行与登记内容不一致方才提起诉讼，显然不适用一审援引的法条，按一审的逻辑会得出只要登记簿有记载，则必然正确，如有异议就是违背公示公信效力，这显然于法无据。

安吉康桥公司辩称，安吉康桥公司目前已经被一审法院受理破产清算。在一审过程中，安吉康桥公司是一审的被告以及反诉的原告。安吉康桥公司破产管理人在征求安吉康桥公司债权人委员会的意见后，没有提起上诉。债权人委员会不同意支付上诉费用，导致管理人不能完全按照自己的意见来表达上诉意见。但安吉康桥公司管理人认为应在实体上将安吉康桥公司所涉及的土地和张念慈所持有的30%份额部分继续履行。张念慈一方与其他股东签署的股东投资协议以及相应的备忘录，共同竞买与开发康桥佳苑所涉土地，把30%份额并入或归入安吉康桥公司名下以完成共同开发。从局外人视角看，如果不过户，则无法完成对土地的共同开发，有违经济学常理。此外，张念慈在开发过程中取得了安吉康桥公司35%股权，基于双方权利义务对等的原则，安吉康桥公司认为张念慈应继续履行2014年1月23日双方签署的投资和股东贷款合作合同以及2018年7月17日签署的代持股权备忘录，将张念慈名下的土地使用权30%份额过户登记到安吉康桥公司名下，以完成共同开发的合同目的。本案系破产衍生诉讼，涉及其他业

主以及购房人、债权人的利益，张念慈的主张没有事实与法律依据，其诉请会造成实质上的不公平。

张念慈向一审法院起诉请求（变更后）：1. 确认张念慈对安吉国用(2014)第 02795 号建设用地使用权按照登记享有 30%份额；2. 确认张念慈对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权超出证载 30%份额直接交清 10.1%份额的土地出让金 831 万元，享有 10.1%的建设用地使用权份额；3. 确认梅溪镇政府对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权直接交清 29.65%份额的土地出让金 2440 万元，享有 29.65%的建设用地使用权份额；4. 若法院不支持上述“确认梅溪镇政府对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权享有 29.65%份额”，则确认张念慈对安吉国用(2014)第 02795 号建设用地使用权超出证载 30%份额直接交清 10.1%份额的土地出让金 1563 万元，享有 26.9%的建设用地使用权份额；5. 案件受理费、保全费等诉讼费用由安吉康桥公司承担。

安吉康桥公司向一审法院反诉请求：1. 张念慈继续履行 2014 年 1 月 23 日签署的《投资和股东贷款合作合同》及 2018 年 7 月 17 日签署的《代持股权备忘录》，将其名下的安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权 30%份额过户登记在安吉康桥公司名下；2. 案件受理费由张念慈承担。

一审法院认定事实：2007 年 7 月 2 日，梅溪镇政府与安吉康桥公司分别作为甲方、乙方签订《关于梅溪新区基础设施及周边土地开发项目协议》，约定“一、项目名称：梅溪镇新区基础设施及周边土地开发项目。二、项目合作区块、面积及性质：本项目开发区块面积共 100.43 亩，东至四洲山路，南至广场路（规划中，暂名），西至滨河路（规划中，暂名），北至 11 省道，其中

道路及绿化用地 20.80 亩，交通中心用地 14.63 亩，商住用地净出让面积 65 亩（具体面积以规划红线图为准）。三、开发方式、项目用地的取得及资金的支付……2. 甲方协助乙方以公开挂牌、竞拍等方式取得商住用地使用权，出让年限按照国家有关规定执行。土地挂牌底价为 26 万元/亩（计算面积为净出让面积）。具体挂牌时间和供地的数量根据甲方规划和乙方开发需求而定。3. 为加快工业发展，促进城镇的人流、物流的聚集，乙方借款 1500 万元给甲方，用于前期征地、报批和 11 省道以北工业平台的开发建设。借款期限为一年，利息按年息 12% 计算（体现在地价中，不另行支付）。4. 借款直接抵扣土地出让金。即乙方在获取土地使用权时不直接支付土地出让金，由甲方负责从借款中支付，不足部分由乙方支付。如一年后尚有部分土地未出让，借款余额甲方不再支付利息”等内容。2013 年 12 月 13 日，安吉康桥公司与张念慈通过公证签订《联合竞买协议书》，约定联合竞买位于梅溪镇 2008-13、2010-6 土地的国有建设用地使用权，双方出资比例为安吉康桥公司出资 70%、张念慈出资 30%；如竞买成功，则双方对受让的建设用地使用权权益享有比例为安吉康桥公司 70%，张念慈 30% 等内容。2013 年 12 月 16 日，张念慈向安吉县公共资源交易中心缴纳拍卖保证金 500 万元、300 万元。2013 年 12 月 17 日，安吉康桥公司向安吉县公共资源交易中心缴纳保证金 800 万元。2013 年 12 月 27 日，安吉县国土资源局向安吉康桥公司出具《挂牌成交确认书》，载明“经挂牌，接受贵单位 2013 年 12 月 27 日对我局挂牌出让的梅溪镇 2008-13、2010-6 土地的报价。成交价为人民币捌仟贰佰叁拾万元整（¥82300000 元整）。请贵单位在 2014 年 1 月 9 日持本成交确认书和履约保证金发票到我局签订《国

有建设用地使用权出让合同》，在 2014 年 1 月 27 日前交清全部地价款的 50%，在 2014 年 5 月 27 日前交清全部地价款”等内容。2014 年 1 月 9 日，安吉县国土资源局与安吉康桥公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，约定“本合同项下出让宗地编号梅溪镇 2008-13、2010-6 土地，宗地面积大写伍万叁仟柒佰柒拾平方米（小写 53770 平方米），其中出让宗地面积为大写肆万陆仟贰佰肆拾捌平方米（小写 46248 平方米）……本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写捌仟贰佰叁拾万元（小写¥82300000 元），每平方米人民币大写壹仟柒佰柒拾玖元伍角伍分（小写¥1779.55 元）”等内容。2014 年 1 月 24 日，张念慈向安吉县财政局缴纳土地出让款 300 万元、500 万元、400 万元、500 万元、500 万元和 300 万元；安吉康桥公司向安吉县财政局缴纳土地保证金 15 万元，合计 2515 万元。当日，安吉县国土资源局开具浙江省土地出让金专用票据，载明“缴款单位：安吉康桥公司、张念慈，缴款内容：梅溪镇 2008-13、2010-6 土地款，价款金额 25150000 元”等内容。2014 年 6 月 25 日，安吉县人民政府颁发安吉国用（2014）第 02795 号国有建设用地使用权证，记载土地使用权人为安吉康桥公司，使用权面积 46248 m²，记事栏记载“本宗地为安吉康桥公司、张念慈共同所有，其中安吉康桥公司 70%、张念慈 30%”等内容。2014 年 7 月 1 日，安吉县自然资源和规划局完成案涉土地的不动产登记簿首次登记，记载权利人为安吉康桥公司，共有情况为按份共有，使用权面积为 46248 m²，不动产权证号为安吉国用（2014）第 02795 号并附记了“本宗地为安吉康桥公司、张念慈共同所有，其中安吉康桥公司 70%、张念慈 30%”等内容。2016 年 6 月 20 日，安吉康桥公司取得案涉土地

1-8 号楼施工许可证；2017 年 10 月 24 日取得 9-20 号楼、垃圾房、门卫、开关站施工许可证；2017 年 5 月 25 日取得 5#、7#、8#幢商品房预售许可证；2017 年 12 月 29 日取得 3#、4#、6#幢商品房预售许可证；2020 年 4 月 30 日取得安吉县房屋建筑工程竣工验收备案证明书；2020 年 5 月 14 日取得 1#—8#幢交付验收备案。另查明：1. 安吉康桥公司成立于 2007 年 1 月 30 日经安吉县市场监督管理局核准成立，注册资本金 2000 万元，发起人股东为上海康桥房地产开发经营有限公司（以下简称上海康桥公司），为一人有限责任公司。2020 年 6 月 28 日，张念慈起诉要求确认其为安吉康桥公司股东，持股份额 35%。经江苏省张家港市人民法院审理、判决确认张念慈持有安吉康桥公司 35%的股权，其为安吉康桥公司的股东。2. 安吉康桥公司在案涉土地上开发的房产项目——康桥佳苑第一、二期已销售并交付买受人使用至今。3. 安吉国用(2014)第 02795 号建设用地使用权登记已变更为(2023)第 0004181 号建设用地使用权登记，记载面积 33940 m²，由张念慈、安吉康桥公司按份共有，张念慈占 30%、安吉康桥公司占 70%。4. 2024 年 11 月 20 日，该院裁定受理安吉康桥公司破产清算一案。

一审法院认为，《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第四十一条规定，当事人可以协议选择合同适用的法律。当事人没有选择的，适用履行义务最能体现该合同特征的一方当事人经常居所地法律或者其他与该合同有最密切联系的法律。本案适用中华人民共和国内地法律。《中华人民共和国民法典》第二百零九条规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。第二百一十六条第一款规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根

据。本案中，张念慈与安吉康桥公司共同竞买国有建设用地使用权，双方共同支付土地出让款并取得安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权证，该证记载张念慈、安吉康桥公司为（2014）第 02795 号建设用地共有人，张念慈享有 30% 份额，安吉康桥公司享有 70% 份额，该记载事项与不动产登记簿记载一致。现张念慈在其第二至四项诉讼请求中主张其享有（2014）第 02795 号建设用地使用权 30% 份额外另有 10.1% 的份额，梅溪镇政府享有 29.65% 的份额或由其享有该 29.6% 的份额均与不动产登记簿不符，违背不动产登记簿的公示公信效力，对张念慈第二至四项诉讼请求该院不予支持。另，张念慈通过竞买取得（2014）第 02795 号建设用地使用权并享有其中 30% 份额，此后安吉康桥公司在该土地部分区域开发房产项目并对外向普通商品房消费者销售并交付使用至今，故现再确认张念慈享有（2014）第 02795 号建设用地使用权中 30% 份额有违一物一权的基本原则，对张念慈第一项诉讼请求该院亦不予支持。同理，对安吉康桥公司要求将张念慈名下 30% 的（2014）第 02795 号建设用地使用权份额变更登记至其名下的反诉诉讼请求该院亦不予支持。需要说明的是，无论是张念慈还是安吉康桥公司均在本案中提出双方之间以及与梅溪镇政府、沈惠中等主体之间存在其他债权债务关系并导致物权份额发生变化，但均未落实在案涉土地的不动产登记簿上，故上述债权债务关系与本案无关，对双方相关意见该院均不予采信，对张念慈申请追加梅溪镇政府等主体的主张，亦不予支持。据此，依照《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第四十一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第三款，《中华人民共和国民法典》第二百零九条、第二百一

十六条第一款，《中华人民共和国民事诉讼法》第四十条之规定，判决：一、驳回张念慈本诉诉讼请求；二、驳回安吉康桥公司反诉诉讼请求。案件本诉受理费 206800 元，反诉受理费 63005 元（减半收取），合计诉讼费 269805 元，由张念慈负担 206800 元，安吉康桥公司负担 63005 元，限于判决生效之日起十日内缴纳。

二审期间，当事人围绕上诉请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。

安吉康桥公司向本院提交如下证据：行政起诉状一份，用于证明 2025 年 7 月 9 日，安吉康桥公司收到浙江省湖州市中级人民法院寄送的张念慈诉安吉县自然资源和规划局行政起诉状，该诉状的诉讼请求与本案中张念慈的诉讼请求不一致，相互矛盾，在行政案件中，张念慈要求确认变更登记的份额比例为 40.08%，而在本案中，张念慈要求确认 30%+10.1%合计 40.1%的份额比例，但两个案件中张念慈诉请的事实和理由内容是一致的。

张念慈质证认为，对该证据真实性、合法性没有异议，对关联性有异议。该两个诉讼针对的法益和保护的法律关系不一致，且并不存在矛盾。在本案中，张念慈主张的诉请是确认张念慈对于安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权按照登记享有 30%的份额，对于 30%的登记份额，张念慈没有异议，且是张念慈的心理底线。本案中，张念慈提出诉请是因为张念慈支付的资金数额远超 8230 万元的 30%，也超出了被认定成 5800 万元出让金的 30%，张念慈认为其应享有土地使用权份额。而张念慈提起行政诉讼是因为安吉县自然资源和规划局基于安吉县政府的会议纪要单方面办证，把张念慈原来 30%份额土地使用权对应的总面积 4 万多平方米，削减为 3 万多平方米，也即变相地稀释和减少了张念慈的土

地使用权比例和面积。行政诉讼系为了将登记状态还原到 30%份额的程度，与本案没有直接的矛盾关系。

张念慈未向本院提交新的证据。

对于上述证据材料，本院经审查认为，该份材料与张念慈在本案中主张的诉请并无关联性，故本院不予采信。

一审查明的事实有相关证据予以佐证，本院予以确认。

本院认为，张念慈系香港特别行政区永久性居民，本案系涉港纠纷。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国涉外民事关系法律适用法〉若干问题的解释（一）》（2020 年修正）第十七条的规定，涉及香港特别行政区、澳门特别行政区的民事关系的法律适用问题，参照适用本规定。故本案应参照适用《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》确定准据法。根据《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》第三十六条“不动产物权适用不动产所在地法律”之规定，本案应适用内地法律。本案系《中华人民共和国民法典》施行前的法律事实引起的民事纠纷，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条的规定，应当适用当时的法律、司法解释的规定。

本案二审的争议焦点为：一、张念慈关于确认其对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权享有一定比例的建设用地使用权份额的主张能否得到支持。如果应当予以确认，则具体比例如何认定；二、张念慈关于确认梅溪镇政府对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权享有 29.65%份额的主张能否得到支持。对此，本院分析如下：

关于争议焦点一。首先，根据《中华人民共和国物权法》第九十四条、第一百零四条的规定，按份共有人对共有的不动产或

者动产按照其份额享有所有权。按份共有人对共有的不动产或者动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。本案中，张念慈与安吉康桥公司于2013年12月13日签订经公证的《联合竞买协议书》，明确约定双方在竞买成功后对受让的建设用地使用权权益按安吉康桥公司70%及张念慈30%享有权利。2014年6月25日，安吉县人民政府颁发的安吉国用（2014）第02795号国有建设用地使用权证及不动产登记簿均记载，案涉土地使用权由张念慈与安吉康桥公司按份共有，其中张念慈占30%，安吉康桥公司占70%，上述登记内容与双方约定内容一致。张念慈支付3300万元款项的时间早于安吉县人民政府颁发国有建设用地使用权证的时间，即张念慈和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，而非按照实际出资额享有比例。其次，张念慈（甲方）、沈惠中（乙方）、上海康桥公司（乙方）、安吉康桥公司（丙方）于2014年1月23日签订的《投资和股东贷款合作合同》第三条第二款明确约定，张念慈支付的土地出让金、税款、规费等款项中，超过350万元的部分为其对项目公司的贷款，安吉康桥公司支付的超过650万元的部分亦为对项目公司的贷款。该约定表明，张念慈和安吉康桥公司当时就各自超过一定数额支付的土地出让金、税款、规费等款项的性质明确为债权而非物权。同时，该合作合同仅约定沈惠中、上海康桥公司、安吉康桥公司承诺在其违约的情况下，以全部财产向张念慈承担违约责任，但并未约定如果后期各方未按约设立项目公司，则张念慈按照3300万元土地出让金占土地使用权总价格的比例享有案涉土地使用权的份额。现张念慈以多付的款项主张

增加其土地使用权份额，与该合作合同约定不符。再次，案涉《房地产估价委托书》内容反映，该份材料系双方为解决土地份额争议进行磋商过程中形成的文件，其目的是委托评估机构对案涉土地使用权市场价格进行评估，不能以此严格作为确认双方实际享有土地使用权份额的依据。此外，案涉土地上开发的“康桥佳苑”第一、二期房屋已销售并交付给 300 余户业主使用，相关业主已通过容缺办证方式取得了不动产权证书。如再行确认张念慈对（2014）第 02795 号建设用地使用权中享有 30% 份额，违反一物一权的原则。综上，一审未支持确认张念慈关于其对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权按照登记享有 30% 份额以及张念慈对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权超出证载 30% 以外还享有份额的主张，并无不当。

关于争议焦点二。案涉《国有建设用地使用权出让合同》的受让方为张念慈与安吉康桥公司，梅溪镇政府并非该合同的当事人，亦未作为土地使用权共有人进行登记。同时，张念慈并非主张梅溪镇政府享有土地份额的适格主体，其无权代梅溪镇政府提出物权确认请求。综上，一审未支持张念慈关于确认梅溪镇政府对安吉国用（2014）第 02795 号建设用地使用权享有相应份额的诉请，并无不当。

另，本案系张念慈与安吉康桥公司之间就案涉土地使用权各自应享有的份额而产生的争议，一审未追加梅溪镇政府以及沈惠中为本案当事人，并无不当。

综上，张念慈的上诉请求不成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，裁判结果正确，程序合法，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判

决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 206800 元，由上诉人张念慈负担。

本判决为终审判决。

审	判	长	刘甜甜
审	判	员	林型茂
审	判	员	潘 黎



二〇二六年六月三十日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	费	腾
书	记	员		胡	晓