

出让金支付后仍以原约定出资比例登记土地份额的原因

尊敬的（2025）浙 05 民终 1218 号审判员潘黎法官：

关于您询问“土地出让金支付完毕后仍以安吉康桥置业发展有限公司 70%份额、张念慈 30%份额登记领证”的原因（以下“安吉康桥置业发展有限公司”简称“安吉康桥公司”，“安吉康桥置业发展有限公司”与“张念慈”合称“双方”），回复如下：

一、就时间线进行梳理取得国有土地使用权证的过程

1、土地竞买过程梳理

2013 年 12 月 13 日，双方签署《联合竞买协议书》，初步约定竞买案涉土地时按安吉康桥公司 70%、张念慈 30%进行出资及享受权益，具体事宜另行协商约定。同日该协议书由浙江省安吉县公证处出具（2013）浙安证内字第 4958 号公证文件。

2013 年 12 月 27 日，安吉县国土资源局向双方发送挂牌成交确认书，要求双方按期缔约、交清土地款。

2014 年 1 月 9 日，双方与安吉县国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，沈惠中作为代表，在出让合同落款处署名。

2014 年 1 月 23 日，双方及沈惠中、朱林书、上海康桥房地产开发经营有限公司签署甲乙丙三方的《投资和股东贷款合作合同》，明确双方新设公司来开发案涉土地，并确认土地实际出让价款为 5800 万。

2014 年 6 月 25 日，双方取得国有土地使用权证，载明共有土地使用权，登记份额为安吉康桥公司 70%、张念慈 30%，浙江省国土资源厅、安吉县人民政府、安吉县国土资源局盖章确认。



2、土地款支付时间梳理：

张念慈于2013年12月16日向安吉县公共资源交易中心分两笔分别支付500万、300万；2014年1月24日向安吉县财政局非税收入汇缴结算户分六笔分别支付300万、500万、400万、500万、500万、300万；合计共3300万。张念慈在2014年1月24日时点，根据《联合竞买协议书》出资30%比例，按《投资和股东贷款合作合同》中双方确认土地实际出让价款为5800万计算，多缴1560万；按《挂牌成交确认书》中土地出让价款为8230万计算，多缴831万。

安吉康桥公司于2013年12月17日向安吉县公共资源交易中心支付800万；于2014年1月24日向安吉县公共资源交易中心支付梅溪镇土地保证金15万；合计共815万。

梅溪镇人民政府财政支付专户于2014年4月3日向安吉县财政局非税收入待清算专户支付115万；安吉县财政局非税收入汇缴结算户于2014年4月3日向安吉县财政局非税收入待清算专户支付4000万；合计共4115万。梅溪镇政府以财政资金直接交付土地出让金4115万元中，按协议约定土地摘牌价分成计算为2440.49万元，归还安吉康桥公司原借款本息为1674.51万元。

上述所有支付款项合计8230万，等于《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地款。张念慈当时并未意识到摘牌价分段分成违反国家政策规定，遂认为属于共享利益，土地实际成本即为5800万，后在安吉康桥公司诉安吉县住建局过程中了解到该约定违规性，遂对“梅溪镇政府按协议约定土地摘牌价分成计算的2440.49万元以财政资金直接交付土地出让金”提出异议，即在



本案中诉请确认梅溪镇政府交付 2440.49 万元出让金持有相应的土地份额。

二、出让金支付后仍以原约定出资比例登记土地份额的原因 核心原因：

双方遵循“合伙拿地，合股新设项目公司，以项目公司申请银行开发贷款，前期或银行开发贷款不足时，由股东提供售房款还款的开发贷款，项目售房款分配至清算”的房地产开发主流模式，并且基于开发公司 100%独有项目土地使用权是政府行政许可开发项目前提这一法定规则，共有土地使用权必然全部装入为了开发而新设的项目公司，共有土地使用权将变更为新设项目公司独有，双方登记份额届时均转移归零，决定了登记份额对实际土地份额权益并无实际影响，故无需计算调整。

之后，在政府违规许可下，安吉康桥公司违约单方面开发，在共有土地登记尚未变更为新设项目公司独有的情况下，双方为保障张念慈土地份额权益，再次确认就实际支付的土地款确定土地份额并计算出具体比例，张念慈 56.9%、安吉康桥公司 43.1%。

根据 2013 年 12 月 27 日的挂牌成交确认书要求，2014 年 1 月 27 日前需交清全部土地款 8230 万的 50%，即 4115 万，2014 年 5 月 27 日前交清全部土地款。按《联合竞买协议书》初步约定的出资比例和土地份额，安吉康桥公司第一次需缴纳 4115 万的 70%计 2880.5 万，张念慈第一次需缴纳 4115 万的 30%计 1234.5 万。

临近 2014 年 1 月 27 日土地款 50%计 4115 万交清时点，沈惠中表示安吉康桥公司只有 15 万，钱不够，无法按照《联合竞买协议书》初步约定的 70%付款，如张念慈不予以补充支付则双方将

违反出让合同。张念慈不想违约，遂将双方后续合作模式及保障措施谈妥，在2014年1月23日签署《投资和股东贷款合作合同》，以合同形式获取实际出资的土地份额权益保障后，次日便把双方就共有土地第一期应缴付的缺额部分缴足，同日安吉康桥公司支付15万土地保证金，至此50%第一期土地款到位。

张念慈：2013年12月16日分两笔支付500万、300万，计800万；2014年1月24日分六笔分别支付300万、500万、400万、500万、500万、300万，计2500万；合计3300万。

安吉康桥公司：2013年12月17日支付800万；2014年1月24日支付15万；合计共815万。

双方合计支付 $3300+815=4115$ 万，达到第一期50%土地款标准，进而张念慈超付土地款确保了双方对国土局不违约。

另，让张念慈同意超付土地款的合同保障——《投资和股东贷款合作合同》中进行了约定，使张念慈充分相信自身实际出资对应的土地份额权益将通过新设公司开发土地实现，实际出资计算的土地份额本身与其权益实现已约定，无需再在登记时根据实际出资对应的份额进行登记。约定条款如下：

第二条“安吉项目的共同投资”中明确约定双方另行出资设立开发土地的项目公司，出资比例约定为张念慈35%、安吉康桥公司65%。

第三条“甲乙丙三方向安吉公司贷款”中明确双方支付的土地出让金、税费、规费超过各自成立新设公司出资额（张念慈350万、安吉康桥公司650万）的部分，视为对新设公司的贷款计息。

第四条“...承诺和保证”中明确《出让合同》约定的8230

万元土地出让价款实为竞买形式价格，土地实际出让价款为 5800 万元。

之后安吉康桥公司违约单方面开发共有土地使用权整宗土地，张念慈在 2018 年发现后进行交涉，双方形成《房地产估价委托书》，就真实土地份额确定方式进行回溯式确认，并由此明确双方按实际出资和 5800 万土地实际成本计算真实份额，得出土地份额为张念慈占 56.9%，安吉康桥公司占 43.1% 结论。

综上所述，双方新设项目公司 100% 独有项目土地使用权是开发安吉项目获得政府行政许可的前提，即政府如依法行政，且安吉康桥公司守信履约，共有土地使用权最终将装入项目公司，届时新设公司后土地使用权将在项目公司中合一成为 100%，双方份额均将清零。张念慈在得到《投资和股东贷款合作合同》保障实际出资对应的土地份额权益情况下，超付土地款以期双方对国土局不违约，在明确房地产开发模式为双方共同新设公司并装入土地使用权的情况下，认为无需另行调整计算登记份额。

另外，落款提交日期为 2025 年 11 月 06 日共 9 页的《湖州中院（2025）浙 05 民终 1218 号庭审中要求张念慈提交有权诉请保护国家权益法律依据和信访意见的证据目录》中证据，系贵院要求庭后提供，上诉人尊重法院决定作为参考资料还是证据审理。

（以下无正文，为本原因的签署部分）

上诉人张念慈：张念慈

2026 年 06 月 24 日