

浙江省湖州市中级人民法院 民事判决书

(2020)浙05民初105号

原告：安吉康桥置业发展有限公司，住所地安吉县梅溪镇晓墅新区。统一社会信用代码：91330523798563880J。

法定代表人：沈惠中，执行董事。

委托诉讼代理人：黄印，上海汉盛律师事务所律师。

委托诉讼代理人：丁振波，上海汉盛律师事务所律师。

被告：张念慈，男，1964年6月1日出生，住香港九龙麻地油翔道1号御金国峰6座31楼A室。香港永久性居民身份证号：M107868 (8)。

委托诉讼代理人：余超，国浩律师（苏州）事务所律师。

委托诉讼代理人：张滨，上海申欧律师事务所律师。

原告安吉康桥置业发展有限公司（以下简称康桥公司）为与被告张念慈财产损害赔偿纠纷一案，原由浙江省安吉县人民法院立案受理，案号为（2020）浙0523民初1748号，后张念慈提起管辖权异议，经本院（2020）浙05民辖终112号终审裁定本案由

本院管辖。本院于2020年9月7日立案受理后，依法组成合议庭于2020年11月5日进行了公开开庭审理。原告康桥公司的法定代表人沈惠中及其委托诉讼代理人黄印、丁振波，被告张念慈的委托诉讼代理人余超、张滨到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告康桥公司起诉称：2014年1月9日，安吉县国土资源局与原、被告签订《国有建设用地使用权出让合同》，将安吉县梅溪镇2008-13、2010-6地块出让给原、被告共有，用于开发商住房。后安吉县人民政府于2014年6月25日向原告颁发安吉国用第02795号《国有土地使用权证》，明确两地块为原、被告共同所有，所占使用权比例为70%、30%。2014年1月23日，原、被告签订《投资和股东贷款合作合同》，约定双方共同出资成立新公司以进行两地块的开发建设工作。后因原告在安吉已从事多年的房地产开发工作，在项目管理和房产建设方面经验丰富，并实际承担了在两地块上所开发建设“康桥佳苑”项目的全部开发工作，并没有另行设立新公司的必要，故双方协商一致直接以原告名义进行项目开发建设。2018年8月至2020年1月期间，被告先后委派多名工作人员至原告处办公，协助原告进行项目开发工作，

共同参与项目开发过程，被告作为土地共有人的权益已得到充分保障。后因双方发生借款纠纷，被告为阻碍原告资金回笼，在“康桥佳苑”项目部分房屋即将获得预售许可之际，于2019年7月29日向安吉县自然资源和规划局及安吉县不动产登记局发出《关于依法保障本人土地共有权益的恳请函》（以下简称《恳请函》），谎称原告违背合作开发约定，侵犯其相关权益。2020年3月3日，被告因向原告索要非法利息未果，又向安吉县住房和城乡建设局及安吉县自然资源和规划局发出《关于依法保障本人土地共有权益的恳请函（续一）》（以下简称《恳请函（续一）》），进一步虚构事实，诋毁原告法定代表人沈惠中。被告上述捏造事实并肆意向相关部门散播的行为，致使原告至今仍未取得“康桥佳苑”项目中1幢、2幢、9幢—20幢及附属部分的预售许可，已取得预售许可的部分无法为业主办妥不动产预告登记、变更登记手续，并最终造成项目停滞、资金链断裂。被告的行为严重妨害了原告的房地产商业开发权益，损害了原告的预期商业收益，给原告造成巨大损失：（1）六户业主因不动产中心限制原告权利，致无法办理房屋预告登记、按揭贷款，损失金额188万元；（2）因被告

原因造成“康桥佳苑”项目停滞，资金链断裂，无法按期交房，致7户业主申请退房产生的违约金损失73436.04元、原告应按约定向306户业主支付违约金11630372.6元、原告应支付的工程款产生逾期付款违约金5750828.13元；（3）项目停滞期间原告的运营成本增加，损失数额1767940元。为维护自身合法权益，故诉至本院，请求：1、依法判令被告赔偿原告经济损失21102576.8元；2、本案诉讼费用由被告承担。

被告张念慈答辩称：一、其与原告确实系案涉两地块的共有人，但原告违反《投资和股东贷款合作合同》约定，擅自以自己名义对地块进行开发，损害了被告作为土地共有权人的合法权益，被告有权要求相关行政部门维护合法权益。（一）2014年1月23日，原、被告双方及沈惠中签订《投资和股东贷款合作合同》，约定原告、沈惠中请求被告共同投资开发案涉地块并成立项目开发公司，原、被告的出资比例分别为65%、35%，被告委托原告、沈惠中执行共同投资的日常事务包括设立新公司等。而原告擅自以自己名义进行案涉地块的开发，并单独向行政部门申请开发建设的许可，现项目备案名为“康桥佳苑”项目。被告张念慈发现

原告违反约定后多次与其协商，但双方并未就共有土地后续共同开发事宜达成一致意见，且被告也从未对原告单独开发共有土地的行为进行事后追认。当时原告已经完成以自己名义申办“康桥佳苑”项目的《建设工程规划许可证》与一期、二期《商品房预售许可证》等，造成项目开发批文、工程规划许可证、预售许可证所显示的权利人、权利状况与《国有土地使用权证》不符，严重损害了被告作为土地共有人的权利，客观上亦增加了双方另行设立新公司开发共有土地的难度。但被告从未放弃要求原告另行设立新公司开发共有土地的诉求。2019年7月，“康桥佳苑”项目一期、二期均已在售，三期项目亦即将具备领取预售许可证的条件下，整个项目开发即告结束。被告基于如原告无具体方案解决其单独开发共有土地的问题，将导致己方作为土地共有人的权益受损，向安吉相关行政部门发函恳请依法保障土地共有人权益。

（二）被告向安吉县自然资源和规划局、安吉县住房和城乡建设局发函系经过原告的确认。被告于2020年1月2日再次向安吉县自然资源和规划局、安吉县住房和城乡建设局发出《恳请函（续一）》前，原告、沈惠中对函件中内容进行确认并同意发函。而

原告起先于2019年7月29日发送的《恳请函》与该函的内容相同，故原告、沈惠中已于事后对2019年7月29日的《恳请函》进行追认，同意了被告的发函行为。二、房产预售受政府行政部门监督，需要满足一定条件，被告作为个人并没有能力停止原告的房产预售行为。安吉县住房和城乡建设局停止原告的房产预售系其依法作出的合法行政行为，如原告认为行政行为违法，应当提起行政诉讼而非本案民事赔偿之诉。三、原告所主张损失与被告张念慈的发函行为没有因果关系。（一）关于6户业主因不动产登记中心限制原告权利，无法办理预告登记导致银行贷款无法发放的损失188万元。贷款支付购房款仅是一种付款方式，即使银行无法放款，原告仍有权要求购房者支付剩余房款，该损失实际并不存在。（二）关于逾期交房产生的违约金损失。原告与购房人签订的《商品房买卖合同》约定交房时间为2019年6月30日前，而被告张念慈于2019年7月29日才向相关行政部门发函，可见逾期交房系由于原告自身原因导致，产生的违约金与被告的发函行为无关。且根据了解，系“康桥佳苑”项目未完成行政部门的交房验收，致使无法按期交房。（三）关于工程款逾期付款

违约金损失。根据原告提供的证据，其与案外人间的工程款付款时间远远早于被告发函时间，工程款逾期系原告未能按约付款所致。（四）关于项目停滞增加的公司运营成本损失。因原告所提交证据中的运营成本主要为营业税金、城镇土地使用税金，该费用为原告公司的固定费用，不论项目是否停滞，均需要缴纳。四、被告并不存在损害原告财产权益的过错。被告张念慈既是案涉地块的国有土地使用权共有人，又是原告的股东。如实施损害原告财产权益的行为，也会间接损害被告方自己的利益。被告向原告、沈惠中、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）出借款项高达 8500 万元、12 年之久，其基于该借贷关系在法律规定范围内诉请归还本金并支付利息，合法合理，并不存在原告所称系索要非法利息。综上，原告依据侵权责任法相关规定诉请被告赔偿损失，无事实与法律依据，请求法院查明事实并依法驳回原告的诉讼请求。

原告为证实其诉讼主张，提供如下证据材料：

1、《国有建设用地使用权出让合同》《安吉国用（2014）第 02795 号土地权证》，用于证明原、被告双方对案涉地块的国有土

地使用权的按份共有关系；2、《投资和股东贷款合作合同》，用于证明双方曾约定共同出资成立新公司负责“康桥佳苑”项目的开发建设工作；3、使用共管印章确认表、网上银行结算共管交接清单、黄永胜出具的《关于辞去安吉康桥公司行政助理决定书》、完峻岭出具的《担任安吉康桥公司行政助理述职书》、李国华与完峻岭出具的证人证言，用于证明被告同意不再另设公司，直接以原告名义开发建设“康桥佳苑”项目，并先后指派多人至项目现场协助原告工作并收管原告公司账户；4、国有建设用地交地确认书、合同格式条款备案通知书、商品房预售资金监管联系单、项目预售资金监管额度意见书、商品房预售资金监管审批单，用于证明原告于2019年7月完成申请“康桥佳苑”项目1幢、2幢、9幢—20幢及附属部分的预售许可的前期工作，按照程序即将取得相应的预售许可证；5、苏州中院《应诉通知书》，用于证明原、被告间存在其他民间借贷纠纷，被告为向原告索要非法利息，故阻碍原告在安吉的开发建设工作；6、《恳请函》《恳请函（续一）》及安吉县住房和城乡建设局出具的《情况说明》，用于证明被告捏造虚假情况，谎称原告违背合作开发约定，侵犯其土地共有权

益，并向安吉县住建局、不动产登记局等相关部门发函，要求限制原告对“康桥佳苑”项目的开发、建设和经营，而安吉县住房和城乡建设局收到该函后，决定暂停向原告核发“康桥佳苑”项目三期预售许可证；7、《浙江省商品房买卖合同》（买受人分别为刘苗、胡月、苏艳霞、程君英、钱彩霞、周中恒），用于证明“康桥佳苑”6幢1007、1206、506、603、606室及7幢604室均已出售，但因不动产登记中心限制原告权利，无法为买受人办理预告登记、按揭贷款，导致原告有188万元贷款无法及时收取用于“康桥佳苑”项目；8、《浙江省商品房买卖合同》及《康桥佳苑退房协议书》（买受人分别为朱梦迪、竺秋百、周和生、杨星、易新车、朱阿宝、程君英），用于证明因工程停滞无法按期交房，“康桥佳苑”8幢202室，6幢503、404、603室，5幢1102室，7幢301室，3幢1203室等7套房屋业主申请退房，给原告造成违约金损失73436.04元；9、“康桥佳苑”商品房合同网签记录、306套房屋的逾期交房违约金统计（截至2020年4月30日），用于证明因工程停滞无法按期交房，原告按《浙江省商品房买卖合同》约定应向“康桥佳苑”306户业主支付违约金共计11630372.6

元；10、“康桥佳苑”消防设施安装工程《施工合同》、上海酷恒电子有限公司《催款函》，用于证明因仍未取得预售许可，原告无法进行“康桥佳苑”项目预售，导致原告资金无法回笼并支付工程款，给原告造成逾期付款违约金损失 537930 元；11、安吉龙港混凝土制品有限公司（以下简称龙港公司）的《催款通知书》《律师函》，用于证明原告为“康桥佳苑”项目建设承包方上海康贤建设发展有限公司向工程用料供应方龙港公司的货款承担连带责任，截至 2019 年 10 月 7 日，已产生违约金 5212898.13 元；12、损益类支出明细表（2019 年 10 月至 2020 年 3 月），用于证明因“康桥佳苑”项目停滞，给原告增加的项目停滞期间公司运营成本共计 1767940 元。上述证据 7-12 及损失情况汇总，综合证明原告的损失情况。

被告质证认为：对证据 1 的真实性没有异议，被告确实委托原告参与案涉地块的拍卖活动，原、被告双方按份共有（原告：70%，被告：30%）国有土地使用权，但双方约定按照实际出资比例确认土地权益份额。对证据 2 的真实性没有异议，但该合同约定原、被告共同出资成立新公司以作为开发共有土地的项目公司，

被告基于信任委托原告、沈惠中代表被告执行共同投资的日常事务，包括但不限于设立项目公司等事宜，导致被告后来才发现原告违反约定以自身名义单独开发共有土地。被告从未对原告单独开发予以认可，且一直表示反对，无法达到证明目的。对证据 3 中的使用共管印章确认表的真实性没有异议，但无法达到证明目的。该表的时间段为 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 1 月 17 日，在此之前被告未参与公章管理，亦不知晓原告单独开发房产的事实。且被告曾多次与原告沟通设立新公司以开发共有土地，为防止被告利益再次受损，被告对公章及账户使用进行了解与登记，但并非参与项目的共同开发建设。对网上银行结算共管交接清单的真实性没有异议，但对证明内容有异议。原告的网上银行 U 盾由其自行掌控，被告仅作付款登记，并非是得到被告的确认后才能付款，且能够与黄永胜出具的材料相佐证。对黄永胜、完峻岭出具两份材料的真实性没有异议，但无法达到证明目的，黄永胜虽由被告委派，但由原告雇佣，工作内容按照《投资和股东贷款合作合同》等文件进行。且黄永胜的决定书陈述其与沈惠中委派的雇员共同保管印章及银行 U 盾，被告仅作登记和复印使用，双方并

未就土地共有达成一致意见，后黄永胜被逼走；完峻岭出具的述职书亦陈述了原告违约致双方合同无法履行的情况，两份材料均能反映原告不配合被告行使土地共有权。对李国华、完峻岭的书面证人证言，真实性不予认可，应由证人当庭接受质询；两证人为行政助理和财务人员，无法全面得知原、被告间的纠纷，且该书面证言内容与其出具的述职报告相矛盾；被告实施印章共管及监督登记，仅是为了了解印章使用情况，无法体现其同意不设立新公司由原告单方开发共有土地。对证据 4 的真实性予以认可，但案涉地块的受让人为原、被告双方；对合法性不予认可，反而能够证明原告违反双方约定单独开发涉案项目，损害被告作为土地共有权人的利益；且仅凭该份证据，不能反映涉案房屋满足预售的全部条件。对证据 5 的真实性予以认可，该案尚在审理中，原告并非主债务人，亦无法证明被告向原告主张的是非法利息，无法达到证明目的。对证据 6 的真实性不予认可，两份函件无被告签字，但被告确实向相关行政部门发函，发函内容应以被告提供的证据为准；且被告发函仅是要求相关行政部门在办理“康桥佳苑”项目相关的权证时对原被告共有国有土地使用权的事实予

以关注，依法保障被告的共有权利，被告从未要求相关行政部门停止项目的预售；《情况说明》与客观事实不符，案涉地块国有土地使用权共有问题没有得到解决前，相关行政部门不应该发放前期的预售许可证，且被告发函亦不能带来行政机关暂停预售的直接结果。对证据 7 的真实性不予认可，原告主张的损失并未实际发生，如已签订预售合同且并进行交易备案，银行贷款最终会发放至原告账户，不属于原告的损失。对证据 8 中商品房买卖合同的真实性予以认可，但合同约定的交房时间为 2019 年 6 月 30 日，早于被告的发函行为，且原告的证明目的反映出客户退房系工程停滞导致，与被告发函没有关联；退房协议书为复印件，对真实性不予认可，原告并未举证证明退房产生的实际损失。证据 9 系原告单方制作，被告无法对网签的商品房买受人及金额一一确认，且根据原告提供的商品房买卖合同约定的交房时间为 2019 年 6 月 30 号，早于被告发函，故原告逾期交房产生的损失与被告的发函行为无关。对证据 10 的真实性、关联性不予认可，原告并未提供相关的付款凭证及施工验收材料，且该合同中对付款时间节点（合同签订、施工总量一半、验收合格）进行了明确约定，而

催款函反映原告至今未支付任何工程款，故工程款逾期付款违约金系原告单方迟延支付造成，与被告发函行为无关。对证据 11 的真实性不予认可，催款通知书系龙港公司发送给上海康贤建设发展有限公司，并非发送给本案原告，且被告曾介绍案外人向原告出借款项予以支付工程款，该损失与被告发函行为无关。对证据 12 的真实性不予认可，该表由原告自行制作，未经第三方审计机构审计，且为原告日常经营必要支出，与被告发函无必然关系。损失情况汇总表系原告单方制作，所主张损失并未实际发生，且与被告发函行为没有关联，对真实性不予认可。

被告为证实其抗辩意见，提供如下证据材料：

1、《联合竞买协议书》公证书、挂牌成交确认书，用于证明原、被告签订联合竞买案涉两地块的协议，并授权原告代被告张念慈参与地块竞买，后双方共同出资购买并成为案涉地块的共有人；2、《商品房预售许可证》两份，用于证明原告违反《投资和股东贷款合作合同》约定，单独开发并单独取得“康桥佳苑”项目一期、二期的预售许可证，被告从未对原告的单独开发进行确认及同意。3、《恳请函》（张念慈提交）、《恳请函（续一）》

（张念慈提交），用于证明原告方提交的两份函件内容与被告实际发函内容不一致；原告及法定代表人沈惠中对《恳请函（续一）》（张念慈提交）的内容予以确认，两份函件内容大致相同，故被告系在征得原告同意及确认后向相关行政部门发函；且《恳请函（续一）》（张念慈提交）显示，原告及法定代表人沈惠中自认取得案涉地块后瞒着被告单独开发建设及双方就土地权益事宜虽经多次协商，并未达成一致意见，被告多次向原告提出异议的事实，与原告主张系经协商一致不再设立新公司而以其自己名义单独开发的事实不符；另，函件中仅是请求相关行政部门关注案涉地块的土地共有权益，要求对涉及共有土地及项目的权利变更事项时与共管人共管共办相关登记手续，与原告主张损失赔偿无因果关系。4、李国华在原告处担任财务助理的述职书、辞职决定书、收讫报酬及报销费用确认单，用于证明原告所提交的李国华证人证言与事实不符，李国华实于2018年7月至2019年12月受被告委派至“康桥佳苑”现场担任财务助理，工资由原告发放，被告垫付一部分；李国华自认在履职过程中发现被告在财务和资金管理上存在的问题及原被告双方时常因沈惠中违反《投资和股东贷

款合作合同》约定而发生冲突，并未就共有土地权益的处分达成一致意见；且李国华仅为财务人员，无法知晓双方间“康桥佳苑”项目共同开发的全貌，李国华与原告存在利害关系，原告所提交的李国华证人证言缺乏证明力。5、完峻岭辞去原告行政助理的决定书、收讫报酬及报销费用确认单，用于证明原告所提交完峻岭的书面证人证言与决定书和确认单内容存在多处矛盾，系伪证，不具有法律效力。

原告质证认为：对证据 1 的真实性、证明目的均予以认可。证据 2 系复印件，对真实性有异议，无法达到证明目的，且根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发经营的主体必须为具有相应资质的法人，被告作为自然人依法不能被登记，原告在房地产开发过程中相关证件中的权利人登记上不存在任何过错。对证据 3 中《恳请函》（张念慈提交）的真实性没有异议，虽未看到原件，但内容与原告提交的《恳请函》除落款日期外的其他内容均一致；证明目的有异议，被告在得知原告已进行项目开发时并未提出异议，并且派人配合了项目开发工作，原告并未侵害其权益；对《恳请函（续一）》（张念慈提交）的真实性予

以认可，但无法达到证明目的。该证据原件确实由原告法定代表人沈惠中签署，系“康桥佳苑”项目因被告捏造事实向相关部门发函而被停滞后，被告以愿意帮助原告恢复“康桥佳苑”项目为由要求原告沈惠中在其早已拟定好的函上签字，蓄意制造双方对函件内容达成一致的假象，原告迫于项目停滞的损失扩大压力只能签署，但其仅签署一份，而被告并未将该函发送相关政府部门，反而在2020年3月重新拟定了一份《恳请函（续一）》发送给相关部门，并未经原告同意及确认，继续捏造事实，侵害原告的合法权益。函件虽未明确要求相关行政部门暂停预售，但所提出涉及共有地块的相关证件需共有人共签共办的请求，因张念慈长期在境外无法实现，且根据原告方提交的由安吉县住房和城乡建设局出具的《情况说明》，证实政府相关部门收到恳请函后，才暂停向原告核发预售许可。原告方提交的《恳请函（续一）》系从安吉县住房和城乡建设局获取，被告所提供的《恳请函（续一）》（张念慈提交）应属伪证。对证据4、5的真实性没有异议，由被告张念慈拟定后以扣押工资为由胁迫离职员工签署，因文件内容对离职员工本人并无不利，故员工在权衡后予以签署，但员工在

离职文件中反复提及所在公司的缺点，与常理不符。

对上述证据，本院综合认证分析如下：

原告提交的证据：对证据 1、2 的真实性、合法性予以认可，能够证明双方为案涉两地块的国有建设用地使用权的共有人，并约定共同出资成立新公司负责两地块“康桥佳苑”项目的开发建设，予以认定。证据 3 中，被告对除书面证人证言外的其他证据的真实性没有异议，本院予以认可，将在本院认为部分予以分析；李国华、完峻岭并未出庭作证，所出具书面证人证言不符合证据的有效形式，本院不予认定。对证据 4 的真实性予以认可，但无法证明其提交了办理预售许可的全部材料。对证据 5 的真实性予以认可，但该证据仅显示原、被告及案外人上海康桥公司、沈惠中、朱林书、吴建芳等民间借贷纠纷一案被苏州市中级人民法院立案，无法达到被告主张的系索要非法利息的证明目的。对证据 6 中《恳请函》《恳请函（续一）》与被告提交的证据 3 中的两份函件的对应函件进行对比，《恳请函》并未有张念慈本人签字，落款时间为“2019 年 06 月 00 日”，早于安吉县住房和城乡建设局出具的《情况说明》中所述收到该函的日期一个

半月以上，而《恳请函》（张念慈提交）虽为复印件，但有张念慈本人签字，原告亦对真实性没有异议，落款日期为2019年7月19日，能够与《情况说明》相印证，且两份恳请函的其他内容均一致，本院对《恳请函》的真实性不予认定，对《恳请函》（张念慈提交）的真实性予以认定；《恳请函（续一）》为打印件，尾部“张念慈”及落款日期“2020年3月3日”均为打印版，而《恳请函（续一）》（张念慈提交）并未有张念慈签字，仅有沈惠中在土地共有人康桥公司处及原告实际控制人处签字，沈惠中本人确认其上签名为其本人所签，落款日期为2020年1月12日，结合原告对该两份函件的形成过程陈述，**本院对该两份函的真实性均予以认定。**《情况说明》仅能证明安吉县住房和城乡建设局收到《恳请函》（张念慈提交）暂停核发“康桥佳苑”项目的预售许可证。上述证据能否达到证明目的将结合证据3中的部分证据在本院认为部分予以分析。对证据7的真实性、合法性予以认可，但该六户购房者均在2019年10月9日以后与原告签订商品房买卖合同，系原告在明知商品房预售许可暂停后实施的行为，产生的风险应由其自担，且原告庭审中陈述该188万元系所涉六

套房屋银行应审批下来的贷款数额，因贷款审批涉及贷款人信用、抵押财产状况等多方面因素，原告并未提交证据证明系其所主张的原因导致，无法达到证明目的。对证据 8 中商品房买卖合同的真实性予以认可，因原告并未提交《退房协议书》原件，又无其他证据予以佐证，无法证明 7 户购房者退房及产生的违约金数额的事实；且根据 7 份商品房买卖合同的约定，原告应于 2019 年 6 月 30 日交房，早于被告向安吉县住房和城乡建设局发函的时间，所主张损失与发函行为并无关联性，无法达到证明目的。原告陈述因资金紧张与施工队协商后对交房日期予以宽限，并与业主进行了相应沟通，后被告发函致项目停滞，业主遂纷纷要求退房，但并未提交相应证据证明，且即使进行了沟通，也无法改变客观上延期交房的事实。证据 9 系浙江省开发企业管理和商品房合同网签备案系统中原告所销售并进行网签的房产信息截图，违约金表格亦为单方制作，不符合证据的有效形式，且结合证据 8，表格中所列房产的交房时间早于被告的发函行为，逾期交房的违约金损失与被告无关，无法达到证明目的。对证据 10 的真实性、合法性予以认可，但催款函所列第一、二笔工程款在《施工合同》中

的付款时间分别为合同签订后 15 日内、施工进度达到工程总量的一半，《施工合同》签订于 2018 年 10 月 30 日，工期为 150 天，故该两笔工程款的支付时间早已届满，由此产生的迟延履行违约金与被告无关。证据 11 中《催款通知书》为复印件，系龙港公司向上海康贤建设发展有限公司催收货款，并未体现与原告的关联性，而《律师函》显示原告为货款支付承担连带担保责任，与本案无关，无法达到证明目的。证据 12 系原告单方制作的 EXCEL 表格，不符合证据的有效形式，亦无其他票证佐证，且原告并未提供项目正常进行情况下该费用不产生或存在差别的证据，无法达到证明目的。损失情况汇总表系原告单方制作，所列具体内容对应的证据均在前予以分析认证。

被告提交的证据：对证据 1 的真实性、合法性予以认可，能够证明原、被告双方联合竞买土地成功后登记为案涉两地块的国有土地使用权的共有人的事实，本院予以认定。证据 2 虽为复印件，但结合双方当事人庭审陈述，能够证明“康桥佳苑”项目 3-8 幢已于 2017 年以原告名义办理商品房预售证的事实；关于是否违反《投资和股东贷款合作合同》中共同成立新公司予以开发的约

定，将结合在案证据综合予以分析。证据3已在前进行分析认证。证据4、5将结合在案证据在本院认为部分予以分析认证。

根据上述有效证据和当事人在庭审中的陈述，本院认定事实如下：原、被告于2013年12月13日签署《联合竞买协议书》，约定共同出资（原告70%、被告30%）联合竞买梅溪镇2008-13、2010-6地块的国有建设用地使用权，后竞买成功并经登记成为该国有建设用地使用权的共有人。2014年1月23日，双方签订《投资和股东贷款合作合同》，约定注册成立独立法人公司以开发共有土地。后涉案地块进行了实际开发建设。被告以原告单独开发共有土地未经其确认为由，先后向安吉县相关部门发函，要求保障其合法权益。原告认为以自己名义进行共有地块的开发已征得被告同意，被告向相关部门发函的行为侵害其合法权益，致“康桥佳苑”项目停滞，产生大量损失，故诉至法院，要求被告赔偿损失。

本院认为，被告张念慈系香港特别行政区永久性居民，本案应参照适用涉外民事诉讼程序予以审理。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第四十一条的规定，本案应适用中华

人民共和国内地法律。

本案中双方当事人的争议焦点为：张念慈应否对原告康桥公司主张的损失承担赔偿责任，如需承担，具体数额是多少。对此，本院分析如下：行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。本案中，原告法定代表人当庭陈述案涉《投资和股东贷款合作合同》签订后，其曾于2014年7、8月与被告口头协商，被告同意以原告名义单独开发双方共有地块，但所提交证据3中《使用共管印章确认表》及《网上银行结算共管交接清单》显示双方迟至2018年8月、11月起才进行银行共管和网上银行结算共管交接，结合双方所提交的黄永胜、完峻岭、李国华出具的相关材料，虽存在一定矛盾，但均显示在受张念慈委托受雇于原告时在案涉地块共有权益、印章及网上银行账户的处理上存在障碍。沈惠中自认由其签字确认的《恳请函（续一）》（张念慈提交）第二页载明“张念慈与安吉康桥公司取得共有土地证后，安吉康桥公司非但不与张念慈进行工商注册登记设立独立法人公司，还瞒着张念慈擅自以安吉康桥公司一方名义，单独向主管部门申请开发许可”，该内容虽与原告所提交《恳请函（续一）》中的表述略有

不同，但本质意思并无差异，故原告主张被告同意不再另行成立新公司，直接以原告名义开发建设该项目，并多次派人至现场协助原告工作并收管原告公司账户，依据不足。其次，被告张念慈基于土地共有的现实及前述情况向安吉县住房和城乡建设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。最后，原告主张被告的行为严重妨害了其房地产商业开发权益，造成其经济损失 21102576.8 元，但所提交证据无法证明与被告张念慈向相关部门发函行为的因果关系。当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明，没有证据或证据不足以证明当事人的事实主张的，应承担举证不利的后果。综上，原告的诉讼请求不成立，本院不予支持。依照《中华人民共和国侵权责任法》第六条第一款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条之规定，判决如下：

驳回原告安吉康桥置业发展有限公司的诉讼请求。

案件受理费 147313 元，保全费 5000 元，合计 152313 元，由原告安吉康桥置业发展有限公司承担。

如不服本判决，原告安吉康桥置业发展有限公司可在判决书

送达之日起十五日内，被告张念慈可在判决书送达之日起三十日内，向本院递交上诉状并按对方当事人的人数提交副本，上诉于浙江省高级人民法院。

审	判	长	杨瑞芳
审	判	员	周 晓
审	判	员	郑 扬



二〇二〇年十二月二十八日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	刘甜甜
书	记	员		盛同舟