

承诺拆迁分房 表述含糊不清 仓促起诉告负 再审终获支持

□上海哲维利律师事务所 李维世

2016 年初的一天夜里，我接到一个电话咨询。当听到对方说，这是一起一审败诉的案件时，我的心当即凉了大半，因为二审想要翻案是非常困难的。

随着王女士的继续讲述，我已近乎绝望，因为王女士上诉后无力承担高昂的诉讼费，只得申请撤诉，近来思前想后又觉不甘心，便在网上搜索相关信息，得知我擅长办理拆迁案，才来电咨询。

但此时，一审判决早已生效，这起案件只能尝试再审了。

老宅拆迁 二姐意欲侵吞

王女士全名王灵秀，有兄弟姐妹共六人，其余五人分别是大姐王清秀、二姐王锦秀、大哥王全修、二哥王全亮和三哥王全壮。

父母在世时，有一套两层楼的私房，产权人为老两口。上世纪九十年代，父母相继去世，产权人一直未作变更。二姐王锦秀一家三代九口人和王全壮居住于此，已无多余的居住面积。

因此，一向谦让的王灵秀与前夫离婚后，便与儿子孙兴一同租房在外居住。但孙兴的户口在这处私房里，此外还有王锦秀一家三代八口（第九人史颖的户籍在外地）以及王全壮，共计十人。

2013 年 9 月，老宅所在地块开始动迁签约，王锦秀将兄弟姐妹都召集至动迁组，商讨拆迁利益分配事宜。

动迁组经办人称，王全壮由于户籍在册且居住于此，得一套房毋庸置疑；王灵秀虽不居住，但他处无房且居住困难，也可得一套房；儿子孙兴 8 岁时享受过福利分房，本无权得房，但考虑到户籍在册，可酌情给予一小套，但需补差价。

兄弟姐妹中的其余三人在王锦秀的软磨硬泡、连哄带骗下，承诺只得 18 万元。

于是，经办人应王锦秀的要求，起草了一份《承诺书》，全文如下：

“共有人共同协商一致，对该房屋的补偿款，每人应得 18 万元，其余款项由有实际户口、实际居住人协商后，向动迁组根据有关规定购房，等选购房确定后，由购房人按实支付。

本承诺书签订后，王全修、王清秀、王全亮每人应得 18 万元，王锦秀、王全壮、王灵秀协商购房。”

这份承诺书上满是涂改痕迹，用词、用字甚至标点符号都极不规范，表述模糊、病句连篇、歧义重重。

虽然其他五人都痛快地签了字，但王灵秀总感觉与经办人口头表达的意思有出入。与经办人确认含义时，姊妹们在一旁不停催促斥责，她只好无奈地签下了自己的名字，没有注意到日期是空白的。

然而，他们万万没想到，这一切都是王锦秀精心策划的。

之后，王锦秀利用自己在被拆迁房内居住的便利，私自与拆迁单位签订了拆迁补偿安置协议，协议

载明被拆迁人为上述六人，共分得七套安置房。

其中，第七套已完全超出拆迁补偿款的范畴，因为拆迁补偿款总额为 330 万元，前六套房已花去 332 万元。

除王全壮的一套外，王锦秀一家将其余六套全部据为己有。

王灵秀得知此事后，便致电王锦秀理论，质问其为何不履行承诺给她和儿子各一套安置房，王锦秀却称承诺书上写明王灵秀只得 18 万元。

王灵秀气愤地问道：不是写了协商购房吗？王锦秀则轻蔑地回应道：现在我不同意协商！

王灵秀大惊，这才意识到中了王锦秀的圈套。

两次诉讼 均以失败告终

从法理上讲，拆迁协议应由六位继承人共同签字方可生效，故其效力存在瑕疵。于是，王灵秀母子先以确认协议无效为由提起诉讼。但出于多方面考虑，法院对此类继承人诉请拆迁协议无效的案件，十有八九是驳回诉请的，本次也不例外。二审判决下达时，已是 2014 年底。

2015 年初，王灵秀母子再次提起诉讼，要求王锦秀履行承诺书，给予两套安置房。

经过近一年的审理，法院认为王灵秀未能提供充分证据证明《承诺书》的含义是给予她和儿子各一套房屋，故将《承诺书》做了对其不利的解释，判决王灵秀获得一套安置房，但仅享有 18 万元的份额。

不仅如此，在审理过程中还曾要求她垫付差价 41 万元，否则她只能得到 18 万元补偿款，王灵秀只得借高利贷支付了差价。

山穷水尽 二审无奈撤诉

面对这样的一审判决，王灵秀自然不服。

然而，王灵秀为了支付差价，已经债台高筑，根本无力承担二审诉讼费。无奈撤诉后，为尽快还清高利贷，她只得将房屋贱卖，继续与儿子租房居住。

本已打算认命的她，听说有再审程序，决定再搏一次。我告知王灵秀即日起与动迁组或对方接触时全程录音、最好录像，以收集有利证据后，便着手研究一审卷宗。

然而数日过后，仍一无所获，因为证据几乎都是对方提供的。庭



资料图片

审笔录中虽有几处对王灵秀有利——如王锦秀自认承诺书的签订时间是 9 月 1 日而非 10 月 1 日等等——但不足以推翻一审判决。所谓的法官令其“垫付”差价也未记录在案。

王灵秀唉声叹气道：“都怪我当时脑子被他们搞糊涂，签了这个承诺书。”我安慰道：“王姐您也别太难过，要是没这承诺书，您可能连房子都拿不到。”因为按照政策，户外产权人无权购房，仅可分割房屋价值补偿款，近两年更是缩小到房屋评估价款。

这时我脑中灵光一闪：既然《承诺书》对她有利，何不继续挖掘呢？于是，我的目光重又回到那份布满斑点的《承诺书》。

以“点”带面 灵感不断涌现

我开始一字一句地拆解《承诺书》，结合庭审笔录，发现诸多自相矛盾之处。

譬如，王锦秀在法庭上称 18 万元系“通过精确计算得出”，但根据其自认的事实，即承诺书真正的签订时间是 9 月 1 日，并非落款的 10 月 1 日。而拆迁协议的签订日期是 9 月 10 日，换言之，签订承诺书时拆迁款明细尚未公布，根本无法计算，所谓的精确计算显属谎言。

随后，我的视线被“有实际户口、实际居住”这几个字吸引，并慢慢聚焦到中间那一个点上。

我问王灵秀，中间一点的意思是“并且”还是“或者”？

她摇摇头，似乎没有听懂，并对我纠结这一点的行为表示不解。我翻开庭审笔录，试图找到有利的线索。

终于，功夫不负有心人，笔录中记载了经办人确认王锦秀家居住在此、但户籍在外地的史颖，有权获得安置房，这就表示那个点是“或者”的意思。

既然户口与居住两个条件只需满足一个即可，那么孙兴也应当有

权获得一套安置房。

从这个点开始，我又陆续找到了其他突破口，加之已有的共计九个。

历经半月、六易其稿，一份我自认为足以引起法官重视的再审申请书出炉，理由写了七条，保留两张底牌待庭审时给对方致命一击。

精准打击 中院裁定提审

在惴惴不安中，终于等来了听证的传票，我暂时松了一口气。因为再审案件法院常以书面形式审理，如果连开庭的机会都没有，则翻案基本无望。

这次听证，整整进行了一个上午，才审理了一半，法官就意识到本案不同寻常，便休庭让我们等通知。2016 年 11 月，中院裁定将本案提审。

王灵秀以为提审就意味着翻案，兴奋不已、连连道谢，我却开心不起来。因为除了程序性错误，其他所谓的突破口都只是论点，并无充分的论据佐证。

果不其然，提审后的开庭并不顺利。双方围绕“.”的含义进行了激烈的、辩论，导致我方其他论点都未能充分说明。

庭审结束后，王灵秀有些埋怨我一直纠结那个点，浪费时间、没有意义。我解释说我们没有其他证据，这个点是我们最大的突破口。她仍不能理解，我叹口气说：要是经办人承认孙兴有份的录音就好了……她连忙说：有的，我录了的。我激动地说：怎么不早拿出来！她又支支吾吾起来。

听了录音，我明白了王灵秀的顾虑，因为录音里有对她不利之处，即被拆迁房屋是王锦秀将原始老房拆除后翻建的，她担心法院会被拆迁房屋整个认定为王锦秀的财产。

我忙向她解释由于产证并未变更，最多认定王锦秀贡献较大，并不会影响产权，她勉强打消了顾虑。

我将录音整理成文字版寄送法庭后，王灵秀提起王锦秀曾经向动迁组提交过一份申请书，具体内容她已记不清，大约是王锦秀承诺拿七套房之类。虽然武断地认为没什么用，但以防万一，我仍申请了调查令。

我们持调查令去动迁组调取申请书，经过一番波折，拿到申请书的一刻我大吃一惊：这正是我一直在寻找的关键证据！

王锦秀在申请书里明确写明，“在此次动迁中，动迁组同意我们购买肆套动迁房，但由于我们家庭人员结构复杂……共计购买 7 套”，并且承诺“如不履行支付差价，动迁公司有权收回两套房屋”。这足以证明孙兴的户籍对于七套安置房是作出贡献的，否则，不可能有超出拆迁总款的第七套房屋，也再次印证了那一个点的含义是“或者”。

此外，在一审时，王锦秀多次明确表示拒付差价，证明其已放弃了上述两套房屋的权利。最终由于王灵秀支付差价，才保住这两套房屋，理应归王灵秀母子所有。

柳暗花明 重审大获全胜

有了录音和申请书的支撑，我方论点最终得到了中院的认可。2017 年 2 月，中院撤销了一审判决，将本案发回重审。

我对此不敢怠慢，一面申请调查令调取地块拆迁方案（方案中载明配房时考虑户口因素，经办人从一审时就拒绝提供），一面继续在繁杂的录音资料中搜寻对我方有利的只言片语。出乎意料的是，重审开庭时，经办人突然在法官询问“.”的含义时，爽快地确认是“或者”，我们已无需多费唇舌。

经过若干次庭审，今年 4 月，法院作出再审判决，两套房屋（其中一套是已被王灵秀出售的房屋）归母子二人所有。

近两年半的努力总算没有白费，终于为王灵秀母子夺回了本就属于他们的利益。

（文中人物均为化名）