



中国裁判文书网

China Judgements Online

1
2
3
目录

徐忠良、王颖与刘乃花、陈锦山不当得利纠纷申诉、申请民事裁定书

不当得利纠纷 [点击了解更多](#)

发布日期: 2020-06-09

浏览: 44次



江苏省高级人民法院 民事裁定书

(2020)苏民申823号

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：徐忠良，男，1990年5月19日生，汉族，住江苏省连云港市赣榆区。

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：王颖，女，1988年7月7日生，汉族，住江苏省连云港市赣榆区。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：刘乃花，女，1983年2月20日生，汉族，住江苏省连云港市海州区。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：陈锦山，男，1986年2月7日生，汉族，住江苏省苏州市太仓市。

再审申请人徐忠良、王颖因与被申请人0000刘乃花、陈锦山不当得利纠纷一案，不服江苏省连云港市中级人民法院（2019）苏07民终1280号民事判决，向本院申请再审。本院依法组成合议庭进行了审查，现已审查终结。

徐忠良、王颖申请再审称，双方对于房屋转让后的租金由谁收取无书面约定，应当依据法定。租金系用益物权产生，来源于房屋所有权，现房屋归申请人所有，故房屋所有权转移后，租金应由申请人收取，一、二审判决驳回申请人的诉讼请求不当。徐忠良、王颖依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百条第二项、第六项之规定，申请本案再审。

刘乃花提交意见称，基于涉案房屋出售之前已对外出租且租金已由刘乃花提前收取的事实，故涉案房屋售房价低于市场价。申请人在购房时知道房屋对外出租，刘乃花也告知其租期未届满租金已提前支付给刘乃花，申请人在此情况下仍同意购房，视为口头同意该约定。房屋的交付时间是租期届满，申请人对此有所预期，且在房价上已获得优惠。一审期间，多名证人证实了双方

就剩余租金问题达成了约定。申请人虽在租赁期间取得涉案房屋所有权，但不能对抗双方之间的约定。综上，请求驳回徐忠良、王颖的再审申请。

本院经审查认为，2018年7月22日，申请人徐忠良、王颖与被申请人刘乃花、陈锦山签订房屋买卖居间合同购买涉案房屋，合同中已写明房屋存在出租情况，租赁期限至2018年11月5日。鉴于申请人在签订购房合同时，已明知涉案房屋租期未届满，但双方未在合同中书面约定剩余租金的归属，结合被申请人一审申请的证人出庭证实“刘乃花在众多买家看房时，明确声明房屋租户要住到11月份，租金由刘乃花收取”，申请人虽对该证人证言不予认可，但未能提供反驳证据。因双方对剩余租金归属问题已有约定，故申请人主张其2018年8月过户取得涉案房屋所有权后即应享有之后的租金收益，不能成立。一、二审法院判决驳回申请人主张剩余租金的诉讼请求，并无不当。

综上，徐忠良、王颖的再审申请请求及理由不能成立。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零四条第一款、《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》第三百九十五条第二款规定，裁定如下：

驳回徐忠良、王颖的再审申请。

审判长 张 娅
审判员 周 艳
审判员 陈 皓
二〇二〇年六月四日
书记员 白金凤

公告

- 一、本裁判文书库公布的裁判文书由相关法院录入和审核，并依据法律与审判公开的原则予以公开。若有关当事人对相关信息内容有异议的，可向公布法院书面申请更正或者下镜。
- 二、本裁判文书库提供的信息仅供查询人参考，内容以正式文本为准。非法使用裁判文书库信息给他人造成损害的，由非法使用人承担法律责任。
- 三、本裁判文书库信息查询免费，严禁任何单位和个人利用本裁判文书库信息牟取非法利益。
- 四、未经允许，任何商业性网站不得建立本裁判文书库的镜像（包括全部和局部镜像）。
- 五、根据有关法律规定，相关法院依法定程序撤回在本网站公开的裁判文书的，其余网站有义务免费及时撤回相应文书。



关联



概要

中国政府公开信息整合服务平台 | 人民检察院案件信息公开网 | 中国审判流程信息公开网 | 中国司法大数据服务网 |
中国执行信息公开网 | 全国法院减刑、假释、暂予监外执行信息网 | 中国涉外商事海事审判网 | 最高人民法院服务人民群众系统场景导航 |

地址：北京市东城区东交民巷27号 邮编：100745 总机：010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号