

权利条款?义务条款?

作者: 杨培明 / 张燕伟

合同的重要意义之一是对当事人的权利义务进行约定。在司法实践中,当事人就理解某合同条款约定的究竟是一方当事人的权利还是义务往往会发生争议。

案情简介

➤ A 与 B 签订了一份《商城底价包销合同》,约定 A 委托 B 总代理 A 开发的某商城的房产销售工作,合同第四条标题为“销售保证措施”,约定:“B 应于确定的销售阶段内完成销售指标,如确定的销售阶段届满而 B 未完成销售指标, B 须在销售阶段结束后七日内向 A 购买其指定之物业,以补足销售指标,并付足全款。”后 A 以 B 违反合同约定的其他义务为由发出解除通知,半年后 A 将 B 的销售人员从销售现场迁出。B 认为不存在 A 主张的违约行为,且是 A 造成 B 事实上不能销售,请求法院判令 A 将剩余的全部未售出商铺按照补足销售指标的价格售予 B。

If you would like an English version
of this publication, please contact:

Roy Guo: (86 21) 3135 8756
Publication@llinkslaw.com

如您需要了解我们的出版物,请与
下列人员联系:

郭建良: (86 21) 3135 8756
Publication@llinkslaw.com

通力律师事务所
www.llinkslaw.com

➤ C 与 D 签订了一份《厂房租赁合同》,约定 D 承租 C 所拥有的某厂房,合同第三条约定:“租赁期限:自 2010 年 4 月 1 日起至 2013 年 3 月 31 日止。合同期满后, D 如有需要, 有权续租三年, 租金为每年每平方米建筑面积 X 元人民币(含税), 续租要求需在租赁期满前一个月内提出。”2013 年 2 月 17 日, D 依照合同第三条的约定向 C 发出《关于: 厂房续租事宜的通知》。C 认为有关续租事宜尚需由双方另行协商一致, 因此拒绝 D 续租。D 请求法院判令 C 按照合同第三条的约定继续与 D 履行厂房租赁合同。

权利条款？义务条款？

律师评析

上述两起案例有一个共同的争议焦点：相关合同条款究竟是权利条款还是义务条款。

- 在第一个案例中，第四条的文字表述为：在确定的销售阶段届满B未完成销售指标时，B“须”在销售阶段结束后七日内向A购买A指定之物业，结合该条款的标题“销售保证措施”，因此，该条款的本意是A制约B的销售保证措施，对B而言是其在确定的销售阶段届满未完成销售指标时需要履行的义务，而非权利。相对应的，合同第四条的约定对A而言是其权利条款，A可以依据该条款提出要求B购买相关房屋的主张。B无权依据对其而言是义务条款的合同第四条作为权利条款向A提出购买主张。经审理，一审法院判决驳回了B的诉讼请求，判决理由与笔者观点基本一致。
- 在第二个案例中，虽然第三条第一句明确约定了租赁期限至2013年3月31日止，但第三条第二句的文字表述为：合同期满后，D“有权”续租三年，并且续租期间的租金金额这一租赁关系中的关键内容也进行了明确的约定，因此，该条款对D而言是其享有续租权的权利条款；“续租要求需在租赁期满前一个月内提出”对D行使续租权的时间限制，D在此期限内提出了续租要求，C应不得拒绝，C主张有关续租事宜需由双方另行协商一致与该条款约定不符。笔者作为D的代理人向法院阐述了上述观点，最终该案在法院的组织下进行了和解，D继续承租系争厂房。

律师建议

正确理解某合同条款对一方当事人而言是权利条款还是义务条款非常重要，将关系到如依据该条款提出权利主张能否得到法院支持。因此为防患于未然，应在拟定合同条款时注意以下事项：

- **了解法律规定的解释合同条款的方法。**根据《合同法》第一百二十五条的规定：“当事人对合同条款的理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。”即，解释合同条款的方法包括文义解释、整体解释、目的解释、习惯解释、诚信解释等。
- **注意语言文字表述上的准确性、明确性。**文义解释是合同解释的起点，在拟定合同条款时应注意语言文字所表达的含义与自身的意思表示是否一致，注意使用更加明确的代表权利义务的语言文字，如“有权/可以(但无义务)”或“应当/必须(但无权利)”等，避免使用含糊不清、模棱两可或者相互矛盾的语言文字。

如对合同条款的理解发生争议，司法实践中法院往往会综合考虑法律规定的上述解释方法来确定当事人的真实意思，因此在注意某条款的语言文字表述应做到准确性、明确性的基础上，还应对合同的整体条款、合同的目的、该条款是否符合交易习惯及诚实信用原则等进行把握。

权利条款？义务条款？

如需进一步信息，请联系：

上海	北京
俞卫锋 电话: (86 21) 3135 8686 David.Yu@llinkslaw.com	秦悦民 电话: (86 10) 8519 2266 Charles.Qin@llinkslaw.com
秦悦民 电话: (86 21) 3135 8668 Charles.Qin@llinkslaw.com	
张 明 电话: (86 21) 3135 8777 Ming.Zhang@llinkslaw.com	
杨培明 电话: (86 21) 3135 8787 Peiming.Yang@llinkslaw.com	

本篇文章译自出版于 *China Law & Practice, January/February 2014* (《中国法律与实务》2014 年 1 月/2 月合刊) 上的同名出版物。