

日语契约在中国是否有效

法务

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/08/01 17:36

3年前,居住于上海市的曹先生把自己名下的成都北路上一处房屋租赁给日本人早崎让治,从事日式料理餐饮业。租期约定为3年,自2001年12月1日至2004年11月30日止。其中合同第20条还约定,早崎让治若想在合同期满后终止本合同,或者在合同更新时,欲变更由于租赁费用的不相称等因素而造成的租赁条件时,应在合同期满1年前至半年前,以书面形式提出。合同第27条明确双方中的任何一方如无书面申请,本合同内容将自动顺延。

2004年9月、11月,早崎让治两次向曹先生发函,表示要求在同年11月30日之后,继续按照原《房屋租赁协议》承租。但曹先生则在同年11月20日明确回函告知,租赁合同至11月30日终止,不再续租。早崎让治不满,于2004年11月29日一纸诉状,把曹先生告上法院,要求继续租赁3年,至2007年11月30日止,还就合同中"更新"一词作了说明,含义即为顺延。

曹先生则辩称,双方所签订的房屋租赁合同使用的是日文,不符中我国法律中合同使用语言上的规定,合同第20条有关表述与我国法律规定不符,其中"更新"意思表示并不明确,该条款应属无效条款。由于涉案租赁合同有约定期限,合同届满自然终止。双方若续约必须达成新的合同,现双方未能就续约达成一致,那么3年租期期满收回并不违约。

法院认为,早崎让治系外籍人,他与曹先生所签订的租赁合同,应属涉外合同关系。中国合同法没有就应该使用的文字作限制性规定。曹先生对合同文本以日文表述没有异议,该合同对双方具有约束力。而早崎让治则坚持可再续租,也不能得出顺延就再有3年期限。这种租赁,应视为不定期的租赁关系。曹先生可随时提出解除,但解除租赁也应在合理的期限前通知对方,参照双方原合同第20条关于终止合同的通知期,最迟在6个月前提出,以曹先生在2004年11月20日通知早崎让治的时间作为起算日,法院遂一审判决,该案件房屋租赁期限至2005年5月19日终止。

业内释案

根据国际上的惯例,涉及两个国家签署合同文本,一般采用两国以外的文字来表述,这可避免任何一方可能产生对合同理解上的歧义。

本案曹先生以合同文字表述是日文记载,认为该合同属于无效合同,这一观点于法理无据。用何种文字签订合同只是形式要件,关键是合同内容,是否违反法律、或被法律所禁止。只要合同内容不违法,该合同就属于有效。

鉴于双方对该房屋是否继续租赁,没有进一步明确表述,那么法官从实际出发,参照双方的原合同,要提前6个月事先通知对方,法院设定以曹先生在2004年11月20日通知时间为期限,把终止双方的租赁时间,判定为2005年5月19日。