

Circular Ref: 2016/0014

Date: 26 October 2016

支付租金义务不是租约条件 - 船东需谨慎！

最近的Spar Shipping A.S. v. Grand China Logistics Holding (Group) Co. Ltd一案，上诉法院于10月的第一周判决驳回租家Grand China Logistics Holding (Group) Co.Ltd对于商事法庭（一审法院）Poplewell法官判决的上诉请求。

本案签订了3个NYPE 1993格式的长期租约。2011年4月11日前，租家准时支付3个租约下的租金，但之后，租家开始违约。租家为一段时间未付租金向船东表示歉意。船东索赔的未付租金期间为2011年4月到9月。之后，船东以未付租金为由撤船，并保留索赔预期利益损失的权利，理由是，租家违反合同条件和/或毁约性违反中间条款。

商事法庭，在判决中澄清支付租金的义务不是合同条件，理由如下。可通过对判决的仔细分析加以理解：

- a) 通常，几乎所有期租租约都包含撤船条款和反技术条款。船东有权选择，在未付租金的情况下撤船。
- b) 有关支付时间的规定，不能被视为租约条件，除非租约清楚订明，租金支付时间至关重要，那么，该条款可以被视为合同条件。
- c) 未支付租金的违约情况，可能会是因银行方面的延迟导致的，而严重违约可被视为无支付意图。因此，轻微违约和严重违约不同，由于支付义务的不同分类，将其视为合同条件是不适当的。
- d) 缺乏终止租约的明示权利，法官不能预见，在延迟支付租金几分钟的情况下，租约双方允许船东终止长期租约。
- e) 对于将支付义务视为条件，可带来必要的商业确定性的抗辩，法官不予支持。法官表示，确定性需要考虑双方利益的平衡，而不是在轻微违约的情况下，强加责任。
- f) 尽管著名的The Astra案判定支付义务是租约条件，但在此判例之前，海上贸易长久以来也没任何问题。

因此，商事法庭认为，支付义务不是租约条件，但是船东提出的租家未付租金已有一段时间的抗辩得到支持。这表明了租家不履行租约的意图，从而剥夺了船东实质性利益。因此，租家已拒绝履行合同。

随后，租家以对他们适用的“拒绝履行合同”标准过于苛刻为由提起上诉，并获得了上诉许可。但最终被上诉法院驳回。

FDD部门为我司客户提供以下建议：

上诉法院确认，支付义务不是租约条件。因此，我们认为，目前对于未支付单次租金，船东是否可以终止租约的问题，已很明确。但是，基于合同项下的权利，也就是，合同中的撤船权，船东当然可以撤船。但是，所有往来信函需谨慎起草。

当船东有证据证明，租家无任何支付意图。那么，这意味着，租家的行为直接触及合同根本性。相当于拒绝履行合同之违约，那么船东有权终止租约。然而，有关“拒绝履行合同”的法律并非简单和直截了当，建议船东谨慎起草每一封邮件并寻求法律协助。

以上由 ANDREW LIU & CO.,LTD 编译，应以英文为准！

信息来源：Andrew Liu & Co., Ltd www.andrewliu.com.hk