

關於租約

建立自己的生意往往需要租用店面等資源。遺憾的是，並不是每一個店主在簽訂租約時都能夠完全理解自己的權力和義務。租約的內容經常複雜而廣泛，如果您正在考慮租用店面或者續約，得到律師的專業意見和指引是至關重要的。

租約是在出租者和租客之間規範雙方權力義務的一種合同。租約中的多數條款都是可以協商的。通常來說，包括以下這些主要條款：

- 租約於何時開始，何時結束；
- 租約中是否包括任何續約條款，以及如何行使續約權力；
- 租金有多少，將在何時、以何種方式增加租金；
- 除租金外，是否還收取其他雜費；
- 是否需要交納保證金，用何種方式交納；
- 與租約相關的各種費用將由哪方負責；
- 是否需要繳納 GST；
- 怎樣會被視為違約；
- 物業裏的各種裝修及設備歸誰所有；
- 租約結束後有什麼義務；
- 租約中有哪些關於保險方面的要求；
- 租期中租客是否需要重新裝修店面；
- 租約中是否包括搬遷條款，等等。

租約的類型通常包括零售店租約，其他類型的商業租約，以及住宅租約。零售店租約受零售店租賃法規範。此法規中確定了租約中必須約定的一系列基本條款，以及出現糾紛時的解決方式與步驟。其他商業租約不受零售店租賃法的制約，但是依然需要符合物業法的相關規定，相比零售租約，出租者和租客有更大的空間可以商討條款。住宅租約由住宅租賃委員會負責管理，其中的詳細要求我們在此不詳細討論，有需要的話可以參考住宅租賃委員會的相關條款。

租約中除了租金和各項雜費外，還有可能出現其他的一些費用，如租約登記費、測量費、承受抵押人認可費、準備租約的法律費用等。在簽訂前應該諮詢律師，以確保租約中不出現任何隱性收費。

每個租約的內容都不盡相同，其中的玄機很多，即使是資深的生意人往往也很難自己起草和協商一份嚴密的租約。無論您是出租者還是租客，在簽訂租約前得到專業的法律指導都是非常重要的。租約一旦簽訂，就必須得到合約雙方同意才可以更改，所以在簽字之前千萬要慎重，而諮詢一位經驗豐富而負責的律師是最經濟保險的方法。

租約中的常見條款包括以下一些：

租金與租期

租約中必須明確寫明租約於何時開始，何時結束，第一年的租金是多少，此金額是否包括GST。租金通常在每月第一天支付。

續約條款

租約中可以包含當租期結束後租客優先要求續約的條款。其中必須明確規定租客有幾個要求續約的機會，每次續約期限多長，以及租客應該採取何種方式向房東提出續約要求，如必須在現租期結束前的多少個月內向房東提出書面申請等等。通常來說，如果租約中包括續約條款，租客完全按照租約規定向房東提出續約申請，並且租客在現租期內並無違約表現，房東必須同意續約。

租金調整

租約中必須明確規定在租期內租金是否需要調整，以及于何時以何種方式調整。通常來說，租金每年都會進行調整。比較常見的調整方式包括按固定比率調整、按消費指數調整和按市場價調整幾種。如果租約中包括續約條款，則必須也同時規定在續約期間租約的調整方式。

租客需繳納的其他固定款項

- 其他雜費，即outgoing或operating expenses。這是房東維修、管理、保險、經營、推廣此物業所支付的費用，通常包括政府行政費、稅金及規費、公共區域和停車場的清潔費、垃圾傾倒費、設施提供費、物業保險費、安保費、園林管理費、物業管理行政費等等。Outgoing是除租金外租客需要支付的另外一項較大筆費用，在商討租約時務必需要詢問租金中是否包括outgoing，如果需要繳納額外outgoing其數額是多少。
- 水、電、電話等費用；
- 可能會需要租約登記費、測量費、承受抵押人認可費；
- GST通常是額外計算的，因此租客可能需繳納GST；
- 準備租約的律師費。對於零售店租約，法律規定房東和租客必須各自負責自己的法律費用。對於其他的商業租約，法律費用是可以另行規定的。房東一般會要求租客負擔所有法律費用，但這個條款是可以協商的。

商鋪維護

租約中通常會要求租客維護和照管好商鋪及其中的設備：如果有任何破損必須馬上維修，如果遇到結構上的問題必須立即通知房東（如果不是由於租客使用上的疏忽或過錯造成的問題，一般應該由房東負責修理）。租客同時必須保證商鋪的清潔和安全。租約中經常會出現一些具體的條款，如要求租客在玻璃損壞時馬上更換，下水道堵塞時立即疏通，關店時保證上鎖等。

相關保險

租約中通常會規定租客承租此商鋪必須購買的各種保險，以及要購買的公共責任險上具體保額。房東通常會要求租客將自己作為物業的所有人與其同時作為保險的受益人，並且要求在租約開始前把保單交給自己過目。因此，在購買各種保險時應該向保險公司或保險代理人出示租約中的相應條款，以免出現任何誤解。

商鋪用途

租約中會確定租客租賃此商鋪所做的用途。一般來說，租客不得在商鋪中從事此用途外的其他活動。需要注意的是，房東並不負責保證其准許的用途是合法的，租客必須自己進行相應調查，確保其用途的合法性。租約中一般還會指出租客使用承租的商鋪需要承擔的責任和受到的限制，以及必須符合法律法規的要求等。

轉租和分租

租客轉租或分租商鋪的任何一部份之前必須得到房東的同意。一般來說，房東不能毫無原因地拒絕租客轉租或分租的要求，但是有權利審查新租客的資歷經驗、經濟能力等條件，並且可以要求其履行租約中租客的所有義務。

房東的義務

房東需要保證租客租賃其商鋪後享有充分的使用權，並且負責修繕商鋪的所有結構問題。但是通常來說，使用商鋪的所有風險是由租客自己承擔的，比如由於停水停電、冷氣故障、電話故障等對租客造成損失，房東一般概不負責。

違反租約

租約中會規定出現何種情況時租客會被視為違約。當出現違約情況時，房東有權中止租約並且要求租客搬走。此外，房東還可以要求租客賠償其因此遭受的損失和額外支付的費用，如律師費等。租約通常還會授予房東權利，讓其在某些違約情況出現時作為租客的代理人簽署協定放棄租約，或者轉租約。當然，在法律規定的範圍內，房東也可以允許租客在一定時限內彌補修正其違約行為，並補償房東損失，而不立即終止租約收回商鋪。需要提醒租客注意的是，租約中通常會規定一個違約金利息利率，而且這個利率通常會比銀行同期的貸款利率高。如果租金或其他應付的費用逾期未付，房東則有權按此利率向房客徵收違約利息。

租約結束

在租約結束後，租客必須把自己的所有物品搬走，將空鋪還給房東。租約中通常會規定商鋪狀況需與租約開始時一致。如果租客在租期中曾經對商鋪做過任何改動，或者安裝過任何設備，這時需要對其進行修復，使其恢復租約開始時的狀況。另外，在租約結束後，如果房東沒有要求租客搬走，但雙方還沒有達成新的租約，租賃雙方被視為形成一種租約延期關係。在這種情況下，租金及其它費用都按原來的標準支付，而房東和租客都可以提前給對方一個月的通知來結束延期。

建築破損

有的租約會規定建築出現部分或全部的破損時房東租客各自的權利和義務。例如，在建築部分或全部破損導致租客的生意無法正常運作，而此破損並不是由租客的過

失或過錯造成的，則在建築得以修復前租客不用付租金或者只用付部分租金。但是這種條款中通常還會規定，房東並不一定要進行建築修復。如果房東在規定時間內不進行修復，則租客可以選擇終止租約。與此同時，房東如果在考慮建築的毀壞程度後決定不對其進行修復，也可以通知租客終止租約。

保證金

一般來說，房東會要求租客在租約開始前繳納一定數額的保證金，通常採用銀行本票或者銀行擔保的形式支付。當租客拖欠租金或其他應繳費用，或者房東需要修復租客對商鋪造成的損害時，就會動用保證金。

個人擔保

租客出於稅務等方面的考量，很可能以公司的名義承租商鋪。在這種情況下，租約中經常要求公司租客的董事就租約義務提供額外的個人擔保。因為公司資產通常有限，而公司資產與董事個人資產是嚴格分開的，所以如果公司出現違約行為，房東可以對公司追討的賠償很有可能就僅限於公司繳納的保證金。出於這種考慮，房東會要求擔保人就公司違約造成的所有損失以其個人財產提供擔保，並保證其連帶執行所有承租公司的義務。

店鋪裝修

店鋪裝修是租約中另一常見內容。一般會要求租客在承租店鋪達到一定年限後，按租約規定的標準對店鋪進行裝修。通常來說，租約中會對裝修標準作出很詳細的規定，如內外牆壁都必須重新粉刷，更換地板、窗簾等等。

搬遷條款

在租約，特別是在大商場的租約中，經常會出現搬遷條款。其具體內容是房東可以在其認為必要的情況下通知租客搬遷到同商場中的另一店鋪，但需要提前通知租客，並且負擔租客因搬遷所產生的合理費用。有的租約中還會規定房東負責新店鋪的裝修以及舊店鋪裝修的拆除。新店鋪的大小一般要與舊店鋪相仿，但是在合理範圍內可以有一定的出入。出現搬遷情況時，租約還會規定租客必須配合房東簽署終止原有租約，並達成新租約，而且新租約的內容必須與原租約基本一致。租約中通常還會就其他費用的分配作出規定，並且授權房東在租客不同意搬遷時終止租約。

附加租金和宣傳費

附加租金和宣傳費一般在大商場的租約中比較常見。附加租金條款裏會規定一個臨界值和一個百分比，當租客的年營業額超過這個臨界金額時，就需要向房東支付額外的租金。其金額計算方法有很多種，通常是按照營業額的一定百分比計算。宣傳費顧名思義即房東為宣傳推廣商場支付的費用，通常按租金比例向全部租客收取。

以上幾期周律師向大家簡單介紹了租約的一些常見條款。好的租約能讓您的生意穩固而蒸蒸日上，達成一個好的租約則一定需要來自資深律師的建議和協助。