

商業租戶資源指南

指南 2：商業租契協商

- 商業租契概覽
- 常見條款及詞彙說明

2022

二：商業租契協商

什麼是商業租契？

商業租契是您和房東之間的(租用)合約，用於規範您和房東的互動和應盡義務，明確規定了租約的條款及條件。大部分租戶保障都會納入到租賃協議的條款條款中。

在租契續期或訂立新租契時，了解租契內容以及怎樣認真爭取對自己最有利的條款非常重要。

合約中幾乎所有內容都可商議，但這取決於多種因素，例如業務類型、財務約定、經營者的經驗、市場情況及房東試圖透過其物業達成目標的展望。大部分房東會把自己標準格式的租房合同交給租戶簽字。通常房東謹慎修改標準租房合同。對於商業租約，並沒有具約束力的標準格式或省法規要求，因此您的租契可以與其他租契極為不同。我們強烈建議您應尋找專業協助，以達成對您最有利的租契。

資源指南概覽

指南 1 商業租賃概要

指南 2 商業租契協商

指南 3 搬遷及尋找新址

指南 4 重建時間表及程序

指南 5 辦理市政府許可證及牌照

指南 6 支援、資源及詞彙表

封面圖片: [Joe Mabel, creative commons](#)

商業租契訂明了協議條款，例如：

- 租契的開始和結束日期
- 付款和終止詳情
- 其他使用空間的條件，以及
- 房東和租戶雙方的義務。

什麼是租賃要約？

- 在簽署租契前，一般做法是以租賃要約作為協商和把房東與租戶之間的協議記錄成文的起點。在訂立租契前，租賃要約通常提出待解除條件，讓租戶有機會進行盡職調查並談妥詳盡的商業條款及條件。
- 這份文件包含房東和租戶之間的詳盡商業條款，例如開始日期、基本租金、額外租金、續租選項、泊車和租戶改善工程。
- 租戶盡職調查的例子包括：確定租戶將可取得溫哥華市政府的佔用場所批准；審查和批核房東的租契、審查和批核租賃改善工程的設計、成本和時間安排，檢查物業和安排財務。
- 租賃要約由雙方履行完畢後由租契取代。



我們強烈建議您就任何有關租約和搬遷的問題尋求專業意見。 有關如何獲得支援的其他資訊，請參閱 [指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)。

請注意：本指南旨在為營運者提供協助和服務，不應當作為法律或其他專業意見。

市政府職員建議您在有需要時尋求合適意見

商議您的商業租契：續租、終止及通知期

您可以和房東商議您的商業租契。不要認為房東的租約格式無法協商更改。但我們強烈建議您在商議時應尋求專業意見。

例如，房東向您提出的租契可能或沒有包括以下各項：

- 在租約期滿後**續租**的選項
- **終止租契**的最短**通知期**



1. 續租：如果您有現時有效的租契，不要假設租契會自動續期。我們建議您在租約期間定期向房東查詢確認，特別是您現有的租契並無關於續租或通知終止的條款的情況下。如果您現有的租契有續租條款而您想續租，便應確保您在租契續租條款規定的通知期之前提出。否則可能令續租條款無效。



2. 租契終止 / 通知期：在租約期滿前，通常可按照租契內訂明的條件終止租契。為避免租契意外終止，我們一般建議您確保在租契內訂明終止通知期。終止通知可以針對整份合約，及/或就不同情況訂明不同的通知要求（同時參考以下部分）。例如，很多租契訂明了「清拆條款」，允許房東在進行重建時要求租客遷出。如果沒有規定最短通知期的字眼，房東實際上可以給予即時通知並要求立即清空物業。



3. 通知期：房東出於租契內列出的原因（例如重建）終止租契必須滿足最短通知時要求。最短通知期的目的是讓您有充分時間搬遷。所有通知期都應納入在合約中，而且可以商議。市政府曾對業界最佳實踐進行的研究發現通常結束營運和尋找到新地點的標準時間為三至四個月。但餐廳等生意可能需要更多時間以便安裝廚房設備。

如果要提供更大確定性並保障不會在短時間通知的情況下終止租契，其中一種最佳做法是嘗試在租契中商議較長的通知期。



我們強烈建議您就任何有關租約和搬遷的問題尋求專業意見。 有關如何獲得支援的其他資訊，請參閱[指南 6：支援、資源及詞彙表](#)。

請注意：本指南旨在為營運者提供協助和服務，不應當作為法律或其他專業意見。

市政府職員建議您在有需要時尋求合適意見。

一些常見的提前終止租契的原因：



- **重建 / 清拆 / 出售:** 允許房東在決定發展、清拆、翻新或出售您租用的建築物時終止您的租契。這類條款一般不可協商，特別是當房東早已考慮日後重建時。如果租約包含這項條款，便應盡量確保您能接受通知期條款。您應留意房東對建築物的計劃。雖然加入清拆條款有機會降低租金，但也可能令租契縮短或沒有續租選項。如果建築物要清拆重建，您將需要搬遷。即使您計劃搬至新建的建築物，此前仍然需要找尋臨時地點，直至新建築物適合使用。



- **欠租:** 如果您無法支付租金，房東可有權“重返”該物業，這通常包括更換門鎖和禁止您繼續佔用。規範這些行動的具體說明會納入至租約。一旦房東採取這些行動，租契便會終止，租戶也無法再進入物業。有些情況下，房東也可能無需通知而重返物業，沒收並出售您的財產以抵銷欠租。



- **「嚴重違反」租契:** 商業租契會訂明您需要承擔的義務。如果您無法履行這些義務，或者有租契中嚴格禁止的行為，房東可終止租約並收回物業。但在這樣做時房東也必須遵從相關法規，例如《商業租約法案》。由於是否違反租契有時並不一定很清楚，在部分情況下房東可能會向法院申請裁決，以判定您是否違反了租契。如果裁決您違反了，租契便可以終止。如果房東向法院提出申訴，您有權就訴訟進行抗辯。您也應該尋找法律援助以在訴訟中代表您。嚴重違反租契的常見例子包括欠租、未經房東批准分租、未經房東批准更改用途，以及未經房東批准進行租戶改善工程（翻新工程）。

商業租契中的其他常見條款和考慮

您可以和房東商議您的商業租契。不要認為房東的租約格式無法協商更改。以下是一些常見的條款：



- **營業場所描述:** 租契中應包含營業場所的準確描述，並透過租契附件平面圖作為參考。租契中用以定義「可租用範圍」的測量數據通常決定了租賃場所的平方面積，以及決定了租戶按比例支付的額外租金。這些測量數據應準確，以避免日後有爭議，但場所在進行建築或翻新工程時，有時候很難確測量數據。我們需要明白用以測量零售空間、辦公室空間和工業用空間的方法不同，因此租戶應尋求專業意見。BOMA 就多種物業類型提供[一套地面測量標準](#)。



- **轉讓及分租:** 確保租戶有權把公司的租契出售或轉讓給第三方，或者分租全部或部分營業場所。部分房東可能希望在租戶要求房東同意轉讓或分租時有權取消租契，或者提出其他不利於租戶的條件。



- **使用條款:** 確保租契不會對租戶的業務營運帶來過份限制，有助於日後轉讓或分租。在理想情況下，這項條款的措辭不應該限制性太強，還要能讓租戶對未來的業務轉變作出相關適應調整。



- **優先租賃權:** 讓您有權選擇在大樓重建後返遷回舊址。這表示您將有權優先接受日後新大樓的預租契。您可以在日後才決定是否使用此項權力。



- **租契期限:** 較長的多年租契相比於較短的按月租契提供更大穩定性。但較長期的租契租金可能較高，同時可能在租約期內上調。



- **續租選項:** 在租契完結時的續租條款。應特別留意續租通知、自動續租和加租等內容。

請注意，新樓在建期間，您需要找尋臨時的營業場所或者其他暫時性的解決方法。確保您的商業計劃書考慮到這一點。



- **有利終止條款:** 對於允許房東終止租契的條款，您應考慮加入對租戶的激勵措施，例如租金寬減、免租或現金獎勵。您也可以考慮雙方同意提早終止時的激勵措施。



- **您無法控制的情況:** 包含出現您無法控制的情況時的租金寬減條款，例如當有限制性衛生令（例如疫情期間）或天然災害（例如地震）時。

如要查看租契模板以及通常包含的內容，可以參考卑詩省律師會 [有關草擬商業租契的實用檢查清單](#)。該清單為律師而設，不能取代專業協助。



租戶在一般租契內的**應付租金**可細分為以下類別：

基本租金 (或最低租金)：租戶應付的基本年租。

額外租金 (通常稱為三重淨租賃)：在基本租金以外租戶需另繳付的所有費用和開支，不包括商品及服務稅 (GST)。有時候這也稱為三重淨租賃，意思是除了基本租金外，租戶亦需要承擔稅項和物業營運開支 (例如物業稅、保險、保養及維修費)。

這類租契是業界標準做法，因為能把成本增加的風險轉嫁至租戶。換句話說，雖然租金標準 (基本租金) 在租約期間保持不變，其他開支產生的收費可能會隨時間而增加。請注意在部分情況下，房東的租契設定為“完全淨租賃”。這表示租戶需負責固定資產開支，例如更換屋頂、結構性維修及機械維修 (例如暖氣及冷氣設備)。有關三重淨租賃的詳細說明請參閱[這裡](#)。

總租金 (不常使用)：相反，「總」租賃在租約期內不會改變，這是因為所有預計開支已計算在總租金之內。總租賃可保障租戶不受預期以外的開支上漲 (例如物業稅) 所影響。由於總租賃會對房東構成較大風險 (當開支增加比預期快)，租金可能會比三重淨租賃高。總租賃和三重淨租賃的租金一般都可在續租時重新商議。

百分比租金 (有時用於購物中心租契)：多用於購物中心，指明除了固定的最低租金外，可按銷售百分比向租戶收租，租契有時會指明租戶需繳付最低租金或百分比租金中較高的一項。這個百分比按業務類別而異，當租戶的總收益超過每個租賃年度預先協定的金額時便需要繳付。



請注意：以上並未盡列所有情況，針對您特定的生意類別和經營方法，可能還有其他重要事項需要考慮。我們強烈建議您就個別情況獲取專業意見及/或法律諮詢。