



信息手冊

2003 年零售租賃法

適用於維多利亞州零售租戶和業主的新法規

為小生意提供更公平機會的重大改革

2003 年零售租賃法

從 2003 年 5 月 1 日起，“2003 年零售租賃法”將成為維多利亞州零售租賃的主要管轄法規。

受到“1996 年零售租賃法”或“1998 年零售租賃改革法”管轄的現有租約，在重訂後也將受到新法規的管轄。

新法規的適用範圍

“2003 年零售租賃法”並非適用於所有房產或生意。它適用於‘零售房產’，但不包括一些房產和生意。

‘零售房產’的含義

零售租賃法規適用於通過零售或零售服務提供而用於商品銷售或出租的零售房產，其中每年的佔用費低於一百萬元。零售房產的佔用費指的是租金和開支的綜合成本。

法規的除外範圍

零售租賃法規不適用於從事批發、製造或倉儲生意的租戶。

“2003 年零售租賃法”不適用於：

- 每年佔用費起點超過一百萬元的零售租戶
- 本身是上市公司或上市公司的分公司的租戶
- 租期不足一年的租約（除非連續重訂）
- 由部長裁決的房產或生意。

零售租賃的重要性

租約是一種非常重要的文件，對生意會有多方面的影響。它也是一種具有法律約束力的文件，能夠讓各方遵守租約的條款與條件。可能成為租戶的人士應確保自己理解即將訂立的租約的所有條款，在簽署任何文件之前應該獲得有經驗的律師的建議。

訂立租約

租戶在業主同意之下佔用房產並且開始支付租金，即訂立了租約；在各方簽署租約讓與時，租約即被讓與。

披露 – 事先瞭解事實的重要性

“2003 年零售租賃法”的一個重要原則，就是各方在訂立租約之前都要瞭解自己所訂立內容的是什麼。

在訂立或重訂租約之前，業主必須向可能成為租戶的人士提供一份披露聲明書。

披露聲明書會詳細說明租約的一些重要方面，如租金、開支和其他義務。可能成為租戶的人士應確保自己仔細查閱這份披露聲明書的詳情；其內容對租約和生意的可行性會有重大的影響。

新租約

如果是零售房產的新租約, 業主必須給租戶:

- 一份披露聲明書, 以及
- 填寫好的擬議租約。

重訂租約

若租戶履行契約權重訂租約, 業主必須在當前租約結束的 **21** 日之前給租戶一份披露聲明書。

若租約不另含契約權但各方同意重訂租約, 業主必須在訂立重訂協議的 **14** 日之內給租戶一份披露聲明書。

讓業主提供披露聲明書為什麼很重要

若業主未能提供披露聲明書, 租戶可以:

- 拒付租金, 並且在獲得披露聲明書之前沒有責任支付租金, 並且
- 終止租約。

租戶祇有在給業主發出書面通知說明自己沒有收到披露聲明書之後才可以行使拒付租金的權利。這必須在租約開始後的 **7** 日之後、**90** 日之前做到。已經發出這一通知的租戶, 若在收到披露聲明書後的 **7** 日之內向業主發出書面通知, 可以實施終止租約的權利。

租戶若沒有獲得一份填寫好的租約或者披露聲明書含有誤導、錯誤或者實質上不完整的信息, 也可以終止租約。

業主有提供一份租約的義務

業主必須向租戶提供一份擬議的租約、一份披露聲明書、額外的一份擬議租約以及一份本信息手冊。

業主或其代理必須在談判一開始就提供租約和信息手冊, 否則就屬違法行為。

已簽署租約的副本

在租戶簽署零售房產的 **28** 日之內, 業主必須給租戶一份已經由業主和租戶雙方簽字的租約副本 (可以是複印件)。

租賃費用

租約詳細說明零售租戶所招致的費用, 所以是非常重要的文件。租金祇是總體費用的一部份, 業主將把大多數的其他費用都轉嫁給租戶。這些必須在披露聲明書中詳細說明, 並且以開支列明。

按照 **“2003 年零售租賃法”** 規定, 業主不可以將其土地稅義務或準備租約的有關法律費用轉嫁給租戶。但是, 如果業主招致與租約讓與有關的費用, 那麼租戶可能有責任支付這些費用。

在簽署租約之前

租約處理許多問題。可能成為租戶的人士應該確保租約的主要部份可以接受, 其中包括:

- 租期和重訂租約的契約權
- 租金和租金復審的根據
- 開支或共同分擔的經營費用
- 修理/維護的義務
- 披露聲明書
- 允許使用
- 讓與。

不合理行為

“2003 年零售租賃法” 引入了一個新的第 **9** 部份, 以處理不合理行為。受到零售房產租約約束的業主和租戶在任何情況下均不得採取與租約有關的不合理行為。

有些行為並非不合理

並不是因為一個人未能訂立或重訂租約、該人士提起訴訟或者將問題提交某種形式的選擇性爭議解決來處理、或者該人士不同意對當期市場租金開展獨立估價, 就認為這種行為是不合理的。

不合理行為條款的益處

“2003 年零售租賃法” 的不合理行為條款可以保護租戶免受業主極不公平的行為, 如不願意談判和使用不公平手段。

對於業主是否有不合理行為, 所考慮的一個因素就是業主在租金談判中是否不合理地使用營業額信息。該法規還改進了有關條例, 保護租戶免受動遷、拆毀和房產損壞的影響。

小生意專署

小生意專署將提高維多利亞州的企業在公平市場中的競爭能力。

小生意專署將：

- 對業主和租戶之間的爭議開展調查和調解
- 為租戶和業主提供零售租賃信息和指導準則
- 頒發免除租約的 5 年首期規定的證明
- 對零售租約進行登記
- 開展教育計劃。

業主有義務在各方簽署零售房產租約後的 14 日之內將租約詳情通知小生意專署。

小生意專署的網站上有“租約詳情通知表”：www.sbc.vic.gov.au

爭議解決

小生意專署的一個主要職責就是通過調解或其他形式的選擇性爭議解決來促進零售租賃爭議的解決。

在“2003 年零售租賃法”規定下爭議解決的一個重要原則就是，有關賠償的零售租賃爭議必須先提請本專署處理，然後才可以提交維多利亞州民事與行政仲裁庭處理。

網站上有“零售租賃爭議提交表”。

檢核清單

在訂立租約之前：

- 業主必須在談判階段提供一份租約
- 租約必須是書面的
- 業主必須在訂立租約的至少 7 日之前向租戶提供一份披露聲明書
- 如果披露聲明書沒有提供，祇要租戶在 90 日之內通知業主，租戶可以拒付租金
- 如果披露聲明書沒有提供(或者誤導/錯誤)，租戶可以在 28 日之內終止租約 (但業主可以反對)
- 如果租戶後來獲得披露聲明書，租戶可以在收到的 7 日之內終止
- 租期至少 5 年(除非租戶獲得小生意專署免除 5 年首期權利的證明)。

在訂立租約之後：

- 業主必須在訂立租約之後的 28 日內給租戶一份租約
- 業主有義務在各方簽署零售房產租約後的 14 日之內把租約詳情通知小生意專署
- 如果業主和租戶無法就最高配備達成一致，即可由小生意專署指定的獨立數量檢查員確定
- 業主祇可收取披露聲明書中詳細說明的開支
- 租金可以完全或部份按營業額計算，但是租約必須說明租金的確定方法。租金復審必須根據本法規詳細說明的方法之一進行
- 業主必須在租戶行使契約權或重訂租約時提供披露聲明書
- 除非是在某些情況之下，否則業主不可以拒絕租約讓與
- 租戶必須依照程序獲得業主對讓與的同意。

在租期之中

租戶和業主在彼此打交道時不得有不合理行爲。小生意專署提倡做出知情決定，並且對業主和租戶之間的爭議開展調查和調解。

進一步的信息

小生意專署

小生意專署致力為零售租戶和業主創造一個公平的競爭環境。

請致電 **13 22 15** (本地電話)或免費電話 **1800 136 034**

或者訪問網站: www.sbc.vic.gov.au

地址: 55 Collins Street, Melbourne 3000

請注意

本手冊是小生意專署出於“2003 年零售租賃法”第 15 條之目的出版的有關零售租賃的重要信息手冊。

重要免責聲明

租賃法規十分複雜, 擬訂立租約或更改租約或者與租約的其他各方碰到困難的任何人士務必要**獲得有經驗的律師的職業建議**。小生意專署明確拒絕承擔因任何人士依賴本手冊全部或部份內容而採取或未採取的任何行動及其結果而對任何人士所具有的一切責任。

小生意專署 2003 年 7 月 1 日