

### 什么是零售租赁合同 (retail lease) ?

零售租赁合同是租户与房东（业主）之间签订的具有法律约束力的合同，旨在占用某个场所，主要用于商品零售、商品租赁或提供零售服务。

维多利亚州的零售租赁合同受《2003 年零售租赁法》(Retail Leases Act 2003) 及其相关法规的管辖。

### 您需要了解什么？

房东必须向有意向的租户提供：(1) 租赁合同副本，(2) 本信息手册，以及 (3) 房东的《披露声明》(disclosure statement)。

维多利亚州小企业委员会 (Victorian Small Business Commission, 简称 VSBC) 是维多利亚州零售租赁合同的主管机构，可以公正地协助解决零售租赁合同纠纷。VSBC 还可以提供《2003 年零售租赁法》规定的有关零售租户和房东的权利与责任的信息。

### 租赁合同的重要性

零售租赁合同是一份可执行且具有法律约束力的合同，描述了您占用该场所的条款以及您的权利和责任。在签署任何文件之前，建议您请一位在零售租赁方面经验丰富的律师审阅拟议的租赁合同。

## VSBC 可以帮助您解决纠纷

VSBC 可以通过一种称为纠纷解决替代方案 (Alternative Dispute Resolution) 的程序，公正地协助租户和房东解决零售租赁合同纠纷。

这意味着 VSBC 将与纠纷各方（房东和租户）进行沟通，讨论分歧所在并寻找各方都能接受的解决方案。

这项服务比法院系统（即维多利亚州民事与行政仲裁庭，简称 VCAT）更快捷、成本更低，如果达成协议并签署和解条款，该结果将具有法律约束力。

通常情况下，零售租赁合同纠纷在递交至 VCAT 进行审理之前，必须先经过 VSBC 的协助解决。

如果房东和租户对租金市值评估存在争议，且无法就任命估价师达成一致，VSBC 可以指定一名专业零售估价师来确定租金金额。

### 您需要先问自己的问题.....

- 您是否完整阅读了租赁合同？
- 您是否阅读了《披露声明》？房东必须在您签订租赁合同前至少 **14 天** 提供该声明。
- 您是否知道《2003 年零售租赁法》认为租赁期限应**至少为五年**（包括任何进一步续租的选择权）？  
如果您希望缩短合同期限，可以在此处向 VSBC 申请一份证书：  
[vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver](https://vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver)
- 租金 (rent) 是多少？** 租赁合同是否具体规定了租金会如何**增长**？
- 您是否**计算了支出 (outgoings) 费用的总金额？**（即房东可以转嫁给租户的费用，在披露声明中会有具体说明）
- 押金 (security deposit) 是多少？**（有时需要通过银行出具的银行保函来提供）
- 您还需要将哪些其他成本考虑在预算内？（考虑一下**装修成本**、**搬迁成本**以及退租时的“恢复原状”所需成本）
- 书面通知房东您将行使**续租权 (option to renew)**（即延长租赁期限）的最晚日期是什么时候？
- 在进驻场所之前，您是否完成了**检查报告 (inspection report)** 并**拍摄了场所的照片**？
- 您是否确认过**当地市政府允许该场所的拟议用途**？您是否确认过在该场所内经营业务可能需要哪些**许可证 (permit)**？
- 您是否考虑过寻求**法律建议**？

## 常见问题解答

### 在签订租赁合同之前，我应该收到哪些文件？

房东必须在签订租赁合同前至少 14 天向您提供《披露声明》和拟议的租赁合同。

《披露声明》包含帮助您做出明智的租赁决定所需的信息，包括以下详细信息：

- 场所情况，包括平面图（如有）和可出租面积
- 房东提供的结构、固定装置、大型机械和设备
- 场所的许可用途
- 租赁期限和任何续租选项的时长
- 工程、装修、翻新和改建
- 支出（您必须支付的费用）、租金和租金调整。

如果房东未向您提供《披露声明》，您在通知房东后，可能有权扣留租金，直到收到《披露声明》为止。

### 在签署租赁合同之前，我需要了解什么？

请务必了解以下内容：

- 起始租金和租金增长方式
- 支出和其他占用成本
- 场所的许可用途，以及从当地市政府申请任何许可证可能需要多少时间
- 您在租赁合同结束时将场所恢复原状的义务（以及可能产生的费用），这被称为恢复原状义务（make good obligation）。

### 《2003 年零售租赁法》对房东有什么要求？

该法要求房东：

- 在您（租户）签署租赁合同并将其提供给房东后的 28 天（或您已书面同意的其他期限）内，向您提供一份由房东签署的租赁合同副本
- 维修和保养租约中提供的房屋、结构、电器、配件和固定装置（除非维修或保养需求是由租户滥用造成的，或者您已同意维护基本的安全措施）

- 提供年度支出预估金额和对账单（在提供预估金额之前，您没有义务分摊支出）
- 将任何押金存入计息账户
- 支付资本成本、起草租约的费用以及《2003 年零售租赁法》的合规费用
- 就续约选择、续约以及房东在租约到期时的意图发出提醒通知（如果未发出这些通知，您的租约可以自动延长）
- 不得无理拒绝转让（转租）您租约的请求（如果您想将租约转让给新租户，《2003 年零售租赁法》中有相关要求，您的租约也可能包含合理要求）。

以上要求将自动成为您租约的一部分，即使您的租约另有规定，也不能被推翻。

### 租约从何时开始？

当您实际占用场所、**或**开始支付租金**或**与房东双方签署租赁合同时，即视为您已订立租赁合同。

除非您乐意履行租约，否则不应进行上述任何事项。

### 我该如何查找有关我作为租户的权利和责任的信息？

有关零售租户权利和责任的信息，请访问 [vsbc.vic.gov.au](http://vsbc.vic.gov.au)

### 我该如何申请 VSBC 的协助？

所有申请必须通过 VSBC 网站 [vsbc.vic.gov.au/apply](http://vsbc.vic.gov.au/apply) 提交。

### 我该如何用英语以外的语言与 VSBC 沟通？

澳大利亚口笔译服务处 (TIS) 提供即时电话口译服务。请致电 131 450，说明您需要 Mandarin（普通话）口译员，然后要求口译员协助转接维多利亚州小企业委员会 (Victorian Small Business Commission, 1800 878 964) 并协助您沟通。