

什麼是零售租賃？

零售租賃是租戶與房東（物業業主）之間具有法律約束力的合約，允許租戶佔用主要用於零售商品銷售或租賃，或提供零售服務的場所。

維多利亞州的零售租賃受《2003年零售租賃法》（以下簡稱「本法」）及其相關法規管轄。

您需要了解的事項

房東必須向準租戶提供：(1) 租賃合約副本，(2) 本資訊手冊，以及 (3) 房東披露聲明。

維多利亞州小型企業委員會 (VSBC) 是維多利亞州零售租賃事務的主管機構，並可在保持中立的情況下協助解決零售租賃糾紛。它亦可提供有關零售租戶及房東在本法下的權利與責任之資訊。

租賃（合約）的重要性

零售租約是一份可依法執行且具有法律約束力的合約，概述了您使用該場所的條款以及您的權利和責任。建議在您簽署任何文件前，聘請一位具備零售租賃法律經驗的律師審閱擬議的租約。

VSBC 可以協助您解決糾紛

VSBC 可以透過名為「替代性糾紛解決」的程序，在保持中立的情況下，協助租戶和房東解決零售租賃糾紛。

這意味著 VSBC 將與各方（房東和租戶）溝通，討論分歧並探索各方均可接受的解決方案。

此服務相比法院程序（即維多利亞州民事及行政仲裁庭，簡稱 VCAT）的更快捷且費用較低，如達成協議並簽署和解條款，其結果具法律約束力。

一般而言，零售租賃糾紛通常必須先提交 VSBC 調解，方可提交至 VCAT 審理。

如果房東與租戶對市場租金審查產生爭議，且無法就估價師的委任達成一致，VSBC 可以委任一名專業零售估價師來釐定租金。

您需要自問的問題.....

- 您是否已完整閱讀租約？
- 您是否已閱讀披露聲明？房東必須於您簽訂租約前至少 **14 天** 提供該聲明。
- 您是否知道本法規定**最低租期為五年**（包括任何續租選項）？
如果您希望較短的租期，可透過以下網址向 VSBC 申請證明：vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- 租金是多少？** 租賃是否明確規定了租金調整方式？
- 您是否已計算所有支出費用？（房東可轉嫁給租戶的費用，詳見披露聲明）
- 押金** 是多少？（有時需要以銀行開具的銀行保函形式提供）
- 您還需要為哪些其他費用編列預算？（包括**裝修費**、搬遷費用以及租約結束時的「恢復原狀」費用）
- 書面通知房東行使**續租選擇權**（即延長租期）的最遲期限是什麼時候？
- 在接管場所之前，您是否已完成**檢查報告**並拍了**場所照片**？
- 您是否已確認**市政廳**允許您預期的場所用途？您是否已確認在該場所經營業務可能需要**哪些許可證**？
- 您是否考慮過尋求**法律意見**？

常見問題

在簽訂租約前，我應該收到哪些文件？

房東必須在簽訂租約前至少 14 天向您提供披露聲明和擬議的租約。

披露聲明載有您在決定是否簽訂租約時所需的資訊，包括以下內容：

- 該場所（如有，包含平面圖）及可出租面積
- 房東提供的建築結構、裝置、廠房和設備
- 場所的許可用途
- 租期及任何續租選擇權的期限
- 工程、裝修、翻新和改動
- 支出費用（您必須支付的費用）、租金和租金調整。

如果房東未有向您提供披露聲明，您在通知房東後，可能有權暫停支付租金，直到收到披露聲明為止。

簽署租約前，我需要了解哪些事項？

了解以下事項十分重要：

- 起始租金和租金漲幅
- 支出費用和其他佔用成本
- 該場所的許可用途，以及從地方市政廳獲得所需許可可能所需的時間
- 您在租賃結束時將場所恢復原狀的義務（以及可能產生的費用），這稱為「恢復原狀義務」。

本法對房東有什麼要求？

本法要求房東：

- 在您（租戶）簽署租約並提供給房東後的 28 天內，向您提供一份由房東簽署的租約副本（除非已書面同意其他期限）。
- 維修和保養租約中涉及的場所、建築結構、電器、裝置及固定設施（除非因租戶不當使用導致維修需要，或者您已同意負責維護必要的安全措施）

- 提供年度支出費用預算（在未提供預算前，您無須支付相關費用）和對帳單
- 將任何押金存入計息帳戶
- 支付資本開支、準備租賃的費用以及遵守本法案的費用
- 就租約選擇權、續租以及租約期滿時房東的意向提供提醒通知（如果未提供，租約可能自動延長）
- 不得無理拒絕轉讓（轉租）您租約的請求（如果您想將租約轉讓給新租戶，本法包含相關規定，您的租約亦可能載有合理的要求）。

上述要求自動構成租約的一部分，即使租約另有規定亦不得被推翻。

租約何時開始生效？

當您接管該場所、開始支付租金，**或**您與房東雙方簽署租約時，即視為已訂立租約。

除非您確定願意訂立租約，否則不應進行上述任何行為。

我如何查詢作為租戶的權利與責任的資訊？

有關零售租戶權利和責任的資訊，請參閱

vsbc.vic.gov.au

我如何申請 VSBC 的協助？

所有申請必須透過 VSBC 網站

vsbc.vic.gov.au/apply 提交

我該如何使用英語以外的語言與 VSBC 溝通？

澳洲翻譯與口譯服務處 (Australian Translating and Interpreting Service) 提供即時電話口譯服務。請致電 131 450，說明您所需的語言，然後要求轉接維多利亞州小型企業委員會 (Victorian Small Business Commission, 1800 878 964)。