

ค่า Outgoings

Outgoings คือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับดำเนินงานสถานที่ซึ่งเจ้าของสถานที่เช่าเชิงพาณิชย์ต้องชำระและส่งต่อไปยังผู้เช่าตามสมควร ไม่ว่าจะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าหรือเพิ่มเติมจากค่าเช่า

การได้คืนค่า Outgoings

สัญญาเช่ามักประกอบด้วยหนึ่งในสามวิธีการได้คืนค่า outgoings จากผู้เช่า:

- **การได้คืนโดยตรง-** เจ้าของสถานที่เช่าชำระค่า outgoings แล้วออกใบแจ้งหนี้ให้กับผู้เช่า
- **การได้คืนจากสัญญาเช่าสุทธิ-** ตั้งงบและเรียกเก็บเงินล่วงหน้าพร้อมการปรับยอดเมื่อสิ้นปีตามค่าใช้จ่ายตามจริง
- **การได้คืนจากสัญญาเช่าโดยรวม-** รวมประมาณการค่า outgoings ไว้ในค่าเช่าโดยไม่มีการปรับยอดและไม่คำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามจริง

สัญญาเช่าค้ำปลีกเทียบกับสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์

ค่า outgoings

แตกต่างกันอย่างมากระหว่างสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์และร้านค้าปลีก

- พระราชบัญญัติการเช่าร้านค้าปลีก ค.ศ. 1994 (Qld) (พระราชบัญญัติ RSL) มีข้อกำหนดเฉพาะในเรื่องค่า outgoings สำหรับสัญญาเช่าร้านค้าปลีก
- ไม่มีนิยาม 'มาตรฐาน' สำหรับค่า outgoings ในสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์

ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

เจ้าของสถานที่เช่าไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าร้านค้าปลีกสำหรับค่าใช้จ่ายบางอย่างที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติ RSL เช่น ภาษีที่ดิน การชำระเงินส่วนเกินภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยของเจ้าของอสังหา หรือกองทุนนิติบุคคลส่วนกลางที่สะสมไว้สำหรับอนาคต (body corporate sinking fund) (อย่างไรก็ตาม สามารถกู้คืนค่าธรรมเนียมนิติบุคคลได้)

- โดยทั่วไปแล้ว เจ้าของสถานที่เช่าไม่สามารถทำกำไรจากค่า outgoings และควรส่งต่อเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเท่านั้น

คำแนะนำที่ดีที่สุด

- ตรวจสอบใบแจ้งค่า outgoings ของคุณ
- เตรียมงบไว้สำหรับการเพิ่มขึ้นของค่า outgoings ที่คาดการณ์ได้
- เข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับข้อพิพาทเรื่องนิติบุคคลส่วนกลาง

ค่า Outgoings สำหรับผู้เช่าร้านค้าปลีก

ผู้เช่าร้านค้าปลีกจะรับผิดชอบเฉพาะค่า outgoings

ก็ต่อเมื่อสัญญาเช่าระบุไว้เท่านั้น:

- ว่ามีค่า outgoings ที่ต้องชำระ
- วิธีที่ค่าใช้จ่ายเหล่านั้นถูกกำหนดและจัดสรร และ
- กระบวนการสำหรับเจ้าของสถานที่ในการกู้คืนจากผู้เช่า

พระราชบัญญัติ RSL กำหนดว่าเจ้าของสถานที่เช่าสามารถส่งต่อค่า outgoings ในส่วนที่เป็นของผู้เช่าตามสัดส่วนของพื้นที่ค้าปลีกเท่านั้น

การประมาณการและรายการสรุป

ภายใต้พระราชบัญญัติ RSL เจ้าของสถานที่เช่าต้องให้ประมาณการค่า outgoings แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าเริ่มต้นขึ้น หรือหนึ่งเดือนก่อนระยะเวลาที่เกี่ยวข้องจะเริ่มต้น (มักเป็นปีการเงิน)

- โดยทั่วไปจะมีการจัดเตรียมใบแจ้งยอดค่าใช้จ่ายประจำปีที่ได้รับ การตรวจสอบแล้ว (ใบแจ้งยอด) ให้กับผู้เช่าภายในวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

- ผู้ตรวจสอบบัญชีที่ขึ้นทะเบียนต้องเป็นผู้จัดทำรายการสรุป
- ผู้เช่าอาจมีทางเลือกที่จะไม่จ่ายค่า outgoings จนกว่าจะได้รับรายการสรุปที่ตรวจสอบแล้ว
- ผู้เช่าควรขอคำแนะนำทางกฎหมายก่อนตัดสินใจระงับการชำระเงิน

การประมาณการที่ไม่ถูกต้อง

ค่า outgoings จากผู้ให้บริการต่าง ๆ

อาจเพิ่มขึ้นอย่างไม่คาดคิดและมีผลกระทบต่อความถูกต้องของเจ้าของสถานที่เช่า

- โดยทั่วไปแล้ว ผู้เช่าไม่สามารถหลีกเลี่ยงการจ่ายค่า outgoings หากจำนวนเงินจริงที่ตรวจสอบแล้วนั้นเกินกว่าที่ประมาณการไว้
- QCAT หรือศาลอาจตัดสินว่าเจ้าของสถานที่เช่าให้ข้อมูลประมาณการที่ไม่ถูกต้อง โดยเจตนาซึ่งทำให้ผู้เช่าเข้าใจผิดหรือไม่

การจัดเตรียมและการทบทวน

เมื่อจัดเตรียมหรือทบทวนการประมาณการและรายการสรุป ให้พิจารณา:

- รายการทั้งหมดเป็นค่า outgoings ที่ได้รับอนุญาตในสัญญาเช่าและ (ถ้ามี) ในพระราชบัญญัติ RSL หรือไม่
- ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่
- ตัวเลขถูกต้องหรือไม่
- สัดส่วนคำนวณถูกต้องหรือไม่
- มีการแจกจ่ายค่าใช้จ่ายเป็นรายการและแต่ละรายการไม่เกิน 5% ของค่า outgoings รวมทั้งหมดหรือไม่ (เฉพาะในกรณีที่สามารถแจกจ่ายรายการค่าใช้จ่ายต่อได้เท่านั้น)
- รายการสรุปจัดทำโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ขึ้นทะเบียนหรือไม่

นอกเหนือจากค่า outgoings ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายโดยตรงใด ๆ

ที่พวกเขาเปิดใช้บริการ โดยเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจของตน

ซึ่งอาจรวมถึงอินเทอร์เน็ตและโทรศัพท์

ไฟฟ้าหรือน้ำที่ติดต่อขอใช้ด้วยตนเอง เป็นต้น

การเจรจาต่อรองค่า outgoings

ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่า outgoings ตามสัญญาเช่า

และโดยทั่วไปค่าใช้จ่ายเหล่านี้ไม่สามารถเจรจาต่อรองกันใหม่ได้

- ค่า outgoings ที่รวมแล้วเป็นเงินก้อนใหญ่อาจทำให้เกิดปัญหากระแสเงินสดสำหรับผู้เช่าได้
- การเจรจาวางแผนการชำระเงินอาจดีที่สุดสำหรับทั้งสองฝ่ายเพื่อให้เห็นใจว่าจะสามารถชำระได้และมีการเช่าสถานที่อย่างต่อเนื่อง

หากสัญญาเช่าระบุว่าจ้างผู้ให้บริการสำหรับค่า outgoing

ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าของสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ผู้เช่าไม่น่าจะสามารถเจรจาต่อรองได้ว่าจะให้ใครเป็นผู้ให้บริการนั้น

ใครเป็นผู้ตัดสินข้อพิพาท

นักไกล่เกลี่ยของ QSBC สามารถไกล่เกลี่ยข้อพิพาทได้ (มูลค่าไม่เกิน

\$750,000) เพื่อดูว่าค่า outgoings สมเหตุสมผลหรือไม่

แต่ไม่ได้ดูเรื่องจำนวนเงินของค่า outgoings

- QCAT จะพิจารณาข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและเจ้าของสถานที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าร้านค้าปลีกหากข้อพิพาทไม่ได้รับการแก้ไขหลังจากการไกล่เกลี่ยที่ QSBC

ศาลจะไต่สวนข้อพิพาททางการเงินเกี่ยวกับสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ (ที่ไม่ใช่ร้านค้าปลีก) ขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นข้อพิพาท:

- [ไม่เกิน \\$150,000](#) - ศาลชั้นต้น
- [ระหว่าง \\$150,000 ถึง \\$750,000](#) - ศาลแขวง
- [มากกว่า \\$750,000](#) - ศาลฎีกา

ข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อ QSBC โดยส่ง [คำถามออนไลน์](#) หรือโทร 1300 312 344