

## การขึ้นค่าเช่าประจำปีและการทบทวนค่าเช่าตลาด

โดยทั่วไปสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์จะรวมถึงการขึ้นค่าเช่ารายปีและการทบทวนค่าเช่าตลาด

### การขึ้นค่าเช่าเทียบกับการทบทวนค่าเช่า

การขึ้นค่าเช่ารายปี (เพิ่มขึ้น):

- กำหนดวิธีการคำนวณการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่า
- โดยทั่วไปค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นทุกปี - แต่ไม่เสมอไป

ประเภทการขึ้นค่าเช่าที่พบบ่อยที่สุด ได้แก่:

- เปอร์เซ็นคิงท์
- ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)
- จำนวนเงินคงที่ (พบน้อยกว่า)

วิธีการเหล่านี้ทำให้เกิดความขัดแย้งน้อย

อาจเป็นเพราะวิธีการเหล่านี้ตายตัว กำหนดไว้ชัดเจน และเปิดโอกาสให้ตีความ ได้ไม่มากนัก

การทบทวนค่าเช่าตามตลาด (รีวิว):

- วิธีการ 'รีเซ็ต' ค่าเช่าให้เป็นไปตามตลาดปัจจุบัน
- โดยทั่วไปจะเกิดขึ้นตามเวลาที่เฉพาะเจาะจงระหว่างการเช่า เช่น เมื่อมีการใช้สิทธิ์ หรือ ณ เวลาที่กำหนดไว้โดยเฉพาะระหว่างการเช่าระยะยาว
- กำหนดค่าเช่าตลาดโดยการเปรียบเทียบกับสังหาที่คล้ายคลึงกันในพื้นที่
- อาจมีค่าใช้จ่าย เช่น การประเมินมูลค่าแบบอิสระหรือการค้นคว้าข้อมูลอื่น ๆ
- เป็นไปได้ที่ค่าเช่าตลาดจะผันผวน ส่วนใหญ่เนื่องมาจากสภาวะอุปสงค์และอุปทานในขณะนั้น

การทบทวนค่าเช่าจะอ้างอิงจากการศึกษาวิจัย มุมมอง และ/หรือความคิดเห็นของผู้เช่ารายบุคคล ซึ่งอาจเปิดโอกาสให้เกิดความเห็นที่ไม่ตรงกันมากขึ้น

ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสัญญาเช่า ลำดับแรกผู้ให้เช่าและผู้เช่ามักจะพยายามตกลงเรื่องค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมก่อน

สัญญาเช่าอาจกำหนดกระบวนการระงับข้อพิพาทหากไม่สามารถตกลงค่าเช่าตลาดได้

### #คำแนะนำที่ดีที่สุด

- การเจรจาสามารถช่วยให้ทุกคนประหยัดเวลาและเงิน
- ศึกษาตลาดปัจจุบันและเจรจาสัญญาเช่าสถานที่ประกอบธุรกิจ
- ยื่นคำร้องไปที่  
QCAT เพื่อแต่งตั้งผู้ประเมินที่เชี่ยวชาญด้านการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

พระราชบัญญัติการเช่าร้านค้าปลีก ค.ศ. 1994 (Qld) (พระราชบัญญัติ RSL) ไม่ได้กำหนดเพดานสูงสุดว่าสามารถเพิ่มค่าเช่าได้เท่าใด อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าอาจมีข้อกำหนดข้อยกเว้นที่จำกัดจำนวนเงินที่อาจขึ้นค่าเช่าได้

พระราชบัญญัติ RSL

ห้ามมิให้มีการใช้ข้อกำหนดข้อยกเว้นใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้:

- การทบทวนค่าเช่าแบบขึ้นได้โดยตรง (จัดวางไม่ให้ค่าเช่าลดลงหรือจำกัดขอบเขตของการลดค่าเช่า) และ
- การทบทวนค่าเช่าแบบเลือกวิธีได้ (เลือกวิธีทบทวนค่าเช่าระหว่าง 2 วิธีหรือมากกว่านั้น)

### การปรับค่าเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์

เมื่อสัญญาเช่ากำลังจะสิ้นสุดลงและไม่มีทางเลือกในการต่ออายุ:

- ผู้ให้เช่าอาจเสนอสัญญาเช่าที่เขียนขึ้นใหม่ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าแต่พวกเขาไม่มีภาระผูกพันที่ต้องทำเช่นนั้น
- สัญญาเช่าใหม่ใดก็ตามที่ถูกเสนออาจมีเงื่อนไขที่แตกต่าง (เช่น ค่าเช่าหรือเงินประกันที่สูงขึ้น)
- เนื่องจาก ณ จุดนั้น ไม่มีสัญญาเช่าแล้ว จึงถือเป็นการเจรจาต่อรองเชิงพาณิชย์
- โดยปกติแล้วการไกล่เกลี่ยจะไม่สามารถทำได้ผ่าน QSBC เพื่อเจรจาตกลงค่าเช่าในสัญญาเช่าใหม่

## กรณีการปรับค่าเช่าถูกนำมาใช้ล่าช้า

หากการขึ้นค่าเช่าหรือการทบทวนสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์เกิดขึ้นเกินกำหนดเวลา ผู้เช่ามักจะยังคงจ่ายจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นหรือที่ได้รับการทบทวนการลดหรือการลืมนของผู้ให้เช่า หรือตัวแทนไม่สามารถเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจากภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นย้อนหลังได้

## การทบทวนสัญญาเช่าขายปลีก

พระราชบัญญัติ RSL มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการดำเนินการทบทวนค่าเช่าในการเช่าร้านค้าปลีก

ผู้ให้เช่า และผู้เช่ามักจะพยายามตกลงเรื่องค่าเช่าตลาดที่เหมาะสมในกรณีที่สัญญาสามารถตกลงกันได้ ค่าเช่าที่ตกลงกันคือค่าเช่าตลาดที่ต้องชำระจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญา

ตามพระราชบัญญัติ RSL หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่สามารถตกลงเรื่องค่าเช่าตลาดได้ภายในหนึ่งเดือนหลังจากวันที่ต้องทบทวนค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ต้องให้ผู้เชี่ยวชาญการประเมินการค้าปลีกเป็นผู้กำหนดค่าเช่า หากไม่สามารถตกลงกันได้เรื่องการแต่งตั้งนักประเมิน คุณ**สามารถยื่นคำร้องต่อ QCAT** (Queensland Civil and Administrative Tribunal) และพวกเขาจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญการประเมินการค้าปลีก

- ผู้เชี่ยวชาญการประเมินการค้าปลีกจะประเมินค่าเช่าตามแนวทางที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและข้อเสนอจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมของผู้ประเมินจะแบ่งเท่าๆกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า

หากสัญญาเช่าไม่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการเช่าร้านค้าปลีกในรัฐควีนส์แลนด์ สัญญาเช่าอาจกำหนดกระบวนการระงับข้อพิพาทหากไม่สามารถตกลงค่าเช่าตลาดได้

## การแก้ไขข้อพิพาท

โดยปกติผู้ให้เช่า

ไม่จำเป็นต้องเจรจาทบทวนค่าเช่าหรือการเพิ่มค่าเช่าอีกครั้งภายใต้สัญญาเช่าที่มีอยู่

การเจรจาต่อรองอาจมีหรือไม่มีผลสัมฤทธิ์ในเชิงพาณิชย์สำหรับทั้งสองฝ่าย

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายจากทนายความที่มีประสบการณ์ในกฎหมายของสิงคโปร์หรือรัฐควีนส์แลนด์
- ระบุว่าคุณกำลังเจรจาสัญญาเช่าฉบับใหม่หรือกำลังโต้แย้งเรื่องการขึ้นหรือการทบทวนค่าเช่า
- ประเมินว่าค่าขอและการดำเนินการสอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- สื่อสารให้ชัดเจน สุภาพ และตรงประเด็นเพื่อเพิ่มโอกาสที่จะได้รับการตอบรับเชิงบวก

หากผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขข้อพิพาทได้

พวกเขาอาจ**ยื่นขอไกล่เกลี่ย**ผ่านทาง Queensland Small Business Commissioner (QSBC) ได้ QCAT

จะพิจารณาข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า

ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าร้านค้าปลีกหาก**ข้อพิพาทไม่ได้รับการแก้ไขหลังการไกล่เกลี่ย**

ไม่แนะนำให้ระงับการจ่ายค่าเช่าในระหว่างที่มีข้อพิพาทเพราะอาจถือว่าคุณละเมิดสัญญาเช่าได้

คุณควรขอคำแนะนำทางกฎหมายก่อนที่จะระงับการจ่ายค่าเช่า

พิจารณาจ้างนักเจรจาสัญญาเช่ามืออาชีพหรือผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่มีประสบการณ์ในสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์เพื่อช่วยเจรจาและแก้ไขข้อพิพาท

## ข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อ QSBC โดยส่ง**คำถามออนไลน์**หรือโทร 1300 312 344