



## หลักประกันสำหรับการเช่า

สัญญาเช่ามักรวมถึงข้อกำหนดสำหรับผู้เช่าในการจัดหาหลักประกัน เงินประกัน (Cash Bond) และหนังสือค้ำประกัน โดยธนาคารคือหลักประกันสองประเภทที่ใช้บ่อย

### เงินประกัน (Cash Bond)

เงินประกัน คือจำนวนเงินที่ผู้เช่าจ่ายล่วงหน้าเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่มีการละเมิดสัญญาเช่า ที่ใส่ระบุไว้จำนวนเงินประกันจะถูกระบุไว้ในสัญญาเช่า และโดยทั่วไปจะคำนวณเป็นจำนวนเท่าของค่าเช่ารายเดือน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถตกลงกันได้ว่าจะจ่ายเงินประกันไว้ให้กับผู้ให้เช่าโดยตรงหรือให้บุคคลที่สามถือไว้

### หนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

หนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นสัญญาจากธนาคารของผู้เช่าว่าจะจ่ายเงินจำนวนหนึ่งให้กับผู้ให้เช่าหากผู้เช่าละเมิดสัญญาเช่า หนังสือค้ำประกันโดยธนาคารอาจเป็นแบบ:

- มีเงื่อนไขหรือไม่มีเงื่อนไข
- มีวันหมดอายุหรือต่อเนื่องไปเรื่อย ๆ

เมื่อออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารแล้วจะไม่สามารถเพิกถอนได้ เว้นแต่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะยินยอมหรือหนังสือนั้นหมดอายุ (หากมีวันหมดอายุ)

การค้ำประกันไม่เหมือนกับเงินประกันการค้ำประกันนั้นจะไม่มีเงินโอนไปยังผู้ให้เช่า แต่หากผู้ให้เช่าของสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ไม่ได้รับเงินที่ควรได้สำหรับอะไรบางอย่างพวกเขาสามารถเรียกเงินนั้นจากการค้ำประกันโดยธนาคารได้ ตัวอย่างอาจเป็นค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ และการถอดประกอบและซ่อมแซมอาคารที่ไม่สมบูรณ์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

### การค้ำประกันส่วนบุคคล

ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นบริษัทแทนที่จะเป็นบุคคลธรรมดา เป็นเรื่องปกติที่ผู้ให้เช่าจะขอให้กรรมการบริษัทให้การค้ำป

## # ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

ในรัฐควีนส์แลนด์ไม่มีข้อกำหนดทางกฎหมายว่าควรวางหลักประกันสำหรับการเช่าเชิงพาณิชย์หรือร้านค้าปลีกจะต้องทำในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งหรือต้องจดทะเบียนกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงาน หรือหน่วยงานอื่น ๆ แต่อย่างใด

มูลค่ารวมของหลักประกันไม่ได้ถูกควบคุมโดยกฎหมาย

เนื่องจากพระราชบัญญัติการเช่าร้านค้าปลีก ค.ศ. 1994 ไม่มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการคืนหลักประกัน สัญญาเช่าจะถูกใช้เป็นกฎหมายแม่บท

ต่างจากการเช่าที่อยู่อาศัย ไม่มีกรอบเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายสำหรับ การคืนหลัก

ประกันเป็น การส่วนตัวและขอหลักประกันด้วย

การค้ำประกันเป็นการส่วนตัวหมายความว่าผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบต่อหนี้สินหรือความสูญเสียใดๆ ของบริษัทของผู้เช่า และยังคงส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ค้ำประกัน (เช่น บ้านของพวกเขา หากเป็นเจ้าของในชื่อส่วนตัว) เข้าสู่กระบวนการทางกฎหมาย

## ข้อพิพาทเรื่องการส่งคืนในสภาพเดิม

ข้อพิพาทมักเกิดขึ้นเกี่ยวกับหน้าที่ในการส่งคืนทุกอย่างในสภาพเดิม เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและส่งผลกระทบต่อ การคืนหลักประกันของ ผู้เช่า ดูข้อมูลเพิ่มเติมใน [Make Good fact sheet](#) ของเรา



## # เคล็ดลับ

- ระบุและเจรจาปัญหาตั้งแต่เนิ่น ๆ เพื่อให้แน่ใจจะมีการคืนหลักประกันภายในระยะเวลาที่เหมาะสม
- การไกล่เกลี่ยสามารถลดเวลาและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขข้อพิพาทได้

## เงินประกันที่เสียไป

หากเงินประกันไม่ได้รับการนับรวมภายหลังการขายสถานที่หรือธุรกิจของผู้เช่า หรือหลังจากการโอนสัญญาเช่า จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องขอคำแนะนำทางกฎหมายเพื่อเข้าถึงสำเนาของสัญญาเพื่อทำความเข้าใจเรื่องความรับผิดชอบต่าง ๆ ให้ชัดเจน

หากผู้เช่าเชื่อว่าตนรู้ว่าใครควรเป็นคนคืนเงินประกัน พวกเขาอาจต้องการคำแนะนำทางกฎหมายว่าต้องยื่นคำร้องภายใต้

เขตอำนาจศาลใด (QSBC, QCAT หรือศาล)

ผู้เช่านั้นจะต้องแสดงหลักฐานการชำระเงินครั้งแรกและการโอนเงินครั้งอื่น ๆ ต่อมาในภายหลัง

## ผู้ให้เช่าสามารถเก็บหลักประกันไว้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าได้หรือไม่?

### สรุปสัญญาเช่าได้หรือไม่?

กรณีนี้จะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเฉพาะของสัญญาเช่าและสถานการณ์แวดล้อมของการละเมิดสัญญาเช่าใด ๆ

หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น

ผู้เช่าควรตรวจสอบสัญญาเช่าของตนก่อนเพื่อดูว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ใดบ้างในแง่ของการเก็บหลักประกัน เช่น

หากผู้เช่าไม่ได้ส่งคืนสถานที่ในสภาพเดิมหรือค้างค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจมีสิทธิ์เก็บหลักประกันหรือเรียกเงินค่าประกันโดยธนาคาร

จนกว่าจะมีการชำระค่าเช่าที่ค้างไว้จนครบหรือได้ชำระค่าซ่อมแซม

สถานที่ให้กลับสู่สภาพเดิมเรียบร้อยแล้ว

## การแก้ไขข้อพิพาท

หากคุณพบว่าตัวเองมีข้อพิพาทเกี่ยวกับการคืนเงินประกันหรือการ

เรียกร้องจากการค้าประกันโดยธนาคาร หรือผู้ให้เช่า (หรือผู้จัดการอสังหาฯ) ไม่ตอบสนอง ให้ลองปฏิบัติตามขั้นตอนต่อไปนี้:

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายจากทนายความที่มีประสบการณ์ในด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์และการเช่าเชิงพาณิชย์
- พุดคุยกับอีกฝ่ายเพื่อทำความเข้าใจให้ชัดเจนว่าพวกเขาต้องการให้ทำอะไรเพื่อระงับข้อพิพาท
- ตรวจสอบเงื่อนไขการเช่าและประเมินว่าค่าขอและการกระทำนั้นสอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- ทำการร้องขอใด ๆ เป็นลายลักษณ์อักษร **ส่งจดหมายเรียกร้อง**อย่างเป็นทางการหากเหมาะสม
- ตอบกลับผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาฯทันที (การสื่อสารเป็นสิ่งสำคัญ)
- พิจารณาว่าอีกฝ่ายมีเงินทุนเพียงพอหรือไม่ และการเสนอแผนการชำระเงินจะช่วยระงับข้อพิพาทได้หรือไม่
- ประเมินต้นทุนและโอกาสที่จะประสบความสำเร็จในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อตัดสินข้อพิพาท
- ยื่น**คำร้องขอไกล่เกลี่ย**ต่อ QSBC

นักไกล่เกลี่ยของ QSBC สามารถไกล่เกลี่ยข้อพิพาทที่มีมูลค่าไม่เกิน \$750,000 QCAT

จะพิจารณาข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าร้านค้าปลีก

**หากข้อพิพาทไม่ได้รับการแก้ไขหลังจากการไกล่เกลี่ย**

ศาลจะพิจารณาข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าสำหรับ **สัญญาเช่าที่ไม่ใช่ร้านค้าปลีก**

## ข้อมูลเพิ่มเติม

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

ข้อมูลนี้ให้คำแนะนำทั่วไปเท่านั้น ไม่ถือเป็นคำแนะนำทางกฎหมาย เราแนะนำให้ขอคำปรึกษาทางกฎหมายที่เป็นอิสระซึ่งพิจารณาสถานการณ์ส่วนบุคคลของคุณและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง