

出費

出費とは、商業家主が合理的に負担しテナントに転嫁する、物件に関する運営費であり、賃料の一部として、または賃料に加えて発生します。

出費の回収

リース契約には通常、テナントから出費を回収する3つの方法のいずれかが含まれます。

- **直接回収** - 家主が出費費用を支払い、テナントに請求します。
- **ネットリース回収** - 実費用に基づく年末調整で、事前に予算を計上して請求します。
- **グロスリース回収** - 実費用とは関係なく、調整なしで賃料に見積もり金額が含まれます。

小売店と商用リース契約の比較

商用と小売店のリース契約では、出費は大きく異なります。

- **1994年小売店賃貸借法(Qld)(RSL法)**には、小売店のリース契約の出費に関する具体的な規定が含まれています。
- 商用リース契約には「標準的」な出費の定義はありません。

重要な事実

家主は、地税、家主の保険契約に基づく超過支払い、管理組合の減債基金など、RSL法に記載されている特定の費用を小売テナントに請求することはできません(ただし、管理組合費用は回収可能)。

- 一般的に、家主は出費から利益を得ることはできず、負担した費用のみを転嫁する必要があります。

重要なヒント

- 出費明細を確認しましょう。
- 予見可能な出費コストの増加に対して予算を計上します。
- 管理組合内の紛争に関する情報にアクセスします。

小売テナントの出費

小売店賃貸借契約のテナントは、リース契約で次の事項が定められている場合にのみ、出費の支払い責任を負います：

- 支払うべき出費、
- その決定、割り当て方法
- 家主がテナントから回収するプロセス。

RSL法の命じるところにより、家主は小売スペースの割合に基づいて出費の一部をテナントに転嫁することのみが可能です。

見積もりと明細書

RSL法に基づき、家主はリース契約開始時、または当該期間(多くの場合会計年度)が始まる1ヶ月前にテナントへ出費見積もりを提出する必要があります。

- 通常、毎年9月30日までに監査済みの年次出費明細書(明細書)がテナントへ提供されます。
- 登録監査人は明細書を作成する必要があります。

- テナントには、監査済み明細書を受け取るまで出費の支払いを行わない選択肢がありません。
- テナントは支払いを保留することを決定する前に、法的アドバイスを求める必要があります。

不正確な見積もり

仕入先からの出費は予想外に膨らむこともあり、通常、家主の力が及ぶところではありません。

- 通常、テナントは、実際に監査された金額が見積もりを上回ることが判明した場合、出費の支払いを避けることはできません。
- QCAT または裁判所は、家主がテナントを誤解させるような不正確な見積もりを故意に提供したかどうかを決定することがあります。

準備と確認

見積もりと明細書を作成または確認するときには、次の点を考慮してください：

- すべての項目は、リース契約および(該当する場合)RSL 法において許可されている出費か？
- 請求費用はその負担が妥当な費用であるかどうか？
- 数値は正確か？
- 比率は正しく計算されているか？
- 各費用は項目化され、総出費の 5%をこえることはないか？(費用をさらに項目化できる場合にのみ適用)。
- 明細書は、登録監査人による作成かどうか？

テナントは、リース契約で指定されている出費に加え、事業の一環として契約する直接費用を負担する責任があります。これには、インターネットや電話の費用、自己手配した電気や水道などを含みます。

出費の交渉

テナントは、リース契約に基づいて出費を行うことに同意し、一般的に、費用を再交渉することはできません。

- 出費の一括払い金額が大きいと、テナントのキャッシュフローに問題が生じる可能性があります。支払い計画の交渉は、事業継続可能性と物件のテナントを確保し、双方に最善の利益をもたらす可能性があります。

リース契約において、家主単独の裁量で出費に対するサービス提供者を指名することができる場合、テナントがこの仕事を誰が実行するか交渉できる可能性は高くありません。

誰が紛争を裁定するか

QSBC の調停人は、出費負担の発生が妥当であったかどうかに関する紛争(最高 750,000ドル相当)を調停することはできませんが、出費の金額に関しては調停できません。

- QCAT が小売店のリース契約に関するテナントと家主間の紛争について検討するのは、QSBC で調停を行っても解決しない場合です。

商用(小売店以外)リース契約における出費をめぐる**金銭的紛争**をどの裁判所が審理するかは、係争中の金額によって異なります：

- [最大 150,000ドル](#) – 治安判事裁判所
- [150,000ドルを超え 750,000ドルまで](#) – 地方裁判所
- [750,000ドル超](#) – 最高裁判所

詳しくは

QSBC まで [オンラインで問い合わせ](#)を送信するか、1300 312 344 に電話して お問い合わせください。

この情報は一般的なガイダンスのみを提供するものです。これは法的アドバイスではありません。各自の個別の状況と適用される法律を考慮した、独立した法的アドバイスを求めることをお勧めします。