

# 租赁担保

租赁协议通常要求承租人提供担保。现金保证金和银行保函是两种常见的担保类型。

## 现金保证金

**现金保证金**是承租人预先支付的一笔款项，作为租约中规定的违约行为发生时的担保。现金保证金的数额在租赁协议中有明确规定，通常按月租金的倍数计算。出租人和承租人可以商定保证金是直接支付给出租人还是由第三方保管。

## 银行保函

**银行保函**是指承租人的银行承诺在承租人违反租赁协议时向出租人支付一定金额的款项。银行保函可以：

- 有条件或无条件
- 包括到期日或持续有效

银行保函一经签发，除非所有相关方同意或到期（如果保函包含到期日），否则不得撤销。

与现金保证金不同，银行保函并不涉及向出租人实际划拨资金；然而，如果商业租赁的出租人因某事而亏损，他们可以要求使用银行保函。例如，未缴付租金、未缴付支出，以及在租约期满时未完成租赁场所的装修物拆除和修葺工作。

## 个人担保

如果承租人是公司而不是个人，出租人通常会要求该公司的董事提供个人担保和抵押。

## # 重要事实

在昆士兰州，没有法律规定要求商业或零售店铺租赁担保以特定方式持有，在政府机构、律师或其他部门登记。

担保金额不受立法规定限制。

由于《1994年零售店铺租赁法案》（*Retail Shop Leases Act 1994*）没有关于解除担保的规定，因此租赁协议将是主要的法律依据。

与住宅租赁不同，法律没有规定退还商业租赁担保的时限。

提供个人担保意味着承租人同意对承租人公司的任何债务或损失承担责任，这也有可能使担保人的个人资产（如以个人名义拥有的房产）受到法律程序的影响。

## 修葺纠纷

在租约期满时，经常会因履行修葺义务而产生纠纷，并影响到承租人保证金的返还。如需了解更多信息，请参阅我们的[修葺信息说明](#)。

## # 实用建议

- 尽早解决和协商问题，确保保证金及时返还。
- 调解可以减少解决争议所需的时间和费用。

### 保证金损失

如果在房屋或承租人的业务出售后，或转让租约后，现金保证金下落不明，则很有必要寻求法律建议，以查阅合同副本，从而明确责任。如果承租人认为自己清楚谁应该退还保证金，他们可能需要寻求法律建议，以确定应向哪个司法机构（QSBC、QCAT 或法院）提交申请。很可能需要提供首次付款和所有后续转账的证据。

### 租赁期满后，出租人能保留租赁保证金吗？

这取决于租赁协议的具体条款和任何违约情况。

如果出现纠纷，承租人应首先查看租约，了解出租人在保留租赁保证金方面有哪些权利——例如，如果承租人没有完成修葺工作或拖欠租金，出租人可能有权保留现金保证金或兑现银行保函，直到拖欠的租金或修葺费用结清为止。

### 解决纠纷

如果您对现金保证金返还或银行保函索偿有异议，或者出租人（或物业经理）不予答复，请考虑以下步骤：

- 向在物业和商业租赁法方面经验丰富的律师寻求法律建议
- 与对方沟通，明确他们希望如何解决争议
- 查看租约条款，评估这些要求和措施是否符合租约规定
- 以书面形式提出任何请求。在适当情况下，发送正式的[律师函](#)。
- 及时回复物业经理或房东（沟通是关键）。
- 考虑对方是否有可用资金，以及提出付款计划是否可以解决争议
- 评估通过法律程序解决争议所需的费用和可行性
- 向 QSBC 提出[调解申请](#)

QSBC 调解员可调解价值不超过 \$750,000 的争议。如经调解争议仍未解决，QCAT 将对承租人和出租人之间出现的与[零售店铺租赁](#)有关的争议进行审议。法院可以审理承租人与出租人之间关于[非零售店铺租赁](#)的纠纷。

### 更多信息

请通过提交[在线咨询请求](#)或拨打 1300 312 344 联系 QSBC。