

修葺

商业租约中的 "修葺" 条款是指在租约期满退租时租户在房屋的状态方面所承担的义务。

普通义务

对于三年或三年以下的商业租约（短期租约），承租人必须修复其本人或经其许可的其他人对房屋造成的损坏（《1974 年物业法法案》（*Property Law Act 1974*，简称 PLA）第 106 条）。

- PLA 的该规定效力高于短期租约所载的任何条款。

根据 PLA 第 105 条的规定，对于任何期限的商业租赁，在租期结束时，租户交还给房东的房屋必须：

- "考虑到租赁开始时的房屋状态，除火灾、水灾、雷击、暴风雨和大风暴造成的损坏以及合理的损耗外，经过良好且适于承租的修缮"。

但是，PLA 允许房东和租户同意以不同的条件交还房屋。这些条件通常被称为租约中的 "修葺" 条件。

重新装修 vs 修葺

虽然修葺条款和重新装修条款不同，但经常被混淆。

- 重新装修条款要求租户在租期内按规定每隔一段特定时间进行房屋维护或改善，以保持房屋的外观。
- 重新装修条款可以规定在整个租期内重新粉刷墙壁或更换地毯。

常见的修葺条款

具体的修葺要求因租赁协议而异，但通常包括以下一项或多项：

- 维修入住期间造成的任何损坏。

两种视角

在租约期满时平衡租户与房东之间的利益可能很复杂。租户们通常十分重视他们在房屋改善方面的投资，并且认为拆除装修材料等附加设施会适得其反，而房东们则寻求中性的空间来吸引未来租户，并将此写入租赁协议。在寻求租户与房东均同意的解决方案方面，协商成为一种重要手段。

- 拆除租户安装的所有固定装置、隔板、细木工板、装置、地板和顶棚装修材料。
- 将房屋恢复至开放式布局（包括拆除墙壁）。
- 将空调、消防和液压系统等基础建筑服务设施恢复至原状。
- 保持该区域干净整洁。

有些租约可能只要求保持房屋状态整洁，而有些租约则可能要求重新粉刷或拆除装修材料。

修葺方式

租户可以选择租约所列出的方式履行修葺义务，包括：

- **实质性修葺：** 租户进行或管理必要的修葺工作（通常要求由专业人员实施或达到专业标准）。
- **现金结算：** 租户与房东协商进行现金结算，以代替实施实际性修葺。

不按时履行修葺义务可能会导致产生额外的租金或罚款。

修葺纠纷

由于各种原因，在履行修葺义务方面经常出现争议：

- 关于租赁开始时的房屋状态，没有相关证据或证据有限。
- 含糊或模棱两可的修葺条款。
- 对“修葺”质量存在分歧。
- 移除由另一方添置并有价值的物品。

通常，租赁押金的返还会受到纠纷的影响。

实用建议

- 即使原本没有房屋状态报告，也可现在就准备一份。
- 尽早对问题进行协商，以确保租赁押金及时返还。
- 掌握房屋的正常损耗信息。

原始状态

关于租赁开始时的房屋状态，如果几乎没有或根本没有相关证据，请考虑您可以向仲裁庭或法庭提交哪些证据，以证明房屋已经或尚未恢复至该状态。如果证据很少或没有证据，则可以通过调解达成一致的解决方案，以节省时间和金钱。调解期间：

- 各方将在指导下进行讨论和协商。
- 没有人下达裁决（没有“法官”）——您可以自行决定自己同意哪些事项。

解决纠纷

如果您发现自己对修葺义务有异议，请考虑以下步骤：

- 向在物业和租赁法方面经验丰富的律师寻求法律建议。
- 与对方沟通，明确他们希望采取哪些措施来修葺房屋。
- 评估这些要求和措施是否符合租约规定。
- 评估通过法律程序解决纠纷的成本和可行性。
- 向 QSBC 递交[调解申请](#)。

QSBC 调解员可以调解价值不超过 750,000 澳元的修葺纠纷。

如经调解争议仍未解决，QCAT 将会考虑租户和房东之间与零售店铺租赁相关的争议。

更多信息

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