责任编辑 陈宏光 lszk99@126.com

# 宾馆酒店房屋承租须留意的问题

□四川华旅律师事务所 李勇

随着旅游业的复苏,最近一段时间宾馆酒店的生意也已经逐渐恢复。

在宾馆酒店经营过程中,绝大多数涉及房屋承租问题,毕竟 用自有房屋经营宾馆酒店的情况属于极少数。

而基于经营宾馆酒店而承租房屋,实践中有以下这些问题是 需要格外留意的。

## 核实出租权

不只是在宾馆酒店行业,哪怕 个人基于生活需要承租房屋,为了 减少后续法律风险,首先必须确定 出租人对房屋拥有相应的产权或者 转租权。

就产权来说,应当让房东拿出 有效的产权证,并对房屋的建筑面 积、结构等情况进行全面检查。

一般的房屋租赁合同,系由承租人同房屋业主所签订。但在实际操作过程中,非业主直接和承租人本人签订的转租情形也时有发生。 实馆酒店在租赁商业用房时经常会 因签约主体不清、签约者权限不明而导致后续纠纷的发生。

根据《民法典》第七百一十六条之规定:承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效;第三人造成租赁物损失的,承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。

因此一旦涉及转租,如果转租 人不具有转租权,原房东又不同意 转租,原房东可以解除和二房东之 间的租赁合同,作为第三人的宾馆 酒店就处于比较被动的地位,基于 合同的相对性,相应的装修、转让 费等损失只能向二房东追偿,而且 由于自身审查不严存在过错,很可 能需要自行承担部分责任。

因此笔者建议,各宾馆酒店企业在签订租赁合同前务必核实房屋产权证书原件,必要时还应到不动产交易中心查询房屋权属登记情况。

如果遇到出租方并非房屋所有 权人,而是代理出租、委托出租 (如房屋中介等),需要出租方提供 委托书等相应法律委托手续以证明 其身份的真实合法性。

如果出租房屋系由二人以上共 有的,还需要得到全体共有人的同

如果是转租的情况,笔者建议 宾馆酒店企业先要求二房东出示其 与原房东所签订的房屋租赁合同,

核实其具有转租的权利。 同时在签订《转租合同》时应 明确约定:

首先,出租人保证合同中所涉 房屋的转租已经房屋业主同意认 可,否则将承担违约责任;

其次,出租人保证合同中所涉 房屋的转租期限为×年,且未超出 原租赁合同剩余的租赁期限,否则 出租人将承担违约责任。

面祖人将承担定约员任。 那么,如果按照上述操作但还 是遇到无权转租怎么办?

这时我们要保持冷静,首先积 极寻求原房东对承租人转租一事的 追认,如果原房东基于自身利益考 量不同意进行追认的,则建议及时 收集固定原房东对转租一事在转租 时已经知情的证据。

因为根据法律规定,原房东以 承租人未经同意为由请求解除合同 或者认定转租合同无效的,需在其 知道或应当知道转租后六个月内提 出,故我们务必要及时固定证据。

## 确认房屋用途

除了对房屋产权的确认,在租 赁之前宾馆酒店企业还必须确认承 租房屋的用途。

曾经有宾馆酒店创业者开店时 忘记核实相关情况,装修开业后才 发现自己租的门店根本不具备经营 宾馆酒店的条件。

如果承租临街的社区店,一定 要根据自己的项目需要,检查是否 有卫生许可证、消防许可证、餐饮 许可证和环保许可证等证照。

如果打算在居民区开办宾馆酒店,必须考虑能否取得环保等许可证的问题,因为油烟、噪音等都是目前社区居民投诉的重点,如今民众的环保意识、维权意识不断增强,一旦宾馆酒店开业后引发周边居民不满,必然会对后续经营和企业声誉带来不利影响。

假如承租尚未取得产权证的房屋,建议在签署租赁合同前,一定要让出租人提供建设工程规划许可证、预售许可证、竣工验收证明、消防验收证明等相关证明。

假如要承租正在建设中的房屋,则建议签订此类合同时,要明确约定交房时间、消防验收合格的时间以及违约责任。

对于承租的房屋是否能经营宾馆酒店业务,是否有动迁计划,在选址租房时不要单方面只信听出租人的一面之词,还应该到房地、消防、公安、环保、街道等部门详细了解。比如,这个场地开办宾馆酒店是否扰民,附近居民是否会有意见,是否符合消防部门的相关规定,千万不要轻信出租人或者中介的迁

此外,在租赁之前还必须关注 周边市政工程的动态情况,多去周 围的商铺、街道打听情况,特别是 看到"旺铺招租、忍痛转让"这种 字眼的,多去了解一下店铺背后的 故事,千万不要相信有天上掉馅饼 的好事,避免租到面临拆迁或门前 修路的门店,导致投资都打了水 漂。

### 历史遗留问题

在租赁房屋之前,还必须了解 该处在行政部门是否有遗留问题尚 未解决。

假如宾馆酒店企业决定接盘某酒店,笔者建议新接手的企业负责 人务必要求原承租企业的负责人陪同,一起去市场、税务部门等部门



资料图片

查询相关税费是否已缴纳完毕,是 否有罚款未交。

一旦发现转让方尚有税款、罚款等未予以清缴,建议让转让方到相关部门缴纳完毕,解决好历史清欠费用。同时复印留存相关票据并妥善保管,以备后续产生争议时作为证据材料使用。

应缴税款属于国家强制征收的 项目,一旦未缴齐,将面临停办营 业执照、营业执照作废、罚款等行 政处罚的风险。

此外,还必须了解清楚所涉房 屋是否拖欠其他费用或者相关主体 背负债务,可以亲自到电力公司、 自来水公司、燃气公司、供热公司 等相关单位了解相关费用的缴纳情

因为如果在宾馆酒店开业后才 发现有上述费用未清缴完毕,可能 导致停水停电停气等严重后果,出 于宾馆酒店正常经营的需要,只能 及时补缴上述费用,这就等于替别 人还了债。

最后,前任老板与员工或消费 者是否有遗留的经济纠纷,也是接 手宾馆酒店时需要了解清楚的。

实践中很多酒店商铺是接手转让的,此时应尽量联系到与所涉宾馆酒店相关联的单位、人员,告知其酒店即将租售的情况,查清该宾馆酒店之前的工资、贷款、担保、抵押、应付账款和经济纠纷等情况,划分清楚各自责任,避免在此后的经营过程中产生不必要的纠

切记不要轻信转让方和中介的

一面之词,因为很有可能他们在一 致对外,相互配合打马虎眼。

甚至还有这种可能,前宾馆酒店老板收取会员费后直接跑路,待你接手营业后受害消费者纷纷找上门来集体维权,这将直接关系到所接手宾馆酒店的声誉。此时受害的消费者只会认为你和前老板沆瀣一气,换个人来继续骗钱,这种关系可以说是"剪不断理还乱"。

对于经营主体涉及的历史遗留 问题,还可以通过签署书面协议的 方式,在协议中明确约定所涉宾馆 酒店的实际控制人应对上述债务承 扣连带责任。

#### 风险的预估

在宾馆酒店经营过程中,有些 出租人看着租赁方将装修证照等全 部搞定,经营逐步走上正轨,甚至 生意还十分火爆,往往会产生涨租 金的念头。

那么,租赁方应当如何提前应 对和预防呢?

首先,建议在合同中明确约定 租金金额、递增方式以及交付方 式,包括交租的时间、周期以及是 否存在宽限期。尽量加大房东任意 涨租、单方提前终止或解除合同的 违约责任,并明确其违约金额或计 算方式。

承租方作为合同乙方一般处于 被动地位,即便房东同意在合同中 约定上述条款,但为了权利义务的 对等性,也会约定承租人提前终止 合同的违约责任,因此建议宾馆酒 店经营者结合自己违约概率的预判,根据实际情况约定各方的违约责任。

其次,建议在租赁合同中明确约定租赁期限。根据《民法典》的相关规定,租赁期限若超过6个月,必须签订书面合同,但最长租赁期限为20年,超过部分无效。

再次,租赁合同中应尽量避免与 出租人约定"出租人可以随时采取停 水停电等方式"来制裁宾馆酒店方的 违约行为,以免造成实际经营中的重 大损失。

最后,宾馆酒店经营作为商业行为,具有一定的风险,经营过程中能否盈利有着不确定性。如果宾馆酒店亏损严重,甚至难以为继,是该苦苦支撑还是择机退出呢?

因此承租方应当提前预见到相关 风险,并在合同中预先约定提前退租 条款。具体而言,应当注意以下几 点。

- 1、明确约定提前退租的特殊条件,该条件应当是明确具体、可以量化的:
- 2、明确约定押金/保证金的性质,以及提前退租时押金/保证金、 房租如何扣除;
- 3、约定提前退租时对装修的补
- 4、在提前告知义务中明确时间 和方式;
- 5、对于商业综合体中的商户,设定退租条件应综合考虑商业综合体的整体业态,例如人流量、同类商户等,避免因商业综合体自身整体业态的消亡,而无法及时退出造成更多损失。