

□ 上海通乾律师事务所 朱慧 陈慧颖

从事经营活动需要有相应的经营场所，且大多数是通过租赁取得的。

但是，租赁商业用房和租房用于居住不同，有许多需要特别注意的问题。

房屋权属

要租赁房屋，首先需要核实房屋的权属情况，包括出租人是否为房屋的产权人，如果产权是共有的，应取得所有共有人的同意。

对于房屋的产权状况，可以要求出租人出示房屋产权证，并到不动产登记部门进行查询核实。

查询时还需要了解房屋是否存在抵押、查封等权利限制情况。

如果出租人不是产权人，就必须让出租人提供其获得产权人授权的文件。如果是转租，一定要查清楚出租人是否有转租的权利和期限，比如让房屋产权人出具同意转租的文件。

房屋用途也是租赁合同的重要内容，直接关系到租赁目的能否实现。在签署房屋租赁合同前，一定要审查不动产登记证上显示的房屋土地用途。如果租赁房产的目的是用于餐饮，但是不动产登记证上的用途是工业，就有可能办不出餐饮服务许可证和营业执照。

消防方面在租赁房屋时是易被忽视的问题。租赁房屋前，应查验该房屋是否已经经过消防验收合格，房屋是否位于消防通道上或者是否会阻碍消防通道。

对于租赁场地之前的出租情况，很多人不以为意，但其中隐藏着问题。如果该房屋之前被出租过，且承租人用该房屋注册了营业执照或者餐饮服务许可证，那么必须查明营业执照或者餐饮服务许可证是否注销了。如果没有注销，新公司可能无法注册取得营业执照，也无法取得餐饮服务许可证进行餐饮经营。

此外，相邻关系也是容易忽视的问题。举例来说，一家经营餐饮的企业租赁的房屋属于“商住两用”，底层是商业用途，楼上是住宅，开业后可能因为油烟问题和居民产生矛盾，引发投诉和各种纠纷，导致企业无法正常经营。

面积与租金

租赁合同的面积计算直接涉及租金的计算。面积有多种计算方法，是建筑面积、套内建筑面积还是使用面积，不同的计算方法对租

金的影响很大。因此，在签署租赁合同时一定要搞清楚，计价的依据是什么。

如果租赁的是期房，签署的是预租合同，那么不仅要约定面积的计算方法，还要明确面积差异的处理，是以实测面积为准，还是在一定的差异范围内租金不再调整？

租金条款是租赁合同的重要条款。在实践中租金的计算方式主要有三种方式：1.固定租金加一定的增长幅度；2.提成租金，即按照承租人营业额的一定比例提成；3.固定租金和提成租金相结合的模式。

房屋质量

房屋质量问题在实践中碰到比较多的是漏水，这会直接影响承租人的经营，在这种情况下，界定损失是一个难点。承租人是否可以要求这段期间免付租金、承租人的停业损失能否主张，维修费用如何计算，如果漏水是第三人造成的，能否向出租人索赔？这些问题承租人一定要在合同中明确。

房屋装修

租赁房屋用于经营基本上都会涉及装修，有时装修投入还比较大。一般来说，对租赁房屋进行装修以及具体的设计方面都要取得出租方的同意。

此外，如果提前解除合同，装修损失谁来承担？价值如何确定？在涉及提前解除的案件中此类争议比较多。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第11条规定：承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：（一）因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余



租赁商业用房的注意事项

同的义务，一般要求承租人支付保证金。实践中经常碰到的争议是，在何种情况下出租人可以没收保证金？是否承租人只要在租赁期间存在任何违约行为就可以没收保证金？我们认为，只有承租人在构成根本违约的情况下，出租人才可以没收保证金。

作为承租人一定要保管好支付保证金的凭证，而且在签署租赁合同时要明确迟延归还保证金的违约责任。

违约责任

在房屋租赁合同中，出租人的主要义务是交付合格的房屋并确保在租赁期间的适用状态，承租人的主要义务是按时支付房屋租金和履行其他合同义务，双方的违约责任也是围绕各自权利义务展开的。

对于承租人来说，其违约行为主要包括以下几种：

1.迟延支付租金和其他各种约定的费用。

迟延支付租金是一种主要的违约行为，对于迟延支付租金，一般租赁合同不仅会约定承租人要支付逾期付款的违约金而且还会约定迟延支付租金超过一定的天数，出租方有权解除租赁合同并要承租人承担提前解除租赁合同的违约金。作为承租人一定要做好合同的履约管理，防止无意中拖欠租金，给出租人单方解除合同寻找可乘之机。

2.提前解除合同的违约责任。

在租赁过程中，承租人可能要求提前解除合同，因此需要约定承租方提前解除租赁合同的违约责任。

3.迟延退还房屋。

在房屋租赁合同到期或解除后，承租人由于某些原因不按时交还房屋，给出租人造成被动，对于这种情况，一般通过在租赁合同中约定高额房屋使用费来解决。

4.合同解除或终止后办理各项证照的注销手续。

5.其他违约行为。

如房屋的损坏、不按合同约定用途使用、非法转租等情形的违约责任也应在租赁合同中作出明确约定。

对于出租方来说，违约行为主要包括以下几种：

1.未能交付符合租赁用途的合格房屋。

2.提前终止租赁合同。

3.房屋的维修。

承租人在租赁合同应明确维修责任和不及时维修的责任承担。

4.房屋被查封、拍卖。

由于出租人的原因，比如拖欠他人债务导致租赁房屋被查封或拍卖。在这种情况下，租赁合同中应明确约定违约责任。

5.未及时退还保证金。

征收利益分配

在房屋租赁期间，房屋可能面临被征收，导致租赁合同无法履行。

房屋征收还涉及征收利益的分配问题，根据相关规定，征收对象为房屋所有权人即被征收人，但也会涉及停业停产损失、设备迁移损失、装修损失补偿归谁所有等问题。

为避免争议，应在租赁合同中对因征收而涉及到租赁合同解除的补偿问题作出明确的约定。

保证金

出租人为确保承租人履行租赁合