

## Property

## 退出商业租赁

退租商业租赁合同并不只是将钥匙交回给房东的这么简单。一般在租约之前，承租人必须承租到合约结束，除非租约可以被允许的方式之一终止。以下的选项是在合约到期日之前可以退约的一些选项。

### 1. 终止条款

此选项只限于当你的合约里有包含终止条款的选项情况下使用。终止条款的选项是承租人与房东先前已互相同意可于合约结束前，可提前终止合约。终止条款的选项也许是固定的日期或是连接到定义的时间段。与下面其他列出来的选项不同，因这项选项是已房东先前同意的，所以这个终止合约的选项是不需要房东的同意。如果措辞正确，并且遵守提前通知的要求，房东是不能反对终止合约。但是，承租人应该事先获得法律的建议，以确保终止条款的条件与提前终止合约的通知是正确的。若有任何的错误，这可导致终止合约的选项被废除，反而使房东有权力把承租者留到合约正式结束。除非这项终止租约的事情有确实的被妥善地协商，否则承租者有可能无法收到他们在终止合约后任何的支付款项。



### 2. 转让

大多数的租约里（短期的租约除外）是可被允许被承租者转让给第三者。只是一般来说，房东对于新的承租者都会有一定的条件要求，特别是对新的承租者的财务状况。并且也需要有推荐人的背信以确保新的承租人有能力履行租约的义务。假如新的承租者符合条件的标准要求，一般来说房东是没有理由拒绝同意。承租人应该事情知道，在转让租约之前，房东也许会要求即将转让的承租人需要提供“授权保证协议书”以至于对于新的承租者的担保及继续承担责任直到合约转到新的承租者。

### 3. 转租

假如租约是被允许可被转租（也称为分租），承租者经由房东的同意，可授予新的分租契约，这份分租契约必须与承租者的条件大致相同。虽然即将分租的承租者，必须遵守现有的租约，但是目前的承租者对房东还是有负责的义务，并且对于分租的承租者的房屋使用状况，也需要负责管理。最主要的是首要条件还是需要先通过房东的核准。此外，除了房东核准之外，还要另外请房东提供书面的同意书。

### 4. 退租

如果合约里没有终止合约的款项，但只要是在房东同意下，还是可提前终止合约，称为：退租。房东没有义务在合约结束之前接受终止契约的，但有些房东也许会要求承租者付款项已收回租屋。移交时应该以契约的方式记录，以作为承租者不需要在对租约以下的任何事情进行负责的证据。

### 5. 没收租赁权

如果承租者的情况没改善，持续恶化，并且无法支付租金及不履行合约的义务，通常房东是不会继续允许房客留在房屋内。房东还可以采取措施没收租约，并可通过更换钥匙来阻止承租者返回租屋。房东不仅有权利将终止租约，房东还可以获得法院的命令，使租户交出房屋来。在采取任何行动之前，获得法律的建议是非常的重要。承租人可以终止于房屋内的维修负责，并且房东可以合法地要求承租者对于被破坏的部分来进行维修。一般来说，若承租者被要求进行维修破损的情况下，处理破损的费用可能会非常的昂贵，所以非常强烈的建议承租者需要有专家的建议，以避免遭到昂贵的维修费用影响。

若您需更多关于租赁的建议，欢迎随时与我们3HR的地产团队联系

**Afsana Rahim**  
Solicitor - Property  
E: [afsana.rahim@3hr.com](mailto:afsana.rahim@3hr.com)



This newsletter is designed to provide general information only. It does not constitute legal or other professional advice and thus should not be relied on. Definitive advice can only be given with full knowledge of all relevant facts. If you would like to discuss any aspect further, please contact us.

3HR Corporate Solicitors Limited is a Solicitors Practice, authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority, No: 597935.  
3HR Benefits Consultancy Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority. Firm Reference Number: 556015

The registered office of both 3HR Corporate Solicitors Ltd and 3HR Benefits Consultancy Ltd is New Broad Street House, 35 New Broad Street, London EC2M 1NH. Mainline Tel: 0207 194 8140 Web: [www.3hr.com](http://www.3hr.com)