



王恆高律師專欄

涉及商業租約的民事訴訟的常見問題

在我們所處理過的民事訴訟中，有一部分是涉及商業租約的案件。這些官司中最常見的是欠租導致的訴訟。一般商業租約是幾年甚至是十幾年的合同，一旦租客生意失敗無法繼續，往往租約還剩下不少年，涉及總金額通常較大，大金額的糾紛自然會常常引起訴訟。

一個常見的起訴點是個人擔保。美國公司法的一個基本的原則之一是公司責任和個人責任是完全分開的，即個人一般不承擔公司責任。公司財政出了問題，個人財產不管有多少仍然可以不受影響。一個公司倒下了，往往所剩的資產也寥寥無幾，打一個官司追究公司責任也未必有很大的意義。因此，房東的律師往往會要求租客提供個人擔保，這樣，一旦起訴，房東可以追究個人責任。因此，作為租客，從風險控制的角度，談租約的時候應該起碼試圖避免提供個人擔保，當然這樣很可能會在房東那裡碰到一些阻力。而從房東的角度，自然應該盡量拿到個人擔保方為良策，甚至是多人擔保來進一步保護自己，尤其是在租客是前途未卜的新公司的情况下。

租約中的default procedures，及違約程序，也是一個重要的規定。租約中一般都有一個部分關於違約的定義及對違約之後的程序做出規定。欠租金當然是違約的，

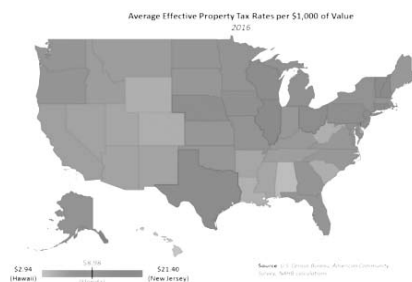
除此之外，對場地進行違規改建，在場地進行非法活動，等等也可以定義為違約。違約程序通常規定房東要給租客發違約通知，然後租客在收到通知後若干天內補交房租或進行整改(cure)，整改之後也就算了。這樣的一個違約程序，對租客也是一個保護和緩衝。然而，有的時候房東也會在租約裡放一個條款，叫做confession of judgment(承認性判決)，一旦租客欠錢，房東可以到法庭據此直接申請判決。我所最近的一個案件，即涉及這樣的一個租約。從房東的角度來說，繞過了冗長的法律程序而直接拿判決，當然是對房東最有利的。然而，這樣無疑對租客產生很大的衝擊，會被打個措手不及，而且失去不少辯護的機會。

大量涉及商業租約的訴訟都是因為租客經濟情況惡化導致無法繼續經營。長年的商業租約往往涉及金額少說幾萬、十幾萬、甚至幾十萬或更多，因此房東勢必不會輕易放手而導致訴訟。經營一個生意總是存在風險的，尤其是一個新的生意，未來很難預料。因此，從租客的角度來說，也要考慮一旦生意失敗，怎樣最大可能地規避風險。比如sublease/sublet(分租或轉租)的條款就是一個據有操作性的規避風險的辦法。一旦租客經營不下去，但是能夠自由分租或轉租，如果能找到新租客來



新澤西地稅領銜全美第一

最近的統計顯示新澤西是2016年全美地稅付出最高的州，平均地稅為\$8,374，比最低的阿拉巴馬高出\$7,707。如果考慮到房價的差異，新澤西仍然是地稅最高的州，平均地稅為\$21.4/\$1000房價。而最低的夏威夷只有\$2.94/\$1000 房價。



本周的長期國債利率和房屋貸款利率繼續處於上漲態勢。長期利率上漲可能與美聯儲賣出手中的債券庫存，以及美

接替，就可以從一定程度上避免或緩解陷入承擔高額房租債務的被動局面。

還有一個常見的問題是商業租約中可能涉及未來訴訟產生的律師費的問題。在美國訴訟案件的費用一般比較高。為了充分保護自己的利益，房東可能在租約中要求租客付訴訟律師費。這一條也是一開始可以談判的，比如規定不管是房東還是房

聯儲主席耶倫有關繼續漲息的講話有關。目前，筆者所在銀行重新貸款的利率優惠仍在持續。讀者如果希望從房產上提取現金，或降低月付成本或延長固定期，可能仍然是好時機。

重新貸款帶來的利率降低可以減少房屋的月付費用，這是顯而易見的。除此之外，還有不少房主會考慮到的更多因素。例如，有位房主希望從自己住的價值\$1,000,000的房子上提取\$500,000現金用於裝修和投資，而且預期在幾年內還回其中的2/3。這位房主可以使用提現重新貸款(CSASHOUT)來達到取現的目的。除此之外，房主還有幾種不同的選擇方案。例如，對於貸款額相對房價較小，並希望更多的還款靈活性的消費者還可以選擇1st Lien HELOC這類貸款方式。

作者：Nancy Wang，連續11年榮獲所服務銀行的總裁獎 732-910-1213 (C)
CNancy.Wang@EverBank.com

客，贏的一方才能拿律師費，或者只付不超過最終賠償金額的一定比例的律師費等等。

王恆高律師聯合事務所具有處理各類訴訟的豐富經驗。如您有法律問題，歡迎致電(732)767-3020或發電子郵件至info@wangaolaw.com。

HONORS REVIEW FALL PROGRAM

HONORS REVIEW[®]

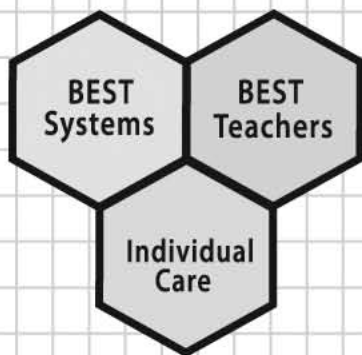
★★★★★
An outstanding Program

www.4honors.com

since 1993

讓您的孩子占儘先機！
早一步開始！

3-12th
Grades



SAT I, II Subject Test Prep.
Article Reading & Writing
Bergen Academy Prep.

Math & AMC prep.
Biology & Chemistry
AMC & CTY Prep.



迎接

New SAT/ PSAT Prep.
Bergen Academies, College Prep.

Plainsboro, NJ
(609)799-1212

E. Brunswick, NJ
(732)254-3349

Ridgewood, NJ
(201)493-9777

Tenafly, NJ
(201)567-1060

Fort Lee, NJ
(201)947-8686

Valencia, CA
(661)702-8833