

美国华人餐馆买卖遇到的问题和解法,之一

钟家钰律师 华人索赔专家

华人餐馆老板想把他的餐馆卖了,买家都已经找好了,而且双方也谈妥了价格和交接,但是在租房上面卡住了,这种情况怎么解决?

2022年12月,我帮助一位华人餐馆老板把他的餐馆卖出去了,同时也帮助买家成功地和房东之间缔结了新的条约,延长租约五年。这个案子我作为秘书和翻译一共花了596分钟时间,收费1490美元。(那个时候约定作为翻译和秘书收费150美元一个小时。今后时间更紧了,收费可能需要翻倍了。)

这个案子涉及到三方的利益:房东,现在的房客也就是餐馆的现任老板,以及餐馆的买家也就是未来的老板。每一方都有自己的利益诉求,也有自己的顾虑,跟“三国演义”似的。

现在的房客希望房东赶快和餐馆的买家签好租房合同,这样餐馆就彻底卖出去了,不用交给房东房租,也不用再操心这个餐馆了。

餐馆的买家也希望房东赶快和他们签好租房合同,这样就彻底买下了餐馆,以后是经营餐馆赚钱还是把餐馆卖出去赚钱,都好说。

【理论上讲,餐馆的买家和卖家之间实际上也大概率有一定的利益冲突,就是这个餐馆的价格应该是多少?买家甚至可以以“这个租房合约很难搞定”这个理由来对餐馆进行压价。不过这种情况不是我说的那个实例,因为这个实例里面,买卖双方已经谈妥了价格。】

而房东希望房租总是有人交,不要因为这个餐馆买卖,给自己带来新的风险:如果餐馆的新老板经营不善,或者要赖皮不付房租怎么办?所以房东希望在合同上断绝这

个风险,也就是说,如果将来的餐馆老板(additional guarantor)不付房租,现在的餐馆老板(assignor)也要付房租。房东有很多这样的物业,处理这样的案子估计已经成千上万了,所以有固定的模板和程序来做这个事情,比如说审查餐馆买家的背景,比如说在租房合同上设置相应的条款。

在这种情况下,餐馆现在的老板只好同意在买家不交房租的时候自己顶上。因为餐馆现在的老板急需把餐馆卖出去,所以在这起谈判中处于劣势。

而餐馆家也只好接受背景审查,因为他们和房东的谈判中同样处于劣势,他们要买这个餐馆,就必须租这个房子。

最糟糕的是,房东店大欺客,为了保住自己的利益,坚持把前任房客,也就是这个餐馆上一任的老板牵扯进来。房东这么做,当然有他的理由:当初餐馆的现任老板(assignor)从前任老板(original tenant)那里接手的时候,前任老板确实也保证了如果现任老板不交房租,前任老板会负责;而现在在这次买卖,发生在前任老板最初签订租房合同的十年合同期之内。(详见图1)

【图片说明:在这个合同中间版本里面 Assignor是现任的房客也就是餐馆现任的老板;Original Tenant就是这个租房协议里面最初的房客也就是餐馆前任的老板;Additional guarantor就是现在餐馆的买家,也就是下一任房客。】

这就变成四方关系,比“三国演义”更复杂了。最扎心的问题是,前任老板在现在这个买卖里面没有获得任何利益,他又什么理由来出力帮忙?他也不了解现在的买家的情况,也不想承担任何新的风险。在不能说服前任老板的情况下,如何说服房东放弃这一层保障?

另外,这个租房协议还有三年就结束当初的十年合同期了,买家需要衡量这三年的时间,够不够做以下操作:租约到期了是接着和房东签约,还是把它转手卖出去?如果在租约到期的情况下还没有和房东谈妥,或者下家和房东没有谈妥,这个餐馆的设备需要从这个房子搬出去,成本可就太大了。这种情况下,买家怎么保证自己的利益?如果延长租约,什么样的租金是合理的?

实际上,餐馆的卖家和买家都是勤勤恳恳而且守法的中国人,房东的很多担心其实大可不必。而餐馆的卖家和买家又有语言和习俗方面的障碍,需要帮助才能和房东高效地交流。

我作为翻译和秘书,了解他们各方的立场,准确翻译成别人能够准确理解的话;然后根据各方的回复,整理成别人能够准确理解的要点。最终,我不仅帮他们排除了前任餐馆老板的因素,让TA的名字从租房合同里面完全消失,而且帮助未来的餐馆老板和房东续约五年,让他们没有后顾之忧。在这个过程中,如何协调各方的利益,如何收集各方面的信息提出各方都可以接受的方案,对经济学,对人性,对英语交流三方面的要求都很高。我的丰富多彩的人生经历让我具备了这些条件,最终我用很小的代价就帮他们解决了这个较大的麻烦。(详见图2)

【图片说明:在这个合同最终版本里面 Assignor是现任的房客也就是餐馆现任的老板;Additional guarantor就是现在餐馆的买家,也就是下一任房客。】

(详见图3)

【在这个合同最终版本里面,租约延长五年,房租提前设定好。】

【免责声明:我介绍的案子或者我的文章里面的话,都不构成律师服务或者律师咨询。如果您有法律问题,请向靠谱的律师求助。谢谢!】

Disclaimer: The cases I wrote about or my

statements in my articles do not constitute legal service or counseling. If you have any legal questions, please ask a credible attorney for help. Thanks.】

提醒:

(1)如果您希望以后及时收到类似的实用型文章,请订阅此微信公众号。

(2)如果要了解作者的基本情况,可以先看作者简介以节约交流时间。

【作者简介】钟家钰,清华94级学生,拥有遗传学,分子生物学和数学(精算专业)个硕士学位及法学博士学位;游览过十二个国家;完成过一个马拉松比赛和六个半马比赛并且半马破二;持有马里兰和DC律师执照和四类保险执照。钟家钰为美国华人维权主要有三个贡献:1.维权组织 Association For Education Fairness 的创始人之一以及首任会长,组织投诉和起诉 MCPS 对亚裔学生的歧视;2. CAPA-MC 的创始会员及理事;3.全美声援纽约警官梁彼得集会大华府地区的组织者。

钟家钰律师事务所(AZhonglaw.com)的主业是做车祸索赔,各种人身伤害索赔和各类保险索赔,同时帮助华人被告得到顶尖的刑事辩护律师的最佳服务,以及帮助全美各地的受重伤的华人进行维权索赔。截止到2024年夏天,钟家钰已成功帮助超过六百五十位华人维权。其中,2024年帮助亚利桑那州一家华人就车祸造成的严重人身伤害开展索赔,和顶尖律师合作,最终得到55万美元的赔偿;在此之前,钟家钰的最高索赔记录是2023年的阿肯色州的27.5万美元;此外,已经帮助数位被控以重罪的华人免于牢狱之灾;在成为律师之前,钟家钰最辉煌的一个战绩是在2022年5月以600美元的成本帮一家华人开的餐馆击败200万美元的索赔企图。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

图1

7. Continuing Liability; Guaranty. The Assignor, Original Tenant and Additional Guarantor hereby ratify and confirm that each shall remain primarily and jointly and severally liable to Landlord for the payment of all Rent, Additional Rent and other charges, and the performance of all obligations of the Tenant under the Lease for the entire remaining term of the Lease and any renewals, extensions, amendments and assignments thereof. This Agreement is conditioned upon the execution and delivery to Landlord by New Guarantor of the Guaranty attached hereto as Exhibit B and made a part hereof, and the execution of this Agreement by all parties, including but not to the execution by the Original Tenant of the Joinder set forth below.

图2

7. Continuing Liability; Guaranty. The Assignor and, pursuant to the Guaranty dated July 29, 2021 the Additional Guarantor, hereby ratify and confirm that each shall remain primarily and jointly and severally liable to Landlord for the payment of all Rent, Additional Rent and other charges, and the performance of all obligations of the Tenant under the Lease for the entire remaining term of the Lease and any renewals, extensions, amendments and assignments thereof. This Agreement is conditioned upon the execution and delivery to Landlord by New Guarantor of the Guaranty attached hereto as Exhibit B and made a part hereof.

图3

17. Extension of Lease Term. The parties agree that the Term of the Lease is hereby extended by a period of five (5) years, commencing June 1, 2026 and expiring May 31, 2031 (the "Extension Term"). The Minimum Rent payable during the Extension Term shall be in accordance with the following schedule:

Period	Rent P.S.F.	Annual Minimum Rent	Monthly Minimum Rent
6/1/2026 - 5/31/2027	\$40.57	\$63,735.47	\$5,311.29
6/1/2027 - 5/31/2028	\$41.79	\$65,652.09	\$5,471.01
6/1/2028 - 5/31/2029	\$43.04	\$67,615.84	\$5,634.65
6/1/2029 - 5/31/2030	\$44.33	\$69,642.43	\$5,803.54
6/1/2030 - 5/31/2031	\$45.66	\$71,731.86	\$5,977.65

学习一门新语言可以预防失智症吗

父亲在57岁时决定开始学法语。他请了一位家教,每周上两次课,而且每次课前都勤奋地完成作业。没过多久,他就开始去镇子另一头那家法国面包店练习发音(买马卡龙)。现在,20年过去了,家教已经是第三个了。

从表面上看,他的退休爱好似乎有点随意——我们家与法语国家没有任何联系——但是除了对糕点的热爱,他的动机还有更深的层次。我的祖母在70岁出头的时候出现了阿尔茨海默病的迹象,研究表明,会说两种语言可以将这种疾病的发病时间最多推迟五年。

在这种潜在好处的吸引下,许多人像我父亲那样,在成年后尝试学习一门新的语言。根据语言学习应用Memrise进行的一项调查,57%的用户表示,“促进大脑健康”是他们使用该程序的动机。

但这真的可能吗?有关双语和失智症的研究,是在至少从成年早期开始就在日常生活中使用多种语言的人群中进行的。在这之后随意学习另一种语言是否会带来同样的认知优势,目前还有待商榷。

使用双语如何为衰老的大脑带来益处很多活动都与改善老年人脑健康有关,比如年轻时接受更多教育、体育活动,以及激发认知能力的爱好。专家表示,经常说多种语言可能特别有益。

“我们在日常生活的方方面面都要使用

语言,所以双语大脑一直在工作。”澳大利亚悉尼大学专门研究双语的副教授马克·安东尼奥说。“这是其他丰富思维的体验所做不到的,比如演奏乐器。”

巴黎布洛卡医院研究双语和大脑健康的研究工程师凯特琳·韦尔说,学习另一种语言的年龄似乎不如使用这种语言的频率更重要。“它为认知带来的好处是,你不得不抑制自己的母语,”她说。如果你试图回忆另一种语言里正确的单词,你的大脑就会被迫这么做。“所以,如果经常使用第二语言,你就会得到这种认知训练。”

这个过程被称为认知抑制,与更好的执行功能有关。从理论上讲,通过改善这些类型的过程,大脑对失智症等疾病造成的损伤会有更强的复原能力——这一概念被称为认知储备。也就是说,即使大脑健康状况开始下降,你的心智能力越强,正常运作的时间也就越长。

在2007年一篇具有里程碑意义的论文中,多伦多的研究人员发现,在失智症患者中,会说两种语言的人比不会说两种语言的人平均晚四年出现症状。此后发表的几项研究报告了类似的发现,尽管其他一些研究没有发现这种差异。

晚年的学习对于60多岁的人来说,从学习第二语言中获益的证据较弱。安东尼奥及其同事的研究发现,60岁及以上的中国成年人在经过六个月的语言学习项目后,认知测试的成绩有所提高,但玩数独和填字游戏的人也有同样的表现。另一项小型研究发现,上了四个月英语课的大利老年人的认知得分没有任何变化,但没有上英语课的人的得分却有所下降。2023年发表的两项关于这一课题的较新研究发现,参加语言学习项目后,人们的认知表现几乎没有差异。

进行这些研究的科学家对这一令人失望的结果提供了一些可能的解释。一是参与者都是非常积极的志愿者,他们的表现可能已经达到了同龄人的最高水平,因此很难看到任何改善。

“招募参与者时,我们必须小心,他们真的能代表这个人群吗?”参与了其中一项实验的韦尔说。“他们的认知水平是不是有点太高了?”

另一个原因是,语言干预的时间可能太短。朱迪思·格罗斯曼在德国海德堡大学攻读博士学位期间研究了这一课题,她说,几项对这个问题的研究使用了“在长度和频率上都大不相同”的语言课程。一些研究对参与者做了八个月的训练,一些研究只做了一周的训练。

对安东尼奥来说,这些有限的发现并不完全令人惊讶。他说,没有人会觉得,学习一门新语言六个月“与一生都在使用两种语言是一样的”。但他确实认为,语言课程可以通过刺激智力来提高认知能力。

格罗斯曼说,也许更重要的是,学习另一门语言还有其他潜在的优势,比如旅行,或是与新社区建立联系。例如,我父亲在他的第一位家庭教师搬回巴黎后,仍与她保持着笔友关系,他还曾经多次前往法国(以及加拿大的法语区)。

如今,76岁的他还保持着一如既往的敏锐。

