

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这个实例,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,因为他们在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

鲍威尔继续留降息空间

在上周美联储宣布降息25基点后的首次公开演讲中,美联储主席鲍威尔和上周发布会上一样继续为进一步降息留下空间。

鲍威尔警告,联储的双重使命——充分就业和价格稳定均面临威胁,两面的风险意味着没有毫无风险的政策路径。假如降息幅度过大或速度过快,可能无法有限控制高通胀、让通胀持续高于美联储2%的目标,而假如货币紧缩维持太久,则可能无谓地拖累劳动力市场。

鲍威尔指出,“短期内通胀存在上行风险,就业则存在下行风险——这是一个有挑战的局面”。在“经济活力下降、就业市场略显疲软”的形势下,就业下行的风险已增加。正是因为就业风险增加导致风险平衡变化,上周美联储才决定降息。

以下为鲍威尔以“经济展望”为题的演讲全文:

经济展望
(美联储)主席杰罗姆·H·鲍威尔在罗德岛州 Warwick 市 Greater Providence 商会 2025 年经济展望午餐会上发表的讲话

谢谢大家。很高兴再次来到罗德岛。上次我有机会在 Greater Providence 商会发表演讲还是在 2019 年秋季。当时我曾说,“如果形势发生重大变化,政策也会随之调整。”

谁能想到,仅仅几个月后,新冠疫情爆发了。经济形势和政策都发生了超乎大家预期的剧变。在国会、政府和私营部门采取一系列措施的同时,美联储果断的应对措施也帮助避免了经济遭受史上罕见的严重冲击。

全球经历着金融危机后漫长而艰难的

经济复苏,新冠疫情随后而来。这两次世界性危机给人类留下了难以磨灭的伤痕,其影响将持续很长时间。在各地的民主国家,公众对经济和政治机构的信任度也受到了挑战。我们这些身处公共服务岗位的人,需要在风雨飘摇、波谲云诡的形势下,更加专注于尽职尽责地履行我们的职责。

在这一动荡时期,美联储等央行不得不在政策上推陈出新,以此应对危机期间的挑战,而非用于日常经济管理。尽管经历了两次前所未有的巨大冲击,美国经济的表现与其他主要发达经济体相比依然稳健,甚至更胜一筹。正如以往一样,我们必须继续回顾这段艰难岁月,从中汲取教训,这一过程已经持续十多年。

展望未来,尽管贸易、移民、财政、监管和地缘政治等领域正发生着重大的变化,但美国经济展现出了强大的韧性。这些政策仍在不断演变,其长期影响还需要时间才能显现。

经济展望
近期数据显示,经济增长放缓。失业率虽处于低位,但有所上升。就业增长放慢,就业下行风险加大。同时,通胀近期有所上升,并仍处于较高水平。近几个月,风险平衡已发生明显转变,促使我们在上周的会议上将货币政策立场调整为更接近中性。

今年上半年,GDP增长率约为1.5%,低于去年的2.5%。增长放缓主要反映了消费支出增速放慢。房地产市场依然疲软,但企业对设备和无形资产的投资增速已超过去年水平。正如收集美联储辖区内各地经济信息的9月《褐皮书》所指出的,企业依旧认为不确定性影响其未来预期。今年春季,消

费者和企业信心指数大幅下滑;之后有所回升,但仍低于年初水平。

劳动力市场方面,劳动力供给和需求均显著放缓——这是一种不寻常且有挑战的现象。在这样一个活力不足、略显疲软的劳动力市场中,就业下行风险增加。8月失业率小幅上升至4.3%,但过去一年来一直保持在较低水平。夏季期间,就业增长大幅放缓,过去三个月平均每月仅新增2.9万个就业岗位。目前的就业增速似乎低于维持失业率不变所需的“平衡点”。但其他一些劳动力市场指标总体保持稳定。例如,职位空缺与失业人员之比仍接近1。此外,职位空缺的各种衡量指标以及首次申请失业救济金的人数也大致保持稳定。

通胀已从2022年的高位显著回落,但仍高于我们2%的长期目标。最新数据显示,在截至8月的过去12个月,个人消费支出(PCE)总体价格上涨了2.7%,高于2023年8月的2.3%。剔除波动较大的食品和能源价格后,核心PCE价格上月上涨2.9%,也高于去年同期水平。商品价格在去年下跌后开始回升,成为推动通胀上升的主要因素。现有数据和调查显示,这些价格上涨主要反映了关税提高,而非更广泛的价格压力。包括住房价格在内,服务业的通胀仍在下行。受关税消息的影响,今年以来,短期通胀预期总体呈上升趋势。然而,展望未来一年左右,大多数长期通胀预期指标仍与我们2%的通胀目标保持一致。

贸易、移民、财政和监管政策的重大变化对经济的整体影响尚待观察。合理的预期是,关税对通胀的影响将是短暂的——只是一次性的价格波动。“一次性”波动并不意

味着“立即发生”。关税提高可能需要一段时间才能影响到整个供应链。因此,价格水平的一次性上涨可能会持续几个季度,并在该期间导致通胀略微升高。

但通胀走势的不确定性仍然很高。我们将仔细评估并管控高通胀和持续性通胀的风险。我们将确保这次价格上涨不会演变成持续的通胀问题。

货币政策

近期通胀风险偏上行,就业风险则偏下行——这是一种有挑战的局面。双向风险意味着没有毫无风险的路径。如果货币政策的放松力度过大,我们可能无法有效控制通胀,并可能需要未来为实现2%的通胀目标而调整政策。如果货币政策收紧的时间过长,劳动力市场可能会不必要地疲软。在这种目标存在矛盾的情况下,政策框架要求我们在实现双重使命时保持平衡。

就业前景的下行风险增加,使得实现目标的风险平衡发生变化。因此,我们在上次会议上决定,进一步向更为中性的政策立场迈进,将联邦基金利率目标区间下调25个基点至4%至4.25%。我认为,目前的政策立场仍有适度限制性,但能够让我们更好地应对经济形势的变化。

我们的政策并非预设路径。我们将继续根据最新数据、经济前景以及风险平衡确定合适的政策立场。我们致力于支持充分就业,并使通胀持续地维持在2%的目标水平。实现这些目标对全体美国人民至关重要。我们深知,我们的政策举措会影响全国各地的社区、家庭和企业。

再次感谢各位邀请我出席今天的会议。期待与大家进行深入探讨。