

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,都说好。

【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,所以在谈起谈判中处于劣势。

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1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2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。】

【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!】

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

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.

美国为何从芬兰购买破冰船

特朗普(川普)总统持续坚持美国必须拥有格陵兰岛,他对北极地区的关注也日益加深,华盛顿订购了新的破冰船。

为了建造这些能够在坚冰覆盖的海域航行的破冰船,美国找上了芬兰——这方面的世界专家——寻求协助。

在阿克北极技术公司(Aker Arctic Technology)的冰实验室里,温度低于零度,一艘破冰船的模式正在70米长的模拟水槽中航行。

它在冰封的水面上开出了一条整齐的航道。

这艘破冰船正在芬兰首都赫尔辛基的一处设施进行测试,它是芬兰下一代破冰船的设计方案。

“它必须具备足够的结构强度和引擎动力。”冰性能工程师里卡·马塔拉(Riikka Matala)说。

该公司执行长米卡·霍维莱宁(Mika Hovilainen)补充说,船体的形状也至关重要。“船体形状必须能够透过向下弯曲冰层来破冰,”他说,“这不是切割,也不是劈砍。”

在破冰船领域,芬兰毋庸置疑是世界领导者。芬兰公司设计了目前所有在役破冰船的80%,其中60%是在芬兰的造船厂建造的。

芬兰之所以走在世界前列,是出于无奈,芬兰国有公司“阿蒂卡”(Artica)的总裁兼执行长马努·维苏里(Maunu Visuri)解释道。该公司营运着一只由八艘破冰船组成的船队。

“芬兰是世界上唯一一个所有港口在冬季都可能结冰的国家,”他说补充说,芬兰97%的货物都是透过海运进口的。

在最寒冷的月份,破冰船确保芬兰港口畅通,并为大型货轮开路。“这对芬兰来说至关重要。我们常说,芬兰是一个岛国。”

正是凭借芬兰在破冰船领域的专业技术,特朗普去年10月宣布,美国计划向芬兰订购四艘破冰船,供美国海岸警卫队使用。

另外七艘被美国称为“北极安全巡逻舰”的舰艇将在美国建造,采用芬兰的设计和技术。

“我们正在购买世界上最好的破冰船,而芬兰正是以制造破冰船而闻名。”特朗普说。

依据美国法律,该国海军与海岸警卫队船只必须在国内建造,但在这个案例中,总统以国家安全为由豁免了这项要求。他说称的“外国对手的侵略性军事姿态与经济渗透”,指的就是俄罗斯与中国。

美国之所以对此表示担忧,是因为气候变迁持续使北冰洋更适宜货船航行,至少在破冰船开路的情况下是如此。这开辟了从亚洲到欧洲的商业贸易航线,航线可以绕过俄罗斯北部,也可以绕过阿拉斯加和加拿大大陆北部,并南下至格陵兰岛。

冰层减少也意味着北极地下的油气田更容易开采。

“现在,世界那个地区的交通流量大大增加。”美国海军退休军官、常驻赫尔辛基的北极专家彼得·雷布斯基(Peter Rybski)指

出。

“俄罗斯拥有活跃的油气勘探和开采产业,同时,一条从欧洲到亚洲的新兴运输航线也正在形成。”

继特朗普去年秋季宣布相关计划后,首批合约于12月29日签订。

芬兰劳马海洋建设公司(Rauma Marine Constructions)将在其位于芬兰劳马港的船厂为美国海岸警卫队建造两艘破冰船。首艘预计于2028年交船。

另外四艘将在美国路易斯安那州建造,这六艘船均采用阿克北极技术公司的柴电动力设计。

美国的这些订单旨在追赶俄罗斯破冰船的数量。目前,俄罗斯拥有约40艘破冰船,其中包括8艘核动力破冰船。

相较之下,美国目前只有三艘破冰船在役。

同时,中国则运营着约五艘具备极地作业能力的船舶。“它们都不算真正的破冰船,”瑞布斯基指出,因为其设计未达到严格标准。“但他们正在扩充船队。”

他还补充说,中国越来越多地派遣这些“科考船”进入阿拉斯加和俄罗斯远东之间的北极水域,其中包括美国视为其“专属经济区”的区域。

“由于应对能力有限,这对美国来说就成了一个问题。”

丹麦国际研究所研究员林恩·莫滕斯加德(Lin Mortensgaard)评估指出,特朗普想要扩充破冰船船队的愿望,超越了在冰封北

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)三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;持有马里兰州和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。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。

作者钟家钰律师的电话号码:6464967108 微信号:7827707。