

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

是时候认真清洗你的保温杯了

可重复使用的保温杯是补充水分、保持活力的好方法。保温杯能减少接触纳米塑料的风险,既时尚,又比塑料水瓶环保。

但如果忘了清洗,它们也可能变成霉菌滋生的恐怖现场。

如果你怠于清洁保温杯,需要担心吗?以下是科学家们针对不同类型霉菌的健康风险、如何防止保温杯内霉菌滋生,以及何时该果断更换新保温杯所给出的建议。

如果没有正确清洗保温杯会怎样?

波士顿儿童医院研究环境过敏原的免疫学家万达·皮帕塔纳库博士表示:“霉菌会在潮湿环境中滋生。”

皮帕塔纳库表示,如果水在保温杯里放了好几天,就会成为空气里或家中水管里的霉菌孢子安家并繁殖的温床。

一些会在保温杯中安家的常见霉菌包括深绿色或褐色的枝孢菌;蓝色或绿色的青霉菌;白色、黄色或绿色斑点状的曲霉菌;以及表现为黑色斑点的葡萄穗霉菌。

但这些真菌并非能在暗湿环境中生长唯一的生物。每喝一口水,你口腔里的细菌也可能转移到杯口或吸管上。这些微生物有时会与真菌结块,形成黏糊糊的生物膜。

如果你在保温杯里装了除水以外的饮料——比如运动饮料——或者进食后的食

物残渣留在杯口,残留的糖分会加速这些微生物的生长。

喝了发霉保温杯里的水会危害健康吗?

皮帕塔纳库博士说,喝一点发霉保温杯里的水虽然恶心,但只要不继续喝并立即清洗保温杯,可能不会造成太大伤害。她表示,大多数霉菌物种相对无害,当我们的免疫系统遇到这些病原体时,能够很熟练地清除它们。

然而,少数人可能对霉菌更为敏感,例如免疫系统受损、患有哮喘或对霉菌过敏的人。这些人可能更容易出现头痛、疲劳或其他典型的过敏症状,例如鼻塞。

任何人如果连续数周吸入或摄入大量霉菌,都可能出现恶心和肠胃不适。但目前没有证据表明,短期暴露于霉菌会引起支气管炎、脑雾、慢性疲劳等严重健康问题,甚至如许多TikTok视频所示,导致需要前往急诊室就医。皮帕塔纳库说:“我没见过什么人因为水杯里的霉菌而住院。”

皮帕塔纳库指出,水杯中的霉菌含量极大不足以致引发这些反应。如果出现疑似由霉菌敏感引起的症状,也有可能是接触了其他来源的霉菌孢子,比如加湿器、浴室甚至房屋墙壁。

如何预防霉菌滋生

为了保持保温杯清洁,请每天清洗,至少每周清洗一次。如果保温杯适用于洗碗机,请使用最高水温档位清洗。皮帕塔纳库表示,如果手洗,务必使用瓶刷清洁杯颈狭窄处和吸管内部。

通常情况下,用肥皂和水快速冲洗即可。但如果你想每隔几周进行一次深度清洁,可以尝试将保温杯在等比例的水和白醋混合液中浸泡30分钟,白醋具有杀灭霉菌孢

子的功效。

将醋和苏打粉混合产生的泡沫也有助于物理清除霉菌,或者使用假牙清洁片也能达到类似效果。

请记住拆卸所有可拆卸部件,如翻盖吸管或阀门,因为霉菌可能藏在其中。再次使用前,要确保所有部件都已晾干。

皮帕塔纳库说,如果经过刷洗和浸泡后保温杯里仍有污垢,“我会直接把它扔了。”换个新保温杯更有好处。

