

遇到**合同纠纷**问题？赢了网律师为你**免费解惑**！访问>>

<http://s.yingle.com>

怎样解决商场租赁合同纠纷

商场租赁合同纠纷是一种发生在商场租赁合同签订时或者在合同履行过程中因某些条款事前为明确要求而造成的，那么，怎样解决商场租赁合同纠纷？又该怎样避免商场租赁合同纠纷的发生呢？

商场租赁合同纠纷

商场租赁合同纠纷可以通过**协商、调解、仲裁、诉讼**四种方式解决。

承租商铺之前，应当赴该商铺所在房地产交易中心进行产权调查，确认以下几个重大信息：

1、房屋的用途和土地用途，必须确保房屋的类型为商业用房性质、土地用途是非住宅性质方可承租作为商铺使用，否则，将面临无法办出营业执照以及非法使用房屋的风险。

2、房屋权利人，以确保与房屋权利人或者其他由权利人签署租赁合同。

3、房屋是否已经存有租赁登记信息，若已经存有租赁登记信息的，导致新租赁合同无法办理登记手续，从而导致新承租人的租赁关系无法对抗第三人，也会影响新承租人顺利办出营业执照。

承租商铺的目的在于开展商业经营活动，而商业经营活动首要条件就是必须合法取得营业执照，因此，在签订商铺租赁合同时，许多条款都要围绕着营业执照的办理来设置，主要涉及以下几个方面：

1、原有租赁登记信息没有注销，从而导致新租赁合同无法办理租赁登记，从而导致无法及时办理营业执照；

2、商铺上原本已经注册了营业执照，而该营业登记信息没有注销或者迁移，从而导致在同一个商铺上无法再次注册新的营业执照；

3、房屋类型不是商业用房，从而无法进行商业经营活动，而导致无法注册营业执照；

4、涉及特种经营行业(娱乐、餐饮等)的，还需要经过公安、消防、卫生、环境等部门检查合格，取得治安许可证、卫生许可证等证件后，方可取得营业执照；

5、因出租人材料缺失而导致无法注册营业执照。

对于上述第 1、2、3、5 条情形，可在合同中设定为出租人义务，并给予出租人合理宽限期，超过一定期限还无法解除妨碍的，应当承担相应的违约责任；上述第 4 条情形，可设定为无责任解约情形，以保障承租人万一无法办出营业执照时可以无责任解除合同。

租赁合同登记备案，属于合同备案登记性质，此登记的效力主要包括以下内容：

1、登记与否不影响合同本身的生效，即使没有办理备案等记，合同依然在生效条件满足时就生效；

2、经登记的案件，具有对抗第三人的法律效力，比如，若出租人将房屋出租给两个承租人的，其中一个合同办理了租赁登记，另一个没有办理租赁登记，则房屋应当租赁给办理租赁登记的承租人，出租人并向没有租赁登记的承租人承担违约责任。

因此，建议及时赴该商铺所在地房地产交易中心办理租赁备案登记。另外，大多数工商部门在办理营业执照时，均要求租赁合同经过租赁备案登记。

转租需要注意

- 1、转租必须取得出租人书面同意，同样承租权转让中，解除原租赁合同和重新签订租赁合同，也需要征得出租人同意。
- 2、原承租人往往向新承租人主张一笔补偿费，主要补偿装修损失等，此笔费用不属于法定承租人应承担费用，但法律亦没有明确禁止，因此，只要双方当时协商同意的，亦会受到法律保护。建议承租人在支付此笔费用时，应当考虑分批次与转租或承租权转让错作环节结合起来支付，以此降低资金风险，并可考虑将营业执照办理成功作为该笔费用退还或解除情形。

签订租赁合同前一定要调查商铺的产权

承租商铺之前，应当赴该商铺所在房地产交易中心进行产权调查，确认以下几个重大信息：

- 1)、房屋的用途和土地用途，必须确保房屋的类型为商业用房性质、土地用途是非住宅性质方可承租作为商铺使用，否则，将面临无法办出营业执照以及非法使用房屋的风险。
- 2)、房屋权利人，以确保与房屋权利人或者其他由权利人签署租赁合同

同。

3)、房屋是否已经存有租赁登记信息,若已经存有租赁登记信息的,导致新租赁合同无法办理登记手续,从而导致新承租人的租赁关系无法对抗第三人,也会影响新承租人顺利办出营业执照。

如果承租人无法查清,可以委托律师到相关部门进行调查。

- 郑州一男子乘滴滴网约车身亡_责任是否由滴滴公司承担
<http://s.yingle.com/ht/802006.html>
- 委托合同需具备哪些条款_委托合同有哪些法律风险
<http://s.yingle.com/ht/802005.html>
- 购 销 合 同 履 行 地 规 定 (2018)
<http://s.yingle.com/ht/802004.html>
- 租 赁 合 同 的 风 险 承 担 具 体 是 什 么 样 子 的
<http://s.yingle.com/ht/802003.html>
- 什么是合同审查_合同审查的主要内容有哪些
<http://s.yingle.com/ht/802002.html>
- 火 车 站 叫 花 鸡 敲 开 泥 巴 只 剩 纸 _ 鸡 呢
<http://s.yingle.com/ht/802001.html>
- 无效劳动合同有哪些常见类型_无效劳动合同有哪些法律后果
<http://s.yingle.com/ht/802000.html>

- 购房贷款草签合同后要等多久才能签正式合同
<http://s.yingle.com/ht/801999.html>
- 年 满 16 周 岁 劳 动 合 同 生 效 吗
<http://s.yingle.com/ht/801998.html>
- 保管合同中有哪些违约责任_保管合同中争议解决方式有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801997.html>
- 什么情况下可以适用提存_适用提存的情况有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801996.html>
- 转租商户时原租户不给办手续_租赁合同纠纷该如何解决
<http://s.yingle.com/ht/801995.html>
- 合同履行中附随义务的特征与意义有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801994.html>
- 软 件 知 识 产 权 转 让 合 同
<http://s.yingle.com/ht/801993.html>
- 劳动合同订立有哪些原则_劳动合同履行有哪些原则
<http://s.yingle.com/ht/801992.html>
- 运 输 合 同 承 运 人 有 什 么 义 务
<http://s.yingle.com/ht/801991.html>
- 如 何 依 法 解 除 融 资 租 赁 合 同
<http://s.yingle.com/ht/801990.html>
- 哪些属于有效的合同形式_合同有哪些形式
<http://s.yingle.com/ht/801989.html>

- 快递合同的性质 _ 由谁向快递公司请求赔偿
<http://s.yingle.com/ht/801988.html>
- 提存费用由债权人负担吗
<http://s.yingle.com/ht/801987.html>
- AA制聚餐朋友却跑光男子爬树逃单摔成重伤
<http://s.yingle.com/ht/801986.html>
- 装修半包合同有哪些内容,签订时有什么注意事项
<http://s.yingle.com/ht/801985.html>
- 合同违约的类型有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801984.html>
- 政府采购合同确认函 <http://s.yingle.com/ht/801983.html>
- 什么是无固定期限劳动合同_签订该合同有哪些条件
<http://s.yingle.com/ht/801982.html>
- 订立合同的形式有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801981.html>
- 出租物在租赁前被抵押承租人是否优先购买权
<http://s.yingle.com/ht/801980.html>
- (你的名字)票房破亿说说票房分账那些事
<http://s.yingle.com/ht/801979.html>
- 违约损害赔偿有什么法律依据
<http://s.yingle.com/ht/801978.html>

- 如何计算合同违约金金额

<http://s.yingle.com/ht/801977.html>

- 什么是违约责任 <http://s.yingle.com/ht/801976.html>

- 最新的抵押合同书写格式 2018

<http://s.yingle.com/ht/801975.html>

- 在合同中要约需具备哪些要件_承诺需具备哪些要件

<http://s.yingle.com/ht/801974.html>

- 为陌生女子捐肝脏成夫妻器官捐赠的相关法律知识

<http://s.yingle.com/ht/801973.html>

- 强制性要约收购义务 <http://s.yingle.com/ht/801972.html>

- 哪些合同是不成立的 <http://s.yingle.com/ht/801971.html>

- 张惠妹遭小巨蛋封杀_阿妹条款能否促使合同订立成功

<http://s.yingle.com/ht/801970.html>

- 仓储合同中存货人应承担的义务有哪些

<http://s.yingle.com/ht/801969.html>

- 救护车上被索红包_无效合同的法定情形

<http://s.yingle.com/ht/801968.html>

- 可撤销合同的效力可撤销合同的法定期限

<http://s.yingle.com/ht/801967.html>

- 委托合同中第三人可不可以向受托人行使抵销权

<http://s.yingle.com/ht/801966.html>

- 怎样确定合同的履行地
<http://s.yingle.com/ht/801965.html>
- 违约金过高标准(2018年)认定、违约金过低应怎样处理
<http://s.yingle.com/ht/801964.html>
- 买房先交首付还是先签合同
<http://s.yingle.com/ht/801963.html>
- 合同终止的产生原因有哪些
<http://s.yingle.com/ht/801962.html>
- 光棍节临近“恋爱险”热卖保险合同应当包括哪些事项
<http://s.yingle.com/ht/801961.html>
- 仓储保管合同有哪些基本要求
<http://s.yingle.com/ht/801960.html>
- 签订合同容易出现法律风险的几个时期
<http://s.yingle.com/ht/801959.html>
- 罗尔再发文称女儿病危个人求助行为暂无法律约束
<http://s.yingle.com/ht/801958.html>
- 帮别人介绍业务或客户应该签什么合同
<http://s.yingle.com/ht/801957.html>
- 同时履行抗辩权适用范围有哪些_又有哪些构成要件
<http://s.yingle.com/ht/801956.html>
- 假借订立合同恶意磋商需要承担的责任故意隐瞒需要承担的责任
<http://s.yingle.com/ht/801955.html>

- 可 撤 销 合 同 撤 销 权 的 期 限

<http://s.yingle.com/ht/801954.html>

- 买 卖 合 同 的 无 效 免 责 事 由 有 哪 些

<http://s.yingle.com/ht/801953.html>

- 加工承揽合同中承揽人有什么权利_承揽人又有哪些法定义务

<http://s.yingle.com/ht/801952.html>

- 民 间 借 贷 未 立 借 据 _ 借 款 人 能 否 为 起 诉 维 权

<http://s.yingle.com/ht/801951.html>

- 没 签 书 面 买 卖 合 同 , 口 头 合 同 算 吗

<http://s.yingle.com/ht/801950.html>

- 合 同 条 款 最 核 心 的 要 素 是 什 么

<http://s.yingle.com/ht/801949.html>

- 签订和履行买卖合同时_买方卖方应分别注意哪些问题

<http://s.yingle.com/ht/801948.html>

- 仅有法定代表人签字的合同是否有效_如何防范签字瑕疵的法律风险

<http://s.yingle.com/ht/801947.html>

- 法 律 对 保 管 合 同 有 什 么 规 定 (2018)

<http://s.yingle.com/ht/801946.html>

- 货 物 运 输 合 同 中 怎 样 确 定 货 物 赔 偿 数 额

<http://s.yingle.com/ht/801945.html>

- 王 菲 演 唱 会 崩 盘 _ 黄 牛 肆 意 哄 抬 票 价 怎 么 管

<http://s.yingle.com/ht/801944.html>

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/286143105002010110>

•