

Make good (ส่งคืนสถานที่ในสภาพที่ดี)

เงื่อนไข 'make good'

ในสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์หมายถึงภาระผูกพันที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามเกี่ยวกับสภาพของสถานที่เช่าที่จะต้องคืนให้กับผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

ภาระผูกพันทั่วไป

สำหรับสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ที่มีระยะเวลาสามปีหรือน้อยกว่า (สัญญาเช่าระยะสั้น)

ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดจากพวกเขาหรือบุคคลที่พวกเขา

อนุญาตให้อยู่ในสถานที่เช่า (มาตรา 106 แห่ง

พระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน อ.ศ. 1974 (PLA))

- ข้อกำหนดภายใต้ PLA
นี้ให้ใช้แทนที่เงื่อนไขใดก็ตามที่เขียนไว้ในสัญญาเช่าระยะสั้น

สำหรับสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ไม่ว่าจะมีระยะเวลาเท่าใดก็ตาม

ภายใต้มาตรา 105 แห่ง PLA

ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่คืนให้กับผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าใน:

- “สภาพที่ได้รับการซ่อมแซมอย่างดีและสามารถปล่อยเช่าได้ โดยคำนึงถึงสภาพ ณ เมื่อเริ่มสัญญาเช่า ยกเว้นความเสียหายจากไฟไหม้ น้ำท่วม ฟ้าผ่า พายุฝน และพายุฟ้าคะนอง และการเสื่อมสภาพสึกหรอตามสมควร”

อย่างไรก็ตาม PLA

อนุญาตให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันว่าสามารถส่งคืนสถานที่ได้ในสภาพอื่น โดยทั่วไปข้อตกลงเหล่านี้เรียกว่าเงื่อนไข make good ในสัญญาเช่า

ตกแต่งใหม่ VS make good

แม้ว่าเงื่อนไข make good และการตกแต่งใหม่จะแยกจากกัน

แต่ก็มักทำให้เกิดความสับสน

- เงื่อนไขการตกแต่งใหม่กำหนดให้ผู้เช่าทำการบำรุงรักษาหรือยกระดับสถานที่ตามช่วงเวลาที่กำหนดระหว่างระยะเวลาเช่าเพื่อรักษารูปลักษณ์ของสถานที่เช่า
- เงื่อนไขการตกแต่งใหม่อาจระบุให้ทำสีผนังใหม่หรือเปลี่ยนพรมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า

#สองมุมมอง

การรักษาสมดุลระหว่างผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจมีความซับซ้อน แม้ว่าผู้เช่าจะให้ความสำคัญกับการลงทุนไปกับการยกระดับสถานที่ให้ดีขึ้น และมองว่าการถอดส่วนที่เพิ่มเติมออก เช่น สิ่งตกแต่งภายใน เป็นการดำเนินการที่ไม่เกิดประโยชน์ แต่ผู้ให้เช่าก็ต้องการพื้นที่โล่ง ๆ เพื่อดึงดูดผู้เช่าในอนาคตและเขียนเงื่อนไขไว้ในสัญญาเช่า การเจรจาต่อรองกลายเป็นเรื่องเมื่อสำคัญในการหาวิธีแก้ปัญหาที่เหมาะสมทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า

เงื่อนไข make good ที่พบบ่อย

ข้อกำหนด make good

แบบเฉพาะเจาะจงจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับสัญญาเช่า

แต่โดยทั่วไปจะรวมถึงสิ่งต่อไปนี้อย่างน้อยหนึ่งข้อ

- การซ่อมแซมความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการเช่า
- การถอดเฟอร์นิเจอร์ จากกัน ส่วนประกอบที่เป็นไม้ อุปกรณ์ต่าง ๆ พื้น และฝ้าเพดานที่ผู้เช่าเป็นคนติดตั้งออกทั้งหมด
- การทำให้สถานที่ที่กลับไปเป็นพื้นที่เปิดโล่ง (open floor plan) (รวมถึงการรื้อผนัง)
- การคืนบริการพื้นฐานในอาคาร เช่น เครื่องปรับอากาศ ระบบดับเพลิง และระบบไฮดรอลิกในสภาพเดิม
- ทำบริเวณสถานที่ให้สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยก่อนย้ายออก

สัญญาเช่าบางฉบับอาจไม่ต้องทำอะไรมากไปกว่าสถานที่ที่สะอาด

ในขณะที่บางสัญญาเช่าอาจกำหนดให้ทำสิ่งต่าง ๆ เช่น

การทาสีใหม่หรือการถอดเฟอร์นิเจอร์ที่ติดตั้งออกไป

ทางเลือกในการทำให้สถานที่อยู่ในสภาพดี

ผู้เช่าอาจมีตัวเลือกที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าเพื่อให้ปฏิบัติตามภาระผูกพันในการส่งคืนสถานที่ในสภาพดี รวมถึง:

- **การลงมือทำให้อยู่ในสภาพดี:**
ผู้เช่าดำเนินการหรือดูแลการซ่อมแซมเอง
(มักกำหนดต้องให้ดำเนินการโดยมืออาชีพหรือให้เป็นไปตามมาตรฐานมืออาชีพ)
- **การจ่ายเป็นเงินสด:**
ผู้เช่าเจรจาจ่ายเงินสดให้กับผู้ให้เช่าแทนการซ่อมแซมสถานที่ให้อยู่ในสภาพดี

การไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพัน make good อาจส่งผลให้ต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มเติมหรือค่าปรับ

ข้อพิพาทเรื่อง make good

ข้อพิพาทมักเกิดขึ้นเกี่ยวกับภาระผูกพัน make good เนื่องจากสาเหตุหลายประการ:

- มีหลักฐานจำกัดหรือไม่มีหลักฐานของสภาพสถานที่เช่าเมื่อเริ่มสัญญาเช่า
- เงื่อนไข make good ที่ไม่ชัดเจนหรือคลุมเครือ
- ความเห็นไม่ตรงกันเรื่องคุณภาพของ 'make good'
- การถอนย้ายสิ่งที่มีมูลค่าซึ่งอีกฝ่ายเป็นผู้เพิ่มเข้าไปในสถานที่

แทบทุกกรณีการคืนเงินประกันของผู้เช่าจะได้รับผลกระทบจากข้อพิพาทเรื่องนี้

คำแนะนำที่ดีที่สุด

- จัดทำรายงานสภาพสถานที่ทันทีแม้ว่าจะยังไม่เคยมีมาก่อนก็ตาม
- เสร็จจากปัญหาแต่เนิ่น ๆ เพื่อให้แน่ใจว่าจะได้เงินประกันคืนทันเวลา
- คอยตรวจสอบการเสื่อมสภาพเล็กน้อยหรือทั่วไป

สภาพเดิม

หากมีหลักฐานเพียงเล็กน้อยหรือไม่มีเลยเกี่ยวกับสภาพของสถานที่ ณ วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า

ให้พิจารณาว่าหลักฐานใดที่คุณสามารถนำเสนอต่อศาลหรือศาลพิเศษได้ ว่ามีการส่งคืนสถานที่เช่าในสภาพเดิมนั้นหรือไม่ การไกล่เกลี่ยเพื่อหาวิธีแก้ปัญหาสามารถประหยัดเวลาและเงินได้หากมีหลักฐานเพียงเล็กน้อยหรือไม่มีเลย ระหว่างการไกล่เกลี่ย:

- คู่กรณีจะได้รับการชี้แนะผ่านกระบวนการหรือและการเจรจา
- ไม่มีใครตัดสินแทน (ไม่มี 'ผู้พิพากษา') - คุณควบคุมสิ่งที่คุณตกลงยอมรับ

การแก้ไขข้อพิพาท

หากคุณพบว่าตัวเองมีข้อพิพาทเรื่องภาระผูกพัน make good ให้พิจารณาปฏิบัติตามขั้นตอนต่อไปนี้:

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายจากทนายความที่มีประสบการณ์ในด้านกฎหมายทรัพย์สินและการเช่าเชิงพาณิชย์
- พุดคุยกับอีกฝ่ายเพื่อทำความเข้าใจสิ่งที่พวกเขาต้องการให้ทำเพื่อให้สถานที่เช่าอยู่ในสภาพดี
- ประเมินว่าค่าขอและการกระทำต่าง ๆ สอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- ประเมินต้นทุนและโอกาสสำเร็จในการดำเนินการทางกฎหมายเพื่อตัดสินข้อพิพาท
- ขึ้นคำร้องขอไกล่เกลี่ยกับ QSBC

นักไกล่เกลี่ยของ QSBC สามารถไกล่เกลี่ยข้อพิพาท make good มีมูลค่าไม่เกิน \$750,000

QCAT จะพิจารณาข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าร้านค้าปลีกหากข้อพิพาทไม่ได้รับการแก้ไขหลังจากการไกล่เกลี่ย

ข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อ QSBC โดยส่ง [คำถามออนไลน์](#) หรือ โทร 1300 312 344