# 商铺转让合同签订陷阱(优秀9篇)

来源：网络 作者：落花时节 更新时间：2024-03-31

*合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。商铺转让合同签订陷阱篇一铺面转让费是一种新兴的产物,学者们对铺面转让费大致存在以下两种...*

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

**商铺转让合同签订陷阱篇一**

铺面转让费是一种新兴的产物,学者们对铺面转让费大致存在以下两种定义:

1、商铺转让费,一般是原承租者向继承租者收取的,也有房东收取的。费用的高低主要取决于原、继承租者对门店本身获利能力的认知和市场供求关系。一些地段繁华的门店,人流量大,转让费就高,而一些地段偏僻的门店,人流量小,转让费就低,甚至不需要。

2、店铺转让费 :在店铺租期内(未到期)征得房东同意后将房屋转租,把和房东之间的租赁剩余期限,连同租户的装修、原来购买的设备、经营的项目(货物、加盟许可费、其他无形资产)等,一并转给下一个租户,其向下一个租户收取的超过应收取房租的费用为转让费。对于以上两种对转让费的定义,笔者认为第一种更符合实际情况,但是也存在不恰当的地方。现在市场上转让费已然成为一种惯例,并且空铺产生转让费的现象屡见不鲜。所以我个人认为是否空铺转让与产生转让费无关。此外,根据市场现状,转让费是原承租人向次承租人收取,一般转让费不在出租人与承租人之间产生,出租人与承租人产生的是租金,而非转让费。笔者认为,转让费是原承租人向次承租人收取的无形价值的费用,一般表现为原承租人与次承租人对铺面本身的市场价值的共同认知,有的时候原承租人也会将自己铺面里面的东西一同转让给次承租人,有时也会空铺转让收取转让费,具体转让费的高低取决于当事人之间的约定或是该交易地区的市场行情。

(一)原承租人与次承租人之间有关铺面转让费之间的纠纷。

1、案例。\*\*下岗之后,购买了一间临街门面房,开起了白铁铺。后\*\*将店面租给了\*\*,签订了四年的租赁合同,\*\*经过一番装修开起了小吃部。不久前\*\*经业主\*\*同意,又将该店面及相关厨房设备转让给了\*\*,向\*\*收取了门面转让费。\*\*接手后,开起了特色小吃,可经营不到几个月就关闭。\*\*以\*\*转手渔利,起诉\*\*要求\*\*返还门面转让费。法院判决不予支持。从该案例可以得出两个结论,一是原承租人向次承租人收取铺面转让费是符合法律规定的,铺面转让费是受到法律保护的;二是虽然我国法律对铺面转让费没有作出具体的法律条文的规定,但是铺面转让费已被大家所认可,一般表现为当地的交易习惯。我国《合同法》在第六十一条、第一百二十五条等九个条文中,都提到了“交易习惯”;“合同生效后,当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的,可以协议补充;不能达成补充协议的,按照合同有关条款还偶的解释有争议的,应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则,确定该条款发生真实意思”。交易习惯是人民在长期经济交往中形成的,在某一领域、某一行业或某一经济流转关系中普遍采用的做法或方法。同时,合同法规定:下列情形,不违反法律、行政法规强制性规定的,人民法院可以认定为合同法所称“交易习惯”:“(一)在交易行为当地或者某一领域、某一行业通常采用并为交易对方订立合同时所知道后者应当知道的做法;(二)当事人双方经常使用的习惯做法”。“法无禁止即自由”,所以转让费是双方当事人根据双方当地的交易习惯,在符合法律的强制性规定的前提下产生的一种新兴产物。

否理应得到法律的支持。按照民法的意思自治原则,我们应该尊重当事人之间的约定,铺面转让费应该得到法律的支持,但是根据民法的公平正义原则,高额的转让费在一定的程度上显失公平的。正是出于这种原因,原承租人与次承租人之间的转让费纠纷就没有想象的那么容易解决。笔者认为,铺面转让费的约定只要符合法律的规定,我们是应该支持,但是至于高额的铺面转让费能否得到法律的支持,我觉得要具体问题具体分析。以下着重分析这个问题:

(1)由于次承租人的原因导致铺面被收回。根据我国合同法的第二百一十九条以及二百二十七条,承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失,以及承租人逾期不支付租金的,出租人可以解除合同。当次承租人出现以上法律规定的情形时,导致铺面被收回,无法再次转租,损失的转让费应该由自己承担,这就是法理上所讲的每个人都要为自己的过错行为承担不利后果。

(2)由于原承租人的关系导致铺面被收回。如果原承租人出现合同法规定,将铺面未经出租人的同意转租的,导致出租人解除房租租赁的合同关系,致使次承租人的将铺面可以转让收取转让费的愿望落空,经济上遭到了损失,此时,原承租人应该要承担对次承租人的赔偿责任。

(3)租期届满之后,由于出租人的主观原因向次承租人收回铺面,或者不合理的提高租金导致合同无法继续履行。租期届满后,除当事人之间另有约定的除外,出租人可以无偿收回铺面。如果出现的这种情况,对次承租人是非常不利的,次承租人将损失掉转让费,这样一来,转让费的有无就取决于出租人。在现实社会中,次承租人损失转让费往往都是与出租人有关,主要是因为现在是出租方市场,承租人出于弱势地位,这种损失铺面转让费的情形有时是难以避免的。在面对这样的这种困境,承租人在承租铺面时,最好三方一起签定合同,对后续租赁合同租金涨幅、租期等重要内容事先约定,比如次承租人在与原承租人签订转租合同时,与出租人签订相关订约合同。

(4)由于客观原因导致铺面被收回。如果双方明确约定好有关铺面转让费的风险的承担,那么我们应该根据当事人的之间的约定,次承租人之所以承租该铺面并且支付铺面转让费,是有理由相信自己也可以再次转租并且收取转让费,此时由于某种客观原因无法实现自己的目的,那么次承租人可以向原承租人请求减少铺面转让费,具体减少多少,双方可以协商或者根次承租人的损失以及正常合理的经营价值来确定(这里的客观原因除了上面几种原因之外的原因,比如政府拆迁,自然灾害等)。

(二)出租人与次承租人之间有关铺面转让费之间的纠纷

案例:20xx年11月1日,原告\*\*与案外人\*\*签订了《房屋租赁契约书》,原告将其所有的位于某县交通东路200号的商铺出租给\*\*,双方约定租期为20xx年11月1日至20xx年11月1日,月租金800元,另收取押金800元。20xx年5月18日,经被告\*\*与\*\*协商,\*\*同意将商铺转租给被告,并征得原告同意。期间,被告向\*\*交纳了24000元转让费、剩余租期的租金4000元和押金800元。20xx年11月1日,原、被告另行签订了《房屋租赁契约书》,约定租期为20xx年11月1日至20xx年11月1日,租金为12000元/年,押金为800元。租赁期满后,原告要求被告返还商铺,被告拒不返还。为此,原告诉诸法院。法院依法判决支持原告的诉讼请求。

从这个案例中,我们可以看出铺面转让费是次承租人向原承租人支付的,与出租人无关,有关次承租人依法向法院请求出租人返还铺面转让费的诉讼请求是不被法律所认可的,法院不会给以支持。因为根据《合同法》规定,租期届满出租人有权收回自己的铺面,这是出租人行使自己的物权的权利,是法律所保护的。此处分析与上述原承租人与次承租人之间关于铺面转让费具体问题(3)是一致的。

针对目前社会上的铺面转让费问题,笔者建议承租铺面时需谨慎,最好原承租人、次承租人和出租人三方一起协商,并签定书面转让协议及新的.铺面租赁合同,同时还要注意确认、督促业主办妥店面租赁许可等法定手续。

**商铺转让合同签订陷阱篇二**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_

丙方：\_\_\_\_\_\_\_\_

一、乙方将位于上饶市弋阳县滨江时代广场房号c—27—1门面转租给丙方，乙方对所转让的店面具有合法权且经过原出租方的同意。

二、乙方转让给丙方的店面使用面积约30平方米。

三、该商铺一年租金以及转让费共三万五千五佰元整，其中店面租金按原合同为准，以后租金直接付给甲方，押金五百元整(期满后压金由甲方付给丙方)。

四、所有金额签约当日一次付清。

五、签约后丙方取代原合同的乙方，乙方退出原合同的权力和义务。

六、本合同如和原合同如有冲突以原合同为准。

七、丙方在没有和甲方签定合同前以乙方和甲方签定的合同为准，如果丙方和甲方重签了合同，那么乙方和甲方签定的合同无效。

八、本合同一式贰份，乙方执壹份，丙方执一份。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇三**

甲乙双方经过协商一致，甲方同意已在经营的服装门市转让给乙方，双方就转让事宜达成协议如下：

服装门市位于神木县麟州街中段，面积大约60平方米。

第一条自本店面转让协议书生效之日起，包括预付定金乙方应付给甲方门市转让费用共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；该费用包括甲方对该房屋装修和目前该商铺内甲方所有投入设备、商铺内现有货物的所有权的转让。

第二条甲方需保证与房屋所有权所签订的店面转让协议书的真实有效，保证与乙方进行转让的行为是合法并被房屋所有人允许的，若因甲方原因导致乙方无法使用本服装商铺或者影响正常营业的，甲方应当承担乙方全部押金与房租以及货物损失，并返还所收取的乙方转让费用。

第三条本店面转让协议书生效后，甲方与该商铺房主所签订租赁店面转让协议书失效，甲方不得再私自进入乙方已经承租的店铺，不得再进行任何经营与管理活动。

第四条甲方应该协助乙方办理该店铺的工商营业执照、卫生许可证等相关证件的\'过户手续，但相关费用由乙方负责；乙方接手前该店铺所有的一切债权、债务均由甲方负责；接手后的一切经营行为及产生的债权、债务由乙方负责。

第五条如乙方逾期交付转让金，除甲方交铺日期相应顺延外，乙方应每日向甲方支付转让费的千分之一作为违约金，逾期30日的，甲方有权解除店面转让协议书，并且乙方必须按照转让费的10%向甲方支付违约金。如果由于甲方原因导致转让中止，甲方同样承担违约责任，并向乙方支付转让费的10%作为违约金。

第六条如因自然灾害等不可抗因素导致乙方经营受损的与甲方无关，但遇政府规划，国家征用拆迁店铺，其有关补偿归乙方。

第七条本店面转让协议书自双方签字、盖章之日起生效。

第八条本店面转让协议书一式两份，由甲、乙双方各执一份，具有同等的法律效力。

\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇四**

甲方：

乙方：

丙方：

甲乙双方经友好协商，就 公司整体设施转让达成下列协议，并共同遵守：

第一条 甲方于 年 月 日将位于公司(门面共 间面积 平方米)转让给乙方。

第二条 该公司房产所有权证号码为 ，产权人为丙，丙与甲方签订了租赁合同，租期到 年 月 日，月租为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币，公司转让给乙方后，乙同意代替甲向丙履行该租赁合同，每月交纳租金及合同约定由甲交纳的水电费等各项费用，该合同期满后由乙领回甲交纳的押金，该押金归乙方所有。

第三条 公司现有装修、装饰、设备等全部无偿归乙方使用，由于乙方原因，租赁合同解除，其公司不动产归丙所有，动产无偿归乙方所有(动产与不动产的划分按事实依据执行)。

第四条 乙方在\_\_\_\_\_\_\_年 月 日一次性向甲方支付转让费，共计人民币大写：元整(小写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，上述费用已包括甲方支付给丙方或其他第三方与公司关联的所有费用，第三条所述的装修装饰设备及其他相关费用，甲方不得再向乙方索取任何其他费用。

第五条 该公司从未正常营业，执照未办理，经营意向为担保公司。转让前原公司相关事宜、费用、债权债务全部由甲方自行处理负责，与乙方无关，转让后相关事宜，责任由乙方负责。

第六条 乙方以 方式一次性付清，甲方应保证丙同意甲方转让公司及房产门面使用权限，如由于甲方原因导致丙方或甲方自己中途收回房产门面使用权的，由甲方承担违约责任及相关乙方的损失。

第七条 本合同一式二份，自签字之日起生效。

甲方:(签字)

乙方:(签字)

丙方:(签字)

**商铺转让合同签订陷阱篇五**

当事人就店面一部转租达成以下商铺转租合同：

第一条甲方经得出租人的同意，就承租地址为\_\_\_\_\_\_市号店面，建筑面积约\_\_\_\_\_平米，转租给乙方使用。

第二条转租期限\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止，计\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第三条每月租金人民币\_\_\_\_\_元，乙方每三个月交付一次店租给甲方，店铺转让给乙方后，乙方同意代替甲方向丙方履行原有店铺租赁合同中所规定的条款，并且每年定期交纳租金及该合同所约定的应由甲方交纳的水电费及其他各项费用。

第四条使用转租物的限制

1、未经甲方同意，乙方不得将转租店面全部或一部分转租、出借、顶让，或以其他变相方法由他人使用转租店面。

2、乙方于转租期满应即将转租店面迁让交还，不得向甲方请求迁移费或任何费用。

3、转租店面不得供非法使用；或存放危险物品影响公共安全。

4、转租店面有改装设施的必要，乙方取得甲方的同意后得自行装设，但不得损害原有建筑。

第五条其他特约事项

1、转租店面的税费由甲方负责，乙方水电费自行负担。

2、乙方迁出时，如遗留家具杂物不搬的.，视为丢弃，可由甲方处理。

3、本合同转租期限未满，一方拟终止租约时，须得对方的同意。

第六条出租人对于转租人将租赁店面一部转租与承租人的应予以同意。本合同一式贰份，甲乙双方各执一份为凭。

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇六**

转租方(甲方)：

承租方(乙方)：

(丙方)：

甲、乙、丙三方经友好协商，就店铺转让事宜达成以下协议：

一、丙方同意甲方将自己原租赁位于\_\_楼的\_\_号商铺转让给乙方使用，建筑面积为\_\_平方米;并保证乙方同等享有甲方在原有房屋租赁合同中所享有的权利和义务。

二、丙方与甲方在\_\_年\_\_月\_\_日签订了此商铺租赁合同。租期到\_\_年\_\_月\_\_日止。现因甲方个人原因需转让此商铺给乙方，乙方同意代替甲方向丙方履行甲方原签订的一切合同条款。

三、乙方在签订本合同时需向丙方缴纳下年租金，并无权在租赁合同日期内将此商铺转让给他人。

四、此商铺在乙方接替后，现有的装修，装饰及其他所以的设备全部归乙方所有，租赁期满后房屋装修等不动产归丙方所有，营业设备等动产归乙方(动产与不动产的划分按原有租赁合同执行。

五、乙方在\_\_年\_\_月\_\_日前一次性向甲方支付转让费共计人民币\_\_元，(大写：\_\_)，上述费用已包括第四条所述的装修、装饰、设备及其他相关费用，此外甲方不得再向乙方索取任何其他费用。

六、甲方应该协助乙方办理该店铺的工商营业执照，卫生许可证等相关证件的过户手续，但相关费用由乙方负责;乙方接手前该店铺所有的一切债权，债务均由甲方负责。接手后的一切经营行为及产生的债权，债务由乙方负责。

七、未办理正式转户，甲方必须开门营业。否则丙方将按照管理规定执行，转户手续一经签订，乙方七日内必须正常营业，否则丙方将按照管理规定执行。

八、本合同经甲方签字和乙方盖章生效，一式三份，甲、乙、丙三方各持一份，具有同等法律效力。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

丙方：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇七**

经甲、乙双方共同协商，在平等自愿的基础上订立如下商铺使用权转让合同。

甲方： 身份证号：

乙方： 身份证号：

1、根据《民法典》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方协商由甲方将位于\_\_\_\_县栖云北路52-29号商铺所拥有的合法使用权转让给乙方使用。

2、使用权转让期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年(\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日-201\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月3\_\_\_\_日止)、使用权转让金额为197000万(壹拾玖万柒仟元整)。

3、乙方享有使用权期间拥有该商铺的一切合法使用权和转让权，有权力将商铺使用权转让给第三方，甲方不得以任何理由予以干预、也不得干预第三方的合法经营，干预所造成的一切后果均由甲方承担。

4、乙方享有使用权期间不得改变室内结构，妥善保管和使用室内现有设备，不得损坏。

5、合同有效期内，甲、乙双方均不得单方解除合同，任何一方擅自解除合同的，另一方有权要求违约方支付违约金，违约金为转让总额的30%。

6、本合同双方签字之日起即生效，本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方： 乙方： \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇八**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经甲乙双方友好协商，甲方将其所经营的位于嵩山路与芳华路交叉口东\_\_的尚足馆足浴店转让给乙方，现就转让事宜达成如下协议：

1、甲乙双方就转让中牵涉到的各项事宜达成共识后，并在确认本协议书中双方的各项权利和义务无误时，签定本协议。

2、甲方的权利和义务：

甲方对现有转让物品及装修等情况列出物品清单，并作好正常交接手续；

协议生效后，甲方可根据需要协助乙方与商铺产权人签订租赁合同。

3、乙方的权利和义务：

本转让合同书一式二份，甲乙双方各执一份，经双方签署之日起生效；

4、协议未尽事宜，由双方另行协商。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**商铺转让合同签订陷阱篇九**

经甲、乙双方共同协商，在平等自愿的基础上订立如下商铺使用权转让合同。

甲方：身份证号：

乙方：身份证号：

1、根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方协商由甲方将位于榆中县栖云北路52-29号商铺所拥有的合法使用权转让给乙方使用。

2、使用权转让期限为6年(20xx年1月1日-20xx年12月31日止)、使用权转让金额为197000万(壹拾玖万柒仟元整)。

3、乙方享有使用权期间拥有该商铺的一切合法使用权和转让权，有权力将商铺使用权转让给第三方，甲方不得以任何理由予以干预、也不得干预第三方的合法经营，干预所造成的一切后果均由甲方承担。

4、乙方享有使用权期间不得改变室内结构，妥善保管和使用室内现有设备，不得损坏。

5、合同有效期内，甲、乙双方均不得单方解除合同，任何一方擅自解除合同的，另一方有权要求违约方支付违约金，违约金为转让总额的30%。

6、本合同双方签字之日起即生效，本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：

乙方：

\_\_\_年\_\_月\_\_日

商铺租赁转让合同范本

商铺租转让合同范本

商铺产权转让合同范本

商铺租赁转让合同范本

普通商铺转让合同范本

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn