

信息单：临时商铺许可

本信息单概述了根据《临时商铺许可行为准则》规定的‘临时商铺许可’。虽然本信息单仅供一般参考，但却体现了购物中心承租人对该行为准则有适当认识和理解的重要性。这份六页的行为准则（见下图）可在 www.scca.org.au 扫描二维码查看。



实际上，该行为准则旨在在以下两方面提供一个公平的平衡：（1）对现有承租人的保护，（2）出租人的商业效用。在实际意义上，该《行为准则》保护现有承租人免受临时商铺许可持有者对其经营场所的视线阻挡和不合理的竞争，同时认可出租人可能获得的公平商业机会。

临时商铺许可概述

你正在考虑开店或目前正在其中经营的购物中心可能会运营多个‘临时商铺’铺位。这些也可能被称为‘弹出式’或‘促销’零售铺位。

临时商铺铺位是购物中心公共商场区域或公共区域的一个位置，某个人可以根据‘临时商铺许可’在该铺位短期经营，最长 180 天。

一项针对购物中心的调查表明，临时商铺商家的平均经营期限为 12 天。这些商家可能是购物中心的现有承租人（例如增加其现有销售额），或是目前并不在购物中心经营的商家（例如，为增加购物中心向顾客提供的商品和服务的多样性）。

临时商铺许可一般会根据澳洲竞争与消费者委员会（ACCC）授权的《临时商铺许可行为准则》（见下图）发放。现有的行为准则已授权给澳大利亚购物中心委员会，并得到全国零售协会、澳大利亚药房协会、澳大利亚餐厅和餐饮业协会和澳大利亚零售商协会的支持。

该行为准则适用于所有司法辖区，但南澳大利亚除外，南澳的临时商铺许可可发放是单独监管的。该行为准则属自愿性质，欢迎任何商场适用该行为准则。该行为准则获得了澳大利亚购物中心委员会成员的同意（完整列表请访问：www.scca.org.au），且所有成员都支持该行为准则。

如果你是某购物中心的承租人，你可能想要查看你的《披露声明》和/或租约，以确认你的购物中心所有者或运营者是否已同意适用该行为准则。

Casual Mall Licensing Code of Practice

Preamble

Casual mall licensing is a standard feature of shopping centres in Australia. Where applied properly casual mall licensing adds variety to the retail offer of shopping centres, helps attract customers to shopping centres and enables existing retailers to augment their normal sales. Where it is applied insensitively it can be a source of dissatisfaction to existing retailers.

This voluntary Code of Practice has been agreed between the Australian Retailers Association, National Retail Association, National Online Retail Association and the Shopping Centre Council of Australia to provide balanced guidelines to ensure that the practice of casual mall licensing delivers the benefits outlined above in a way that is fair to shopping centre owners and managers and to shopping centre retailers.

The Associations form the membership of the Code Administration Committee (refer to section 14 of this Code), along with the Restaurant Catering Industry Association of Australia.

The Associations strongly recommend to their members that this Code of Practice apply to shopping centres in all States and Territories in Australia (except South Australia) progressively from 1 January 2008, as circumstances permit. It is noted that the practice of casual mall licensing in shopping centres in South Australia is regulated by the *Retail and Commercial Leases (Casual Mall Licences) Amendment Act 2001*.

This Code of Practice does not apply to any lessee, any retail shop or other premises, or any lease to which the relevant retail tenancy legislation of the State or Territory in which the shopping centre is located does not apply.

This Code of Practice has been authorised by the Australian Competition and Consumer Commission for a period of ten years until 31 December 2030.

Interpretation

1.(1) In this Code, unless the contrary intention appears—

“adjacent lessee”, in relation to a casual mall licence area, means a lessee of a retail shop that is in the same retail shopping centre and is situated in front of or immediately adjacent to the casual mall licence area;

“casual mall licence” means an agreement under which a person grants, or agrees to grant, to another person other than a registered charity a right to occupy a designated part of a mall area for the purposes of the sale of goods or the supply of services to the public, where the total number of days the person is permitted to occupy the area does not exceed 180 days;

主要规定

该行为准则就购物中心所有者和运营者在发放商场临时商铺许可方面订明了各项要求，包括有关‘竞争对手’、‘视线阻挡’、‘支出’及‘争议解决’等。这些要求可确保临时商铺许可的发放带来临时商铺许可的利益的同时，对购物中心所有者和运营者以及购物中心零售商是公平的。

例如，某购物中心所有者或运营者不得发放临时商铺许可，导致给相邻的承租人（位于同一购物中心的零售商店的承租人，且位于临时商铺区域前面或紧邻临时商铺区域）不合理地引入外部竞争对手（并非购物中心的承租人）。

还有关于引入内部竞争对手（购物中心的承租人）的规定。

根据该《行为准则》，就销售货品而言，竞争对手是指展示待售货品的人，且所展示货品的 50%以上（基于展示所占地面面积）与另一人展示出售的货品的 20%以上（基于展示所占地面面积）属于同一一般种类。在提供服务的情况下，竞争对手是指在很大程度上与另一人竞争的人。

购物中心通常还必须确保临时商铺商家不会严重妨碍承租人店面的视线。



如果某购物中心有临时商铺许可，对现有承租人的一个特别好处是，他们有权获得他们本应支付的非特定支出总额的减少。减少金额是根据临时商铺许可的总支出、可出租面积和时间长短计算的。

任何担忧？

如果你是某购物中心的承租人，并认为购物中心所有者及/或临时商铺商家违反了该行为准则，你应立即以书面形式通知购物中心所有者或运营者的指定代表人。

根据该行为准则，在提出投诉时，购物中心所有者和承租人必须尝试通过彼此协商来解决任何投诉。

如果投诉无法通过协商解决，双方同意投诉应提交调解。各司法辖区的零售租赁调解机构详情如下：

- **联邦政府：** 澳大利亚小企业和家族企业监察专员 (www.asbfeo.gov.au)
- **ACT：** Access Canberra (www.accesscanberra.act.gov.au)
- **NSW：** 新州小企业专员办公室 (www.smallbusiness.nsw.gov.au)
- **NT：** 北领地消费者事务部 (www.consumeraffairs.nt.gov.au)
- **QLD：** 就业、小企业和培训部 (www.desbt.qld.gov.au)
- **TAS：** 塔斯马尼亚商务服务部 (www.business.tas.gov.au)
- **VIC：** 小企业委员会 (www.vsbv.vic.gov.au)
- **WA：** 小企业发展公司 (www.smallbusiness.wa.gov.au)

行为准则管理委员会

该行为准则由行为准则管理委员会监督，该委员会由购物中心所有者和零售商的代表组成，代表人员数量均衡，包括全国零售协会、NORA 网络、澳大利亚药房协会、澳大利亚餐饮业协会、澳大利亚购物中心委员会、Scentre 集团和 Vicinity 中心。

委员会的职责是促进和监督该行为准则的运作。委员会由独立人士马克·布伦南（Mark Brennan）担任主席，他是一名律师和前澳大利亚小企业专员、维多利亚州小企业专员和维多利亚州赌博和酒类监管委员会主席。

免责声明：本信息单仅供参考，不应被视为构成法律或其他专业意见，亦不应作为作出决策或订立商业或其他协议的唯一依据。你应该查看你经营所在的购物中心是否适用该行为准则。你应该考虑寻求独立的法律和其他专业建议。