

# 鍾沛林律師行 CHUNG & KWAN, SOLICITORS

53852

NOTARY PUBLIC, AGENTS FOR TRADE MARKS & PATENTS

ESTABLISHED 1981

## Principals:

#\*+ @ Ms. Chung Ching May 鍾靖薇律師 2852 9645  
\*+ @ Mr. Chung Pui Lam 鍾沛林律師 2543 7808  
@ Mr. Chan Chi Wah 陳志華律師 2852 9620  
@ Ms. Tong Yuk Chun 湯玉珍律師 2852 9618

## Consultants:

Mr. Fung Ping Cheung 馮炳祥律師 2545 1216  
Mr. Ng Kai Fan Frankie 伍啟帆律師 2852 9636  
Mr. Chan Chi Hong 陳智康律師 2852 9644  
Mr. Chan Ka Lok 陳家樂律師 2852 9642

## Associates:

Mr. Wong Shing Tak 黃成德律師 2852 9644  
Mr. So Chi Fu 蘇智富律師 2852 9636  
@ Ms. Lau Mei Bo 劉美寶律師 2852 9616  
Ms. Chan Yuen Ji Lydia 陳婉芝律師 2852-9616  
@ Mr. Cheng Chun Kiu Edwin 鄭俊橋律師 2852-9641

14/F., Tung Hip Commercial Building, 244-252 Des Voeux Road Central, Hong Kong  
香港德輔道中 244-252 號東協商業大廈十四樓

Tel. 電話: 2543 3011 Fax 傳真: 2815 3571

E-mail 電郵: [office@chungandkwan.com](mailto:office@chungandkwan.com)

\* Notary Public 國際公證人 + China-Appointed Attesting Officer 中國委託公証人 • Justice of the Peace 太平紳士 @ Civil Celebrant of Marriages 婚姻監禮人  
# Managing Partner 管理合夥人

本行檔案: CPL/110107/23/CIV/FN

(聯絡人: 區先生)

林哲民(Lin Zhen Man),

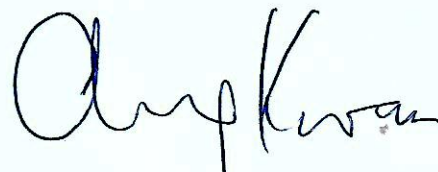
香港英皇道 989 號新威大廈 e 座 601 室

郵遞

敬啟者:

關於: 高院民事訴訟 2024 年第 1109 號

本行現附上第一被告人答辯書(日期: 2023 年 8 月 28 日)的副本供閣下參閱及保存。



鍾沛林律師行  
2023 年 8 月 28 日

連附件  
FN/ea

110107.let.service.defence.1

香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
高院民事訴訟 2023 年第 1109 號

原告人  
-----  
林哲民 (Lin Zhen Man)

及

第一被告人 A. 宜高物業管理有限公司 梁冠明經理

第二被告人 B. 鴻茂裝飾有限公司 陳恒發先生

第三被告人 C. 物業管理監管局 黃江天主席

第 4 被告人 D. 香港申訴專員公署 趙慧賢女士專員

-----

第一被告人答辯書

1. 除另外說明外，以下所指段落，是指索償聲請書中的段落。
2. 第一被告人(以下稱“D1”)於 2018 年 1 月 23 日入稟區域法院，即案件 DCMP 254/2018，依據已登記的押記備忘，向永興工業大廈 13 樓 C4 單位及天台 C4 部份 (以下稱“該物業”)之業主 Tsoi Hung Chu (以下稱“蔡女士”) 追討欠管理費及申請賣樓令。除此之外，D1 否認 A 段。
3. 於 2018 年 2 月 6 日，D1 代表律師鍾沛林律師行(以下稱“該律師行”)收到一份標題為 DCMP 254/2018“答辯及反訴申請書”的文件，合共 19 頁，當

中有一份所謂“買賣協議”聲稱蔡女士以 HKD\$1.00 將該物業轉賣給原告人。除此之外，D1 否認 B 段。D1 指出，上述所謂“買賣協議”沒有於土地註冊處登記，印花稅只付 HK\$1.00，亦沒有完成買賣之文件登記。上述“答辯及反訴申請書”並非由蔡女士簽署，亦不是依據“區域法院規則”於 DCMP 254/2018 存檔。除此之外，D1 否認 B 及 C 段。

4. 就原告人與第二被告人之間的租務問題，D1 並不知道。該律師行於 2022 年 9 月 14 日曾致函原告人，就他之前的口頭要求，提供 D1 於 DCMP 254/2018 取得並已登記的賣樓令(以下稱“該賣樓令”)，但拒絕提供其他文件，理由是他並非當事人。取得該賣樓令的日期為 2022 年 4 月 27 日(當日蔡女士沒有到庭)，並於 2022 年 6 月 1 日於法庭存檔及蓋印。取得該賣樓令前，D1 已於 DCMP 254/2018 存檔誓章，提供一份 D1 與永興工業大廈簽訂的管理合約。除此之外，D1 否認 D 段。

5. 該律師行於 2022 年 9 月 14 日收到原告人傳真，質疑該賣樓令及 D1 是否有權起訴。另 D1 於 2022 年 9 月 15 日收到原告人傳真質疑 D1 是否有權起訴及聲稱 D1 就案件 CACV 322/2006，LDBM 48/2005 及 LDBM 61/2002 欠他索償款及訟費。該律師行於 2022 年 9 月 22 日致函原告人否認所有質疑及聲稱欠款。除此之外，D1 否認 E 段。



6. 於大約 2004/2005 年，D1 曾就大廈管理問題與幾名業主，包括原告人有訴訟，即 LDBM 393/2004 及 LDBM 394/2004，最後，D1 所追討的欠管理費獲得勝訴，其他當事人敗訴。除此之外，D1 否認 F 段。
7. D1 否認 G 段中的指控。另 D1 重申不知道原告人與第二被告人之間的租務問題。
8. D1 否認 H 段。D1 指出於該律師行給他的信中已清楚指出他並非業主。
9. 就 CACV 332/2006 上訴案，D1 曾向上訴庭申請向原告人發出須支付訟費保證金 HK\$229,000.00 的命令。上訴庭於 2019 年 1 月 21 日命令原告人須於 2019 年 2 月 18 日下午 4 時或之前支付訟費保證金，金額改為 HK\$150,000.00，否則他的上訴被撤銷。原告人曾於 2019 年 1 月 31 日存檔傳票聲稱上訴庭法官違規，而最後原告人沒有交上述 HK\$150,000.00。之後，上訴庭撤銷原告人上述傳票及上訴。除此之外，D1 否認 I 及 J 段。
10. 除 D1 收到原告人的信函(日期為 2022 年 9 月 15 日)聲稱 D1 無權為起訴人、追討所謂訟費及收樓令造假，另 D1 知道原告人曾致函物業管理業監

管局外，D1 否認 L 段。

11. 除 D1 不知道原告人給觀塘執達主任的信函外，D1 否認 M、N 及 O 段。
12. 除 D1 不知道原告人向申訴專員投訴物業管理業監管局及申訴專員的回覆外，D1 否認 P 及 Q 段。
13. 就“結論”1 至 9 段，D1 重申上述 1 至 12 段及否認原告人的所謂追討。
14. 除上文說明承認或不承認外，D1 逐一拒絕索償聲請書中的每一項聲稱。

日期： 2023 年 8 月 28 日

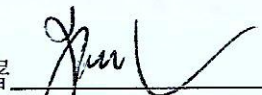


第一被告人律師  
鍾沛林律師行

屬實申述

本人梁冠明，第一被告人董事，相信本答辯書所述事實屬實。

簽署



梁冠明  
第一被告人董事

HCA 1109/2023

香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
高院民事訴訟 2023 年第 1109 號

原告人 林哲民 (Lin Zhen Man)

與

第一被告人 A. 宜高物業管理有限公司 梁冠明經理

第二被告人 B. 鴻茂裝飾有限公司 陳恒發先生

第三被告人 C. 物業管理監管局 黃江天主席

第 4 被告人 D. 香港申訴專員公署 趙慧賢女士專員

\*\*\*\*\*

### 第一被告人答辯書

\*\*\*\*\*

於 2023 年 8 月 28 日存檔

鍾沛林律師行  
香港德輔道中 244-252 號  
東協商業大廈 14 字樓  
電話：2543 3011 傳真：2815 3571  
檔案號碼：CPL/110107/23/CIV/FN