

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

由

原告人 林哲民 (Lin Zhen Man)

及

第一被告人 宜高物業管理有限公司
梁冠明經理

第二被告人 鴻茂裝飾有限公司
陳恒發先生

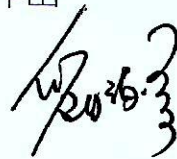
第三被告人 物業管理業監管局
黃江天主席

第四被告人 香港申訴專員公署
趙慧賢女士專員

這是於 2023 年 9 月 19 日陳恒發的以非宗教方式誓章內展示並標記為“CHF-5”的文件。

日期	敘述	頁數
01.04.2014	第四份租約	2

在本人面前作出



Lau Hoi Fung
Solicitor, Hong Kong SAR
Messrs. Kenneth Lam, Solicitors

"CAF-5"

最新
標準租約



4 895048 111230

◀ 訂立租約須知 ▶

(一) 訂立租約雙方的說明

業主和租客兩方面的資料應包括如下：

- (1) 雙方的姓名；
- (2) 雙方的身份證號碼/商業登記號碼；
- (3) 雙方的地址——以便遞送通知書之用；
- (4) 雙方的聯絡電話號碼。

(二) 有關樓宇的說明

有關樓宇的資料應包括如下：

- (1) 樓宇的正確地址，包括所在大廈的名稱及正確說明街道門牌座數及層數等；
- (2) 如有車位，則說明編配號數及位置；
- (3) 建築物座落之地段號數。

假如樓宇有附加裝置，須附列清單。

樓宇地址

租用期限

約滿日期

業主通訊處

電話

租客通訊處

電話

租約

立租約人

業主：蔡鴻珠

茲經雙方同意訂立租約一切條件分列於後各願遵守：

租客：鴻茂裝飾有限公司

(一) 業主將官塘興業街永興之屋 13/F C-4 單位

租與租客，

雙方訂定租金每月港幣壹萬陸仟叁佰零拾二元正（收租時另發租單為憑）及訂明租用了 3 年，由二〇一四年四月一日起至二〇一七年三月三十一日止。規定租客在租用期內不得退租，否則按照所餘租期之時間賠償租金。如租客

在租期一年內要求退租，業主有權扣除一個月按金之數目以彌補損失。

(二) 租客不得分租或轉租與別人，除所租用之樓宇外，租客不得佔用其他地方。租約期滿，租客如繼續租賃或退租，須於壹個月之前以書面通知（續租則另訂新租約方生效力），否則租客須補償一個月租金給業主。如業主須要收回樓宇，亦須要一個月前通知租客。

(三) 該樓之租金必須在每月租期之首日以上期形式繳納，不得藉詞拖欠，如過期拾天，業主可在該樓宇門口當眼地方張貼告示，催促租客交租。如租客仍未將租金交到業主或租客不履行合約內任何條件，業主有合法權利將此合約終止，當作租客毀約自動退租，另將樓宇租與別人及追討欠租，租客不得異議。

(四) 租客遷出時，必須在租期內將屋內傢俬雜物全部搬走以清手續，業主所屬物品除外。如租客藉故取巧不交回門匙或留下任何物品不予搬走故意阻延時間。在租客遷出後三天內仍不來取作放棄權利論。業主有合法權利將此合約終止，當作租客毀約自動退租，另將物品出售，所賣之款作為彌補欠租，如有不足之數，租客仍須負責，不得異議。

(五) 租客無須繳付建築費及頂手費與業主，但租客須交 個月租金之按金即港幣 萬 仟 佰 拾 圓正與業主（不另發收條）。當租客遷出時，業主無利息將該款交還租客並取回本份租約，倘若租客在租金或其他一切雜費未付清時，業主有權在該筆按金內扣除。租客應清楚明白該筆按金不能用作現金來支付租金

(六) 該樓之物業稅由 業主 支付，差餉，地稅均由 業主 支付，管理費及其他水、電、泵、電話等雜費均由 租客 支付。地租由 支付。

(七) 本樓祇准作 之用，租客不得在該樓儲存違禁品或幹一切觸犯本港政府法例之事，倘經發覺，即報有關當局究辦。租客不得有喧嘩或擾亂鄰居安寧之舉動，倘經別戶投訴，租客仍喧嘩擾如前，業主有權立令租客遷出。

方標貼或懸掛個人或團體之招牌，或具有宣傳性質之廣告。租客不得在該屋宇外裝置晒衣架、花架、霓虹光管招牌等，如租客不依約遵守，業主得僱人拆除之，一切費用租客必須負責。

(九) 該樓內之一切原來設備及間隔，租客必須徵得業主同意，方可更改或增減。如業主收到政府有關部門書面通知要清拆該單位，租客須在限期內遷出，業主不作任何賠償。

(十) 該樓一切門窗，廚房及浴室之設備，如潔具，水喉，水渠等如有損壞，租客須負責修理或賠償。如租客因疏忽而毀壞本樓之設備，損及別人之傢具衣物或傷害其他人等，租客須負責賠償。租客須自投風災、水、火、盜竊及意外保險，租客如有任何損失，業主不負任何責任。

(十一) 租客不得在該樓宇飼養貓狗及使人厭惡之鳥類及動物。

(十二) 租客不得拒絕業主派遣之人員，在適當時間入屋檢視該樓宇近況或進行任何修理工程。當合約屆滿或終止前兩個月，業主在不干擾原則下，租客須准許持有業主書面證明書之人士，在合理之時間內進入該樓視察。

(十三) 租客搬進該樓宇時，裝修入牆間格窗花等，遷出時不得拆回以維持該樓原有之齊整。如得業主同意，租客方可拆回但必須將該樓完整修理。該樓宇內之電器設備包括熱水爐 部、冷氣機 部、水電分錶各一個，租客退租時，須要完整地交回業主。如租客故意損壞該等設備可被控告惡意破壞物品罪並須負責賠償。

(十四) 該樓宇之電錶及水錶均屬業主名下登記，業主負責保養及維修水電錶。租客依照水電分錶耗量付款，如租客欠租超過十五天，或多次催促而仍未繳交水電費或管理費等，業主有權拒絕供應食水及電力給租客。

(十五) 租客收到業主交來該樓大門及房門信箱鎖匙共 條，將來租客遷出時，必須全部交回業主，如有遺失，必須照樣配妥不得異議。

(十六) 本租約正副本共兩份，業主及租客各執一份存證，租約釐印稅，及律師樓費用，均由業主及租客平均負擔。本租約如有未盡善之處，一切均依照本港新樓租例辦理。

17,637

(十七) 其他從第一份租約同

業主：蔡鴻珠

商業登記：H 409323 (4)
身份證號碼：

立租約人

租客：鴻茂裝飾有限公司

商業登記：13760186
身份證號碼：

茲收到本租約(五)按金叁萬貳仟陸佰零拾元正 (HK\$ 32,600.00)

銀行支票 No.

二〇一〇年三月三日

For and on behalf of
鴻茂裝飾有限公司
HUNG MAU DECORATION CO., LTD.

Authorized Signature(s)

簽收