

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

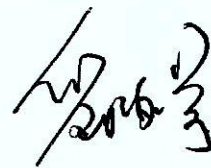
由

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 14 日陳恒發的以非宗教方式誓章內展示並標記為“CHF-7”的文件。

日期	敘述	頁數
01.04.2017	第五份租約，但加上角有延長租期之文字	1

在本人面前作出



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

# 租約

業主：蔡鴻珠

## 立租約人

租客：鴻茂裝飾有限公司

雙方同意訂立租約如下：

- (一) 業主將 官地街 街 / 道 14 號即 永興 大廈 / 樓 B/F 樓租與租客，雙方訂定租金每月港幣 五萬九千九百 元正 (收租時另發租單為憑) 及訂明租用 28 年，由 2017 年 3 月 1 日起至 2045 年 3 月 31 日止。規定租客在租期內不得退租，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。在租客遷出後三天以內仍不來取作放棄權利論。業主有權不經警務處及租務法庭等手續而聯同貳名見證人將該些物品出售，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該份租約，倘若租客在租金或其他一切什費未付清時，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 租客 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 業主 支付。
- (七) 本樓祇准作 之用，租客不得在該樓貯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，租客仍喧嘩如前，業主有權立令租客遷出。
- (八) 租客涼晒衣物祇能在指定租賃及晒衣架範圍內，如有損壞或丟失，業主不負賠償責任。租客未經業主書面同意不得在該樓宇任何地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

(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) 租客不得在該樓字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 部熱水爐， 部冷氣機，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，釐印稅，租約及律師樓費用，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。

(十七) 其他於第一份租約內

由2019.4.1 - 2021.3.31止  
租定為4呎2000 (2525)

林智/同啟  
租客: 陳耀強  
2019年3月27日

立租約人

業主: 蔡鴻珠

租客: 鴻茂裝飾有限公司

見證人:

年 月 日

身份證號碼: H 609323 (4)

之商業登記  
身份證號碼: 13760180

身份證號碼:

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

Authorized Signature(s)

For and on behalf of  
鴻茂裝飾有限公司  
HUNG MAU DECORATION CO., LTD.  
Authorized Signature(s)