

用作聆訊日期 2023 年 10 月 11 日
上午 11:30 聆案官 Kent Yee (余啓華)

-第二被告人
-陳恒發(第一份)
-確認於:14-9-2023

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

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

陳恒發之非宗教式誓詞

1. 我陳恒發現在地址是九龍觀塘興業街 14-16 號永興工業大廈十二字樓 C3 室。我是此案的第二被告的負責人，亦是公司之主要股東和董事此誓章中所說的一切都是我親自証知，是真確的，除非我另外有所說明。
2. 我作這個誓章是支持第二被告人剔除原告人對第二被告人的申索，或是其中部份的申索。
3. 據從田土廳之查冊中得知林哲民原告人不是涉案物業：九龍觀塘興業街 14-16 號工業大廈十三字樓 C4 室(該物業)之業主。林哲民的太太蔡鴻珠才是。現謹附上標示為 CHF-1 之田土廳查冊之正確影印本作為証明，但歷來就該物業之租務事情都是我和原告人或蔡鴻珠之間處理的。我相信原告人有這個權力，是其太太付與他的。

4. 就該物業我和原告人簽了六份租約。第一份租約有打厘印，其他都沒有打厘印。其他細節如下：
 - i. 第一份租約簽定日期：1/4/2007。租期 1/4/2007 至 31/3/2010。月租：\$8300 按金\$16,600。其他：(a) 業主已同意租客於約滿後，無需要還原。(b) 租客須在租約期保持物業內部的維修狀態良好(自然損耗及因固有的缺陷所產生的損壞除外)並須於租約期滿或終止時將物業在同樣的維修狀態下交吉回業主。
 - ii. 第二份租約簽定日期：1/4/2009 租期：1/4/2009 至 31/3/2011 月租：\$9,000 按金\$18,000
 - iii. 第三份租約簽定日期：3/3/2011 租期：1/4/2011 至 31/3/2014 月租：\$13,156 按金\$26,312
 - iv. 第四份租約簽定日期：3/3/2011 租期：1/4/2014 至 31/3/2017 月租：\$16,300 按金\$32,600
 - v. 第五份租約簽定日期：2/3/2020 租期：1/4/2017 至 31/3/2020 月租：\$17,650 按金\$35,300
5. 在 2019 年 3 月 27 日雙方在第五份租約上加字簽名，將租期延至 2021 年 3 月 31 日，1/4/2019 起租為\$20,000。由第二份租約起業(原告人/蔡鴻珠(要求租客(第二被告)遷出時，必須在租期內將屋內傢俬雜物全部搬走。
6. 在業主將物業交手給第二被告時並沒有任何裝修。只有假天花，一個坐地冷氣機。廁所和茶水間的地上是鋪了瓦仔的。廁所和茶水間之牆亦有瓦仔。在 2022 年 8 月 30 日第二被告收到香港法院在 DCMP254/2018 中發出之“給佔用人遷出通知書”(“NTQ”)是要佔用該物業的要在 2022 年 9 月 6 日之前移離該物業，並將物業交給本案之第一被告人管有。我亦依期將物業之管有權受付第一被告人管有和遷到同座之大廈 12 字樓 C-3 室。
7. 現在將一些文件正確影印本用不同之標示展示出來
 - i. CHF-2 第一份租約連打厘印之証書
 - ii. CHF-3 第二份租約
 - iii. CHF-4 第三份租約
 - iv. CHF-5 第四份租約
 - v. CHF-6 第五份租約
 - vi. CHF-7 第五份租約，但加上角有延長租期之文字
 - vii. CHF-8 本文第 6 段所講之“NTQ”

8. 有一點要說明租約雖然是簽了不少，但雙方同意，除租金，按金，租期有改變外其他和第一份租約相同，除非後期另有清楚說明。在 2021 年 3 月 31 日之後第二被告和原告/蔡鴻珠並沒有為該物業達成任何書面或口頭上之協議。原告有口頭提出延續租約但第二被告並沒有同意。在 2021 年 4 月 1 日起每個月頭我會代表第二被告入錢蔡鴻珠之銀行戶口，每個月兩萬圓。雙方有默契是只要原告人/蔡鴻珠有該物業之管有權這個安排是會繼續下去直至雙方另有協議為止的。當我收到“NTQ”之後我知管有權經不屬原告人/蔡鴻珠所以我只好搬走交吉給此案之第一被告人。既然我經交租金/佔用金直至 2022 年 8 月 31 日我再沒有欠原告人/蔡鴻珠任何租金。
9. 原告人在索償聲請書中說第二被告將本“原有裝修的地磚、牆磚及天花板包括隔離木板牆甚至連寫字台及大小冷氣機也均全拆坎一乾二淨”是和事實不符。首先第二被告並沒有拆走地磚，牆磚和搬走天花板。第二被告只是搬去下一層，那裡是裝修好的，我根本不用搬走樓上的地磚，牆磚到下一層用。天花板我沒有搬走。是假天花，但原告人一直以來住樓上天台一直漏水，天花根本破到不存在了。冷氣機，寫字台和木板都是我本人的，與他無關，根本不用向他交代。我相信原告人講的地磚、牆磚是講緊一些瓦仔，是舖在相關的地上和牆上的。
10. 原告只在始租時交付了一部坐地冷氣機給第二被告，但我全部沒有用過。在搬走時我將其包起請他拿走。
11. 所以總的來說第二被告不用賠償一分一毫給原告人。

此項確認是於 2023 年 9 月 14 日)

在)

林洋鎰律師行)
KENNETH LAM SOLICITORS)
九龍彌敦道573號富運商業中心9樓C至E室)
Unit C to E, 9/F, Full Win Commercial Centre,)
573 Nathan Road, Kowloon)



在本人面前作出，



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

這份誓詞是為第二被告人交送存檔的。

HCA 1109/2023

香港特別行區
香港特別行政
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

陳恒發之非宗教式誓詞

存檔日期：2023 年 10 月 3 日

陳兆松律師行
第二被告人代表律師
香港九龍彌敦道 573 號
富運商業中心 9 字樓 B 室
電話：2782 1113 傳真：2782 1534

檔案編號：SC/11703/23
(信箱號碼：52)