

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第215號

上訴人 李宗翰

訴訟代理人 吳任偉律師

朱怡瑄律師

被上訴人 新光MoRe管理委員會

法定代理人 洪志平

訴訟代理人 林哲弘律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效等事件，上訴人對於中華民國113年6月19日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第655號第一審判決提起上訴，本院於114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為新光MoRe大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，系爭大廈於民國108年5月17日以第四屆第二次區分所有權人會議，作成「同意各樓層申請合法旅館使用」之決議（下稱前決議），伊即以系爭大廈內之高雄市○○區○○路000號15樓、810號15樓、812號15樓房屋，合法經營「○○○○旅店」。嗣系爭大廈於112年3月25日以第八屆第一次區分所有權人會議（下稱系爭會議），作成如附表所示之決議（下各以附表編號稱之，合稱系爭決議），惟系爭決議對專有部分之使用任意施加限制，復係被上訴人濫用權利所促成，而已違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第4條第1項及民法第148條規定，⑥決議更涉及刑法第304條規定，則依民法第56條第2項規定，系爭決議應屬無效。縱認系爭決議為有效，惟系爭會議非由召集權人所召集，復未合法通知於全體區分所有權人，區分所有權人之委託書有部分

01 為偽造，開會時無視於在場人對議案之質疑即逕付表決，會
02 議紀錄亦未記載在場人之異議，則系爭會議之召集程序及決
03 議方法，違反公寓條例第30條第1項及系爭大廈社區規約

04 （下稱系爭規約）第3條第2項、第5項、第14項規定，伊亦
05 得依民法第56條第1項規定訴請撤銷系爭決議等語，於原審
06 提起客觀預備之訴，先位聲明：確認系爭決議無效；備位聲
07 明：系爭決議應予撤銷。

08 二、被上訴人則以：上訴人經營之旅館已妨害其他住戶安寧及居
09 住品質，而前決議未定有不得變更之期間，則系爭大廈區分
10 所有權人以決議或規約對專有部分之利用加以限制，本屬於
11 法有據，並無悖於誠信原則或權利濫用之情事，系爭會議之
12 召集程序及決議方法亦均未違反法令或章程。是以，上訴人
13 請求確認系爭決議無效或訴請撤銷系爭決議，均屬無據等語
14 置辯。

15 三、原審判決確認④決議無效，而駁回上訴人其餘之請求。上訴
16 人聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決駁回上訴人
17 後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。(二)1.先位
18 聲明：確認①、②、③、⑤、⑥決議無效。2.備位聲明：
19 ①、②、③、⑤、⑥決議應予撤銷。被上訴人答辯聲明：上
20 訴駁回（原審判決被上訴人敗訴部分，未據被上訴人聲明不
21 服，即非本院審理範圍，不予贅述）。

22 四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第105至106頁、卷二第196
23 頁）：

24 (一)上訴人為高雄市○○區○○路000號15樓（位於系爭大廈B
25 棟）之所有權人，而為系爭大廈之區分所有權人，同路810
26 號15樓、812號15樓房屋（均位於系爭大廈B棟）為訴外人郭
27 俊興所有。

28 (二)系爭大廈於108年5月17日召開第四屆第二次區分所有權人會
29 議，以討論事項五(一)決議通過「同意各樓層申請合法旅館使
30 用」（即前決議）。

31 (三)上訴人所經營之八零八開發實業有限公司以高雄市○○區○

○○路000號15樓、810號15樓、812號15樓房屋經營「○○○○旅店」，經高雄市政府觀光局（下稱觀光局）於109年12月11日發給旅館業登記證；又訴外人曾柏翰所經營之馥寓不動產管理顧問有限公司以同路816號15樓、818號15樓、820號15樓房屋經營「○○○○旅居」，經觀光局於109年9月30日發給旅館業登記證。

(四)系爭大廈於112年3月25日召開第八屆第一次區分所有權人會議（即系爭會議），會議紀錄及作成之決議如原證3所示。

五、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限。民事訴訟法第247條第1、2項定有明文。查系爭決議為系爭大廈區分所有權人以共同行為所成立之法律事實，其有效與否，攸關上訴人得否於系爭大廈繼續經營旅館，而致上訴人於法律上之地位有所不安；又上訴人為排除該不安之狀態，僅能提起確認系爭決議無效之訴，而無從經由其他訴訟以資解決，則上訴人提起本件確認法律關係基礎事實存否之訴，即屬有受確認判決之法律上利益。

六、本件爭點為：

(一)①、②、③、⑤、⑥決議是否因違反公寓條例第4條第1項或民法第148條規定，依民法第56條第2項規定，而為無效？

(二)上訴人依民法第56條第1項規定訴請撤銷①、②、③、⑤、⑥決議，是否有理由？

七、本院判斷如下：

(一)①、②、③、⑤、⑥決議並未違反公寓條例第4條第1項或民法第148條規定：

1.(1)按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。公寓條例第4條第1項固定有明文。惟按公寓條例之立法目的，乃為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質；區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及

違反區分所有權人共同利益之行為，此觀公寓條例第1條第1項、第5條規定即明。所謂妨害建築物之正常使用，係指未依建築物建造設計之原意及一般社會經驗之使用方式而為使用而言；關於區分所有權人共同利益者，則應探求公寓條例之立法目的，最低限度應不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生（最高法院113年度台上字第1036號民事判決意旨參照）。

(2)次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，依權利社會化之基本內涵，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，即得視為以損害他人為主要目的。準此，被上訴人有無權利濫用情事，自應衡量其行使權利所得之利益，與上訴人或國家社會因被上訴人行使權利所受之損害，兩相比較，始得判斷之。至所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，亦應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。

(3)再按住宅區之土地及建築物，以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，不得為右列行業之使用：一、旅館（經目的事業主管機關核准，不在此限）。都市計畫法高雄市施行細則第18條之附表一定有明文（見原審審訴卷第143至151頁）。又一般旅館全部或一部設置於都市計畫住宅區者，基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路，並於旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處，且客房不得設置於地下室；其非以整棟建築物為旅館使用者，並應符合下列規定：（一）經該棟建築物區

01 分所有權人會議決議同意。(二)營業樓層應整層為旅館使用
02 用。(三)設有獨立之旅客出入口。高雄市都市計畫住宅區
03 旅館設置審查基準第4條定有明文（見原審審訴卷第141
04 至142頁）。基此，於高雄市都市計畫區內住宅區之建
05 築物，本以不得為旅館業之使用為原則，如非以整棟建
06 築物為旅館使用者，更以得該棟建築物區分所有權人會
07 議決議同意，為合法設置之要件。

08 2.經查：

09 (1)上訴人所有之高雄市○○區○○○路000號15樓房屋，
10 主要用途為集合住宅，其所坐落之同區左東段544地號
11 土地使用分區為第五種住宅區等情，有建物所有權狀、
12 高雄市政府工務局（104）高市工建築使字第02076號使
13 用執照附卷可稽（見原審審訴卷第49頁、臺灣橋頭地方
14 檢察署113年度偵字第412號案件中之112年度他字第257
15 9號卷第47至51頁），則系爭大廈位於都市計畫之住宅
16 區內，上訴人對於其專有部分之使用收益，原不得有礙
17 於居住之寧靜、安全及衛生。而一般集合住宅作為旅宿
18 業使用，本將因房客進出頻繁，增加共用部分之使用頻
19 率及折損速度，並因房客之身分、旅遊史、接觸史及行
20 為均不易管控，致對於其餘住戶之居住安寧及衛生造成
21 不利影響；且系爭大廈之一部供旅宿業者營業使用後，
22 因房客製造噪音及影響居住、出入安全，屢對系爭大廈
23 其他住戶造成困擾等情，業據證人即系爭大廈A棟14樓
24 住戶張宇軒、B棟14樓住戶蘇智偉、曾任管理委員及主
25 任委員之高節方、劉朝明、黃士榮及現任主委洪志平於
26 原審審理時證述明確（見原審卷第74至82、96至104、1
27 56至163頁）。至於證人黃秉獻於原審證述之內容（見
28 原審卷第179至191頁），鑑於其同於系爭大廈（高雄市
29 ○○○區○○○路000號15樓）經營旅宿業之事實，則其
30 立場顯有偏頗上訴人之虞，不能據以認定於系爭大廈經
31 營旅宿業之行為，並未對其餘住戶造成妨礙。從而，以

01 系爭大廈之一部經營旅館、民宿、日租等相關行業，對
02 於其餘區分所有權人之居住寧靜、安全及衛生有所妨礙
03 之事實，應堪認定，系爭大廈之區分所有權人反對系爭
04 大廈作為旅宿業使用，即屬有正當理由，並非出於恣
05 意。

06 (2)觀諸系爭大廈之區分所有權人數共87人，前決議係依公
07 寓條例第32條規定重新召集區分所有權人會議後，以出
08 席之區分所有權人數24人（占全部區分所有權人27.5
09 9%）、區分所有權比例2729/10000（占全部區分所有權
10 27.29%）全數通過而作成，而系爭決議係以出席之區分
11 所有權人數70人（占全部區分所有權人80.46%）、區分
12 所有權比例8179/10000（占全部區分所有權81.79%），
13 經出席人數過半數之同意而作成（①、②、③、⑥決議
14 之同意人數均為54票，⑤決議之同意人數為53票）等
15 情，有系爭大廈第四屆第二次區分所有權人會議紀錄及
16 系爭會議紀錄附卷可稽（見原審審訴卷第51至65頁），
17 益徵系爭大廈作為旅宿業使用，確已違反大多數區分所
18 有權人之共同利益。

19 (3)系爭大廈區分所有權人作成①、②決議之目的，均在表
20 明系爭大廈禁止經營旅宿業，並將之定入系爭規約，以
21 使區分所有權人共同遵守；作成③決議之目的，係循法
22 律途徑促使主管機關註銷系爭大廈內之旅館業登記證；
23 至於⑤、⑥決議之內容，多屬意見之陳述，並無實質之
24 法律效果，此亦為上訴人所不爭執（見本院卷一第464
25 頁），尚難謂⑤、⑥決議已對上訴人之權利造成侵害。
26 是以，①、②、③、⑤、⑥決議之作成，乃系爭大廈區
27 分所有權人以公寓條例第5條規定為據，意在遏止違反
28 區分所有權人共同利益之行為，究其本質，核屬重申上
29 訴人就其專有部分使用、收益所應受之法律限制，自未
30 違反公寓條例第4條第1項規定。又系爭大廈區分所有權
31 人同意上開議案所欲維護之利益（包括居住安寧等人身

法益，及系爭大廈共用部分之財產法益），並未低於上訴人因此所受之損失（經營成本及預期收益等財產法益），原難謂作成上開決議之主要目的，係為損害他人之權益；而區分所有權人作成決議，本得因時制宜，關於舊決議（即前決議）之效力不得以新決議（即①、②決議）推翻一事，上訴人尚無值得保護之信賴存在。是以，殊難謂①、②、③、⑤、⑥決議之作成，乃民法第148條所指以損害他人為主要目的，或違反誠實及信用方法。

3. 綜上，上訴人主張①、②、③、⑤、⑥決議違反公寓條例第4條第1項及民法第148條規定云云，均無可採，其進而主張上開決議依民法第56條第2項規定為無效，自屬無據。

(二) 上訴人不得依民法第56條第1項規定訴請撤銷①、②、③、⑤、⑥決議：

1.(1) 按總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後3個月內請求法院撤銷其決議。但出席社員，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。民法第56條第1項定有明文。又所謂決議方法之違反，係指無權表決之人參與決議，或出席人數（權利比例）不足法定之數額等對決議結果有影響之情形而言，至於議案未經討論，與決議結果難謂有影響，自不屬所謂決議方法違法（最高法院104年度台上字第1454號民事判決意旨參照）。

(2) 次按區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日。公寓條例第30條第1項定有明文。又系爭規約第3條第1項規定：「區分所有權人會議由本社區全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依據管理條例（即公寓條例）第25條之規定，召集人由具區分所

有權人身分之管理負責人或管理委員會主任委員擔任」，第2項規定：「區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事需召開臨時會者，得於公佈欄公告之，公告日期不得少於2日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出」，第5項規定：「會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見」，第10項規定：「區分所有權人會議討論事項，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之」，第14項規定：「會議記錄應包括下列內容：(一)開會時間、地點。(二)出席區分所有權人總數，出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所佔比例。(三)討論事項之經過概要及決議事項內容」（見原審審訴卷第32至34頁）。

2. 上訴人主張系爭會議非由召集權人所召集一節，經查：系爭會議之召集人為被上訴人第七屆主任委員薛玉霞，有系爭會議紀錄及開會通知書附卷可稽（見原審審訴卷第51、71頁），而訴外人黃宏語前以系爭大廈區分所有權人之身分，訴請確認被上訴人於111年6月2日召開第七屆管理委員會第一次臨時委員會會議所為重新推選第七屆管理委員會委員職務之決議無效，已受敗訴確定等情，有原法院112年度訴字第75號確認管理委員會成立無效事件（下稱前案）之判決附卷可稽（見本院卷一第449至454頁），並經本院調取前案卷宗查明無訛（見本院卷一第473頁），則薛玉霞具備系爭規約第3條第1項所定召集系爭會議之資格，洵無疑問，上訴人主張系爭會議非由召集權人所召集，而違反公寓條例或系爭規約之規定云云，顯無可採。
3. 上訴人主張系爭會議未合法通知於全體區分所有權人一

節，經查：

(1)證人林齊偉固於本院到場證稱：伊於112年度未收受區分所有權人會議之開會通知，亦不知何時開會等語（見本院卷二第69、70、72頁），惟其亦證稱：系爭大廈是將開會通知置於住戶信箱，由住戶自行拿取，伊除112年以外，每年都有收到開會通知等語（見本院卷二第70、72頁），堪認系爭大廈就區分所有權人會議之開會通知，向來均作成書面，並以置於住戶信箱（即住戶可得支配範圍內）之方式，送達於各區分所有權人。觀諸系爭會議之開會通知書所記載之日期為112年3月14日，並經記載系爭決議之議案內容，而對於該等議案持反對立場之上訴人，亦已收受系爭會議開會通知（見原審審訴卷第71至77頁），堪認系爭會議開會通知已於開會前10日送達完成，尚難認有漏未送達於林齊偉之可能。

(2)證人林齊偉另證稱：「（問：系爭大廈於112年3月間召開系爭會議一事，你是否知情？如何得知？）我不知道，我是後來看到電梯有公告說我的管理委員資格，因我多次未出席管理委員會議而被開除，才知道我曾經被選為管理委員。我看到上開公告後，有向系爭大廈物業公司的管理員詢問，但對方也不知情，後來是上訴人取得我的電話後，主動跟我連絡，我當時才知道上訴人也是住戶，而且跟我一樣因為多次未出席管理委員會議，而被開除管理委員資格」等語（見本院卷二第69頁），惟系爭大廈區分所有權人係於111年5月20日選任林齊偉為候補管理委員，嗣於111年6月2日重新推選管理委員等情，有前案判決附卷可稽（見本院卷一第449至454頁），堪認證人林齊偉前揭證述「於112年度未收受區分所有權人會議開會通知」云云，應係出於記憶混淆不清，誤將111年間發生之事件認作112年所致。

(3)此外，張明正於112年3月22日依林齊偉留存於系爭大廈之電話號碼致電林齊偉，通話39秒，同日於系爭大廈住

01 戶之LINE群組表示：「剛剛聯絡A1_13林齊偉 他說 知
02 道要開區權會，會儘量出席」等語，有通話紀錄、LINE
03 訊息紀錄、系爭大廈住戶資料總表附卷可稽（見本院卷
04 二第43至47頁），益徵證人林齊偉證述其未收受系爭會
05 議之開會通知、不知何時開會云云，容與事實有所不
06 符。

07 (4)綜上，證人林齊偉就其未收受系爭會議開會通知之證述
08 部分，不足採信，上訴人主張系爭會議未合法通知於全
09 體區分所有權人，而違反公寓條例第30條第1項、系爭
10 規約第3條第2項規定一節，即屬無據。

11 4.上訴人另主張區分所有權人之委託書有部分為偽造，開會
12 時無視於在場人對議案之質疑即逕付表決，會議紀錄未記
13 載在場人之異議等節，經查：

14 (1)證人林齊偉於本院到場證稱：伊並未授權或同意出具系
15 爭會議之出席委託書（見本院卷一第489頁），該委託
16 書上「林齊偉」之簽名並非伊本人所簽寫等語（見本院
17 卷二第69至70頁），則證人林齊偉於系爭會議之委託
18 書，非由其本人所作成之事實，固堪認定。惟縱未經林
19 齊偉出席系爭會議並對系爭議案表示同意，系爭會議之
20 出席人數、區分所有權比例，及系爭決議之同意人數，
21 均已過半數，而仍符合系爭規約第3條第10項規定，並
22 無決議方法違反法令或章程之情事。

23 (2)系爭會議之程序進行至議題討論時，在場之上訴人、黃
24 秉獻、曾柏翰或出言質疑召集人之資格，或對系爭決議
25 之議案表示反對，經與會者進行討論歷時約8分鐘（19:
26 45:16至19:53:51）等情，有上訴人提出之錄影譯文附
27 卷可稽（見本院卷一第69至72頁），堪認上訴人及其所
28 主張之利害關係人（即黃秉獻，見本院卷一第465
29 頁），均已與會，並陳述意見。而會議主席本有將議案
30 宣付表決，及決定權宜問題與秩序問題之權限，則系爭
31 議案於經相當程度之討論後，由主席宣付表決，其程序

與內政部所訂定之會議規範，並不相悖。實則，議案是否經充分討論，對於決議結果難謂必有所影響，縱認與會者之意見未經充分陳述，仍不生決議方法違反法令或章程之問題。

(3)至於系爭會議紀錄固未記載在場人之異議情形，惟與會者之異議，並非會議規範第11條所定議事紀錄之應記載項目，而系爭規約第3條第14項僅規定會議記錄應包括討論事項之「經過概要」，無從據以要求在場人之異議均應如實記載。況且，會議紀錄僅係記載登錄會議經過及結論之書面文件，其內容是否完整，與決議之作成是否合法，本屬毫不相干，上訴人率以系爭會議紀錄未記載在場人之異議為由，指摘系爭會議之決議方法違反法令或章程，顯對「決議方法」之認知有所誤會。

(4)從而，上訴人主張區分所有權人之委託書有部分為偽造，開會時無視於在場人對議案之質疑即逕付表決，會議紀錄未記載在場人之異議等節，均非民法第56條第1項所指決議方法違反法令或章程之情形。

5.綜上，系爭會議係由有召集權人所召集，復已合法通知於全體區分所有權人，其召集程序並無違反公寓條例或系爭規約之情事；至於上訴人主張區分所有權人之委託書有部分為偽造，開會時無視於在場人對議案之質疑即逕付表決，會議紀錄未記載在場人之異議等節，則均不構成決議方法違反法令或章程之事由。是以，上訴人主張系爭會議之召集程序或決議方法違反法令或章程，而依民法第56條第1項規定，請求撤銷①、②、③、⑤、⑥決議，仍屬無據。

6.系爭會議並無召集程序或決議方法違反法令或章程之情形，業據前述，則上訴人聲明再次傳訊證人黃秉猷，以證明黃秉猷於系爭會議時已當場對召集程序或決議方法表示異議一節，自無予以調查之必要。

八、綜上所述，本件上訴人先位之訴請求確認①、②、③、⑤、

01 ⑥決議為無效，備位之訴請求撤銷①、②、③、⑤、⑥決
02 議，均為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之
03 判決，核無不合，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，
04 為無理由，應駁回其上訴。

05 九、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
06 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
07 併此敘明。

08 十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

10 民事第四庭

11 審判長法 官 洪能超

12 法 官 楊淑珍

13 法 官 李珮妤

14 以上正本證明與原本無異。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
16 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
18 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
19 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日

21 書記官 黃月瞳

22 附註：

23 民事訴訟法第466條之1：

24 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
25 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
27 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
28 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

29 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

30 附表：系爭決議明細

編號	項次	內容
①	議題討論 一、1	同意廢止中華民國108年5月17日第四屆第二次區分所有權人會議通過「各樓層申請合法旅館使用」之決議。
②	議題討論 一、2	同意「本大樓各樓層不得申請與經營旅館、民宿、日租等相關行業」，若經決議通過則列入社區規約。
③	議題討論 一、3	同意執行本大樓15樓或其他樓層旅館撤照事宜，若需諸法律途徑，將由管委會聘請專業律師協助處理，並由管理費帳戶支付費用。
④	議題討論 一、4	為避免旅館業者圖利疑慮，基於利益迴避考量，本大樓15樓旅館執照有效期間，管委會委員選舉，15樓旅館業者有效投票票數，A、B棟僅可各計一票；並只能有壹名委員名額，多出的席次則無效。
⑤	臨時動議 四、1	針對觀光局「高雄市都市計畫住宅區旅館設置審查基準」內之第四條(三)「設有獨立之旅客出入口」的問題，是否認同觀光局的解釋不合理？是否同意要求觀光局針對15樓辦理撤照或輔導業者移到他處經營？
⑥	臨時動議 四、2	依公寓大廈管理條例第五條、第22條第2、3項和大樓規約第三條第三項(四)條款，針對15樓旅館，下面7條文是否同意有影響到自己的權益且應該撤照或強制搬離？ (1)公電增加。(2)公共設施損壞率變高。(3)大樓房價變差。(4)開趴、吵鬧、疑似吸毒。(5)旅客和住戶衝突。(6)大樓出入份子複雜，社區安全堪憂。(7)利用15樓合法旅館掩飾經營非法日租。 表決通過後除依照行政流程要求觀光局針對15樓辦理撤照或輔導業者移到他處經營。另如許可，是否同意訴請法院強制要求該住戶撤照或遷離或磁扣消磁，待旅館業者撤照恢復曾一般住宅回管理室登記，並經委員會確認後恢復磁扣通行？