

○ 主文

本件控訴を棄却する。
控訴費用は控訴人の負担とする。

○ 事実

一 当事者の求めた裁判

1 控訴人

- (一) 原判決を取り消す。
- (二) 被控訴人の請求を棄却する。
- (三) 訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

本件控訴を棄却する。

二 事案の概要

本件事案の概要は、原判決「事実及び理由」の「第二 事案の概要」記載のとおりであるから、これを引用する。

三 証拠（省略）

○ 理由

一 当裁判所も、被控訴人の請求は正当として認容すべきものと判断する。その理由は、原判決理由説示と同一であるから、これを引用する。

但し、次のとおり付加、訂正する。

1 原判決書一四丁裏一行目「設備の」から同所二行目「総合して、」までを「設備等において、」に改める。

2 一四丁裏五行目「いずれを主たる目的としているか」を「建物全体の構造・地理的条件・建築者の建築目的等を総合勘案していずれが主たる目的であるか」に改める。

3 一五丁表六行目「証人A」の次に「、同B」を加える。

4 一五丁裏四・五行目の「ユニットバス」の次に「（風呂・洗面台・便所を一体とした設備）」を加える。

5 一六丁表三行目「異例である。」の次に「各部屋は、前記のとおり狭小であるから、それに適応した事務所用として使用するのであれば、風呂を室内に設置することは明らかに不必要で矛盾し、厨房は特別な用途以外は必要ではなく、便所・洗面台は室外の別の場所に必要に応じた規模で共同用のものを設置する方が一般的かつ効率的である。風呂・厨房・便所・洗面台を室内に設置し、各部屋が独立して使用する方法をとっていることは、今日の社会状況では、この各部屋を、単身の会社員や学生が寝食を摂り、日常生活をおくる生活の本拠として使用するために通常必要とする設備である。」を加える。

6 一六丁表七行目「狭いこと、」の次に「押入等の収納スペースがないこと」を加える。

7 一六丁表一〇行目「むしろ」から同丁裏八行目までを次のとおり改める。これらのことはワンルームタイプを居住用家屋として使用するについての決定的障害となるものではないばかりではなく、前三者はそこを生活用に使用する者の利用方法により相応のものであることが充分考えられ、後三者も居住用に絶対に必要なものとはいえないだけで、それが設置されていることが、居住用の障害となるものでなく、ただ当時その設置が免除されているに過ぎないものであるし、これの設置が事業用の絶対的な設備であるとはいえない。殊に、各部屋に設置されている温水器は風呂用と洗面用を考慮して適量とする温水器を設置したもので、各部屋のような狭小な事務用としてのみに使用するのであれば不必要又は過大なものである。厨房・便所・洗面台・温水器を室内に設置することが事務所の利便性を高めることになるのは一概に否定し得ないが、それは当該事務所を特定の限定された目的に使用する場合であるか、事務所の面積が広大で通常の事務用設備以外のものを設置するに十分な余裕のある場合等であって、本件の各部屋のような狭小な事務所では通常の用法ではないし、適切かつ効率的な設備とはいえない。

本件建物が、鶴見駅から五・六〇〇メートルの比較的交通に便利な所にあり、付近は事務所・工場・居住用家屋の混在する地域であるが、横浜市においては関内、横浜駅西口等と比較して事務所用の地域としてはさほど事務所の需要が多く見込まれる地域ではなく、本件建物内にほぼ似た面積の小規模事務所を数多く作出してもそれに見合った需要が見込まれる状況にはない。

したがって、ワンルームタイプは、その構造・設備等から、明らかに特定の者が継続して生活の本拠として居住するため、すなわち、人の居住の用に供するためだけ

のものとはいえず、居住用にも事務所用にも利用できる構造・設備等を備える場合であるが、本件建物と、ワンルームタイプの構造・設備等からすると、特定の者が継続して生活の本拠として使用するのがより適切な使用方法であると認められるので、居住用建物と認定すべきである。

8 一六丁裏九行目の次に行を改めて次のとおり加える。

なお、本件においては被控訴人の本件建物の建築の経緯からワンルームタイプが事務所用か居住用かの認定について判断するのが妥当と思われるので言及する。

二 よって、原判決は相当であり、本件控訴は理由がないから棄却することとし、行政事件訴訟法七条、民事訴訟法三八四条、九五条、八九条を適用して、主文のとおりに判決する。

(裁判官 岡田 潤 安齋 隆 森 宏司)