

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.09.26 北市法一字第 09431742800 號函

發文日期：民國 94 年 09 月 26 日

要 旨：本案人行道是否計入出租面積問題，按土地所有權人就土地出租面積有權自行決定，僅須與承租人達成協議即可，法律並無規定不得部分出租，故主管機關就經管市有土地，自得依權責決定是否將人行道退縮地一併計入

主旨：有關來函所詢「公車內湖修理場」外之人行道退縮地，是否為都市計畫或相關建築法規規定之退縮地（或法定空地）及宜否計收租金乙案，本會研究復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 9 月 16 日北市交二字第 09433316600 號函。

二、有關係爭人行道是否為法定退縮地（或法定空地）乙節，按「臺北市土地使用分區管制規則」（72 年 4 月 25 日發布）第 87 條以下就建築應退縮範圍，已詳為規定；依來函所述，該筆土地如確屬公共設施用地，依該規則第 89 條第 1 項規定：「公共設施用地除市場及停車場外，應退縮三．六四公尺建築，其退縮部分得作為空地計算。」，則來函內所稱人行道退縮地，似即屬該條規定所稱法定退縮空地，惟此部分涉及事實認定，建請另向建管機關查詢確認。

三、又有關係爭人行道是否應計入出租面積並計收租金乙節，按土地所有權人就所有土地之出租面積，有權自行決定，僅須與承租人達成協議即可，法律並無強制規定不得部分出租；今貴局就經管市有土地之出租面積，自得依權責決定是否應將案內所稱人行道退縮地一併計入出租面積並計收租金，如就租賃租金係使用土地之對價而言，若承租人無法使用且實際上亦未使用之土地（如本件供公眾通行之土地），於計算出租面積時，似可毋庸納入計算，較符公平原則。惟財政局會簽意見認該人行道退縮地如屬依法退縮者，即宜計入出租面積，並未詳論何以應計入出租面積並計收租金之理由（其意旨似係認為整塊土地出租，其依法應負擔之法定空地等有公法上負擔之部分，亦一併在出租範圍），故建請另洽詢財政局之意見後，依權責卓處。

備註：說明一之「臺北市土地使用分區管制規則」已修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。