

目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究動機	1
第二節 研究方法與目的	2
第三節 研究範圍與架構	3
第四節 小結	5
第二章 不動產與不動產市場	7
第一節 不動產與及其相關之財產權	7
第一項 不動產之意義	7
第二項 不動產上之財產權	7
第二節 不動產之特性	8
第三節 不動產市場之特性	13
第三章 證券與證券化	15
第一節 證券之基本概念	15
第二節 我國證券交易法上之有價證券	16
第一項 有價證券	16
第二項 視為有價證券之證券	17
第三節 證券化之定義及目的	19
第一項 證券化之定義	19
第二項 證券化之目的	20
第四章 資產證券化與不動產證券化	22
第一節 資產證券化之意義及理論架構	22
第一項 資產證券化之意義	22
第二項 資產證券化之法律架構	22
第二節 不動產證券化之意義	24
第三節 不動產證券化之目的	27
第四節 不動產證券化之基本運作原理	29
第五節 不動產證券化之基本特性	30
第六節 不動產證券化之主要優缺點	31
第五章 不動產證券化之動機分析	35
第一節 不動產證券化之動機	35
第二節 資產面的不動產證券化	36
第三節 負債面的不動產證券化	39
第四節 不動產證券化之另一動機--賺取服務費	43
第六章 國外不動產證券化發展之概況	43
第一節 美國的不動產證券化	43
第一項 美國不動產投資信託	43

第二項	美國不動產有限合夥	54
第三項	美國土地信託	60
第二節	日本的不動產證券化	62
第一項	日本的土地信託	62
第二項	住宅貸款債權信託	69
第三項	住宅抵押證書	71
第四項	抵押證券	72
第五項	不動產小口化商品	73
第七章	國內類似不動產證券化之案例討論與問題分析	75
第一節	類似不動產證券化案例之討論	75
第一項	財神大酒店	75
第二項	太平洋花蓮鳳蝶計劃	77
第三項	太平洋建設豐原「豐洋百貨」	81
第四項	威京建設台北「亞太萬仕商務會館」	84
第五項	祐捷建設內湖「歐洲共同仕場」	88
第二節	我國類似不動產證券化案例失敗原因探討	92
第一項	成功案例之特點	93
第二項	失敗案例之原因	94
第三節	小結	97
第八章	我國「不動產證券化條例」草案之研討	99
第一節	前言	99
第二節	我國「不動產證券化條例」草案體例之簡介	100
第三節	我國「不動產證券化條例」草案之評析	106
第一項	信託財產強制執行之禁止	106
第二項	信託財產抵押權暫緩實行	110
第三項	單軌制或雙軌制	112
第四項	受託機構之不動產經營能力	116
第五項	不動產證券化之賦稅優惠	118
第九章	結論	121
	參考文獻	123
	附錄一：不動產證券化條例草案條文及說明	128
	後記	173

圖表目錄

表 6-1: 公司型與契約型 REIT 之比較	49
表 6-2: 權益型、抵押權型及混合型 REIT 之比較	50
表 6-3: REIT 與 RELP 異同比較表	54
表 6-4: 私下型、公開型及上市型不動產有限合夥 (RELP) 之比較	60
表 6-5: 日本土地信託之發展過程	63
表 8-1: 個人各種不動產投資方式之賦稅差異	119
圖 8-1: 不動產投資信託運作流程	104
圖 8-2: 不動產資產信託運作流程	105