

摘 要

自由化、國際化和證券化乃當今國際金融之三大趨勢，而我國不動產市場遭逢長達近十年之不景氣，使得我國不動產業之經營相當困難。連帶使以不動產抵押貸款為主要業務的金融業之逾放比居高不下，幾乎又導致另一波之金融風暴。為了改善不動產業之經營環境，提昇不動產之流動性，「不動產證券化」乃為國人寄予厚望。

本文為探討不動產證券化之相關議題，其相關章節如下：

第一章：緒論；第二章：不動產及不動產市場；第三章：證券及證券化；第四章：資產證券化與不動產證券化；第五章：不動產證券化之動機分析；第六章：國外不動產證券化發展之概況；第七章：國內類似不動產證券化之案例討論與問題分析；第八章：我國「不動產證券化條例」草案之研討；第九章：結論；後記：不動產證券化條例三讀條文與原草案之重大差異比較

本文之研究分析發現：

- 一、 本條例之不動產證券化制度採信託制而分為「不動產投資信託」及「不動產資產信託」二種。但於信託法上對於信託財產獨立性之問題因為規定不清，導致信託財產委託人之債權人可能對信託財產強制執行，而使「不動產資產信託」罹於委託人破產風險之可能。
- 二、 本條例雖規定可由信託財產抵押權人出具信託期間不實行抵押權之同意，但因該項同意僅具債權效力，因而無法完全排除抵押權人就信託財產實行抵押權之可能。而使「不動產資產信託」可能具有權利瑕疵之問題。
- 三、 基於我國當今之不動產業現況，日制「不動產資產信託」較符合業界之需求。而就實證之結果，美制之「不動產投資信託」已具有相當之成功經驗且對投資人利益保障較佳。因而我國不動產證券化採「不動產資產信託」及「不動產資產信託」雙軌制，可茲贊同。
- 四、 而就受託人資格之問題，為顧及不動產經營之專業性及投資人信心之問題，修正後條文採信託業及特殊目的公司雙軌制亦符合社會需求。