

摘 要

不動產投資開發需要相當的專業知識和龐大資金，因此，小額投資人不易進入此一市場，導致不動產市場易為財團所壟斷。不動產證券化可將投資單位細分，使小額投資人可以有限資金投資不動產，促進不動產投資普及化。當政府或公共事業需募集大量資金時，不動產證券化亦為小額投資人提供一良好的投資管道，有助於吸收民間游資及公共建設之進行。

本文鑑於臺灣土地面積狹小，有效率使用不動產是我國經濟建設之命脈，除從法律層面探討外，並提出引入國內可行性之建議，以加速不動產證券化之採行。

本文第二部份從不動產和證券之概念出發，介紹不動產證券化之概念，以呼應第五部份之主旨—國內類似不動產證券化案例並非真正的不動產證券化。第三部份探討美國和日本不動產證券化之有關制度，以擷取別國之法制和經驗，作為採行之參考。第四部份探討不動產證券化採行與否有關之爭論，並加以評析，以提出該部份對於不動產證券化之必要性及可行性之結語。第五部份介紹國內類似不動產證券化案例，並檢討其失敗之原因，說明國內此類制度只是持分產權，並非不動產證券化。第六部份歸納前五部份見解，提出不動產證券化應具備之要件及國內已具備之要件，並建議應增訂或修訂之法令，作為本文之結論。