摘要

目前國內不動產市場的的法拍與銀拍屋分屬第一價位密封投標拍賣以及英式拍賣制度，不同於國外不動產拍賣主要是以正常資產爲標的，國內的標的乃是不良債權不動產抵押品，不僅產品本質較特殊，其處分也因受到法令限制使得市場結構及訂價制度與國外不同。因此本文希望能瞭解國內不良資產在不同拍賣制度下拍定價格的差異性、底價制度差異對於拍賣結果的影響，以及不同拍賣機制對於處分不良資產的效率表現。研究發現兩市場底價訂定的差異是造成銀拍屋市場拍定價低於法拍屋的主因。當校估兩市場底價至同一水準後，可發現銀拍屋拍定價格實較法拍屋溢價 2.83%，而兩者間價差有限則是由於競爭程度不足，使得銀拍屋的競價功能未完全發揮以及法拍屋市場存在買方訊息不對稱所致。此外實證也發現銀拍屋市場能有效的降低訊息不對稱的現象，是一較有效率的拍賣機制。

關鍵詞：不良資產、拍賣機制、拍賣底價、拍賣效率