

펀드투자권유 자문인력 투자자보호



Lesson

부동산펀드 법규

1. 총설
2. 부동산펀드
3. 부동산펀드의 투자대상
4. 부동산펀드의 운용규제

학습이정표

• • 학습목표

- 부동산펀드의 의미와 법적 형태를 구분할 수 있다.
- 부동산펀드의 투자대상을 파악할 수 있다.
- 부동산펀드의 운용에 대한 제한사항을 설명할 수 있다.
- 부동산펀드의 운용 시 특례에 대한 사항을 파악할 수 있다.

학습내용 • •

- 총설
- 부동산펀드
- 부동산펀드의 투자대상
- 부동산펀드의 운용규제

부동산펀드 법규

1 총설

1. 부동산에의 투자방식 개요

1) 개요

- 자금보유자는 안정성·수익성·환금성 등의 투자요소를 고려하여 최적의 투자대상 자산을 선정함
- '부동산'은 증권과 함께 가장 대표적인 투자대상자산에 해당함

2) 법적 정의

- 민법은 '토지와 그 정착물'로 규정
- 실제로는 부동산이 가지는 물리적, 경제적, 법적 측면을 고려하여 복합적으로 이해해야 함

3) 복합개념

- 물리적 측면 : 자연물, 공간, 위치, 환경
- 경제적 측면 : 실물자산, 생산요소, 소비재, 자본
- 법적 측면 : 소유권 또는 제한물권 등

4) 투자방식

- 직접투자 : 자금보유자가 일련의 과정을 독자적으로 수행
- 간접투자 : 대표적으로 리츠(부동산투자회사)와 펀드(부동산집합투자기구)가 있음

5) 전망

- 2015년 7월 개정된 자본시장법에서 전문투자형 사모집합투자기구가 부동산에 투자하는 경우 부동산집합투자기구에 대한 대부분의 규제를 완화하고 있음
- 사모펀드가 대부분을 차지하고 있는 부동산펀드는 전문투자형 사모펀드로 설립되거나 전환될 것으로 보임

부동산펀드 법규

2 부동산펀드

1. 부동산펀드의 정의

1) 자본시장법상 부동산펀드

- 자본시장법은 ‘부동산집합투자기구’를 ‘집합투자재산의 100분의 50을 초과하여 부동산(부동산을 기초자산으로 하는 파생상품, 부동산개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 부동산 및 대통령령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함)에 투자하는 집합투자기구(이하 펀드)’로 정의

가) 부동산펀드의 기본형태 : 펀드재산의 50% 초과 실물부동산 투자

- 자본시장법은 펀드재산의 100분의 50을 초과하여 실물로서의 부동산 자체에 투자하는 펀드를 부동산펀드의 가장 기본적인 형태로 인정

나) 부동산투자방법의 다양화

- 자본시장법은 단순히 부동산을 취득하는 방법으로 투자하는 경우뿐만 아니라 다양한 방법 (부동산의 관리 및 개량, 부동산의 임대, 부동산의 개발의 방법)에 의한 부동산투자를 허용

2) 부동산펀드의 외연 확대

- 펀드재산으로 부동산 자체에 투자하는 경우 외에도 펀드재산의 50%를 초과하여
 - i) 부동산과 관련된 권리에 투자하는 경우, ii) 부동산과 관련된 금전채권에 투자하는 경우,
 - iii) 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우, iv) 부동산을 기초자산으로 한 파생상품에 투자하는 경우, v) 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출을 하는 경우 각각 부동산펀드에 해당하는 것으로 규정

부동산펀드 법규

2 부동산펀드

2. 자본시장법상 부동산펀드

- 집합투자업자는 부동산펀드의 법적 형태 중에서 자유롭게 선택하여 부동산펀드를 설정·설립 가능하며, 부동산펀드는 법적 형태에 따른 차이를 제외하고는 기본적으로 동일한 내용

1) 부동산펀드의 법적 형태

〈부동산펀드의 법적 형태〉

- ① 부동산투자신탁 : 집합투자업자인 위탁자가 신탁업자에게 신탁한 재산을 신탁업자로 하여금 그 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 투자신탁형태
- ② 부동산투자회사 : 「상법」에 따른 주식회사 형태
- ③ 부동산투자유한회사 : 「상법」에 따른 유한회사 형태
- ④ 부동산투자합자회사 : 「상법」에 따른 합자회사 형태
- ⑤ 부동산투자유한책임회사 : 「상법」에 따른 유한책임회사 형태
- ⑥ 부동산투자합자조합 : 「상법」에 따른 합자조합 형태
- ⑦ 부동산투자익명조합 : 「상법」에 따른 익명조합 형태

2) 부동산투자회사재산 70% 초과 부동산 투자금지

- 부동산투자회사의 발기인은 투자회사재산의 100분의 70을 초과하여 부동산에 투자하는 부동산투자회사 설립을 금지(자본시장법 제194조제11항제1호)

- 부동산투자회사 설립 후에도 부동산투자회사의 정관을 투자회사재산의 100분의 70을 초과하여 부동산에 투자하는 형태로 변경 금지

3) 부동산펀드의 설정·설립 주체

부동산펀드 구분	설정·설립 주체	집합투자계약
부동산투자신탁	집합투자업자가 설정	신탁계약서
부동산투자회사	발기인이 설립	정관
부동산투자유한회사	집합투자업자가 설립	정관
부동산투자합자회사	집합투자업자가 설립	정관
부동산투자유한책임회사	집합투자업자가 설립	정관
부동산투자합자조합	집합투자업자가 설립	조합계약
부동산투자익명조합	집합투자업자가 설립	익명조합계약

부동산펀드 법규

2 부동산펀드

4) 부동산펀드의 자금납입 방법

가) 원칙 : 현금 납입

☐ 자본시장법상의 부동산펀드는 '현금'으로 납입하여야 함

나) 예외 : 부동산 납입

☐ 사모부동산펀드는 객관적인 가치평가가 가능하고, 다른 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우에는 i) 다른 투자자 전원의 동의를 받을 것. 다만, 「공직자윤리법」에 따라 주식백지신탁계약을 체결할 목적으로 설정된 투자신탁의 경우는 제외 ii) '시가' 또는 '평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우의 공정가액'에 기초하여 펀드재산평가위원회가 정한 가격으로 납부할 것이라는 방법에 따라 '금전'이 아닌 '부동산'으로 납입 가능

* 이 경우 '공정가액'이란 당해 부동산에 대해 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 제공한 가격을 말함

5) 환매금지형 부동산펀드

가) 환매금지형펀드 설정(설립) 의무화

☐ 자본시장법은 부동산펀드를 설정(설립)하는 경우 반드시 '환매금지형펀드'로 설정(설립)하도록 의무화하고 있음

나) 공모부동산투자신탁(공모부동산투자회사)의 상장 의무

☐ 공모부동산투자신탁 또는 공모부동산투자회사는 신탁계약 또는 정관에 투자자의 환금성 보장 등을 위한 별도의 방법을 정하지 아니한 경우에는 해당 집합투자증권을 최초로 발행한 날부터 90일 이내에 그 집합투자증권을 증권시장에 상장하여야 함

- 공모부동산펀드인 경우에도 그 법적 형태가 부동산투자신탁 또는 부동산투자회사가 아닌 다른 공모부동산펀드(부동산투자유한회사, 부동산투자합자회사, 부동산투자조합, 부동산투자익명조합)는 상장 의무가 없으며, 사모부동산펀드의 경우에는 사모펀드의 특례에 따라 상장 의무가 없음에 유의

부동산펀드 법규

3 부동산펀드의 투자대상

1. 개요

- 자본시장법은 펀드재산의 50%를 초과하여 '부동산' 자체에 투자하는 경우는 물론, '부동산과 관련성이 있는 자산(부동산과 관련된 권리, 부동산과 관련된 증권, 부동산을 기초자산으로 한 파생상품을 의미)'에 투자하는 경우와, 더 나아가 '부동산과 관련성이 있는 투자행위(부동산개발과 관련된 법인에 대한 대출을 의미)'를 하는 경우에도 부동산펀드로서의 법적 요건을 충족하는 것으로 규정하고 있음

- 자본시장법상의 법적 요건을 충족한 부동산펀드는 펀드재산 50% 이내에서 다른 자산('증권 및 특별자산')에 자유롭게 투자 가능

2. 부동산펀드 투자대상으로서의 부동산 등

1) 부동산

가) 부동산펀드의 가장 본질적인 투자대상자산에 해당하며, 부동산펀드에서 부동산에 투자한다는 것은 해당 부동산을 취득하여 매각하는 것을 의미하는 것으로 볼 수 있음

나) 부동산에 투자하는 방법으로 단순히 부동산을 취득하여 매각하는 방법 외에 '부동산의 관리 및 개량의 방법', '부동산의 임대 방법' 및 '부동산의 개발 방법'으로 부동산에 투자하는 것도 가능

2) 부동산과 관련성이 있는 자산

가) 부동산과 관련된 권리

a. 지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산관련 권리

b. 「기업구조조정 촉진법」 제2조제1호에 따른 채권금융기관(「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이었던 자로서 청산절차 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산절차가 진행 중인 법인을 포함한다)이 채권자인 금전채권(부동산을 담보로 한 경우만 해당한다)

부동산펀드 법규

3 부동산펀드의 투자대상

나) 부동산과 관련된 증권

- a. 다음 중 어느 하나에 해당하는 자산이 신탁재산의 100분의 50 이상을 차지하는 경우의 '수익증권', 펀드재산의 100분의 50 이상을 차지하는 경우의 '집합투자증권', 유동화자산의 100분의 50 이상을 차지하는 경우의 '유동화증권'
 - i) 부동산
 - ii) 지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산관련 권리
 - iii) 「기업구조조정 촉진법」제2조제1호에 따른 채권금융기관(「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이었던 자로서 청산절차 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산절차가 진행 중인 법인을 포함한다)이 채권자인 금전채권(부동산을 담보로 한 경우만 해당한다)
- b. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사가 발행한 주식
- c. 특정한 부동산을 개발하기 위하여 존속기간을 정하여 설립된 회사(이하 '부동산개발회사')가 발행한 증권
- d. '부동산', '그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 부동산관련자산[부동산매출채권(부동산의 매매·임대 등에 따라 발생한 매출채권을 말한다), 부동산담보부채권]'을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제4호에 따라 발행된 유동화증권으로서, 그 기초자산의 합계액이 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 유동화자산 가액의 100분의 70 이상인 유동화증권
- e. 「주택저당채권유동화회사법」 또는 「한국주택금융공사법」에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권으로서, 「주택저당채권유동화회사법」에 따른 주택저당채권유동화회사, 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사 또는 자본시장법 시행령 제79조제2항제5호가 목부터 사목까지의 금융기관(은행, 한국산업은행, 중소기업은행, 한국수출입은행, 투자매매업자 또는 투자중개업자, 증권금융회사, 종합금융회사)이 지급을 보증한 주택저당증권
- f. 다음 요건을 갖춘 회사(부동산투자목적회사)가 발행한 지분증권
 - i) 부동산 또는 다른 부동산투자목적회사의 투자증권에 투자하는 것을 목적으로 설립될 것
 - ii) 부동산투자목적회사와 그 종속회사(「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 종속회사에 상당하는 회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 '부동산' 또는 '자본시장법 시행령 제240조제4항제4호에 따른 자산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산관련 권리)'을 합한 금액이 100분의 90 이상일 것

부동산펀드 법규

3 부동산펀드의 투자대상

다) 부동산을 기초자산으로 한 파생상품

- 자본시장법에서 규정하는 파생상품 중에서 '부동산을 기초자산으로 한 파생상품'의 경우, 그 파생상품의 손익구조가 기초자산인 부동산에 의해 결정되기 때문에 자본시장법은 이를 부동산펀드의 투자대상자산에 해당하는 것으로 규정

3) 부동산과 관련성이 있는 투자행위

- 자본시장법은 부동산과 관련성이 있는 투자행위로 '부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출'을 규정하고 있음
 - 펀드재산으로 직접투자대상자산을 취득하는 형태는 아니지만, '대출'이란 투자행위로 인해 부동산과 관련된 법인에 대한 대출채권을 확보하게 되므로 결과적으로는 투자대상자산을 취득하는 형태가 되기 때문에, '대출'이라는 투자행위를 하는 경우도 부동산펀드의 법적 요건을 충족하는 것으로 인정한 것임

3. 부동산펀드 투자대상으로서의 증권

- 부동산펀드에서 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산 등에 투자한 후 나머지 펀드재산으로 '증권(채무증권, 지분증권, 수익증권, 파생결합증권, 투자계약증권, 증권예탁증권)'에 투자 가능

부동산펀드 법규

4 부동산펀드의 운용규제

1. 부동산에 대한 운용제한

1) 부동산 취득 후 일정기간 내 처분 제한

가) 원칙 : 부동산펀드에서 취득한 부동산은 원칙적으로 다음 각각의 기간 내에 해당 부동산을 처분할 수 없음

- a. 국내 부동산 : 1년 이내
- b. 국내 부동산 중 「주택법」제2조제1호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산 : 1년
- c. 국외 부동산 : 집합투자계약에서 정하는 기간 이내

나) 예외 : 부동산펀드에서 취득한 부동산은 예외적으로 다음 각각의 경우에는 해당 부동산 처분 가능

- a. 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말함)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
- b. 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서, 부동산펀드가 합병·해지 또는 해산되는 경우

2) 부동산펀드에서 토지 취득 후 처분 제한

가) 부동산펀드는 원칙적으로 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서, 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 해당 토지를 처분하는 행위를 할 수 없음

나) 부동산펀드는 예외적으로 다음의 사유에 해당하는 경우에는 해당 토지 처분 가능

- a. 부동산펀드가 합병·해지 또는 해산되는 경우
- b. 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서, 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서, 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우

부동산펀드 법규

4 부동산펀드의 운용규제

3. 부동산펀드 운용특례

1) 부동산의 취득·처분 시 운용특례

가) 실사보고서 작성·비치 의무

- 집합투자업자는 펀드재산으로 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 다음 사항*이 포함된 '실사보고서'를 작성·비치하여야 함

- * ① 부동산의 현황
- ② 부동산의 거래가격
- ③ 부동산의 거래비용
- ④ 부동산과 관련된 재무자료
- ⑤ 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- ⑥ 담보권 설정 등 부동산과 관련한 권리의무관계에 관한 사항
- ⑦ 실사자에 관한 사항

2) 금전의 차입

- 원칙 : 자본시장법상의 다른 펀드는 펀드재산을 운용함에 있어서 일정한 경우를 제외하고는 원칙적으로 당해 펀드의 계산으로 금전 차입 금지

- 예외 : 부동산펀드에서 펀드재산으로 부동산을 취득하는 경우에는 운용특례로서 다음과 같은 방법에 따라 당해 부동산펀드의 계산으로 금전을 차입할 수 있다.

a. 차입기관은 다음 중 어느 하나에 해당하는 곳일 것

- ㄱ. 은행, 한국산업은행, 중소기업은행, 한국수출입은행, 투자매매업자 또는 투자중개업자, 증권금융회사, 종합금융회사, 상호저축은행
- ㄴ. 보험회사
- ㄷ. 「국가재정법」에 따른 기금
- ㄹ. 다른 부동산펀드
- ㅁ. 상기 ㄱ 내지 ㄹ에 준하는 외국 금융기관 등

b. 해당 차입기관에 대해 부동산을 담보로 제공하거나, 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입할 것

c. 금전을 차입함에 있어 집합투자자총회에서 상기 ① 및 ②의 방법과 다르게 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전 차입 가능

부동산펀드 법규

4 부동산펀드의 운용규제

가) 부동산펀드에서 부동산 취득 시 금전의 차입을 허용한 사유

□ 부동산펀드에서 부동산을 취득함에 있어 금전의 차입을 허용하는 것에 대해 레버리지효과로 인해 부동산펀드의 위험을 확대시킬 수 있다는 의견도 있으나,

- 부동산을 취득함에 있어 자기자본만으로 취득하는 경우보다는 일정부분 타인자본을 활용하여 취득하는 것이 일반적이라는 현실을 수용하여 금전의 차입을 허용한 것으로 이해할 수 있음

나) 부동산펀드에서 부동산 취득시 금전을 차입하는 경우 차입금의 한도

a. 부동산펀드의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200

b. 다만, 집합투자자총회에서 다르게 의결한 경우에는 그 의결한 한도

다) 차입한 금전의 사용방법

□ 부동산펀드에서 차입한 금전은 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용 금지

- 다만, 펀드의 종류 등을 고려하여, 차입한 금전으로 부동산에 투자할 수 없는 불가피한 사유가 발생하여 일시적으로 현금성자산에 투자하는 경우에 한해 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용 가능

3) 부동산개발사업 시 운용특례

가) 사업계획서 작성의무

□ 집합투자업자가 펀드재산으로 부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 다음 사항*이 포함된 '사업계획서'를 작성하여야 함

- * ① 부동산개발사업 추진일정
- ② 부동산개발사업 추진방법
- ③ 건축계획 등이 포함된 사업계획에 관한 사항
- ④ 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항
- ⑤ 추정손익에 관한 사항
- ⑥ 사업의 위험에 관한 사항
- ⑦ 공사시공 등 외부용역에 관한 사항
- ⑧ 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

부동산펀드 법규

4 부동산펀드의 운용규제

나) 사업계획서 공시의무

- 집합투자업자는 상기 '사업계획서'를 작성하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자로부터 그 사업계획서가 적정한 지의 여부에 대하여 확인을 받아야 하며, 이를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 함

4) 제3자에의 업무위탁

가) 원칙 : 본질적 업무의 제3자 위탁금지

- 집합투자업자는 본질적 업무(투자신탁의 설정을 위한 신탁계약의 체결·해지업무 및 투자유한회사 등의 설립업무, 펀드재산의 운용·운용지시업무, 펀드재산의 평가업무)에 대해서 원칙적으로 제3자에게 위탁할 수 없음

나) 예외

- 집합투자업자는 운용특례로서 다음 업무*의 일부를 제3자에게 위탁 가능

- * ① 부동산의 개발 및 부수업무
- ② 부동산의 관리·개량 및 부수업무
- ③ 부동산의 임대 및 부수업무

5) 금전의 대여

가) 원칙 : 펀드재산 중 금전대여 금지

- 자본시장법상의 다른 펀드는 펀드재산을 운용함에 있어서 일정한 경우를 제외하고는 원칙적으로 펀드재산 중 금전을 대여하여서는 안됨

나) 부동산펀드의 부동산개발사업 영위 법인에 대한 금전대여 허용

- 부동산펀드는 운용특례로서 펀드재산으로 '부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산신탁업자, 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사, 다른 펀드를 포함)'에 대하여 다음과 같은 요건*을 모두 충족하는 방법에 따라 금전 대여 가능

부동산펀드 법규

4 부동산펀드의 운용규제

다) 부동산펀드에서 금전 대여시 한도

- 부동산펀드에서 금전을 대여하는 경우 그 대여금의 한도는 해당 부동산펀드의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 함

라) 부동산펀드에서 금전의 대여를 허용한 배경

- 부동산펀드의 펀드재산으로 부동산개발사업을 영위하는 법인 등에 금전을 대여할 수 있도록 함으로써 부동산펀드 운용의 다양성을 지원하고 또한 부동산개발사업을 영위하는 법인 등에게 다양한 자금조달방안을 제공하고자 하는 정책적 고려에서 허용된 것으로 이해

6) 부동산의 평가

- 집합투자업자는 부동산펀드의 펀드재산을 '시가'에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰한 만한 시가가 없는 경우에는 '공정가액*'으로 평가하여야 함

* 이 경우 '공정가액'이란 부동산펀드의 펀드재산에 속한 부동산에 대해 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 제공한 가격을 기초로 하여 펀드재산평가위원회가 충실업무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가액을 말함



정리하기

- 부동산펀드는 부동산 또는 부동산과 관련된 권리나 부동산과 관련된 증권 등에 집합투자재산의 50% 이상을 투자하도록 하고 있다.
- 부동산펀드는 신탁형태의 부동산투자신탁 외에 주식회사, 유한회사, 합자회사, 유한책임회사, 합자조합, 익명조합 등 다양한 법적 형식을 택하여 설립할 수 있다. 다만, 투자회사로 설립하는 경우 투자회사재산의 70%를 초과하여 부동산에 투자할 수 없다.
- 부동산펀드가 투자하는 국내부동산의 경우 투자 후 1년간은 처분이 제한되며 국외부동산의 경우에는 집합투자계약에서 정하는 바에 따른다. 다만, 부동산을 개발하여 분양하는 경우 또는 펀드가 합병, 해지, 청산되는 경우에는 처분이 가능하다.
- 부동산 및 부동산 관련 권리 또는 부동산담보부채권에 50% 이상 투자하는 수익증권이나 집합투자증권, 자산유동화증권, 부동산투자회사 발행주식에 대하여는 자본시장법 제80조에 따른 각종 투자한도 규제를 적용받는다(사모펀드 제외).
- 부동산펀드는 다른 펀드와는 달리 금전차입(부동산에 운용하는 경우에 한정) 및 금전대여(부동산 개발 사업에 대한 대여로 한정)가 허용된다.
- 부동산펀드가 보유하는 집합투자재산에 대하여는 시가(없는 경우에는 공정가치)를 반영하여야 한다. 다만, 추가설정을 하지 않는 환매금지형펀드의 경우에는 기준가격 산출의무가 면제된다.

