

부동산투자회사법 일부개정법률안

(최인호의원 대표발의)

의안 번호	17831
----------	-------

발의연월일 : 2022. 10. 17.

발 의 자 : 최인호 · 김두관 · 박상혁
박재호 · 서동용 · 위성곤
이상헌 · 이학영 · 전재수
한준호 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

부동산투자회사는 다수의 투자자로부터 투자금을 받아 부동산에 투자·운용하여 그 수익의 90%이상을 투자자에게 배당하는 주식회사 형태의 간접투자회사로서, 현행법은 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 자기관리 부동산투자회사, 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리 부동산투자회사 그리고 채무 상환을 위한 기업 매각 부동산 등이 70% 이상인 자산을 위탁하여 투자·운용하는 기업구조조정 부동산투자회사의 3가지 형태가 있음.

그러나 자기관리부동산투자회사의 경우, 위탁관리 부동산투자회사와 달리 배당가능이익의 90% 이상을 배당하더라도 실체형 회사라는 이유로 법인세를 납부해야 하고, 설립자본금은 70억 원으로 위탁관리 부동산투자회사의 50억 원보다 많음에도 다른 부동산투자회사의 업무를

위탁받지 못하고 있음. 이러한 점은 자기관리부동산투자회사 투자자의 배당수익이 줄어들어 자기관리부동산투자회사에 대한 투자가 줄어들게 하는 악순환과 배당소득감소에 따른 기존 투자자들의 불만으로 이어져, 현재 300여개의 부동산투자회사 중 자기관리부동산투자회사는 4개에 불과하며, 2015년 이후 신규 등록한 자기관리부동산투자회사는 없는 상황임.

이에 자기관리부동산투자회사가 주주총회의 결의 및 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록을 받아 위탁관리 부동산 투자회사로 전환할 수 있도록 특례를 신설함. 그리고 부동산투자회사의 인·허가일로부터 2년 이내인 주식 공모기간을 인·허가 당시 자산을 부동산개발사업에 투자하는 경우에 한하여 개발된 부동산이 관계 법령에 따라 사용 승인을 받은 날로부터 2년으로 규정함(안 제5조의2 신설, 제14조의8제2항).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(자기관리부동산투자회사의 위탁관리 부동산투자회사로의 전환에 관한 특례) 자기관리 부동산투자회사는 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 결의와 제9조 또는 제9조의2에 따른 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록을 받아 위탁관리 부동산투자회사로 전환할 수 있다.

제14조의8제2항 중 “날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산 개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터”를 “날(자산을 제2조제4호에 따른 부동산개발사업에 투자할 경우 개발된 부동산이 관계 법령에 따라 사용 승인을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터”로 한다.

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p> <p>제14조의8(주식의 공모) ① (생략)</p> <p>② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이</p>	<p><u>제5조의2(자기관리부동산투자회사의 위탁관리 부동산투자회사로의 전환에 관한 특례) 자기관리 부동산투자회사는 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 결의와 제9조 또는 제9조의2에 따른 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록을 받아 위탁관리 부동산투자회사로 전환할 수 있다.</u></p> <p>제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- -----<u>날(자산을 제2조제4호에 따른 부동산개발사업에 투자할 경우 개발된 부동산이 관계 법령에 따라 사용 승인을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터</u>----- ----- -----.</p>

상을 일반의 청약에 제공하여 야 한다. ③ · ④ (생 략)	③ · ④ (현행과 같음)
---	----------------