

부동산투자회사법 일부개정법률안

(김정재의원 대표발의)

의안 번호	16665
----------	-------

발의연월일 : 2022. 7. 26.

발 의 자 : 김정재 · 이종배 · 한무경
권성동 · 김태호 · 김석기
이 용 · 서일준 · 김성원
김학용 의원(10인)

제안이유

리츠(Reits)는 다수의 투자자의 자금을 모아 부동산에 투자·운용하고 수익을 배당하는 간접투자기구로서, 최근 몇 년동안 이어진 저금리 상황에서 상장리츠 배당률이 7.13%(2020년 기준)으로 은행의 예금 수신금리(1.05%) 등에 비하여 상당히 높아 리츠에 대한 시장의 관심이 증가하고 있음.

또한, 기존의 주택 등에서 물류·데이터센터 등으로 리츠의 유형이 다양화되고 리츠의 자산규모 또한 2017년 34조에서 2021년 말 기준 약 75조 6,000만원으로 두 배가 넘게 성장하였음.

그런데, 최근의 빠른 성장에도 불구하고 미국, 일본 등 선진 리츠 시장과 비교할 때 여전히 규모 및 성숙도에 있어 부족한 상황이라는 지적이 있음. 유사한 제도인 펀드 대비 경직적인 규제 운영과 인가 소요기간 장기화, 공모리츠의 경우 일반투자자 입장에서 접근성이 떨어

진다는 문제 등이 제기되고 있음.

이에, 리츠 등록제도 개선 등 투자기구인 리츠 특성에 맞지 않는 경직적 규제를 개선하고, 일반국민의 접근성 제고를 위하여 공모시스템 개선 및 상장리츠 활성화를 위한 사회기반시설에 대한 투자를 명시하여 투자유형을 다양화 하는 등의 정책적 지원을 확대함과 동시에, 자산관리회사(AMC) 등의 전문성·건전성 제고 등 투자자 보호를 위한 시장 건전성을 관리·강화하여 리츠가 국민의 건전하고 안정적이면서도 우량한 투자처로 자리잡을 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

가. 투자자 보호를 위한 시장 건전성 관리 강화 차원에서, 리츠 명칭 및 유사 명칭 금지 범위를 확대 규정하고, 자기관리 부동산투자회사의 주요 출자자 적격성 심사 사유에 출자자 변경을 추가하며, 자산관리회사(AMC) 등의 전문성·건전성 관리를 강화함 등(안 제3조 제4항, 제11조, 제22조, 제22조의4 및 제22조의5 신설, 제30조, 제37조 등).

나. 리츠의 특성을 고려한 경직적 규제를 합리화하기 위하여, 리츠등록제도 관련 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 등록요건에서 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하지 아니하여야 하는 것을 삭제하고, 공모부동산투자회사의 경우 리츠 인가 시 관계기관 협의절차를 생략하도록 함 등(안

제9조의2, 제49조의3제2항).

다. 투자환경 개선을 통한 리츠 활성화를 위하여 투자 대상에 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호의 사회기반시설을 포함하는 것으로 명시하고, 배당 기준액에 자산의 평가손실을 인정하도록 하며 자기관리 부동산투자회사의 경우 배당률 및 이익준비금 적립의 예외를 2024년까지 3년 연장하며, 리츠공모시스템 개선 및 청약정보를 확대함(안 제14조의8, 제21조제1항제1호 신설, 제28조).

라. 부동산투자자문회사의 등록 취소 사유에 최근 2년간 자문·평가업무 위탁 사실이 없는 경우를 추가하고, 미등록 부동산투자자문업자의 부동산투자자문 명칭의 불법 사용 금지를 엄격히 제한하도록 하며, 부동산투자자문회사 감독 강화를 위하여 보고 의무를 확대함(안 제23조, 제41조).

마. 상장 시 거래유동성 및 안정성 확대를 위한 대형화로 모자구조를 채택하는 리츠의 특성을 고려하여, 대규모의 모자리츠의 경우에도 분산투자 등 보다 자유로운 투자가 가능하도록 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사 규정을 적용 배제함(안 제49조제5항 및 제6항 신설).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제4항 중 “유사한”을 “같은 의미를 가지는 외국어 문자로서 대통령령으로 정하는 문자 및 이와 유사한”으로 한다.

제9조제2항제3호 단서 중 “1년 6개월”을 “2년”으로 한다.

제9조의2제1항제2호 중 “30”을 “50”으로 하고, 같은 항 제4호를 삭제하며, 같은 조 제6항 전단 중 “제6항까지 및 제8항”을 “제6항까지”로 한다.

제11조제1항 중 “자기관리 부동산투자회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한”을 “다음 각 호의 경우에 해당하는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 자기관리 부동산투자회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한 경우
2. 제1호에 해당하여 주요 출자자의 적격성 심사가 이루어진 이후 주요 출자자가 변경된 경우

제14조의8제1항 중 “전(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산 개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이

있기 전)까지는”을 “전까지는”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “날(제12조 제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자 회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터”를 “날부터”로 하며, 같은 조 제3항제1호 중 “부동산투자회사가발행하는”을 “부동산투자회사가 발행하는”으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제2항 및 제4항에 규정한 사항 외에 청약에 대한 정보공개 기간 및 방법 등 주식의 일반 청약 제공에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제21조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 부동산(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호의 사회기반시설을 포함한다)

제22조제2항 전단 중 “전문인력은”을 “전문인력이 되고자 하는 사람은”으로, “사전교육을”을 “사전교육(이하 “사전교육”이라 한다)을”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제2항에 따른 사전교육을 이수한 사람이 자산운용 전문인력으로 계속해서 종사하고자 하는 경우 사전교육을 이수한 날부터 3년마다 국토교통부장관이 실시하거나 인정하는 보수(補修)교육을 받아야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 사전교육 및 보수교육의 교육기관, 교육과정 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조의4 및 제22조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제22조의4(자산관리회사가 관리하는 부동산투자회사 주식의 취득 제한) 자산관리회사는 자산의 투자·운용을 위탁받은 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사가 영업인가 또는 등록 후 제10조에 따른 최저자본금을 갖춘 이후에는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 30 이내에서 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 주식을 취득하거나, 해당 부동산투자회사의 최대주주가 되어서는 아니 된다.

제22조의5(자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립 특례) 자기관리 부동산투자회사가 제22조의3에 따라 자산관리회사를 설립하는 경우 해당 자산관리회사는 제22조의3제1항에서 정한 요건 외에 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사가 해당 자산관리회사의 자본금 전부를 출자할 것
2. 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받는 경우 제49조의3의 공모부동산투자회사가 아닌 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받는 방식으로 업무를 수행하는 것을 목적으로 설립할 것

3. 그 밖에 자산의 건전한 투자·운용과 투자자 보호를 위해 대통령령으로 정하는 사항

제23조제3항에 제5호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항 중 “부동산투자자문이라는”을 “부동산투자자문 또는 제3조제3항에서 규정한 명칭과 “투자자문”을 결합한”으로 한다.

5. 최근 2년간 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 위탁받은 사실이 없는 경우

제24조제3항 중 “부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는”을 “부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는”으로 한다.

제27조제1항에 제4호의3을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 단서 중 “제1항제4호의2에”를 “제1항제4호의2 및 제4호의3에”로 한다.

4의3. 제22조의5에 따라 자기관리 부동산투자회사가 자산관리회사를 설립하고 해당 자산관리회사의 발행주식 전부를 취득하는 경우

제28조제1항 전단 중 “이익배당한도”를 “이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)을 제외한 금액”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “2021년 12월 31일”을 “2024년 12월 31일”로 한다.

제30조제1항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 “해당 자산관리회사”라고

한다)와 자산의 투자·운용업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른
부동산투자회사

4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관
련된 자로서 대통령령으로 정하는 자

제37조제3항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제39조제2항에 따라 국토교통부장관이 조치를 한 경우

제41조제2항 각 호 외의 부분 중 “자산관리회사”를 “자산관리회사 및
부동산투자자문회사”로 하고, 같은 항 제5호 중 “자산관리회사”를 “자
산관리회사 및 부동산투자자문회사”로 하며, 같은 조 제3항 중 “부동
산투자회사 또는 자산관리회사”를 “부동산투자회사, 자산관리회사 또
는 부동산투자자문회사”로 한다.

제42조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제1호 또는 제4호”를 “제1호”
로 한다.

제49조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사(이하
“지주회사”라 한다)에 관한 규정은 부동산투자회사(위탁관리 부동산
투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사에 한정한다. 이하 이
항에서 같다)가 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우 적용하지 아니
한다.

1. 제20조에 따라 증권시장에 주식을 상장한 부동산투자회사일 것
2. 제4조의 업무 범위 내에서 부동산 등에 투자·운용하기 위해 다

른 부동산투자회사(다른 회사의 주식을 보유하지 아니한 부동산투자회사로 한정한다)의 주식을 취득함에 따라 지주회사에 해당할 것

3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항 전단에 따라 지정된 공시대상기업집단에 속하는 회사가 아닐 것

4. 제2호에 따라 취득한 부동산투자회사의 주식 외에 다른 회사의 주식을 보유하고 있지 아니할 것

⑥ 부동산투자회사가 제5항에 해당하는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사는 그 요건을 충족한 날부터 2주일 이내에 그 사실을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 그 사항을 공정거래위원회에 통보하여야 한다.

제49조의3제2항 중 “공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사”를 “자산관리회사”로 한다.

제54조제1항제1호 중 “이와”를 “이와 같은 의미를 가지는 외국어 문자로서 대통령령으로 정하는 문자 및 이와”로 하고, 같은 항에 제4호의2 및 제6호의2를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제8호 중 “부동산투자자문의”를 “부동산투자자문 또는 제3조제3항에서 규정한 명칭과 “투자자문”을 결합한”으로 하고, 같은 조 제2항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 제14조의8제4항을 위반하여 해당 청약에 관한 정보를 공개하

지 아니한 자

6의2. 제22조제2항 또는 제3항을 위반하여 사전교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자산운용 전문인력을 상근으로 둔 자

5의2. 제22조제2항 또는 제3항을 위반하여 정당한 사유 없이 사전교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제28조제2항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(보수교육에 관한 적용례) 제22조제3항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 당시 사전교육을 이수한 자산운용 전문인력에 대해서도 적용한다.

제3조(부동산투자자문회사의 보고 사항에 관한 적용례) 제41조제2항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 국토교통부장관에게 보고하여야 하는 사유가 발생하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제3조(법인격) ① ~ ③ (생략)	제3조(법인격) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 이 법에 따른 부동산투자회사 사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.	④ ----- ----- ----- <u>같은 의미를 가지</u> <u>는 외국어 문자로서 대통령령으</u> <u>로 정하는 문자 및 이와 유사한</u> ----- --.
제9조(영업인가) ① (생략)	제9조(영업인가) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가” 라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인 하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 2의2. (생략)	1. ~ 2의2. (현행과 같음)
3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 <u>1년 6개월</u> 이내에 발행하는 신주로 한정한다.	3. -----, ---- ----- <u>2년</u> ----- ----- -.
4. (생략)	4. (현행과 같음)
③ ~ ⑧ (생략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)
제9조의2(등록) ① 제9조에도 불	제9조의2(등록) ① -----

구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. (생략)
2. 위탁관리 부동산투자회사의 경우 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 제14조의8제3항제1호에 따른 주주가 단독이나 공동으로 발행주식의 100분의 30 이상을 취득할 것
3. (생략)
4. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하지 아니할 것
5. (생략)

[illegible]

1. (현행과 같음)

- [illegible]

- ### 3. (현행과 같음)

<삭 제>

5. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 제9조제3항부터 제6항까지
및 제8항의 규정은 제1항에 따
른 등록에 준용한다. 이 경우
“영업인가”는 “등록”으로 본다.

제11조(자기관리 부동산투자회사
주요 출자자의 적격성 심사
등) ① 국토교통부장관은 자기
관리 부동산투자회사가 제10조
에 따른 최저자본금을 준비하
였음을 확인한 때에는 지체 없
이 주요 출자자(발행주식 총수
의 100분의 5를 초과하여 주식
을 소유하는 자를 말한다. 이하
같다)의 적격성을 심사하여야
한다.

<신설>

<신설>

② ~ ⑥ (생략)

제14조의8(주식의 공모) ① 부동
산투자회사는 영업인가를 받거

② ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----제6항까지-

-----.

제11조(자기관리 부동산투자회사
주요 출자자의 적격성 심사
등) ① -----다음
각 호의 경우에 해당하는-----

-----.

1. 자기관리 부동산투자회사가
제10조에 따른 최저자본금을
준비하였음을 확인한 경우

2. 제1호에 해당하여 주요 출자
자의 적격성 심사가 이루어
진 이후 주요 출자자가 변경
된 경우

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조의8(주식의 공모) ① -----

나 등록을 하기 전(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.

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 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.

전까지는

②

날부터

③

<p>1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 <u>부동산투자회사가 발행하는</u> 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우</p> <p>2. (생략)</p> <p>④ (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>제21조(자산의 투자·운용 방법)</p> <p>① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.</p> <p>1. <u>부동산</u></p> <p>2. ~ 6. (생략)</p>	<p>1. ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>부동산투자회사가 발행하는</u>----- -----</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 제2항 및 제4항에 규정한 사항 외에 청약에 대한 정보공개 기간 및 방법 등 주식의 일반 청약 제공에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>제21조(자산의 투자·운용 방법)</p> <p>① ----- ----- -----.</p> <p>1. 부동산(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호의 사회기반시설을 포함한다)</p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

② (생략)

제22조(자기관리 부동산투자회사
의 자산운용 전문인력) ① (생
략)

② 제1항에 따른 자산운용 전
문인력은 자산운용에 관한 사
전교육을 이수하여야 한다. 이
경우 교육기관, 교육과정 등 필
요한 사항은 대통령령으로 정
한다.

<신설>

<신설>

<신설>

② (현행과 같음)

제22조(자기관리 부동산투자회사
의 자산운용 전문인력) ① (현
행과 같음)

② -----전
문인력이 되고자 하는 사람은--
-----사전교육(이하
“사전교육”이라 한다)을-----
----- . <후단 삭제>

③ 제2항에 따른 사전교육을
이수한 사람이 자산운용 전문
인력으로 계속해서 종사하고자
하는 경우 사전교육을 이수한
날부터 3년마다 국토교통부장
관이 실시하거나 인정하는 보
수(補修)교육을 받아야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 사
전교육 및 보수교육의 교육기
관, 교육과정 및 그 밖에 필요
한 사항은 대통령령으로 정한
다.

제22조의4(자산관리회사가 관리
하는 부동산투자회사 주식의
취득 제한) 자산관리회사는 자
산의 투자·운용을 위탁받은

<신 설>

위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사가 영업인가 또는 등록 후 제10조에 따른 최저자본금을 갖춘 이후에는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 30 이내에서 대통령령으로 정하는 비율 이상으로 주식을 취득하거나, 해당 부동산투자회사의 최대주주가 되어서는 아니 된다.

제22조의5(자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립 특례) 자기관리 부동산투자회사가 제22조의3에 따라 자산관리회사를 설립하는 경우 해당 자산관리회사는 제22조의3제1항에서 정한 요건 외에 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사가 해당 자산관리회사의 자본금 전부를 출자할 것
2. 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (생략)

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록을 한 자(이하 “부동산투자자문회사”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

용을 위탁받는 경우 제49조의3의 공모부동산투자회사가 아닌 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받는 방식으로 업무를 수행하는 것을 목적으로 설립할 것

3. 그 밖에 자산의 건전한 투자·운용과 투자자 보호를 위해 대통령령으로 정하는 사항

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (현행과 같음)

③ -----

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 최근 2년간 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등

<p>④ 제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자는 그 상호에 <u>부동산 투자자문</u>이라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.</p> <p>⑤ (생략)</p> <p>제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (생략)</p> <p>③ <u>부동산투자회사는</u> <u>부동산을</u> 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.</p> <p>제27조(증권에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p><u>의 업무를 위탁받은 사실이 없는 경우</u></p> <p>④ ----- -----<u>부동산 투자자문</u> 또는 제3조제3항에서 규정한 명칭과 “투자자문”을 결합한----- -----.</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p> <p>제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>부동산투자회사가</u> <u>부동산을</u> 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는----- ----- ----- -----.</p> <p>제27조(증권에 대한 투자) ① --- ----- ----- ----- -----.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p> <p>제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><신설></p>	<p>-----.</p> <p>-----.</p> <p>② -----2024년 12월 31일-----</p> <p>-----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제30조(거래의 제한) ① -----</p> <p>-----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. 해당 부동산투자회사가 자산</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u><신 설></u></p> <p>② ~ ④ (생 략)</p> <p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① · ② (생 략)</p> <p>③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p><u>의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리 회사(이하 이 항에서 “해당 자산관리회사”라고 한다)와 자산의 투자·운용업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사</u></p> <p><u>4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자</u></p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① · ② (현행과 같음)</p> <p>③ -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p><u>3의2. 제39조제2항에 따라 국토</u></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>4. (생략)</p> <p>④ (생략)</p> <p>제41조(보고 사항) ① (생략)</p> <p>② <u>자산관리회사</u>는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 그 밖에 투자자 보호, 건전한 거래질서 또는 <u>자산관리회사의</u> 경영건전성을 위하여 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 <u>부동산투자회사</u> 또는 <u>자산관리회사</u>에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.</p>	<p><u>교통부장관이 조치를 한 경우</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>제41조(보고 사항) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>자산관리회사 및 부동산투자자문회사</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. -----</p> <p>-----<u>자산관리회사 및 부동산투자자문회사</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>③ -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----<u>부동산투자회사, 자산관리회사 또는 부동산투자자문회사</u>-----</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

제42조(영업인가 등의 취소) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

② (생략)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (생략)
<신설>

-----.

제42조(영업인가 등의 취소) ① -

-----제1
호-----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사(이하 “지주회사”라 한다)에 관한 규정은 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사)에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)가 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우 적용하지 아니

<신 설>

한다.

1. 제20조에 따라 증권시장에
주식을 상장한 부동산투자회
사일 것

2. 제4조의 업무 범위 내에서
부동산 등에 투자·운용하기
위해 다른 부동산투자회사
(다른 회사의 주식을 보유하
지 아니한 부동산투자회사로
한정한다)의 주식을 취득함
에 따라 지주회사에 해당할
것

3. 「독점규제 및 공정거래에
관한 법률」 제31조제1항 전
단에 따라 지정된 공시대상
기업집단에 속하는 회사가
아닐 것

4. 제2호에 따라 취득한 부동산
투자회사의 주식 외에 다른
회사의 주식을 보유하고 있
지 아닐 것

⑥ 부동산투자회사가 제5항에
해당하는 경우 해당 부동산투
자회사로부터 자산의 투자·운
용 업무를 위탁받은 자산관리
회사는 그 요건을 충족한 날부

제49조의3(공모부동산투자회사에
관한 특례) ① (생략)

② 국토교통부장관은 공모부동
산투자회사의 영업인가·등록
또는 자산관리회사(공모부동산
투자회사가 아닌 부동산투자회
사로부터만 자산의 투자·운용
을 위탁받은 자산관리회사는
제외한다)의 제22조의3에 따른
인가를 할 때에는 미리 금융위
원회와 협의하여야 한다.

③ (생략)

제54조(과태료) ① 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 자에게
는 1천만원 이하의 과태료를
부과한다.

1. 제3조제4항을 위반하여 부동
산투자회사 또는 이와 유사
한 명칭을 사용한 자

터 2주일 이내에 그 사실을 대
통령령으로 정하는 방법에 따
라 국토교통부장관에게 보고하
여야 하며, 국토교통부장관은
그 사항을 공정거래위원회에
통보하여야 한다.

제49조의3(공모부동산투자회사에
관한 특례) ① (현행과 같음)

② -----자산관리
회사-----

-----.

③ (현행과 같음)

제54조(과태료) ① -----

-----.

1. -----
-----이와 같은
의미를 가지는 외국어 문자로
서 대통령령으로 정하는 문자

2. ~ 4. (생략)

<신설>

5. · 6. (생략)

<신설>

7. (생략)

8. 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문의 명칭을 사용한 자

9. ~ 14. (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

및 이와-----

2. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제14조의8제4항을 위반하여 해당 청약에 관한 정보를 공개하지 아니한 자

5. · 6. (현행과 같음)

6의2. 제22조제2항 또는 제3항을 위반하여 사전교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자
산운용 전문인력을 상근으로 둔 자

7. (현행과 같음)

8. -----부동산투자자문의 또는 제3조제3항에서 규정한 명칭과 “투자자문”을 결합한-----

9. ~ 14. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 제22조제2항 또는 제3항을 위반하여 정당한 사유 없이 사전교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자

6. ~ 11. (생략)	6. ~ 11. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)