

**부동산투자회사법 일부개정법률안**  
(김철민의원 대표발의)

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 2128 |
|----------|------|

발의연월일 : 2020. 7. 17.

발 의 자 : 김철민 · 이원욱 · 이정문  
민형배 · 김민철 · 한병도  
이용선 · 안호영 · 송옥주  
권칠승 의원(10인)

**제안이유 및 주요내용**

일반국민을 대상으로 투자자를 모집하는 부동산투자회사의 투명성을 담보하고 부동산투자자 보호를 위해 자산관리회사 주주의 자격요건을 명확하게 하고 임원에 관하여는 겸업제한, 행위준칙 및 손해배상 책임을 부여할 필요가 있다는 의견이 제시되고 있음.

또한, 자산관리회사가 당초 설립인가를 받은 사업계획이나 주주의 구성 등을 변경하려는 경우 변경인가를 받도록 하고 설립인가를 받은 자산관리회사에게 일정한 준수 의무를 부여함으로써 투자자를 보호하는 한편, 공모부동산투자회사의 정책적 지원 근거규정의 신설을 통해 공모부동산투자회사의 설립을 활성화하는 등 일부 미비점을 개선하여 부동산시장의 안정과 국민의 건전한 투자기회를 확대하려는 것임(안 제22조의3제1항 등).

## 부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조의3제1항 각 호 외의 부분 후단을 삭제하고, 같은 항 제1호 중 “자본금”을 “자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 말한다. 이하 “자기자본”이라 한다)”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “체계”를 “체계와 대통령령으로 정하는 전산설비, 그 밖의 물적설비”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “다음”을 “대통령령으로 정하는 바에 따라 다음”으로 하고, 같은 조 제7항 중 “설립인가”를 “설립인가 또는 제4항에 따라 예비인가”로 하며, 같은 조 제9항을 제11항으로 하고, 같은 조에 제9항 및 제10항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제11항(종전의 제9항) 전단 중 “제7조”를 “제7조, 제31조제2항 및 제33조”로 하고, 같은 항 후단 중 “이 경우 “부동산투자회사”는”을 “이 경우 제7조, 제31조제2항 및 제33조 각 호 외의 부분의 “부동산투자회사”는”으로 한다.

- ⑨ 제1항에 따라 설립인가를 받은 자산관리회사는 그 영업을 영위함에 있어 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 요건과 제2항제2호부터 제4호까지에 관한 사항 및 자기자본 비율 등 대통령령으로 정하는 경영의 건전성에 관한 사항을 유지하여야 한다.

⑩ 국토교통부장관은 자산관리회사의 경영건전성 확보를 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 경영실태 및 위험에 대한 평가를 할 수 있으며, 자산관리회사가 제9항의 요건 또는 사항을 충족하지 못하는 경우에는 자산관리회사에 대하여 자본금의 증액 등 경영건전성 확보를 위한 필요한 조치를 명할 수 있다.

제40조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 중 “준용한다”를 “준용하고, 제3항에 따른 변경인가에 관하여는 제22조의3제7항을 준용한다”로 한다.

③ 제22조의3제1항에 따른 설립인가를 받은 자산관리회사는 시설계획, 주주의 구성 등 대통령령으로 정한 인가받은 사항을 변경하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 한다.

제41조제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항 또는 제2항”으로, “주주”를 “부동산투자회사 주주”로, “부동산투자회사”를 “부동산투자회사 또는 자산관리회사”로 한다.

② 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 회사 소재지의 변경
2. 임원의 변경

3. 자산운용전문인력의 변경

4. 자산운용을 위탁받은 부동산투자회사의 발행주식 총수의 100분의 10 이상의 주식을 취득한 사실

5. 그 밖에 투자자 보호, 건전한 거래질서 또는 자산관리회사의 경영건전성을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

제49조의3에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위해 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·용자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

제49조의7제1항제1호 중 “영업인가를”을 “영업인가 또는 제9조의2제1항에 따른 등록을”로 한다.

제50조제6호 중 “변경인가”를 “제40조제3항에 따른 변경인가”로 하고, 같은 조에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 제22조의3제1항에 따라 인가를 받지 아니하고 위탁관리 부동산투자회사로부터 제22조의2제1항에 따라서 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자

제52조에 제9호의2를 다음과 같이 신설한다.

9의2. 제40조제3항에 따라 변경인가를 받지 아니한 자

제54조제1항제12호의2를 삭제하고, 같은 조 제2항제11호 중 “제41조제

1항”을 “제41조제1항 또는 제2항”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제49조의3제3항 및 제49조의7제1항제1호의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(자산관리회사의 인가 등에 관한 적용례) 제22조의3제9항 및 제10항의 개정규정은 이 법 시행 당시 제22조의3제1항에 따라 설립인가를 받은 경우에도 적용한다.

제3조(변경인가에 관한 적용례) 제40조제3항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 후 변경인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

## 신·구조문대비표

| 현행   | 개정안   |
|--|---|
| 제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. <u>인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</u> | 제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----.   |
| 1. <u>자본금이 70억 원 이상일 것</u>   | <u>&lt;후단 삭제&gt;</u>  |
| 2. (생략)  | 1. <u>자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 말한다. 이하 “자기자본”이라 한다)</u> -----<br>-----   |
| 3. 자산관리회사와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 <u>체계를</u> 갖추는 것   | 2. (현행과 같음)   |
|  | 3. -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- <u>체계와 대</u><br><u>통령령으로 정하는 전산설비,</u><br><u>그 밖의 물적설비</u> ----- |
| ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 인가 여부를 결정할 때에는 <u>다음 각 호의 사항을</u> 확인하여야 한다.   | ② -----<br>-----<br>----- <u>대통령령으로 정하</u><br><u>는 바에 따라 다음</u> -----.  |

1. ~ 4. (생략)

③ ~ ⑥ (생략)

⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 하였을 때에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.

⑧ (생략)

<신설>

<신설>

1. ~ 4. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ -----  
-----설립인가 또는 제4항  
에 따라 예비인가-----  
-----  
-----.

⑧ (현행과 같음)

⑨ 제1항에 따라 설립인가를 받은 자산관리회사는 그 영업을 영위함에 있어 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 요건과 제2항제2호부터 제4호까지에 관한 사항 및 자기자본 비율 등 대통령령으로 정하는 경영의 건전성에 관한 사항을 유지하여야 한다.

⑩ 국토교통부장관은 자산관리회사의 경영건전성 확보를 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 경영실태 및 위험에 대한 평가를 할 수 있으며, 자산관리회사가 제9항의 요건 또는 사항을 충족하지 못하는 경우에는 자산관리회사에 대하여 자

⑨ 자산관리회사의 임원에 관하여는 제7조를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.

제40조(변경인가 등) ①·② (생략)

<신 설>

③ 제1항제3호부터 제5호까지에 따른 인가 또는 등록 및 제2항에 따른 신고에 관하여는 제9조제5항 및 제6항을 준용한다.

본금의 증액 등 경영건전성 확보를 위한 필요한 조치를 명할 수 있다.

⑪ -----  
-----제7조, 제31조제2항 및 제33조-----. 이 경우 제7조, 제31조제2항 및 제33조 각 호 외의 부분의 “부동산투자회사”는-----  
-----.

제40조(변경인가 등) ①·② (현행과 같음)

③ 제22조의3제1항에 따른 설립인가를 받은 자산관리회사는 시설계획, 주주의 구성 등 대통령령으로 정한 인가받은 사항을 변경하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 한다.

④ -----  
-----  
-----  
-----준용하고, 제3항에 따른 변경인가에 관하여는 제22조의



제41조(보고 사항) ① (생략)

<신설>

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사에 그 시정이나 보완을 명할 수

3제7항을 준용한다.

제41조(보고 사항) ① (현행과 같음)

② 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 회사 소재지의 변경

2. 임원의 변경

3. 자산운용전문인력의 변경

4. 자산운용을 위탁받은 부동산 투자회사의 발행주식 총수의 100분의 10 이상의 주식을 취득한 사실

5. 그 밖에 투자자 보호, 건전한 거래질서 또는 자산관리회사의 경영건전성을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ -----제1항 또는 제2항-----  
-----부동산투자회사 주주-----  
-----부동산투자회사 또는 자산관리회사-----

|   |  |
|---|--|
| <p>있다.</p> <p>제49조의3(공모부동산투자회사에<br/>관한 특례) ①·② (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>   | <p>-----.</p> <p>제49조의3(공모부동산투자회사에<br/>관한 특례) ①·② (현행과 같<br/>음)</p> <p>③ 「부동산개발업의 관리 및<br/>육성에 관한 법률」 제4조제1<br/>항제1호 및 제2호에 따른 자는<br/>공모부동산투자회사(제14조의8<br/>제1항 및 제2항에 따라 주식의<br/>공모가 예정된 경우 및 공모부<br/>동산투자회사를 지원하기 위해<br/>설립한 부동산투자회사를 포함<br/>한다)에 대한 보유자산 공급<br/>및 출자·융자 등 필요한 지원<br/>을 할 수 있다.</p> |
| <p>제49조의7(업무위탁) ① 국토교통<br/>부장관은 다음 각 호의 업무를<br/>대통령령으로 정하는 바에 따<br/>라 협회 또는 대통령령으로 정<br/>하는 기관에 위탁할 수 있다.</p> <p>1. 제9조제2항에 따른 <u>영업인가</u><br/>를 위하여 필요한 사실의 확<br/>인</p> <p>2. ~ 4. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느</p> | <p>제49조의7(업무위탁) ① -----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. -----<u>영업인가 또는</u><br/><u>제9조의2제1항에 따른 등록을</u><br/>-----</p> <p>2. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제50조(벌칙) -----</p>   |

하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제22조의3에 따른 자산관리회사의 예비인가·설립인가 또는 변경인가를 받은 자

<신설>

7. (생략)

제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

10. (생략)

제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를

-----  
-----  
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. -----  
-----  
-----  
-----제40조제3항에 따른 변경인가-----

6의2. 제22조의3제1항에 따라 인가를 받지 아니하고 위탁관리 부동산투자회사로부터 제22조의2제1항에 따라서 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자

7. (현행과 같음)

제52조(벌칙) -----  
-----  
-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

9의2. 제40조제3항에 따라 변경 인가를 받지 아니한 자

10. (현행과 같음)

제54조(과태료) ① -----  
-----  
-----

|  |   |
|--|---|
| <p>부과한다.</p> <p>1. ~ 12. (생략)</p> <p><u>12의2. 제40조제1항에 따른 변경인가를 받지 아니하거나 등록을 하지 아니한 자</u></p> <p>12의3. ~ 14. (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 10. (생략)</p> <p>11. <u>제41조제1항에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 자</u></p> <p>③ (생략)</p> | <p>-----.</p> <p>1. ~ 12. (현행과 같음)</p> <p><u>&lt;삭제&gt;</u></p> <p>12의3. ~ 14. (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 10. (현행과 같음)</p> <p>11. <u>제41조제1항 또는 제2항</u>-----</p> <p>③ (현행과 같음)</p> |
|--|---|