

부동산투자회사법 일부개정법률안
(민홍철의원 대표발의)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 12581 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2018. 3. 21.

발 의 자 : 민홍철 · 박재호 · 이찬열
정성호 · 전현희 · 조배숙
윤관석 · 서형수 · 김두관
홍의락 의원(10인)

제안이유

현행법은 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 내 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하도록 하되, 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주(이하 “국민연금공단등”이라 함)가 인수·매수한 주식 합계가 발행 주식 총수의 100분의 30 이상인 경우에는 그 적용을 제외하도록 하고, 부동산투자회사의 투자·운영 관련 정보를 인터넷홈페이지, 전자우편, 영업소 게시 중 어느 하나의 방식으로 공시하도록 하고 있음.

그러나 국민연금공단등의 부동산투자회사에 대한 투자가 활성화됨에 따라 상당수의 우량 부동산투자회사가 주식공모의무의 적용 대상에서 제외되고, 이에 따라 일반 투자자들의 투자 기회 확보에 어려움이 있다는 의견이 제기되고 있으며, 또한 부동산투자회사의 정보 공시 제도가 제공자 편의 위주로 운영되고 있다는 지적도 있음.

이에 관련 제도를 개선·보완함으로써 부동산투자회사에 대한 투자 활성화 및 투자자의 정보 접근성 제고에 기여하려는 것임.

주요내용

- 가. 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산 투자회사 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우로 상향함(안 제14조의8제3항제1호).
- 나. 부동산투자회사의 투자보고서 등을 주주에게 비치·공시하는 것을 주주에게 교부하고 리츠정보시스템 등에 공시하도록 하는 등 정보 제공 방법을 개선함(안 제37조제3항 및 제38조).
- 다. 현행 공시방법 중 정보전달력이 부족한 부동산투자회사 등의 인터넷 홈페이지 및 부동산투자회사의 본점·지점 게시를 삭제하고, 부동산투자회사의 주주에게 전자우편 또는 서면으로 통보 및 자산관리회사의 인터넷 홈페이지 또는 리츠정보시스템에 공시하는 방법으로 개선함(안 제37조제4항).
- 라. 금융사고, 부실자산 발생·주주총회 결의 등 공시사항을 공시하지 않거나 거짓으로 공시한 자에 대한 벌칙을 신설함(안 제52조제8호의2 신설).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의8제3항제1호 중 “100분의 30”을 “100분의 50”으로 한다.

제37조제1항 중 “부동산투자회사”를 “자기관리 부동산투자회사 및 부동산투자회사의 자산관리회사”로, “제출하여야 한다”를 “제출하고, 이를 공시하여야 한다”로 하고, 같은 조 제2항 중 “중요한 사항”을 “중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항”으로 하며, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “영업인가를 받은 부동산투자회사”를 “영업인가를 받거나 등록을 한 자기관리 부동산투자회사 또는 부동산투자회사의 자산관리회사”로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 중 “제3항”을 “제1항 및 제3항”으로, “어느 하나에 해당하는 방법”을 “방법”으로 하며, 같은 항 제1호를 삭제하고, 같은 항 제2호 중 “투자자에게 전자우편을 이용하여 알리는 방법”을 “주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보.”로 하며, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 항 제4호를 다음과 같이 한다.

다만, 주주가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 부동산투

자회사(위탁관리 부동산 투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
제38조를 삭제한다.

제52조에 제8호의2를 다음과 같이 신설한다.

8의2. 제37조제3항을 위반하여 공시하지 아니하거나 거짓으로 공시
한 자

제54조제2항제8호 중 “아니한 자”를 “아니하거나 공시하지 아니한 자”
로 하고, 같은 항 제9호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주식의 공모에 관한 적용례) 제14조의8제3항제1호의 개정규정은
이 법 시행 후 최초로 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을
한 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| 제14조의8(주식의 공모) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다. 1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 <u>100분의 30</u> 이상인 경우 2. (생략) ④ (생략) | 제14조의8(주식의 공모) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>100분</u> <u>의 50</u> ----- 2. (현행과 같음) ④ (현행과 같음) |
| 제37조(투자보고서 및 공시 등) ① 영업인가를 받거나 등록을 한 <u>부동산투자회사</u> 는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장 | 제37조(투자보고서 및 공시 등) ① ----- ----- <u>자기관리 부동산투자회사 및 부동산투자회사의 자산관리회사</u> ----- ----- |

관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 투자보고서에는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어야 한다.

③ 영업인가를 받은 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

④ 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 해당 부동산투자회사 또는 제49조의4에 따른 협회의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법

2. 해당 부동산투자회사에 투자한 투자자에게 전자우편을

-----제출하고, 이를 공시하여야 한다.

② -----
-----중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항-----.

③ 영업인가를 받거나 등록을 한 자기관리 부동산투자회사 또는 부동산투자회사의 자산관리회사-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

④ 제1항 및 제3항-----
-----방법-----
-----.

<삭 제>

2. -----
-----주주에게 서면 또는

이용하여 알리는 방법 <단서
신설>

3. 해당 부동산투자회사의 본점
과 지점, 그 밖의 영업소에
게시하는 방법

4. 부동산투자회사 정보시스템
을 통해 공시하는 방법

제38조(투자 관련 서류의 비치
및 공시) 영업인가를 받거나
등록을 한 부동산투자회사는
대통령령으로 정하는 바에 따
라 사업연도별로 분기마다 재
무제표와 투자보고서를 비치·
공시하고 주주 및 채권자들이
열람할 수 있게 제공하여야 한
다.

제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느

전자우편으로 통보. 다만, 주
주가 수시로 변동되는 등 투
자자의 이익을 해할 우려가
없는 경우로서 대통령령으로
정하는 경우에는 그러하지
아니하다.

<삭 제>

4. 제49조의6제1항에 따른 부동
산투자회사 정보시스템 및
부동산투자회사(위탁관리 부
동산 투자회사인 경우 해당
자산관리회사를 말한다)의
인터넷 홈페이지를 이용하여
공시하는 방법

<삭 제>

제52조(벌칙) -----

| | |
|--|--|
| <p>하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>9. · 10. (생략)</p> <p>제54조(과태료) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>8. 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한 내에 제출하지 <u>아니한 자</u></p> <p>9. <u>제38조를 위반하여 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치·공시하지 아니하거나 열람할 수 있게 비치하지 아니한 자</u></p> <p>10. · 11. (생략)</p> <p>③ (생략)</p> | <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>8의2. 제37조제3항을 위반하여 <u>공시하지 아니하거나 거짓으로 공시한 자</u></p> <p>9. · 10. (현행과 같음)</p> <p>제54조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. -----</p> <p>-----</p> <p>----<u>아니하거나 공시하지 아니한 자</u></p> <p><u><삭제></u></p> <p>10. · 11. (현행과 같음)</p> <p>③ (현행과 같음)</p> |
|--|--|