

**부동산투자회사법 일부개정법률안**  
(김병욱의원 대표발의)

의안 번호	22211
----------	-------

발의연월일 : 2023. 5. 23.

발 의 자 : 김병욱 · 정성호 · 최인호  
허종식 · 한준호 · 김태년  
박상혁 · 맹성규 · 김종민  
장철민 의원(10인)

**제안이유 및 주요내용**

현행 부동산투자회사는 당해연도 이익배당한도의 90%를 배당하도록 하고 있고, 이 경우 배당금액은 법인세에서 감면되고 있음.

이익배당한도는 순자산에서 자본금과 자본잉여금, 이익잉여금, 해당 기 적립 이익잉여금, 미실현이익을 차감해 산정하고 있는데, 산정 시 평가손실을 포함하도록 하고 있어 평가손실만큼 순자산액이 감소하여 이익배당 한도가 축소됨에 따라, 부동산투자회사가 배당하지 못한 이익에 대해 법인세를 납부하게 되는 상황이 발생하고 있음.

이익배당한도 산정 시 평가손실이 포함됨에 따라, 평가이익이 발생해도 배당할 수 없는 상황이 발생하고 배당이 유보되고 있어, 현재 주주가 아닌 미래 주주들에게 이익이 이전되는 불공정한 현상이 발생하는 등 문제점이 제기되고 있음.

다만, 부동산 경기 하락기에 평가손실을 감안해서 미래 주주에게 불

이익을 주어서는 안 된다는 의견도 있음에 따라, 부동산투자회사 투자 보고서 공시를 강화해 국민의 정보접근성을 확대할 필요가 있다는 지적도 있음.

또한 보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업과 관련해 현물 출자 이후 1년 경과 후부터 주식을 처분할 수 있도록 하고, 자산관리 회사 설립 시 현행 예비인가와 설립인가 등 2단계 심사를 1단계로 통합해서 불필요한 규제를 완화할 필요가 있다는 의견도 제기되고 있음.

이에 부동산투자회사의 이익배당한도를 산정할 때 자산의 평가손실을 고려하지 않도록 하고 공시 대상에 자산 구성뿐 아니라 자산 변동 현황도 포함하며 그 외 부동산투자회사 관련 일부 규제를 완화함으로써, 부동산투자회사의 배당 활성화와 투자자 보호 강화, 불합리한 규제완화 등을 통해 국민 소득 증대에 이바지하려는 것임(안 제22조의3 제4항, 제26조의3제4항, 제28조제1항, 제37조제2항 및 제50조제6호).

## 부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조의3제4항 중 “미리 국토교통부장관의 예비인가를”을 “제2항제2호 및 제3호에 대하여 미리 국토교통부장관의 확인을”로 하고, 같은 조 제5항을 삭제하며, 같은 조 제6항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제7항 중 “하거나 제4항에 따라 예비인가를 하였을”을 “하였을”으로 하며, 같은 조 제8항 중 “예비인가 및 설립인가”를 “설립인가”로 한다.

- ⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.

제26조의3제4항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 주주가 부동산투자회사에 현물출자한 날로부터 1년이 경과할 것  
제28조제1항 전단 중 “이익배당한도”를 “이익배당한도[자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조에서 같다]”로 한다.

제37조제2항 중 “구성 현황”을 “구성·변동 현황”으로 한다.

제50조제6호 중 “예비인가·설립인가”를 “설립인가”으로 한다.

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조의3제4항 및 제28조제1항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① ~ ③ (생략)	제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① ~ ③ (현행과 같음)			
④ 제1항에 따라 설립인가를 받으려는 자는 주식인수 전에 미리 국토교통부장관의 예비인가를 받아야 한다.	④ ----- 제2항제2호 및 제3호에 대하여 미리 국토교통부장관의 확인을 -----.			
⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따라 예비인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.	<삭 제>			
⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따른 설립인가 신청을 받으면 제5항에 따라 예비인가 시 부여한 조건의 이행 여부를 확인한 후 설립인가를 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.	⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.			
⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 설립인가를 하거나 제4항에 따라 예비인가를 하였을 때	⑦ ----- 하였을 -----			

에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.

⑧ 예비인가 및 설립인가의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑨ ~ ⑪ (생략)

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사의 주주는 다음 각 호의 요건 중 어느 하나를 갖춘 경우에 한정하여 해당 부동산투자회사의 주식을 처분(매매, 증여, 담보설정, 유상감자, 신탁, 그 밖에 권리의 변동을 발생시키는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

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

⑧ 설립인가-----  
-----  
-----.

⑨ ~ ⑪ (현행과 같음)

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 주주가 부동산투자회사에  
현물출자한 날로부터 1년이  
경과할 것

<p>⑤ ~ ⑧ (생략)</p> <p>제28조(배당) ① 부동산투자회사 는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 <u>이익배당한도</u> 의 100분의 90 이상을 주주에 게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익 준비금은 적립하지 아니한다.</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주 요 주주 현황, 자산 <u>구성 현황</u> 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하 는 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>③·④ (생략)</p> <p>제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이 하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제22조의3에 따른 자산관리회사의 <u>예비인가</u>·</p>	<p>⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)</p> <p>제28조(배당) ① ----- ----- ----- <u>이익배당한도</u>[자산 의 평가손실(직전 사업연도까 지 누적된 평가손실을 포함한 다)은 고려하지 아니한다. 이하 이 조에서 같다]---. -----.</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- <u>구성·변동 현</u> <u>황</u> ----- ----- -----.</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p> <p>제50조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- ----- <u>설립인가</u> ----</p>
--	---

<u>설립인가</u> 또는 제40조제4항 에 따른 변경인가를 받은 자 6의2.·7. (생략)	----- ----- 6의2.·7. (현행과 같음)
---	------------------------------------