

부동산투자회사법 일부개정법률안

(이후삼의원 대표발의)

의 안 번 호	17916
------------	-------

발의연월일 : 2018. 12. 28

발의자 : 이후삼·안호영·기동민
고용진·이춘석·정세균
윤관석·이원욱·조승래
최인호 의원(10인)

제안이유

현행법은 부동산투자회사가 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약을 체결하기 위해서 주주총회의 결의를 거치도록 하고 있으나 구체적으로 중요한 계약의 기준을 정하지 아니함으로써, 잣은 주주총회 개최와 이에 따른 추가적인 비용 발생, 투자의사결정 지연 등 애로가 발생하고 있어 중요한 계약의 범위를 규정할 필요가 있음.

또한, 부동산투자회사 자산의 투자·운용 방법을 보다 명확히 규정하고, 임대주택 공급을 사유로 공모의무 및 1인 주식 보유한도의 예외를 적용 받는 부동산투자회사의 판단 기준도 그 취지에 부합도록 정비하여 함.

한편, 부동산투자회사의 주요사항 보고주체를 운영 실질에 부합하도록 자산관리회사 등으로 명확히 하고, 투자자 보호의 필요성이 높은 부동산투자회사에 대하여는 신용평가를 받고 그 결과를 공시하도록

하고자 함.

주요내용

- 가. 주주총회의 결의가 필요한 자산의 투자·운용에 중요한 계약체결 및 변경체결과 관련하여 운용자산의 30%를 초과하는 취득·매각 등을 대통령령으로 중요한 계약의 명확한 기준을 마련함(안 제12조 제1항제3호).
- 나. 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 민간·공공 임대주택에 제공하는 경우 공모의무·1인 주식보유 한도 예외를 받고 있으나 부동산투자회사의 총자산 100분의 70 이상을 민간·공공 임대주택에 제공하는 것으로 개선함(안 제14조의 8제3항제2호, 제16조제3항).
- 다. 각 호별로 혼재되어 있는 부동산투자회사 자산의 투자·운용 방법을 부동산, 개발사업, 증권 등 투자대상과 취득, 개발, 임대차, 대출, 예치 등 투자·운용 방법으로 정비함(안 제21조).
- 라. 부동산투자회사와 자산관리회사의 자산의 투자·운용업무와 관련된 구체적인 업무위탁 범위를 대통령령에 정하도록 개선함(안 제22조의2제2항).
- 마. 투자자보호를 위하여 필요한 경우로 대통령령에서 정한 부동산투자회사에 대하여 공신력 있는 투자 정보를 일반국민에게 제공할 수 있는 신용평가를 받도록 하고 그 결과를 공시하도록 개선함(안 제2

5조의2제3항 및 제4항 신설).

바. 법인세 감면을 받지 못하는 자기관리리츠의 의무배당비율 완화(50%)를 한시적으로 연장함(안 28조제2항).

사. 부동산투자회사에 부과한 현물출자, 임원변경 등의 보고의무를, 자
기관리부동산투자회사와 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정
부동산투자회사의 자산관리회사로 변경하여 실질적인 자산운용 업
무 주체에게 보고의무를 부여함(안 제41조제1항).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조 중 “제21조”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 제21조제2항”로 한다.

제9조제1항 중 “제21조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 제21조제2항 각 호의”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 부동산취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무는 할 수 있다.

제9조의2제1항 중 “제21조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 제21조제2항 각 호의”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 부동산취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무는 할 수 있다.

제12조제1항제3호 중 “관한”을 “관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는”으로 한다.

제14조의8제3항제2호 중 “부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의”을 “부동산투자회사의 총자산의”으로, “제공하는 경우(임

대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)"를 "구성하는 경우"로 한다.

제16조제3항 중 "부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의"를 "부동산투자회사의 총자산의"로, "제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)"를 "구성하는 경우"로 한다.

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조(자산의 투자·운용 방법) ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 제2조제4호에 따른 개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금 포함)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분

2. 관리(시설운영), 임대차 및 전대차

3. 대출, 예치

제22조의2제2항 중 “일반사무 등”을 “자산관리회사 및 일반사무 등”으로 한다.

제22조의3제3항제2호 중 “제21조”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지”에 대하여 제21조제2항”으로 한다.

제25조의2의 제목 “(회계처리)”를 “(회계처리 및 신용평가)”로 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 국토교통부장관은 부동산투자회사의 주식의 공모 여부, 총자산의 규모 등 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 부동산투자회사에 대하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3제1항에 따른 신용평가회사 등(외국 법령에 따라 외국에서 신용평가업무에 상당하는 업무를 수행하는 자를 포함한다)의 평가를 받도록 하고, 그 결과를 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하도록 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 부동산투자회사의 평가 및 공시의 절차 등에 관한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

제28조제2항 중 “2018년”을 “2021년”으로 한다.

제30조제1항 중 “제21조”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 제21조제2항”으로 한다.

제41조제1항 중 “부동산투자회사는”을 “영업인가를 받은 자기관리 부

동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 해당 부동산투자회사에”로 한다.

제50조제1호 중 “제21조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의”를 “제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 제21조제2항 각 호의”로 한다.

부 칙

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

제2조(영업인가에 관한 적용례) 제9조제1항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 후 영업인가(변경인가를 포함한다)를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(등록에 관한 적용례) 제9조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 등록을 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(총자산의 100분의 70 이상을 주택임대사업에 투자하는 부동산투자회사의 주식의 공모 및 1인당 주식소유한도에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사는 제14조의8제3항제2호 및 제16조제3항의 개정규정에도 불구하고 주식의 공모 및 1인당 주식소유한도에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제5조(보고 사항에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 발생한 보고사항
에 대해서는 종전의 규정을 따른다.

제6조(과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 제21
조의 개정규정에 따른 과태료 규정을 적용할 때에는 종전의 규정에
따른다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제4조(업무 범위) 부동산투자회사는 자산을 <u>제21조 각 호의 방법</u>으로 부동산 등에 투자·운용하는 것 외의 업무는 할 수 없다.</p> <p>제9조(영업인가) ① 부동산투자회사가 <u>제21조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의</u> 업무를 하려면 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 종류별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. <단서 신설></p> <p>② · ③ (생략)</p> <p>⑤ ~ ⑧ (생략)</p>	<p>제4조(업무 범위) ----- ----- <u>제21조제1항제1호부</u> <u>터 제5호까지에 대하여 제21조</u> <u>제2항</u>-----.</p> <p>제9조(영업인가) ① ----- ----- <u>제21조제1항제1호부</u> <u>터 제5호까지에 대하여 제21조</u> <u>제2항 각 호의</u>----- ----- ----- ----- --. 다만, <u>부동산취득을 위한 조</u> <u>사 등 대통령령으로 정하는 업</u> <u>무는 할 수 있다.</u></p> <p>② · ③ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)</p>
<p>제9조의2(등록) ① 제9조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 <u>제21조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호의</u> 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 등록</p>	<p>제9조의2(등록) ① ----- ----- ----- ----- -- <u>제21조제1항제1호부터 제5호</u> <u>까지에 대하여 제21조제2항 각</u> <u>호의</u>----- -----</p>

<p>하여야 한다. <단서 신설></p>	<p>-----. 다만, 부동산취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무는 할 수 있다.</p>
<p>② ~ ⑥ (생 략)</p>	<p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
<p>제12조(주주총회의 결의사항) 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.</p>	<p>제12조(주주총회의 결의사항) -- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>1. • 2. (생 략)</p>	<p>1. • 2. (현행과 같음)</p>
<p>3. 자산의 투자 · 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항</p>	<p>3. -----관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득 · 처분 등 대통령령으로 정하는---</p>
<p>② • ③ (생 략)</p>	<p>② • ③ (현행과 같음)</p>
<p>제14조의8(주식의 공모) ① • ② (생 략)</p>	<p>제14조의8(주식의 공모) ① • ② (현행과 같음)</p>
<p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.</p>	<p>③ (현행과 같음)</p>
<p>1. (생 략)</p> <p>2. <u>부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택</u></p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>부동산투자회사의 총자산의-</u> ----- -----</p>

(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그러하지 아니한다)

④ (생략)

제16조(1인당 주식소유한도의 예외) ① · ② (생략)
③ 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는 경우(임대주택의 주거여건 조성과 관계없이 「건축법」 제2조제2항제15호부터 제17호까지, 제19호, 제23호부터 제27호까지의 건축물에 투자하는 경우에는 그

구성하는 경우

④ (현행과 같음)

제16조(1인당 주식소유한도의 예)

외) ① · ② (현행과 같음)

③ 부동산투자회사의 총자산의

-----구성하는 경

○-----

<p><u>러하지 아니한다)에는 제15조를 적용하지 아니한다.</u></p>	<p>----- -----.</p>
<p><u>제21조(자산의 투자 · 운용방법)</u> <u>부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자 · 운용하여야 한다.</u></p>	<p><u>제21조(자산의 투자 · 운용 방법)</u> <u>① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자 하여야 한다.</u></p>
<p><u>1. 부동산의 취득 · 관리 · 개량 및 처분</u> <u>2. 부동산개발사업</u> <u>3. 부동산의 임대차</u> <u>4. 증권의 매매</u> <u>5. 금융기관에의 예치</u> <u>6. 지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 · 관리 · 처분</u> <u>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득 · 관리 및 처분</u></p>	<p><u>1. 부동산</u> <u>2. 제2조제4호에 따른 개발사업</u> <u>3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</u> <u>4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권</u> <u>5. 증권, 채권</u> <u>6. 현금(금융기관의 예금 포함)</u> <u>② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</u></p>
<p><u>제22조의2(위탁관리 부동산투자 회사의 업무 위탁 등) ① (생략)</u></p>	<p><u>1. 취득, 개발, 개량 및 처분</u> <u>2. 관리(시설운영), 임대차 및 전대차</u> <u>3. 대출, 예치</u></p>
	<p><u>제22조의2(위탁관리 부동산투자 회사의 업무 위탁 등) ① (현행과 같음)</u></p>

략)

<신 설>

① · ② (현행과 같음)

③ 국토교통부장관은 부동산투자회사의 주식의 공모 여부, 총자산의 규모 등 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령으로 정하는 부동산투자회사에 대하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3 제1항에 따른 신용평가회사 등(외국 법령에 따라 외국에서 신용평가업무에 상당하는 업무를 수행하는 자를 포함한다)의 평가를 받도록 하고, 그 결과를 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하도록 할 수 있다.

④ 제3항에 따른 부동산투자회사의 평가 및 공시의 절차 등에 관한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

제28조(배당) ① (생 략)

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의 경우 2018년 12월 31일까지 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50이상을 주주에게 배당하여야 하며,

제28조(배당) ① (현행과 같음)

② -----
----- 2021
년-----

무를 하거나 주식을 모집 또는 매출(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출을 말한다)한 자 2. ~ 7. (생략)	<u>2항 각 호의</u> ----- ----- ----- ----- ----- 2. ~ 7. (현행과 같음)
---	---