

AMC 경영 관련 이슈 사항 검토

최근 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사가 조세특례제한법에 따른 프로젝트금융투자회사의 자산관리업무를 겸영하기 위한 요건과 관련하여 문제되는 사례들이 다수 있습니다. 기존에 보고대상이었던 겸영업무가 2021년 6월 23일 시행된 부동산투자회사법에 따라 변경인가 대상이 됨에 따라 문제가 발생하고 있습니다. 이에 관련된 이슈 사항에 대해서 살펴보겠습니다.

1. AMC 경영과 관련한 부동산투자회사법 및 하위 규정의 개요

최근 부동산투자회사법상 자산관리회사(이하 'AMC')의 경영과 관련하여 ① 경영에 따른 변경인가, ② 겸영사실에 대한 보고, ③ 겸영인력에 대한 구분 등이 문제되는 사례가 늘어나고 있습니다.

부동산투자회사법 상의 AMC의 '겸영'이라 함은 (1) 부동산투자회사법에 따라 설립인가를 받아서 설립된 전업 AMC가 부동산투자회사법 제22조의3제3항제1호에 따라 자본시장법에 따른 집합투자업을 영위하는 것을 말하는 경우가 많지만, (2) 부동산투자회사법 제22조의3제3항제3호에 따른 PFV의 자산관리회사 업무 등을 영위하는 경우도 있습니다(이하, (1)번의 경우와 구별하기 위하여 이 글에서는 '추가겸영업무'로 부르겠습니다). 2021년 6월 23일(이하 '시행일') 이전 부동산투자회사법(이하 '구법')에 따르면, AMC가 추가겸영업무를 할 경우 겸영사실(사무의 착수와 완료 사실)의 보고의무만 있었습니다(시행령 제43조제3항제5호, 부동산투자회사에 관한 감독규정 제10조제1항제8호). 그런데, 2021년 6월 23일 시행된 부동산투자회사법(이하 '현행법')에서는 겸영 등 업무의 범위에 관한 사항이 변경되는 경우에 변경인가를 받도록 규정하고 있습니다(현행법 제40조제4항 및 시행령 제42조의4제1항제3호).

구분	부동산투자 회사법	부동산투자 회사법 시행령	부동산투자회사 등에 관한 검사규정	부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침	부동산투자회사 등에 관한 감독규정
① 경영에 따른 변경인가	40조④항 52조9호의2	42조의4①항3호	-	-	-
② 경영사실에 대한 보고	41조②항5호 54조②항11호 39조②항	43조③항5호 41조④항,⑤항	16조①항	-	10조①항8호
③ 경영인력에 대한 구분	22조의3②항3호 39조②항	21조②항	16조①항	20조④항3호 20조의2③항2호	-

① AMC가 경영을 하고자 할 경우, 각 추가경영업무 단위 별로 변경인가를 득하여야 하며, 이를 위반할 경우, 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금이라는 형사처벌 대상이 됩니다(현행법 제52조제9호의2).

② AMC는 경영을 할 경우, 이러한 사실에 대한 보고의무를 부담합니다(현행법 제41조제2항제5호, 시행령제43조제3항제5호, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제10조제1항제8호). AMC가 보고의무를 위반할 경우, 과태료의 대상이 됩니다(현행법 제54조제2항제11호, 제39조제2항, 시행령 제41조제4항, 제5항, 부동산투자회사 등에 관한 검사규정 제16조제1항).

③ AMC는 경영을 할 경우, AMC의 부동산투자회사에 대한 자산관리업무와 추가경영업무에 대한 인력을 구분하여 운영해야 합니다(현행법 제22조의3제2항제3호 및 제22조의3제9항, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 제20조제4항제3호). 이를 위반할 경우, AMC는 시정명령을 받을 수 있습니다(현행법 제39조제2항, 부동산투자회사 등에 관한 검사규정 제16조제1항).

2. 기존에 경영업무를 하고 있던 경우

앞서 언급한 바와 같이 구법에 따르면 AMC가 부동산투자회사법이 허용하는 추가경영업무를 하고자 할 경우에는 보고의무만 지고 있었습니다. 이와 같이 구법에 설립된 AMC이거나, 구법에 AMC 경영인가¹를 받은 회사(코람코자산신탁을 제외한 다수의 부동산신탁회사와 집합투자업자가 여기에 해당합니다)가 시행일 이후에 추가경영업무를 하고자 할 경우에 경영을 위한 변경인가를 득하여야 하는지 여부가 문제됩니다.

이에 대해서, 국토교통부는 구법 시행 당시에 이미 추가경영업무를 해온 AMC는 현행법 하에서 별도의 변경인가를 득할 필요는 없지만, 시행일 이전까지 해당 추가경영업무를 한 적이 없는 AMC는 변경인가를 받아야 한다고 해석하고 있습니다².

3. 경영업무를 하고 있었는지 여부에 대한 판단

위 2번의 국토교통부의 해석을 전제로 할 경우, AMC가 어떤 행위를 한 경우를 구법에 추가경영업무를 하고 있었다고 볼 것인가가 문제됩니다. (1) 시행일 이전에 PFV가 설립되었고, 자산관리계약까지 체결된 경우가 이에 해당함은 의문이 없으나, (2) 시행일 이전에 PFV는 설립되었으나, 시행일 이후에 자산관리계약이 체결된 경우 또는 (3) 시행일 이전에 PFV 설립을 위한 준비업무를 하고 있었으나, 시행일 이후에 PFV설립과 자산관리계약 체결이 된 경우가 구법에 추가경영업무를 하고 있었다고 볼 것인지 문제가 될 수 있습니다.

¹ 「전업 AMC가 아닌 부동산신탁회사나 집합투자업자가 부동산투자회사의 자산관리회사 업무를 하기 위하여 부동산투자회사법 제22조의3제3항제2호에 따른 인가를 득한 경우에도 ‘경영인가’를 득하게 됩니다. 이 경우의 ‘경영인가’와 부동산투자회사법에 따른 AMC가 부동산투자회사의 자산관리회사 업무 이외의 업무를 하기 위하여 받은 ‘경영을 위한 변경인가’를 구분하기 위하여 후자는 ‘변경인가’로 기재했습니다.

² 이러한 문제는 현행법 개정시에 부칙으로 명확히 하는 것이 가장 좋을 것입니다만, 부칙에서 달리 경과규정을 두지 않은 이상 해석론에 의할 수밖에 없습니다. 구법에 동일한 인가를 받은 AMC인데도 시행일 이전까지 추가경영업무를 실제 영위한 경험이 있는지 여부에 따라서 변경인가를 받아야 할 필요성이 달라진다는 것은 납득하기 어려운 면이 있습니다. 국토교통부의 입장은 모든 AMC가 변경인가를 받아야 한다는 전제에서, 이미 추가경영업무를 하고 있는 AMC에 대해서만 예외적으로 변경인가를 받은 것으로 인정해주겠다는 것으로 이해됩니다.

이와 관련하여, 국토교통부의 유권해석은 아직 없는 것으로 보입니다. 다만, 이 문제에 대한 판단은 사실관계에 대한 판단의 문제이므로 각 사례별로 결론이 다를 수 있을 것으로 보입니다.

4. 경영업무를 담당하는 조직 구분의 문제

AMC 인가를 받은 부동산신탁회사가 시행일 이전에 PFV 자산관리업무를 한 적은 있으나, 리츠편부가 아닌 신탁부서에서 한 경우가 있습니다. 그런데 시행일 이후에 해당 회사의 리츠편부가 PFV자산관리업무를 하고자 할 경우에 변경인가를 받아야 하는지가 문제될 수 있습니다.

이에 대하여 국토교통부는 별도의 변경인가를 받아야 한다는 입장으로 보입니다. 국토교통부는 신탁업자가 AMC 경영인가를 득할 경우, 신탁업자는 신탁업부서와 리츠편부를 운영함에 있어서 회계, 조직 및 인력을 구분하여 운영해야 한다는 점을 고려한 것으로 보입니다(부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 제20조제3항).

5. 경영업무 인가를 받는 방식

현행법하에서 (1) 전업 AMC로서 설립인가를 득하는 경우 또는 (2) 집합투자업자가 부동산투자회사법에 따른 AMC 업무를 위한 경영인가를 득하는 경우, 설립인가시나 경영인가시부터 추가경영업무에 대한 인가를 함께 득할 수 있는지 여부가 문제될 수 있습니다. 설립인가나 경영인가시에 추가경영업무에 대한 인가 내용을 포함할 수 있다면, 향후 변경인가를 받을 필요가 없게 됩니다. 반면, 이러한 방식의 설립인가나 경영인가가 불가능하다면 추가경영업무를 실제 하고자 할 경우에 변경인가를 득할 수밖에 없습니다.

현재 국토교통부는 부투법 시행령 제21조제3항에 근거하여 AMC는 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 수행한 이후에 다른 업무를 할 수 있으므로 처음부터 추가경영업무에 대한 인가를 포함할 수 없다고 해석하고 있는 것으로 보입니다. 하지만, 최초 설립인가나 경영인가 시점에 추가경영업무에 대한 인가를 포함하여 득한다고 하더라도 부투법 시행령 제21조제3항의 제한을 따르는 것이 불가능한 것은 아니라는 점에서 이와 같은 해석이 타당한지는 의문입니다.

6. 시사점과 의견

구법하에서는 AMC의 인가는 전업 AMC가 받는 설립인가와 겸영 AMC가 받는 겸영인가만 존재하였고, 추가겸영업무를 함에 있어서 변경인가가 불필요했습니다. 하지만, 현행법하에서는 추가겸영업무를 할 경우에는 원칙적으로 변경인가가 필요하다고 보아야 할 것입니다.

자본시장법에서는 추가겸영인가에 해당하는 업무(예컨대 PFV 자산관리업무)를 부수업무로 보아 보고대상으로 규율하고 있습니다. 과거에는 사전신고대상이었으나, 현행 자본시장법에서는 업무 개시 후 2주일 이내에 사후보고하도록 하여 규제를 더욱 완화하였습니다. 부동산투자회사법과 자본시장법의 입법취지가 다르고, 투자자 보호의 정도와 방식이 다른 점을 감안하면 일응 합리적인 규제의 차이라 볼 수도 있겠습니다만, 부동산투자회사법상의 AMC와 자본시장법상의 집합투자업자가 대부분 상호 겸영을 하고 있고, 이 경우 동일한 회사 내에서 펀드본부와 리츠편부가 PFV 자산관리를 담당함에 있어서 규제의 차이를 가져오고 있는데, 리츠편부가 오히려 PFV 자산관리업무에 더 전문성이 있다고 볼 수 있다는 점에서 불합리한 규제의 차이라 생각됩니다.

법무법인(유) 지평 리츠편드팀

강율리 변호사	T. 02-6200-1711 E. ylkang@jipyong.com
이준혁 변호사	T. 02-6200-1962 E. joonlee@jipyong.com
이석재 변호사	T. 02-6200-1960 E. leesj@jipyong.com
이승환 변호사	T. 02-6200-1961 E. seunghwan.lee@jipyong.com
강상원 변호사	T. 02-6200-1954 E. swkang@jipyong.com
김형준 전문위원	T. 02-6200-1827 E. khjys@jipyong.com

■ 관련 법령 ■

경영관련 일반 조문

- **현행법 제22조의3(자산관리회사의 인가 등)** ③ 자산관리회사는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외의 다른 업무를 겸영(兼營)하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 이 법 또는 다른 법률에 따라 허용된 경우
 2. 다른 법률에 따라 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정하는 업무를 위탁받아 할 수 있는 자로서 투자자 보호에 지장이 없다고 인정되어 제1항에 따라 인가를 받은 경우
 3. 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- **현행법 시행령 제21조(자산관리회사의 겸영제한의 예외)** ① 법 제22조의3제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 재산의 신탁업무와 그 부수업무 및 같은 조 제4항에 따른 신탁업무와 그 부수업무에 한정한다.
 - 1의2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자재산을 운용하는 집합투자업(부동산집합투자기구 집합투자업의 인가를 받거나 등록을 한 자가 같은 법에 따라 인가를 받거나 등록한 다른 업무를 포함하되, 제1호에 따른 신탁업 외의 신탁업은 제외한다)
 2. 「조세특례제한법」 제104조의31제1항에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무. 다만, 자산관리회사가 「조세특례제한법 시행령」 제104조의28제4항제2호의 요건을 충족한 경우만 해당한다.
 3. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무. 다만, 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 유동화전문회사의 자산관리를 겸영(兼營)할 수 없다.
 4. 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무. 다만, 부동산투자자문회사의 업무는 제외한다.
 5. 제19조제3항에 따른 사무수탁회사의 업무
 6. 부동산의 임대관리업무

경영에 따른 변경인가

- **현행법 제40조(변경인가 등) ④** 제22조의3제1항에 따른 설립인가를 받은 자산관리회사는 시설계획, 주주의 구성 등 대통령령으로 정한 인가받은 사항을 변경하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 한다.
- **현행법 시행령 제42조의4(자산관리회사의 변경인가) ①** 법 제40조제4항에서 “시설계획, 주주의 구성 등 대통령령으로 정한 인가받은 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 1. 전산설비, 물적설비 등 시설계획에 관한 사항
 2. 주요 주주 및 최대 주주의 구성에 관한 사항
 3. 경영 등 업무의 범위에 관한 사항
 4. 인가 당시와 동일성이 달라지는 경우 투자자 보호 또는 경영건전성에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

경영사실에 대한 보고

- **현행법 제41조(보고 사항) ②** 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
 5. 그 밖에 투자자 보호, 건전한 거래질서 또는 자산관리회사의 경영건전성을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- **현행법 시행령 제43조(보고 사항) ③** 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
 5. 경영을 통해 수행하는 사무의 착수 및 완료 사실
- **부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제10조(자산관리회사의 보고사항) ①** 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 그 사유가 발생한 날로부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
 8. 영 제21조에 따른 경영사실

겸영인력에 대한 구분

- **현행법 제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ②** 국토교통부장관은 제1항에 따라 인가 여부를 결정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.
 3. 자산관리회사의 고유자산과 위탁받은 자산 간의 구분관리계획의 적정성
- **부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 제20조(자산관리회사의 인가) ④** 경영진 및 전문인력에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.
 3. 자산운용전문인력이 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념할 수 있을 것

겸영인력에 대한 구분 → 근거로서 이견 있음

- **현행법 시행령 제21조(자산관리회사의 겸영제한의 예외) ②** 자산관리회사가 위탁받은 자산의 투자·운영 업무와 제1항제1호의 업무를 겸영하는 경우에는 그 위탁받은 업무와 제1항제1호의 업무의 회계·조직 및 인력을 구분하여 운용하여야 한다.
- **부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침제20조의2(자산관리회사의 변경인가) ③** 자산관리회사는 영 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 추가로 겸영하려는 경우 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 확인한다.
 2. 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다)를 받은 사업의 업무와 추가된 겸영업무를 구분하여 운영·관리할 수 있는 체계를 갖출 것