

부동산투자회사법 일부개정법률안과 펀드와 리츠 간의 자전거래 이슈

2023년 7월 27일 부동산투자회사법 일부개정법률안(이하 “개정안”)이 국회 본회의를 통과하였습니다. 개정안은 2023년 8월 10일경 공포될 것으로 예상됩니다. 이하에서는 개정법률안의 주요 내용을 개략적으로 소개하고, 그 중 펀드와 리츠 간의 자전거래 이슈에 대해서 좀 더 깊이 살펴보겠습니다.

부동산투자회사법 개정법률안의 주요 내용

1. 투자자 보호 확대

투자자 보호를 위한 시장 건전성 관리 강화 차원에서 청약 정보 제공 의무가 강화되었으며, 부동산투자회사의 유사 명칭 금지 범위를 국문뿐만 아니라 외국어문자까지 확대하였습니다. 또한, 자산관리회사가 업무 정지 등의 처분을 받은 경우 이를 공시하도록 하고, 위 강화 및 확대된 투자자보호규정 위반시 처분규정을 추가하여 자산관리회사의 전문성 · 건전성 관리의 강화를 도모하고 있습니다(개정안 제14조의8제5항, 제37조제3항제3호의2 신설, 제3조제4항 및 제54조제1항 개정 등).

2. 자산관리회사의 이해상충 방지

이해상충 문제를 방지하기 위해 자산관리회사가 운용하는 부동산투자회사의 주식을 30% 한도 내에서 시행령이 정하는 한도 이내에서 취득하도록 하고, 최대주주가 되는 것을 금지하였습니다. 또한, 부동산투자회사가 동일 자산관리회사에 자산의 투자 · 운용을 위탁한 다른 부동산투자회사 및 자산관리회사가 겸영하는 업무와 관련된 자와 거래하는 것을 금지하는 내용이 신설되었습니다(개정안 제22조의4 및 제30조제1항제3호, 제4호 신설 등).

3. 부동산개발사업 부동산투자회사의 공모기간 현실화

부동산개발사업에 투자하는 부동산투자회사 발행 주식의 공모기간 기산일을 해당 개발사업의 인허가일이 아닌 사용승인·준공검사일로 변경하여 부동산개발사업에 주로 투자하는 부동산투자회사에 대한 투자환경 현실에 맞출 수 있도록 개선되었습니다(개정안 제14조의8 제2항).

4. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 적용 배제

부동산투자회사의 특성을 고려하여 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에서 정하는 지주회사에 대한 제한규정 적용이 배제되었습니다(개정안 제49조제5항, 제6항 신설).

펀드와 리츠 간의 자전거래 이슈 사항 분석

자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 따른 집합투자업과 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사 업무를 겸영하는 금융회사(이하 “겸영AMC”)가 늘어나고 있습니다. 공모부동산투자회사(이하 “공모리츠”)는 자본시장법에 따른 집합투자기구에 해당하므로, 겸영AMC가 집합투자업자로서 운영하는 집합투자기구와 자산관리회사로서 운영하는 공모리츠 간의 거래는 자본시장법상 집합투자기구 간의 거래로 규율됩니다. 한편, 사모부동산투자회사(이하 “사모리츠”)는 자본시장법상 집합투자기구에 해당하지 않으므로, 겸영AMC가 운영하는 집합투자기구와 사모리츠 간의 거래는 자본시장법상 집합투자기구 간의 거래로 규율되지 않습니다. 하지만, 최근 금융위원회가 금융투자업규정을 개정하여 이러한 거래도 원칙적으로 제한을 받게 되었습니다. 이하에서는 개정 금융투자업규정에 따른 집합투자기구와 부동산투자회사 간의 거래 제한의 내용을 살펴보고, 부동산투자회사법상 거래제한규정 및 개정안 현황에 대해서 살펴보겠습니다.

1. 자본시장법상 사모리츠와의 자전거래 금지 규정 신설

자본시장법은 집합투자업자에 대하여 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구 상호 간에 거래하는 행위(이하 “자전거래”)를 불건전 영업행위로 보아 원칙적으로 금지하면서, 거래사유, 매매가격, 매매거래절차 및 방법 등 금융위원회가 정하는 엄격한 기준을 모두 충족하는 경우에는 예외적으로 자전거래를 허용하고 있습니다(자본시장법 제85조, 자본시장법 시행령 제87조 제1항 제3호, 금융투자업규정 제4-59조).

공모리츠에 대해서는 부동산투자회사법 제49조의3 제1항에 따라 자본시장법상 규제가 상당 부분 배제되지만, 위 자전거래를 불건전 영업행위로 금지하는 자본시장법 제85조는 공모리츠에도 적용됩니다.

한편, 사모리츠는 자본시장법상 집합투자기구에 해당하지 않습니다. 따라서, 경영AMC가 집합투자업자로서 운용하는 집합투자기구의 재산을 자산관리회사로서 운용하는 사모리츠의 재산과 거래하는 것은 불건전 영업행위로서 금지되는 자전거래에는 해당하지 않습니다. 하지만, 자전거래를 금지하는 취지를 고려하면, 집합투자기구와 공모리츠 간의 거래와 달리 집합투자기구와 사모리츠 간의 거래가 제한되지 않는 것은 규제의 공백이라 볼 수 있었습니다.

이에 금융당국은 2023년 6월 8일자로 금융투자업규정 제4-63조 제13호 및 제14호를 신설하여, 경영AMC가 집합투자업자로서 운용하는 집합투자기구와 자산관리회사로서 운용하는 부동산투자회사(사모리츠 포함) 간의 거래도 원칙적으로 금지하였습니다. 다만, 금융투자업규정 제4-59조 제1항 각 호의 요건을 모두 충족한 경우로서 집합투자업자의 준법감시인 및 신탁업자의 확인을 받아 거래하는 경우에는 집합투자기구와 사모리츠 간의 거래가 예외적으로 허용됩니다.

2. 현행 부동산투자회사법상 거래 제한 규정 및 개정안 입법 추이 검토

한편, 현행 부동산투자회사법은 부동산투자회사의 이해상충 관리를 위하여 부동산투자회사의 임직원, 특별관계자, 주요주주 등과의 거래에 대한 제한규정만을 두고 있을 뿐, 자전거래와 같은 유형의 거래를 제한하는 규정은 별도로 두고 있지 않습니다(부동산투자회사법 제30조 제1항).

하지만, 동일한 자산관리회사가 운영하는 복수의 부동산투자회사 간의 거래에 대해서도 자본시장법상 자선거래 제한과 같이 이해상충 위험을 관리하여 부동산투자회사의 투자자를 보호해야 할 필요성이 대두되었습니다. 이에 (i) 동일한 자산관리회사가 운영하는 부동산투자회사 간의 거래와 (ii) 자산관리회사가 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자 간의 거래를 금지하는 내용을 담은 부동산투자회사법 개정안이 2022년 7월 26일 발의되었고, 현재 국회 소위원회에서 위 내용이 유지된 상태의 대안반영된 법안이 통과된 상태입니다. 다만, 대안반영된 법안이 국회 본회의 상정되기 전이고, 위 (ii)에 따른 대통령령으로 정하는 자의 범위가 정해지지 않아, 부자산관리회사의 자선거래 제한에 대한 부동산투자회사법의 실제 개정 추이를 주목할 필요가 있을 것으로 판단됩니다.

법무법인(유) 지평 리츠 · 펀드팀

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
김보슬 변호사	T. 02-6200-1956 E. bskim@jipyong.com
김형준 전문위원	T. 02-6200-1827 E. khjys@jipyong.com

■ 개정안 ■

부동산투자회사법 개정안 신규대조표

현행	개정안
<p>제3조(법인격) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산 투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.</p> <p><신 설></p>	<p>제3조(법인격) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- -명칭(대통령령으로 정하는 외국어문자를 포함한다)----- -----.</p> <p>제5조의2(자기관리 부동산투자회사의 위탁관리 부동산 투자회사로의 전환에 관한 특례) 자기관리 부동산투자 회사는 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 결의와 제9조에 따른 국토교통부장관의 영업인가를 받아 위탁 관리 부동산투자회사로 전환할 수 있다.</p>
<p>제9조(영업인가) ① (생략)</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2의2. (생략)</p> <p>3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 <u>1년 6개월</u> 이내에 발행하는 신주로 한정한다.</p> <p>4. (생략)</p> <p>③ ~ ⑧ (생략)</p>	<p>제9조(영업인가) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 2의2. (현행과 같음)</p> <p>3. -----, -----<u>2년</u>----- -----.</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑧ (현행과 같음)</p>
<p>제9조의2(등록) ① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ 제9조제3항부터 제6항까지 및 제8항의 규정은 제 1항에 따른 등록에 준용한다. 이 경우 “영업인가”는 “등록”으로 본다.</p>	<p>제9조의2(등록) ① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ -----<u>제6항까지</u>----- -----.</p>
<p>제11조(자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성</p>	<p>제11조(자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성</p>

심사 등) ① 국토교통부장관은 자기관리 부동산투자 회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한 때에는 지체 없이 주요 출자자(발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자를 말한다. 이하 같다)의 적격성을 심사하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

② ~ ⑥ (생략)

제14조의8(주식의 공모) ① (생략)

② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날 (제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

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 100분의 50 이상인 경우

2. (생략)

④ (생략)

<신 설>

심사 등) ① -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는-----

-----.

1. 자기관리 부동산투자회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한 경우

2. 제1호에 해당하여 주요 출자자의 적격성 심사가 이루어진 이후 주요 출자자가 변경된 경우

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)

② ----- 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날-----

-----.

③ -----
-----.

1. -----
----- 부동산투자회사가 발행하는 -----

2. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

⑤ 제2항 및 제4항에 규정한 사항 외에 청약에 대한 정보공개 기간 및 방법 등 주식의 일반 청약 제공에

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력)

① (생략)

② 제1항에 따른 자산운용 전문인력은 자산운용에 관한 사전교육을 이수하여야 한다. 이 경우 교육기관, 교육과정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력)

① (현행과 같음)

② -----전문인력이 되고자 하는 사람은-----
-----사전교육(이하 “사전교육”이라 한다)을-----
-----.<후단 삭제>

③ 사전교육을 이수한 사람이 자산운용 전문인력으로 계속해서 종사하고자 하는 경우 사전교육을 이수한 날부터 3년마다 국토교통부장관이 실시하거나 인정하는 보수(補修)교육(이하 “보수교육”이라 한다)을 받아야 한다.

④ 자산운용 전문인력이 사전교육 또는 보수교육을 이수한 날부터 3년이 지난 후에 다시 자산운용 전문인력으로 종사하는 경우에는 3개월 이내에 보수교육을 받아야 한다.

⑤ 사전교육 및 보수교육의 교육기관, 교육과정, 교육시기, 교육의 면제대상 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조의4(자산관리회사의 주식 취득 제한) ① 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 해당 부동산투자회사가 영업인가 또는 등록 후 제10조에 따른 최저자본금을 갖춘 이후에는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 30 이내에서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 주식을 취득하거나, 해당 부동산투자회사의 최대주주가 되어서는 아니 된다.

② 자산관리회사가 제1항을 위반하여 같은 항에 따라 취득할 수 있는 주식의 한도(이하 이 조에서 “주식소유 한도”라 한다)를 초과하여 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 주식소유한도로 제한된다.

③ 자산관리회사가 제1항을 위반하여 주식소유한도를

<신 설>

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (생략)

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록을 한 자(이하 “부동산투자자문회사”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신 설>

④ 제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자는 그 상호에

초과하여 주식을 소유하는 경우에는 국토교통부장관은 6개월 이내의 기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 주식소유한도를 초과하는 주식의 처분을 명할 수 있다.

제22조의5(자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립 특례) 자기관리 부동산투자회사가 제22조의3에 따라 자산관리회사를 설립하는 경우 해당 자산관리회사는 제22조의3제1항에서 정한 요건 외에 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사가 해당 자산관리회사의 자본금 전부를 출자할 것

2. 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받는 경우 제49조의3의 공모부동산투자회사가 아닌 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받는 방식으로 업무를 수행하는 것을 목적으로 설립할 것

3. 그 밖에 자산의 건전한 투자·운용과 투자자 보호를 위해 대통령령으로 정하는 사항

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (현행과 같음)

③ -----

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 최근 2년간 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 위탁받은 사실이 없는 경우

④ -----부동산투자

부동산투자자자문이라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

⑤ (생략)

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (생략)

③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제27조(증권에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 4의2. (생략)

<신 설>

5. (생략)

② (생략)

③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권은 제외한다)을 총 자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항제4호의2에 따른 주식의 경우에는 부동산 투자회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.

④ (생략)

제28조(배당) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의

자문 또는 이와 유사한 명칭(대통령령으로 정하는 외국어문자를 포함한다)을-----.

⑤ (현행과 같음)

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (현행과 같음)

③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는-----.

제27조(증권에 대한 투자) ① -----.

1. ~ 4의2. (현행과 같음)

4의3. 제22조의5에 따라 자기관리 부동산투자회사가 자산관리회사를 설립하고 해당 자산관리회사의 발행 주식 전부를 취득하는 경우

5. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----
--. -----제1항제4호의2 및 제4호의3에-----.

④ (현행과 같음)

제28조(배당) ① (현행과 같음)

② -----경우-----

경우 2021년 12월 31일까지 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 하며 「상법」 제458조에 따른 이익준비금을 적립할 수 있다. 이 경우 「상법」 제462조제2항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 이익배당을 정한다.

1. 2. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 2. (생략)

<신 설>

<신 설>

② ~ ④ (생략)

제37조(투자보고서 및 공시 등) ①·② (생략)

③ 영업인가를 받은 자기관리부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신 설>

1. 2. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제30조(거래의 제한) ① -----

1. 2. (현행과 같음)

3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 “해당 자산관리회사”라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사

4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 경영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자

② ~ ④ (현행과 같음)

제37조(투자보고서 및 공시 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를

4. (생략)

④ (생략)

제41조(보고 사항) ① (생략)

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

1. ~ 4. (생략)

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

③ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 보고 받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사 또는 자산관리회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

제42조(영업인가 등의 취소) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가 · 등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

② (생략)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

받은 경우

4. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제41조(보고 사항) ① (현행과 같음)

② 자산관리회사 및 부동산투자자문회사는-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----자산관리회사 · 부동산 투자자문회사의-----

③ -----

부동산투자회사, 자산관리회사 또는 부동산투자자문 회사에-----.

제42조(영업인가 등의 취소) ① -----

-----.
-----제1호에-----
-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주 회사(이하 “지주회사”라 한다)에 관한 규정은 부동산 투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정

<신 설>

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① (생략)

② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁 받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.

③ (생략)

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

1. 2. (생략)

<신 설>

부동산투자회사에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)가 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우 적용하지 아니한다.

1. 제20조에 따라 증권시장에 주식을 상장한 부동산투자회사일 것

2. 제4조의 업무 범위 내에서 부동산 등에 투자·운용하기 위해 다른 부동산투자회사(다른 회사의 주식을 보유하지 아니한 부동산투자회사로 한정한다)의 주식을 취득함에 따라 지주회사에 해당할 것

3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조제1항 전단에 따라 지정된 공시대상기업집단에 속하는 회사가 아닐 것

4. 제2호에 따라 취득한 부동산투자회사의 주식 외에 다른 회사의 주식을 보유하고 있지 아니할 것

⑥ 부동산투자회사가 제5항에 해당하는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁 받은 자산관리회사는 그 요건을 충족한 날부터 2주일 이내에 그 사실을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 그 사항을 공정거래위원회에 통보하여야 한다.

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① (현행과 같음)

② -----자산관리회사-----

-----.

③ (현행과 같음)

제52조(벌칙) -----
-----.

1. 2. (현행과 같음)

2의2. 제22조의4제3항에 따른 처분명령을 위반한 자

3. ~ 10. (생략)

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

1. 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자

2. ~ 4. (생략)

<신 설>

5. ~ 7. (생략)

8. 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문의 명칭을 사용한 자

9. ~ 14. (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 5. (생략)

<신 설>

6. ~ 11. (생략)

③ (생략)

3. ~ 10. (현행과 같음)

제54조(과태료) ① -----
-----.

1. -----명칭(대통령령으로 정하는 외국어문자를 포함한다)-----

2. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제14조의8제4항을 위반하여 해당 청약에 관한 정보를 공개하지 아니한 자

5. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----부동산투자자문 또는 이와 유사한 명칭(대통령령으로 정하는 외국어문자를 포함한다)-----

9. ~ 14. (현행과 같음)

② -----
--.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 정당한 사유 없이 제22조제2항에 따른 사전교육 또는 같은 조 제3항 · 제4항에 따른 보수교육을 받지 아니한 자

6. ~ 11. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

■ 관련 조문 ■

- **자본시장법 제85조(불건전 영업행위의 금지)** 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 투자자 보호 및 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이를 할 수 있다.
 8. 그 밖에 투자자 보호 또는 건전한 거래질서를 해할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- **자본시장법 시행령 제87조(불건전 영업행위의 금지) ①** 법 제85조 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 3. 법 제85조제5호를 적용할 때 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구 상호 간에 자산(제224조제4항에 따른 미지급금 채무를 포함한다)을 동시에 한쪽이 매도하고 다른 한쪽이 매수하는 거래로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 집합투자업자는 매매가격, 매매거래절차 및 방법, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 금융위원회가 정하여 고시하는 기준을 준수하여야 한다.
 - 가. 법, 이 영 및 집합투자기구의 집합투자계약상의 투자한도를 준수하기 위한 경우
 - 나. 집합투자증권의 환매에 응하기 위한 경우
 - 다. 집합투자기구의 해지 또는 해산에 따른 해지금액 등을 지급하기 위한 경우
 - 라. 그 밖에 금융위원회가 투자자의 이익을 해칠 염려가 없다고 인정한 경우
- **금융투자업규정 제4-59조(집합투자기구간 거래 등) ①** 집합투자업자가 영 제87조제1항제3호에 따라 자기가 운용하는 집합투자기구 상호 간에 같은 자산을 같은 수량으로 같은 시기에 일방이 매도하고 다른 일방이 매수하는 거래(이하 이 조에서 “자전거래”라 한다)를 하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.
 1. <삭제 2015. 10. 21.>
 2. 제7-35조제2항에 따른 부도채권 등 부실화된 자산이 아닐 것
 3. 당해 집합투자기구의 투자자의 이익에 반하지 않는 거래일 것
 4. 당해 집합투자기구의 집합투자계약 및 투자설명서의 투자목적 및 방침에 부합하는 거래일 것
 5. 영 제260조제1항에서 정한 방법으로 평가할 수 없는 자산 또는 신뢰할 만한 시가가 없는 자산[「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차(간이회생절차를 포함한다)가 진행 중인 법인이 발행한 증권 및 관리종목으로 지정되었거나 매매거래 정지 상태인 증권을 포함한다]을 자전거래하는 경우에는 자전거래일로부터 직전 3개월 이내에 영 제260조제2항제3호 각 목의 어느 하나의 자료로부터 그 자산의 공정가액의 평가를 받은

사실이 있을 것. 다만, 해당 자전거래에 관하여 그 자산을 매도하는 집합투자기구와 매수하는 집합투자기구 각각의 수익자 전원의 동의를 얻은 경우 및 투자자 피해가 없는 경우로서 금융감독원장이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2021. 3. 18.>

6. 월별 자전거래 규모가 직전 3개월 평균 집합투자기구 자산총액(환매금지형집합투자기구의 경우 최초 모집기간 중 모집된 금액을 말한다)의 100분의20 이하일 것. 다만, 해당 자전거래에 관하여 그 자산을 매도하는 집합투자기구와 매수하는 집합투자기구 각각의 수익자 전원의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2021. 3. 18.>

② 제1항제2호에 불구하고 부도채권 등 부실화된 자산에 주로 투자하는 것을 집합투자규약에 정한 집합투자기구에 대하여는 부도채권 등 부실화된 자산을 자전거래를 통하여 매도할 수 있다.

③ 집합투자업자가 자전거래를 하는 경우 그 가격은 영 제260조에 따라 평가한 가액으로 하되, 시장상황의 변동 등으로 인하여 영 제260조에 따라 평가한 가액으로 자전거래를 하는 것이 투자자의 이익에 반한다고 준법감시인이 판단하는 경우에는 집합투자재산평가위원회가 시장상황 등을 감안하여 평가한 가액으로 한다. 다만, 제1항제5호 본문의 경우에는 자전거래를 하고자 하는 날로부터 직전 3개월 이내에 영 제260조제2항제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 제공한 가격으로 하여야 한다. <개정 2021. 3. 18.>

④ 집합투자업자는 자기가 운영하는 사모집합투자기구 및 공모집합투자구간에 자전거래를 할 수 없다. 다만, 집합투자자의 이익을 해할 우려가 없다고 집합투자업자의 준법감시인 및 신탁업자의 확인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 집합투자업자는 신탁업자의 확인을 받아 자전거래와 관련하여 필요한 절차·방법 등 세부 기준을 마련하여야 한다.

⑥ 집합투자업자는 자전거래와 관련하여 제1항에서 정한 요건의 충족여부를 확인할 수 있는 자료를 5년간 보관·유지하여야 한다.

■ **자본시장법 시행령 제87조(불건전 영업행위의 금지)** ④ 법 제85조제8호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

9. 그 밖에 투자자의 보호와 건전한 거래질서를 해칠 염려가 있는 행위로서 금융위원회가 정하여 고시하는 행위

■ **금융투자업규정 제4-63조(불건전 영업행위의 금지)** 영 제87조제4항제9호에 따라 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

13. 집합투자업자가 자기가 운영하는 집합투자기구의 집합투자자산을 자기가 법 제6조제5항제1호에 따라 운영하는 다음 각 목의 어느 하나(이하 이 조에서 ‘특수집합투자기구’라 한다)의 재산(이하 이 조에서 ‘특수집합투자재산’이라 한다)과 거래하는 행위. 다만, 집합투자기구의 집합투자재산과 특수집합투자자산을 영 제87조제1항제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는

경우에 한하여 같은 호 각 목 외의 부분에서 정하는 기준에 따라 거래하는 경우로서 집합투자자의 이익을 해할 우려가 없다고 집합투자업자의 준법감시인 및 신탁업자의 확인을 받아 거래하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2023. 6. 8.>

가. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사

- **부동산투자회사법 제30조(거래의 제한)** ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. <개정 2016. 1. 19., 2019. 8. 20.>

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 “주요주주”라 한다) 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 3. 21.>

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

- **부동산투자회사법 시행령 제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)** ① 법 제30조제2항 제3호에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 거래를 말한다. <개정 2016. 7. 19., 2017. 9. 19.>

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래