

부 칙

이 법은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

◇유료도로법 개정이유 및 주요내용

종전에는 도로개설 후 예상되는 통행료 수입이 건설유지비 총액을 초과하는 채산성이 있는 경우에만 유료도로를 신설·개축하도록 하였으나, 앞으로는 국가 또는 지방자치단체가 당해 도로 신설·개축의 사회·경제적 타당성이 높거나 공공교통상의 효용이 현저하게 증가한다고 인정하여 대통령령이 정하는 비율 이상의 재정지원을 하는 경우에는 채산성이 낮은 경우에도 유료도로를 신설·개축할 수 있도록 함으로써 도로확충을 통한 지역균형개발 및 국민의 교통편의 증진 등을 도모하려는 것임.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 부동산투자회사법중개정법률을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2004년10월22일

국무총리 이 해 찬

국무위원
건설교통부장관 강동석

●法律 第7243號

부동산투자회사법중개정법률

부동산투자회사법중 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호를 다음과 같이 한다.

1. “부동산투자회사”라 함은 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제5조의 규정에 의하여 설립된 회사로서 다음 각목의 것을 말한다.

가. 자기관리부동산투자회사 : 자산운용전문인력을 포함한 임·직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리부동산투자회사 : 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. 기업구조조정부동산투자회사 : 제49조의2제1항제1호각목의 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제2조제3호가목 및 나목을 각각 다음과 같이 하고, 동호사목중 “채권”을 “유가증권”으로 하며, 동조에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

가. 부동산투자회사의 주식 및 사채

나. 간접투자자산운용업법 제2조제13호의 간접투자증권중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령이 정하는 것

5. “자산관리회사”라 함은 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 제22조의3의 규정에 의하여 설립된 회사

를 말한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(부동산투자회사의 설립) ①부동산투자회사를 설립하고자 하는 자는 건설교통부장관의 설립인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

②제1항의 규정에 의하여 설립인가를 받고자 하는 자는 주식인수 전에 미리 건설교통부장관의 예비인가를 받아야 한다.

③건설교통부장관은 제2항의 규정에 의한 예비인가여부를 결정함에 있어서 다음 각호의 사항을 확인하여야 한다. 이 경우 건설교통부장관은 경영의 건전성확보 및 투자자보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.

1. 발기인의 주식인수능력, 사회적 신용도 및 주금납입계획의 적정성
2. 사업계획의 타당성 및 건전성
3. 주식공모계획의 적정성
4. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

④제3항의 규정에 의하여 예비인가를 받은 자는 예비인가를 받은 날 부터 3월 이내에 부동산투자회사 설립을 위한 창립총회를 종료하고 건설교통부장관에게 설립인가 신청을 하여야 한다. 이 경우 그 기간

내에 설립인가 신청을 하지 아니하는 경우 당해 예비인가는 그 효력을 잃는다.

⑤건설교통부장관은 제4항의 규정에 의한 설립인가 신청을 받은 때에는 예비인가시 부여한 조건의 이행여부를 확인한 후 설립인가를 하여야 한다. 이 경우 제3항 각호외의 부분 후단의 규정은 부동산투자회사의 설립인가에 관하여 이를 준용한다.

⑥건설교통부장관은 설립인가를 한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 등에 공고하여야 한다.

⑦예비인가 및 설립인가의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조중 “500억원”을 “250억원”으로 한다.

제11조를 다음과 같이 한다.

제11조(현물출자에 의한 설립) ①상법 제290조제2호의 규정에 의하여 현물출자로 부동산투자회사를 설립하는 경우 당해 재산은 부동산이어야 한다.

②현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 부동산투자회사의 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없다.

③제1항의 규정에 의하여 현물출자하는 부동산의 가액은 지가공시 및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자 2 이상이 평가하

여야 한다. 이 경우 부동산의 평가방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제1장에 제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(위탁관리부동산투자회사의 지점설치 금지 등) 위탁관리 부동산투자회사는 본점외의 지점을 설치 할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없다.

제12조 각호외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조제2호중 “차입계획”을 “차입계획 및 사채발행계획”으로 하며, 동조제4호를 제6호로 하고, 동조에 제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 제4호 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 상법 제434조의 규정을 준용한다.

- 4. 부동산개발사업계획의 확정
- 5. 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항

제13조제1항제3호를 다음과 같이 하고, 동항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

- 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 4. 제47조의 규정에 의한 내부통제기준의 제·개정 및 준법감시인의

임면에 관한 사항

제14조를 다음과 같이 한다.

제14조(이사의 자격 등) ①제7조제1항의 규정은 부동산투자회사의 이사에 관하여 이를 준용한다.

②다음 각호의 1에 해당하는 자는 위탁관리부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.

- 1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(증권거래법 제21조제1항의 규정에 의한 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
- 2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자
- 3. 이사로서의 중립성을 저해할 우려가 있는 자로서 대통령령이 정하는 자

③부동산투자회사의 이사로 선임된 자가 제1항 또는 제2항(위탁관리부동산투자회사의 이사인 경우에 한한다)에 해당하게 되거나 선임 당시에 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연히 해임된다.

④제3항의 규정에 의하여 해임된 이사가 해임전에 관여한 행위는

효력을 잃지 아니한다.

⑤이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제2장제2절에 제14조의2를 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(감사의 자격 등) ①부동산투자회사의 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사이어야 한다.

②다음 각호의 1에 해당하는 자는 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.

- 1. 제7조제1항 각호의 1에 해당하는 자
- 2. 공인회계사법에 의하여 업무정지기간중에 있는 회계법인에 소속된 자
- 3. 공인회계사법에 의하여 직무정지기간중에 있는 자
- 4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 자로서 대통령령이 정하는 자

③제14조제3항 내지 제5항의 규정은 감사의 해임 및 직무에 관하여 이를 준용한다.

제15조제1항중 “주주 1인과 그 특별관계자(증권거래법 제21조제1항의 규정에 의한 특별관계자를 말한다. 이하 같다)”를 “주주 1인과 그 특별관계자”로, “100분의 10”을 “100분의 30”으로 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④제3항의 규정에 불구하고 건설교통부장관은 동일인이 현물출자로 인하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6월 이내의 기간을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

제19조제1항 후단을 삭제하고, 동조제2항을 다음과 같이 하며, 동조제3항을 삭제한다.

②제11조제2항 및 제3항의 규정은 제1항의 규정에 의한 현물출자에 관하여 이를 준용한다.

제2장제3절에 제20조의2를 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권) ①다음 각호의 1에 해당하는 사항에 관한 부동산투자회사 이사회 결의가 있는 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회전에 부동산투자회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지하고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

- 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경

2. 다른 부동산투자회사와의 합병

3. 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행

②부동산투자회사는 제1항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20일 이내에 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 당해 주식의 매수가격·매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조 각호외의 부분 단서를 삭제하고, 동조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 부동산개발사업

제22조의 제목“(자산운용전문인력)”을“(자기관리부동산투자회사의 자산운용전문인력)”으로 하고, 동조제1항 각호외의 부분중“부동산투자회사”를“자기관리부동산투자회사”로 한다.

제22조의2 및 제22조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제22조의2(위탁관리부동산투자회사의 업무 위탁 등) ①위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 기관(이하“일반사무등위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

②일반사무등위탁기관의 업무범위 등 위탁관리부동산투자회사의 업무위탁에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③위탁관리부동산투자회사와 그 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산 또는 유가증권의 거래행위를 하여서는 아니된다. 다만, 주주의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령이 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ①자산관리회사를 설립하고자 하는 자는 다음 각호의 요건을 갖추어 건설교통부장관의 인가를 받아야 한다.

- 1. 자본금이 70억원 이상일 것
 - 2. 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력을 5인 이상 확보할 것
- ②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 인가여부를 결정함에 있어 다음 각호의 사항을 확인하여야 한다.

- 1. 사업계획의 타당성
- 2. 주주의 구성과 주식인수자금의 적정성
- 3. 자산관리회사의 고유자산과 위탁받은 자산간의 구분관리계획의 적정성

4. 경영진의 전문성 및 경영능력

③자산관리회사는 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁받은 업무외의 다른 업무를 겸영하여서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니

하다.

- 1. 이 법 또는 다른 법률에 의하여 허용된 경우
- 2. 다른 법률에 의하여 제21조 각호의 1에서 정하는 업무를 위탁받아 영위할 수 있는 자로서 투자자 보호에 지장이 없다고 인정되어 제1항의 규정에 의하여 인가를 받은 경우
- 3. 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우로서 대통령령이 정하는 경우
- ④제5조의 규정은 자산관리회사의 예비인가·설립인가 또는 변경인가에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.
- ⑤제7조제1항의 규정은 자산관리회사의 임원에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.

제25조제1항 전단중 “100분의 90”을 “100분의 80”으로 하고, 동조제2항 각호외의 부분중 “설립일 또는 신주발행일”을 “설립일·신주발행일 또는 부동산의 매각일”로 하며, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

제25조의2를 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(회계처리) ①부동산투자회사는 부동산 등 자산의 운용에

관하여 회계처리를 하는 경우 금융감독위원회가 정하는 회계처리 기준에 따라야 한다.

②금융감독위원회는 제1항의 규정에 의한 회계처리기준의 제정을 대통령령이 정하는 바에 따라 민간 회계기준제정기구에 위탁할 수 있다.

제26조제2항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②부동산투자회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발 사업에 투자하여서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 부동산개발사업에 투자하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1. 임대주택법 제2조제2호의 규정에 의한 건설임대주택사업
- 2. 도시개발법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 도시개발사업
- 3. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 사업으로서 대통령령이 정하는 사업

④제2항의 규정에 의한 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자를 결의한 주주총회 개최일 전일을 기준으로 하여 직전분기말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

⑤제2항의 규정에 따라 부동산개발사업의 비율을 산정함에 있어 건축물을 신축 또는 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투

자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발 사업의 투자액에서는 제외한다.

제27조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

- 5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령이 정하는 경우

제28조제3항을 다음과 같이 한다.

- ③위탁관리부동산투자회사가 제1항의 규정에 의하여 이익을 배당하는 경우에는 상법 제462조의 규정에 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 대통령령으로 정한다.

제29조를 다음과 같이 한다.

제29조(차입 및 사채의 발행) ①부동산투자회사는 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

- ②제1항의 규정에 의한 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다.

- ③제2항의 규정에 의한 자기자본은 차입 또는 사채발행을 결의한 이사회 개최일 전일을 기준일로 하여 직전분기말 현재의 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다.

제30조제2호중 “100분의 3”을 “100분의 10”으로 한다.

제37조제1항중 “부동산투자회사”를 “부동산투자회사 및 자산관리회사”로, “작성하여야 한다.”를 “작성하여야 하며, 건설교통부장관 및 금융감독위원회에 대통령령이 정하는 기한내에 당해 투자보고서를 제출하여야 한다.”로 한다.

제39조제1항을 다음과 같이 한다.

- ①건설교통부장관은 공익 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요한 경우에는 부동산투자회사·자산관리회사·부동산투자자문회사·자산보관기관 또는 일반사무등위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)에 대하여 이 법의 규정에 의한 업무 또는 재산 등에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 그 업무 또는 재산 등을 검사하게 할 수 있다.

제39조제2항 각호외의 부분중 “부동산투자회사, 부동산투자자문회사, 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자 또는 자산보관기관”을 “부동산투자회사등”으로 하고, 동항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

- 1. 업무의 전부 또는 일부의 정지
- 2. 임·직원의 해임 또는 징계의 요구

제39조의2를 다음과 같이 신설한다.

제39조의2(금융감독위원회의 감독) ①금융감독위원회는 공익 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요한 경우에는 부동산투자회사등에 대하여 금융감독 관련 업무에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 금융감독원의 원장으로 하여금 그 업무에 관하여 검사하게 할 수 있다.

②금융감독위원회는 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우에는 제39조제2항 각호의 1에 해당하는 조치를 취하도록 건설교통부장관에게 요구할 수 있다. 이 경우 건설교통부장관은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제42조제1항 각호의 부분 본문중 “부동산투자회사”를 “부동산투자회사 및 자산관리회사”로, “제5조제1항”을 “제5조 및 제22조의3”으로 하고, 동항제1호·제2호 및 제4호를 각각 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “제5조제4항”을 “제5조제6항”으로 한다.

1. 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 제5조 및 제22조의3의 규정에 의한 설립인가를 받은 경우
2. 설립인가의 요건에 부적합하게 되거나 설립인가의 조건을 위반한 경우
4. 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

제47조를 다음과 같이 한다.

제47조(내부통제기준의 제정 등) ①부동산투자회사 및 자산관리회사는 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호하기 위하여 임·직원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(이하 “내부통제기준”이라 한다)을 제정·시행하여야 한다.

②자기관리부동산투자회사는 내부통제기준의 준수여부를 점검하고 내부통제기준을 위반하는 경우 이를 조사하여 감사에게 보고하는 준법감시인을 두어야 한다.

③내부통제기준의 내용, 준법감시인의 요건 및 직무 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제49조제2항중 “증권거래법 제191조의7 및 제191조의17”을 “증권거래법 제191조의7·제191조의16 및 제191조의17”로 하고, 동조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③증권거래법 제191조의12의 규정은 위탁관리부동산투자회사에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

④간접투자자산운용업법 제94조의 규정은 위탁관리부동산투자회사의 의결권 행사제한에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “투자회사”는 “위탁관리부동산투자회사”로, “자산운용회사”는 “자산관리회사”로 본다.

제49조의2를 다음과 같이 한다.

제49조의2(기업구조조정부동산투자회사에 관한 특례) ①기업구조조정부동산투자회사는 이 법에서 정한 부동산투자회사의 요건 외에 다음 각호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 총자산의 100분의 70 이상이 다음 각목의 부동산을 매입·취득한 자산으로 구성될 것

가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산

나. 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정 이행 등을 위하여 매각하는 부동산

다. 회사정리법에 의한 회사정리절차 및 화의법에 의한 화의계획에 따라 매각하는 부동산

라. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

2. 회사의 존립기간을 정관에 기재할 것

②건설교통부장관은 제5조의 규정에 의하여 기업구조조정부동산투자회사의 예비인가를 하고자 하는 경우에는 미리 금융감독위원회 의견을 들어야 한다.

③기업구조조정부동산투자회사의 주주는 주주의 이익을 보호하기 위하여 불가피한 경우로서 대통령령이 정하는 경우에는 당해 주식

의 판매회사에 대하여 주식의 환매를 청구할 수 있다. 이 경우 매수가격 및 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④기업구조조정부동산투자회사에 대하여는 제9조, 제15조, 제24조제1항·제2항 및 제25조제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

⑤제11조의2, 제14조제2항, 제22조의2, 제28조제3항, 제49조제3항 및 제4항의 규정은 기업구조조정부동산투자회사에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “위탁관리부동산투자회사”는 “기업구조조정부동산투자회사”로 본다.

⑥기업구조조정투자회사법 제22조의 규정은 기업구조조정부동산투자회사의 출자제한에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “기업구조조정투자회사”는 “기업구조조정부동산투자회사”로, “채권금융기관”은 “금융기관”으로 본다.

제49조의3 내지 제49조의7을 각각 삭제한다.

제50조제1호중 “제5조제1항”을 “제5조”로, “인가 또는 변경인가”를 “예비인가·설립인가 또는 변경인가”로 하고, 동조제2호중 “제5조제1항”을 “제5조”로, “설립인가 또는 변경인가”를 “예비인가·설립인가 또는 변경인가”로 하며, 동조제5호를 다음과 같이 한다.

5. 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 제22조의3의 규정에 의한 자산

관리회사의 예비인가·설립인가 또는 변경인가를 받은 자
제51조제1호를 다음과 같이 하고, 동조에 제1호의2 및 제3호의2를
각각 다음과 같이 신설하며, 동조제5호를 다음과 같이 한다.

- 1. 제11조제3항(제19조제2항의 규정에 의하여 준용되는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 평가를 받지 아니하고 현물출자를 한 자 및 현물출자를 받은 자
- 1의2. 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 제23조제1항의 규정에 의한 부동산투자자문회사의 등록을 한 자
- 3의2. 제22조의2제3항(제49조의2제5항의 규정에 의하여 준용되는 경우를 포함한다)의 규정을 위반하여 거래행위를 한 자
- 5. 제29조의 규정을 위반하여 자금을 차입하거나 사채를 발행한 자
- 제52조제3호중 “제15조제3항”을 “제15조제3항 또는 제4항”으로 하고, 동조제10호를 다음과 같이 한다.
- 10. 제37조제1항의 규정을 위반하여 투자보고서를 작성하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
- 제54조제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 동항제3호를 다음과 같이 하며, 동항제6호를 삭제한다.
- 1의2. 제37조제1항의 규정을 위반하여 투자보고서를 제출하지 아니한 자
- 3. 제39조제1항 또는 제39조의2제1항의 규정에 의한 자료의 제출,

보고 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료 제출 또는 보고를 한 자

부 칙

- 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행한다.
- 제2조(기업구조조정부동산투자회사 및 자산관리회사에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 인가를 받은 기업구조조정부동산투자회사 및 자산관리회사는 이 법에 의한 기업구조조정부동산투자회사 및 자산관리회사로 본다.
- 제3조(내부통제기준에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 인가를 받은 자산관리회사는 이 법 시행 후 3월 이내에 제47조제1항의 개정규정에 의한 내부통제기준을 제정하여야 한다.
- 제4조(벌칙 및 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 행한 행위에 대한 벌칙 및 과태료에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.
- 제5조(기업구조조정부동산투자회사의 위탁관리부동산투자회사로의 전환에 관한 특례) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 설립한 기업구조조정부동산투자회사는 상법 제434조의 규정에 의한 주주총회의 결의 및 제5조의 개정규정에 의한 건설교통부장관의 설립인가를 받아 이 법에 의한 위탁관리부동산투자회사로 전환할 수 있다.

◇부동산투자회사법 개정이유

부동산투자회사의 설립 및 영업활동에 대한 규제를 완화하는 한편, 부동산투자회사의 형태를 다양화하여 부동산시장의 선진화 및 부동산 간접투자의 활성화에 필요한 제도적 기반을 마련하려는 것임.

◇주요내용

가. 부동산투자회사 종류의 세분화(법 제2조제1호)

- (1) 부동산투자회사를 자산의 투자·운용방법에 따라 자기관리 부동산투자회사·위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로 세분화함.
- (2) 부동산에 대한 투자형태를 다양화함으로써 부동산투자회사의 설립이 활성화될 것으로 기대됨.

나. 부동산투자회사 설립시 예비인가제도 도입(법 제5조제2항)

- (1) 부동산투자회사 설립인가를 받고자 하는 자는 주식인수 전에 건설교통부 장관의 예비인가를 받도록 함.
- (2) 부동산투자회사 설립 과정의 투명성 및 예측가능성이 제고될 것으로 기대됨.

다. 부동산투자회사의 설립요건의 완화(법 제6조 및 제11조)

- (1) 회사의 최저자본금을 500억원에서 250억원으로 인하하는 한편, 자본금의 50퍼센트 범위 내에서는 현물출자에 의한 설립이 가능하도록 함.
- (2) 부동산투자회사의 설립을 용이하게 하여 진입장벽을 낮춤으로써 부동산투자회사의 설립을 용이하게 함과 동시에 투자대상 부동산의 적기 확보가 가능하게 되는 효과가 기대됨.

라. 부동산개발사업에 대한 건설교통부장관의 인가제도 폐지(법 제21조 및 제26조제2항)

- (1) 종전에는 부동산투자회사는 건설교통부장관의 인가를 받아 자기자본의 30퍼센트 범위 내에서 부동산개발사업을 수행할 수 있었으나, 앞으로는 건설교통부장관의 인가 대신 주주총회의 결의를 받도록 하고 총자산을 기준으로 부동산개발사업에 투자할 수 있도록 함.
- (2) 부동산개발사업을 통한 적극적인 수익창출도 가능하도록 하고, 아울러 건설경기 활성화와 시중 부동자금을 부동산개발자금으로 흡수하는 효과가 기대됨.

다. 부동산투자회사에 대한 감독 강화(법 제39조의2 신설 및 제47조제1항)

(1) 부동산투자회사에 대한 규제완화 및 자율성 확대에 따라 동 회사에 대한 외부감독과 내부통제를 장치를 강화할 필요가 있게 됨.

(2) 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 금융감독위원회가 부동산투자회사등에 관하여 감독할 수 있는 근거를 마련하는 한편, 부동산투자회사 뿐만 아니라 자산관리회사도 내부통제기준을 제정하도록 함.

(3) 외부감독과 내부통제장치를 강화함으로써 투자자 보호와 부동산투자회사제도의 건전한 발전이 기대됨.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 건축물의분양에관한법률을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2004년10월22일

국무총리 이 해 찬

국무위원
건설교통부 강 동 석
장 관

◎法律 第7244號

건축물의분양에관한법률

제1조(목적) 이 법은 건축물의 분양절차 및 방법에 관한 사항을 정함으로써 건축물 분양과정의 투명성과 거래안전성을 확보하여 분양받는 자를 보호하고 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “건축물”이라 함은 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물을 말한다.
2. “분양”이라 함은 제3호의 규정에 의한 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다.
3. “분양사업자”라 함은 건축법 제2조제1항제12호의 규정에 의