가 방지될 수 있을 뿐만 아니라 미분양시 남은 물량에 대한 분양절차가 간소화되어 분양사업자의 부담이 줄어들 수 있을 것으로 기대됨.

라. 설계변경시 피분양자의 사전동의 대상(영 제10조)

(1) 분양사업자가 임의로 설계변경을 하여 피분양자의 기대이익이 감소되더라도 피분양자는 소송제기 부담 등으로 이에 적절히 대응하기 어려운 문제가 있음.

(2) 건축물의 공급가격 인상을 초래하는 설계변경, 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소되는 설계변경, 내·외장재료의 품질을 저하시키는 설계변경 등은 미리 피분양자 전원의 동의를 얻도록 함.

(3) 피분양자의 기대이익을 감소시킬 수 있는 주요 설계변경은 사전에 피분양자 전원의 동의를 얻도록 함으로써 피분양자의 재산상 피해발생을 방지할 수 있을 것으로 기대됨.

〈법제처 제공〉

국무회의의 심의를 거친 부동산투자회사법시행령 전부개정령을 이에 공포한다.

대 통 령 노 무 현 인

2005년 4 월22일

국무총리 이 해 찬

국 무 위 원
건설교통부 추 병 직
장 관

⊙대통령령 제18798호

부동산투자회사법시행령 전부개정령

부동산투자회사법시행령 전부를 다음과 같이 개정한다.

부동산투자회사법 시행령

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 영은 「부동산투자회사법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(부동산관련 유가증권) ①「부동산투자회사법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제3호나목에서 "대통령령이 정하는 것"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「간접투자자산 운용업법」 제27조제3호의 규정에 의한 부동산간접투자기구가 발행하는 주식 및 수익증권

2.「간접투자자산 운용업법 시행령」 제35조제4항의 규정에 의한 특별자산간접투자기구(부동산신탁에 의한 수익증권에 총자산의 100분의 70 이상 투자하는 특별자산간접투자기구에 한한다)의 주식 및 수익증권

②법 제2조제3호다목에서 "대통령령이 정하는 것"이라 함은 다음 각호에 해당하는 자산의 가액의 합계액이 유동화자산(「자산유동화에 관한 법률」 제2조제3호의 규정에 의한 유동화자산을 말한다)의 가액중 100분의 70 이상 포함된 당해 유동화자산을 기초로 발행된 유동화증권을 말한다.

1. 부동산
2. 부동산매출채권(부동산의 매각·임대 등에 의하여 발생한 매출채권을 말한다)
3. 부동산담보부채권

③법 제2조제3호사목에서 "대통령령이 정하는 것"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 주식 및 채권을 말한다.

1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제2항의 규정에 의한 도시계획시설채권
2.「도시개발법」 제22조제1항의 규정에 의한 토지상환채권
3.「주택법」 제69조제1항의 규정에 의한 주택상환사채
4.「택지개발촉진법」 제20조제2항의 규정에 의한 토지상환채권
5.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제2항의 규정에 의하여 발행되는 채권
6. 부동산담보부채권
7. 「법인세법」 제51조의2제1항제6호의 요건에 해당하는 법인의 채권. 다만, 이 영 제27조제1항제1호나목에 해당되는 사채를 제외한다.
8. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조의 규정에 의한 민간투자사업법인의 주식 및 채권 또는 동법 제41조의 규정에 의한 사회기반시설투융자회사의 채권. 다만, 이 영 제27조제1항제1호다목에 해당되는 주식 및 사채를 제외한다.

제2장 설립·기관 등

제3조(부동산투자회사의 예비인가) ①법 제5조제2항의 규정에 의하여 부동산투자회사의 예비인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 예비인가신청서를 작성하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 부동산투자회사의 종류
2. 상호 및 본점의 소재지
3. 자본금에 관한 사항

4. 발기인에 관한 사항

5. 주요 투자대상에 관한 사항

②제1항의 규정에 의한 예비인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 정관안

2. 발기인회의 의사록

3. 발기인의 주식인수계획 및 주금납입계획

4. 업무개시후 3개 사업연도의 사업계획서(추정재무제표를 포함한다) 및 예상수지계산서

5. 발기인의 이력서 및 경력증명서

6. 업무의 종류와 수행방법에 관한 계획서

7. 법 제9조의 규정에 의한 주식공모시 주식공모에 관한 계획서 및 주식공모 후 발생한 잔여주식을 인수할 간사회사와 체결한 인수계약서

8. 법 제10조제2항의 규정에 의한 투자설명서안

9. 법 제47조제1항의 규정에 의한 내부통제기준안

10. 「상법」 제290조제3호의 규정에 의하여 부동산을 양수할 것을 약정한 경우 대상 부동산의 현황 및 이 영 제9조의 규정에 의한 평가결과서

③법 제5조제3항제4호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력의 확보계획(자기관리 부동산투자회사인 경우에 한한다)

2. 부동산투자회사가 업무를 위탁하는 경우 그 위탁계획의 적정성

3. 부동산투자회사의 투자대상 부동산에 대한 계약조건으로 다음 각목의 사항을 포함시키지 아니할 것

가. 부동산투자회사에 현저히 불리한 것으로 판단되는 매입청구권을 당해 부동산의 양도인이 가지는 계약조건

나. 부동산투자회사의 주주에게 현저히 불리한 것으로 판단되는 매각 대금을 미리 확정하여 부동산투자회사가 양도인 또는 제3자에게 매각할 것을 포함하는 계약조건

4. 자산의 투자·운용에 있어서 투자자보호 방안

④이 영에 규정된 것 외에 부동산투자회사의 예비인가와 관련하여 필요한 세부적인 사항은 건설교통부장관이 정한다.

제4조(부동산투자회사의 설립인가) ①법 제5조제1항 전단의 규정에 의하여 부동산투자회사의 설립인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 설립인가신청서를 작성하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 제3조제1항제1호 내지 제3호에 관한 사항
2. 대표자 및 임원의 성명·주민등록번호·주소
3. 자산운용전문인력에 관한 사항

②제1항의 규정에 의한 설립인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 정관
2. 창립총회의 의사록
3. 임원 및 자산운용전문인력의 경력증명서
4. 주금의 납입을 증명할 수 있는 서류
5. 인가신청일 현재 발기인의 주식인수실적 및 일반공모실적, 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다)의 현황 및 그 소유 주식수를 기재한 서류
6. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
7. 업무의 종류 및 방법을 기재한 서류
8. 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 그 위탁계약서 사본
9. 법 제5조제3항 각호 외의 부분 후단의 규정에 의하여 예비인가시 부여된 조건을 이행하였음을 증명할 수 있는 서류
10. 법 제35조제1항의 규정에 의한 자산보관기관(이하 "자산보관기관"이라 한다)과 체결한 자산보관계약서 사본

③건설교통부장관은 부동산투자회사의 설립인가를 한 경우에는 그 내용을 금융감독위원회에 통보하여야 한다.

④이 영에 규정된 것 외에 부동산투자회사의 설립인가와 관련하여 필요한 세부적인 사항은 건설교통부장관이 정한다.

제5조(금융관련법률 등) ①법 제7조제1항제3호에서 "대통령령이 정하는 금융관련법률"이라 함은 다음 각호의 법률을 말한다.

1. 「한국은행법」
2. 「은행법」
3. 「한국산업은행법」
4. 「중소기업은행법」
5. 「한국수출입은행법」
6. 「한국증권선물거래소법」
7. 「증권거래법」
8. 「선물거래법」
9. 「보험업법」
10. 「종합금융회사에 관한 법률」
11. 「금융지주회사법」
12. 「상호저축은행법」

13.「여신전문금융업법」

14.「신용보증기금법」

15.「신기술사업 금융지원에 관한 법률」

16.「기술신용보증기금법」

17.「농업협동조합법」

18.「수산업협동조합법」

19.「신용협동조합법」

20.「새마을금고법」

21.「중소기업 창업지원법」

22.「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」

23.「외국환거래법」(1998년 9월 16일 법률 제5550호에 의하여 폐지되기 전의「외국환관리법」을 포함한다)

24.「금융감독기구의 설치 등에 관한 법률」

25.「자산유동화에 관한 법률」

26.「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」

27.「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」

28.「외국인투자촉진법」(1998년 9월 16일 법률 제5559호에 의하여 폐지되기 전의「외국인투자 및 외자도입에 관한 법률」을 포함한다)

29.「금융산업의 구조개선에 관한 법률」

30.「한국주택금융공사법」

31.「주택법」

32.「예금자보호법」

33.「간접투자자산 운용업법」

②법 제7조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 영업의 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유가 발생한 당시의 임원·직원(「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제14조제2항의 규정에 의하여 허가·인가 등이 취소된 법인 또는 회사의 경우에는 동법 제10조의 규정에 의한 적기시정조치사유의 발생 당시의 임원·직원을 말한다)으로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 감사 또는 감사위원회의 위원

2. 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유의 발생과 관련하여 위법·부당한 행위로 인하여 건설교통부장관·금융감독위원회 또는「금융감독기구의 설치 등에 관한 법률」에 의하여 설립된 금융감독원의 원장(이하 "금융감독원장"이라 한다)으로부터 주의·경고·견책·직무정지·해임요구 그 밖의 조치를 받은 임원

3. 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유의 발생과 관련하여 위법·

부당한 행위로 인하여 건설교통부장관·금융감독위원회 또는 금융감독원장으로부터 정직요구 이상에 해당하는 조치를 받은 직원

4. 제2호 또는 제3호의 규정에 해당되는 제재대상자로서 그 제재를 받기 전에 사임 또는 사직한 자

제6조(발기인의 최저 주식인수비율) 법 제7조제2항에서 "대통령령이 정하는 비율"이라 함은 100분의 10을 말한다.

제7조(정관기재사항) 법 제8조제1항제15호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 주주총회 및 이사회에 관한 사항
2. 임원에 관한 사항
3. 회계에 관한 사항
4. 현물출자에 관한 사항
5. 주식매수청구에 관한 사항
6. 주식의 환매에 관한 사항(기업구조조정부동산투자회사에 한한다)
7. 투자자 보호에 관한 사항

제8조(주식청약서 및 투자설명서의 기재사항 등) ①법 제10조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 현물출자가 있는 경우 현물출자대상 부동산의 내역과 그에 대하여 부여할 주식의 수를 말한다.

②법 제10조제2항에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 상호·설립취지 및 소재지
2. 발행할 주식의 수 및 1주의 금액
3. 청약기간 및 청약장소
4. 납입기일 및 납입장소
5. 발행주식의 상장에 관한 사항
6. 투자대상·투자계획 및 자산평가방법
7. 투자원금이 보장되지 아니한다는 사실 등 투자위험에 관한 사항
8. 이익 등의 배당방법
9. 자산의 투자·운용의 위탁계약의 개요
10. 자산보관기관과의 자산보관계약의 개요
11. 자산운용전문인력에 관한 사항
12. 업무 및 자산보관의 위탁에 따라 지급되는 비용에 관한 사항
13. 그 밖에 주주의 보호를 위하여 필요한 사항

③부동산투자회사의 발기인은 제2항 각호의 사항이 기재된 투자설명서를 주식의 인수청약을 권유하는 상대방에게 제공하고 그 주요 내용을 설명하여야 한다.

제9조(현물출자 부동산의 평가) ①법 제11조제3항의 규정에 의하여 현

물출자를 하는 부동산 가액의 평가는 당해 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 의한다.

②수익환원법을 적용하는 것이 현저히 불합리한 부동산의 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 그 부동산의 특성을 고려하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법을 적용할 수 있다.

1. 거래사례비교법 : 당해 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 당해 부동산의 현황에 맞게 사정보정(수집된 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정 등이 있는 경우 이를 고려하여 보정하는 것을 말한다) 및 시점수정(수집된 거래사례의 거래시점과 가격시점이 일치하지 아니하는 경우 이를 고려하여 수정하는 것을 말한다) 등을 하여 가격을 산정하는 방법
2. 원가법 : 당해 부동산의 재조달원가(가격시점 당시 당해 부동산을 재조달하는 데 소요되는 비용을 말한다)에 감가수정(재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가·기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서의 당해 부동산의 가격을 적정하게 산정하는 작업을 말한다)을 하여 당해 부동산이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 평가방법에 관한 세부사항은 건설교통부령으로 정한다.

④제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 현물출자 부동산의 가액의 평가를 수행한 감정평가업자는 「상법」 제298조의 규정에 의한 당해 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 당해 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.

⑤현물출자 부동산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 부동산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 발기인 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 발기인은 의사결정에 참가할 수 없다.

제10조(이사회의 결의사항) 법 제13조제1항제2호에서 "대통령령이 정하는 일정금액"이라 함은 부동산투자회사의 총자산의 100분의 10에 해당하는 금액을 말한다.

제11조(이사의 자격 및 직무) ①법 제14조제2항제3호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 법 제14조제2항제1호 및 제2호에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존·비속

②부동산투자회사의 이사는 업무 및 자산상황을 파악하기 위하여

필요한 경우에 자산관리회사·자산보관기관 또는 제19조의 규정에 의한 판매회사·사무수탁회사에 대하여 당해 부동산투자회사와 관련되는 업무 및 자산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제12조(감사의 자격 및 직무) ①법 제14조의2제2항제4호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 당해 부동산투자회사의 이사
2. 당해 부동산투자회사의 주요주주
3. 당해 부동산투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관기관으로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자
4. 제1호 내지 제3호에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존·비속
5. 당해 부동산투자회사와 관련하여 「공인회계사법」 제21조의 규정에 의하여 감사가 제한되는 자 또는 동법 제33조의 규정에 의하여 감사가 제한되는 회계법인에 소속된 자

②감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 자산관리회사·자산보관기관 또는 제19조의 규정에 의한 판매회사·사무수탁회사에 대하여 당해 부동산투자회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제13조(1인당 주식소유한도의 예외) 법 제16조제1항에서 "대통령령이 정하는 주주"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 주주를 말한다.

1. 「대한지방행정공제회법」에 의한 대한지방행정공제회
2. 「새마을금고법」에 의한 새마을금고연합회(공제사업에 한한다)
3. 「군인공제회법」에 의한 군인공제회
4. 「한국교직원공제회법」에 의한 한국교직원공제회
5. 「기금관리기본법」 별표 2에 규정된 기금을 관리·운용하는 법인
6. 「신용협동조합법」에 의한 신용협동조합중앙회(공제사업에 한한다)
7. 「건설산업기본법」 제54조의 규정에 의한 공제조합
8. 법 제9조의 규정에 의한 주식공모후 발생한 잔여주식을 인수한 간사회사나 발기인. 이 경우 초과 소유기간은 당해 부동산투자회사의 발행주식이 「한국증권선물거래소법」 제4조의 규정에 의한 한국증권선물거래소의 유가증권시장(이하 "유가증권시장"이라 한다)에 상장되거나 「증권거래법」 제162조의 규정에 의한 한국증권업협회

(이하 "한국증권업협회"라 한다)에 등록된 날부터 1년 6월의 기간 내에 한한다.

9. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 기관

가. 「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사

나. 「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사

다. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의한 한국자산관리공사

제14조(주식청약서 등의 기재사항) ①법 제17조제1항의 규정에 의한 주식청약서에는 다음 각호의 사항이 기재되어야 한다.

1. 법 제8조제1항제1호 내지 제13호의 사항

2. 법 제10조제1항제3호 및 제5호의 사항

3. 발행할 주식의 총수 및 발행가액

4. 주식의 배정방법 및 주금의 납입기일

②제8조제2항 및 제3항의 규정은 법 제17조제2항의 규정에 의하여 주식의 인수청약을 권유하는 경우에 이를 준용한다.

제15조(주식의 발행가액) 법 제18조제2항의 규정에 의한 주식의 발행가액은 「증권거래법 시행령」 제84조의5제2항의 규정에 의하여 이를 산정한다. 다만, 당해 부동산투자회사의 주식이 유가증권시장에 상장되지 아니하였거나 한국증권업협회에 등록되지 아니한 경우에는 증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액에서 산정기준일 현재의 부채를 공제한 후의 금액을 발행주식총수로 나누어 산정한다.

1. 부동산의 경우는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제9조의 규정에 의하여 산정하는 방법. 다만, 취득후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

2. 유가증권의 경우에는 「간접투자자산 운용업법 시행령」 제82조의 규정을 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

3. 금융기관에의 예치금의 경우에는 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

4. 그 밖의 자산의 경우에는 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

제16조(성립후 현물출자 부동산의 평가) 제9조의 규정은 법 제19조의 규정에 의한 부동산투자회사의 성립후 현물출자 부동산의 평가에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 제9조제5항중 "발기인"은 "이사"로 본다.

제17조(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권) ①부동산투자회사가 법 제20조의2제1항 각호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집의 통지 또는 공고를 하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 「상법」 제370조제1항의 규정에 의한 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.

②법 제20조의2제2항의 규정에 의한 주식의 매수가격은 제15조 각호의 방법에 따라 산정한 매수일 전일 현재의 자산총액에서 부채총액을 공제한 가액을 발행주식총수로 나눈 금액으로 한다.

③부동산투자회사는 법 제20조의2제1항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우 당해 청구인에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다.

④부동산투자회사가 주식을 매수한 때에는 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 그 주식을 매수한 날부터 1년 6월 이내에 매각하여야 한다.

제3장 업 무

제1절 자산의 투자·운용

제18조(자기관리부동산투자회사의 자산운용전문인력) ①자기관리부동산투자회사는 법 제22조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 자산운용전문인력을 5인 이상 확보하여야 한다.

②법 제22조제1항제3호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 부동산투자회사, 자산관리회사, 법 제23조의 규정에 의한 부동산투자자문회사(이하 "부동산투자자문회사"라 한다) 그 밖에 이에 준하는 부동산관계 회사나 기관 등에서 5년 이상 근무한 자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 자
2. 부동산자산의 투자·운용업무를 수행하는 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관에서 5년 이상 근무한 자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 자
3. 「간접투자자산 운용업법 시행령」 제17조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖춘 자

③법 제22조제2항 후단의 규정에 의한 교육기관은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 기관으로 한다.

1. 부동산·금융관련 연구기관 및 단체
2. 「고등교육법」 제2조제1호의 규정에 의한 대학
3. 건설교통부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 정하는 전

문교육기관

④법 제22조제2항 후단의 규정에 의한 교육과정에는 다음 각호의 교육내용이 포함되어야 한다.

1. 부동산자산의 투자·운용과 관련된 사항
2. 부동산관련 법률·조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항
3. 부동산관련 증권의 발행·유통 및 자본시장에 관한 사항
4. 자산의 평가 및 분석에 관한 사항

⑤제3항 및 제4항의 규정에 의한 자산운용전문인력의 교육 그 밖에 필요한 세부사항은 건설교통부장관이 정한다.

제19조(위탁관리부동산투자회사의 업무위탁 등) ①법 제22조의2제1항의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사의 주식발행 및 판매업무를 위탁받고자 하는 기관(이하 "판매회사"라 한다)은 「증권거래법」 제28조의 규정에 의한 증권업 허가를 받은 자이어야 한다.

②법 제22조의2제1항의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받고자 하는 기관(이하 "사무수탁회사"라 한다)은 다음 각호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 자본금이 10억원 이상인 법인일 것
2. 법 제7조제1항의 규정에 해당하는 임원이 없을 것
3. 위탁받은 업무를 수행함에 필요한 독립된 사무공간과 전산설비 등 물적시설을 갖출 것

③법 제22조의2제1항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무범위는 다음과 같다.

1. 위탁관리부동산투자회사의 운영에 관한 업무
2. 위탁관리부동산투자회사 자산의 계산
3. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고
4. 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
5. 그 밖에 위탁관리부동산투자회사로부터 위탁받은 업무

제20조(위탁관리부동산투자회사의 거래제한의 예외) 법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령이 정하는 거래"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조 각호의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90 내지 100분의 110 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
5. 법 제20조의2의 규정에 의한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하

고 있는 유가증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래

제21조(자산관리회사의 인가) ①법 제22조의3제4항의 규정에 의하여 자산관리회사의 예비인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 예비인가신청서를 작성하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 회사의 상호 및 소재지
2. 자본금에 관한 사항
3. 발기인에 관한 사항
4. 자산운용전문인력에 관한 사항
5. 업무수행의 방법

②제1항의 규정에 의한 예비인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 정관안
2. 발기인회의 의사록
3. 주요 출자자의 현황 및 출자계획
4. 시설계획서(전산설비, 점포, 내부시설 등)
5. 업무개시후 3개 사업연도의 사업계획서
6. 발기인 및 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서
7. 법 제47조제1항의 규정에 의한 내부통제기준안

③법 제22조의3의 규정에 의하여 자산관리회사의 설립인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 서류를 첨부하여 건설교통부장관에게 설립인가신청서를 제출하여야 한다.

1. 정관
2. 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서류
3. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면(주식회사의 경우에 한한다)
4. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
5. 업무개시후 3개 사업연도의 사업계획서(추정재무제표를 포함한다) 및 예상수지계산서
6. 대표자·임원 및 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서

④자산관리회사의 예비인가 및 설립인가와 관련하여 그 밖에 필요한 세부적인 사항은 건설교통부장관이 정한다.

제22조(자산관리회사의 겸영제한의 예외) ①법 제22조의3제3항제3호에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「신탁업법」에 의한 신탁업. 다만, 동법 제10조제1항제4호 내지 제6호에 해당하는 재산의 신탁업무와 그 부수업무 및 동조제4항의

규정에 의한 신탁업무와 그 부수업무에 한한다.

2. 「법인세법」 제51조의2제1항제6호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무. 다만, 자산관리회사가 「법인세법 시행령」 제86조의2제3항제2호의 요건을 충족한 경우에 한한다.

3. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무. 다만, 「간접투자자산 운용업법」 제4조의 규정에 의한 자산운용회사 및 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제5호의 규정에 의한 유동화전문회사의 자산관리를 겸영할 수 없다.

4. 부동산의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무. 다만, 부동산투자자문회사의 업무를 제외한다.

5. 제19조제3항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무

②자산관리회사가 위탁받은 자산의 투자·운영 업무와 제1항 각호의 업무를 겸영하는 경우에는 그 위탁받은 업무와 제1항 각호의 업무의 회계·조직 및 인력을 구분하여 운용하여야 한다.

③자산관리회사는 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 수행하지 아니하고 제1항 각호의 업무를 하여서는 아니된다.

④제1항 각호의 업무를 겸영하는 자산관리회사는 위탁받은 부동산투자회사의 주주 및 건설교통부장관에게 겸영사실을 알려야 한다.

⑤법 제22조의3제3항제2호의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 자산관리회사의 인가를 받은 법인은 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외에 제1항 각호의 업무를 겸영할 수 없다. 다만, 제1항 각호의 업무가 다른 법령에 의하여 당해 법인에게 허용된 경우는 그러하지 아니하다.

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①법 제23조제1항의 규정에 의하여 부동산투자자문회사의 등록을 하고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 등록신청서를 작성하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 회사의 상호 및 소재지

2. 자본금에 관한 사항

3. 임원에 관한 사항

4. 업무수행의 방법

②제1항의 규정에 의한 등록신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 「전자정부구현을 위한 행정업무 등의 전자화촉진에 관한 법률」 제21조제1항의 규정에 의한 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류에 대한 정보를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류에 갈음할 수 있다.

1. 정관

2. 법인등기부등본

3. 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서면

4. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면

5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류

6. 사업계획서

7. 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서

8. 재무제표와 그 부속서류

③건설교통부장관은 제1항의 규정에 의한 등록신청서를 제출받은 경우 등록요건에 적합하다고 인정되는 때에는 다음 각호의 사항이 기재된 등록증을 교부하여야 한다.

1. 등록번호

2. 등록일자

3. 회사의 상호 및 소재지

4. 대표자의 성명

제24조(부동산투자자문회사의 등록요건) ①법 제23조제2항제1호에서 "대통령령이 정하는 금액"이라 함은 10억원을 말한다.

②법 제23조제2항제2호에서 "대통령령이 정하는 수"라 함은 3인을 말한다.

제25조(부동산투자자문회사의 업무) 부동산투자자문회사는 부동산투자회사로부터 다음 각호의 업무를 위탁받아 이를 행한다.

1. 부동산자산의 투자·운용에 관한 주주총회 또는 이사회의 의사결정에 필요한 조사·분석 및 정보제공

2. 법 제21조의 규정에 의한 부동산자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①법 제24조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 3년을 말한다.

②법 제24조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 사유"라 함은 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.

③법 제24조제2항 단서에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 당해 토지의 처분이 불가피한 경우

2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우

④법 제24조제3항의 규정에 의한 실사보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 당해 부동산의 현황·거래가격 및 거래비용

2. 당해 부동산과 관련된 재무자료

3. 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

4. 그 밖에 당해 부동산의 거래여부를 결정함에 있어 필요한 사항으로서 건설교통부령이 정하는 사항

제27조(자산의 산정기준) ①다음 각호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 법 제49조의2제1항제1호의 규정에 의한 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정함에 있어 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 당해 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제6호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(당해 법인의 담보부 사채에 한한다)의 매입금액

다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조의 규정에 의하여 설립된 사회기반시설투융자회사의 주식 및 사채(당해 회사의 담보부 또는 보증사채에 한한다)의 매입금액

2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3. 총자산의 100분의 90 이상(당해 주식의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재 당해 법인의 대차대조표에 의한다)이 임대용 부동산으로 구성된 법인의 발행주식총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조의 규정에 의하여 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

5. 「유료도로법」 제10조의 규정에 의한 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

②법 제25조제1항 전단의 규정에 의한 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.

③법 제25조제1항의 규정에 의한 자산의 가액은 다음 각호의 방법에 의하여 산정한다.

1. 부동산의 경우에는 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제9조의 규정에 의하여

산정한 가액으로 할 수 있다.

2. 유가증권 및 금융기관의 예치금의 경우에는 제15조제2호 및 제3호의 규정을 준용하는 방법

3. 그 밖의 자산의 경우에는 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

제28조(회계처리기준제정업무의 위탁) 금융감독위원회는 법 제25조의2제2항의 규정에 의하여 부동산투자회사에 대한 회계처리기준의 제정에 관한 업무를 「민법」의 규정에 의하여 금융감독위원회의 허가를 받아 설립된 사단법인 한국회계연구원에 위탁한다.

제29조(부동산개발사업 투자제한에 대한 예외) 법 제26조제2항제3호에서 "대통령령이 정하는 사업"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 특별시 또는 광역시의 상업지역 내에서 「건축법」 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받거나 동법 제10조의 규정에 의하여 변경허가를 받아 신축 중인 건축물의 양수

2. 면적이 165만 제곱미터 이상으로 다음 각목의 법률에 의하여 지구 또는 구역으로 지정되어 개발 중이거나 개발된 도시의 상업지역 내에서 「건축법」 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받거나 동법 제10조의 규정에 의하여 변경허가를 받아 신축 중인 건축물의 양수

가. 「택지개발촉진법」

나. 「도시개발법」

다. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」

3. 부동산개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제6호의 요건에 해당하는 법인의 주식 취득

4. 「국가균형발전특별법」 제18조의 규정에 의한 공공기관의 지방이전을 추진하는 지역 내에서 개발된 토지의 취득 또는 건축물의 신축

제30조(사업계획서의 작성) 법 제26조제3항의 규정에 의한 사업계획서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 추진일정·추진방법 및 건축계획 등이 포함된 사업계획에 관한 사항

2. 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항

3. 추정손익에 관한 사항

4. 사업의 위험에 관한 사항

5. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

제31조(유가증권에 대한 투자) ①법 제27조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를

말한다.

1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조의 규정에 의한 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우

2. 다른 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우

3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 또는 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우

②법 제27조제3항 단서에서 "대통령령이 정하는 유가증권"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 유가증권을 말한다.

1. 「정부투자기관 관리기본법」에 의한 정부투자기관이 발행한 채권

2. 제33조제1항제1호 내지 제10호의 규정에 의한 금융기관이 발행한 채권

3. 제33조제1항제1호 내지 제10호의 규정에 의한 금융기관이 보증한 채권(「증권거래법」 제2조제3항의 규정에 의한 모집의 방법에 의하여 발행된 채권에 한한다)

4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 의하여 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권

5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호의 규정에 의한 계열회사로 편입(이하 이 조에서 "기업인수·합병"이라 한다)하기 위한 자금을 조달할 목적으로 회사 또는 그 다른 회사(이하 이 조에서 "인수·합병회사등"이라 한다)가 발행하는 유가증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 유가증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한한다)

6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조의 규정에 의하여 발행되는 사채

7. 「증권거래법」 제145조의 규정에 의한 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서

8. 법 제26조제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업을 위하여 별도의 법인을 설립한 경우 당해 법인인 사업시행자가 발행하는 주식 및 채권

제32조(초과배당의 범위) ①위탁관리부동산투자회사가 법 제28조제3항의 규정에 의하여 초과배당을 하고자 하는 경우 초과배당금의 분배절차 및 시기 등을 포함하여 필요한 사항을 정관으로 미리 정하여야 한다.

②초과배당은 당해 연도의 감가상각비의 범위 안에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.

③초과배당은 금전으로 배당하여야 한다.

제33조(외부차입) ①법 제29조제1항의 규정에 의하여 부동산투자회사가 자금을 차입하고자 하는 경우 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 금융기관으로부터 차입하여야 한다.

1. 「은행법」에 의한 인가를 받아 설립된 금융기관
2. 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행
3. 「중소기업은행법」에 의한 중소기업은행
4. 「한국수출입은행법」에 의한 한국수출입은행
5. 「장기신용은행법」에 의한 장기신용은행
6. 「상호저축은행법」에 의한 상호저축은행
7. 「농업협동조합법」에 의한 농업협동조합중앙회
8. 「수산업협동조합법」에 의한 수산업협동조합중앙회
9. 「종합금융회사에 관한 법률」에 의한 종합금융회사
10. 「금융지주회사법」에 의한 금융지주회사
11. 「증권거래법」에 의한 증권회사 및 증권금융회사
12. 「보험업법」에 의한 보험회사
13. 「신탁업법」에 의한 인가를 받아 신탁업을 영위하는 법인
14. 「신용보증기금법」에 의한 신용보증기금
15. 「주택법」에 의한 국민주택기금
16. 「공무원연금법」에 의한 공무원연금기금
17. 「군인연금특별회계법」에 의한 군인연금기금
18. 「사립학교교직원연금법」에 의한 사립학교교직원연금기금
19. 「국민연금법」에 의한 국민연금기금
20. 「한국교직원공제회법」에 의한 한국교직원공제회
21. 「대한지방행정공제회법」에 의한 대한지방행정공제회
22. 「군인공제회법」에 의한 군인공제회
23. 「자산유동화에 관한 법률」에 의한 유동화전문회사

②부동산투자회사가 부동산을 취득함에 있어 당해 부동산에 담보된 부채를 인수하는 경우는 제1항의 규정에 의한 차입으로 본다.

③법 제29조제1항의 규정에 의하여 부동산투자회사가 사채를 발행하는 경우에는 담보부사채를 발행하거나 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제4호의 규정에 의한 신용정보업자로부터 투자등급의 신용평가를 획득한 사채를 발행하여야 한다.

제2절 금지행위 등

제34조(부동산투자회사의 거래제한의 예외) 법 제30조 단서에서 "대통령령이 정하는 거래"라 함은 다음 각호의 거래를 말한다.

1. 일반분양·경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격

이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1호에 해당하는 자와의 거래를 제외한다.

3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

제35조(미공개 자산운용정보의 범위 등) 법 제32조제2항에서 "미공개 자산운용정보"라 함은 투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 것으로서 제8조제2항·제3항 또는 제14조제2항의 규정에 의한 투자설명서, 제40조의 규정에 의한 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 정보로서 부동산투자회사가 그 자산으로 특정한 부동산이나 유가증권을 매도 또는 매수하고자 하는 정보를 말한다.

제36조(임·직원의 행위준칙) 법 제33조제3호에서 "대통령령이 정하는 행위"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

1. 탈세를 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계법령의 규정에 의하여 전매 등 권리변동이 제한된 부동산을 취득하거나 처분하는 행위

2. 보유하고 있는 부동산이나 유가증권의 시세를 인위적으로 조작하기 위하여 자산을 운용하는 행위

제3절 자산보관의 위탁

제37조(자산보관의 위탁) ①부동산투자회사는 법 제35조제1항의 규정에 의하여 보유하고 있는 부동산·유가증권 및 현금을 다음 각호의 구분에 따라 보관하여야 한다.

1. 부동산 : 취득하는 즉시 회사명의로 소유권등기와 함께 「신탁업법」에 의한 신탁회사, 신탁업을 겸영하는 금융기관, 「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사, 「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사 또는 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 의한 한국자산관리공사에 신탁할 것

2. 유가증권 및 현금 : 「신탁업법」에 의한 신탁회사 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁할 것

②제1항제2호에 규정된 자산보관기관은 법 제35조제3항의 규정에 의하여 부동산투자회사로부터 보관을 위탁받은 유가증권중 「증권거래법」 제173조의7의 규정에 의하여 예탁대상유가증권으로 지정된 유가증권을 지체없이 증권예탁원에 예탁하여야 한다.

제38조(자산보관계약의 체결방법 등) ①부동산투자회사가 법 제35조제1항의 규정에 의한 자산보관의 위탁을 위하여 자산보관기관과 체결하는 자산보관계약에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 자산보관기관의 상호

2. 자산보관기관의 업무범위·책임 및 권한에 관한 사항

3. 자산의 보관방법에 관한 사항

4. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기

5. 자산보관계약의 해지 또는 해제에 관한 사항

6. 자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간

7. 제37조제1항제2호의 규정에 의한 신탁의 경우에는 「신탁업법 시행령」 제18조 각호의 사항

②자산보관기관은 자산보관계약을 체결한 때에는 부동산투자회사로부터 다음 각호에 해당하는 서류 등을 제출받아 이를 보관 또는 예탁하여야 한다.

1. 법인등기부등본

2. 정관

3. 사업자등록증 사본

4. 대표이사의 법인인감증명서

5. 거래인감신고서

6. 이사회 의사록

7. 유가증권 실물

8. 그 밖에 신탁등기에 필요한 서류

제39조(자산보관기관의 의무) 법 제36조제2항의 규정에 의하여 자산보관기관의 임·직원이 자산보관업무를 수행함에 있어서 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하는 때에는 다음 각호의 사항 모두가 포함되어야 한다.

1. 임·직원이 자산보관업무와 관련하여 알게 된 정보나 자료를 해당 부동산투자회사의 승인없이 제3자에게 제공하거나 업무 외의 용도로 사용하지 못한다는 뜻

2. 자산보관기관의 임·직원은 위탁받은 보관자산을 자산보관기관의 고유재산을 위하여 이용할 수 없다는 뜻

3. 자산보관기관은 자산보관업무와 관련한 기록을 유지하고 장부를 갖추어 보관에 관한 사무처리 및 계산을 명백히 하여야 한다는 뜻

제4절 투자보고서

제40조(투자보고서) ①법 제37조제1항의 규정에 의한 투자보고서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 회사의 개황

2. 자산의 구성현황 및 변경내역

3. 총수입금액·수입구조 및 수익률

4. 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항

5. 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황

6. 유가증권의 소유현황

7. 부동산의 개발사업에 관한 사항

8. 주주구성 및 주요주주의 현황(매 결산기에 작성하는 투자보고서

에 한한다)

9. 차입에 관한 사항

10. 주가변동상황

11. 요약된 대차대조표와 손익계산서

12. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

13. 법 제30조 각호 외의 부분 단서의 규정에 해당하는 거래현황

14. 그 밖에 자산운용과 관련된 사항으로서 건설교통부장관이 정하는 사항

②법 제37조제1항에서 "대통령령이 정하는 기한"이라 함은 결산기 투자보고서의 경우 매 결산기 종료일 후 90일 이내, 매분기 투자보고서의 경우 매분기 종료일 후 45일 이내를 말한다.

③부동산투자회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45일 이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 본점 및 지점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④부동산투자회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 당해 부동산투자회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제4장 감독

제41조(감독) 법 제39조제2항제3호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 조치를 말한다.

1. 당해 회사에 대한 경고 또는 주의

2. 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

제42조(인가사항) ①법 제40조제1항의 규정에 의하여 인가를 받고자 하는 자는 인가신청서에 다음 각호의 사항을 기재하여 제출하여야 한다.

1. 상호

2. 본점의 소재지

3. 인가신청의 내용 및 사유

②제1항의 규정에 의한 인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 정관을 변경하는 경우에는 변경 전후의 정관

2. 주주총회의 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 주주총회 의사록

3. 이사회의 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 이사회 의사록

4. 해산의 경우에는 청산사무의 추진계획

③법 제40조제1항 각호 외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경

미한 사항"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우

2. 법 제8조제1항제1호·제3호 내지 제8호·제10호·제11호·제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우

제43조(보고사항) ①부동산투자회사는 건설교통부장관에게 법 제41조제1항의 규정에 의한 보고를 하는 경우 보고사항을 입증할 수 있는 관련서류를 첨부하여야 한다.

②법 제41조제1항제4호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사실을 말한다.

1. 법 제50조 내지 법 제53조의 규정에 의하여 처벌을 받은 사실

2. 당해 부동산투자회사가 업무에 관하여 중대한 영향을 미칠 소송의 당사자로 된 사실

3. 당해 부동산투자회사에 관하여 파산의 신청이나 선고가 있는 사실

4. 당해 부동산투자회사에 관하여 화의 또는 회사정리절차의 개시의 신청·인가 또는 폐지가 있는 사실

제5장 등기

제44조(설립등기시의 첨부서류) 법 제45조제3항에서 "대통령령이 정하는 서류"라 함은 다음 각호의 서류를 말한다.

1. 설립인가서

2. 정관

3. 창립총회의 의사록

4. 주식의 인수를 증명하는 서면

5. 주식청약서

6. 이사의 회사설립에 관한 조사보고서

7. 명의개서사무의 위탁을 증명하는 서면

8. 주금의 납입을 맡은 은행 그 밖에 금융기관의 주금납입 보관에 관한 증명서

제6장 보칙

제45조(내부통제기준) ①법 제47조제1항의 규정에 의한 내부통제기준에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 업무의 분장 및 조직구조에 관한 사항

2. 자산의 운용 또는 업무의 영위과정에서 발생하는 위험의 관리에 관한 사항

3. 임원 또는 직원이 업무를 수행함에 있어서 반드시 준수하여야 하는 절차에 관한 사항

4. 경영의사결정에 필요한 정보가 효율적으로 전달될 수 있는 체제 구축에 관한 사항

5. 임원 또는 직원의 내부통제기준 준수여부를 확인하는 절차·방법 및 내부통제기준을 위반한 임원 또는 직원의 처리에 관한 사항

6. 임원 또는 직원의 유가증권거래내역의 보고 등 불공정거래행위를 방지하기 위한 절차나 기준에 관한 사항

7. 내부통제기준의 제정 또는 변경절차에 관한 사항

8. 준법감시인의 임면절차에 관한 사항

②건설교통부장관은 법 제39조 및 법 제39조의2의 규정에 의한 감독결과 법령을 위반한 사실이 확인된 부동산투자회사 및 자산관리회사에 대하여 위반행위의 재발방지를 위하여 내부통제기준의 변경을 권고할 수 있다.

제46조(준법감시인) ①법 제47조제2항의 규정에 의한 준법감시인은 다음 각호의 요건에 적합한 자이어야 한다.

1. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 자일 것

가. 한국은행 또는 「금융감독기구의 설치 등에 관한 법률」 제38조의 규정에 의한 검사대상기관(이에 상당하는 외국금융기관을 포함한다)에서 10년 이상 근무한 경력이 있는 자

나. 부동산, 금융 또는 법무관계 분야의 석사학위 이상의 학위소지자로서 연구기관 또는 대학에서 연구원 또는 전임강사 이상의 직에 5년 이상 근무한 경력이 있는 자

다. 변호사·공인회계사의 자격을 가진 자로서 당해 자격과 관련된 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 자

라. 재정경제부·건설교통부·금융감독위원회·금융감독원에서 5년 이상 근무한 경력이 있는 자로서 당해 기관에서 퇴임 또는 퇴직한 후 5년이 경과된 자

마. 부동산, 건설 또는 법무관련 법인에서 10년 이상 근무한 자로서 당해 법인의 법무, 준법감시 또는 투자자보호와 관련된 업무에 3년 이상 종사한 자

2. 법 제7조제1항 각호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것

3. 최근 5년간 법 제7조제1항제3호의 규정에 의한 금융관련법률을 위반하여 건설교통부장관·금융감독위원회 또는 금융감독원장으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것

②자기관리부동산투자회사가 준법감시인을 임면한 때에는 그 사실을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다.

③준법감시인은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하며, 다음 각호의 업무를 수행하여서는 아니된다.

1. 자산운용에 관한 업무 및 그에 부수하는 업무

2. 투자자문에 관한 업무

④자기관리부동산투자회사는 준법감시인이 그 직무를 수행함에 있어서 자료나 정보의 제출을 임·직원에게 요구하는 경우에는 당해 임·직원으로 하여금 이에 성실히 응하도록 하여야 한다.

⑤자기관리부동산투자회사는 준법감시인이었던 자에 대하여 당해 직무수행과 관련한 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니된다.

⑥준법감시인은 직무수행과정에서 얻은 정보나 지위를 이용하여 부당한 이득을 취득하여서는 아니된다.

제47조(기업구조조정부동산투자회사에 대한 환매의 청구) ①법 제49조의2제3항 전단에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 기업구조조정부동산투자회사 설립 후 2년이 경과한 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우(정관에 기재된 경우에 한한다)
2. 기업구조조정부동산투자회사의 발행주식이 유가증권시장에 상장되거나 한국증권업협회에 등록되기 전에 주주가 사망하거나 파산·이민 등으로 인하여 환매가 불가피한 경우

②판매회사가 해산·허가취소·영업정지 그 밖에 부득이한 사유로 환매에 응할 수 없는 경우 당해 주주는 자산관리회사·사무수탁회사 그 밖에 기업구조조정부동산투자회사의 정관에서 정하는 자에게 환매를 청구할 수 있다.

③환매의 청구를 받은 자는 지체없이 기업구조조정부동산투자회사에 대하여 당해 주식의 매수를 청구하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 환매청구를 받은 기업구조조정부동산투자회사는 환매청구를 받은 날부터 20일 이내에 자산으로 보유중인 현금 또는 자산을 매각하여 조성한 현금으로 당해 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 매수대금의 산정은 제17조제2항에서 정한 금액으로 한다.

⑤주주가 환매를 청구하는 경우 주권이 발행된 때에는 환매청구서에 그 주권을 첨부하여 판매회사 등에 제출하여야 한다. 이 경우 청구서에는 환매를 청구하는 주식의 수와 청구일을 기재하고 기명날인 또는 서명하여야 한다.

⑥기업구조조정부동산투자회사가 주식을 매수한 때에는 주주 명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 그 주식을 매수한 날부터 1년 6월 이내에 매각하여야 한다.

제7장 과태료

제48조(과태료) ①건설교통부장관은 법 제54조제2항의 규정에 의하여 과태료를 부과하는 때에는 당해 위반행위를 조사·확인 후 위반사실과 과태료금액 등을 서면으로 명시하여 이를 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자

하는 때에는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면(전자문서를 포함한다)에 의한 의견진술의 기회를 부여하여야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

③건설교통부장관은 과태료의 금액을 정함에 있어서 당해 위반행위의 동기와 그 결과 등을 참작하여야 한다.

④과태료의 징수절차 및 기준 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

부 칙

이 영은 2005년 4월 23일부터 시행한다.

◇부동산투자회사법시행령 개정이유

「부동산투자회사법」이 개정(법률 제7243호, 2004. 10. 22. 공포, 2005. 4. 23. 시행)되어 부동산시장의 선진화 및 부동산 간접투자의 활성화에 필요한 제도적 기반을 마련하기 위하여 부동산투자회사의 설립 및 영업활동에 대한 규제를 완화하고 부동산투자회사의 형태를 다양화함에 따라 부동산투자회사의 예비인가에 관한 절차를 구체적으로 정하는 등 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

◇주요내용

가. 부동산투자회사의 예비인가 절차 규정(영 제3조)

(1) 부동산투자회사의 건전성을 제고하고 부동산에 간접투자하는 투자자를 보호하기 위하여 도입된 부동산투자회사의 예비인가제도를 운영함에 있어서 필요한 사항을 정할 필요가 있음.

(2) 부동산투자회사의 예비인가를 받고자 하는 자는 자본금 및 발기인에 관한 사항 등이 기재된 예비인가신청서를 작성하여 건설교통부장관에게 제출하도록 하고, 예비인가여부 결정시 부동산투자회사의 주주에게 불리한 계약조건의 포함여부 및 자산의 투자·운영에 있어서 투자자보호 방안을 확인하도록 함.

(3) 부동산투자회사의 설립과정의 투명성 및 예측가능성을 제고하고, 부동산 간접투자시장의 건전한 발전에 기여할 것으로 기대됨.

나. 현물출자 부동산의 평가(영 제9조)

(1) 부동산투자회사 설립시 현물출자하는 부동산의 가액을 객관적으로 평가할 수 있는 기준을 마련할 필요가 있음.

(2) 부동산투자회사의 설립시 현물출자하는 부동산 가액의 평가를 수익환원법 등에 의하도록 하고 평가를 수행한 감정평가업자는 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없도록 함.

(3) 현물출자 부동산의 가치를 객관적으로 평가하게 함으로써 부동산투자회사의 부실 방지 및 투자자 보호에 기여할 것으로 기대됨.

다. 위탁관리부동산투자회사의 거래제한의 예외인정(영 제20조)

(1) 부동산투자회사의 주주의 이익을 해치지 아니하는 범위안에서 위탁관리부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사간의 거래를 허용할 필요가 있음.

(2) 일반분양·경쟁입찰 방식에 의한 거래, 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 및 위탁관리부동산투자회사의 합병·해산에 의한 불가피한 거래 등의 경우에는 위탁관리부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자가 서로 부동산 또는 유가증권의 거래행위를 할 수 있도록 함.

(3) 위탁관리부동산투자회사의 투자수익률의 제고에 기여할 것으로 기대됨.

라. 자산관리회사의 겸영제한의 예외(영 제22조)

(1) 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우에는 자산관리회사의 경영의 효율성을 제고하기 위하여 자산관리회사에 다른 업무의 겸영을 허용할 필요가 있음.

(2) 자산관리회사가 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외에 「신탁업법」에 의한 신탁업, 자산을 사회기반시설투자에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 법인의 자산관리 및 운용업무, 부동산의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무 등을 겸영할 수 있도록 함.

(3) 자산관리회사로 하여금 다른 업무를 겸영할 수 있게 함으로써 당해 자산관리회사의 경영의 효율성을 제고하고 궁극적으로는 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 내실있게 수행할 수 있을 것으로 기대됨.

마. 부동산개발사업에 대한 투자제한 예외(영 제29조)

(1) 종전에는 투자자 보호 및 사업의 안전성 확보 차원에서

부동산투자회사의 부동산개발사업에 대한 투자를 자기자본의 100분의 30으로 제한하였으나, 투자자 보호나 자산의 안정적인 운용을 해치지 아니하는 경우에는 부동산투자회사의 부동산개발사업에 대한 투자제한을 완화할 필요가 있음.

(2) 특별시 또는 광역시의 상업지역 내에서 건축허가를 받은 건축물의 신축, 공공기관의 지방이전을 추진하는 지역 내에서 개발된 토지의 취득 또는 건축물의 신축 등의 부동산개발사업에는 부동산투자회사가 총자산의 100분의 30을 초과하여 투자할 수 있도록 함.

(3) 부동산투자회사의 부동산개발사업에 대한 투자를 촉진함으로써 부동산 간접투자시장의 활성화에 기여할 것으로 기대됨.

바. 내부통제기준의 내용 및 준법감시인의 요건(영 제45조 및 제46조)

(1) 부동산투자회사 및 자산관리회사가 자산운용을 건전하게 하고 주주를 보호하기 위하여 임·직원이 따라야 할 절차와 기준을 마련할 필요가 있음.

(2) 부동산투자회사 및 자산관리회사의 내부통제기준에 포함되어야 할 사항을 자산운용과정에서 발생하는 위험관리, 임·직원이 업무를 수행함에 있어서 반드시 준수하여야 하는 절차 등으로 정하고, 자기관리부동산투자회사에 두는 준법감시인의 요건을 한국은행 등에서 일정한 근무경력이 있고, 최근 5년간 금융관련법률을 위반하여 건설교통부장관 등으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없는 자 등으로 정함.

(3) 국민이 부동산투자회사에 안정적으로 투자할 수 있는 여건을 조성함으로써 부동산 간접투자의 활성화에 기여할 것으로 기대됨. 〈법제처 제공〉

국무회의의 심의를 거친 한국도로공사법시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대 통 령 노 무 현 인

2005년 4 월22일

국 무 총 리 이 해 찬

국 무 위 원
건설교통부 추 병 직
장 관