

국회에서 의결된 부동산투자회사법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2010년 4월 15일

국무총리 정운찬

국무위원
국토해양부 장관 정종환

● 법률 제10269호

부동산투자회사법 일부개정법률

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장(제1조부터 제4조까지)을 다음과 같이 한다.

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 부동산투자회사의 설립과 부동산투자회사의 자산 운용 방법 및 투자자 보호 등에 관한 사항을 정함으로써 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제26조의2제1항·제2항, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음

각 목의 회사를 말한다.

- 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사
- 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
- 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

2. “증권”이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제1항의 증권 및 같은 법 제5조제2항의 장내파생상품을 말한다.

3. “부동산관련 증권”이란 다음 각 목의 것을 말한다.

- 가. 부동산투자회사의 주식 및 사채
- 나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제21항의 집합투자증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
- 다. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화증권 중 부동산과 관련되는 것으로서 대통령령으로 정하는 것
- 라. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따른 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권

마. 「주택법」에 따른 국민주택채권

바. 「도시철도법」에 따른 도시철도채권

사. 그 밖에 부동산과 관련되는 증권으로서 대통령령으로 정하는 것

4. “부동산개발사업”이란 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축(再築)하는 사업을 말한다.

5. “자산관리회사”란 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 제22조의3에 따라 설립된 회사를 말한다.

제3조(법인격) ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.

② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.

③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.

④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

제4조(업무 범위) 부동산투자회사는 자산을 제21조 각 호의 방법으로 부동산 등에 투자·운용하는 것 외의 업무는 할 수 없다.

제5조부터 제10조까지 및 제11조의2를 각각 다음과 같이 한다.

제5조(부동산투자회사의 설립) ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.

② 부동산투자회사는 「상법」 제290조제2호에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

제6조(설립 당시의 자본금) 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

제7조(발기인) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부동산투자회사의 발기인이 될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자 또는 한정치산자
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받거나 이 법 또는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 그 밖에 대통령령으로 정하는 금융 관련 법률(이하 이 조에서 “관련법률”이라 한다)에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는

4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는

자

- 5. 이 법 또는 관련법률에 따라 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인의 임직원이었던 자(그 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생에 관하여 직접적인 책임이 있거나 이에 상응하는 책임이 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자만 해당한다)로서 해당 법인에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 지나지 아니한 자
- 6. 이 법 또는 관련법률을 위반하여 해임되거나 면직된 후 5년이 지나지 아니한 자

제8조(정관) ① 부동산투자회사의 정관은 발기인이 다음 각 호의 사항을 포함하여 작성하고 발기인 모두가 기명날인하거나 서명하여야 한다.

- 1. 목적
- 2. 상호
- 3. 발행할 주식의 총수
- 4. 1주(株)의 금액
- 5. 설립할 때에 발행하는 주식의 총수
- 6. 자산의 투자·운용에 관한 사항
- 7. 자산평가에 관한 사항
- 8. 이익 등의 배당에 관한 사항

9. 본점의 소재지

10. 공고 방법

11. 이사 및 감사의 보수에 관한 기준

12. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요

13. 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결하려는 경우에는 그 위탁계약의 개요

14. 발기인의 성명, 주민등록번호 및 주소

15. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제5호에 따른 주식의 총수는 그 상한과 하한을 두는 방법으로 정할 수 있다.

제9조(영업인가) ① 부동산투자회사가 제21조제1호부터 제4호까지 및 제6호의 업무를 하려면 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 종류별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 같다.

② 국토해양부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

- 1. 부동산투자회사가 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제26조의2제1항·제2항 및 제45조에 적합하게 설립되었는지 여부

2. 사업계획의 타당성 및 적정성
 3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 6개월 이내에 발행하는 신주로 한정한다.

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토해양부장관은 영업인가를 하는 경우 경영의 건전성 확보와 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.

④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

⑤ 국토해양부장관은 영업인가를 하였을 때에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.

제10조(영업인가를 받은 부동산투자회사의 최저자본금) 영업인가를 받은 날부터 6개월(이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

제11조의2(위탁관리 부동산투자회사의 지점설치 금지 등) 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하

거나 상근 임원을 둘 수 없다.

제2장제2절(제12조부터 제14조까지 및 제14조의2)을 다음과 같이 한다.

제2절 기관

제12조(주주총회의 결의사항) ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.

1. 해당 연도의 사업계획의 확정
2. 해당 연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
4. 부동산개발사업계획의 확정
5. 제19조에 따른 부동산의 현물출자에 관한 사항
6. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

② 부동산투자회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 부동산투자회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회(이하

이 조에서 “연기주주총회”라 한다)를 소집하여야 한다.

③ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 제1항제4호 및 제5호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

제13조(이사회 결의사항) ① 다음 각 호의 사항은 이사회 결의를 거쳐야 한다.

- 1. 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항
- 2. 대통령령으로 정하는 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항
- 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
- 4. 제47조에 따른 내부통제기준의 제정·개정 및 준법감시인의 임면(任免)에 관한 사항

② 이사는 이사회 개최 7일 전에 이사회 개최 일시, 장소 및 안건 등을 감사에게 송부하여야 한다.

제14조(이사의 자격 등) ① 부동산투자회사의 이사에 관하여는 제7조

를 준용한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.

- 1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
- 2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
- 3. 이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

③ 부동산투자회사의 이사로 선임된 사람이 제1항 또는 제2항(위탁관리 부동산투자회사의 이사인 경우만 해당한다)에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 판명된 경우에는 당연히 해임된다.

④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.

⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조의2(감사의 자격 등) ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의
감사가 될 수 없다.

- 1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
- 2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에
소속된 사람
- 3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
- 4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으
로 정하는 사람

③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조제3항부터 제5항까지의
규정을 준용한다.

제14조의3, 제15조부터 제20조까지 및 제20조의2를 각각 다음과 같이
한다.

제14조의3(주식의 공모) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이
끝날 때까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약
에 제공하여야 한다. 다만, 2012년 12월 31일까지는 일반의 청약에
제공하여야 하는 주식은 발행되는 주식 총수의 100분의 20 이상으로
한다.

② 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민
연금공단”이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 최저

자본금준비기간이 끝날 때까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30
이상을 인수하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제15조(주식의 분산) ① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비
기간이 끝난 후에는 부동산투자회사의 발행주식 총수의 100분의 30
(이하 “1인당 주식소유한도”라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지
못한다. 다만, 2012년 12월 31일까지는 1인당 주식소유한도를 발행주
식 총수의 100분의 35로 한다.

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 “동일인”이라 한다)가 제1항을
위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의
결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

③ 국토해양부장관은 제1항을 위반하여 동일인이 1인당 주식소유한
도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정
하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수
있다.

④ 제3항에도 불구하고 국토해양부장관은 동일인이 현물출자로 인
하여 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 현
물출자에 따른 주식의 발행일부터 1년 이상 1년 6개월 이하의 기간
을 정하여 1인당 주식소유한도를 초과하는 주식을 처분할 것을 명
할 수 있다.

제16조(1인당 주식소유한도의 예외) ① 국민연금공단과 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주에 대하여는 제15조제1항을 적용하지 아니한다.

② 제1항의 경우에 관하여는 제15조제2항을 준용한다. 다만, 국민연금공단과 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주의 경우에는 그러하지 아니하다.

제17조(주식청약서 등) ① 부동산투자회사의 영업인가 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 주식청약서를 작성하여 해당 주식을 인수하려는 자에게 제공하여야 한다.

1. 제8조제1항제1호부터 제13호까지의 사항
2. 정관으로 존립기간 또는 해산사유를 정한 경우에는 그 내용
3. 주금(株金) 납입을 맡을 금융기관과 납입 장소
4. 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금이 최저자본금보다 적은 경우 영업인가가 취소될 수 있다는 사실
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 부동산투자회사는 제1항에 따라 발행하는 주식의 인수청약을 권유할 때에는 부동산투자회사의 설립취지, 투자계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 투자설명서를 상대방에게 제공하여야 한다.

제18조(발행조건) ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는

경우 동일한 날자에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.

② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

제19조(현물출자) ① 부동산투자회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

② 부동산투자회사의 영업인가 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 부동산
2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권

③ 제2항에 따라 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 부동산투자회사의 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없다.

④ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 둘 이상이 평가하여야 한다. 이 경우 재산의 평가 방법에 관하여 필요한 사항은 대통

령령으로 정한다.

제20조(주식의 상장 등) ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제9조제13항에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

② 국토해양부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.

제20조의2(부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 부동산투자회사 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 부동산투자회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 부동산투자회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구 기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토해양부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제3장의 장 번호 및 제목을 다음과 같이 한다.

제3장 업무

제21조, 제22조, 제22조의2, 제22조의3, 제23조부터 제25조까지, 제25조의2, 제26조 및 제26조의2를 각각 다음과 같이 하고, 제26조의3을 다음과 같이 신설하며, 제27조부터 제29조까지를 각각 다음과 같이 한다.

제21조(자산의 투자·이용방법) 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·이용하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매

- 5. 금융기관에의 예치
- 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 따른 자산운용 전문인력을 확보하여야 한다.

- 1. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람
- 2. 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람
- 3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경력이 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

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

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여

야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 “일반사무등 위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

- 1. 자본금이 70억원 이상일 것
- 2. 제22조에 따른 자산운용 전문인력을 5명 이상 확보할 것
- 3. 자산관리회사와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것(제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 자산관리회사만 해당한다)

② 국토해양부장관은 제1항에 따라 인가 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

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

4. 경영진의 전문성 및 경영능력

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 제21조 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

④ 제1항에 따라 설립인가를 받으려는 자는 주식인수 전에 미리 국토해양부장관의 예비인가를 받아야 한다.

⑤ 국토해양부장관은 제4항에 따라 예비인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.

⑥ 국토해양부장관은 제1항에 따른 설립인가 신청을 받으면 제5항에 따라 예비인가 시 부여한 조건의 이행 여부를 확인한 후 설립인가를 하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관은 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.

⑦ 국토해양부장관은 제1항에 따라 설립인가를 하였을 때에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.

⑧ 예비인가 및 설립인가의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑨ 자산관리회사의 임원에 관하여는 제7조를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ① 부동산투자회사의 위탁으로 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 하려는 자는 국토해양부장관에게 등록하여야 한다.

② 제1항에 따라 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

- 1. 자본금이 10억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
- 2. 제22조에 따른 자산운용 전문인력을 대통령령으로 정하는 수 이상 확보할 것

③ 국토해양부장관은 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. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 부동산투자자문회사의 등록을 한 경우
- 2. 제2항에 따른 등록 요건을 갖추지 못하게 된 경우. 다만, 일시적으로 등록 요건에 미달하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
- 3. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
- 4. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 업무수행이 곤란하다고 인정되는 경우

④ 제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자는 그 상호에 부동산투자자문이라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

⑤ 부동산투자자문회사의 등록 절차, 제출 서류, 업무 수탁의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동

산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1. 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
- 2. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여야 한다.

제25조(자산의 구성) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일

또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

- 1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
- 2. 신주발행으로 조성한 자금
- 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.

제25조의2(회계처리) ① 부동산투자회사는 부동산 등 자산의 운용에 관하여 회계처리를 할 때에는 금융위원회가 정하는 회계처리기준에 따라야 한다.

② 금융위원회는 제1항에 따른 회계처리기준의 제정을 대통령령으로 정하는 바에 따라 민간 회계기준제정기구에 위탁할 수 있다.

제26조(부동산개발사업에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제13항에 따른 증권시장에 그 주식을 상장한 후에만 부동산개발사업에 투자할 수 있다.

② 부동산투자회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.

③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 한다.

④ 제2항에 따른 총자산은 부동산개발사업에 대한 투자를 결의한 주주총회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액을 말한다.

⑤ 제2항에 따라 부동산개발사업의 비율을 산정할 때 건축물을 신축하거나 재축하는 부동산개발사업의 경우에는 부동산투자회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에는 산입하되, 부동산개발사업의 투자액에서는 제외한다.

제26조의2(부동산개발사업 투자에 대한 특례) ① 제26조제2항에도 불구하고 자산을 제21조제2호의 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업(부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등의 임대사업을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 투자할 수 있다.

② 제1항에 따라 설립되는 부동산투자회사(이하 “개발전문 부동산투자회사”라 한다)는 제3조제3항에도 불구하고 그 상호에 개발전문 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.

③ 개발전문 부동산투자회사는 제21조에도 불구하고 부동산개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유자금을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.

- 1. 금융기관에의 예치

2. 국채·공채의 매매
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매
4. 「은행법」에 따라 설립된 금융기관이 발행 또는 보증한 채권의 매매
- ④ 개발전문 부동산투자회사에 대하여는 제26조제1항 및 제39조의2를 적용하지 아니한다.
- ⑤ 제14조의3제1항에도 불구하고 개발전문 부동산투자회사는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 날까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. 다만, 2012년 12월 31일까지는 일반의 청약에 제공하여야 하는 주식은 발행되는 주식 총수의 100분의 20 이상으로 한다.
- ⑥ 제15조제1항에도 불구하고 동일인은 개발전문 부동산투자회사가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후에는 같은 항 본문 또는 단서에 따른 1인당 주식소유한도를 초과하여 해당 개발전문 부동산투자회사의 주식을 소유하지 못한다.
- ⑦ 제19조제2항에도 불구하고 부동산소유권 이전등기청구권은 개발

전문 부동산투자회사에 현물출자할 수 있다.

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① 제19조제2항에도 불구하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 하는 경우에 보상을 목적으로 제공받은 토지의 개발사업에 투자할 목적으로 설립되는 개발전문 부동산투자회사에 대하여는 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(이하 “대토보상권”이라 한다)를 현물출자할 수 있다.

② 제1항에 따라 현물출자하는 대토보상권의 가액은 제19조제4항에도 불구하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액으로 한다.

③ 제1항에 따른 개발전문 부동산투자회사에 대하여는 제14조의3, 제15조, 제19조제1항·제3항, 제20조, 제41조제1항제1호, 「상법」 제422조 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조를 적용하지 아니한다.

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. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

2. 다른 회사와 합병하는 경우

3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우

4. 부동산투자회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해칠 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 부동산투자회사는 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 부동산투자회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채, 지방채, 그 밖에 대통령령으로 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

④ 부동산투자회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제28조(배당) ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해

당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 부동산투자회사의 이익배당은 금전배당으로 한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.

제29조(차입 및 사채 발행) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받은 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 자기자본의 10배 범위에서 자금차입을 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 자기자본은 자금차입 또는 사채발행을 결의한 이사회 개최일 전날을 기준일로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 말한다.

제3장제2절(제30조부터 제34조까지)을 다음과 같이 한다.

제2절 금지행위 등

제30조(거래의 제한) 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 일반분양, 경쟁입찰 등으로 거래당사자를 선정하는 등 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

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

제31조(부동산투자회사의 겸업 제한 등) ① 부동산투자회사는 이 법 또는 다른 법령에 따른 경우를 제외하고는 다른 업무를 하여서는 아니 된다.

② 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하여서는 아니 된다.

제32조(미공개 자산운용정보의 이용 금지) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하게 된 날부터 1년이 지나지 아니한 자를 포함한다)는 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보(투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 것으로서 제17조제

2항에 따른 투자설명서 및 제37조에 따른 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 정보로서 부동산투자회사가 그 자산으로 특정한 부동산이나 증권을 매도 또는 매수하고자 하는 정보를 말한다. 이하 같다)를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다.

- 1. 해당 부동산투자회사의 임직원 또는 대리인
- 2. 주요주주
- 3. 해당 부동산투자회사와 자산의 투자·운용업무에 관한 위탁계약을 체결한 자
- 4. 제2호 또는 제3호에 해당하는 자의 대리인 또는 사용인, 그 밖의 종업원(제2호 또는 제3호에 해당하는 자가 법인인 경우에는 그 임직원 및 대리인)

제33조(임직원의 행위준칙) 부동산투자회사의 임직원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- 1. 투자를 하려는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
- 2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기의 이익이나 제3자의 이익을 도모하는 행위

3. 부동산 거래질서를 해치거나 부동산투자회사 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

제34조(임직원 등의 손해배상책임) ① 부동산투자회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 부동산투자회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

② 부동산투자회사의 임직원이 부동산투자회사에 손해배상책임을 지는 경우 관련 이사, 감사, 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자 또는 제35조제1항에 따른 자산보관기관에도 책임질 사유가 있을 때에는 이들이 연대하여 손해배상책임을 진다.

제35조부터 제38조까지를 각각 다음과 같이 한다.

제35조(자산보관의 위탁 등) ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 “자산보관기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 이 조에서 “한국토지주택공사”라 한다)
3. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)

4. 「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사

② 한국토지주택공사 및 한국자산관리공사는 제1항에 따라 부동산의 보관업무를 수행하려면 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업의 인가를 받아야 한다. 이 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제24조는 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따라 증권의 보관을 위탁받은 자산보관기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따른 한국예탁결제원(이하 “한국예탁결제원”이라 한다)에 증권을 예탁하여야 한다.

④ 제1항에 따른 자산보관업무를 위탁에 관한 계약 체결 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제36조(자산보관기관의 의무 등) ① 자산보관기관은 부동산투자회사를 위하여 법령 및 자산보관계약에 따라 선량한 관리자로서 그 업무를 성실히 수행하여야 한다.

② 자산보관기관은 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임직원이 그 직무를 수행할 때 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 정하여야 한다.

③ 자산보관기관은 위탁받은 부동산투자회사의 자산을 그 고유재산이나 제3자로부터 보관을 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한

다.

④ 자산보관기관은 법령 또는 자산보관계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 부동산투자회사에 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제37조(투자보고서) ① 영업인가를 받은 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매 분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토해양부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하여야 한다. 다만, 개발전문 부동산투자회사는 투자보고서를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 투자보고서에는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어야 한다.

제38조(투자 관련 서류의 비치 및 공시) 영업인가를 받은 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치·공시하고 주주 및 채권자들이 열람할 수 있게 제공하여야 한다.

제4장(제39조, 제39조의2 및 제40조부터 제42조까지)을 다음과 같이 한다.

제4장 감독

제39조(감독·조사 등) ① 국토해양부장관은 공익을 위하여 또는 부동

산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무등 위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)에 이 법에 따른 업무 또는 재산 등에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 업무 또는 재산 등을 검사하게 할 수 있다.

② 국토해양부장관은 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 업무의 전부 또는 일부의 정지
2. 임직원의 해임 또는 징계의 요구
3. 그 밖에 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 대통령령으로 정하는 사항

제39조의2(금융위원회의 감독) ① 금융위원회는 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사등에 금융감독 관련 업무에 관한 자료 제출이나 보고를 명할 수 있

으며, 금융감독원의 원장으로 하여금 그 업무에 관하여 검사하게 할 수 있다.

② 금융위원회는 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 하도록 국토해양부장관에게 요구할 수 있고, 국토해양부장관은 특별한 사유가 없으면 요구에 따라야 한다. 이 경우 국토해양부장관은 그 조치 내용을 금융위원회에 통보하여야 한다.

제40조(인가 사항) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받은 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정관의 변경
2. 부동산투자회사의 해산
3. 영업 전부의 양수 또는 양도

② 제1항에 따른 인가에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

제41조(보고 사항) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 발생일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.

1. 제19조제2항에 따른 현물출자
2. 임원의 변경
3. 제30조 단서에 해당하는 거래의 체결
4. 그 밖에 부동산투자회사의 경영상 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 국토해양부장관은 제1항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

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

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우

2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
 3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
 4. 영업인가 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

② 제1항에 따른 영업인가 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.

제44조 및 제44조의2를 각각 다음과 같이 한다.

제44조(해산) 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가의 취소

제44조의2(청산 시 채권자에 대한 최고) 청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제6장(제45조 및 제46조)을 다음과 같이 한다.

제6장 등기

제45조(설립등기) ① 부동산투자회사의 설립등기는 「상법」 제299조 및 제300조에 따른 절차를 마친 날부터 2주 이내에 하여야 한다.

② 제1항에 따른 설립등기 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 제8조제1항제1호부터 제5호까지, 제9호 및 제10호에 관한 사항
2. 정관으로 부동산투자회사의 존립기간 또는 해산사유를 정한 경우에는 그 기간 또는 사유
3. 이사와 감사의 성명 및 주민등록번호
4. 대표이사의 성명, 주민등록번호 및 주소
5. 2명 이상의 대표이사가 공동으로 부동산투자회사를 대표하기로 정한 경우에는 그 사실

③ 제1항에 따라 설립등기를 신청할 때에는 정관 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.

제46조(해산등기의 촉탁) ① 국토해양부장관은 제42조에 따른 영업인
가의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의
소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.

② 국토해양부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기
원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

제7장의 장 번호 및 제목을 다음과 같이 한다.

제7장 보칙

제47조부터 제49조까지, 제49조의2 및 제49조의3을 각각 다음과 같이
하고, 제7장에 제49조의4 및 제49조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제47조(내부통제기준의 제정 등) ① 자기관리 부동산투자회사 및 자산
관리회사는 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호
하기 위하여 임직원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(이하 “내부
통제기준”이라 한다)을 제정하여 시행하여야 한다.

② 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 내부통제기준의 준
수 여부를 점검하고 내부통제기준을 위반한 경우 이를 조사하여 감
사에게 보고하는 준법감시인을 두어야 한다.

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

제48조(청문) 국토해양부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는

처분을 하려면 「행정절차법」에 따라 청문을 하여야 한다.

1. 제23조제3항에 따른 등록의 취소
2. 제42조제1항에 따른 영업인가 및 설립인가의 취소

제49조(다른 법률과의 관계) ① 부동산투자회사에 대하여는 「상법」
제289조제2항, 제415조의2 및 제542조의8부터 제542조의12까지의 규
정을 적용하지 아니한다.

② 최저자본금준비기간이 지나지 아니한 부동산투자회사에 대하여
는 「상법」 제418조부터 제420조까지 및 제420조의2부터 제420조
의4까지의 규정을 적용하지 아니한다.

③ 「상법」 제290조에도 불구하고 같은 조 제3호에 따른 약정은
부동산투자회사에 대하여는 효력이 없다.

제49조의2(기업구조조정 부동산투자회사에 관한 특례) ① 기업구조조
정 부동산투자회사는 이 법에서 정한 부동산투자회사의 요건을 갖추
고 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호의 부동산으로 구성하여
야 한다.

1. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매
각하는 부동산
2. 채권금융기관과 재무구조 개선을 위한 약정을 체결하고 해당 약
정 이행 등을 하기 위하여 매각하는 부동산

3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차에 따라 매각하는 부동산

4. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

② 국토해양부장관은 제9조에 따라 기업구조조정 부동산투자회사(제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사인 기업구조조정 부동산투자회사는 제외한다)의 영업인가를 하려는 경우에는 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.

③ 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여는 제14조의3, 제15조, 제24조제1항·제2항 및 제25조제1항을 적용하지 아니한다.

④ 기업구조조정 부동산투자회사에 관하여는 제11조의2, 제14조제2항, 제22조의2 및 제28조제3항을 준용한다. 이 경우 “위탁관리 부동산투자회사”는 “기업구조조정 부동산투자회사”로 본다.

⑤ 기업구조조정 부동산투자회사에 출자하는 경우 그 출자에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법률에 따른 출자한도 제한, 재산운용 제한 및 투자 제한 등을 적용하지 아니한다.

1. 「은행법」 제37조제1항 및 제2항
2. 「보험업법」 제106조, 제108조 및 제109조
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제344조

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 법률

⑥ 기업구조조정 부동산투자회사가 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 금융기관(이하 이 항에서 “금융기관”이라 한다)의 자회사에 해당하는 경우 같은 법 제37조제3항에 따른 자회사에 대한 신용공여 한도를 산출할 때에는 해당 기업구조조정 부동산투자회사를 금융기관의 자회사로 보지 아니한다.

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제22조부터 제28조까지, 제28조의2, 제29조부터 제43조까지, 제48조, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제60조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제187조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2, 제250조부터 제253조까지 및 제415조부터 제425조까지의 규정을 적용하지 아니한다.

다.

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

제49조의4(협회의 설립 등) ① 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사는 부동산투자회사 관련 업무의 전문화와 건전한 발전을 도모하기 위하여 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사의 단체(이하 “협회”라 한다)를 설립할 수 있다.

② 협회는 법인으로 한다.

③ 협회는 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④ 협회를 설립하려는 경우에는 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사 3인 이상을 발기인으로 하여 정관을 작성한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다.

⑤ 국토해양부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 협회의 설립인가를 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우
 2. 설립인가 조건을 위반한 경우
 3. 목적 달성이 불가능하게 된 경우
 4. 목적사업 외의 사업을 한 경우
 5. 제49조의5에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 이행하지 아니하거나 조사·검사를 거부·방해 또는 기피한 경우 또는 거짓으로 보고하거나 자료를 제출한 경우
 - ⑥ 협회의 정관에 기재할 내용, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
 - ⑦ 협회에 관하여 이 법에서 규정한 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.
- 제49조의5(협회의 업무 및 감독) ① 협회의 업무는 다음 각 호와 같다.
1. 부동산투자회사 관련 업무의 건전한 발전을 위한 조사·연구
 2. 협회 회원의 상호 협력증진을 위한 업무
 3. 부동산투자회사 관련 자산운용 전문인력과 부동산투자회사 관련 업무 종사자의 자질향상을 위한 교육 및 연수
 4. 제1호부터 제3호까지에 딸린 업무
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 국토해양부장관은 감독상 필요한 때에는 협회에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 협회의 업무에 대한 조사·검사 또는 그 밖에 협회의 감독에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8장(제50조부터 제54조까지)을 다음과 같이 한다.

제8장 벌칙

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조에 따른 영업인가를 받지 아니하고 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 제21조제1호부터 제4호까지 및 제6호의 업무를 하거나 주식을 모집 또는 매출(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출을 말한다)한 자
2. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 부동산투자회사의 영업인가 또는 변경인가를 받은 자
3. 제19조제1항을 위반하여 영업인가 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자
4. 제21조를 위반하여 자산을 투자·운용한 자
5. 제32조를 위반하여 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게

한 자

6. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제22조의3에 따른 자산관리회사의 예비인가·설립인가 또는 변경인가를 받은 자

7. 제29조제1항을 위반하여 제9조에 따른 영업인가를 받지 아니하고 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 차입하거나 사채를 발행한 자

제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조제4항을 위반하여 영업인가 전에 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행한 자. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집에 해당하는 경우에는 제50조제1호를 적용한다.
2. 제19조제4항에 따른 평가를 받지 아니하고 현물출자를 한 자 및 현물출자를 받은 자
3. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제23조제1항에 따른 부동산투자자문회사의 등록을 한 자
4. 제25조제1항을 위반하여 자산을 운용한 자
5. 제26조제1항 또는 제2항을 위반하여 부동산개발사업에 투자한 자. 다만, 개발전문 부동산투자회사가 제26조의2에 따라 부동산개

발사업에 투자하는 경우는 제외한다.

- 6. 제22조의2제3항(제49조의2제4항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)을 위반하여 거래행위를 한 자
- 7. 제27조제1항 또는 제3항을 위반하여 자산을 운용한 자
- 8. 제29조를 위반하여 자금을 차입하거나 사채를 발행한 자
- 9. 제30조를 위반하여 같은 조 각 호의 어느 하나의 자와 거래를 한 자
- 10. 제49조의2제1항을 위반하여 자산을 운용한 자

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

- 1. 제17조를 위반하여 주식청약서 또는 투자설명서를 제공하지 아니하거나 거짓으로 작성하여 제공한 자
- 2. 제15조제3항 또는 제4항에 따른 처분명령을 위반한 자
- 3. 제24조제1항 또는 제2항을 위반하여 부동산을 처분한 자
- 4. 제24조제3항에 따른 실사보고서를 작성하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
- 5. 제33조에 따른 행위준칙을 위반한 자
- 6. 제35조제3항을 위반하여 증권을 한국예탁결제원에 예탁하지 아니

한 자

- 7. 제36조제3항을 위반하여 자산을 구분관리하지 아니한 자
- 8. 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 작성하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
- 9. 제40조제1항에 따른 인가를 받지 아니하고 같은 항 각 호의 어느 하나의 행위를 한 자
- 10. 제41조제2항에 따른 시정명령 또는 보완명령을 이행하지 아니한 자

제53조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제50조부터 제52조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

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. 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문의 명칭을 사용한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
 - 1. 제26조제3항을 위반하여 부동산개발사업에 투자한 자
 - 2. 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 제출하지 아니한 자
 - 3. 제38조에 따른 매 분기 또는 결산기의 재무제표나 투자보고서를 비치·공시하지 아니하거나 열람할 수 있게 제공하지 아니한 자
 - 4. 제39조제1항 또는 제39조의2제1항에 따른 자료 제출, 보고 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료 제출 또는 보고를 한 자
 - 5. 제39조제2항에 따른 조치를 이행하지 아니한 자
 - 6. 제41조제1항에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 자
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관이 부과·징수한다.

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제23조제3항, 제42조제1항, 제47조제2항, 제49조의4 및 제49조의5의 개정규정은 공

포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주주총회에 대한 적용례) 제12조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 소집된 주주총회부터 적용한다.

제3조(주식매수청구에 관한 적용례) 제20조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 이루어진 이사회 결의에 대한 주식매수청구부터 적용한다.

제4조(환매권에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전의 규정에 따라 설립된 부동산투자회사에 대하여는 제49조의2제3항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

◇부동산투자회사법 개정이유

다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 그 수익을 배당하는 부동산투자회사의 설립 및 운영조건을 일부 완화하여 부동산에 대한 간접투자를 활성화하고, 부동산개발사업을 전문으로 영위하는 개발전문 부동산투자회사의 여유자금 투자·운영 방법 및 주식의 공모시기 등을 완화하여 부동산개발사업에 대한 투자의 기회를 확대하며,

대토보상을 원활히 하고 개발전문 부동산투자회사의 설립을 활성화하기 위하여 대토보상지에서 개발사업을 실시하는 개발전문 부동산투자회사에 대해 대토보상권을 현물출자할 수 있도록 하

고, 이러한 개발전문 부동산투자회사에 대한 운용 요건을 완화함과 동시에 벌칙의 구성요건이 되는 미공개 자산운용정보의 범위를 법률에서 구체적으로 규정하는 한편,

어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸고, 길고 복잡한 문장을 간결하게 하는 등 국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비하며, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 부동산투자회사의 최저자본금 인하(법 제6조 및 제10조)

- 1) 부동산투자회사의 설립자본금은 10억원, 최저자본금은 100억원이므로 프로젝트금융투자회사 등 다른 투자기구에 비해 과도하여 부동산투자회사를 설립하기 어려운 문제가 있음.
- 2) 설립 자본금은 5억원 이상으로 낮추는 한편, 영업인가 후 6개월이 경과한 부동산투자회사의 최저자본금을 자기관리 부동산투자회사의 경우에는 70억원으로, 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 경우에는 50억원으로 인하함.
- 3) 최저자본금을 인하함으로써 부동산투자회사의 투자대상이 단일 중·소형 부동산으로 넓어질 뿐 아니라 부동산개발사업에 대한 투자 기회가 확대될 수 있을 것으로 기대됨.

나. 부동산투자회사의 공모의무 비율 축소 및 주식소유제한 비율 확대(법 제14조의3제1항 단서 및 제15조제1항 단서 신설)

- 1) 부동산투자회사의 주식공모의무 비율은 높고 주식소유제한 비율은 낮아, 부동산투자회사에 대한 투자가 활성화되지 못하고, 유사한 부동산간접투자기구와의 형평성 문제가 발생함.
- 2) 2012년 12월 31일까지는 부동산투자회사의 주식공모의무 비율을 100분의 30 이상에서 100분의 20 이상으로 축소하고, 주식소유제한 비율을 100분의 30 이상에서 100분의 35 이상으로 확대함.
- 3) 부동산투자회사에 대한 공모비용 감소 및 기관투자 유치를 통하여 부동산투자회사에 대한 투자가 활성화되고, 부동산간접투자기구와의 형평성을 확보할 것으로 기대됨.

다. 부동산투자회사에 현물출자 하는 재산의 범위 확대(법 제19조제2항)

- 1) 영업인가 후에 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산이 부동산으로 한정되어 있어 부동산과 유사한 권리의 현물출자를 제약하는 문제가 있음.
- 2) 현물출자를 하는 재산에 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리와 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀

속되는 부동산 신탁의 수익권을 추가함.

- 3) 부동산투자회사에 현물출자 할 수 있는 재산의 범위를 확대함으로써 부동산투자회사의 최저자본금 확보가 용이하게 될 것으로 기대됨.

라. 부동산투자회사에 대한 주주의 주식매수청구권 행사 요건 완화 (법 제20조의2제3항 신설)

- 1) 부동산투자회사에 대하여 주주의 주식매수 청구가 있는 경우 매수청구기간이 만료한 날부터 20일 이내에 당연히 매수하도록 되어 있어 부동산투자회사의 자금상황을 반영할 수 없는 문제가 있음.
- 2) 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 등의 경우에는 국토해양부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있도록 함.
- 3) 부동산투자회사의 자금사정을 감안하여 주식매수를 하게 함으로써 부동산투자회사의 안정적 운영이 가능하게 될 것으로 기대됨.

마. 개발전문 부동산투자회사의 운용요건 완화(법 제26조의2)

- 1) 개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유자금의 운영방법이 금융기관에의 예치 및 국·공채의 매입으로 한정되어 있고, 최저자본금준비기간이 끝날 때까지 발행 주식총수의 100분의 30

이상을 공모하도록 되어 있으며, 최저자본금준비기간이 지난 후에 1인당 주식소유한도를 준수하여야 하는 등 개발전문 부동산투자회사의 운용요건이 엄격하여 설립을 저해하는 문제가 있음.

- 2) 개발전문 부동산투자회사의 여유자금의 운영방법에 국·공채와 유사한 수준의 금융기관 발행채권 등 대통령령으로 정하는 증권의 매매까지 허용하고, 주식공모 의무 및 1인당 주식소유한도 준수 의무를 일정기간 유예하도록 함.
- 3) 여유자금의 운영방법을 확대함으로써 자금운영의 탄력성을 부여하고 주식공모 의무 및 1인당 주식소유한도 준수 의무를 일정기간 완화함으로써 개발사업의 실현가능성에 대한 불확실로 인해 주식공모가 제대로 이루어지지 않는 한계를 극복할 수 있을 것으로 기대됨.

바. 대토보상권의 현물출자(법 제26조의3 신설)

- 1) 대규모 공익사업의 시행으로 보상자금이 인근지역의 지가상승을 초래하여 부동산시장의 불안요인으로 작용할 우려가 있음.
- 2) 보상자금을 대토보상으로 흡수하기 위하여 대토보상권을 개발전문 부동산투자회사에 현물출자할 수 있도록 규정함.
- 3) 토지가격 변동에 대한 위험을 주민들이 전적으로 감수해야하

는 대토보상의 단점을 보완하여 대토보상을 활성화하는데 기여할 것으로 보임.

사. 벌칙요건의 구성이 되는 미공개 자산운용정보의 범위를 법률에서 구체적으로 규정함(법 제32조).

아. 사업자 단체의 설립근거 마련(법 제49조의4 및 제49조의5 신설)

1) 사업자 단체의 설립근거가 없어 그 동안 자율적 협의체로 운영되어 오는 등 부동산투자회사 제도의 홍보 및 연구 등에 소홀한 문제가 있음.

2) 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사의 단체의 설립근거를 마련하고, 사업자 단체의 업무 및 감독에 관한 사항을 정함.

3) 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사의 사업자 단체를 설립함으로써 부동산에 대한 건전한 투자를 도모하기 위한 홍보 및 제도발전에 기여할 것으로 기대됨.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 항로표지법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2010년 4월 15일

국무총리 정운찬

**국무위원
국토해양부장관 정종환**

●법률 제10270호

항로표지법 일부개정법률

항로표지법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제7항 중 “「물품관리법」에 따라”를 “「물품관리법」에도 불구하고”로 하고, 같은 조 제8항을 제9항으로 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 제7항에 따른 국유재산과 물품의 대여 또는 사용·수익의 내용, 조건 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조제1항 중 “그 소속 기관의 장”을 “그 소속 기관의 장 또는 해양경찰청장”으로 한다.

제44조제3항부터 제5항까지를 각각 삭제한다.

부칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.