



[시행 2021. 6. 23] [대통령령 제31817호, 2021. 6. 22, 일부개정]

국토교통부 (부동산산업과) 044-201-3417

1 <개정 2010. 7. 15.>

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

[전문개정 2010. 7. 15.]

2 () ① 「부동산투자회사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구(같은 법 제229조제2호에서 정한 부동산에 집합투자재산의 100분의 80을 초과하여 투자하는 같은 법 제9조제19항제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구를 포함하며, 이하 “부동산 집합투자기구”라 한다)가 발행하는 같은 법 제9조제21항에 따른 집합투자증권(이하 “집합투자증권”이라 한다)을 말한다. <개정 2016. 7. 19., 2020. 2. 21.>

② 법 제2조제3호다목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호에 해당하는 자산의 가액의 합계액이 유동화자산(「자산유동화에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 유동화자산을 말한다)의 가액 중 100분의 70 이상 포함된 해당 유동화자산을 기초로 발행된 유동화증권을 말한다.

1. 부동산

2. 부동산매출채권(부동산의 매각·임대 등에 의하여 발생한 매출채권을 말한다)

3. 부동산담보부채권

③ 법 제2조제3호사목에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주식 및 채권을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 16., 2016. 8. 11., 2021. 2. 17.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제2항에 따른 도시·군계획시설채권

2. 「도시개발법」 제23조제1항에 따른 토지상환채권

3. 「주택법」 제80조제1항에 따른 주택상환사채

4. 「택지개발촉진법」 제20조제2항에 따른 토지상환채권

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제7항에 따라 발행되는 채권

6. 부동산담보부채권

7. 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인의 채권. 다만, 이 영 제27조제1항제1호나목에 해당되는 사채는 제외한다.

8. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식 및 채권 또는 같은 법 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 채권. 다만, 이 영 제27조제1항제1호다목에 해당되는 주식 및 사채는 제외한다.

④ 법 제2조제4호라목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다. <신설 2013. 6. 17., 2016. 7. 19.>

1. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 연면적의 100분의 10 이상의 범위에서 증축하거나 개축하는 사업으로서 증축 또는 개축되는 면적이 3천제곱미터를 초과하는 사업

2. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 이전하는 사업

[전문개정 2010. 7. 15.]

[제목개정 2013. 6. 17.]

2 • • 가 <개정 2007. 10. 15.>

3 삭제 <2007. 10. 15.>

4 삭제 <2007. 10. 15.>

5 () ① 법 제7조제3호에서 “대통령령으로 정하는 금융 관련 법률”이란 다음 각 호의 법률을 말한다. <개정 2014. 3. 24., 2016. 5. 31., 2016. 7. 28., 2021. 3. 23.>

1. 「한국은행법」
 2. 「은행법」
 3. 「한국산업은행법」
 4. 「중소기업은행법」
 5. 「한국수출입은행법」
 6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」
 7. 삭제<2014. 12. 30.>
 8. 「보험업법」
 9. 「금융지주회사법」
 10. 「상호저축은행법」
 11. 「여신전문금융업법」
 12. 「신용보증기금법」
 13. 「기술보증기금법」
 14. 「농업협동조합법」
 15. 「수산업협동조합법」
 16. 「신용협동조합법」
 17. 「새마을금고법」
 18. 「중소기업창업 지원법」
 19. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」
 20. 「외국환거래법」(1998년 9월 16일 법률 제5550호 외국환거래법에 따라 폐지되기 전의 「외국환관리법」을 포함한다)
 21. 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」
 22. 「자산유동화에 관한 법률」
 23. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」
 24. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」
 25. 「외국인투자 촉진법」(1998년 9월 16일 법률 제5559호 외국인투자촉진법에 따라 폐지되기 전의 「외국인투자 및 외자도입에 관한 법률」을 포함한다)
 26. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」
 27. 「한국주택금융공사법」
 28. 「주택법」
 29. 「예금자보호법」
 30. 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」
 31. 「금융소비자 보호에 관한 법률」
- ② 법 제7조제5호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 영업의 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유가 발생한 당시의 임직원(「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제14조제2항에 따라 허가·인가 등이 취소된 법인 또는 회사의 경우에는 같은 법 제10조에 따른 적기시정조치사유 발생 당시의 임직원을 말한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2013. 3. 23.>
1. 감사 또는 감사위원회의 위원

2. 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생과 관련하여 위법·부당한 행위로 인하여 국토교통부장관, 금융위원회 또는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따라 설립된 금융감독원의 원장(이하 “금융감독원장”이라 한다)으로부터 주의·경고·견책·직무정지·해임요구 또는 그 밖의 조치를 받은 임원
3. 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생과 관련하여 위법·부당한 행위로 인하여 국토교통부장관, 금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 정직요구 이상에 해당하는 조치를 받은 직원
4. 제2호 또는 제3호에 해당되는 제재대상자로서 그 제재를 받기 전에 사임하거나 사직한 자

[전문개정 2010. 7. 15.]

6 삭제 <2007. 10. 15.>

7 () 법 제8조제1항제15호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 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. 투자자 보호에 관한 사항

[전문개정 2010. 7. 15.]

7 2() ① 법 제8조의2제1항에 따른 설립보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 발기인 및 임원에 관한 사항
4. 자본금에 관한 사항

② 자기관리 부동산투자회사는 제1항의 설립보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다.

1. 정관
2. 발기인회의 의사록
3. 발기인 및 임원의 경력증명서
4. 주금(株金)의 납입을 증명할 수 있는 서류

③ 법 제8조의2제2항에 따른 설립 이후의 회사 현황에 관한 보고서에는 제1항 각 호의 사항(제1항제3호 중 발기인에 관한 사항은 제외한다)이 포함되어야 한다.

④ 자기관리 부동산투자회사는 설립보고서를 제출한 날부터 3개월이 지난 날을 기준으로 10일 이내에 제3항의 보고서에 제2항 제1호·제3호(발기인의 경력증명서는 제외한다)·제4호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

[본조신설 2013. 6. 17.]

8 (가) ① 법 제9조제1항 본문에 따라 부동산투자회사의 영업인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 사항을 적은 영업인가 신청서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 6. 17., 2020. 2. 21.>

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

5. 주요 투자대상 및 운영방법에 관한 사항

6. 법 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 관한 사항

② 제1항에 따른 영업인가 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다. <개정 2013. 6. 17., 2020. 2. 21.>

1. 발기인회의 의사록

2. 발기인, 임원 및 자산운용 전문인력의 이력서와 경력증명서

3. 정관

4. 주금의 납입을 증명할 수 있는 서류

5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 적은 서류

6. 업무의 종류 및 방법을 적은 서류

7. 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 그 위탁계약서 사본

8. 법 제35조제1항에 따른 자산보관기관(이하 “자산보관기관”이라 한다)과 체결한 자산보관계약서 사본

9. 영업인가 후 3개 사업연도의 사업계획서(추정 재무제표를 포함한다) 및 예상수지계산서

10. 법 제14조의8제2항에 따라 주식공모를 하려는 경우 그 주식공모에 관한 계획서

11. 법 제17조제2항에 따른 투자설명서안

12. 법 제47조제1항에 따른 내부통제기준

③ 법 제9조제1항 단서에서 “부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. <신설 2020. 2. 21.>

1. 법 제21조제1항제1호부터 제5호까지의 투자대상을 취득하기 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따른 양해각서 및 매매계약의 체결

2. 법 제21조제1항제1호부터 제5호까지의 투자대상에 대한 투자 여부를 검토하기 위한 법률자문, 시장조사, 감정평가 및 재무분석

3. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록

5. 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록

6. 그 밖에 부동산개발사업을 추진하기 위해 미리 이행할 필요가 있는 것으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 업무

④ 법 제9조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 6. 17.>

1. 부동산투자회사가 업무를 위탁하는 경우 위탁계획의 적정성

2. 법 제19조제1항 및 제29조제1항 위반 여부

3. 자산 투자·운용에서의 투자자 보호 방안

⑤ 삭제<2015. 10. 23.>

⑥ 법 제9조제6항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <신설 2014. 1. 16.>

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

2. 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제38조에 따른 기관

3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자 또는 같은 법 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구

4. 다른 부동산투자회사

⑦ 법 제9조제6항 단서에서 “입찰·경매 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 방식”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식을 말한다. <개정 2014. 10. 28., 2015. 12. 28.>

1. 입찰, 경매, 공매 등 공고를 통하여 일반에 부동산 매각 사실을 알리고, 매입 희망자를 모집하여 경쟁에 따라 부동산을 공급하는 방식

2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」 등 관계 법령에서 정한 공급 절차와 가격 산정기준에 따라 부동산을 공급하는 방식

- ⑧ 법 제9조제7항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조제2항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “현물출자를 하는 재산” 또는 “현물출자 재산”은 “사업대상 부동산”으로, “현물출자자”는 “사업대상 부동산을 매각하는 자”로, “현물출자”는 “영업인가 또는 변경인가”로 본다. <신설 2014. 1. 16., 2014. 10. 28.>
- ⑨ 법 제9조제8항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)을 말한다. <신설 2014. 1. 16., 2015. 10. 23., 2016. 8. 31., 2020. 12. 8.>
- ⑩ 국토교통부장관은 부동산투자회사에 대하여 영업인가를 한 경우에는 그 내용을 금융위원회에 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 6. 17., 2014. 1. 16.>
- ⑪ 이 영에서 규정한 사항 외에 부동산투자회사의 영업인가와 관련하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 6. 17., 2014. 1. 16.>
- [전문개정 2010. 7. 15.]

- 8 2()** ① 법 제11조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 별표 1에 따른 요건을 말한다.
- ② 국토교통부장관은 법 제11조제5항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 주요 출자자에게 다음 각 호에 해당하는 자료의 제출을 요청할 수 있다.
1. 법인인 경우
 - 가. 재무제표
 - 나. 경영실태평가보고서(금융업을 영위하는 법인인 경우만 해당한다)
 - 다. 그 밖에 국토교통부장관이 자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성 심사를 위하여 필요하다고 인정하여 고시하는 자료
 2. 개인인 경우
 - 가. 출자자금이 차입금인 경우 금융기관의 대출약정서
 - 나. 그 밖에 국토교통부장관이 자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성 심사를 위하여 필요하다고 인정하여 고시하는 자료
- [본조신설 2014. 1. 16.]

- 8 3()** ① 법 제9조의2제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 등록하려는 자는 같은 조 제2항에 따른 등록신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다. <개정 2020. 2. 21.>
1. 제8조제2항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호의 서류
 2. 발기인 및 임원의 이력서와 경력증명서
 3. 등록 후 3개 사업연도의 사업계획서(추정 재무제표를 포함한다)
- ② 법 제9조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무”란 제8조제3항 각 호의 업무를 말한다. <신설 2020. 2. 21.>
- ③ 법 제9조의2제1항제2호를 적용할 때 제12조의3제27호부터 제30호까지의 규정에 해당하는 자는 법 제14조의8제3항제1호에 따른 주주의 범위에 포함되지 않는다. <신설 2021. 6. 22.>
- ④ 법 제9조의2제2항에 따른 등록신청서에는 제8조제1항제1호부터 제5호까지의 사항을 적어야 한다. <개정 2020. 2. 21., 2021. 6. 22.>
- ⑤ 법 제9조의2제3항 후단에서 “등록신청서 흠결의 보완기간 등 대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 기간을 말한다. <개정 2020. 2. 21., 2021. 6. 22.>
1. 법 제9조의2제4항에 따른 등록신청서 흠결의 보완기간
 2. 법 제9조의2제1항에 따른 요건 충족 여부를 확인하기 위하여 관계 기관으로부터 필요한 자료를 제공받는 데에 걸리는 기간
 3. 법 제49조의2제2항 및 제49조의3제2항에 따라 금융위원회의 의견을 듣거나 금융위원회와 협의하는 데에 걸리는 기간
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 등록신청서의 서식과 작성방법 등 등록의 신청 등에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2020. 2. 21., 2021. 6. 22.>

[본조신설 2016. 7. 19.]

- 9 () ① 법 제12조제1항제3호에서 “총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2020. 2. 21.>
1. 제40조제1항제1호에 따른 회계기간 말일 기준으로 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분계약 또는 변경체결에 관한 사항
 2. 자산관리회사와의 업무위탁 계약의 체결 또는 변경체결(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 계약을 포함한다)에 관한 사항
- ② 법 제12조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2020. 2. 21.>
1. 부동산개발사업계획의 목적이 되는 부동산개발사업이 변경되어 법 제2조제4호의 다른 유형의 사업에 해당하게 되는 경우
 2. 부동산개발사업계획의 대상이 되는 토지, 공유수면, 건축물이나 그 밖의 인공구조물이 변경되는 경우
 3. 부동산개발사업계획의 사업비 또는 사업규모가 100분의 30 이상 변경되는 경우
 4. 부동산개발사업계획이 취소되는 경우

[본조신설 2013. 6. 17.]

- 10 () 법 제13조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 일정 금액”이란 부동산투자회사의 총자산의 100분의 10에 해당하는 금액을 말한다.

[전문개정 2010. 7. 15.]

- 11 () ① 법 제14조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 법 제14조제2항제1호 및 제2호에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존속·비속을 말한다.
- ② 부동산투자회사의 이사는 이사회 결의를 거쳐 다음 각 호의 직무를 수행한다. <신설 2020. 2. 21.>
1. 자산관리회사, 자산보관기관, 법 제22조의2제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 주식의 모집, 사모(私募) 또는 매출 업무를 위탁받은 기관(이하 “판매회사”라 한다) 또는 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하 “사무수탁회사”라 한다) 등에 대한 보수의 지급
 2. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항
 3. 부동산투자회사의 운영상 중요하다고 인정되는 사항으로서 정관으로 정한 사항
 4. 그 밖에 주주 보호를 위해 필요한 사항으로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- ③ 부동산투자회사의 이사는 업무 및 자산 상황을 파악하기 위해 필요한 경우에는 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 그 부동산투자회사와 관련되는 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다. <개정 2020. 2. 21.>
- ④ 제3항에 따라 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <개정 2020. 2. 21.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

- 12 () ① 법 제14조의2제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
1. 해당 부동산투자회사의 이사
 2. 해당 부동산투자회사의 주요주주(주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주를 말한다. 이하 같다)
 3. 해당 부동산투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관기관으로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
 4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존속·비속
 5. 해당 부동산투자회사와 관련하여 「공인회계사법」 제21조에 따라 감사(監査)가 제한되는 사람 또는 같은 법 제33조에 따라 감사가 제한되는 회계법인에 소속된 사람
- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 자산관리회사, 자산보관기관 또는 판매회사·사무수탁회사에 대하여 해당 부동산투자회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③ 제2항에 따라 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

[전문개정 2010. 7. 15.]

12 2() 법 제14조의6제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조에 따른 투자매매업자 또는 투자중개업자(법인인 경우에는 해당 기관의 임직원을 말한다)로서 해당 부동산투자회사의 주식을 판매하는 사람
2. 제1호에 해당하는 사람의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다)

[본조신설 2013. 6. 17.]

[중전 제12조의2는 제12조의3으로 이동 <2013. 6. 17.>]

12 3() 법 제14조의8제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2011. 12. 31., 2012. 10. 29., 2013. 6. 17., 2014. 1. 16., 2014. 3. 24., 2014. 12. 30., 2015. 10. 23., 2016. 7. 19., 2018. 11. 13., 2020. 2. 21.>

1. 지방자치단체
2. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단
3. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단
4. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
5. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회(공제사업만 해당한다)
6. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회
7. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
8. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
9. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
10. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
11. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
12. 「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자
13. 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
14. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
15. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회
16. 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 건설근로자공제회
17. 「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호, 제14호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 법인
18. 「과학기술인공제회법」에 따른 과학기술인공제회
19. 「대한소방공제회법」에 따른 대한소방공제회
20. 「별정우체국법」에 따른 별정우체국 연금관리단
21. 「산림조합법」에 따른 산림조합중앙회(공제사업만 해당한다)
22. 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합(공제사업만 해당한다)
23. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 우체국예금자금 또는 「우체국보험특별회계법」에 따른 우체국보험적립금을 관리·운용하는 법인
24. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
25. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다) 또는 제1호부터 제24호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사
26. 국민연금공단 또는 제1호부터 제24호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구. 이 경우 부동산집합투자기구가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제

233조제1항 각 호 외의 부분에 따른 자집합투자기구로 설정·설립된 경우로서 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 모집합투자기구가 발행한 집합투자증권 총수의 100분의 100을 소유한 경우에는 그 모집합투자기구를 포함한다.

27. 법 제20조에 따라 증권시장에株式이 상장된 부동산투자회사

28. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 전문투자자. 이 경우 전문투자자가 투자한 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 목의 자산으로 구성하여야 한다.

가. 법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권

나. 기업구조조정 부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권

29. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구

30. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

[전문개정 2010. 7. 15.]

[제12조의2에서 이동 <2013. 6. 17.>]

13 (1) ① 법 제16조제1항에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2011. 12. 31., 2013. 6. 17., 2013. 8. 27., 2014. 1. 16.>

1. 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 자

2. 법 제14조의8제2항에 따라 주식을 일반의 청약에 제공한 후 남은 주식을 인수한 인수인이나 받기인. 이 경우 그 주식을 소유할 수 있는 기간은 해당 부동산투자회사가 발행한株式이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소의 증권시장(이하 “증권시장”이라 한다)에 상장된 날부터 1년 6개월까지의 기간으로 한정한다.

② 법 제16조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2013. 6. 17.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

14 () ① 법 제17조제1항제5호에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사항”이란 현물출자가 있는 경우 현물출자대상 부동산의 내역과 그에 대하여 부여할 주식의 수를 말한다.

② 법 제17조제2항에서 “부동산투자회사의 설립취지, 투자계획 및 투자위험에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2015. 10. 23.>

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. 자산운용 전문인력에 관한 사항

12. 업무 및 자산보관의 위탁에 따라 지급되는 비용에 관한 사항

13. 그 밖에 주주의 보호를 위하여 필요한 사항

③ 부동산투자회사는 제2항 각 호의 사항이 기재된 투자설명서를 주식의 인수청약을 권유하는 상대방에게 제공하고 그 주요 내용을 설명하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 투자설명서의 서식과 작성 방법 등 투자설명서의 제공에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2020. 2. 21.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

- 15 (가)** 법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균 주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 않은 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다. <개정 2016. 8. 31., 2020. 2. 21., 2021. 1. 5.>
1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
 - 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
 - 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
 - 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 - 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
 2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

[전문개정 2010. 7. 15.]

- 16 ()** ① 삭제 <2016. 12. 30.>
- ② 법 제19조제5항에 따라 현물출자를 하는 재산 가액의 평가는 해당 재산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 비율로 환원하거나 할인하여 가격시점에서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 “수익환원법”이라 한다)에 따른다. <개정 2010. 7. 15., 2013. 6. 17.>
 - ③ 수익환원법을 적용하는 것이 불합리한 재산의 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항에 따른 감정평가준칙에 따라 그 재산의 특성을 고려하여 해당 재산을 평가할 수 있다. <개정 2010. 7. 15., 2013. 6. 17., 2016. 8. 31.>
 - ④ 제2항 및 제3항에 따라 현물출자 재산의 가액을 평가한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다. <개정 2010. 7. 15., 2013. 6. 17.>
 - ⑤ 현물출자 재산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 재산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다. <개정 2010. 7. 15.>
 - ⑥ 현물출자 재산의 가액에 대한 평가를 한 날부터 1년이 지날 때까지 현물출자가 이루어지지 아니한 경우에는 다시 평가하여야 한다. <신설 2014. 10. 28.>
- [전문개정 2007. 10. 15.]

- 17 ()** ① 부동산투자회사가 법 제20조의2제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회 소집의 통지 또는 공고를 하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 「상법」 제370조제1항에 따른 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ② 법 제20조의2제2항에 따른 주식의 매수가격은 「상법」 제374조의2제3항부터 제5항까지의 규정에 따라 결정한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되어 있는 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의5제3항에 따라 결정한다.
 - ③ 부동산투자회사는 법 제20조의2제1항에 따른 매수청구가 있는 경우 해당 청구인에게 주식의 매수에 따른 수수료나 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다.
 - ④ 부동산투자회사가 주식을 매수하였을 때에는 주주명부에 그 내역을 기록하고 그 주식을 소각하거나 그 주식을 매수한 날부터 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.
- [전문개정 2010. 7. 15.]

3 <개정 2010. 7. 15.>

1 .

17 2() ① 법 제21조제2항제3호에서 “제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2021. 2. 17.>

1. 부동산개발사업을 영위하는 법인(부동산투자회사, 부동산집합투자기구 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업만을 영위하는 신탁업자를 포함한다)
 2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제7호에 따른 사업시행자
 3. 「유료도로법」 제23조의2제1항에 따른 민자도로사업자
 4. 부동산개발을 위해 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인
- ② 법 제21조제2항제3호에서 “부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 방법을 말한다.
1. 정관에서 자산의 투자·운용방법으로서 대출에 관한 사항을 정하고 있을 것
 2. 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보할 것
 3. 대출의 한도를 부동산투자회사의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 유지할 것
 4. 그 밖에 대출의 방법 및 절차에 관한 사항으로서 투자자 보호를 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항을 준수할 것
- [본조신설 2020. 2. 21.]

18 () ① 자기관리 부동산투자회사는 법 제22조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산운용 전문인력을 다음 각 호의 구분에 따라 확보하여야 한다. <개정 2011. 12. 31.>

1. 법 제9조에 따른 영업인가 시: 3명 이상
 2. 법 제9조에 따라 영업인가를 받은 후 6개월 경과 시: 5명 이상
- ② 법 제22조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
1. 부동산투자회사, 자산관리회사, 법 제23조에 따른 부동산투자자문회사(이하 “부동산투자자문회사”라 한다), 그 밖에 이에 준하는 부동산관계 회사나 기관 등에서 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 사람
 2. 부동산자산의 투자·운용 업무를 수행하는 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관에서 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 사람
 3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제286조제1항제3호다목에 해당하는 사람
- ③ 법 제22조제2항 후단에 따른 교육기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관으로 한다. <개정 2013. 3. 23.>
1. 부동산·금융 관련 연구기관 및 단체
 2. 「고등교육법」 제2조제1호에 따른 대학
 3. 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 정하는 전문교육기관
- ④ 법 제22조제2항 후단에 따른 교육과정에는 다음 각 호의 교육내용이 포함되어야 한다.
1. 부동산자산의 투자·운용과 관련된 사항
 2. 부동산 관련 법률·조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항
 3. 부동산관련 증권의 발행·유통 및 자본시장에 관한 사항
 4. 자산의 평가 및 분석에 관한 사항
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 자산운용 전문인력의 교육과 그 밖에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

19 () ① 판매회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제12조에 따른 투자매매업·투자중개업의 인가를 받은 자이어야 한다.

② 사무수탁회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제254조에 따른 일반사무관리회사이어야 한다.

③ 사무수탁회사의 업무범위는 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 2. 21.>

1. 위탁관리 부동산투자회사의 운영에 관한 업무
2. 위탁관리 부동산투자회사 자산의 계산
3. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시
4. 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
5. 그 밖에 위탁관리 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무

④ 자산관리회사의 업무범위는 다음 각 호와 같다. <신설 2020. 2. 21.>

1. 부동산투자회사의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사
2. 법 제21조제2항에 따른 부동산투자회사 자산의 투자·운용
3. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법에 따른 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사의 선정
4. 법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성업무
5. 부동산투자회사의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무

[전문개정 2010. 7. 15.]

20 () 법 제22조의2제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

[전문개정 2010. 7. 15.]

20 2() ① 법 제22조의3제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 수”란 5명을 말한다. <개정 2021. 6. 22.>

② 법 제22조의3제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 전산설비, 그 밖의 물적설비”란 다음 각 호의 설비를 말한다. <신설 2021. 6. 22.>

1. 자산관리업무를 수행하는 데 필요한 전산설비와 통신수단
2. 사무실 등 충분한 업무공간과 사무장비
3. 전산설비, 그 밖의 물적설비를 안전하게 보호할 수 있는 보안설비
4. 정전·화재 등의 사고가 발생하는 경우 업무의 연속성을 유지하기 위해 필요한 보완설비

③ 제2항 각 호에 따른 설비의 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2021. 6. 22.>

[본조신설 2013. 6. 17.]

[제목개정 2021. 6. 22.]

21 () ① 법 제22조의3제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2013. 6. 17., 2014. 1. 16., 2016. 12. 30., 2021. 2. 17.>

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, 부동산투자자자문회사의 업무는 제외한다.
 5. 제19조제3항에 따른 사무수탁회사의 업무
 6. 부동산의 임대관리업무
 - ② 자산관리회사가 위탁받은 자산의 투자·운영 업무와 제1항제1호의 업무를 겸영하는 경우에는 그 위탁받은 업무와 제1항제1호의 업무의 회계·조직 및 인력을 구분하여 운용하여야 한다.
 - ③ 자산관리회사는 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 수행하지 아니하고 제1항 각 호의 업무를 하여서는 아니 된다.
 - ④ 삭제<2021. 6. 22.>
 - ⑤ 법 제22조의3제3항제2호에 따라 국토교통부장관으로부터 자산관리회사의 인가를 받은 법인은 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외에 제1항 각 호의 업무를 겸영할 수 없다. 다만, 제1항 각 호의 업무가 다른 법령에 따라 해당 법인에게 허용된 경우는 그러하지 아니하다.<개정 2013. 3. 23.>
- [전문개정 2010. 7. 15.]

22 (가) ① 법 제22조의3제4항에 따라 자산관리회사의 예비인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 사항을 적은 예비인가 신청서를 작성해 국토교통부장관에게 제출해야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 6. 22.>

1. 회사의 상호 및 소재지
2. 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 말한다. 이하 같다)에 관한 사항
3. 발기인에 관한 사항
4. 자산운용 전문인력에 관한 사항
5. 업무수행의 방법
- ② 제1항에 따른 예비인가 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.
1. 정관안
2. 발기인회의 의사록
3. 주요 출자자의 현황 및 출자계획
4. 시설계획서(전산설비, 점포, 내부시설 등)
5. 업무개시 후 3개 사업연도의 사업계획서
6. 발기인 및 자산운용 전문인력의 이력서 및 경력증명서
7. 법 제47조제1항에 따른 내부통제기준안
- ③ 법 제22조의3에 따라 자산관리회사의 설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 서류를 첨부해 국토교통부장관에게 설립인가 신청서를 제출해야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 6. 22.>
1. 정관
2. 자기자본에 관한 사항을 증명할 수 있는 서류

3. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식 수를 적은 서면(주식회사의 경우만 해당한다)
 4. 본점·지점의 명칭 및 위치를 적은 서류
 5. 업무개시 후 3개 사업연도의 사업계획서(추정 재무제표를 포함한다) 및 예상수지계산서
 6. 대표자, 임원 및 자산운용 전문인력의 이력서 및 경력증명서
- ④ 법 제22조의3제2항 또는 제4항에 따라 인가 또는 예비인가 여부를 결정하는 경우 확인해야 할 사항은 다음 각 호와 같다<개정 2021. 6. 22.>
1. 법 제22조의3제2항제1호의 사항: 사업계획이 다음 각 목의 요건에 적합할 것
 - 가. 영업의 종류, 방법 등이 적정하고 지속가능할 것
 - 나. 영업을 영위하는 데 필요한 시설을 갖출 것
 - 다. 수지전망이 타당하고 실현가능성이 있을 것
 - 라. 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것
 2. 법 제22조의3제2항제2호의 사항: 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 다음 각 목에 적합할 것. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 100분의 50 이상을 출자하는 경우에는 그렇지 않다.
 - 가. 충분한 출자능력을 갖출 것
 - 나. 자금 출처가 분명할 것
 - 다. 재무상태 및 사회적 신용 등에 관하여 별표 3에서 정하는 요건을 갖출 것
 3. 법 제22조의3제2항제3호의 사항: 조직, 업무공간 및 전산설비 등에 관한 운영계획이 고유자산과 위탁받은 자산을 구분하여 관리하기에 적절할 것
 4. 법 제22조의3제2항제4호의 사항: 경영진이 법 및 관련 규정에 따른 자격과 자산관리회사의 경영에 필요한 전문성·능력을 갖출 것
- ⑤ 제4항에 따라 예비인가를 받은 자는 예비인가를 받은 날부터 3개월 이내에 자산관리회사 설립을 위한 창립총회를 종료하고 국토교통부장관에게 설립인가를 신청하여야 한다.<개정 2013. 3. 23.>
- ⑥ 자산관리회사의 예비인가 및 설립인가와 관련한 다음 각 호의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2020. 2. 21., 2021. 6. 22.>
1. 신청서 서식
 2. 신청 절차
 3. 제4항에 따른 인가(예비인가를 포함한다) 여부 결정 시 확인해야 할 사항의 세부 내용
 4. 자산관리회사의 업무 및 운영에 관한 사항
- [전문개정 2010. 7. 15.]

22 2() ① 법 제22조의3제9항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 자본의 적정성 유지에 관한 사항
 2. 위험의 관리에 관한 사항
 3. 내부통제기준 운영의 적정성, 그 밖의 경영건전성을 유지하기 위해 필요한 사항
- ② 제1항 각 호에 따른 준수 사항의 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- [본조신설 2021. 6. 22.]

22 3(가) ① 국토교통부장관은 법 제22조의3제10항에 따라 경영실태 및 위험 평가를 하는 경우 자산관리회사의 재산과 업무상태, 자산의 투자·운용과 관련된 위험요인 등을 종합적·체계적으로 분석해 평가해야 한다.

- ② 제1항에 따른 평가의 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- [본조신설 2021. 6. 22.]

23 () ① 법 제23조제1항에 따라 부동산투자자문회사의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 사항을 적은 등록신청서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 회사의 상호 및 소재지
2. 자본금에 관한 사항
3. 임원에 관한 사항
4. 업무수행의 방법

② 제1항에 따른 등록신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 정관
2. 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서면
3. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식 수를 적은 서면
4. 본점·지점의 명칭 및 위치를 적은 서류
5. 사업계획서
6. 자산운용 전문인력의 이력서 및 경력증명서
7. 재무제표와 그 부속서류

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록신청서를 제출받은 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 등록을 해주어야 한다. <신설 2011. 12. 31., 2013. 3. 23.>

1. 법 제23조제2항 각 호의 요건을 갖추지 못한 경우
2. 부동산투자회사로부터 위탁받아 수행하려는 업무가 제25조에 위반되는 경우
3. 그 밖에 법, 이 영 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 등록을 해 준 경우에는 다음 각 호의 사항이 적힌 등록증을 발급하여야 한다. <개정 2011. 12. 31., 2013. 3. 23.>

1. 등록번호
2. 등록일자
3. 회사의 상호 및 소재지
4. 대표자의 성명

[전문개정 2010. 7. 15.]

24 () ① 법 제23조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 10억원을 말한다.

② 법 제23조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 수”란 3명을 말한다.

[전문개정 2010. 7. 15.]

24 2() 법 제23조제3항제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 제24조제2항에 따른 자산운용 전문인력 요건을 충족하지 못하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 60일이 지나지 아니한 경우를 말한다.

[본조신설 2010. 7. 15.]

25 () 부동산투자자문회사는 부동산투자회사로부터 다음 각 호의 업무를 위탁받아 수행한다.

<개정 2020. 2. 21.>

1. 부동산자산의 투자·운용에 관한 주주총회 또는 이사회 의사결정에 필요한 조사, 분석 및 정보제공
2. 법 제21조제2항에 따른 부동산자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무

[전문개정 2010. 7. 15.]

26 () ① 법 제24조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다. <개정 2014. 10. 28., 2016. 8. 11.>

1. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 1년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양 계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.
 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년
 3. 국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간
 - ② 법 제24조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.
 - ③ 법 제24조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 1. 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우
 2. 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우
 - ④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
 1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
 2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
 3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
 4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항
- [전문개정 2010. 7. 15.]

- 27 ()** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다. <개정 2011. 12. 31., 2013. 6. 17., 2014. 1. 16., 2014. 10. 28., 2018. 10. 30., 2020. 2. 21., 2021. 2. 17.>
1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.
 - 가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액
 - 나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의3제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액
 - 다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액
 2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
 3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
 4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.
 5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액
 6. 「유희도로법」 제10조에 따른 유희도로관리권 또는 유희도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
- 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
- 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
8. 법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액
- ② 법 제25조제1항 전단에 따른 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함한다.
- ③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 제16조에 따라 산정한 가액으로 할 수 있다.
 2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법
- [전문개정 2010. 7. 15.]

28 () 금융위원회는 법 제25조의2제2항에 따라 부동산투자회사에 대한 회계처리기준의 제정에 관한 업무를 「민법」에 따라 금융위원회의 허가를 받아 설립된 사단법인 한국회계연구원에 위탁한다.

[전문개정 2010. 7. 15.]

- 29 (가) ① 법 제25조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 부동산투자회사”란 법 제20조제1항에 따라 증권시장에 주식을 상장한 부동산투자회사로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 부동산투자회사를 말한다.
1. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 경우
 2. 총자산 규모가 5천억원 미만인 경우
 3. 부채 비율 등을 고려할 때 자산의 안정적 운영이 가능하다고 판단되는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 해당하는 부동산투자회사는 증권시장에 주식을 상장한 후 최초 결산일(부동산투자회사가 유상증자 등을 통해 제1항에 해당하게 되는 경우에는 제1항에 해당하게 된 날을 말한다)부터 1년이 경과하면 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받아야 한다.
- ③ 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 제2항에 따라 신용평가를 받은 결과(신용 등급을 포함한다)를 다음 각 호의 기관에 제출하고, 법 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시해야 한다.
1. 국토교통부
 2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소
 3. 법 제49조의4에 따른 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사의 단체(이하 “협회”라 한다) 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 협회
- ④ 법 제25조의3제1항에 따른 신용평가회사는 신용평가방법을 정하거나 변경한 경우 제3항 각 호에 따른 기관에 그 신용평가방법을 제출해야 한다.
- ⑤ 제2항에 따라 신용평가를 받아야 하는 경우 그 시기, 신용평가의 구체적인 기준 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
- <신설 2021. 6. 22.>
- [본조신설 2020. 2. 21.]

30 () 법 제26조제3항에 따른 사업계획서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개발 대상 토지, 개발방법, 사업의 추진일정 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

[전문개정 2010. 7. 15.]

31 () ① 법 제27조제1항제4호의2에서 “「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다. <신설 2016. 7. 19.>

1. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업
2. 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업
3. 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 주택임대관리업
5. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 물류터미널사업 및 같은 조 제5호의3에 따른 물류창고업
6. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포, 같은 조 제4호에 따른 준대규모점포 및 같은 조 제16호에 따른 공동집배송센터 사업

7. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 체육시설업
8. 제1호부터 제7호까지의 사업과 유사한 사업으로서 국토교통부령으로 정하는 사업

② 법 제27조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2014. 1. 16., 2014. 10. 28., 2016. 7. 19.>

1. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제14조에 따른 민간투자사업법인의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우
가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
3. 부동산투자회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립하거나 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
4. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식을 취득하는 경우
7. 「유통도로법」 제10조에 따른 유통도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경우

③ 법 제27조제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 증권”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권을 말한다. <개정 2011. 12. 31., 2014. 1. 16., 2014. 10. 28., 2016. 7. 19., 2021. 2. 17.>

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에서 발행한 채권
2. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 발행한 채권
3. 제33조제1항제1호부터 제10호까지의 규정에 따른 금융기관이 보증한 채권(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집의 방법으로 발행된 채권에 한정한다)
4. 「주택저당채권유동화회사법」 및 「한국주택금융공사법」에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권
5. 회사가 다른 회사를 합병하거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 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 증권(기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 발행되는 증권에 투자하는 것을 내용으로 하는 정관에 따라 부동산투자회사가 취득하는 것에 한정한다)
6. 기업인수·합병을 위한 자금을 조달할 목적으로 인수·합병회사등의 자산을 기초로 하여 「자산유동화에 관한 법률」 제31조에 따라 발행되는 사채

7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제324조에 따른 증권금융회사가 발행한 채권 또는 채무증서
8. 제27조제1항제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제27조제1항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성된 법인 또는 조합의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우 그 지분증권
9. 제27조제1항제1호나목에 따라 부동산 개발을 위하여 설립되고 「조세특례제한법」 제104조의31제1항의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
10. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채만 해당한다)를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
11. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
12. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 취득하는 경우 그 주식 및 사채
13. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권
 - 가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구
 - 나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관
14. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익증권

[전문개정 2010. 7. 15.]

32 () ① 위탁관리 부동산투자회사가 법 제28조제3항에 따라 초과배당을 하려는 경우 초과배당금의 분배절차 및 시기 등을 포함하여 필요한 사항을 정관으로 미리 정하여야 한다.

② 초과배당은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 배당하되, 초과배당으로 인하여 전기(前期)에서 이월된 결손금(缺損金)은 당기(當期)의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다.

③ 초과배당은 금전으로 하여야 한다.

④ 법 제28조제4항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다. <신설 2013. 6. 17.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

[제목개정 2013. 6. 17.]

33 () ① 법 제29조제1항에 따라 부동산투자회사가 자금을 차입하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터 차입해야 한다. 다만, 부동산투자회사의 정관이나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다. <개정 2012. 1. 6., 2015. 6. 30., 2016. 10. 25., 2020. 2. 21.>

1. 「은행법」에 따른 인가를 받아 설립된 은행
2. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
3. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
4. 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행
5. 삭제 <2014. 12. 30.>
6. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
7. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
8. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
9. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자·투자중개업자·신탁업자·종합금융회사 및 증권금융회사
10. 「금융지주회사법」에 따른 금융지주회사
11. 「보험업법」에 따른 보험회사
12. 「신용보증기금법」에 따른 신용보증기금
13. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금

14. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금기금
15. 「군인연금법」에 따른 군인연금기금
16. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원 연금기금
17. 「국민연금법」에 따른 국민연금기금
18. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
19. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
20. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회
21. 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 유동화전문회사
22. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
23. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회
24. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
25. 「여신전문금융업법」에 따른 여신전문금융회사
26. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구
27. 부동산투자회사
28. 제1호부터 제27호까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

② 부동산투자회사가 부동산을 취득하면서 해당 부동산에 담보된 부채를 인수하는 경우는 제1항에 따른 차입으로 본다.

③ 법 제29조제1항에 따라 부동산투자회사가 사채를 발행하는 경우에는 부동산투자회사의 정관이나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의에 따른다. <개정 2013. 8. 27., 2014. 10. 28.>

④ 법 제29조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 부동산투자회사가 설립된 후 1분기가 지나지 아니한 경우를 말한다. <신설 2013. 6. 17.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

2

34 () ① 법 제30조제2항제3호에서 “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
4. 삭제 <2016. 7. 19.>

② 법 제30조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기관 또는 단체”란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다. <신설 2017. 9. 19.>

③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 “현물출자”는 “부동산 매매거래”로, “현물출자자”는 “거래당사자”로 본다. <신설 2017. 9. 19.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

35 삭제 <2010. 7. 15.>

36 () 법 제33조제3호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

1. 탈세를 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령에 따라 전매 등 권리변동이 제한된 부동산을 취득하거나 처분하는 행위

2. 보유하고 있는 부동산이나 증권의 시세를 인위적으로 조작하기 위하여 자산을 운용하는 행위
[전문개정 2010. 7. 15.]

3

- 37 () ① 부동산투자회사는 법 제35조제1항에 따라 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다. <개정 2013. 6. 17., 2014. 3. 24., 2015. 6. 30.>
1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함하며, 법 제26조의3제1항에 따른 토지로 보상을 받기로 결정된 권리는 포함하지 아니한다): 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 신탁할 것
 - 가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관
 - 나. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 - 다. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
 - 라. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
 - 마. 외국의 법률에 따라 설립되어 신탁업을 영위하는 기관으로서 국토교통부장관이 인정하는 기관
 2. 증권 및 현금: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 겸영하는 금융기관에 보관을 위탁할 것
- ② 제1항제1호에 따른 부동산의 신탁은 자산보관계약을 체결하는 방법으로 한다. 이 경우 부동산투자회사가 제33조제1항 각 호의 금융기관 등의 채무를 불이행하면 수탁자가 해당 자산의 공매 등을 통한 매각대금을 그 금융기관에 우선적으로 배분하는 내용의 계약을 포함하여 체결할 수 있다. <신설 2020. 2. 21.>
- ③ 위탁관리 부동산투자회사로서 발행주식의 전부를 「주택도시보증법」 제3조에 따른 주택도시보증금 또는 제1항제1호나목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 공사가 단독 또는 공동으로 소유하고 있는 경우에는 제1항제1호나목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 공사에 그 자산의 투자·운용업무를 위탁하는 계약을 체결하면 제2항 전단에 따른 자산보관계약을 체결한 것으로 본다. <신설 2020. 2. 21.>
- ④ 제1항제2호에 따른 자산보관기관은 법 제35조제3항에 따라 부동산투자회사로부터 보관을 위탁받은 증권 중 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권등으로 지정된 증권을 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다. <개정 2020. 2. 21.>
[전문개정 2010. 7. 15.]

- 38 () ① 부동산투자회사가 법 제35조제1항에 따른 자산보관의 위탁을 위하여 자산보관기관과 체결하는 자산보관계약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 자산보관기관의 상호
 2. 자산보관기관의 업무 범위, 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. 제37조제1항제2호에 따른 신탁의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제109조 각 호의 사항
- ② 자산보관기관은 자산보관계약을 체결하였을 때에는 부동산투자회사로부터 다음 각 호에 해당하는 서류 등을 제출받아 이를 보관하거나 예탁하여야 한다. 이 경우 자산보관기관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 제출서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류를 갈음하여야 하며, 부동산투자회사가 제3호의 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 그 사본을 제출하도록 하여야 한다. <개정 2010. 11. 2.>
1. 법인 등기사항증명서

2. 정관
3. 사업자등록증 사본
4. 대표이사의 법인인감증명서
5. 거래인감신고서
6. 이사회 의사록
7. 증권 실물
8. 그 밖에 신탁등기에 필요한 서류

[전문개정 2010. 7. 15.]

39 () 법 제36조제2항에 따라 자산보관기관의 임직원이 자산보관업무를 수행할 때 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 제정하는 경우에는 다음 각 호의 사항 모두를 포함하여야 한다.

1. 임직원이 자산보관업무와 관련하여 알게 된 정보나 자료를 해당 부동산투자회사의 승인 없이 제3자에게 제공하거나 업무 외의 용도로 사용하지 못한다는 뜻
2. 자산보관기관의 임직원은 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

[전문개정 2010. 7. 15.]

4

40 () ① 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 법 제37조제1항에 따라 투자보고서를 다음 각 호의 시기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)
2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

② 법 제37조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기한”이란 제1항에 따른 작성일부터 다음 각 호의 구분에 따라 정한 기간 이내를 말한다.

1. 제1항제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
2. 제1항제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
3. 제1항제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

③ 법 제37조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다. <개정 2020. 2. 21.>

1. 부동산투자회사의 현황
2. 법 제21조 및 제25조에 따른 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항
4. 소유 부동산 현황 및 주요 임대차 현황
- 4의2. 부동산투자회사가 법 제25조의3제1항에 따라 신용평가를 받은 경우 신용등급에 관한 사항
5. 법 제26조에 따른 부동산개발사업에 대한 투자 현황
6. 법 제27조제1항 각 호에 해당하는 증권의 취득 현황
7. 주주 구성과 주요 주주 현황 및 주가변동에 관한 사항
8. 차입에 관한 사항
9. 재무제표
10. 부동산투자회사의 운영과 관련된 중요한 소송의 진행 현황
11. 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래 현황

12. 그 밖에 자산 운용과 관련된 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 투자보고서의 작성 및 제출과 관련하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[전문개정 2018. 11. 13.]

40 2() ① 법 제37조제3항제1호에 따라 공시하여야 하는 변경된 자산운용 전문인력의 경력은 변경된 날부터 최근 3년 이내의 경력으로 한정한다. <개정 2018. 11. 13.>

② 법 제37조제3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 국토교통부령으로 정하는 금액 이상의 금융사고 또는 부실채권 등이 발생한 경우. 다만, 투자자 보호와 건전한 거래질서를 해칠 우려가 크지 아니한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 경우는 제외한다.
2. 발행인의 부도, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시의 신청 등의 사유로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 부실자산이 발생한 경우
3. 제1호 또는 제2호와 유사한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

③ 법 제37조제3항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 법 제17조제2항에 따른 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
 - 가. 법 또는 이 영의 개정이나 관계 법령에 따른 국토교통부장관의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 나. 주주총회 결의에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
2. 투자자의 투자 판단에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

④ 법 제37조제4항제2호 본문에 따른 통보는 판매회사, 사무수탁회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제365조에 따른 명의개서대행회사를 통하여 할 수 있다. <신설 2018. 11. 13.>

⑤ 법 제37조제4항제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2018. 11. 13.>

1. 해당 부동산투자회사가 법 제20조제1항에 따라 상장한 부동산투자회사인 경우
2. 주주가 법 제37조제4항제2호 본문에 따른 통보를 받지 아니하겠다는 의사를 서면, 전화, 팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
3. 부동산투자회사의 정관에 투자금액이 100만원 이하인 주주에게 투자보고서를 통보하지 아니한다고 정하고 있는 경우
4. 주주의 전자우편 주소가 없고 거주지 주소가 불명확한 경우

⑥ 법 제37조제3항에 따른 공시와 관련하여 그 서식과 작성방법, 기재사항 등에 관한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2018. 11. 13.>

[본조신설 2016. 7. 19.]

4

41 () ① 법 제39조제1항에 따른 검사의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 종합검사: 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 업무 또는 재산 등에 대하여 매년 국토교통부장관이 검사대상기관, 검사방법, 검사기간 등의 내용을 포함하여 수립하는 종합검사계획에 따라 실시하는 검사
2. 특별검사: 국토교통부장관이 공익 및 부동산투자회사의 주주를 보호하고, 법 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)의 건전한 경영을 유도하기 위하여 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등에 대한 검사가 필요하다고 인정하는 경우 실시하는 검사

② 제1항에 따른 종합검사 또는 특별검사는 검사대상 부동산투자회사등을 방문하여 실시하는 현장검사를 원칙으로 하되, 검사대상 부동산투자회사등이 제출하는 자료를 통하여 검사의 목적을 달성할 수 있는 경우에는 서면검사의 방법으로 실시할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 종합검사 또는 특별검사를 실시하려는 경우 검사실시계획을 수립하여 검사 개시 3일 전까지 검사대상 부동산투자회사등에 통지하여야 한다. 다만, 미리 검사실시계획을 통지할 경우 서류의 조작·인멸 등의 우려로 검사 목적을 달성하기 어렵다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 법 제39조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 해당 회사에 대한 경고 또는 주의
2. 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 부동산투자회사등에 대한 검사에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[전문개정 2014. 1. 16.]

42 (가) ① 법 제40조제1항에 따라 인가를 받거나 등록을 하려는 자는 신청서에 다음 각 호의 사항을 적어 제출하여야 한다. <개정 2016. 7. 19.>

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 인가 또는 등록 신청의 내용 및 사유

② 제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2016. 7. 19.>

1. 정관을 변경하는 경우에는 변경 전후의 정관
2. 주주총회의 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 주주총회 의사록
3. 이사회 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 이사회 의사록
4. 삭제<2015. 10. 23.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 법 제40조제1항에 따른 인가 또는 등록에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2016. 7. 19.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

[제목개정 2021. 6. 22.]

42 **2(가)**) ① 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우
2. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우

② 법 제40조제1항제5호에서 “경매·공매 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2016. 7. 19., 2020. 2. 21.>

1. 경매·공매 등을 통하여 부동산을 취득하거나 공개 모집 등을 통하여 사업자의 지위가 확정되는 경우
2. 사업계획서(변경된 사업계획서를 포함한다)에 따른 사업비, 사업규모, 자금조달계획 또는 법 제21조제1항에 따른 자산이 다음 각 목의 구분에 따른 범위에서 변경되는 경우
 - 가. 인가의 경우: 100분의 30 미만
 - 나. 등록의 경우: 100분의 50 미만
3. 부동산의 소유권 또는 임차권 등 부동산의 사용에 관한 권리(이하 이 호에서 “부동산 사용에 관한 권리”라 한다)의 이전일 이 사업계획서에 따른 이전 예정일과 달라지는 경우. 다만, 인가를 받은 부동산투자회사의 경우에는 부동산사용에 관한 권리의 이전이 사업계획서에 따른 이전 예정일 전후의 90일 이내에 발생하는 경우로 한정한다.

4. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 인가를 받거나 등록한 사항이 변경되는 경우

[본조신설 2015. 10. 23.]

[제목개정 2021. 6. 22.]

42 3() ① 법 제40조제2항에 따라 신고를 하려는 자는 다음 각 호의 사항을 적은 신고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 자본금에 관한 사항
4. 임원에 관한 사항
5. 주요 투자대상 및 운영방법에 관한 사항

② 제1항에 따른 신고서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 사업변경에 대한 이사회 및 주주총회 승인 관련 서류
2. 자본금, 부채 등 자산에 관한 사항
3. 최근 2년간의 영업이익 등 경영에 관한 사항
4. 주요주주 및 자산운용 전문인력 현황
5. 변경 사업계획서 및 예상수지계산서
6. 법 제14조의8제2항에 따라 주식공모를 하려는 경우 그 주식 공모에 관한 계획서 및 주식의 모집 후 발생한 잔여주식을 인수할 인수인과 체결한 인수계약서
7. 법 제17조제2항에 따른 투자설명서안

③ 제1항에 따른 신고를 한 자는 신고가 수리되기 전에는 관련 부동산에 대한 소유권, 임차권 등의 권리관계를 변동시켜서는 아니 된다.

④ 법 제40조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 300억원을 말한다.

[본조신설 2015. 10. 23.]

42 4(가) 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. 겸영 등 업무의 범위에 관한 사항
4. 인가 당시와 동일성이 달라지는 경우 투자자 보호 또는 경영건전성에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

② 법 제40조제4항에 따라 변경인가를 받으려는 자는 변경인가 신청서에 다음 각 호의 사항을 적어 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 대표자
4. 제1항 각 호에 따른 사항의 변경 내역
5. 그 밖에 변경인가에 필요한 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

③ 제2항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다.

1. 변경하려는 사항이 주주총회나 이사회 결의를 필요로 하는 경우 주주총회 또는 이사의 의사록
2. 변경사항을 증명할 수 있는 서류
3. 그 밖에 변경인가 여부 결정에 필요한 서류로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서류

④ 제2항 및 제3항에 따른 자산관리회사의 변경인가 신청서 등의 서식, 변경인가와 관련된 구체적 기준 및 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 6. 22.]

43 () ① 법 제41조제1항 및 제2항에 따라 보고를 해야 하는 자는 보고사항을 입증할 수 있는 관련 서류(해산의 경우에는 청산사무 추진계획을 포함한다)를 첨부해 보고해야 한다. <개정 2021. 6. 22.>

② 법 제41조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2015. 10. 23., 2020. 2. 21.>

1. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우
- 1의2. 법 제10조 각 호의 구분에 따라 최저자본금준비기간 이내에 자본금을 확보한 경우
- 1의3. 법 제14조의8제2항에 따라 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하는 경우 그 계획과 결과
- 1의4. 법 제43조 및 제44조에 따라 합병 또는 해산하는 경우 그 계획과 결과
2. 법 제50조부터 제53조까지의 규정에 따라 처벌을 받은 경우
3. 해당 부동산투자회사가 업무에 관하여 중대한 영향을 미칠 소송의 당사자로 된 경우
4. 해당 부동산투자회사에 관하여 파산의 신청이나 선고가 있는 경우
5. 해당 부동산투자회사에 관하여 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차의 개시의 신청·인가 또는 폐지가 있는 경우
6. 제42조의2제2항제1호에 따라 부동산을 취득하거나 사업자 지위가 확정된 경우
7. 「상법」 제434조에 따른 특별결의를 한 경우
8. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우
9. 다른 법령에 따라 신용평가를 받은 경우 그 결과
10. 그 밖에 부동산투자회사의 자산운용과 관련하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

③ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2021. 6. 22.>

1. 정관의 변경
2. 상호의 변경
3. 자본금의 변경
4. 법 제47조에 따른 내부통제기준의 변경
5. 겸영을 통해 수행하는 사무의 착수 및 완료 사실
6. 그 밖에 투자자 보호 및 건전한 거래질서 등을 위해 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 보고 방법, 보고사항의 작성 서식 등 보고에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2020. 2. 21., 2021. 6. 22.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

43 2(가) ① 법 제42조제1항제4호 단서에서 “일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우”란 제18조제1항 또는 법 제22조의3제1항제2호에 따른 자산운용 전문인력 요건을 충족하지 못하는 경우로서 그 미달 사유가 발생한 날부터 60일이 지나지 아니한 경우를 말한다. <개정 2014. 1. 16., 2016. 7. 19.>

② 법 제42조제1항제7호에서 “현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금”이란 재무제표상 다음 각 호의 자금을 말한다. <신설 2014. 1. 16.>

1. 현금(통화대용증권을 포함한다)
2. 요구불 예금
3. 정기예금 등 현금성 자산

[본조신설 2010. 7. 15.]

[제목개정 2014. 1. 16.]

43 3() 법 제43조에 따라 부동산투자회사가 합병을 하는 경우 합병 후 존속하는 부동산투자회사가 발행하는 주식의 발행가액에 관하여는 제15조를 준용한다.

[본조신설 2013. 6. 17.]

5

44 () 법 제45조제3항에서 “정관 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 정관
2. 발기인회의의 의사록
3. 발기인이 설립 시 발행하는 주식총수의 전부를 현금으로 인수하였음을 증명하는 서면
4. 이사 또는 공증인의 회사 설립에 관한 조사보고서
5. 명의개서(名義改書) 사무를 위탁한 경우에 그 위탁을 증명하는 서면
6. 주금의 납입을 맡은 은행 또는 그 밖에 금융기관의 주금납입 보관에 관한 증명서

[전문개정 2010. 7. 15.]

6

45 () ① 법 제47조제1항에 따른 내부통제기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 업무의 분장(分掌) 및 조직구조에 관한 사항
2. 자산의 운용 또는 업무의 수행 과정에서 발생하는 위험의 관리에 관한 사항
3. 임원 또는 직원이 업무를 수행하면서 반드시 준수하여야 하는 절차에 관한 사항
4. 경영의사결정에 필요한 정보가 효율적으로 전달될 수 있는 체제의 구축에 관한 사항
5. 임원 또는 직원의 내부통제기준 준수 여부를 확인하는 절차·방법 및 내부통제기준을 위반한 임원 또는 직원의 처리에 관한 사항
6. 임원 또는 직원의 증권거래 명세의 보고 등 불공정거래행위를 방지하기 위한 절차나 기준에 관한 사항
7. 내부통제기준의 제정 또는 변경 절차에 관한 사항
8. 준법감시인의 임면(任免) 절차에 관한 사항

② 국토교통부장관은 법 제39조 및 제39조의2에 따른 감독 결과 법령을 위반한 사실이 확인된 부동산투자회사 및 자산관리회사에 위반행위의 재발방지를 위하여 내부통제기준의 변경을 권고할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

46 () ① 법 제47조제2항에 따른 준법감시인은 다음 각 호의 요건에 적합한 사람이어야 한다. <개정 2012. 2. 29., 2013. 3. 23.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 사람일 것
 - 가. 한국은행 또는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제38조에 따른 검사대상기관(이에 상당하는 외국 금융기관을 포함한다)에서 10년 이상 근무한 경력이 있는 사람
 - 나. 부동산, 금융 또는 법무 관계 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 연구기관 또는 대학에서 연구원 또는 조교수 이상의 직(職)에 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람
 - 다. 변호사·공인회계사의 자격을 가진 사람으로서 해당 자격과 관련된 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람
 - 라. 기획재정부·국토교통부·금융위원회·금융감독원에서 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람으로서 해당 기관에서 퇴임 또는 퇴직한 후 5년이 경과된 사람
 - 마. 부동산, 건설 또는 법무 관련 법인에서 10년 이상 근무한 사람으로서 해당 법인의 법무, 준법감시 또는 투자자 보호와 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람
2. 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것
3. 최근 5년간 법 제7조제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토교통부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것

② 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사가 준법감시인을 임면하였을 때에는 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

③ 준법감시인은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하며, 다음 각 호의 업무를 수행해서는 아니 된다.

1. 자산운용에 관한 업무 및 그에 부수하는 업무
2. 투자 자문에 관한 업무

④ 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 준법감시인이 그 직무를 수행하면서 자료나 정보의 제출을 임직원에게 요구하는 경우에는 해당 임직원으로 하여금 그 요구에 성실히 따르도록 하여야 한다.

⑤ 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 준법감시인이었던 사람에 대하여 해당 직무수행과 관련한 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니 된다.

⑥ 준법감시인은 직무수행과정에서 얻은 정보나 지위를 이용하여 부당한 이득을 취득해서는 아니 된다.

[전문개정 2010. 7. 15.]

47 삭제 <2010. 7. 15.>

47 2() ① 협회의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2020. 2. 21.>

1. 목적
2. 명칭
3. 조직에 관한 사항
4. 임원에 관한 사항
5. 총회와 이사회에 관한 사항
6. 사무소에 관한 사항
7. 업무에 관한 사항
8. 회원의 자격 및 권리·의무에 관한 사항
9. 회원의 가입, 제명, 그 밖의 제재(회원의 임직원에 대한 제재의 권고를 포함한다)에 관한 사항
10. 회비에 관한 사항
11. 회계에 관한 사항
12. 공고의 방법

② 협회는 제1항제1호부터 제10호까지의 사항을 변경하려는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 변경되는 내용이 법령의 개정에 따른 것이거나 단순한 자구 수정 등 경미한 내용인 경우는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2010. 7. 15.]

47 3() ① 국토교통부장관은 법 제49조의5제2항에 따른 검사를 하면서 필요하다고 인정되는 경우에는 협회에 업무 또는 재산에 관한 보고, 자료의 제출, 증인의 출석, 증언 및 의견의 진술을 요구할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

② 법 제49조의5제2항에 따른 검사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 보여 주어야 한다.

③ 국토교통부장관은 검사의 방법·절차, 검사 결과에 대한 조치기준, 그 밖에 검사업무와 관련하여 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2010. 7. 15.]

47 4() ① 국토교통부장관이 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템(이하 “부동산투자회사 정보시스템”이라 한다)에 구축·운영하는 정보는 다음 각 호와 같다. <개정 2016. 7. 19., 2020. 2. 21.>

1. 법 제8조의2에 따른 설립 및 회사 현황 보고서
2. 법 제9조제2항 각 호에 따른 영업인가에 관한 사항
- 2의2. 법 제9조의2제1항 각 호에 따른 등록에 관한 사항

3. 법 제14조의8에 따른 발행 주식의 일반 청약 제공에 관한 사항
- 3의2. 법 제25조의3 및 다른 법령에 따라 받은 신용평가에 관한 사항
4. 법 제37조에 따른 투자보고서
5. 법 제39조에 따른 검사 및 감독에 관한 사항
6. 법 제40조에 따른 인가, 등록 및 신고에 관한 사항
7. 법 제41조에 따른 보고 사항

8. 그 밖에 투자자 보호 및 관리·감독을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

② 국토교통부장관이 법 제49조의6제2항에 따라 관계 기관·단체 등에 제공을 요청할 수 있는 정보는 다음 각 호와 같다. 이 경우 제2호 및 제4호에 따라 금융기관에 제공을 요청하는 자료 및 정보가 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조에 따른 거래정보등에 해당할 때에는 정보제공 절차, 방법 등에 관하여 같은 법 제4조, 제4조의2 및 제4조의3에 따라야 한다.

1. 투자대상 부동산의 현황 관련 자료 및 정보
2. 법 제20조에 따른 주식의 상장 관련 자료 및 정보
3. 법 제29조에 따른 자금의 차입 관련 자료 및 정보
4. 그 밖에 국토교통부장관이 법 제39조에 따라 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 조사가 필요하다고 인정하는 업무 또는 재산 관련 자료

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2015. 10. 23.]

[종전 제47조의4는 제47조의5로 이동 <2015. 10. 23.>]

47 5() 국토교통부장관(법 제49조의7에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조제2호에 따른 범죄경력 자료에 해당하는 정보나 같은 영 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 10. 23.>

1. 법 제7조에 따른 발기인의 결격사유에 관한 사무
2. 법 제9조에 따른 영업인가(법 제40조에 따른 변경인가 및 신고를 포함한다)에 관한 사무
3. 법 제14조에 따른 이사의 자격 등에 관한 사무
4. 법 제14조의2에 따른 감사의 자격 등에 관한 사무
5. 법 제22조의3에 따른 자산관리회사의 인가 등에 관한 사무
6. 법 제47조제2항 및 이 영 제46조에 따른 준법감시인의 자격에 관한 사무

[본조신설 2012. 4. 20.]

[제47조의4에서 이동, 종전 제47조의5는 제47조의6으로 이동 <2015. 10. 23.>]

47 6() ① 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국부동산원에 위탁한다. <개정 2018. 11. 13., 2020. 2. 21., 2020. 12. 8., 2021. 6. 22.>

1. 법 제9조제1항, 제9조의2제1항 및 제40조제1항에 따른 영업인가, 등록, 변경인가 및 변경등록을 위해 필요한 사실의 확인
2. 법 제22조의3제1항·제4항 및 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 설립인가, 예비인가 및 변경인가를 위해 필요한 사실의 확인
3. 법 제22조의3제10항에 따른 자산관리회사의 경영실태 및 위험 평가 업무
4. 법 제37조제1항에 따른 투자보고서의 접수 업무
5. 법 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인
6. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영(자산운용 전문인력의 자격 및 사전교육 이수에 관한 데이터베이스 구축·운영은 제외한다)

② 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항에 따라 부동산투자회사 정보시스템 중 자산운용 전문인력의 자격 및 사전교육 이수
에 관한 데이터베이스의 구축 및 운영에 관한 업무를 협회 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 협회에 위탁한다. <개정 2018.
11. 13.>

[전문개정 2015. 10. 23.]

[제47조의5에서 이동, 종전 제47조의6은 제47조의7로 이동 <2015. 10. 23.>]

47 7() 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 3년마다(매 3년이
되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

1. 제5조에 따른 금융 관련 법률 등: 2014년 1월 1일
2. 제12조에 따른 감사의 자격 및 직무: 2014년 1월 1일
3. 제18조에 따른 자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력: 2014년 1월 1일
4. 제24조에 따른 부동산투자자문회사의 등록 요건: 2014년 1월 1일
5. 제26조에 따른 부동산의 처분에 대한 제한 등: 2014년 1월 1일
6. 제43조의2에 따른 일시적인 인가 요건 미달: 2014년 1월 1일
7. 제45조에 따른 내부통제기준: 2014년 1월 1일
8. 제46조에 따른 준법감시인: 2014년 1월 1일

[본조신설 2013. 12. 30.]

[제47조의6에서 이동 <2015. 10. 23.>]

7

48 () 법 제54조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다. <개정 2014. 1. 16.>

[전문개정 2010. 7. 15.]

<제31817호, 2021. 6. 22.>

- 1** (시행일) 이 영은 2021년 6월 23일부터 시행한다.
- 2** (위탁관리 부동산투자회사의 등록 요건 변경에 관한 적용례 등) ① 제8조의3제3항의 개정규정은 이 영 시행 전에 위탁관리
부동산투자회사의 등록을 신청하여 등록 여부를 결정하는 경우에도 적용한다.
② 이 영 시행 전에 종전의 규정에 따라 등록한 위탁관리 부동산투자회사는 제8조의3제3항의 개정규정에도 불구하고 등록 당
시의 주주의 구성에 변동(제12조의3제1호부터 제30호까지에 따른 주주 외의 자로 변동되는 것을 말한다)이 있는 경우를 제외
하고는 등록된 위탁관리 부동산투자회사로 본다.
- 3** (자산관리회사의 설비요건 신설에 따른 경과조치) 이 영 시행 전에 설립인가를 받은 자산관리회사는 이 영 시행 이후 6개월
이내에 제20조의2제2항에 따른 설비를 갖추어야 한다.