

■ 개정안 ■

부동산투자회사법 개정안 신구대조표

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

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

<신 설>

<신 설>

② ~ ⑥ (생략)

제14조의8(주식의 공모) ① (생략)

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

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.

1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우

2. (생략)

④ (생략)

<신 설>

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

1. 자기관리 부동산투자회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한 경우

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

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)

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

③ -----  
-----.

1. -----  
----- 부동산투자회사가 발행하는 -----  
-----

2. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

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

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력)

① (생략)

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

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력)

① (현행과 같음)

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

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

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

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

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

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

③ 자산관리회사가 제1항을 위반하여 주식소유한도를

<신 설>

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (생략)

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

1. ~ 4. (생략)

<신 설>

④ 제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자는 그 상호에

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

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

1. 자기관리 부동산투자회사가 해당 자산관리회사의 자본금 전부를 출자할 것

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

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

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----

1. ~ 4. (현행과 같음)

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

④ -----부동산투자

부동산투자자문이라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

⑤ (생략)

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (생략)

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

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

1. ~ 4의2. (생략)

<신 설>

5. (생략)

② (생략)

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

④ (생략)

제28조(배당) ① (생략)

② 제1항에도 불구하고 자기관리 부동산투자회사의

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

⑤ (현행과 같음)

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (현행과 같음)

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

제27조(증권에 대한 투자) ① -----.

1. ~ 4의2. (현행과 같음)

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

5. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

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

④ (현행과 같음)

제28조(배당) ① (현행과 같음)

② -----경우-----

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

1. 2. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

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

1. 2. (생략)

<신 설>

<신 설>

② ~ ④ (생략)

제37조(투자보고서 및 공시 등) ①·② (생략)

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

1. ~ 3. (생략)

<신 설>

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

1. 2. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제30조(거래의 제한) ① -----  
-----  
-----

1. 2. (현행과 같음)

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

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

② ~ ④ (현행과 같음)

제37조(투자보고서 및 공시 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를

4. (생략)

④ (생략)

제41조(보고 사항) ① (생략)

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

1. ~ 4. (생략)

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

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

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

1. ~ 9. (생략)

② (생략)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (생략)

<신 설>

받은 경우

4. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제41조(보고 사항) ① (현행과 같음)

② 자산관리회사 및 부동산투자자문회사는-----  
-----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----자산관리회사 · 부동산 투자자문회사의-----

③ -----  
-----  
부동산투자회사, 자산관리회사 또는 부동산투자자문 회사에-----.

제42조(영업인가 등의 취소) ① -----  
-----  
-----  
-----제1호에-----  
-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제49조(다른 법률과의 관계) ① ~ ④ (현행과 같음)

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

<신 설>

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① (생략)

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

③ (생략)

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

1. 2. (생략)

<신 설>

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

1. 제20조에 따라 증권시장에 주식을 상장한 부동산투자회사일 것

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

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

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

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

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① (현행과 같음)

② -----자산관리회사-----  
-----  
-----  
-----.

③ (현행과 같음)

제52조(벌칙) -----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

2의2. 제22조의4제3항에 따른 처분명령을 위반한 자



3. ~ 10. (생략)

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

1. 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자

2. ~ 4. (생략)

<신 설>

5. ~ 7. (생략)

8. 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문의 명칭을 사용한 자

9. ~ 14. (생략)

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

1. ~ 5. (생략)

<신 설>

6. ~ 11. (생략)

③ (생략)

3. ~ 10. (현행과 같음)

제54조(과태료) ① -----  
-----.

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

2. ~ 4. (현행과 같음)

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

5. ~ 7. (현행과 같음)

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

9. ~ 14. (현행과 같음)

② -----  
--.

1. ~ 5. (현행과 같음)

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

6. ~ 11. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)