

■ 최신 법령 ■

부동산투자회사법

[법률 제11583호, 2012. 12. 18. 일부개정, 시행 2013. 6. 19.]

1. 개정 이유

다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 그 수익을 배당하는 부동산투자회사의 설립 및 운영 요건이 지나치게 엄격하여 일반 국민의 부동산에 대한 투자기회의 확대라는 입법 목적을 달성하기 어려우므로 부동산투자회사의 설립 및 운영 요건을 일부 완화하여 부동산에 대한 간접투자를 활성화하는 한편, 부동산투자회사에 대한 주식소유한도를 일부 완화하고 부동산투자회사의 현물출자를 제한하는 규정을 완화하여 부동산 관련 사업에 대한 투자의 기회를 확대하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것입니다.

2. 주요 내용

가. 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금 상향 및 감독 강화(안 제6조, 안 제8조의2 신설)

자기관리 부동산투자회사는 직접 자산을 투자·운용하는 회사로서 영업인가만으로 자산의 운용이 가능하여 위탁관리 부동산투자회사에 비하여 사업의 안정성이 부족하고, 영업인가 이전에 자본잠식, 불법 영업행위가 발생하는 등의 문제점이 있음.

자기관리 부동산투자회사에 대해서 설립자본금을 5억 원에서 10억 원으로 상향 조정하고, 설립 당시에 설립보고서를, 설립보고서 제출 후 3개월 이내에 현황보고서를 국토해양부장관에게 제출하도록 하며, 설립 후 6개월 이내에 영업인가를 신청하도록 하여 설립 당시부터 지속적으로 관리·감독함으로써 초기 자본의 충실한 확보 및 안정적 운영을 도모함.

나. 법인이사 및 감독이사 제도 도입(안 제14조의3부터 제14조의7까지 신설)

위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사는 자산관리회사가 부동산투자회사 설립 후 해당 부동산투자회사의 자산운용업무를 위탁받아 업무를 수행하므로, 자산의 투자·운용에 직접 관여하지 아니하는 비상근이사들이 주요 사항을 결정하는 경우 전문성이 부족하고, 의사결정이 느려지는 문제점이 있음.

위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 정관에서 정하는 바에 따라 자산관리회사를 법인 이사로 선임한 경우 자산관리회사가 법인이사로서 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사를 대표하고 업무를 집행하며, 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독하도록 함으로써 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 경영구조에 관한 주주의 선택의 폭을 넓히고, 자산운용의 효율성을 도모하도록 함.

다. 공모의무기간 연장(안 제14조의8 제2항 및 제26조의2 제6항)

부동산투자회사는 영업인가 후 6개월 이내에 발행주식의 30퍼센트를 일반의 청약에 제공하여야 하나, 부동산 개발 및 취득에 장기간이 걸리거나 투자대상이 변경되는 경우 사업계획이 확정되지 아니하여 발행주식에 대한 공모가 어려운 경우가 있고, 부동산투자회사의 사업 초기에 공모가 강제됨에 따라 투자자의 공모 참여의 위험부담이 증가하여 투자자 모집이 어려운 부동산시장 침체기에 기한에 쫓겨 공모를 추진할 경우 발행주식에 대한 공모가 실패할 위험이 증가하는 문제점이 있음.

영업인가 후 1년 6개월 이내에 발행주식의 30퍼센트를 일반의 청약에 제공하도록 공모의무기간을 연장하여 실제 사업계획 추진에 따라 공모가 이루어지도록 하고, 투자자도 부동산투자회사의 사업진행을 충분히 검토한 후 주식 공모에 참여할 수 있도록 하여 부동산투자회사의 일반투자자 유치가 원활하게 이루어지도록 함.

라. 1인당 주식소유한도 확대(안 제15조 제1항 제2호 신설)

지금까지 부동산투자회사의 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하여 주식을 소유하지 못하도록 함으로써 국내 기관투자자의 부동산투자회사에 대한 투자가 저조하고 주식소유 제한 예외기관인 국민연금공단 등 공적 연기금의 투자 편중 등의 부작용이 발생하는 문제점이 있음.

부동산투자회사 중 위탁관리 부동산투자회사의 경우에 주식소유한도를 발행주식 총수의 100분의 40으로 완화하여 기관투자자의 부동산투자회사에 대한 투자를 확대하고 우량 기관투자자의 부동산투자회사 투자 참여를 통해 부동산투자회사 경영 및 부동산개발사업의 안정성 증대를 도모함.

마. 현물출자 자율화(안 제19조)

지금까지 부동산투자회사의 적정 유동성 확보를 위하여 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 부동산투자회사의 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없도록 하였으나, 대형 부동산 보유자가 부동산투자회사에 출자하려는 경우 보유부동산 매각 후 매각대금으로 다시 부동산투자회사 주식을 매입하는 불합리한 절차를 진행하여야 하는 문제점이 있음.

대형 부동산의 부동산투자회사 편입을 도모할 수 있도록 부동산투자회사의 자본금과 관련하여 현물출자를 제한하는 규정을 삭제하여 현물출자를 자율화하되, 현물출자 가액 산정의 적정성을 담보하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관이 추천하는 감정평가업자에게 감정평가를 받도록 함.

3. 다운로드

- [부동산투자회사법](#)