부동산투자회사법

[시행 2014.1.17] [법률 제11927호, 2013.7.16, 일부개정]

개정이유

[일부개정]

◇ 개정이유

부동산투자의 안정성 확보를 통한 부동산투자회사의 활성화를 도모하기 위하여 부동산투자회사 영업인가 시 사업대상 부동산에 대한 감정평가를 의무화하고, 자기관리부동산투자회사의 주요 출자자에 대한 적격성 심사제도를 도입하며, 부동산투자회사의 영업인가 등의 취소사유를 확대하려는 것임.

◇ 주요내용

- 가. 부동산투자회사가 영업인가를 받으려면 사업대상 부동산에 대한 감정평가를 실시한 후 그 결과를 국 토교통부장관에게 제출하게 하여 감정평가의 적정성을 확인할 수 있도록 함(안 제9조제6항부터 제8항까 지 신설).
- 나. 자기관리 부동산투자회사가 최저자본금을 갖추었을 경우에는 주요출자자(발행주식 총수의 100분의 5 이상을 초과하여 주식을 소유하는 자)의 자금출처 및 재무상태 등 적격성을 심사하도록 함(안 제11조 신설).
- 다. 자기자본의 전부가 잠식되거나 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하이거나 「상법」 제628조에 따른 납입 등의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우에는 부동산투자회사의 영업인가와 자산관리회사의 설립인가를 취소할 수 있도록 함(안 제42조제1항제6호부터 제8호까지 신설).

<법제처 제공>

개정문

국회에서 의결된 부동산투자회사법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 박근혜 (인)

2013년 7월 16일

국무총리 정홍원

국무위원 국토교통부 장관 서승환

⊙법률 제11927호

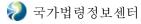
부동산투자회사법 일부개정법률

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조에 제6항부터 제8항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 부동산투자회사가 제1항에 따라 영업인가 또는 변경인가를 받으려는 경우에는 대통령령으로 정하는 기관이 추천하는 감정평가업자(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자를 말한다. 이하 "감정평가업자"라 한다)에게 사업대상 부동산에 대한 감정평가를 의뢰하여 실시한 후 그 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 대통령령으로 정하는 기관으로부터 입찰·경매 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 방식으로 사업대상 부동산을 매입하는 경우에는 감정평가를 실시하지 아니할 수 있다.
- ⑦ 제6항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑧ 국토교통부장관은 제2항제2호의 사항을 확인하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 기관에 검





토를 의뢰할 수 있다.

제11조를 다음과 같이 신설한다.

- 제11조(자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성 심사 등) ① 국토교통부장관은 자기관리 부동산투 자회사가 제10조에 따른 최저자본금을 준비하였음을 확인한 때에는 지체 없이 주요 출자자(발행주식 총 수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자를 말한다. 이하 같다)의 적격성을 심사하여야 한다.
 - ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 주요 출자자의 적격성을 심사하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추었는지를 확인하여야 한다.
 - 1. 제7조제2호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
 - 2. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반하여 벌금형 이상의 형을 선고 받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 지났을 것
 - 3. 그 밖에 자금의 출처 및 재무상태 등에 관하여 대통령령으로 정하는 요건에 적합할 것
 - ③ 국토교통부장관은 주요 출자자가 제2항에 따른 요건을 갖추지 못한 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 해당 주요 출자자에게 발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 소유하는 주식을 처분할 것을 명할수 있다.
 - ④ 제3항에 따라 주식을 처분할 것을 명령받은 자는 발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 소유하는 주식에 대하여는 의결권을 행사할 수 없다.
 - ⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 적격성을 심사하기 위하여 주요 출자자에게 30일 이내의 기간을 정하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 주요 출자자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
 - ⑥ 제1항에 따른 적격성 심사의 절차 및 방법에 관한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.
- 제26조의2제6항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제7항 중 "본문 또는 단서"를 "각 호"로 한다. 다만, 2015년 12월 31일까지는 일반의 청약에 제공하여야 하는 주식은 발행되는 주식 총수의 100분의 20 이상으로 한다.

제39조제1항 중 "소속 공무원으로"를 "대통령령으로 정하는 바에 따라 소속 공무원 및 전문가로"로 한다.

제42조제1항에 제6호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

- 6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
- 7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5 천만원 이하인 경우
- 8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

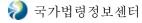
제4장에 제42조의2를 다음과 같이 신설한다.

- 제42조의2(토지등에의 출입) ① 국토교통부장관은 제9조제2항제2호의 사항을 확인하기 위하여 필요하면 관계 공무원으로 하여금 타인의 토지 또는 건축물(이하 "토지등"이라 한다)에 출입하게 할 수 있다.
 - ② 제1항에 따라 타인의 토지등에 출입하려는 자는 출입하려는 날의 3일 전까지 그 토지등의 소유자·점 유자 또는 관리인에게 그 일시와 장소를 알려야 한다.
 - ③ 일출 전이나 일몰 후에는 그 토지등 점유자의 승낙 없이 타인의 토지등에 출입할 수 없다.
 - ④ 토지등의 점유자는 정당한 사유 없이 제1항에 따른 출입을 방해하거나 거부하지 못한다.
 - ⑤ 제1항에 따라 타인의 토지등에 출입을 하려는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에 게 내보여야 한다.
 - ⑥ 제5항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제44조에 제8호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

- 8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- 9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우





- 제51조에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.
 - 1의2. 제11조제4항을 위반하여 의결권을 행사한 자
- 제54조제1항제3호부터 제13호까지를 각각 제4호부터 제14호까지로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.
 - 3. 제11조제3항에 따른 주식처분 명령을 이행하지 아니한 자
- 제54조제2항제2호부터 제10호까지를 각각 제3호부터 제11호까지로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.
 - 2. 제11조제5항을 위반하여 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자

부칙

- 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
- 제2조(자기관리 부동산투자회사 주요 출자자의 적격성 심사에 관한 적용례) 제11조의 개정규정은 이 법시행 후 최초로 영업인가를 신청하는 자기관리 부동산투자회사의 주요 출자자부터 적용한다.
- 제3조(운영자금 부족으로 인한 영업인가 취소에 관한 적용례) 이 법 시행 당시 최저자본금이 준비되었으나 운영자금이 5천만원 이하인 부동산투자회사의 경우에는 제42조제1항제7호의 개정규정에 따른 "최저자본 금을 준비한 후"는 "이 법 시행 후"로 본다.

