

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 국토교통부장관에게 제출하게 하여 감정평가의 적정성을 확인할 수 있도록 함(안 제9조제6항부터 제8항까지 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 부동산투자회사가 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.
- 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 명할 수 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 5천만원 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·점유자 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 관계인에게 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 법 시행 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 "최저자본금을 준비한 후"는 "이 법 시행 후"로 본다.