

마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제28조제1항 중 “일정한”을 “3개월 이내의”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항 중 “제2항에”를 “제1항에 따른 원상회복이나 제거명령의 구체적 기간과 제2항에”로 한다.

다만, 제27조제2호를 위반한 자에게 원상회복하거나 제거하도록 명하는 경우에는 그 기간을 1년 이내로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(원상회복 등에 관한 적용례) 제28조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 원상회복 또는 제거를 명령한 분부터 적용한다.

◇개정이유 및 주요내용

위반행위별로 원상회복 또는 제거명령을 이행하여야 하는 기간을 구체적으로 정함으로써 위반행위자의 의무이행 기간을 명확히 하려는 것임.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 부동산투자회사법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 이 명 박 인

2012년 12월 18일

국무총리 김 황 식

국무위원
국토해양부
장 권 도 업

●법률 제11583호

부동산투자회사법 일부개정법률

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 부분 중 “제26조의2제1항·제2항”을 “제26조의2제1항”으로 하고, 같은 조 제4호를 다음과 같이 한다.

4. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

가. 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하는 사업

나. 공유수면을 매립하여 토지를 조성하는 사업

다. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축(再築)하는 사업

라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 사업과 유사한 사업으로 대통령령으로 정하는 사업

제6조를 다음과 같이 한다.

제6조(설립 자본금) ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로 한다.

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

제8조제1항에 제10호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제11호 중 “이사”를 “이사(제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사는 제외한다)”로 한다.

10의2. 제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 및 감독이사를 둔다는 내용

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(자기관리 부동산투자회사의 설립보고 등) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 설립등기일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립보고서를 작성하여 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

② 자기관리 부동산투자회사는 제1항에 따른 설립보고서를 제출한 날부터 3개월 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립 이후의 회사 현황에 관한 보고서를 작성하여 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

③ 국토해양부장관은 제1항 및 제2항에 따른 보고서의 내용을 검토한 결과 자기관리 부동산투자회사의 운영 등이 법령에 위반되거나 투자자 보호에 지장을 초래할 우려가 있는 등 공익상 필요하다고 인정하면 해당 자기관리 부동산투자회사에 대하여 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

④ 자기관리 부동산투자회사는 설립등기일부터 6개월 이내에 국토해양부장관에게 제9조제1항에 따른 인가를 신청하여야 한다.

제9조제1항 전단 중 “제4호까지 및 제6호”를 “제4호까지, 제6호 및 제7호”로 하고, 같은 항 후단 중 “경우”를 “경우(인가받은 사항의 변경이 경매·공매 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생한 경우는 제외한다)”로 하며, 같은 조 제2항제1호 중 “제26조의2제1항·제2항”을 “제26조의2제1항”으로 하고, 같은 항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호 단서 중 “6개월”을 “1년 6개월”로 한다.

2의2. 기업구조조정 부동산투자회사가 제49조의2제1항에 적합하게 자산을 구성하였는지 여부

제12조제1항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 대통령령으로 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항

제14조의3을 제14조의8로 하고, 제2장제2절에 제14조의3부터 제14조의7까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제14조의3(법인이사 및 감독이사의 선임) ① 위탁관리 부동산투자회사는 제22조의2에 따라 해당 위탁 관리 부동산투자회사의 자산 투자·운용 업무를 위탁하는 자산관리회사인 이사(이하 “법인이사”라 한다)와 감독이사를 정관으로 정하는 바에 따라 둘 수 있다. 이 경우 법인이사과 감독이사를 두는 부동산투자회사에는 제14조 및 제14조의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.

② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사과 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 1인 과 감독이사 2명 이상을 선임하여야 한다.

제14조의4(법인이사의 자격) 법인이사에 대하여는 제14조를 적용하지 아니한다.

제14조의5(법인이사의 직무) ① 제14조의3제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사에 법인이사를 두는 경우에 법인이사는 위탁관리 부동산투자회사를 대표하고 위탁관리 부동산투자회사의 업무를 집행 한다.

② 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 집행하려면 이사회 의 결의를 거쳐야 한다. 이 경우 제13조제1항은 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁 또는 자산보관계약(변경계약을 포함한다)의 체결

가. 자산관리회사

나. 제22조의2제1항에 따른 일반사무등 위탁기관

다. 제35조제1항에 따른 자산보관기관

2. 자산의 투자·운용 또는 보관 등에 따르는 보수의 지급

3. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항

4. 그 밖에 위탁관리 부동산투자회사의 운영상 중요하다고 인정되는 사항으로서 정관으로 정하는 사항

③ 법인이사는 법인이사의 직무의 범위를 정하여 그 직무를 수행할 사람을 해당 법인이사 소속 임 직원 중에서 선임할 수 있다. 이 경우 법인이사는 이를 위탁관리 부동산투자회사에 서면으로 알려 야 한다.

④ 제3항에 따라 선임된 사람이 법인이사의 직무 범위에서 한 행위는 법인이사의 행위로 본다.

⑤ 법인이사는 3개월마다 1회 이상 그 업무의 집행상황 및 자산의 운용 내용을 이사회에 보고하여 야 한다.

제14조의6(감독이사의 자격) ① 감독이사에 대하여는 제14조제1항부터 제4항까지의 규정을 적용한다.

② 감독이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

1. 해당 부동산투자회사의 발기인

2. 해당 부동산투자회사의 이사가 다른 법인의 이사로 있는 경우 그 법인의 상근 임직원인 사람
3. 해당 부동산투자회사의 회계감사인
4. 그 밖에 감독이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감독이사 중 1명 이상은 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 제14조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

제14조의7(감독이사의 직무) ① 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독한다.

- ② 감독이사는 부동산투자회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 경우에는 법인이사와 자산보관기관 등에 대하여 부동산투자회사와 관련되는 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감독이사는 그 직무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우에는 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ④ 제2항 또는 제3항에 따라 감독이사의 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- ⑤ 감독이사에 관하여는 「상법」 제409조, 제410조, 제412조, 제412조의2, 제412조의3, 제412조의5, 제413조, 제413조의2 및 제414조를 준용한다. 이 경우 “감사”는 “감독이사”로 본다.

제14조의8(종전의 제14조의3)을 다음과 같이 한다.

제14조의8(주식의 공모) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받기 전(제26조의2제1항에 따른 개발전문 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 인가·허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.

- ② 부동산투자회사는 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ③ 부동산투자회사가 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상인 경우에 그 주식은 제2항에 따라 일반의 청약에 제공한 주식으로 본다.

제15조제1항 본문 중 “부동산투자회사의 발행주식 총수의 100분의 30”을 “다음 각 호의 구분에 따른 부동산투자회사의 종류별로 정하는 비율”로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 자기관리 부동산투자회사: 발행주식 총수의 100분의 30
2. 위탁관리 부동산투자회사: 발행주식 총수의 100분의 40

제16조제2항을 다음과 같이 한다.

- ② 제1항에 따라 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유한 경우에는 제15조제2항을 준용한다. 다만, 국민연금공단과 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유한 경우에는 그러하지 아니하다.

제17조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 제8조제1항제1호부터 제10호까지, 제10호의2, 제11호부터 제13호까지의 사항

제19조제1항 중 “영업인가 전”을 “영업인가를 받고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전”으로 하고, 같은 조 제3항을 삭제한다.

제19조제4항 후단을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- 이 경우 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 기관으로부터 감정평가업자를 추천받아야 한다.

- ⑤ 제4항에 따른 재산의 평가 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분 중 “확보하여야”를 “상근으로 두어야”로 한다.

제22조의3제1항제2호 중 “5명 이상 확보할 것”을 “대통령령으로 정하는 수 이상 상근으로 둘 것”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “갓출 것(제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 자산관리회사만 해당한다)”을 “갓출 것”으로 한다.

제23조제2항제1호 중 “10억원”을 “5억원”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “확보할 것”을 “상근으로 둘 것”으로 한다.

제24조제2항 본문 중 “공작물이 없는 토지”를 “공작물이 없는 토지(제2조제4호나목에 따라 조성된 토지는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)”로 하고, 같은 조 제3항 중 “작성하여야”를 “작성하여 국토해양부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야”로 한다.

제26조제3항 중 “거쳐야 한다”를 “거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토해양부장관에게 제출하여야 한다”로 한다.

제26조의2제1항 중 “투자·운영할”을 “투자·운용할”로, “부동산투자회사는 총자산의 전부를”을 “부동산투자회사(이하 “개발전문 부동산투자회사”라 한다)는 총자산의 100분의 70 이상을”로 하고, 같은 조 제2항부터 제7항까지를 각각 제3항부터 제8항까지로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 개발전문 부동산투자회사는 총자산의 100분의 30 미만의 범위에서 제21조제1호, 제3호, 제6호 및 제7호에 해당하는 방법으로 자산을 투자할 수 있다.

제26조의2제3항(중전의 제2항) 중 “제1항에 따라 설립되는 부동산투자회사(이하 “개발전문 부동산투자회사”라 한다)”를 “개발전문 부동산투자회사”로 하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 각 호 외의 부분 중 “부동산개발사업에”를 “제1항 및 제2항에 따라”로, “투자·운영하지”를 “투자·운용하지”로,

“투자·운영하여야”를 “투자·운용하여야”로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 본문 중 “제14조의3 제1항”을 “제14조의8제1항”으로, “6개월”을 “1년 6개월”로 하고, 같은 항 단서를 삭제한다.

제26조의3제3항 중 “제14조의3”을 “제14조의8”로, “제19조제1항·제3항”을 “제19조제1항”으로 한다.

제28조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 총자산에서 대통령령으로 정하는 비율 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 결정된 배당은 주주총회의 결의를 거쳐 실시한다. 다만, 정관으로 이사회의 결의로 배당을 할 수 있다고 규정하는 경우에는 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제29조제2항 단서 중 “자기자본의 10배 범위에서 자금차입”을 “그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행”으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제3항에 따라 자기자본을 산정할 수 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 이사회 개최일 전날 현재 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 자기자본으로 산정한다.

제35조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 준하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관

제40조제1항제2호를 삭제하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 부동산투자회사의 합병

제41조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 부동산투자회사의 해산

제43조를 다음과 같이 한다.

제43조(합병) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다.

1. 다른 부동산투자회사를 흡수합병의 방법으로 합병할 것
2. 합병으로 인하여 존속하는 부동산투자회사와 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사가 제2조 제1호 각 목에서 정하는 같은 종류의 부동산투자회사일 것
3. 합병으로 인하여 존속하는 부동산투자회사와 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사 중 어느 하나의 부동산투자회사가 제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료한 부동산투자회사인 경우에는 나머지 부동산투자회사도 제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료하였을 것

② 제1항에서 규정한 사항 외에 부동산투자회사의 합병에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제44조제2호 중 “결의”를 “해산결의”로 하고, 같은 조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우

제5장에 제44조의3을 다음과 같이 신설한다.

제44조의3(위탁관리 부동산투자회사 해산의 특례) ① 법인이사 및 감독이사를 둔 위탁관리 부동산투자회사가 해산한 경우(제44조제3호 또는 제4호에 따른 해산의 경우는 제외한다)에는 청산인 및 청산감독인으로 구성되는 청산인회를 둔다.

- ② 청산인과 청산감독인은 정관으로 정하는 바에 따라 선임하되, 정관으로 정한 바가 없는 경우에는 주주총회의 결의로 선임한다. 다만, 제44조제1호 또는 제2호의 사유로 해산한 때에는 정관이나 주주총회에서 다르게 정하는 경우가 아니면 법인이사 및 감독이사가 각각 청산인 및 청산감독인이 된다.

- ③ 청산인은 청산에 관한 사무를 집행하고, 청산감독인은 청산인의 업무집행을 감독한다.

제45조제1항 중 “「상법」 제299조”를 “「상법」 제298조”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

- 다만, 제3호 및 제4호의 경우 위탁관리 부동산투자회사에 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 그 법인이사 및 감독이사는 제외한다.

제45조제2항에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

- 4의2. 위탁관리 부동산투자회사에 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사의 법인명, 법인등록번호, 본점 주소, 감독이사의 성명 및 주민등록번호

제47조제2항 중 “준법감시인을”을 “준법감시인을 상근으로”로 한다.

제49조제1항 중 “「상법」 제289조제2항, 제415조의2”를 “「상법」 제415조의2”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 위탁관리 부동산투자회사가 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 「상법」 제393조는 위탁관리 부동산투자회사에 적용하지 아니한다.

제49조의2제3항 중 “제14조의3, 제15조”를 “제14조의8”로 하고, 같은 조 제4항 전단 중 “제22조의2 및 제28조제3항”을 “제14조의3부터 제14조의7까지, 제22조의2, 제28조제3항, 제44조의3 및 제49조제4항”으로 한다.

제49조의5제1항에 제3호의2 및 제3호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

- 3의2. 협회 회원 사이의 건전한 영업질서 유지 및 투자자 보호를 위한 자율규제 업무

- 3의3. 국토해양부장관으로부터 위탁받은 업무

제49조의5제1항제4호 중 “제3호까지”를 “제3호까지, 제3호의2 및 제3호의3”으로 한다.

제7장에 제49조의6을 다음과 같이 신설한다.

제49조의6(업무위탁) ① 국토해양부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제9조제2항에 따른 영업인가를 위하여 필요한 사실의 확인
2. 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

② 국토해양부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁한 협회 또는 기관에 위탁 업무의 수행에 드는 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제50조제1호 중 “영업인가”를 “영업인가(변경인가는 제외한다)”로, “제4호까지 및 제6호”를 “제4호까지, 제6호 및 제7호”로 하고, 같은 조 제3호 중 “영업인가 전”을 “영업인가를 받고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전”으로 한다.

제51조제2호부터 제10호까지를 각각 제4호부터 제12호까지로 하고, 같은 조 제1호를 제2호로 하며, 같은 조에 제1호 및 제3호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제8조의2제1항에 따른 설립보고서 또는 같은 조 제2항에 따른 설립 이후의 회사 현황에 관한 보고서를 제출하지 아니하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제출한 자
3. 제14조의8제1항을 위반하여 영업인가 또는 부동산개발사업의 인가·허가 등을 받기 전에 부동산 투자회사의 발행주식을 일반의 청약에 제공한 자

제52조에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

- 4의2. 제28조제1항을 위반하여 부동산투자회사의 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하지 아니한 자 또는 같은 조 제4항을 위반하여 배당결의를 한 자

제54조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
2. 제9조제1항에 따른 변경인가를 받지 아니한 자
3. 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자
4. 제20조제1항을 위반하여 주식을 상장하지 아니한 자
5. 제22조제1항을 위반하여 자산운용 전문인력을 상근으로 두지 아니한 자
6. 제22조의3제3항을 위반하여 다른 업무를 겸영한 자

7. 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문의 명칭을 사용한 자
 8. 제25조의2제1항에 따른 회계처리기준을 위반한 자
 9. 제26조의2제6항을 위반하여 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있었던 날부터 1년 6개월이 지난 날까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자
 10. 제35조제1항을 위반하여 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 위탁하지 아니한 자
 11. 제39조제1항 또는 제39조의2제1항에 따른 자료 제출, 보고 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료 제출 또는 보고를 한 자
 12. 제47조제1항을 위반하여 내부통제기준을 정하지 아니한 자
 13. 제47조제2항을 위반하여 준법감시인을 상근으로 두지 아니한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
1. 제8조의2제3항에 따른 조치를 이행하지 아니한 자
 2. 제11조의2를 위반하여 지점을 설치한 자 또는 직원을 고용하거나 상근 임원을 둔 자
 3. 제14조의5제3항 후단을 위반하여 법인이사의 직무를 수행할 자를 위탁관리 부동산투자회사에 서면으로 알리지 아니한 자
 4. 제18조를 위반하여 주식의 발행조건을 균등하게 정하지 아니한 자
 5. 제26조제3항을 위반하여 부동산투자자자문회사의 평가를 거치지 아니하고 부동산개발사업에 투자한 자 또는 부동산투자자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토해양부장관에게 제출하지 아니한 자
 6. 제31조제2항을 위반하여 겸업 또는 겸직을 한 자
 7. 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한 내에 제출하지 아니한 자
 8. 제38조를 위반하여 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치·공시하지 아니하거나 열람할 수 있게 제공하지 아니한 자
 9. 제39조제2항에 따른 조치를 이행하지 아니한 자
 10. 제41조제1항에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(자기관리 부동산투자회사 설립 자본금에 관한 적용례) 제6조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 설립등기를 신청하는 자기관리 부동산투자회사부터 적용한다.

제3조(자기관리 부동산투자회사 설립보고 등에 관한 적용례 등) ① 제8조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 설립등기를 신청하는 자기관리 부동산투자회사부터 적용한다.

② 이 법 시행 전 종전의 규정에 따라 설립되었으나 이 법 시행일까지 영업인가를 신청하지 아니한 자기관리 부동산투자회사는 이 법 시행일부터 1개월 이내에 제8조의2제1항의 개정규정에 따라 설립보고서를 제출하여야 한다.

③ 제2항에 따라 설립보고서를 제출한 자기관리 부동산투자회사는 제8조의2제2항의 개정규정에 따라 설립보고서를 제출한 날부터 3개월 후 회사 현황에 관한 보고서를 작성하여 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따라 회사 현황에 관한 보고서를 제출한 자기관리 부동산투자회사는 이 법 시행일부터 6개월 이내에 제8조의2제4항의 개정규정에 따라 영업인가를 신청하여야 한다.

제4조(영업인가에 관한 적용례) 제9조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 영업인가(변경인가를 포함한다)를 신청하는 경우부터 적용한다.

제5조(주식의 공모에 관한 적용례) 제14조의8의 개정규정은 이 법 시행 후 설립등기를 신청하는 부동산투자회사부터 적용한다.

제6조(현물출자에 관한 적용례) 제19조제1항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 후 영업인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제7조(자산관리회사의 인가 등에 관한 적용례) 제22조의3제1항제2호 및 제3호의 개정규정은 이 법 시행 후 자산관리회사의 인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제8조(실사보고서 제출·비치에 관한 적용례) 제24조제3항의 개정규정은 이 법 시행 후 부동산을 취득하거나 처분하는 경우부터 적용한다.

제9조(평가서 제출에 관한 적용례) 제26조제3항의 개정규정은 이 법 시행 후 부동산개발사업에 투자하는 경우부터 적용한다.

제10조(배당에 관한 적용례) 제28조제4항 및 제5항의 개정규정은 이 법 시행 후 배당을 실시하는 경우부터 적용한다.

제11조(부동산투자회사의 합병에 관한 적용례) 제40조제1항제4호 및 제43조의 개정규정은 이 법 시행 후 부동산투자회사의 주주총회에서 합병결의를 하는 경우부터 적용한다.

제12조(해산에 관한 적용례) 제44조제7호의 개정규정은 이 법 시행 후 설립등기를 신청하는 자기관리 부동산투자회사부터 적용한다.

제13조(설립등기에 관한 적용례 등) ① 제45조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 부동산투자회사의 설립등기를 신청하는 경우부터 적용한다.

② 이 법 시행 당시 설립된 부동산투자회사가 제14조의3제1항의 개정규정에 따라 법인이사 및 감독이사를 두려는 경우에는 정관을 변경하고 법인이사 및 감독이사의 선임에 따른 등기를 하여야 한다. 이 경우 등기 사항은 제45조제2항제4호의2의 개정규정에 따른다.

제14조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력 확보에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 설립된 자기관리 부동산투자회사는 이 법 시행일부터 6개월 이내에 제22조제1항의 개정규정에 따라 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 한다.

제15조(자산관리회사의 자산운용 전문인력 확보에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 국토해양부장관의 인가를 받은 자산관리회사는 이 법 시행일부터 6개월 이내에 제22조의3제1항제2호의 개정규정에 따라 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 한다.

제16조(부동산투자자문회사 자산운용 전문인력 확보에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 국토해양부장관에게 등록을 한 부동산투자자문회사는 이 법 시행일부터 6개월 이내에 제23조제2항제2호의 개정규정에 따라 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 한다.

제17조(준법감시인의 확보에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 설립된 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 이 법 시행일부터 6개월 이내에 제47조제2항의 개정규정에 따라 준법감시인을 상근으로 두어야 한다.

제18조(벌칙 및 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료 규정을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

◇개정이유

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 것임.

◇주요내용

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

1) 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.

2) 자기관리 부동산투자회사에 대해서는 설립자본금을 5억원에서 10억원으로 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)

1) 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.

2) 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 제14조의8제2항 및 제26조의2제6항)

1) 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 부동산 시장 침체기에 기한에 쫓겨 공모를 추진할 경우 발행주식에 대한 공모가 실패할 위험이 증가하는 문제점이 있음.

2) 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 제15조제1항제2호 신설)

1) 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.

2) 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 증대에도도함.

마. 현물출자 자율화(안 제19조)

1) 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.

2) 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.

<법제처 제공>