

Legal Update | 리츠·펀드 2025. 2. 5.

## 「부동산투자회사법 시행령 개정내용」 분석

### 1. 부동산투자회사법 시행령의 개정

현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위한 목적에서 (1) 부동산투자회사의 구성자산 산정방법을 조정하고(‘부동산투자회사의 투자 대상 확대’), (2) 공시하는 투자보고서에 포함되는 사항을 추가하며(‘투자자 보호 강화’), (3) 변경인가 또는 변경등록 사항을 보고 사항으로 전환하고(‘부동산투자회사에 대한 규제 완화’), (4) 대주주의 결격 기준을 완화(‘합병 등을 통한 자산관리회사의 대형화 촉진’)하는 등을 내용으로 하는 부동산투자회사법 시행령[대통령령 제 35103호, 2024. 12. 24., 일부개정]이 2024. 12. 24. 개정되어 시행되었습니다.

본 뉴스레터에서는 이번에 부동산투자회사법의 시행령을 통해 개정된 내용을 살펴보고, 각 개정의 취지에 대하여 간략히 검토하였습니다.

### 2. 개정 내용

#### 가. 부동산투자회사의 구성자산 산정방법 조정(제27조 제1항 제9호 신설 및 같은 조 제3항 제3호)

부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성하여야 합니다(부동산투자회사법 제25조 제1항, 제49조의2 제1항, 이하 “**자산구성규정**”). 다만, 자산구성규정에서 요구하는 것은 특정한 부동산 자체가 아니라 부동산투자회사의 총자산 금액 중 자산구성규정에 따라 인정되는 부동산이 차지하는 금액의 비율을 의미합니다. 또한, 자산구성규정에서는 민법상 부동산 이외에 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 민법상 부동산 이외의 물건이나 권리에 투자한 금액을 포함하여 위 금액의 비율을 계산하도록 규정하고 있습니다(부동산투자회사법 제25조 제3항).

이번 시행령 개정을 통해 (1) 토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비에 투자한 모든 금액을 부동산으로 보도록 하였으며, (2) 자산 가액을 산정할 때 「노인복지법」에 따른 노인주거복지시설에 입소하는 사람으로부터 받은 입소비용 중 입소보증금에 해당하는 금액은 금융기관에의 예치금에서 제외하였습니다(부동산투자회사법 시행령 제27조

제1항 제9호, 동조 제3항 제3호 나목).

이와 같이 토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비<sup>1</sup>에 투자한 모든 금액을 부동산으로 보도록 함으로써, 부동산투자회사가 그와 같은 자산을 취득할 경우에 자산구성규정의 요건을 충족하기 쉬워졌습니다. 인프라 시설의 경우, 민법상으로는 동산 또는 부동산으로 평가되는 것들이 혼재되어 있는데, 이번 개정을 통해, 민법상 동산으로 평가되는 인프라 시설에 투자할 경우에도 부동산투자회사의 자산 산정 시 부동산에 포함됨에 따라 부동산투자회사의 투자 대상이 확대되었습니다<sup>2</sup>. 또한, 부동산투자회사법 시행령 제27조 제1항 제10호로 ‘그 밖에 제1호부터 제9호까지의 금액과 유사한 금액으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 금액’을 추가하여 국토교통부장관의 고시를 통해 부동산투자회사의 자산 산정 범위를 확대할 수 있도록 하였습니다.

또한, 개정 전에는 노인주거복지시설 입소자로부터 입소보증금을 한꺼번에 받을 경우, 총자산이 갑자기 증가함에 따라 부동산투자회사가 보유한 부동산의 가액이 총자산의 100분의 70에 미달하게 될 위험<sup>3</sup>이 있었는데 이번 개정으로 인하여 그러한 위험이 사라지게 되었습니다.

부동산투자회사법 시행령 [대통령령 제34835호, 2024. 8. 13., 일부개정]	부동산투자회사법 시행령 [대통령령 제35103호, 2024. 12. 24., 일부개정]
<p><b>제27조(자산의 산정기준)</b> ① 다음 각 호에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제27조(자산의 산정기준)</b> ① 다음 각 호에 해당하는 금액은 법 제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>9. 토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비에</p>

<sup>1</sup> 해당 설비나 시설은 개별적·구체적인 물리부착 상태, 경제적 분리가능성이나 분리용이성 등에 따라 민법상으로는 부동산일 수도, 동산일 수도 있으나, 이번 개정을 통해 부동산투자회사법상 부동산에 포함되는 자산으로 산정됩니다.

<sup>2</sup> 다만, 변경된 규정만으로는 이러한 자산의 민법상 성격이 규정되는 것은 아닙니다. 따라서, 해당 자산이 (1) 독립된 물건인지, 아닌지 (2) 민법상 동산인지, 부동산인지는 여전히 각 사례별로 검토가 필요합니다. 이 검토 결과에 기초하여 해당 자산의 양도방식이 결정되고, 감가상각의 방식도 결정되어야 합니다. 해당 자산이 등기되지 않은 독립된 부동산에 해당한다면 현행 법률상 양도방식이 마땅하지 않은 문제가 있고, 해당 자산이 민법상 성격에 따라 감가상각의 기준이 달라지는 문제가 있습니다.

<sup>3</sup> 부동산투자회사법 제25조 또는 제49조의2에 따른 자산의 구성 비율을 준수하지 않을 경우, 형사처벌의 대상(3년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금)이 될 수 있습니다(부동산투자회사법 제51조 제6호, 제12호).

	투자한 모든 금액
<신설>	10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지의 금액과 유사한 금액으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 금액
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.	③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.
1. · 2. (생략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다)과 산정 기준일까지의 이자를 가산하는 방법	3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금(다음 각 목의 금액은 제외 한다)과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법 가. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금 나. 「노인복지법」 제31조제1호에 따른 노인주거복지시설에 입소하는 사람으로부터 받은 같은 법 제32조제2항에 따른 입소 비용(입소보증금에 해당하는 금액으로 한정한다)
4. (생략)	4. (현행과 같음)

**2. 투자보고서에 포함되는 사항 추가(제40조 제3항 제11호의2 신설)**

자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 사업연도 별로 분기마다 투자보고서를 작성하여 공시해야 하는바(부동산투자회사법 제37조 제1항), 이번 개정을 통해 투자보고서에 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사의 준법감시인의 임면(任免) 현황을 포함하도록 하였습니다(부동산투자회사법 시행령 제40조 제3항 제11호의2).

이를 통해, 투자자가 준법감시인의 임면 현황을 알 수 있도록 하여 투자자 보호를 강화하였습니다.

<p><b>부동산투자회사법 시행령</b> [대통령령 제34835호, 2024. 8. 13., 일부개정]</p>	<p><b>부동산투자회사법 시행령</b> [대통령령 제35103호, 2024. 12. 24., 일부개정]</p>
---	--

<b>제40조(투자보고서) ①·②(생략)</b> ③ 법 제37조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, <b>제10호 및 제11호</b> 의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.	<b>제40조(투자보고서) ①·②(현행과 같음)</b> ③ 법 제37조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, <b>제10호, 제11호 및 제11호의2</b> 의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.
1. ~ 11. (생략)	1. ~ 11. (현행과 같음)
<신설>	<b>11의2. 법 제47조제2항에 따른 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사의 준법감시인에 대한 임면(任免) 현황</b>
12. (생략)	12. (현행과 같음)
④ (생략)	④ (현행과 같음)

### 3. 부동산투자회사의 변경인가·변경등록 예외 사유 추가 등(제42조의2 제1항 제2호 및 제43조 제2항 제1호)

부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 정관의 변경을 하려면 변경인가를 받거나 변경등록을 해야 하지만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 변경인가를 받거나 변경등록을 하지 않아도 됩니다(부동산투자회사법 제40조 제1항).

이번 개정을 통해, 부동산투자회사가 변경인가를 받거나 변경등록을 하지 않아도 되는 경미한 사항에 상호, 본점의 소재지, 자산보관계약의 개요 또는 자산의 투자운용업무에 관한 위탁계약의 개요에 관한 정관 사항의 변경을 추가하고, 대신 이러한 변경이 있는 경우에는 국토교통부장관에게 보고하도록 하였습니다(부동산투자회사법 시행령 제42조의2 제1항 제2호 및 제43조 제2항 제1호).

이를 통해 기존의 변경인가 또는 변경등록 사항을 보고 사항으로 전환함에 따라 부동산투자회사에 대한 규제가 완화되었습니다.

<b>부동산투자회사법 시행령</b> [대통령령 제34835호, 2024. 8. 13., 일부개정]	<b>부동산투자회사법 시행령</b> [대통령령 제35103호, 2024. 12. 24., 일부개정]
---	--

<p><b>제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유)</b> ① 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우</p> <p>② (생략)</p> <p><b>제43조(보고 사항)</b> ① (생략)</p> <p>② 법 제41조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우</p> <p>1의2. ~ 6. (생략)</p> <p>7. 「상법」 제434조에 따른 특별결의를 한 경우</p> <p>8. ~ 10. (생략)</p> <p>③ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 경영을 통해 수행하는 사무의 착수 및 완료 사실(자산관리회사만 해당한다)</p> <p>6. (생략)</p> <p>④ (생략)</p>	<p><b>제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유)</b> ① 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 법 제8조제1항 각 호(제10호의2는 제외한다)에서 규정한 사항을 변경하는 경우</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><b>제43조(보고 사항)</b> ① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제41조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 법 제8조제1항 각 호(제10호의2는 제외한다)에서 규정한 사항을 변경하는 경우</p> <p>1의2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>8. ~ 10. (현행과 같음)</p> <p>③ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p>
---	--

**4. 합병 등에 따른 자산관리회사의 대주주 결격 기준 완화[별표3 제1호의 요건란 마목2) 신설]**

자산관리회사가 인가 또는 변경인가를 받기 위해서는 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자(이하 “**최대 출자자 등**”)가 최근 5년간 금융 관련 법률이나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반해 ‘**벌금형 이상**’에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없어야 했습니다(부동산투자회사법 제22조의3 제2항 제2호, 동법 시행령 제22조 제4항 제2호 다목, [별표3 제1호의 요건란 마목 1])).

그러나, 앞으로는 합병, 분할 또는 분할합병으로 존속하거나 새로 설립되는 자산관리회사의 경우에는 최대 출자자 등이 최근 5년간 금융 관련 법률이나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반해 ‘5억 원의 벌금형 이상’에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것으로 개정되었습니다(별표3 제1호의 요건란 마목 2) 신설).

이와 같이 대주주의 결격기준을 완화하여 합병 등을 통한 자산관리회사의 대형화를 촉진할 수 있는 기반을 마련하였습니다.

### 부동산투자회사법 시행령 [별표 3]

#### 자산관리회사의 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자의 요건

(제22조 제4항 제2호 다목 관련)

구분	요건
1. 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 내국법인인 경우	<p>마. 다음의 요건을 모두 충족할 것. 다만, 그 위반 등의 정도가 경미하다고 인정되는 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 그렇지 않다.</p> <p>1) 최근 5년간 제5조제1항 각 호의 법률이나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반해 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것</p> <p>2) 1)에도 불구하고 <u>합병, 분할 또는 분할합병으로 존속하거나 새로 설립되는 자산관리회사의 경우에는 최근 5년간 제5조제1항 각 호의 법률이나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반해 5억 원의 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것 (신설)</u></p>

관련 구성원



이준혁 변호사



이석재 변호사



이승환 변호사



강상원 변호사



차혜민 변호사



김보슬 변호사



김형준 전문위원