

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2021. . . (제 회)	

부동산투자회사법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 변창흠 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

설립인가를 받은 자산관리회사에 대하여 일정한 준수 의무를 부여하고, 시설계획, 주주의 구성 등 인가받은 사항을 변경하려는 경우 변경인가를 받도록 한 법률이 개정('20.12.22, '21.6.23 시행예정)됨에 따라 법률에서 위임한 사항을 규정하고, 투자자 보호를 위한 자산관리회사 건전성 강화라는 법률 개정 취지를 반영하여 기존의 자산관리회사 인가 업무 시 사실확인 업무를 전문기관에 위탁하는 등 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 자산관리회사 인가시 확인사항(안 제22조제4항 개정 및 별표3 신설)

자산관리회사가 설립인가를 위해 확인하여야할 사업계획, 주요 출자자 요건, 구분관리 적정성 등 사항에 대해 구체적이고 명확하게 규정하고, 세부적인 사항은 하위규정에 위임하도록 함.

나. 자산관리회사 인가시 설비요건(안 제22조제8항 신설)

자산관리회사가 설립인가를 위해 갖추어야할 전산설비, 통신수단, 그 밖의 물적설비에 대한 구체적인 기준을 규정함.

다. 자산관리회사의 경영건전성 유지(안 제22조의2 및 제22조의3 신설)

자산관리회사의 경영건전성 유지를 위한 구체적인 기준 및 경영실태 평가 방법을 규정하고, 평가업무를 한국부동산원에 위탁함.

라. 자산관리회사의 변경인가(안 제42조의4 신설)

자산관리회사에 대해 기존의 인가받은 사항 중 투자자 보호에 영향을 줄 수 있는 주요 출자자, 업무범위, 물적설비 등의 중요사항에 변경이 있을 경우 변경인가를 거치도록 함.

마. 자산관리회사의 보고 의무(안 제43조제4항 신설)

자산관리회사에 대해 기존의 인가받은 사항 중 변경인가 사항 외의 정관, 상호, 자본금, 자산운용전문인력 등의 변경사항에 대해 보고사항으로 구체적이고 명확하게 규정함.

바. 자산관리회사 인가 시 사실확인업무 위탁(안 제47조의6제1항 개정)

인가 후 자산관리회사에 대한 경영건전성 실태평가업무를 위탁하는 한국부동산원에 인가 시 사실확인 필요사항에 대한 확인업무를 위탁함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(0000. 00. 00. ~ 00. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설 00건(0000 등)

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안

부동산투자회사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조의3 각 호 외의 부분 본문에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제27호부터 제30호에 해당하는 자는 법 제9조의2제1항2호에서 인용하는 법 제14조의8제3항제1호에 따른 주주에는 포함되지 아니한다. 제22조제4항 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제22조의3제5항에 따라 예비인가 여부를 결정하는 경우 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.”를 “법 제22조의3제2항에 따라 인가 여부를 결정할 경우에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 하며, 법 제22조의3제5항에 따라 예비인가 여부를 결정할 경우에도 또한 같다.”로 하고, 같은 항 각 호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제5항 및 제6항을 각각 제6항 및 제7항으로 하며, 같은 조에 제5항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 사업계획이 다음 각 호의 요건에 적합할 것

가. 영업의 종류, 방법 등이 적정하고 지속가능할 것

나. 사업영위에 필요한 시설을 갖출 것

다. 수지전망이 타당하고 실현가능성이 있을 것

라. 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것

2. 주요 출자자(자산관리회사와 관련하여 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자를 말한다)는 다음 각 호에 적합할 것. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 50% 이상을 출자한 경우는 예외로 할 수 있다.

가. 충분한 출자능력을 갖출 것

나. 자금출처가 분명할 것

다. 건전한 재무상태 및 사회적 신용 등 별표3에서 정한 요건을 갖출 것

3. 조직, 업무공간 및 전산설비 등에 관한 운영 계획이 고유자산과 위탁받은 자산간 구분관리에 적정할 것

4. 경영진이 이 법 및 관련 규정에 따른 자격을 갖추고, 자산관리회사 운영에 필요한 전문성과 경영능력을 갖출 것

⑤ 제4항에 따른 인가여부 결정시 확인에 필요한 기타 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

⑧ 법 제22조의3제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 전산설비 그 밖의 물적설비”란 다음 각 호를 말하며, 각 호 설비에 대한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

1. 자산관리업무를 수행하기에 필요한 전산설비와 통신수단

2. 업무를 수행하기에 충분한 사무실 등 업무공간과 사무장비

3. 전산설비·물적설비를 안전하게 보호할 수 있는 보안설비

4. 정전·화재 등의 사고가 발생할 경우에 업무의 연속성을 유지하기

위하여 필요한 보완설비

제22조의2를 다음과 같이 신설한다.

제22조의2(자산관리회사의 경영건전성) 법 제22조의3제9항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말하며, 각 호에 대한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

1. 자본의 적정성
2. 위험의 관리
3. 그 밖에 경영의 건전성을 유지하기 위하여 필요한 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

제22조의3을 다음과 같이 신설한다.

제22조의3(자산관리회사의 경영실태평가) ① 법 제22조의3제10항에 따른 경영실태 및 위험에 대한 평가(이하 “경영실태평가”라 한다)는 자산관리회사의 재산과 업무상태 및 위험을 종합적·체계적으로 분석하여 평가한다. 이 경우 국토교통부장관은 경영실태평가 방법 등 필요한 사항에 대해 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 경영실태평가 결과를 자산관리회사에 대한 감독 및 검사업무에 반영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항제4호에 따라 경영실태평가 업무를 한국부동산원에 위탁한다.

④ 한국부동산원은 경영실태평가 업무의 구체적인 방법 및 절차 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 이를

변경하려는 경우에도 또한 같다.

제21조제4항을 삭제한다.

제29조제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 신용평가 실시를 위한 대상, 구체적인 기준 및 절차에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제42조의4를 다음과 같이 신설한다.

제42조의4(자산관리회사의 변경인가) ① 법 제40조제4항에서 “대통령령으로 정한 인가받은 사항”이란 다음 각 호를 말하며, 각 호에 대한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

1. 전산설비 및 물적설비 등 시설계획에 관한 사항
2. 주요주주(최대주주 또는 발행주식 총수의 100분의 10 이상 보유 주주)에 관한 사항
3. 경영 등 업무의 범위에 관한 사항
4. 인가 당시와 동일성이 달라지게 될 경우 투자자 보호 또는 경영건전성에 상당한 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 사항

② 법 제40조제4항에 따라 변경인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 사항을 적어 제출하여야 한다.

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 대표자 및 임원

4. 변경사항

5. 그 밖에 변경인가에 필요한 사항으로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

③ 제2항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 변경신청과 관련하여 주주총회나 이사회 결의를 필요로 하는 경우 그 회의의 의사록

2. 변경사항에 대한 사실관계 증명에 필요한 서류

3. 그 밖에 변경인가에 필요한 사항으로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서류

제43조제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말한다.

1. 정관의 변경

2. 상호의 변경

3. 자본금에 관한 사항의 변경

4. 자산운용 전문인력에 관한 사항의 변경

5. 주요주주(최대주주 또는 발행주식 총수의 100분의 10 이상을 소유한 주주)의 변경

6. 내부통제기준의 변경

7. 영 제21조에 따른 겸영사실

8. 기타 투자자 보호, 건전한 거래질서 등을 위하여 국토교통부장관이

고시하는 사항

제47조의6제1항제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제22조의3제1항, 제4항 및 제40조제4항에 따른 설립인가, 예비인가 및 변경인가를 위해 필요한 사실의 확인
별표3을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 6월 23일부터 시행한다.

제2조(일반청약에 대한 예외에 관한 적용례) 제12조의3 본문 후단의 개정규정은 이 영 시행 이후 영업인가를 받거나 등록을 하는 부동산투자회사부터 적용한다.

제3조(일반청약에 대한 예외에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사에 대해서는 제12조의3 본문 후단의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

[별표3]

주요 출자자의 요건

(제22조제4항제2호 관련)

구분	요건
1. 주요 출자자가 내국법인인 경우	가. 최근 사업연도 말 현재 자기자본(대차대조표상 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다. 이하 같다)이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것 나. 대규모기업집단의 계열회사이거나 주채무계열기업집단에 속하는 회사인 경우에는 당해 대규모기업집단 또는 주채무계열기업집단의 부채비율이 200%이하일 것. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 기타 업종별 특성을 감안하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다. 다. 당해 금융기관에 적용되는 자기자본비율 및 경영(실패) 등 평가 결과가 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조제2항에 따라 금융위원회가 정한 적기 시정조치 사유에 해당되지 않을 것. 다만, 동 기준이 없는 경우 유사 금융업종에 적용되는 자기자본비율 및 경영(실패) 평가 등 기준을 적용한다. 라. 당해 회사의 최대출자자인 회사 또는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제3조의 기준에 따라 사실상 당해 회사의 사업내용을 지배하는 회사와 당해 회사의 자산 및 부채를 합산하여 직전 사업연도의 대차대조표상 자산이 부채를 초과할 것

	마. 다음 각 호의 요건을 충족할 것. 다만, 그 위반 등의 정도가 경미하다고 인정되는 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 그러하지 아니한다. 1) 최근 5년간 금융관련법령(「부동산투자회사법 시행령」 제5조제1항의 규정에 의한 법령을 말한다), 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 및 「조세범처벌법」을 위반하여 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것. 2) 최근 5년간 채무불이행 등으로 건전한 신용질서를 저해한 사실이 없을 것 3) 기타 건전한 금융거래질서를 저해한 사실이 없을 것
2. 주요 출자자가 내국인으로서 개인인 경우	가. 법 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것 나. 제1호마목의 요건을 충족할 것 다. 출자자금의 출처가 명확할 것
3. 주요 출자자가 외국법에 따라 설립된 외국기업인 경우	가. 최근 사업연도 말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것 나. 국제적으로 인정받는 신용평가기관의 신용평가등급이 투자적격 이상이거나 본국의 감독기관이 정하는 재무건전성에 관한 기준을 충족하고 있는 사실이 확인될 것 다. 최근 3년간 금융업의 영위와 관련하여 본국의 감독기관으로부터 법인경고 이상에 상당하는 행정처분을 받거나

	벌금형 이상에 상당 하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것 라. 최대출자자가 되는 경우 최근 3년 동안 해외 증권시장에 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관이거나 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관으로부터 최근 3년간 자산의 투자·운용업무를 위탁받아 수행하는 기관일 것
--	--

비고: 제1호부터 제3호까지의 자기자본을 산정함에 있어서 최근 사업연도 말 이후 인가 신청일까지의 자본금의 증가분(자기자본을 증가시키는 것에 한한다)을 포함하여 계산할 수 있다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
영 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <u><후단 신설></u> 1. ~ 30. (생략) 제21조(자산관리회사의 겸영제한의 예외) ① ~ ③ (생략) ④ <u>제1항 각 호의 업무를 겸영하는 자산관리회사는 위탁받은 부동산투자회사와 국토교통부장관에게 겸영 사실을 알려야 한다.</u> 제22조(자산관리회사의 인가) ① ~ ③ (생략) ④ 법 제22조의3제5항에 따라 예비인가 여부를 결정하는 경우	영 제12조의3(일반청약에 대한 예외) ----- ----- ----- ----- . 이 경우 제27호부터 제30호에 해당하는 자는 법 제9조의2제1항2호에서 인용하는 법 제14조의8제3항제1호에 따른 주주에는 포함되지 아니한다. 1. ~ 30. (현행과 같음) 제21조(자산관리회사의 겸영제한의 예외) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u><삭 제></u> 제22조(자산관리회사의 인가) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 법 제22조의3제2항에 따라 <u>인가 여부를 결정할 경우에는</u>

다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 사업계획의 타당성

2. 주주의 구성과 주식인수자금의 적정성

다음 각 호의 사항을 확인하여야 하며, 법 제22조의3제5항에 따라 예비인가 여부를 결정할 경우에도 또한 같다.

1. 사업계획이 다음 각 호의 요건에 적합할 것

가. 영업의 종류, 방법 등이 적정하고 지속가능할 것

나. 사업영위에 필요한 시설을 갖출 것

다. 수지전망이 타당하고 실현가능성이 있을 것

라. 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준을 갖출 것

2. 주요 출자자(자산관리회사와 관련하여 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자를 말한다)는 다음 각 호에 적합할 것. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 50% 이상을 출자한 경우는 예외로 할 수 있다.

가. 충분한 출자능력을 갖출 것

나. 자금출처가 분명할 것

다. 건전한 재무상태 및 사회

<u>3. 자산관리회사의 고유자산과 위탁받은 자산 간의 구분관리계획의 적정성</u> <u>4. 경영진의 전문성 및 경영능력</u> <u><신 설></u> <u>⑤ · ⑥ (생 략)</u> <u><신 설></u>	<u>적 신용 등 별표3에서 정한 요건을 갖출 것</u> <u>3. 조직, 업무공간 및 전산설비 등에 관한 운영 계획이 고유자산과 위탁받은 자산간 구분관리에 적정할 것</u> <u>4. 경영진이 이 법 및 관련 규정에 따른 자격을 갖추고, 자산관리회사 운영에 필요한 전문성과 경영능력을 갖출 것</u> <u>⑤ 제4항에 따른 인가여부 결정 시 확인에 필요한 기타 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u> <u>⑥ · ⑦ (현행 제5항 및 제6항과 같음)</u> <u>⑧ 법 제22조의3제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 전산설비 그 밖의 물적설비”란 다음 각 호를 말하며, 각 호 설비에 대한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</u> <u>1. 자산관리업무를 수행하기에 필요한 전산설비와 통신수단</u> <u>2. 업무를 수행하기에 충분한 사무실 등 업무공간과 사무장</u>
--	---

제22조의2(자산관리회사의 경영
건전성) <신 설>

제22조의3(자산관리회사의 경영
실태평가) <신 설>

비

3. 전산설비·물적설비를 안전하
게 보호할 수 있는 보안설비

4. 정전·화재 등의 사고가 발
생할 경우에 업무의 연속성을
유지하기 위하여 필요한 보안
설비

제22조의2(자산관리회사의 경영
건전성)

법 제22조의3제9항에서 “대통령
령으로 정하는 사항”이란 다음
각 호를 말하며, 각 호에 대한 구
체적인 기준은 국토교통부장관
이 정하여 고시할 수 있다.

1. 자본의 적정성

2. 위험의 관리

3. 그 밖에 경영의 건전성을 유
지하기 위하여 필요한 사항으
로서 국토교통부장관이 정하여
고시하는 사항

제22조의3(자산관리회사의 경영
실태평가)

① 법 제22조의3제10항에 따른
경영실태 및 위험에 대한 평가
(이하 “경영실태평가”라 한다)는
자산관리회사의 재산과 업무상

제29조(신용평가)

① ~ ④ (생략)

⑤ <신 설>

제42조의4(자산관리회사의 변경

태 및 위험을 종합적·체계적으로 분석하여 평가한다. 이 경우 국토교통부장관은 경영실태평가 방법 등 필요한 사항에 대해 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 경영실태평가 결과를 자산관리회사에 대한 감독 및 검사업무에 반영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항제4호에 따라 경영실태평가 업무를 한국부동산원에 위탁한다.

④ 한국부동산원은 경영실태평가 업무의 구체적인 방법 및 절차 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

제29조(신용평가)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 신용평가 실시를 위한 대상, 구체적인 기준 및 절차에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제42조의4(자산관리회사의 변경

인가) <신 설>

인가)

① 법 제40조제4항에서 “대통령령으로 정한 인가받은 사항”이란 다음 각 호를 말하며, 각 호에 대한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

1. 전산설비 및 물적설비 등 시설계획에 관한 사항
2. 주요주주(최대주주 또는 발행주식 총수의 100분의 10 이상 보유 주주)에 관한 사항
3. 경영 등 업무의 범위에 관한 사항
4. 인가 당시와 동일성이 달라지게 될 경우 투자자 보호 또는 경영건전성에 상당한 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

② 법 제40조제4항에 따라 변경인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 사항을 적어 제출하여야 한다.

1. 상호
2. 본점의 소재지
3. 대표자 및 임원

제43조(보고사항)

- ① ~ ③ (생략)
- ④ <신설>

4. 변경사항

5. 그 밖에 변경인가에 필요한 사항으로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

③ 제2항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

- 1. 변경신청과 관련하여 주주총회나 이사회 결의를 필요로 하는 경우 그 회의의 의사록
- 2. 변경사항에 대한 사실관계 증명에 필요한 서류
- 3. 그 밖에 변경인가에 필요한 사항으로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서류

제43조(보고사항)

- ① ~ ③ (현행과 같음)
- ④ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말한다.
 - 1. 정관의 변경
 - 2. 상호의 변경
 - 3. 자본금에 관한 사항의 변경
 - 4. 자산운용 전문인력에 관한 사항의 변경
 - 5. 주요주주(최대주주 또는 발

제47조의6(업무위탁) ① 국토교통 부장은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국 부동산원에 위탁한다. 1~3. (생략) 4. <신 설>	<u>행주식 총수의 100분의 10 이 상을 소유한 주주)의 변경</u> <u>6. 내부통제기준의 변경</u> <u>7. 영 제21조에 따른 경영사실</u> <u>8. 기타 투자자 보호, 건전한 거 래질서 등을 위하여 국토교통 부장이 고시하는 사항</u> 제47조의6(업무위탁) ① 국토교통 부장은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국 부동산원에 위탁한다. 1~3. (현행과 같음) <u>4. 법 제22조의3제1항, 제4항 및 제40조제4항에 따른 설립인가, 예비인가 및 변경인가를 위해 필요한 사실의 확인</u>
--	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 부동산산업과	
연 락 처	(044) 201 - 3414