

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

부동산투자회사법 시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

부동산투자회사 및 자산관리회사 등의 전문성·건전성을 제고하기 위해 자산운용 전문인력의 보수교육을 도입하고, 위탁관리 부동산투자회사 등으로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 취득하지 아니하는 등의 내용으로 「부동산투자회사법」이 개정(법률 제19681호, 2023. 08. 16. 공포, 2024. 02. 17. 시행)됨에 따라 자산운용 전문인력에 대한 보수교육의 교육기관, 교육과정, 자산관리회사가 기준을 초과하여 취득한 주식에 대해 국토교통부장관이 해당 주식의 처분을 명하는 절차 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

자산운용 전문인력이 「남녀고용평등과 일·가정 양립지원에 관한 법률」에 따라 육아휴직을 한 경우 자산관리회사 등의 자산운용 전문인력 요건 충족 여부를 명확히 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 상호의 제한 신설(안 제3조)

부동산투자회사 또는 부동산투자자문회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 부동산투자자문회사를 의미하는 외국어문자 및 그 한글표기 문자 등을 사용할 수 없도록 함.

나. 자산운용 전문인력에 대한 보수교육 도입(안 제18조)

자산운용 전문인력은 직전 보수교육을 받은 날로부터 3년이 경과한 날 전후 3개월 이내에 자산운용 전문인력으로서 준법사항 및 직업윤리 사항과 부동산 시장 여건의 변화 등에 관한 사항에 대해 보수교육을 받도록 함.

다. 자산관리회사의 주식 취득 제한 비율, 방법 등 명시(안 제22조의4 신설)

자산관리회사는 자산의 투자·운용에 대해 위탁계약을 체결한 부동산투자회사의 주식을 100분의 30을 초과하여 취득하지 못하게 하고, 이를 초과하여 취득 시 국토교통부장관은 자산관리회사에게 해당 주식을 처분을 명할 수 있도록 함.

라. 자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립 요건(안 제22조의5 신설)

자기관리 부동산투자회사가 자회사로 자산관리회사를 설립할 시 이사회 및 주주총회의 결의를 받도록 함.

마. 부동산투자회사의 거래 제한 대상 명시(안 제34조제1항 신설)

부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사가 겸영하여 관리하는 집합투자기구는 해당 부동산투자회사의 거래

제한 대상임을 명시함.

바. 영업인가 취소 요건 합리화(안 제43조의2제1항제1호)

자산관리회사 등이 자산운용 전문인력의 육아휴직으로 인해 일시적으로 설립요건을 충족하지 못하는 경우는 영업인가 취소 대상에서 제외함.

사. 부동산투자회사의 지주회사 규정 적용 제외 보고(안 제47조 신설)

부동산투자회사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 지주회사에 관한 규정의 적용 대상에서 제외되는 경우 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사의 보고방법을 규정함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

- 3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안

부동산투자회사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장에 제3조를 다음과 같이 신설한다.

제3조(상호의 제한) ① 법 제3조제4항에서 “대통령령으로 정하는 외국어 문자”란 REITs(그 한글표기문자를 포함한다)나 그와 비슷한 의미를 가지는 다른 외국어문자(그 한글표기문자를 포함한다)를 말한다.

② 법 제23조제4항에서 “대통령령으로 정하는 외국어문자”란 REITs advisory(그 한글표기문자를 포함한다)나 그와 비슷한 의미를 가지는 다른 외국어문자(그 한글표기문자를 포함한다)를 말한다.

제13조제1항제2호 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 그 주식을 소유할 수 있는 기간은 다음 각 호에 해당하는 기준일로부터 1년 6개월까지로 한정한다.

제13조제1항제2호에 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 법 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사의 주식: 해당 부동산투자회사가 발행한 주식에 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소의 증권시장(이하 “증권시장”이라 한다)에 상장된 날

나. 상장 요건을 갖추지 못한 부동산투자회사의 주식: 해당 부동산

투자회사가 발행한 주식을 인수한 날

제18조제2항제3호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제249조의15제1항제3호에 따른 투자운용전문인력에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 국토교통부장관이 정하는 사람
4. 제1호부터 제3호까지의 경력을 합산한 경력이 3년 이상인 사람으로서 근무기간이 5년 이상인 사람. 이 경우 같은 시기의 경력은 중복하여 계산하지 아니하며, 개별 경력을 인정하는 기준은 국토교통부장관이 정한다.

제18조제3항 각 호 외의 부분 중 “법 제22조제2항 후단에 따른”을 “법 제22조제5항에 따른 사전교육 및 보수교육의”로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 중 “법 제22조제2항 후단에 따른”을 “사전교육의”로, “교육 내용”을 “내용”으로 하며, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항을 제8항으로 하며, 같은 조에 제5항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제8항(종전의 제5항) 중 “제3항 및 제4항”을 “제3항부터 제7항까지”로 한다.

5. 위험관리에 관한 사항
 6. 자산운용 전문인력에게 필요한 준법사항 및 직업윤리
- ⑤ 보수교육의 교육과정에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.
1. 제4항제2호, 제5호 및 제6호의 사항

2. 부동산 시장 투자 여건의 변화 추이 및 전망에 관한 사항

3. 그 밖에 부동산투자회사의 운영에 관한 사항

⑥ 사전교육 및 보수교육의 교육시기는 다음 각 호를 말한다.

1. 사전교육: 자산의 투자 및 운용 업무를 직접적으로 수행하기 전

2. 보수교육: 다음 각 목에 해당하는 기간

가. 자산운용 전문인력으로 계속 종사하려는 경우: 교육대상이 되는
기준일 전후 3개월 이내

나. 사전교육 또는 보수교육을 이수한 날로부터 3년이 지난 후에 다시
자산운용 전문인력으로 종사하려는 경우: 자산운용 전문인력
으로 다시 종사하는 날로부터 3개월 이내

⑦ 국토교통부장관은 보수교육 대상이 되는 기준일 직전 2년 동안 자
기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 준법감시인으로 1년 이
상 근무한 자에 대해 보수교육 과정 중 제4항제6호의 사항을 면제할
수 있다.

제22조제4항제2호 각 목 외의 부분 본문 중 “최대”를 “의결권 있는 발행
주식(지분을 포함한다) 총수를 기준으로 최대”로 한다.

제22조의4 및 제22조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제22조의4(자산관리회사의 주식 취득 제한) ① 법 제22조의4제1항에서
“대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제22조의4제3항에 따라 처분을 명하는 경우
에는 처분대상 주식의 수, 처분 기한 등을 명시한 서면으로 하여야 한

다.

제22조의5(자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립) 법 제22조의 5제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 이사회 결의 및 주주 총회의 결의를 말한다.

제27조제1항제4호 전단 중 “총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된”을 “다음 각 목의 요건을 모두 충족하는”으로, “포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여”를 “포함한다. 이하 이 호에서 “법인·조합”이라 한다)의 발행 지분증권을”로 하고, 같은 호 후단 중 “법인 또는 조합”을 “법인·조합”으로, “법인 또는 조합의”를 “법인·조합의”로 하며, 같은 호에 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 총자산의 100분의 80 이상을 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다)으로 구성할 것

나. 부동산투자회사가 해당 법인·조합의 발행 지분증권의 총수의 100분의 50(해당 법인·조합이 총자산의 100분의 80 이상을 개발 사업으로 구성하는 경우 100분의 20)을 초과하여 취득할 것.

제29조제1항 각 호 외의 부분 중 “각 호의 어느 하나에 해당하지 않”을 “각 호를 모두 충족하”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 부채 비율 등을 고려할 때 자산의 안정적 운영이 가능하다고 판

단되는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우는 제외한다.

제29조제1항제1호 중 “30을 초과하는”을 “30 이하인”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “미만”을 “이상”으로 하며, 같은 항 제3호를 삭제한다.

제31조제1항제3호 중 “「주택법」 제53조”를 “「공동주택관리법」 제2조제1항제14호”로 하고, 같은 항 제8호를 제9호로 하며, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제9호(중전의 제8호) 중 “제7호”를 “제8호”로 하며, 같은 조 제3항제8호 중 “50”을 “50(총자산의 100분의 80 이상을 개발사업으로 구성하는 법인 또는 조합인 경우 100분의 20)”으로 한다.

8. 「노인복지법 시행령」 제20조의3에 따른 노인복지주택의 운영에 관한 위탁 사업

제33조제1항에 제27호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항을 삭제한다.

27의2. 제1호부터 제25호까지의 규정에 준하는 기관으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기관

제34조의 제목 “(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)”를 “(부동산투자회사의 거래 제한 등)”으로 하고, 같은 조 제1항부터 제3항까지를 각각 제2항부터 제4항까지로 하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 법 제30조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구를 말한다.

제38조제2항 각 호 외의 부분 후단 중 “확인할”을 “확인(사업자등록증명

을 확인하는 경우 사업자등록증에 기재된 내용으로 한정한다)할”로 한다.

제40조제1항제1호, 같은 조 제2항제1호 및 제2호 중 “해산일”을 각각 “청산일”로 한다.

제42조의2제2항제2호 각 목 외의 부분 중 “다음”을 “1년 전의 사업계획서를 기준으로 다음”으로 하고, 같은 호 각 목 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 국토교통부장관이 투자자 보호를 위하여 필요하다고 정하는 경우는 제외한다.

제42조의2제2항제3호 단서 중 “이내”를 “이내(건축 중인 건축물의 경우 180일 이내)”로 한다.

제43조제2항제6호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항제4호 중 “변경”을 “변경(자산관리회사에 한한다)”으로 하며, 같은 항 제5호 중 “사실”을 “사실(자산관리회사에 한한다)”로 한다.

6. 제42조의2제2항에 해당하는 경우

제43조의2제1항제1호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「남녀고용평등과 일·가정 양립지원에 관한 법률」 제19조에 따라 육아휴직을 한 자산운용 전문인력으로 인하여 요건을 갖추지 못하는 경우 육아휴직을 한 자산운용 전문인력 1인에 대해서는 상근으로 둔 것으로 본다.

제46조제1항제3호 중 “주의·경고의”를 “감봉”으로 한다.

제47조를 다음과 같이 신설한다.

제47조(지주회사 규정 적용 제외 보고) 법 제49조제6항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서식에 따라 법 제49조제5항 각 호의 요건을 충족하는 사실을 입증하는 서류를 첨부하여 제출하는 방법을 말한다.

제47조의7제2항제1호 중 “법 제41조제2항제3호에 따른”을 “자기관리 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사의”로 하고, 같은 항제2호 중 “사전교육”을 “사전교육 및 보수교육”으로 한다.

별표 2를 별지와 같이 한다.

별표 3에 제1호가목 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 변경되는 경우 직전 사업연도 말일 현재 자기자본이 출자하려는 금액의 2배 이상이어야 한다.

별표 3에 제3호가목 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 변경되는 경우 직전 사업연도 말일 현재 자기자본이 출자하려는 금액의 2배 이상이어야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2024년 2월 17일부터 시행한다.

제2조(1인당 주식소유한도 예외에 대한 적용례) 제13조제1항제2호나목의 개정규정은 이 영 시행 전에 일반의 청약에 제공한 주식에 대해서도 적용한다. 이 경우 주식소유한도 예외 적용 기간은 이 영 시행일을 기준으로 한다.

제3조(변경인가 및 변경등록 예외에 대한 적용례) 제42조의2제2항제2호의 개정규정은 이 영 시행 이후 사업계획서가 변경되는 경우부터 적용한다.

과태료의 부과기준(제48조 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 동기 및 그 결과 등 다음 사유를 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다.

- 1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의 또는 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반의 내용·정도가 경미하여 공중에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 처음 해당 위반행위를 한 경우로서, 업무를 모범적으로 영위한 사실이 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제3조제4항을 위반하여 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭(외국어문자를 포함한다)을 사용한 경우	법 제54조제1항 제1호	600	800	1,000
나. 법 제8조의2제3항에 따른 조치를 이행하지 않은 경우	법 제54조제2항 제1호	300	400	500
다. 법 제11조제3항에 따른 주식처분 명령을 이행하지 않은 경우	법 제54조제1항 제3호	400	600	1,000
라. 법 제11조제5항을 위반하여 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 자료를 제출한 경우	법 제54조제2항 제2호	300	400	500
마. 법 제11조의2를 위반하여 지점을 설치한 경우 또는 직원을 고용하거나 상근 임원을 둔 경우	법 제54조제2항 제3호	200	300	500
바. 법 제14조의5제3항 후단을 위반하여 법인이사 등의 직무를 수행할 자를 위탁관리 부동산투자회사에 서면으로 알리지 않은 경우	법 제54조제2항 제4호	200	300	500
사. 법 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 않은 경우	법 제54조제1항 제4호	400	600	1,000
아. 법 제14조의8제4항을 위반하여 해당 청약에 관한 정보를 공개하지 아니한 경우	법 제54조제1항 제4호의2	400	600	1,000

자. 법 제18조를 위반하여 주식의 발행조건을 균등하게 정하지 않은 경우	법 제54조제2항 제5호	300	400	500
차. 법 제20조제1항을 위반하여 주식을 상장하지 않은 경우	법 제54조제1항 제5호	400	600	1,000
카. 법 제22조제1항을 위반하여 자산운용 전문인력을 상근으로 두지 않은 경우	법 제54조제1항 제6호	400	600	1,000
타. 정당한 사유 없이 법 제22제2항에 따른 사전교육 또는 같은 조 제3항·제4항에 따른 보수교육을 받지 아니한 경우	법 제54조제2항 제5호의2	200	300	500
파. 법 제22조의3제3항을 위반하여 다른 업무를 겸영한 경우	법 제54조제1항 제7호	400	600	1,000
하. 법 제23조제4항을 위반하여 부동산투자자문 또는 이와 유사한 명칭(외국어문자를 포함한다) 을 사용한 경우	법 제54조제1항 제8호	400	600	1,000
거. 법 제25조의2제1항에 따른 회계처리기준을 위반한 경우	법 제54조제1항 제9호	600	800	1,000
너. 법 제26조제3항을 위반하여 부동산투자자문회사의 평가를 거치지 않고 부동산개발사업에 투자한 경우 또는 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하지 않은 경우	법 제54조제2항 제6호	300	400	500
더. 법 제31조제2항을 위반하여 겸업 또는 겸직을 한 경우	법 제54조제2항 제7호	200	300	500
러. 법 제35조제1항을 위반하여 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 위탁하지 않은 경우	법 제54조제1항 제11호	400	600	1,000
머. 법 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한 내에 제출하지 않은 경우	법 제54조제2항 제8호	200	300	500
버. 법 제39조제1항 또는 제39조의2제1항에 따른 자료 제출, 보고 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 자료 제출 또는 보고를 한 경우	법 제54조제1항 제12호	600	800	1,000
서. 법 제39조제2항에 따른 조치를 이행하지 않은 경우	법 제54조제2항 제10호	300	400	500
어. 법 제40조제2항에 따른 신고를 하지 않은 경우	법 제54조제1항 제12호의3	300	500	1,000
저. 법 제41조제1항 또는 제2항에 따른 보고의무를 이행하지 않은 경우	법 제54조제2항 제11호	200	300	500
처. 법 제47조제1항을 위반하여 내부통제기준을 정하지 않은 경우	법 제54조제1항 제13호	600	800	1,000

커. 법 제47조제2항을 위반하여 준법감시인을 상근 으로 두지 않은 경우	법 제54조제1항 제14호	600	800	1,000
---	-------------------	-----	-----	-------

신·구조문대비표

현행	개정안
<신설>	제3조(상호의 제한) ① 법 제3조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 외국어문자”란 REITs(그 한글표기문자를 포함한다)나 그와 비슷한 의미를 가지는 다른 외국어문자(그 한글표기문자를 포함한다)를 말한다.
	② 법 제23조제4항에서 “대통령령으로 정하는 외국어문자”란 REITs advisory(그 한글표기문자를 포함한다)나 그와 비슷한 의미를 가지는 다른 외국어문자(그 한글표기문자를 포함한다)를 말한다.
제13조(1인당 주식소유한도의 예외) ① 법 제16조제1항에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 1. (생략) 2. 법 제14조의8제2항에 따라 주식을 일반의 청약에 제공한 후 남은 주식을 인수한 인수인이나 발기인. 이 경우 그 주	제13조(1인당 주식소유한도의 예외) ① ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- ------. 이 경우 그 주

식을 소유할 수 있는 기간은 해당 부동산투자회사가 발행한 주식이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소의 증권시장(이하 “증권시장”이라 한다)에 상장된 날부터 1년 6개월까지의 기간으로 한정한다.

<신 설>

<신 설>

② (생략)

제18조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① (생략)

식을 소유할 수 있는 기간은 다음 각 호에 해당하는 기준일로부터 1년 6개월까지로 한정한다.

가. 법 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사의 주식: 해당 부동산투자회사가 발행한 주식이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소의 증권시장(이하 “증권시장”이라 한다)에 상장된 날

나. 상장 요건을 갖추지 못한 부동산투자회사의 주식: 해당 부동산투자회사가 발행한 주식을 인수한 날

② (현행과 같음)

제18조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① (현행과 같음)

② 법 제22조제1항제3호에서
“대통령령으로 정하는 사람”이
란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 사람을 말한다.

1. 2. (생략)

3. 「자본시장과 금융투자업에
관한 법률」 제286조제1항제3
호다목에 해당하는 사람

<신설>

③ 법 제22조제2항 후단에 따른
교육기관은 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 기관으로 한
다.

1. ~ 3. (생략)

④ 법 제22조제2항 후단에 따른
교육과정에는 다음 각 호의 교

② -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 「자본시장과 금융투자업에
관한 법률」 제249조의15제1
항제3호에 따른 투자운용전문
인력에 해당하는 자격을 갖춘
사람으로서 국토교통부장관이
정하는 사람

4. 제1호부터 제3호까지의 경력
을 합산한 경력이 3년 이상인
사람으로서 근무기간이 5년
이상인 사람. 이 경우 같은 시
기의 경력은 중복하여 계산하
지 아니하며, 개별 경력을 인
정하는 기준은 국토교통부장
관이 정한다.

③ 법 제22조제5항에 따른 사전
교육 및 보수교육의 -----

--.

1. ~ 3. (현행과 같음)

④ 사전교육의 -----
----- 내

육내용이 포함되어야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

용-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 위험관리에 관한 사항

6. 자산운용 전문인력에게 필요한 준법사항 및 직업윤리

⑤ 보수교육의 교육과정에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 제4항제2호, 제5호 및 제6호의 사항

2. 부동산 시장 투자 여건의 변화 추이 및 전망에 관한 사항

3. 그 밖에 부동산투자회사의 운영에 관한 사항

⑥ 사전교육 및 보수교육의 교육시기는 다음 각 호를 말한다.

1. 사전교육: 자산의 투자 및 운용 업무를 직접적으로 수행하기 전

2. 보수교육: 다음 각 목에 해당하는 기간

가. 자산운용 전문인력으로 계속 종사하려는 경우: 교육대상이 되는 기준일 전 후 3개월 이내

나. 사전교육 또는 보수교육

<신 설>

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 자산
운용 전문인력의 교육과 그 밖
에 필요한 세부사항은 국토교통
부장관이 정한다.

제22조(자산관리회사의 인가) ①
~ ③ (생 략)

④ 법 제22조의3제2항 또는 제4
항에 따라 인가 또는 예비인가
여부를 결정하는 경우 확인해야
할 사항은 다음 각 호와 같다

1. (생 략)

2. 법 제22조의3제2항제2호의
사항: 최대 출자자와 자본금의

을 이수한 날로부터 3년이
지난 후에 다시 자산운용
전문인력으로 종사하려는
경우: 자산운용 전문인력
으로 다시 종사하는 날로
부터 3개월 이내

⑦ 국토교통부장관은 보수교육
대상이 되는 기준일 직전 2년
동안 자기관리 부동산투자회사
또는 자산관리회사의 준법감시
인으로 1년 이상 근무한 자에
대해 보수교육 과정 중 제4항제
6호의 사항을 면제할 수 있다.

⑧ 제3항부터 제7항까지-----

-----.

제22조(자산관리회사의 인가) ①
~ ③ (현행과 같음)

④ -----

1. (현행과 같음)

2. -----
--- 의결권 있는 발행주식(지

100분의 10 이상을 출자하는 자가 다음 각 목에 적합할 것. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 100분의 50 이상을 출자하는 경우에는 그렇지 않다.

가. ~ 다. (생략)

3.·4. (생략)

⑤·⑥ (생략)

<신설>

<신설>

제27조(자산의 산정기준) ① 다음

분을 포함한다) 총수를 기준으로 최대 -----.

가. ~ 다. (현행과 같음)

3.·4. (현행과 같음)

⑤·⑥ (현행과 같음)

제22조의4(자산관리회사의 주식 취득 제한) ① 법 제22조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

② 국토교통부장관은 법 제22조의4제3항에 따라 처분을 명하는 경우에는 처분대상 주식의 수, 처분 기한 등을 명시한 서면으로 하여야 한다.

제22조의5(자기관리 부동산투자회사의 자산관리회사 설립) 법 제22조의5제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 이사회 의 결의 및 주주총회의 결의를 말한다.

제27조(자산의 산정기준) ① ----

각 호에 해당하는 금액은 법 제 25조제1항 후단 및 제49조의2제 1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. ~ 3. (생략)

4. 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함한다)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1년이 경과한 시점을 말한다)

[illegible]

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 -----

----- 포함한

다. 이하 이 호에서 “법인·조합”이라 한다)의 발행 지분증

권을 -----

법인 · 조합

해당 법인 또는 조합의 재무
상태표에 따르되, 해당 법인이
「주식회사 등의 외부감사에
관한 법률 시행령」 제3조제1
항에 따른 지배회사에 해당하
는 경우에는 종속회사가 보유
한 부동산을 포함할 수 있도
록 연결재무제표를 기준으로
한다.

<신 설>

<신 설>

5. ~ 8. (생략)

②·③ (생략)

제29조(신용평가) ① 법 제25조
의3제1항에서 “대통령령으로

-- 법인·조합의 -----

--.

가. 총자산의 100분의 80 이
상을 부동산(제1호부터 제
3호까지 및 제5호부터 제7
호까지에 따른 자산을 포
함한다)으로 구성할 것

나. 부동산투자회사가 해당
법인·조합의 발행 지분증
권의 총수의 100분의 50
(해당 법인·조합이 총자
산의 100분의 80 이상을
개발사업으로 구성하는 경
우 100분의 20)을 초과하
여 취득할 것.

5. ~ 8. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제29조(신용평가) ① -----

정하는 부동산투자회사”란 법 제20조제1항에 따라 증권시장에 주식을 상장한 부동산투자회사로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 부동산투자회사를 말한다. <단서 신설>

1. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 경우
2. 총자산 규모가 5천억원 미만인 경우
3. 부채 비율 등을 고려할 때 자산의 안정적 운영이 가능하다고 판단되는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

② ~ ⑤ (생략)

제31조(증권에 대한 투자) ① 법 제27조 제1항 제4호의2에서 “「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한

----- 각 호를 모두 충족하

----- . 다만, 부채 비율 등
을 고려할 때 자산의 안정적 운
영이 가능하다고 판단되는 경우
로서 국토교통부령으로 정하는
경우는 제외한다.

1. ----- 30
이하인 -----
2. ----- 이상

<삭 제>

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제31조(증권에 대한 투자) ① ---

다.

1. · 2. (생략)

3. 「주택법」 제53조에 따른
주택관리업

4. ~ 7. (생략)

<신설>

8. 제1호부터 제7호까지의 사업
과 유사한 사업으로서 국토교
통부령으로 정하는 사업

② (생략)

③ 법 제27조제3항 본문에서
“대통령령으로 정하는 증권”이
란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 증권을 말한다.

1. ~ 7. (생략)

8. 제27조제1항제4호에 따라 총
자산의 100분의 80 이상이 부
동산(제27조제1항제1호부터
제3호까지 및 제5호부터 제7
호까지에 따른 자산을 포함한
다)으로 구성된 법인 또는 조
합의 발행 지분증권 총수의 1
00분의 50을 초과하여 취득하

--.

1. · 2. (현행과 같음)

3. 「공동주택관리법」 제2조제
1항제14호-----

--

4. ~ 7. (현행과 같음)

8. 「노인복지법 시행령」 제20
조의3에 따른 노인복지주택의
운영에 관한 위탁 사업

9. ----- 제8호-----

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----

----- 50(총자산의 100분의 80

는 경우 그 지분증권	<u>이상을 개발사업으로 구성하는 법인 또는 조합인 경우 100분의 20)---</u>
9. ~ 14. (생략)	9. ~ 14. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)
제33조(외부 차입) ① 법 제29조 제1항에 따라 부동산투자회사가 자금을 차입하려는 경우 다음 각 호의 금융기관 등으로부터 차입해야 한다. 다만, 부동산투자회사의 정관이나 「상법」 제434조에 따른 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.	제33조(외부 차입) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 27. (생략)	1. ~ 27. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>27의2. 제1호부터 제25호까지의</u> <u>규정에 준하는 기관으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기관</u>
28. (생략)	28. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
<u>④ 법 제29조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 부동산투자회사가 설립된 후 1분기가 지나지 아니한 경우를 말한다.</u>	<u><삭제></u>
제34조(부동산투자회사의 거래 제	제34조(부동산투자회사의 거래 제

한외 예외) <신 설>

① ~ ③ (생략)

제38조(자산보관계약의 체결방법 등) ① (생략)

② 자산보관기관은 자산보관계약을 체결하였을 때에는 부동산투자회사로부터 다음 각 호에 해당하는 서류 등을 제출받아 이를 보관하거나 예탁하여야 한다. 이 경우 자산보관기관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 제출서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류를 갈음하여야 하며, 부동산투자회사가 제3호의 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 그 사본을 제출하도록 하여야 한다.

1. ~ 8. (생략)

제40조(투자보고서) ① 자기관리

한 등) ① 법 제30조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구를 말한다.

② ~ ④ (현행 제1항부터 제3항까지와 같음)

제38조(자산보관계약의 체결방법 등) ① (현행과 같음)

② -----

---. -----

----- 확인(사업자등록증명을 확인하는 경우 사업자등록증에 기재된 내용으로 한정한다)할 -----

---.

1. ~ 8. (현행과 같음)

제40조(투자보고서) ① -----

부동산투자회사 또는 위탁관리
부동산투자회사 및 기업구조조
정 부동산투자회사의 자산관리
회사는 법 제37조제1항에 따라
투자보고서를 다음 각 호의 시
기에 각각 작성한다.

1. 회계기간의 말일(해산 또는
합병으로 인하여 소멸되는 부
동산투자회사의 경우에는 해
산일 또는 합병일을 말한다)

2. (생략)

② 법 제37조제1항에서 “대통령
령으로 정하는 기한”이란 제1항
에 따른 작성일부터 다음 각 호
의 구분에 따라 정한 기간 이내
를 말한다.

1. 제1항제1호에 따른 회계기간
의 말일(해산일 또는 합병일
에 해당하는 경우는 제외하
다)에 작성하는 투자보고서: 9
0일 이내

2. 제1항제1호에 따른 해산일
또는 합병일에 작성하는 투자
보고서: 45일 이내

3. (생략)

③·④ (생략)

-----.

1. -----

----- 청
산일 -----

2. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. -----
----- 청산일 -----

2. ----- 청산일 -

3. (현행과 같음)

③·④ (현행과 같음)

제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유) ① (생략)

② 법 제40조제1항제5호에서 “경매·공매 등 대통령령으로 정하는 사유로 발생하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. (생략)

2. 사업계획서(변경된 사업계획서를 포함한다)에 따른 사업비, 사업규모, 자금조달계획 또는 법 제21조제1항에 따른 자산이 다음 각 목의 구분에 따른 범위에서 변경되는 경우
<단서 신설>

가.·나. (생략)

3. 부동산의 소유권 또는 임차권 등 부동산의 사용에 관한 권리(이하 이 호에서 “부동산 사용에 관한 권리”라 한다)의 이전일이 사업계획서에 따른 이전 예정일과 달라지는 경우. 다만, 인가를 받은 부동산투자

제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

----- 1년 전의 사업계획서를 기준으로 다음 -----.
다만, 국토교통부장관이 투자자 보호를 위하여 필요하다고 정하는 경우는 제외한다.

가.·나. (현행과 같음)

3. -----

-----.

회사의 경우에는 부동산사용
에 관한 권리의 이전이 사업
계획서에 따른 이전 예정일
전후의 90일 이내에 발생하는
경우로 한정한다.

4. (생략)

제43조(보고 사항) ① (생략)

② 법 제41조제1항제4호에서
“대통령령으로 정하는 사항”이
란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우를 말한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 제42조의2제2항제1호에 따라
부동산을 취득하거나 사업자
지위가 확정된 경우

7. ~ 10. (생략)

③ 법 제41조제2항제5호에서
“대통령령으로 정하는 사항”이
란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 법 제47조에 따른 내부통제
기준의 변경

5. 겸영을 통해 수행하는 사무

----- 이내(건축 중인 건
축물의 경우 180일 이내)-----
-----.

4. (현행과 같음)

제43조(보고 사항) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 제42조의2제2항에 해당하는
경우

7. ~ 10. (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----
----- 변경(자산관리회사에 한
한다)

5. -----

의 착수 및 완료 사실

6. (생략)

④ (생략)

제43조의2(영업인가 등의 취소)

①법 제42조제1항제4호 단서에서 “일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사가 제18조제1항 또는 법 제22조의3제1항제2호에 따른 자산운용 전문인력 요건을 갖추지 못하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 60일이 지나지 않은 경우 <단서 신설>

----- 사실(자산관리회사에 한한다)

6. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제43조의2(영업인가 등의 취소)

①-----

-----.

1. -----

--. 다만, 「남녀고용평등과 일·가정 양립지원에 관한 법률」 제19조에 따라 육아휴직을 한 자산운용 전문인력으로 인하여 요건을 갖추지 못하는 경우 육아휴직을 한 자산운용 전문인력 1인에 대해서는 상근으로 둔 것으로 본다.

2. (생략)	2. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
제46조(준법감시인) ① 법 제47조 제2항에 따른 준법감시인은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람으로 한다.	제46조(준법감시인) ① ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 최근 5년간 법 제7조제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토교통부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 <u>주의·경고의</u> 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것	3. ----- ----- ----- -- 감봉 ----- ----- -----
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
<u><신설></u>	제47조(지주회사 규정 적용 제외 보고) 법 제49조제6항에서 “ <u>대통령령으로 정하는 방법</u> ”이란 <u>국토교통부장관이 정하여 고시하는 서식에 따라 법 제49조제5항 각 호의 요건을 충족하는 사실을 입증하는 서류를 첨부하여 제출하는 방법</u> 을 말한다.
제47조의7(업무위탁) ① (생략)	제47조의7(업무위탁) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관은 법 제49조	② -----

의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 협회 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 협회에 위탁한다. 1. <u>법 제41조제2항제3호에 따른 자산운용 전문인력 변경보고의 접수와 보고내용의 확인에 관한 업무</u> 2. 부동산투자회사 정보시스템 중 자산운용 전문인력의 자격과 <u>사전교육</u> 이수에 관한 데이터베이스의 구축 및 운영에 관한 업무 ③ (생략)	----- ----- ----- -----. 1. <u>자기관리 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자자문회사의</u> ----- ----- 2. ----- ----- -- <u>사전교육 및 보수교육</u> --- ----- ----- ③ (현행과 같음)
--	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 국토교통부	
연 락 처	(044) 201 - 3544