

부동산투자회사법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 부동산투자회사의 공모의무 이행기간을 3년으로 확대하고, 주식의 분산시점을 공모 완료 시점으로 함(안 제14조의8제2항·제3항 및 제15조제1항).
- 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 함(안 제14조의8제6항 신설).
- 부동산투자회사의 실사보고서·투자보고서 제출 의무 및 임원의 변경 사실 보고의무를 폐지하고, 정관의 변경 사실을 보고하도록 하며, 부동산투자회사와 이해관계자 거래를 보고사항에서 공시사항으로 전환하는 등 보고·공시 등 관련 사항을 조정함(안 제24조제3항, 제37조제1항·제3항 및 제41조제1항·제2항 등).
- 부동산투자회사로서 설립신고만으로 사업 수행이 가능한 프로젝트 부동산투자회사 제도의 근거를 마련하고, 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에 신주발행, 현물출자, 차입·사채 발행 및 업무위탁 등이 가능하도록 각종 특례를 규정함(안 제26조의4 신설).

- 공모를 하지 않는 부동산투자회사에 적용되는 제출·공시 의무를 간소화함(제49조의8 신설).
- 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사 등에 대한 지원·감독 업무를 수행하기 위하여 정부출연연구기관 또는 공공기관을 부동산투자회사 지원센터로 지정할 수 있도록 함(안 제49조의9 신설).
- 이 법 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사도 개정규정에 따른 설립신고를 통해 프로젝트 부동산투자회사로 전환할 수 있도록 함(안 부칙 제3조).

II. 검토의견 : 공모의무 이행기한 확대에 따른 신주발행계획 적정성 확인 대상 확대

현행 제14조의8제2항은 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 하는 공모의무 이행기한을 규정함.

개정안은 현행 2년인 공모의무 이행기한을 일반적인 부동산투자회사의 경우 3년, 프로젝트 부동산투자회사의 경우 5년까지 확대하고 있음.

그에 따라 개정안 제9조제2항제3호는 영업인가일로부터 2년 이내에 발행하는 신주에 한해 신주발행계획의 적정성을 확인하던 것을, 3년

이내에 발행하는 신주까지 확인할 수 있도록 하여, 공모의무 이행기간 확대에 상응하여 신주발행계획의 적정성 확인 대상도 확대하고 있음.

다만, 프로젝트 부동산투자회사의 공모의무 이행기간이 5년으로 확대된 부분은 미반영되었는바, 프로젝트 부동산투자회사도 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날까지 영업인가를 받거나 등록을 하여야 한다는 점에서, 영업인가 시 신주발행계획의 적정성 확인 대상이 되는 신주를 영업인가일부터 5년 이내에 발행하는 신주로 확대하는 것이 개정안의 체계에 부합하는 측면이 있음.

따라서, 제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우 신주발행계획의 적정성 확인의 대상이 되는 신주를 영업인가일부터 5년 이내에 발행하는 신주로 한정하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

<수 정 의 견>

개 정 안	수 정 의 견
제2조(정의) 이 법에서 사용되는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
제9조(영업인가) ① (생략)	제9조(영업인가) ① (개정안과 같음)
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.	② ----- ----- ----- -----.

개 정 안	수 정 의 견
1. ~ 2의2. (생 략)	1. ~ 2의2. (개정안과 같음)
3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 3년 이내에 발행하는 신주로 한정한다.	3. ----- . ----, ----- ----- 3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 는 5년) -----.
4. (생 략)	4. (개정안과 같음)
③ ~ ⑧ (생 략)	③ ~ ⑧ (개정안과 같음)

○ 그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 이외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)