

부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침

국토교통부예규 제412호(개정 2024.11.13.)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 예규는 「부동산투자회사법」(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "령"이라 한다) 및 같은 법 시행규칙(이하 "규칙"이라 한다)의 규정에 따라 국토교통부장관의 영업인가 및 등록, 자산관리회사의 인가업무 수행에 필요한 세부적인 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 예규의 적용범위는 다음 각 호와 같다.

- 법 제9조에 따른 부동산투자회사의 영업인가
- 법 제9조의2에 따른 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 등록
- 법 제40조제1항에 따른 부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록
- 법 제22조의3에 따른 자산관리회사의 설립인가
- 법 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 변경인가

제2장 절차

제3조(절차의 흐름) 법 제9조에 따른 부동산투자회사의 영업인가, 법 제9조의2에 따른 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 등록 및 법 제40조제1항에 따른 변경인가 및 변경등록(이하 "영업인가등"이라 한다. 이하 같다.) 절차의 흐름은 별표 1과 같으며 법

제22조의3에 따른 자산관리회사의 설립인가 절차의 흐름은 별표 2와 같고, 그 변경인가 절차의 흐름은 별표 2를 준용한다.

제4조(절차안내) 국토교통부장관은 영업인가등을 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "영업인가등 신청인"이라 한다)의 영업인가등 절차, 심사기준 및 신청서류 등 제반 문의사항에 대하여 서면으로 안내하거나 면담·협의할 수 있다.

제4조의2(영업인가 등 전 양해각서 및 매매계약 체결) 법 제9조제1항 단서 및 영 제8조제3항에 따라 양해각서 및 매매계약의 체결은 취득하려는 자산에 대한 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)의 감정평가를 거친 것을 말한다.

제5조(영업인가등 신청서의 접수) 영업인가등 신청인은 영업인가등 신청서([별지 제1호 서식]부터 [별지 제5호 서식] 및 첨부서류를 포함한다. 이하 같다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제6조(신청사실의 공고 및 의견수렴) ① 국토교통부장관은 영업인가등 신청이 있는 경우 의견수렴 등을 위하여 신청일자, 신청인, 신청취지 및 내용, 의견 제시 방법 및 기간 등을 관보 또는 국토교통부 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고한다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 판단되는 경우 신청사실의 공고와는 별도로 영업인가등 신청에 대하여 관계기관 및 이해관계인의 의견을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 접수된 의견 중 영업인

가등 신청인에게 불리하다고 판단되는 의견에 대하여는 영업인가등 신청인에게 이를 통보하고 기한을 정하여 소명토록 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 부동산시장 및 금융시장에 중대한 영향을 미칠 우려가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 공청회를 개최할 수 있다.

제7조(영업인가등의 심사) ① 국토교통부장관은 신청내용의 진위여부를 확인하고 이해관계인, 일반인 및 관계기관 등으로부터 제시된 의견을 감안하여 신청내용이 심사기준에 부합하는지를 심사한다.

② 국토교통부장관은 영업인가 신청에 대한 사업계획의 타당성을 평가하기 위하여 평가위원회를 구성·운영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 신청내용의 확인, 발기인 및 경영진과의 면담을 위하여 실지조사를 실시할 수 있다.

제8조(영업인가등) ① 국토교통부장관은 영업인가등 신청인의 영업인가등 신청에 대하여 제3장의 심사기준에 따라 영업인가등의 여부를 결정한다.

② 국토교통부장관은 영업인가등 신청서 흠결의 보완 등 특별한 사유가 없는 한 영업인가등의 신청을 받은 날부터 20일 이내에 인가·등록 또는 거부의 의사표시를 하되, 신청서 흠결의 보완기간 등은 심사기간에 산입하지 아니한다. 영업인가등을 하는 경우에는 조건을 붙일 수 있으며 영업인가등을 거부하는 경우에는 서면으로 통보한다.

③ 국토교통부장관은 영업인가등의 심사 시 영업인가등 신청인에게 기한을 정하여 필요한 보완서류 또는 추가 자료의 제출을 요청할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 영업인가등 시 부과한 조건이 있는 경우에는 그 이행상황을 확인하여야 한다.

제9조(설립인가 전 확인신청서의 접수) 법 제22조의3제4항에 따라 주식인수 전에 같은 조 제2항제2호 및 제3호에 대하여 미리 국토교통부장관의 확인을 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "확인 신청인"이라 한다)은 별지 제6호서식의 자산관리회사 설립인가 전 확인 신청서(첨부서류를 포함한다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제10조 <삭 제>

제11조 <삭 제>

제12조(확인결과 통보) ① 국토교통부장관은 제9조에 따른 확인 신청을 받은 다음 날부터 10일 이내에 제20조제2항 및 제3항의 사항을 확인하여 확인 신청인에게 통보하여야 한다.

② 국토교통부장관은 확인 신청인에게 제1항에 따른 확인에 필요한 자료의 제출이나 보완을 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출이나 보완요구에 소요되는 기간은 제1항의 기간에 산입하지 아니한다.

③ <삭 제>

제13조(설립인가 신청서의 접수) 법 제22조의3에 따라 자산관리회사의 설립인가를 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "설립인가 신청인"이라 한다)은 제9조 및 제12조에 따른 확인 절차를 거친 후에 별지 제7호서식의 자산관리회사 설립인가 신청서(첨부서류를 포함한다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제13조의2(신청사실의 공고 및 의견수렴) ① 국토교통부장관은 설립인가

신청이 있는 경우 의견수렴 등을 위하여 신청일자, 신청인, 신청취지 및 내용, 의견 제시 방법 및 기간 등을 관보 또는 국토교통부 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고한다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 판단되는 경우 신청사실의 공고와는 별도로 설립인가 신청에 대하여 관계기관 및 이해관계인의 의견을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 접수된 의견 중 설립인가 신청인에게 불리하다고 판단되는 의견에 대하여는 설립인가 신청인에게 이를 통보하고 기한을 정하여 소명토록 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 부동산시장 및 금융시장에 중대한 영향을 미칠 우려가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 공청회를 개최할 수 있다.

제13조의3(설립인가의 심사) ① 국토교통부장관은 신청내용의 진위여부를 확인하고 이해관계인, 일반인 및 관계기관 등으로부터 제시된 의견을 감안하여 신청내용이 인가 심사기준에 부합하는지를 심사한다. 다만 제12조에 따라 확인한 사항(확인 후 변경된 사항은 제외한다)은 심사를 생략할 수 있다.

② 국토교통부장관은 사업계획의 타당성을 평가하기 위하여 평가위원회를 구성·운영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 신청내용의 확인, 발기인 및 경영진과의 면담을 위하여 실지조사를 실시할 수 있다.

제14조(설립인가) ① 국토교통부장관은 설립인가 신청인의 설립인가 신청에 대하여 제3장의 심사기준에 따라 인가 여부를 결정한다.

② 국토교통부장관은 금융위원회의 의견청취 등 특별한 사유가 없는 한 설립인가 신청을 받은 날부터 15일 이내에 인가 또는 거부의 의사표시를 하고 인가를 하는 경우에는 조건을 붙일 수 있으며 거부하는 경우에는 서면으로 통보한다.

③ <삭 제>

④ 국토교통부장관은 설립인가 신청인에게 기한을 정하여 설립인가 심사 필요한 보완서류 또는 추가 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 보완서류 또는 추가 자료 제출에 소요되는 기간은 제2항에 따른 기간에 산입하지 아니한다.

⑤ 국토교통부장관은 설립인가 시 부과한 조건이 있는 경우에는 그 이행상황을 확인하여야 한다.

제3장 영업인가등 심사기준

제15조(자기관리부동산투자회사의 영업인가) 국토교통부장관은 부동산 투자회사의 영업인가가 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
4. 투자계획이 현실성이 있고 실현 가능할 것
5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자 계획에 비추어 적정하고 실현가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조제

2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정하지 아니한 경우는 제외한다.

6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준(내부통제기준 : 승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것

7. 자산보관기관과의 자산보관계약이 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

8. 그 자산의 투자·운용업무를 외부에 위탁하고자 하는 경우 법령에 위배되지 않고 주주의 이익을 침해하지 않을 것

9. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.

10. 증권에 대한 투자·운용업무를 외부에 위탁하지 않고 직접 수행하고자 하는 경우에는 시행령 제18조제2항제3호에 해당하는 자산운용전문인력을 1인 이상 구비할 것

제16조(위탁관리부동산투자회사의 영업인가) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사의 영업인가가 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것

2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것

3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
 4. 투자계획이 현실성이 있고 실현가능할 것
 5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자 계획에 비추어 적정하고 실현 가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조 제2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정 하지 아니한 경우는 제외한다.
 6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 등이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
 7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액 인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주 식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.
 8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한 업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정할 것
 - 나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것
 - 다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위 하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것
- ② 종전의 법에 따른 설립인가 또는 영업인가를 받아 운영 중인 기업

구조조정부동산투자회사가 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회 특별결의 및 법 제9조에 따른 국토교통부장관의 변경인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로 전환하고자 하는 경우 법 제14조의8 및 제15조의 적용과 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출에 의하여 법 제14조의8제2항 및 제15조제1항을 적용할 수 있다.

제17조(기업구조조정부동산투자회사의 영업인가등) ① 국토교통부장관

은 부동산투자회사의 영업인가등이 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
4. 투자계획이 기업의 구조조정을 위한 부동산에 집중되어 있고 구체적이고 실현 가능할 것
5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자계획에 비추어 적정하고 실현 가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조 제2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정하지 아니한 경우는 제외한다.
6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 등이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며

간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액
인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주
식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.

8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것

가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한
업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정할
것

나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용
업무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것

다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위
하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

② 법 제49조의2제1항제1호에서 "기업이 채권금융기관에 대한 부채
등 채무를 상환하기 위해서 매각하는 부동산" 중 채무란 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 채무이어야 한다.

1. 금융기관으로부터의 차입금(기업어음 대출 또는 기업어음 할인대출
등을 포함한다)
2. 금융기관에 상환할 사채권
3. 당해 부동산이 담보된 채무
4. 제3항제2호의 방식에 의하여 상환하는 특수채증권 및 사채권
5. 당해 부동산을 취득함에 있어 불가피하게 인수하여야 하는 채무
6. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 국토교통부장관이 필
요하다고 인정하는 채무

③ 법 제49조의2제1항제1호에서 "기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해서 매각하는 부동산"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산이어야 한다.

1. 거래가격의 100분의 50 이상을 채무를 상환하기 위해 금융기관 등 채권자와 약정을 체결하고 매각하는 부동산
2. 거래가격의 100분의 50 이상을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제3항의 채무증권 중 특수채증권 및 사채권의 상환을 위해 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제2-4조제6항제3호가목에 따른 원리금지급 대행 금융기관과 약정을 체결하고 매각하는 부동산
3. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 부동산

제17조의2(부동산투자회사의 등록) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사의 등록이 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 법 제9조의2제1항제2호에서 제4호까지의 요건이 실현 가능할 것
4. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
5. 기타 법령에 위반되거나 투자자 보호에 지장을 초래할 우려가 있는 지 여부

6. 그 자산의 투자·운용업무를 외부에 위탁하고자 하는 경우 법령에 위배되지 않고 주주의 이익을 침해하지 않을 것

7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.

8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것

가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한 업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정할 것

나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것

다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

9. 기업구조조정부동산투자회사의 경우 투자계획이 기업의 구조조정을 위한 부동산에 집중되어 있고 구체적이고 실현 가능할 것

② 종전의 법에 따른 설립인가 또는 영업인가등을 받아 운영 중인 기업구조조정부동산투자회사가 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회 특별결의 및 법 제40조에 따른 변경인가등을 받아 위탁관리부동산투자회사로 전환하고자 하는 경우 법 제14조의8 및 제15조의 적용과 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출에 의하여 법 제14조의8제2항 및 제15조제1

항을 적용할 수 있다.

제18조(정관의 변경) ① 정관의 변경이 관계법령에 부합하고 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.

② 자산보관계약이나 그 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약의 변경을 위한 경우에는 적법한 절차를 거치고 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.

③ 기업구조조정부동산투자회사가 존속기한을 연장하고자 하는 정관 변경의 경우에는 다음 각 호의 사항을 충족하여야 한다.

1. 존속기한의 연장이 보유자산의 매각 등을 위하여 불가피하다고 인정되는 경우
2. 연장되는 존속기한이 보유자산의 매각을 위하여 필요한 기간으로 설정되어 있을 것
3. 주주들의 주식매수청구권 행사에 대한 대책이 적절히 수립되어 있을 것

제19조(영업전부의 양수 또는 양도) ① 당해 부동산투자회사의 경영 및 재무상태 등에 비추어 타당성이 있고 기존 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.

② 공정거래위원회의 경쟁 제한성 검토결과가 적정이어야 한다.

③ 영업 전부의 양수 이후 3년간의 추정재무제표 및 수익전망이 영업 계획에 비추어 타당성이 있어야 한다.

④ 자기관리부동산투자회사간, 위탁관리부동산투자회사간 및 기업구조조정부동산투자회사간에 영업 전부를 양수도하거나 자기관리부동산

투자회사가 위탁관리부동산투자회사나 기업구조조정부동산투자회사의 영업 전부를 양수하여야 한다.

⑤ 「상법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 기타 관계법령의 규정에 따른 절차이행에 하자가 없어야 한다.

제20조(자산관리회사의 인가) ① 사업계획에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 영업지역 등이 적정할 것
2. 사업계획이 지속적인 영업을 영위하기에 적합할 것
3. 업무개시 후 3년간의 추정재무제표 및 수지전망이 사업계획에 비추어 타당성이 있을 것
4. 업무범위 및 규모에 부합되는 영업시설을 갖출 것
5. 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준(승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)을 갖출 것

② 주주구성과 주식인수자금에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 자기자본이 70억원 이상일 것
2. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자의 출자자금의 출처가 분명하고 충분한 출자능력이 있을 것. 이 경우 해당 출자자가 이를 증명하여야 한다.
3. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자가 [별표 3]의 요건을 충족할 것

③ 구분관리계획에 대하여는 고유자산과 투자·운용업무를 위탁받은 자산간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖추었는지를 확인하여야 한다. 이 경우 영 제20조의2제3항에 따른 설비의 구체적인 기준은 [별표 4]를 따른다.

④ 경영진 및 전문인력에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 경영진이 부동산이나 증권 등 자산의 투자·운용·관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
2. 법 제22조에 따른 자산운용전문인력 5인 이상을 상근으로 둘 것
3. 자산운용전문인력이 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념할 수 있을 것

⑤ 준법감시인에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 시행령 제46조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 준법감시인을 상근으로 둘 것
2. 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것
3. 최근 5년간 법 제7조제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토교통부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 문책경고 또는 감봉요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것

⑥ 법 제22조의3제3항제2호에 따라 자산관리회사의 인가를 하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 50% 이상을 출자한 회사에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 화의나 워크아웃, 법정관리 등의 상태에 있지 아니할 것
2. 직전 사업연도의 재무상태표상 자산이 부채를 초과할 것
3. 최근 사업연도에 대한 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 외부감사인의 감사 결과 적정 의견을 받았을 것
4. 감독기관으로부터 관련법령을 위반하여 기관경고 이상의 제재나 소속 직원이 문책 경고(임원의 경우) 또는 감봉처분 이상의 제재를 받지 아니하였을 것. 다만, 그 제재를 받고 1년이 경과한 경우나 위반사실이 투자자 보호 또는 건전한 시장질서에 미치는 영향이 미미하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
5. 고유업무와 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁받은 업무간의 수행체계가 구분되고 상호간에 이해충충이 발생하지 아니하도록 인력과 물적 설비 등이 구분되어 운영될 것

제20조의2(자산관리회사의 변경인가) ① 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다) 받은 당시의 전산설비 등 물적 설비가 변경되는 경우에는 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 별표 4에 따라 영 제20조의2제2항 각 호의 사항의 충족여부를 확인한다.

1. 소재지(설립인가 또는 변경인가 당시 사무실, 전산설비 등 물적설비가 구비된 장소를 말한다)의 변경
2. 건축법 제2조제1항제10호에 따른 리모델링 등에 의한 전산설비 등

물적설비 전체의 재배치

② 자산관리회사는 영 제42조의4제1항제2호의 주요주주(주요주주가 추가되는 경우에 한한다) 및 최대주주가 변경되는 경우 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 제20조제2항제3호의 충족여부를 확인한다.

③ 자산관리회사는 영 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 추가로 겸영하려는 경우 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 겸영업무를 추가한 이후에도 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다)를 받은 사업의 건전한 영위에 지장을 주지 않을 것
2. 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다)를 받은 사업의 업무와 추가된 겸영업무(영 제21조제1항제1호의 업무에 한한다)를 구분하여 운영·관리할 수 있는 체계를 갖출 것

④ 법 제40조제4항에 따라 자산관리회사 변경인가를 신청하려는 자는 별지 제8호서식 및 첨부서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑤ 변경인가 절차는 제13조의2 및 제14조제2항부터 제5항까지 규정을 준용한다. 이 경우 설립인가는 변경인가로 본다.

제21조(외부자문) 국토교통부장관은 부동산투자회사의 영업인가 등과 자산관리회사의 인가 등의 업무에 대해 전문적인 검토가 필요하다고 인정하는 경우 관계 전문기관에 검토를 요청할 수 있다.

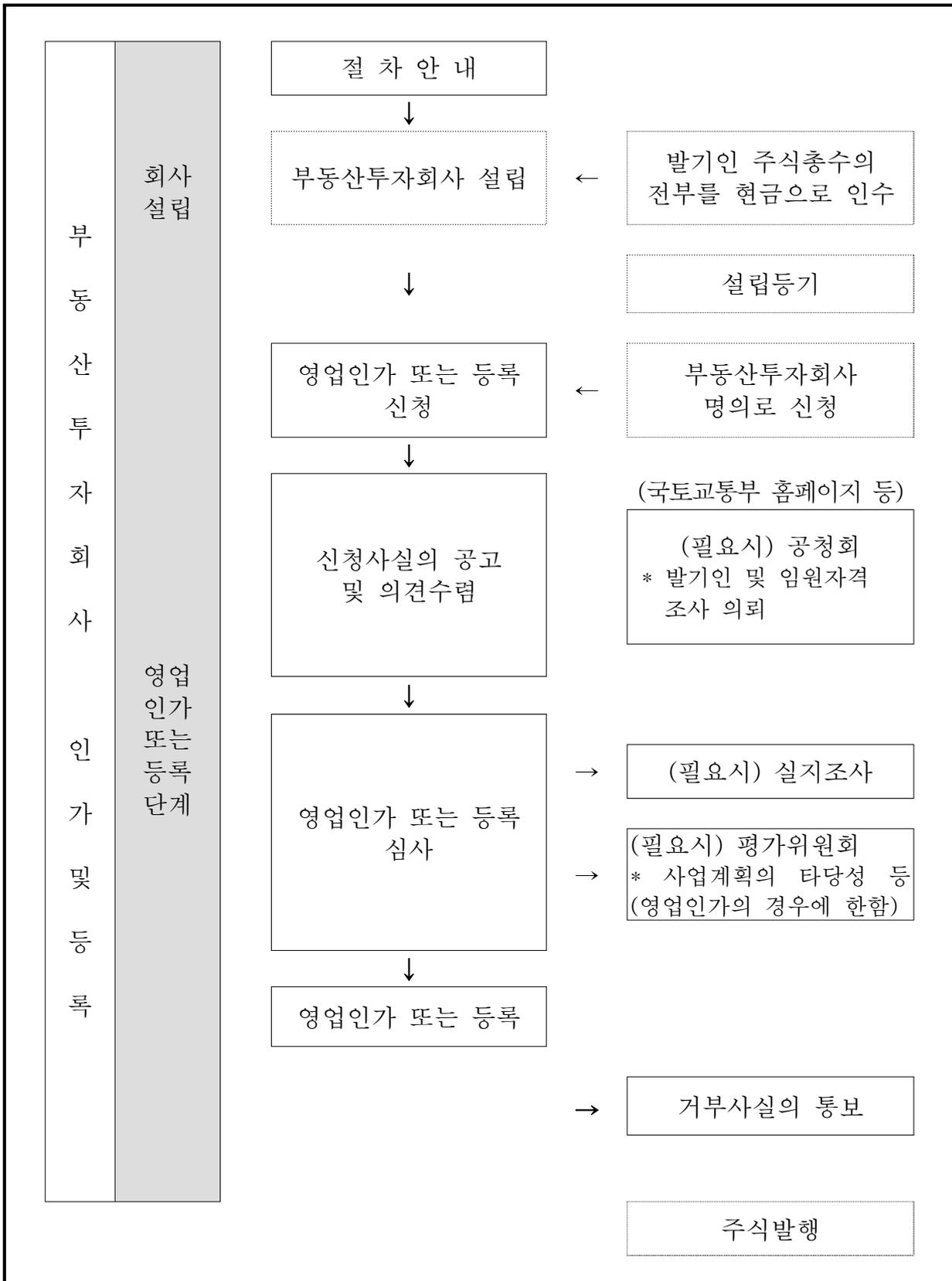
제22조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 예규에 대하여 2024년 7월 1일을 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙

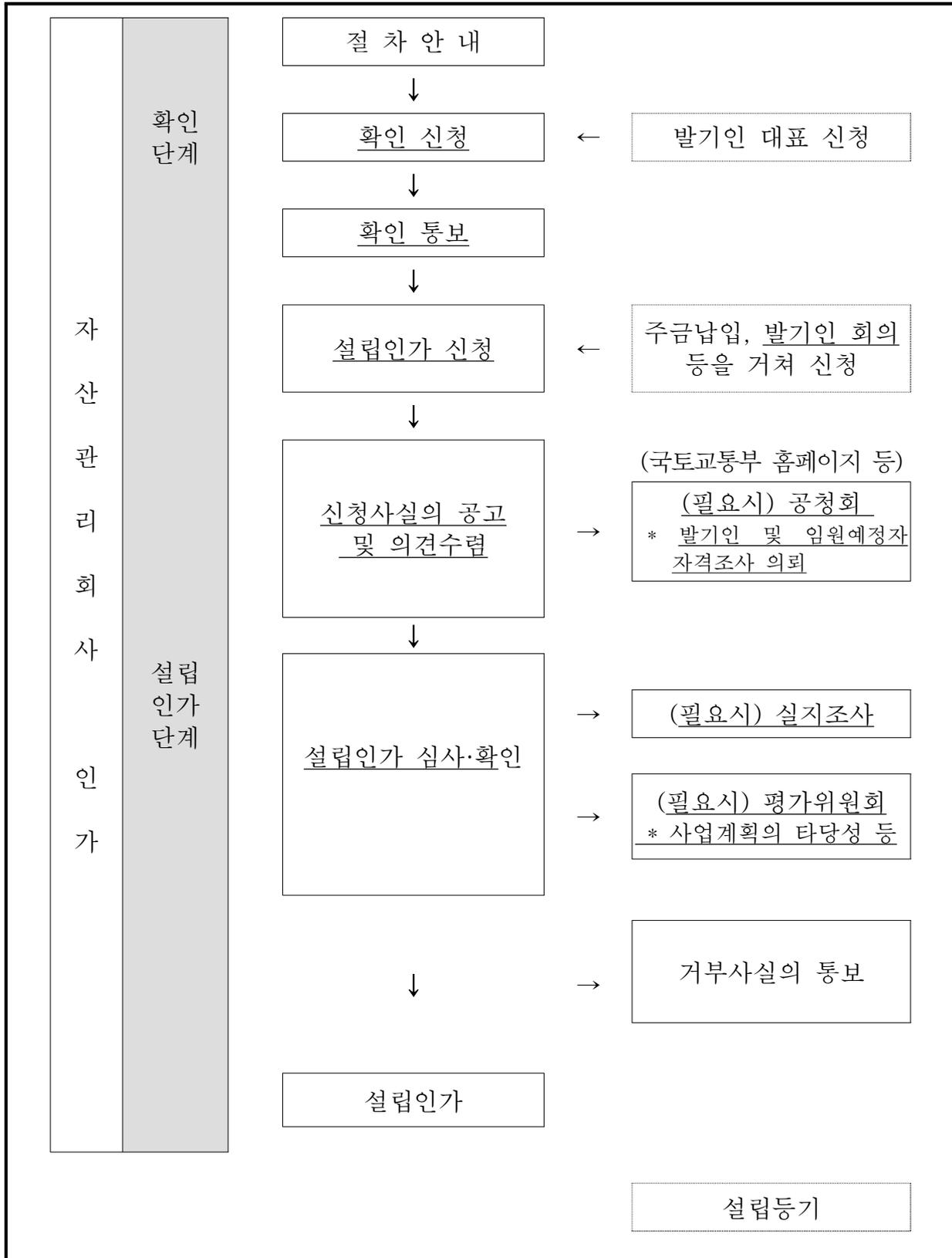
이 예규는 발령한 날부터 시행한다.

[별표 1]

<영업인가 및 등록 업무 처리절차 흐름도>



<확인 및 설립인가 업무 처리절차 흐름도 >



[별표 3]

자본금의 100분의 10이상을 출자하는 자 및 최대출자자
요건(제20조제2항제3호 관련)

1. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자가 내국법인인 경우

가. 직전 사업연도 말 현재 자기자본(재무상태표상 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다. 이하 같다)이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것. 다만, 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 변경되는 경우 직전 사업연도 말일 현재 자기자본이 출자하려는 금액의 2배 이상이어야 한다.

나. 상호출자제한기업집단등이나 주채무계열에 속하는 경우에는 해당 상호출자제한기업집단등이나 주채무계열의 부채비율이 200퍼센트 이하일 것. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관인 경우와 업종별 특성을 감안해 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.

다. 금융기관인 경우에는 해당 금융기관에 적용되는 자기자본비율과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제31조제3항에 따른 경영실태 및 위험에 대한 평가 결과가 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조제2항에 따라 금융위원회가 정하여 고시하는 적기시정조치기준(이하 이 목에서 “적기시정조치기준”이라 한다)에 해당하지 않을 것. 다만, 해당 금융기관에 적용되는 적기시정조치기준이 없는 경우 유사한 업종을 경영하는 금융기관에 적용되는 적기시정조치기준을 적용한다.

라. 해당 회사의 최대 출자자인 회사나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제3조의 기준에 따라 사실상 해당 회사의 사업내용

을 지배하는 회사와 해당 회사의 자산 및 부채를 합산하여 직전 사업연도의 재무상태표상 자산이 부채를 초과할 것

마. 다음 각 호의 요건을 충족할 것.

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. 다만, 처벌의 근거가 된 위반사실이 투자자 보호나 건전한 시장질서 유지에 미치는 영향이 미미하거나 위반정도가 경미하여 자산관리회사 업무의 건전한 영위를 어렵게 한다고 볼 수 없는 경우를 제외한다.

2) 건전한 신용질서 또는 기타 건전한 시장거래질서를 저해한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않을 것. 다만, 위반사실이나 위반정도 등을 고려할 때 자산관리회사 업무의 건전한 영위를 어렵게 한다고 볼 수 없는 경우를 제외한다.

가) 최근 1년간 감독기관으로부터 기관경고 조치를 받거나 최근 3년내 시정명령이나 중지명령, 업무정지 이상의 조치를 받은 경우

나) 최근 5년간 파산절차·채무자 회생절차, 그 밖에 이에 준하는 절차의 대상인 경우

다) 마목 1) 본문에 따른 법령 위반으로 기소되어 형사절차가 진행중이거나, 해당 법령에 따라 최근 1년간 과징금 처분을 받은 사실이 있는 경우

2. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자가 내국인으로

로서 개인인 경우

가. 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하지 않을 것

나. 제1호마목의 요건을 충족할 것

다. 출자자금의 출처가 명확할 것

3. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자가 외국법령에 의하여 설립된 외국기업인 경우

가. 직전 사업연도 말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것. 다만, 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 변경되는 경우 직전 사업연도 말일 현재 자기자본이 출자하려는 금액의 2배 이상이어야 한다.

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. 최대주주가 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

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

[별표 4]

물적설비 요건(영 제20조의2제3항 관련)

1. 전산설비 및 통신수단

- 가. 주전산기, 데이터베이스 서버, 저장장치, 단말기, 전용회선 등 업무관련 전산설비의 안정성 및 성능이 충분히 검증되었으며, 향후 영업이 급속히 확대될 경우에도 업무처리에 지장을 초래하지 않을 정도로 구축되어 있을 것
- 나. 침입탐지, 침입방지시스템, 방화벽 등 보안체계가 구축되어 있을 것
- 다. 정보이용자 확인 및 전산실 출입통제 시스템이 구축되어 있을 것
- 라. 모든 데이터에 대한 백업장치가 구축되어 있고, 백업자료가 별도 장소에 보관·관리되고 있을 것

2. 업무공간과 사무장비

- 가. 이해상충부서간 별도 업무공간을 갖추는 등 정보차단벽(Chinese Wall)이 설치될 수 있도록 할 것
- 나. 부서인원 대비 충분한 업무공간 및 사무장비를 갖추는 것
- 다. 내부기관 및 감독기관 등이 감독·검사업무를 수행하는 데 있어 법적 장애가 없을 것

3. 보안설비

- 가. 전산설비, 통신수단, 그 밖에 물적 설비를 안전하게 보호할 수 있는 검증된 보안설비를 갖추는 것
- 나. 파업 등 불시사태에 대비한 비상계획(Contingency Plan)이 마련되어 있을 것

4. 업무의 연속성을 유지할 수 있는 보완설비

- 가. 정전·화재 등의 사고가 발생한 경우 업무의 연속성을 유지할 수 있는 설비가 확보되어 있을 것
- 나. 비상사태 발생 시 즉시 구현이 가능한 비상계획(Contingency Plan)이 마련되어 있을 것

5. 그 밖에 인가(등록)신청 업무를 안정적이고 원활하게 수행하는 데 필요한 제반 물적 설비를 적정하게 구축하고 있을 것

[별지 제1호 서식]

자기관리부동산투자회사 영업인가 신청서

1. 상 호 :
2. 본점의 소재지 :
3. 자본금에 관한 사항 :
4. 발기인 및 임원에 관한 사항 :
5. 주요 투자대상 및 운영방법에 관한 사항 :
6. 자산운용전문인력 및 준법감시인에 관한 사항 :

「부동산투자회사법」 제9조, 같은 법 시행령 제8조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침에 의하여 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 서명 또는 인

국토교통부장관 귀하

※ 첨부서류

1. 발기인회의 의사록
2. 발기인의 이력서와 경력증명서(발기인이 법인인 경우 그 연혁, 재무제표 및 대표자의 이력서), 임원·자산운용전문인력 및 준법감시인의 경력증명서
3. 정관
4. 주금의 납입을 증명할 수 있는 서류
5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
6. 업무의 종류 및 방법을 기재한 서류
7. 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 위탁계약서 사본
8. 자산보관기관과 체결한 자산보관계약서 사본
9. 영업인가 후 3개 사업연도의 사업계획서(인력 및 물적 시설계획), 추정재무제표 및 예상수지계산서
10. 주식공모를 하고자 하는 경우 주식공모에 관한 계획서 및 주식공모 후 발생한 잔여주식을 인수할 간사회사와 체결한 인수계약서
11. 투자설명서안
12. 내부통제기준
13. 추진일정을 기재한 서류

정관변경 인가 및 등록 신청서

접수번호	접수일	처리기간	20일
신청인	상호	사업자 또는 법인등록번호	
	대표자명	전화번호	
	본점의 소재지		
	자본금에 관한 사항		
신청 사유			

「부동산투자회사법」 제40조, 같은 법 시행령 제42조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침에 의하여 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

구비서류

- 법인등기부등본
- 변경전후의 정관
- 정관변경의 목적
- 정관변경에 관한 이사회 및 주주총회 의사록
- 기업구조조정부동산투자회사의 존속기한을 연장하는 경우에는
다음 아래의 서류
 - 존속기한을 연장하고자 하는 구체적인 사유
 - 재무상태표
 - 자산의 구성현황 및 목록
 - 존속기한 연장 후 사업계획 및 자산의 처분계획
 - 주주의 주식매수청구권 행사에 대한 대책

영업양수(도) 인가 및 등록 신청서

접수번호	접수일	처리기간	20일
영업양도회사에 관한사항	회사명	사업자 또는 법인등록번호	
	대표자명	전화번호	
	본점의 소재지		
	자본금에 관한 사항		
영업양수회사에 관한사항	회사명	사업자 또는 법인등록번호	
	대표자명	전화번호	
	본점의 소재지		
	자본금에 관한 사항		
양수(도) 개요 (목적, 내용, 방법)			

「부동산투자회사법」 제40조, 같은 법 시행령 제42조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침에 의하여 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 성명

(서명 또는 인)

대리인

국토교통부장관 귀하

구비서류

- 정관 및 법인등기부등본
- 영업 양수도에 관한 이사회 및 주주총회 의사록 사본
- 최근의 재무상태표 및 재산목록
- 양수도에 관한 계약서 또는 그에 준하는 서류
- 양수도 후 3년간 사업계획서 및 예상수지계산서
- 양수도 계획서 및 양수도의 이유를 검토한 서류
- 투자자 보호대책에 관한 사항

자산관리회사 설립인가 전 확인 신청서

접수번호	접수일	처리기간	10일
신청인	상호		
	본점의 소재지		
	경영 여부 및 경영 업무에 관한 사항		
	자기자본에 관한 사항		

「부동산투자회사법」 제22조의3, 같은 법 시행령 제22조 및 「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침」에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

구비서류

- 주요출자자의 현황 및 출자계획([별표 3] 의 요건에 해당함을 입증할 수 있는 관련 서류를 첨부하여야 한다)
- 시설계획서(전산설비, 점포, 내부시설 등)

자산관리회사 설립인가 신청서

접수번호	접수일
신청인	상호
	본점의 소재지
	자기자본에 관한 사항
	대표자 및 임원의 성명
	경영 여부 및 경영 업무에 관한 사항
	자산운용전문인력 및 준법감시인에 관한 사항

「부동산투자회사법」 제22조의3, 같은 법 시행령 제22조 및 「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침」에 따라 위와 같이 신청합니다.

신청인 년 월 일
(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

구비서류

- 정관
 - 발기인의사록
 - 발기인의 이력서 및 경력증명서(발기인이 법인인 경우 그 연혁, 재무제표 및 대표자의 이력서), 법 제7조의 자격요건을 증명할 수 있는 관련 서류
 - 법인등기부등본(법 제22조의3제3항제2호의 경우에 한한다)
 - 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서면
 - 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면(주식회사의 경우에 한한다)
 - 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
 - 업무개시 후 3년 동안의 사업계획서 및 예상수지계산서
 - 내부통제기준
 - 대표자와 임원, 자산운용전문인력 및 준법감시인의 이력서 및 경력증명서
 - 대표자, 임원, 준법감시인의 법 제7조와 영 제46조제1항(준법감시인에 한함)의 자격요건을 증명할 수 있는 관련 서류
 - 최근 사업연도 말 재무제표 및 감사보고서(법 제22조의3제3항제2호의 경우에 한한다)
- ※ 법 제22조의3제3항제2호에 따라 인가신청을 하는 경우 2, 3의 서류를 제외한다.
다만, 이 경우 지침 제21조제6항제1호부터 제4호까지의 사항을 입증할 수 있는 관련서류와 다음 아래의 서류를 첨부하여야 한다.
- 인력 및 물적 설비의 구분 운영계획
 - 고유재산의 투자운용 현황

자산관리회사 변경인가 신청서

접수번호	접수일자	처리기간	15일
------	------	------	-----

신청인	상호	전화번호
	대표자	
	본점 소재지	

변경사항	
------	--

신청목적	
------	--

「부동산투자회사법」 제40조제4항, 같은 법 시행령 제42조의4제2항 및 제3항, 「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침」 제20조의2제4항에 따라 위와 같이 신청합니다.

신청인 년 월 일
(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하

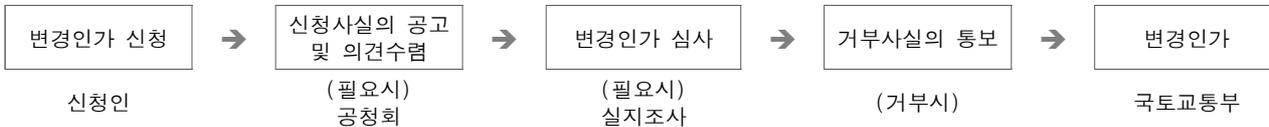
행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 전산정보처리조직 및 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 담당 공무원이 확인 사항을 확인하는 것에 동의합니다.

* 확인에 동의하지 않거나 전산정보처리조직 및 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 확인할 수 없는 경우에는 신청인이 직접 관련서 서류를 제출하여야 합니다.

신청인 (서명 또는 인)

처리절차



첨부서류

- 영 제42조의4 제1항제1호 시설계획에 관한 사항일 경우 : 개략적인 도면, 본점의 이전 시 이전하려는 사무실을 사용할 권원을 확인할 수 있는 서류(계약서 등)
- 영 제42조의4 제1항제2호 주요 주주에 관한 사항일 경우 : 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서면, 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면(주식회사의 경우에 한한다), 추가되는 주요주주가 [별표3] 출자자 요건에 대한 충족여부를 기재한 확인서
- 영 제42조의4 제1항제3호 업무의 경영에 관한 사항일 경우 : 경영사업에 대한 계획, 경영에 따른 자산관리회사 업무와 구분관리 계획
- 주주총회나 이사회 결의를 필요로 하는 경우 그 회의의 의사록
- 기타 변경인가에 대한 사실관계 증명에 필요한 서류