

不動産投資会社法

2001年4月7日 法律第6471号 新規制定
2021年4月13日 法律第18048号 最新改正

所管：国土交通部不動産産業課

第1章 総 則

第1条(目的) この法律は、不動産投資会社の設立並びに不動産投資会社の資産運用方法及び投資者保護に関する事項を定めることにより、一般国民が不動産に投資することができる機会を拡大して、不動産に対する健全な投資を活性化し、国民経済の発展に資することを目的とする。

第2条(定義) この法律で使用する用語の定義は、次のとおりとする。〈改正 2015.1.6、2015.6.22〉

- 一 「不動産投資会社」とは、資産を不動産に投資して運用することを主たる目的として、第3条から第8条まで、第11条の2、第45条及び第49条の2第1項に適合して設立された会社であって、次の各目の会社をいう。
 - ア 自己管理不動産投資会社：資産運用専門要員を含む役職員を常勤として置き、資産の投資及び運用を直接遂行する会社
 - イ 委託管理不動産投資会社：資産の投資及び運用を資産管理会社に委託する会社
 - ウ 企業構造調整不動産投資会社：第49条の2第1項各号の不動産を投資対象として資産の投資及び運用を資産管理会社に委託する会社
- 二 「証券」とは、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第4条第1項の証券及び同法第5条第2項の場内派生商品をいう。
- 三 「不動産関連証券」とは、次の各目のものをいう。
 - ア 不動産投資会社の株式及び社債
 - イ 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第9条第21項の間接投資証券のうち不動産に関するものであって大統領令で定めるもの
 - ウ 「資産流動化に関する法律」による流動化証券のうち不動産に関するものであって、大統領令で定めるもの
 - エ 「住宅抵当債権流動化会社法」及び「韓国住宅金融公社法」による住宅抵当債権担保付債券及び住宅抵当証券
 - オ 「住宅都市基金法」による国民住宅債券
 - カ 「都市鉄道法」による都市鉄道債券
 - キ その他不動産に関する有価証券であって大統領令で定めるもの
- 四 「不動産開発事業」とは、次の各目のいずれかに該当する事業をいう。
 - ア 土地を宅地、工場用地等として開発する事業
 - イ 公有水面を埋め立て土地を造成する事業
 - ウ 建築物その他の人工工作物を新築又は再築する事業
 - エ その他ア目からウ目までの事業に類似する事業であって大統領令で定める事業
- 五 「資産管理会社」とは、委託管理不動産投資会社又は企業構造調整不動産投資会社か

らの委託を受けて、資産の投資及び運用業務を遂行することを目的として、第 22 条の 3 により設立された会社をいう。

第 3 条(法人格) 不動産投資会社は、株式会社とする。

2 不動産投資会社は、この法律に特別の定めがある場合を除き、「商法」の適用を受ける。
〈改正 2007. 7. 13〉

3 この法律による不動産投資会社でない者は、不動産投資会社又はこれに類似する名称を使用してはならない。〈改正 2007. 7. 13〉

第 4 条(業務の範囲) 不動産投資会社は、資産を第 21 条第 1 項各号について同条第 2 項各号の方法に従って不動産等に投資及び運用すること以外の業務を営むことができない。〈改正 2019. 8. 20〉

第 2 章 設立・機関等

第 1 節 設立及び営業認可

第 5 条(不動産投資会社の設立) 不動産投資会社は、発起設立の方法により行わなければならない。

2 不動産投資会社は、「商法」第 290 条第二号の規定にかかわらず、現物出資による設立を行うことができない。

第 6 条(設立当時の資本金) 不動産投資会社の設立資本金は、5 億ウォン以上とする。〈改正 2016. 1. 19〉

2 委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の設立資本金は 3 億ウォン以上とする。〈改正 2016. 1. 19〉

第 7 条(発起人) 次の各号のいずれかに該当する者は、不動産投資会社の発起人になることができない。この場合、外国人又は外国の法令により設立された法人のうち当該国家において次の各号のいずれかと同一又は類似する事由に該当する者もまた同じ。〈改正 2015. 6. 22、2016. 1. 19〉

- 一 未成年者、被成年後見人又は被限定後見人
- 二 破産者であって、復権を得ない者
- 三 この法又は「公認仲介士法」、「不動産取引申告に関する法律」、「資本市場及び金融投資業に関する法律」、「刑法」第 214 条から第 224 条まで及び第 347 条、第 347 条の 2、第 348 条、第 348 条の 2、第 349 条から第 359 条までその他大統領令で定める金融関連法律(以下、この条において「関連法律」という。)により罰金刑以上の刑の宣告を受け、その執行が終了(執行が終了したものとみなす場合を含む。)した後又はその執行が免除された後 5 年が経過しない者
- 四 この法又は関連法律により禁固以上の刑の執行猶予の宣告を受け、その猶予期間中にある者
- 五 この法律又は関連法律により営業の許可、認可、登録等が取り消された法人の役職員であった者(その許可、認可、登録等の取消事由の発生に関し、直接の責任又はそれに相応する責任がある者であって、大統領令で定める者に限る。)であって、当該法人に対する取消があった日から 5 年が経過しない者
- 六 この法律又は関連法律に違反して解任又は免職された後 5 年が経過しない者

第 8 条(定款) 不動産投資会社の定款は、次の各号の事項を含めて作成し、発起人全員が

記名捺印又は署名しなければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

- 一 目的
 - 二 商号
 - 三 発行する株式の総数
 - 四 1株の金額
 - 五 設立する日に発行する株式の総数
 - 六 資産の投資及び運用に関する事項
 - 七 資産評価に関する事項
 - 八 利益等の配当に関する事項
 - 九 本店の所在地
 - 十 公告の方法
 - 十の二 第14条の3により法人取締役及び監督取締役を置く場合には、法人取締役及び監督取締役を置く旨の内容
 - 十一 取締役及び監事の報酬に関する基準
 - 十二 第35条第1項による資産保管機関と締結する資産保管契約の概要
 - 十三 資産の投資及び運用業務に関する委託契約を締結しようとする場合には、その委託契約の概要
 - 十四 発起人の姓名、住民登録番号及び住所
 - 十五 その他大統領令で定める事項
- 2 前項第五号による株式の総数は、その上限及び下限を置く方法により定めることができる。

第8条の2（自己管理不動産投資会社の設立報告等） 自己管理不動産投資会社は、その設立登記日から10日以内に大統領令で定めるところにより設立報告書を作成し、国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

2 自己管理不動産投資会社は、第1項による設立報告書を提出した日から3月後に大統領令で定めるところにより、設立以後の会社現況に関する報告書を作成し、国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

3 国土交通部長官は、第1項及び第2項による報告の内容を検討した結果、自己管理不動産投資会社の運営等が法令に違反した場合、投資者保護に支障をもたらすおそれがある場合等、公益のために必要であると認める場合には、当該自己管理不動産投資会社に対してその是正又は補完を命じることができる。〈改正 2013. 3. 23、2020. 6. 9〉

4 自己管理不動産投資会社は、設立登記日から6月以内に国土交通部長官に第9条第1項による認可を申請しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

[本条新設 2012. 12. 18]

第9条(営業認可) 不動産投資会社が第21条第一号から第五号までについて同条第2項各号の業務を行おうとするときは、第2条第一号による不動産投資会社の種類別に、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官の認可を受けなければならない。ただし、不動産取得のための調査等大統領令で定める業務の場合は、この限りでない。〈改正 2019. 8. 20〉

2 国土交通部長官は、前項による営業認可（以下「営業認可」という。）の可否を決定するに当たり、次の各号の事項を確認しなければならない。〈改正 2015. 6. 22〉

- 一 不動産投資会社が第3条から第8条まで、第11条の2及び第45条に適合して設立されたか否か
- 二 事業計画の妥当性及び適正性
- 二 企業構造調整不動産投資会社が第49条の2第1項に適合して資産を構成しているか否か
- 三 新株発行計画の適正性。ただし、営業認可日から6月以内に発行する新株に限る。

四 その他大統領令で定める事項

3 国土交通部長官は、営業認可を行う場合に、経営の健全性確保及び投資者保護に必要な条件を付することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

4 不動産投資会社は、営業認可の前には、株主以外の者に配分する方式により新株を発行することができない。

5 国土交通部長官は、営業認可を行ったときは、その内容を官報及びインターネット・ホームページに公告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

5 不動産投資会社が第 1 項により営業認可を受けようとする場合には、鑑定評価法人等（「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」による鑑定評価会社又は鑑定評価法人をいう。以下「鑑定評価法人等」という。）が事業対象不動産に対して実施した鑑定評価結果を国土交通部長官に提出しなければならない。ただし、国、地方自治体又は大統領令で定める機関から入札、競売その他大統領令で定める方式により事業対象不動産を購入する場合には、鑑定評価を行わないことができる。〈新設 2013. 7. 16、改正 2015. 6. 22、2016. 1. 19、2020. 4. 7〉

7 第 6 項による鑑定評価の方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈新設 2013. 7. 16〉

8 国土交通部長官は、第 2 項第二号の事項を確認するために必要な場合、大統領令で定める機関に検討を依頼することができる。〈新設 2013. 7. 16〉

[全文改正 2010. 4. 15]

第 9 条の 2（登録） 第 9 条にかかわらず、次の各号の要件を備えた委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社が第 21 条第 1 項第一号から第五号までについて同条第 2 項各号の業務を行おうとする場合には、大統領令で定めるところにより国土交通部長官に登録しなければならない。ただし、不動産取得のための調査等大統領令で定める業務の場合は、この限りでない。〈改正 2019. 8. 20〉

一 この法により適法に設立されたこと

二 委託管理不動産投資会社の場合、「国民年金法」第 24 条により設立された国民年金公団（以下「国民年金公団」という。）又は第 14 条の 8 第 3 項第一号による株主が単独若しくは共同で発行株式の 100 分の 30 以上を取得すること

三 企業構造調整不動産投資会社の場合、第 49 条の 2 第 1 項の基準に適合するように資産を構成すること

四 総資産のうち、不動産開発事業に対する投資比率が 100 分の 30 を超えないこと

五 その他大統領令で定める要件を備えること

2 第 1 項による登録をしようとする者は、国土交通部長官に登録申請書を提出しなければならない。

3 国土交通部長官は、第 2 項による登録申請書を受理した場合には、その内容を検討し、20 日以内に登録の可否を決定し、その結果と理由を遅滞なく申請人に通知しなければならない。この場合、検討期間には、第 4 項による登録申請書の不備の補完期間等、大統領令で定める期間は除く。〈改正 2020. 6. 9〉

4 国土交通部長官は、第 2 項による登録申請書に不備がある場合、申請人に補完を要求することができる。

5 国土交通部長官は、第 3 項により登録の可否を決定する場合、次の各号のいずれかに該当する事由がなければ、登録を拒否してはならない。

一 第 1 項による登録要件を備えていない場合

二 第 2 項による登録申請書を虚偽に作成した場合

三 第 4 項による補完要求を履行しない場合

6 第 9 条第 3 項から第 6 項まで及び第 8 項の規定は、第 1 項による登録に準用する。この場合、「営業認可」は「登録」に読み替える。

[本条新設 2016. 1. 19]

第 10 条(最低資本金) 営業認可を受けた日又は登録をした日から 6 月（以下「不動産投資会社及び利害関係者等が他の法令で定める方法及び手続を履行するために要する期間」として国土交通部長官が認める期間を除く、以下「最低資本金準備期間」という。）が経過した不動産投資会社の資本金は、次の各号の金額以上でなければならない。〈改正 2017. 3. 21〉

- 一 自己管理不動産投資会社：70 億ウォン
 - 二 委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社：50 億ウォン
- [題目改正 2016. 1. 19]

第 11 条(自己管理不動産投資会社の主要出資者の適格性審査等) 国土交通部長官は、自己管理不動産投資会社が第 10 条による最低資本金を準備したことを確認したときは、遅滞なく主要出資者（発行株式総数の 100 分の 5 を超えて株式を所有する者をいう。以下同じ。）の適格性を審査しなければならない。

2 国土交通部長官は、第 1 項により主要出資者の適格性を審査する場合には、次の各号の要件を備えたことを確認しなければならない。

- 一 第 7 条第二号から第六号までのいずれかに該当しないこと
- 二 「独占規制及び公正取引に関する法律」又は「租税犯処罰法」に違反して罰金刑以上の刑を宣告され、その執行が終了した後又は執行を受けないことが確定した後、5 年が経過したこと
- 三 その他資金の出所及び財務状態等に関して大統領令で定める要件に適合すること

3 国土交通部長官は、主要出資者が第 2 項による要件を備えていない場合には、6 月以内の期間を定め、当該主要出資者に発行株式総数の 100 分の 5 を超えて所有する株式を処分することを命ずることができる。

4 第 3 項により株式の処分を命じられた者は、発行株式総数の 100 分の 5 を超えて所有する株式に対しては議決権を行使することができない。

5 国土交通部長官は、第 1 項により適格性を審査するために、主要出資者に対し 30 日以内の期間を定めて関連資料の提出を要求することができる。この場合、資料の提出を要求された主要出資者は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。

6 第 1 項による適格性審査の手続及び方法に関する詳細は、大統領令で定める。

[本条新設 2013. 7. 16]

第 11 条の 2(委託管理不動産投資会社の支店設置禁止等) 委託管理不動産投資会社は、本店以外の支店を設置することができず、職員を雇用し、又は常勤の役員を置くことができない。

[本条新設 2004. 10. 22]

第 2 節 機 関

第 12 条(株主総会の決議事項) 次の各号の事項は、株主総会の決議を経なければならない。ただし、第四号、第四号の二及び第五号の事項に関する決議に関しては、「商法」第 434 条を準用する。〈改正 2004. 10. 22、2007. 7. 13、2019. 8. 20〉

- 一 当該年度の事業計画の確定
- 二 当該年度の借入計画及び社債発行計画
- 三 資産の投資及び運用に関し総資産の 100 分の 30 を超過する資産の取得、処分等大統領令で定める重要な契約の締結又は変更締結に関する事項
- 四 不動産開発事業計画の確定又は確定された不動産開発事業計画の目的、対象、範囲等大統領令で定める重要な部分の変更に関する事項
- 四の二 総資産のうち不動産開発事業に対する投資比率

五 第 19 条による不動産の現物出資に関する事項

六 第 35 条第 1 項による資産保管機関の資産保管契約の締結又は変更締結に関する事項

2 不動産投資会社は、株主総会の会議開始予定時刻から 1 時間が経過するまでに出席した株主が所有する株式の総数が発行された株式総数の過半数に達しない場合、株主総会を延期することができる。この場合、不動産投資会社はその日から 2 週間以内に延期された株主総会（以下、この条で「延期株主総会」という。）を招集しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

3 延期株主総会の会議開始予定時刻から 1 時間が経過するまでに出席した株主が所有する株式総数が発行された株式総数の過半数に達しない場合には、出席した株主の株式総数として株主総会が成立したものとみなす。この場合、延期株主総会の決議は、出席した株主の議決権の過半数とする。ただし、第 1 項第四号、第四号の二及び第五号の事項に対する延期株主総会の特別決議は、出席した株主の議決権の 3 分の 2 以上の数とする。〈改正 2015. 6. 22、2020. 6. 9〉

第 13 条(取締役会の決議事項) 次の各号の事項は、取締役会の決議を経なければならない。〈改正 2004. 10. 22、2007. 8. 3〉

一 不動産の取得又は処分等の運用に関する事項

二 大統領令で定める一定金額以上の証券の取得又は処分に関する事項

三 借入及び社債発行に関する事項

四 第 47 条の規定による内部統制基準の制定、改正及び遵法監視人の任免に関する事項

2 取締役は、取締役会開催日から 7 日前に取締役会の開催日時、場所及び案件を監事に送付しなければならない。

第 14 条(取締役の資格等) 第 7 条第 1 項の規定は、不動産投資会社の取締役に關し、準用する。

2 次の各号の 1 に該当する者は、委託管理不動産投資会社の取締役になることができない。〈改正 2007. 7. 13、2007. 8. 3〉

一 資産の投資及び運用の委託を受けた資産管理会社の特別関係者（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 133 条第 3 項の規定による特別関係者をいう。以下同じ。）

二 資産の投資及び運用の委託を受けた資産管理会社から継続的に報酬の支払を受けている者

三 取締役としての中立性を阻害するおそれがある者として大統領令で定める者

3 不動産投資会社の取締役として選任された者が第 1 項又は前項（委託管理不動産投資会社の取締役である場合に限る。）に該当することとなったとき又は選任当時にそれに該当する者であったことが判明した場合には、当然に解任される。〈改正 2020. 6. 9〉

4 前項の規定により解任された取締役が解任前に関与した行為は、効力を失わない。

5 取締役の職務に關し必要な事項は、大統領令で定める。

第 14 条の 2(監事の資格等) 不動産投資会社の監事は、「公認会計士法」による公認会計士でなければならない。〈改正 2007. 7. 13〉

2 次の各号のいずれかに該当する者は、委託管理不動産投資会社の監事になることができない。〈改正 2007. 7. 13〉

一 第 7 条第 1 項各号のいずれかに該当する者

二 「公認会計士法」により業務停止期間中にある会計法人に所属する者

三 「公認会計士法」により職務停止期間中にある者

四 監事としての中立性を阻害するおそれがある者として大統領令で定める者

3 前条第 3 項ないし第 5 項の規定は、監事の解任及び職務に關し準用する。

[本条新設 2004. 10. 22]

第 14 条の 3 (法人取締役及び監督取締役の選任) 委託管理不動産投資会社は、第 22 条の 2 により当該委託管理不動産投資会社の資産投資・運用業務を委託する資産管理会社である取締役 (以下「法人取締役」という。) 及び監督取締役を定款に定めるところにより置くことができる。この場合、法人取締役及び監督取締役を置く不動産投資会社には、第 14 条及び第 14 条の 2 による取締役及び監査を置かない。

2 委託管理不動産投資会社が第 1 項により法人取締役及び監督取締役を置く場合には、法人取締役 1 名及び監督取締役 2 名以上を選任しなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

[従前の第 14 条の 3 は第 14 条の 8 に移動<2012. 12. 18>]

第 14 条の 4 (法人取締役の資格) 法人取締役に対しては、第 14 条を適用しない。

[本条新設 2012. 12. 18]

第 14 条の 5 (法人取締役の職務) 第 14 条の 3 第 1 項により委託管理不動産投資会社に法人取締役を置く場合、法人取締役は、委託管理不動産投資会社を代表し、委託管理不動産投資会社の業務を執行する。

2 法人取締役は、次の各号のいずれかに該当する業務を執行する場合には、取締役会の決議を経なければならない。この場合、第 13 条第 1 項は適用しない。

一 次の各目のいずれかに該当する機関との業務委託又は資産保管契約 (変更契約を含む。) の締結

ア. 資産管理会社

イ. 第 22 条の 2 第 1 項による一般事務等委託機関

ウ. 第 35 条第 1 項による資産保管機関

二 資産の投資・運用又は保管等による報酬の支給

三 金銭の分配及び株式の配当に関する事項

四 その他委託管理不動産投資会社の運営上重要と認められる事項として定款で定める事項

3 法人取締役は、法人取締役の職務の範囲を定め、その職務を遂行する者を当該法人取締役所属役員の中から選任することができる。この場合、法人取締役は、これを委託管理不動産投資会社に書面で通知しなければならない。

4 第 3 項により選任された者が法人取締役の職務範囲で行った行為は、法人取締役の行為とみなす。

5 法人取締役は、3 月ごとに 1 回以上その業務の執行状況及び資産の運用内容を取締役会に報告しなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

第 14 条の 6 (監督取締役の資格) 監督取締役に対しては、第 14 条第 1 項から第 4 項までの規定を適用する。

2 監督取締役は、次の各号のいずれにも該当しない者でなければならない。

一 当該不動産投資会社の発起人

二 当該不動産投資会社の取締役が他の法人の取締役である場合、その法人の常勤役員である者

三 当該不動産投資会社の会計監査人

四 その他監督取締役としての中立性を毀損するおそれのある者として大統領令で定める者

3 監督取締役のうち 1 名以上は、「公認会計士法」による公認会計士とし、第 14 条の 2 第 2 項各号のいずれにも該当しない者でなければならない。

[本条新設 2012. 12. 18]

第 14 条の 7 (監督取締役の職務) 監督取締役は、法人取締役の業務執行を監督する。

2 監督取締役は、不動産投資会社の業務及び財産状況を把握するために必要な場合には、法人取締役及び資産保管機関等に対し不動産投資会社に関連する業務及び財産状況に関する報告を要求することができる。

3 監督取締役は、その職務を遂行するために必要であると認める場合には、会計監査人に対し会計監査に関する報告を要求することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

4 第 2 項又は第 3 項により監督取締役の要求を受けた者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

5 監督取締役に關しては、「商法」第 409 条、第 410 条、第 412 条、第 412 条の 2、第 412 条の 3、第 412 条の 5、第 413 条、第 413 条の 2 及び第 414 条を準用する。この場合、「監査」は「監督取締役」に読み替える。

[本条新設 2012. 12. 18]

第 3 節 株式の発行

第 14 条の 8 (株式の公募) 不動産投資会社は、営業許可を受ける前又は登録をする前（第 12 条第 1 項第四号の二による投資比率が 100 分の 30 を超える不動産投資会社の場合には、その投資する不動産開発事業について関係法令による施行に対する認可・許可等がある前）までは、発行する株式を一般の請約に提供することができない。〈改正 2015. 6. 22、2016. 1. 19〉

2 不動産投資会社は、営業許可を受けた日又は登録をした日（第 12 条第 1 項第四号の二による投資比率が 100 分の 30 を超える不動産投資会社の場合には、その投資する不動産開発事業について関係法令に従い施行に対する認可・許可等があった日をいう。以下、この条において同じ。）から 2 年以内に発行する株式総数の 100 分の 30 以上を一般の請約に提供しなければならない。〈改正 2015. 6. 22、2016. 1. 19〉

3 次の各号のいずれかに該当する場合には、第 2 項にかかわらず、株式を一般の請約に提供しないことができる。〈改正 2013. 6. 4、2015. 6. 22、2015. 8. 28、2016. 1. 19、2018. 8. 14、2019. 8. 20〉

一 不動産投資会社が営業認可を受けた日又は登録をした日から 2 年以内に国民年金公団その他大統領令で定める株主が単独又は共同で引受又は買収した株式の合計が不動産投資会社が発行する株式総数の 100 分の 50 以上の場合

二 不動産投資会社の総資産の 100 分の 70 以上を賃貸住宅（「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅及び「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅をいう。）で構成する場合

4 不動産投資会社は、第 2 項により株式を一般請約に提供する場合、当該申請に関する情報を第 49 条の 6 による不動産投資会社情報システムに公開しなければならない。〈新設 2016. 1. 19〉

[本条新設 2004. 10. 22]

[全文改正 2012. 12. 18]

[第 14 条の 3 から移動〈2012. 12. 18〉]

第 15 条 (株式の分散) 株主 1 名及びその特別関係者は、最低資本金準備期間が終了した後（第 12 条第 1 項第四号の二による投資比率が 100 分の 30 を超過する不動産投資会社の場合には、不動産開発事業に関し関係法令による施行に対する許認可等があった日から 6 月が経過した後）には、不動産投資会社の発行株式総数の 100 分の 50（以下「1 名当たり株式所有限度」という。）を超過して株式を所有することができない。〈改正 2017. 3. 21〉

2 株主1名及びその特別関係者（以下「同一人」という。）が前項の規定に違反して不動産投資会社の株式を所有することとなった場合、当該株式の議決権行使の範囲は、1名当たり株式所有限度に制限される。

3 国土交通部長官は、第1項の規定に違反して同一人が1名当たり株式所有限度を超過して株式を所有する場合には、6月以内の期間を定めて、1名当たり株式所有限度を超過する株式を処分すべきことを命ずることができる。〈改正2013.3.23〉

4 前項にかかわらず、国土交通部長官は、同一人が現物出資により1名当たり株式所有限度を超過して株式を所有する場合には、現物出資に伴う株式の発行日から1年以上1年6月以内の期間を定めて、1名当たり株式所有限度を超過する株式を処分すべきことを命ずることができる。〈本項新設2004.10.22、改正2013.3.23〉

第16条(1名当たり株式所有限度の例外) 国民年金管理公団及びその他大統領令で定める株主については、前条第1項を適用しない。

2 第1項により1人当たり株式所有限度を超えて株式を所有した場合には、第15条第2項を準用する。ただし、国民年金公団その他大統領令で定める株主が1人当たり株式所有限度を超えて株式を所有した場合は、この限りでない。〈改正2012.12.18〉

3 不動産投資会社の総資産の100分の70以上を賃貸住宅（「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅及び「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅をいう。）で構成する場合には、第15条を適用しない。〈新設2013.6.4、改正2015.6.22、2015.8.28、2019.8.20〉

第17条(株式請約書等) 不動産投資会社の営業認可後に株式を発行する場合には、次の各号の事項を記載した株式請約書を作成して、当該株式を引き受けようとする者に提供しなければならない。〈改正2012.12.18、2016.1.19〉

- 一 第8条第1項第一号から第十号まで、第十号の二、第十一号から第十三号までの事項
- 二 定款で存立期間又は解散事由を定めたときは、その内容
- 三 株金払込を引き受ける金融機関及び払込場所
- 四 最低資本金準備期間の終了後に最低資本金に達しない場合、営業認可が取り消されることがあり得る旨
- 五 その他大統領令で定める事項

2 不動産投資会社は、前項により発行する株式の引受請約を勧誘する場合には、不動産投資会社の設立趣旨、投資計画及び投資危険に関する事項等、大統領令で定める事項を記載した投資説明書を、その相手方に提供しなければならない。〈改正2015.6.22〉

第18条(発行条件) 不動産投資会社は、その設立後に株式を発行する場合、同一の日付で発行される同じ種類の株式については、発行価額その他の発行条件を均等に定めなければならない。

2 前項の場合、株式の発行価額は、当該不動産投資会社の市場価値、資産価値及び収益価値に基づき大統領令で定める方法に従い算定しなければならない。

第19条(現物出資) 不動産投資会社は、営業認可を受け、又は登録をして第10条による最低資本金以上を備える前には、現物出資を受ける方式により新株を発行することができない。〈本項新設2007.7.13、改正2016.1.19〉

2 不動産投資会社の営業認可又は登録後に「商法」第416条第四号により不動産投資会社に現物出資をする財産は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。〈改正2016.1.19〉

- 一 不動産
- 二 地上権、賃借権等不動産の使用に関する権利

- 三 信託が終了したときに信託財産全部が受益者に帰属する不動産信託の受益権
 - 四 不動産所有権の移転登記請求権
 - 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第63条第1項ただし書により公益事業の施行により造成された土地をもって補償を受けることが決定された権利（以下「代替地補償権」という。）
- 3 削除<2012.12.18>
- 4 第2項により現物出資する財産の価額は、次の各号による。<改正 2015.6.22、2020.4.7>
- 一 第2項第一号から第四号までによる財産：鑑定評価法人等2名以上が評価した金額
 - 二 第2項第五号による財産：「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第68条により算定し、土地所有者が事業施行者から土地に補償を受けることとした金額
- 5 第4項による財産の評価方法に関して必要な事項は、大統領令で定める。<新設 2012.12.18>

第20条(株式の上場等) 不動産投資会社は、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第390条第1項による上場規程の上場要件を備えることとなったときは、遅滞なく、同法第8条の2第4項第一号による証券市場に株式を上場し、その株式が証券市場で取引されるようにしなければならない。<改正 2013.5.28>

2 国土交通部長官は、不動産投資会社が正当な事由なく前項の規定による証券市場への上場を履行しない場合には、期間を定めて上場を命ずることができる。<改正 2013.3.23>

3 国土交通部長官は、第2項により上場を命じようとする場合には、あらかじめ、金融委員会の意見を聴かななければならない。<新設 2017.10.24>

第20条の2(不動産投資会社に対する株主の株式買取請求権) 次の各号のいずれかに該当する事項に関する不動産投資会社の取締役会の決議がある場合、その決議に対して反対する株主は、当該事項に関する株主総会前に不動産投資会社に対し、書面によりその決議に反対する意思を通知して、株主総会の決議日から20日以内に、株式の種類及び数を記載した書面により自己の所有する株式の買取を請求することができる。

一 株式の買取を制限し、又は会社の存立期間を延長する定款の変更。ただし、保有資産の売却が存立期間内に不可能であり、1年以内の範囲で存立期間を1回延長する場合を除く。

二 他の不動産投資会社との合併

三 第19条による現物出資による新株の発行

2 不動産投資会社は、前項による買取請求がある場合、買取請求期間が満了した日から20日以内に、当該株式を買い取らなければならない。この場合、当該株式の買取価格、買取代金の支払方法等必要な事項は、大統領令で定める。

3 第2項にかかわらず、不動産投資会社は、買取資金が不足し、買取に応ずることができない場合には、国土交通部長官の承認を受けて株式の買取を延期することができる。<改正 2013.3.23>

第3章 業 務

第1節 資産の投資・運用

第21条(資産の投資・運用方法) 不動産投資会社は、その資産を次の各号のいずれかに該当する方法により投資及び運用しなければならない。

一 不動産

二 不動産開発事業

- 三 地上権、賃借権等不動産の使用に関する権利
- 四 信託が終了したときに信託財産の全部が受益者に帰属する不動産信託受益権
- 五 証券又は債券
- 六 現金（金融金貨の預金を含む。）

2 不動産投資会社は、第 1 項各号について次の各号のいずれかに該当する方法により投資及び運用しなければならない。

- 一 取得、開発、改良及び処分
- 二 管理（施設運営を含む。）、賃貸借及び転貸借
- 三 第 2 条第四号による不動産開発事業を目的とする法人等大統領令で定める者に対し、不動産に対する担保権の設定等、大統領令で定める方法による貸出又は預託

[全文改正 2019. 8. 20]

第 22 条(自己管理不動産投資会社の資産運用専門要員) 自己管理不動産投資会社は、その資産を投資及び運用するときは、専門性を高めて株主を保護するため、大統領令で定めるところにより、次の各号による資産運用専門要員を常勤で置かなければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

- 一 鑑定評価士又は公認仲介士であって当該分野で 5 年以上従事した者
- 二 不動産管理分野の修士学位以上の所持者であって不動産の投資及び運用に関する業務に 3 年以上従事した者
- 三 その他第一号又は前号に準ずる経歴を有する者であって大統領令で定める者

2 前項による資産運用専門要員は、資産運用に関する事前教育を履修しなければならない。この場合、教育機関、教育課程等必要な事項は、大統領令で定める。〈本項新設 2001. 5. 24〉

第 22 条の 2(委託管理不動産投資会社の業務委託等) 委託管理不動産投資会社は、資産の投資及び運用業務は資産管理会社に委託しなければならないが、株式発行業務及び一般的な事務は大統領令で定める要件を備える機関（以下「一般事務等委託機関」という。）に委託しなければならない。

2 資産管理会社及び一般事務等委託機関の業務範囲等、委託管理不動産投資会社の業務委託に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2019. 8. 20〉

3 委託管理不動産投資会社とその資産の投資及び運用業務を受託した資産管理会社及びその特別関係者は、互いに不動産又は証券の取引行為を行ってはならない。ただし、株主の利益を害するおそれがない場合として大統領令で定める取引は、この限りでない。

第 22 条の 3(資産管理会社の認可等) 資産管理会社を設立しようとする者は、次の各号の要件を備えて国土交通部長官の認可を受けなければならない。〈改正 2020. 12. 22〉

- 一 自己資本(資産総額から負債総額を控除した価額をいう。以下同じ。)が 70 億ウォン以上であること
- 二 第 22 条による資産運用専門要員を大統領令で定める数以上常勤として置くこと
- 三 資産管理会社と投資者間及び特定投資者と他の投資者間の利害相反を防止するための体制及び大統領令で定める電算設備その他の物的設備を備えること

2 国土交通部長官は、前項により認可の可否を決定するときは、大統領令で定めるところにより、次の各号の事項を確認しなければならない。〈改正 2020. 12. 22〉

- 一 事業計画の妥当性
- 二 株主の構成及び株式引受資金の適正性
- 三 資産管理会社の固有資産と委託を受けた資産の間の区分管理計画の適正性
- 四 経営陣の専門性及び経営能力

3 資産管理会社は、委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社から委託を受けた業務以外の他の業務を兼業してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当す

る場合は、この限りでない。〈改正 2019. 8. 20〉

一 この法律又は他の法律により認められた業務

二 他の法律により第 21 条各号について同条第 2 項各号のいずれかで定める業務の委託を受けて営むことができる者であって投資者保護に支障がないと認めて前項により認可を受けた業務

三 委託を受けた資産の投資及び運用及び投資者保護に支障がない場合として大統領令で定める場合

4 第 1 項により設立認可を受けようとする者は、株式引受前に、あらかじめ、国土交通部長官の予備認可を受けなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

5 国土交通部長官は、前項により予備認可の可否を決定するに当たり、経営の健全性の確保及び投資者保護に必要な条件を付することができる。〈本項新設 2007. 7. 13、改正 2013. 3. 23〉

6 国土交通部長官は、第 1 項による設立認可の申請を受理したときは、前項により予備認可の際に付された条件の履行の有無を確認した後、設立認可を行わなければならない。この場合、国土交通部長官は、経営の健全性の確保及び投資者保護に必要な条件を付することができる。〈本項新設 2007. 7. 13、改正 2013. 3. 23〉

7 国土交通部長官は、第 1 項により設立認可をしたとき又は第 4 項により予備認可をしたときは、その内容を官報及びインターネット・ホームページに公告しなければならない。〈本項新設 2007. 7. 13、改正 2013. 3. 23〉

8 予備認可及び設立認可の手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈本項新設 2007. 7. 13〉

9 第 1 項により設立認可を受けた資産管理会社は、その営業を営むときは、第 1 項各号の要件を維持し、経営健全性を維持するために大統領令で定める事項を遵守しなければならない。〈新設 2020. 12. 22〉

10 国土交通部長官は、資産管理会社の経営健全性確保のために大統領令で定めるところにより、経営実態及びリスクに対する評価を行うことができ、資産管理会社に対して資本金の増額等、経営健全性確保のために必要な措置を命ずることができる。〈新設 2020. 12. 22〉

10 資産管理会社の役員に関しては、第 7 条、第 31 条第 2 項及び第 33 条を準用する。この場合、第 7 条、第 31 条第 2 項及び第 33 条の「不動産投資会社」は、「資産管理会社」に読み替える。〈改正 2020. 12. 22〉

第 23 条(不動産投資諮問会社の登録) 不動産投資会社の委託によりその資産の投資及び運用に関する諮問及び評価等の業務を行おうとする者は、国土交通部長官に登録しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

2 前項により登録をしようとする者は、次の各号の要件を備えなければならない。

一 資本金が 5 億ウォン以上であって大統領令で定める金額以上であること

二 第 22 条による資産運用専門要員を大統領令で定める数以上常勤として置くこと

3 国土交通部長官は、第 1 項の規定により登録をした者（以下「不動産投資諮問会社」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、その登録を取り消すことができる。ただし、第一号又は第二号に該当する場合には、その登録を取り消さなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

一 偽計その他の不正な方法により不動産投資諮問会社の登録をした場合

二 前項による登録要件に適合しなくなった場合。ただし、一時的に登録要件に達しなくなった場合として大統領令で定める場合を除く。

三 第 39 条第 2 項による措置を正当な事由なく履行しなかった場合

四 この法又はこの法による命令若しくは処分違反して業務遂行が困難であると認められる場合

4 第 1 項による登録をしない者は、その商号中に、不動産投資諮問という名称を用いてはならない。

5 不動産投資諮問会社の登録手続、提出書類、業務受託の範囲等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 24 条(不動産の処分に対する制限等) 不動産投資会社は、不動産を取得した後 5 年の範囲内で大統領令で定める期間内には、これを処分してはならない。ただし、次の各号のいずれかの場合には、この限りでない。

- 一 不動産開発事業により造成又は設置された土地、建物等を分譲する場合
- 二 その他投資者保護のため大統領令で定める事由がある場合

2 不動産投資会社は、建築物その他の工作物がない土地（第 2 条第四号イ目により造成された土地を除く。以下、この項において同じ。）は、当該土地について不動産開発事業を施行した後でなければ、これを処分してはならない。ただし、不動産投資会社の合併、解散等投資者保護のため大統領令で定める場合は、この限りでない。

3 不動産投資会社は、不動産を取得又は処分する場合には、大統領令で定めるところにより、当該不動産の現況、取引価格等が含まれた実査報告書を作成し、国土交通部長官にあらかじめ提出し、これを本店に備え置かなければならない。

第 25 条(資産の構成) 不動産投資会社は、最低資本金準備期間が終了した後は、毎四半期末現在の総資産の 100 分の 80 以上を不動産、不動産関連証券及び現金により構成しなければならない。この場合、総資産の 100 分の 70 以上は、不動産（建築中の建築物を含む。）でなければならない。

2 前項により資産の構成比率を計算するに当たり、次の各号のいずれかに該当する資産は、最低資本金準備期間満了日、新株発行日又は不動産の売却日から 2 年以内にあつては、不動産とみなす。

- 一 設立するときに納入された株金
- 二 新株発行により造成した資金
- 三 不動産投資会社の所有する不動産の売却代金

3 第 1 項による資産の具体的な内容及び算定基準は、大統領令で定める。

第 25 条の 2(会計処理) 不動産投資会社は、不動産等の資産の運用に関して会計処理をする場合、金融委員会が定める会計処理基準に従わなければならない。〈改正 2008. 2. 29〉

2 金融委員会は、前項による会計処理基準の制定を、大統領令で定めるところにより、民間会計基準制定機構に委託することができる。〈改正 2008. 2. 29〉

第 25 条の 3 (信用評価) 国土交通部長官は、不動産投資会社の株式の公募可否、総資産の規模等投資者保護のために必要な場合として大統領令で定める不動産投資会社について「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 335 条の 3 により認可を受けた信用評価会社（外国法令により外国で信用評価業務に相当する業務を遂行する者を含む。）の評価を受けさせるようにし、その結果を第 49 条の 6 第 1 項による不動産投資会社情報システムを通じて公示することができる。

2 第 1 項による不動産投資会社の評価及び公示の手続に関する事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2019. 8. 20]

第 26 条(不動産開発事業に対する投資) 第 12 条第 1 項第四号の二による総資産は、不動産開発事業に対する投資比率を決議した株主総会の開催日の前日を基準として、直前四半期末現在の貸借対照表上の資産総額をいう。〈改正 2015. 6. 22〉

2 第 12 条第 1 項第四号の二により不動産開発事業に対する投資比率を算定するに当たり、建築物を新築又は再築する不動産開発事業の場合には、不動産投資会社が所有する土地

の価額は、総資産には含めて計算するものとし、不動産開発事業の投資額からは除く。〈改正 2015. 6. 22、2020. 6. 9〉

3 不動産投資会社が不動産開発事業に投資しようとする場合には、開発対象土地、開発方法、その他大統領令で定める事項を含む事業計画書を作成し、不動産投資諮問会社の評価を経なければならず、不動産投資諮問会社が作成した評価書を不動産開発事業に投資する 1 月前に国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2012. 12. 18、2013. 3. 23〉

4 削除 〈2015. 6. 22〉

5 削除 〈2015. 6. 22〉

第 26 条の 2(不動産開発事業の投資に関する特例) 削除 〈2015. 6. 22〉

第 26 条の 3 (補償を目的として提供した土地に対する開発事業投資の特例) 第 9 条の 2 第 1 項にかかわらず、次の各号の要件をすべて備えた不動産投資会社は、第 9 条による営業認可を受ける前に代替地補償権の現物出資及びこれに関連する業務をするために国土交通部長官に特例登録をすることができる。

- 一 第 3 条から第 8 条まで、第 11 条の 2 及び第 45 条に適合して設立されたこと
- 二 代替地補償権により補償を受けることとした土地を開発する目的で設立すること
- 三 第 10 条による最低資本金の 100 分の 80 以上を現物出資を受けた代替地補償権で構成する事業計画を備えること
- 四 開発事業が可能な土地の供給を受ける権利を「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 2 条第三号の事業施行者（以下「土地供給事業施行者」という。）から確保すること

2 第 1 項により特例登録をした不動産投資会社は、第 14 条の 8、第 15 条、第 20 条、「商法」第 422 条及び「不動産登記特別措置法」第 2 条を適用しない。

3 第 1 項により特例登録をした不動産投資会社は、第 21 条による資産の投資・運用及び第 29 条による借入及び社債発行をすることができない。ただし、土地供給事業施行者と補償を受けることにした土地の供給契約を締結し、第 9 条による営業認可を受けた場合には、第 21 条による資産の投資・運用及び第 29 条による借入及び社債発行をすることができる。

4 第 1 項により特例登録をした不動産投資会社の株主は、次の各号の要件のいずれかを備えた場合に限り、当該不動産投資会社の株式を処分（売買、贈与、担保設定、有償減資、信託、その他、権利の変動を発生させるすべての行為を含むものとし、相続は除く。以下、この条において同じ。）することができる。

- 一 土地供給事業施行者と土地補償契約を締結した日から 3 年が経過すること
- 二 不動産投資会社が第 3 項による営業認可を受けること

5 第 4 項にかかわらず、第 1 項により特例登録をした不動産投資会社の株主が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該不動産投資会社の株式を処分することができる。

- 一 国税及び地方税の滞納処分又は強制執行を受ける場合
- 二 世帯員全員が海外に移住しようとする場合又は 2 年以上海外に滞在しようとする場合

6 第 3 項にかかわらず、第 1 項により特例登録をした不動産投資会社は、現物出資を受けて株式を発行した後は、次の各号のいずれかに該当する場合、自己資本の 100 分の 30 を超えない範囲で借入及び社債発行をすることができる。

- 一 前項により株主が処分した株式を取得する場合
- 二 第 9 条第 1 項ただし書による不動産取得のための調査等大統領令で定める業務を遂行する場合

7 第 1 項により特例登録をした不動産投資会社は、第 3 項により第 9 条による営業認可を受ける前には、株主でない者に対し配分する方式により新株を発行することができない。

8 第 9 条第 3 項、第 5 項及び第 8 項の規定、第 9 条の 2 第 2 項から第 5 項までの規定は、

第1項による特例登録に準用する。この場合、第9条第3項、第5項及び第8項の規定の「営業認可」は「特例登録」に読み替え、第9条の2第2項から第5項までの規定の「登録」は「特例登録」にそれぞれ読み替える。

[全文改正 2021. 4. 13]

第27条(証券に対する投資) 不動産投資会社は、他の会社の議決権がある発行株式の100分の10を超過して取得してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2016. 1. 19〉

- 一 特定の不動産の開発のため存立期間を定めて設立された会社の株式を取得する場合
- 二 他の会社と合併する場合
- 三 他の会社の営業の全部を譲り受ける場合
- 四 不動産投資会社の権利を実行するに当たりその目的を達成するため必要な場合
- 四の二 不動産投資会社が所有する不動産又は不動産に関する権利(地上権、地役権、傳賃権、使用貸借又は賃貸借に関する権利その他大統領令で定める権利をいう。)を賃借して当該不動産若しくはその施設を管理し、又は「観光振興法」による観光宿泊業等、大統領令で定める事業を営む会社の株式を取得する場合
- 五 投資者保護又は資産の安定的運用を害するおそれがない場合として大統領令で定める場合

2 不動産投資会社は、前項第二号から第四号までの規定により他の会社の議決権がある発行株式の100分の10を超過して取得することとなるときは、超過取得することとなった日から6月以内に前項による投資限度に適合するようにしなければならない。

3 不動産投資会社は、同一人が発行した証券(国債、地方債その他大統領令で定める証券を除く。)を総資産の100分の5を超過して取得してはならない。ただし、第1項第四号の二による株式の場合には、不動産投資会社の総資産の100分の25を超過して取得してはならない。〈改正 2016. 1. 19〉

4 不動産投資会社は、保有している証券が前項による投資限度を超過することとなった場合には、超過取得することとなった日から6月以内に第3項の規定による投資限度に適合するようにしなければならない。〈改正 2007. 8. 3〉

第28条(配当) 不動産投資会社は、「商法」第462条第1項による当該年度利益配当限度の100分の90以上を株主に配当しなければならない。この場合、同法第458条による利益準備金は、積み立てない。〈改正 2007. 7. 13〉

2 第1項にかかわらず、自己管理不動産投資会社の場合、2021年12月31日まで「商法」第462条第1項による当該年度利益配当限度の100分の50以上を株主に配当しなければならないが、「商法」第458条による利益準備金を積立することができる。この場合、「商法」第462条第2項ただし書にかかわらず、次の各号の区分による方法で利益配当を定める。〈改正 2015. 6. 22、2017. 3. 21、2019. 8. 20〉

一 「商法」第462条第1項による当該年度利益配当限度の100分の50以上100分の90未満で利益配当を定める場合：「商法」第434条による株主総会の特別決議

二 「商法」第462条第1項による当該年度利益配当限度の100分の90以上で利益配当を定める場合：「商法」第462条第2項本文による株主総会の決議

3 委託管理不動産投資会社が第1項により利益を配当するときは、「商法」第462条第1項にもかかわらず利益を超過して配当することができる。この場合、超過配当金の基準は、当該年度減価償却費の範囲で大統領令で定める。〈改正 2015. 6. 22〉

4 第20条により上場された不動産投資会社が総資産から大統領令で定める割合以上を占める不動産を売却し、その利益を配当するときは、当該事業年度末10日前までに取締役会を開催し、取締役会の決議により配当可否及び配当予定金額を決定しなければならない。〈新設 2012. 12. 18〉

5 第4項により決定された配当は、株主総会の決議を経て実施する。ただし、定款で取締役会の決議で配当ができると規定する場合には、取締役会の決議で配当を行うことができる。〈新設 2012. 12. 18〉

第29条(借入及び社債の発行) 不動産投資会社は、営業認可を受けた後又は登録した後に、資産の投資及び運用又は既存借入金及び発行社債の償還のため、大統領令で定めるところにより、借入をし、又は社債を発行することができる。〈改正 2016. 1. 19〉

2 前項による資金借入又は社債発行は、自己資本の2倍を超過することができない。ただし、「商法」第434条の決議方法により株主総会の特別決議を行った場合には、自己資本の10倍の範囲内で資金借入を行うことができる。〈改正 2012. 12. 18〉

3 削除〈2015. 6. 22〉

4 削除〈2015. 6. 22〉

第2節 禁止行為等

第30条(取引の制限) 不動産投資会社は、次の各号のいずれかに該当する者と、第21条第1項各号について同条第2項各号のいずれかに該当する取引を行ってはならない。〈改正 2019. 8. 20〉

一 当該不動産投資会社の役員、職員及びその特別関係者

二 当該不動産投資会社の株式を100分の10以上所有している株主(以下「主要株主」という。)及びその特別関係者

2 第1項にかかわらず、不動産投資会社は、第1項各号のいずれかに該当する者と次の各号のいずれかに該当する取引をすることができる。〈新設 2016. 1. 19、2017. 3. 21〉

一 一般分譲、競争入札又はこれらと同様の方法により取引当事者を選定する取引

二 取締役会の承認及び株主総会の承認(第20条により上場された不動産投資会社でない場合には、「商法」第434条による特別決議による株主総会の承認をいう。)を受けた不動産売買取引

三 その他株主の利益を侵害するおそれのない取引として大統領令で定める取引

3 第20条により上場された不動産投資会社が第2項第二号に該当する不動産売買取引をする場合、売買価格は、大統領令で定める機関又は団体が推薦する2名以上の鑑定評価法人等から受けた鑑定評価額を基準として算定しなければならない。この場合、不動産投資会社が売却する価格は、2以上の鑑定評価額のうち高い金額以上とし、買収する価格は、2以上の鑑定評価額のうち低い金額以下とする。〈新設 2017. 3. 21、改正 2020. 4. 7〉

4 第3項による鑑定評価の方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈新設 2017. 3. 21〉

第31条(不動産投資会社の兼業制限等) 不動産投資会社は、この法又は他の法令による場合を除き、他の業務を営んではならない。

2 不動産投資会社の常勤役員は、他の会社の役職員となり、又は他の事業を営んではならない。

第32条(未公開資産運用情報の利用禁止) 次の各号のいずれかに該当する者(各号のいずれかに該当しなくなった日から1年を経過しない者を含む。)は、不動産投資会社の未公開資産運用情報(投資者の判断に重大な影響を及ぼすものであって、第17条第2項による投資説明書及び第37条による投資報告書により公開されない情報として不動産投資会社はその資産として特定した不動産又は証券を売却又は買収しようとする情報をいう。以下同じ。)を利用して不動産又は証券を売買し、又は他人にその情報を利用させてはならない。〈改正 2007. 8. 3〉

- 一 当該不動産投資会社の役員、職員又は代理人
- 二 主要株主
- 三 当該不動産投資会社の資産の投資及び運用業務に関する委託契約を締結した者
- 四 第二号又は前号に該当する者の代理人又は使用人その他従業員(第二号又は前号に該当する者が法人である場合には、その役員、職員又は代理人)

第 33 条(役員・職員の行為準則) 不動産投資会社の役員及び職員は、資産の投資及び運用業務に関し、次の各号の 1 に該当する行為を行ってはならない。

- 一 投資をしようとする者に一定の利益を保障し、又はこれを約束する行為
- 二 資産の投資及び運用業務に関し、自己又は第三者の利益を図る行為
- 三 不動産取引秩序又は不動産投資会社の株主の利益を害するおそれがある行為として大統領令で定める行為

第 34 条(役員・職員等の損害賠償責任) 不動産投資会社の役員又は職員が法令又は定款に違反した行為を行い、又はその任務をおろそかにして不動産投資会社に損害を発生させたときは、損害を賠償する責に任ずる。

2 不動産投資会社の役員又は職員が不動産投資会社に損害賠償責任を負担する場合、関係する取締役、監事、資産の投資及び運用業務の委託を受けた者又は第 35 条第 1 項による資産保管機関にも帰責事由があるときは、これらの者が連帯して損害賠償責任を負う。

第 34 条の 2(名義貸与の禁止) 不動産投資会社は、この法又は他の法律により許可された場合を除き、自己の名義を貸与してはならず、他人に第 4 条による業務を遂行させるようにしてはならない。

[本条新設 2016. 1. 19]

第 3 節 資産保管の委託

第 35 条(資産保管の委託等) 不動産投資会社は、大統領令で定めるところにより、資産の保管及びこれに関連する業務を次の各号の機関（以下「資産保管機関」という。）に委託しなければならない。〈改正 2011. 5. 19、2019. 11. 26〉

- 一 「資本市場及び金融投資業に関する法律」による信託業者
- 二 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「韓国土地住宅公社」という。）
- 三 「韓国資産管理公社の設立等に関する法律」による韓国資産管理公社（以下「韓国資産管理公社」という。）
- 四 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社
- 五 その他第一号から第四号までに準ずる機関として大統領令で定める機関

2 韓国土地住宅公社及び韓国資産管理公社は、前項による不動産の保管業務を行うに当たり、「資本市場及び金融投資業に関する法律」による信託業の認可を受けなければならない。この場合、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 24 条は適用しない。

3 第 1 項により証券の保管の委託を受けた資産保管機関は、大統領令で定めるところにより、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 294 条による韓国預託決済院（以下「韓国預託決済院」という。）に証券を預託しなければならない。

4 第 1 項による資産保管業務の委託に関する契約締結方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 36 条(資産保管機関の業務等) 資産保管機関は、不動産投資会社のため、法令及び資産保管契約に従い善良な管理者としてその業務を誠実に遂行しなければならない。

2 資産保管機関は、法令を遵守して資産の運用を健全に行うため、大統領令で定めるとこ

ろにより、役員及び職員がその職務を遂行するに当たって従わなければならない基本的な手続及び基準を定めなければならない。

3 資産保管機関は、委託を受けた不動産投資会社の資産を、自己の固有財産又は第三者から補完の委託を受けた資産と区分して管理しなければならない。

4 資産保管機関は、法令又は資産保管契約に違反した行為を行い、又はその任務をおろそかにして不動産投資会社に損害を発生させたときは、その損害を賠償する責に任ずる。

第4節 情報の公示

第37条(投資報告書及び公示等) 営業認可を受けた自己管理不動産投資会社、営業認可を受け、又は登録をした委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、大統領令で定めるところにより、事業年度別に四半期毎に当該不動産投資会社の投資報告書を作成しなければならないが、国土交通部長官及び金融委員会に、大統領令で定める期限までにその投資報告書を提出して、これを公示しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2018. 8. 14〉

2 前項による投資報告書には、財務諸表、株主構成及び主要株主現況、資産構成現況等、資産運用に関連する重要な事項として大統領令で定める事項を含めなければならない。〈改正 2018. 8. 14〉

3 営業認可を受けた自己管理不動産投資会社又は営業認可を受け、又は登録をした委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、次の各号のいずれかに該当する事項が発生した場合、大統領令で定めるところにより、これを遅滞なく公示しなければならない。〈新設 2016. 1. 19、2018. 8. 14〉

一 不動産投資会社及びその資産管理会社の第22条による資産運用専門要員に変更がある場合、その事実及び変更された資産運用専門要員の経歴

二 不動産投資会社に大統領令で定める金融事故又は不良資産が発生した場合

三 不動産投資会社の株主総会決議内容

四 その他投資家保護のために必要な事項として大統領令で定める事項

4 第1項及び第3項による公示は、次の各号の方法とする。〈新設 2016. 1. 19、2018. 8. 14〉

一 当該不動産投資会社（委託管理不動産投資会社又は企業構造調整不動産投資会社の場合、当該資産管理会社をいう。）のインターネット・ホームページを利用して公示する方法

二 当該不動産投資会社に投資した株主に書面又は電子メールで通知。ただし、株主が随時変動する場合又は投資家の利益を害するおそれがない場合として大統領令で定める場合は、この限りでない。

三 第49条の6第1項による不動産投資会社情報システムを通じて公示する方法

四 削除〈2018. 8. 14〉

[全文改正 2010. 4. 15]

[題目改正 2016. 1. 19]

第38条(投資関連書類の備置及び公示) 削除〈2018. 8. 14〉

第4章 監督

第39条(監督、調査等) 国土交通部長官は、公益又は不動産投資会社の株主を保護するため必要な場合には、不動産投資会社、資産管理会社、不動産投資諮問会社、資産保管機関又は一般事務等委託機関(以下「不動産投資会社等」という。)に対し、この法による業務又は財産等に関する資料の提出又は報告を命ずることができ、所属公務員をしてその業務又は財産等を検査させることができる。〈改正 2013. 3. 23、2013. 7. 16〉

2 国土交通部長官は、不動産投資会社等がこの法又はこの法による命令若しくは処分に違反した場合又は第49条の3第1項による公募不動産投資会社又は資産管理会社（公募不動産投資会社以外の不動産投資会社から資産の投資及び運用の委託を受けた資産管理会社を除く。）が「資本市場及び金融投資業に関する法律」又は同法による命令若しくは処分に違反した場合又は「金融消費者保護に関する法律」第17条から第22条（第6項を除く。）まで及び第23条に違反した場合には、次の各号のいずれかに該当する措置を講じることができる。〈改正2013.3.23、2020.3.24〉

- 一 業務の全部又は一部を6月の範囲で停止する措置
- 二 役員若しくは職員の解任又は懲戒の要求
- 三 その他違反事項の是正に必要な措置であつて大統領令で定める事項

第39条の2(金融委員会の監督) 金融委員会は、公益又は不動産投資会社の株主を保護するため必要な場合には、不動産投資会社等に対し、金融監督関連業務に関する資料の提出又は報告を命ずることができ、金融監督院の院長をして、その業務を検査させることができる。〈改正2008.2.29〉

2 金融委員会は、不動産投資会社等がこの法律又はこの法律による命令若しくは処分に違反した場合又は第49条の3第1項による公募不動産投資会社又は資産管理会社（公募不動産投資会社以外の不動産投資会社から資産の投資及び運用の委託を受けた資産管理会社を除く。）が「資本市場及び金融投資業に関する法律」又は同法による命令若しくは処分に違反した場合又は「金融消費者保護に関する法律」第17条から第22条（第6項を除く。）まで及び第23条に違反した場合には、前条第2項各号のいずれかに該当する措置をとるよう、国土交通部長官に要求することができ、国土交通部長官は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。この場合、国土交通部長官は、その措置内訳を金融委員会に通報しなければならない。〈改正2013.3.23、2020.3.24〉

[本条新設2004.10.22]

第40条(変更認可等) 不動産投資会社は、営業認可を受けた後又は登録をした後に、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする場合には、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官の認可を受けなければならない。ただし、第一号に該当する場合のうち大統領令で定める軽微な事項を変更する場合は、この限りでない。〈改正2012.12.18、2016.1.19〉

- 一 定款の変更
- 二 削除〈2012.12.18〉
- 三 営業の全部の譲渡又は譲受
- 四 不動産投資会社の合併
- 五 第5条第1項による営業認可事項又は第9条の2による登録事項の変更

2 第1項にかかわらず、次の各号の要件をすべて備えた自己管理不動産投資会社が投資対象(不動産開発事業は除く。)を変更又は追加しようとするときは、大統領令で定めるところにより国土交通部長官に申告しなければならない。この場合、国土交通部長官は、投資者保護のために必要と認められる場合、申告を受理しないことができる。〈改正2015.6.22〉

- 一 最近2年間継続して当該不動産投資会社の財務諸表上の自己資本が大統領令で定める基準以上であること
- 二 営業認可を受けた後、2回以上変更認可を受けて追加事業を進めた事実があること
- 三 最近3年間、当該不動産投資会社の役職員が第50条から第52条までの罰則を受けた事実がないこと

3 国土交通部長官は、第2項前段による申告を受理した日から20日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設2020.12.22〉

4 第22条の3第1項による設立認可を受けた資産管理会社は、施設計画、株主の構成等大統領令で定める認可を受けた事項を変更しようとする場合、大統領令で定めるところに

より国土交通部長官の変更認可を受けなければならない。〈新設 2020. 12. 22〉

5 第 1 項第三号から第五号までによる認可又は登録及び第 2 項による申告に関しては、第 9 条第 5 項及び第 6 項を準用し、第 4 項による変更認可については、第 22 条の 3 第 7 項を準用する。〈新設 2015. 6. 22、改正 2016. 1. 19、2020. 12. 22〉

[全文改正 2010. 4. 15]

[題目改正 2015. 6. 22]

第 41 条(報告事項) 営業認可を受けた自己管理不動産投資会社及び営業認可を受けた又は登録をした委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、当該不動産投資会社に次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、その発生日から 10 日以内に、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官に報告しなければならない。〈改正 2012. 12. 18、2019. 8. 20〉

- 一 第 19 条第 2 項による現物出資
- 二 役員の変更
- 三 第 30 条第 2 項に該当する取引の締結
- 三の二 不動産投資会社の解散
- 四 その他不動産投資会社の経営上重要な事項であつて大統領令で定める事項

2 資産管理会社は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、その事由が発生した日から 10 日以内に国土交通部長官に報告しなければならない。〈新設 2020. 12. 22〉

- 一 会社所在地の変更
- 二 役員の変更
- 三 資産運用専門人材の変更
- 四 資産運用を委託された不動産投資会社の発行株式総数の 100 分の 10 以上の株式を取得した事実
- 五 その他投資家保護、健全な取引秩序又は資産管理会社の経営健全性のために大統領令で定める事項

3 国土交通部長官は、第 1 項又は第 2 項により報告を受けた内容が関係法令に違反した場合又は不動産投資会社の株主の権益を侵害すると認められる場合には、当該不動産投資会社又は資産管理会社に対しその是正又は補完を命じることができる。〈改正 2013. 3. 23、2020. 12. 22〉

第 42 条(設立認可等の取消) 国土交通部長官は、不動産投資会社又は資産管理会社が次の各号のいずれかに該当する場合には、第 9 条による営業認可、第 9 条の 2 及び第 26 条の 3 による登録及び第 22 条の 3 による設立認可を取り消すことができる。ただし、第一号又は第四号に該当する場合には、その営業認可、登録又は設立認可を取り消さなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2013. 7. 16、2015. 6. 22、2016. 1. 19、2021. 4. 13〉

- 一 詐欺その他不正な方法により第 9 条による営業認可、第 9 条の 2 及び第 26 条の 3 による登録及び第 22 条の 3 による設立認可を受けた場合
- 二 第 10 条に違反して資本金が最低資本金より少ない場合
- 二の二 資産管理会社が最近 3 年間、第 22 条の 2 第 1 項により資産の投資・運用業務を委託された実績がない場合
- 三 第 25 条に違反して資産の構成比率を遵守しない場合
- 四 営業認可・登録又は設立認可の要件に適合しなくなった場合又は営業認可、登録若しくは設立認可の条件に違反した場合。ただし、一時的に営業認可、登録又は設立認可の要件に達しない等大統領令で定める場合は除く。
- 五 第 39 条第 2 項による措置を正当な事由なく履行しない場合
- 六 自己資本の全てが浸食された場合
- 七 最低資本金を準備した後、現金・銀行預金等大統領令で定める運営資金が 2 月以上継

続して5千万ウォン以下の場合

八 「商法」第628条による納入又は現物出資の履行を偽装する行為が発生した場合

九 第26条の3第1項による不動産投資会社が同条第3項に違反する場合

2 第1項による営業認可、登録及び設立認可の取り消しに関しては、第9条第5項を準用する。〈改正2016.1.19〉

[全文改正2010.4.15]

第42条の2(土地等への立入り) 国土交通部長官は、第9条第2項第二号の事項を確認するために必要な場合には、関係公務員に他人の土地又は建築物(以下「土地等」という。)に立ち入らせることができる。

2 第1項により他人の土地等に立ち入ろうとする公務員は、立入りしようとする日の3日前までにその土地等の所有者、占有者又は管理人にその日時及び場所を通知しなければならない。〈改正2020.6.9〉

3 日の出前及び日没後には、その土地等占有者の承諾なしに他人の土地等に立ち入ることができない。

4 土地等の占有者は、正当な事由なく第1項による立入りを妨害又は拒否することができない。

5 第1項により他人の土地等に立ち入ろうとする者は、その権限を表示する証票を所持し、これを関係人に提示しなければならない。

6 第5項による証票に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設2013.7.16]

第5章 合併及び解散

第43条(合併) 不動産投資会社は、次の各号の要件をすべて備えた場合でなければ、他の会社と合併することができない。

一 他の不動産投資会社を吸収合併の方法で合併すること

二 合併により存続する不動産投資会社と合併により消滅する不動産投資会社が第2条第一号各目で定める同種の不動産投資会社であること

三 合併により存続する不動産投資会社と合併により消滅する不動産投資会社のいずれかの不動産投資会社が第14条の8により株式の公募を完了した不動産投資会社の場合には、他の不動産投資会社も第14条の8により株式の公募を完了していること

2 第1項で規定する事項のほか、不動産投資会社の合併に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[全文改正2012.12.18]

第44条(解散) 不動産投資会社は、次の各号のいずれかに該当する事由により解散する。〈改正2016.1.19〉

一 定款で定めた存立期間の満了その他解散事由の発生

二 株主総会の解散決議

三 合併

四 破産

五 裁判所の解散命令又は破産判決

六 第42条による営業認可の取消又は登録の取消

七 自己管理不動産投資会社が第8条の2第4項で定める期間内に営業認可を申請しない場合

八 第3条から第7条までの規定に違反して営業許可又は登録が拒否された場合

九 設立後1年6月以内に営業認可を受けることができなかった場合又は登録ができな

かった場合

第 44 条の 2(清算時の債権者に対する催告) 清算人は、就任した日から 1 月以内に、不動産投資会社の債権者に対し、一定の期間内にその債権を申告すべきこと及びその期間内に申告しなかった場合には、清算から除外される旨を 2 回以上公告することにより、催告しなければならない。この場合、その申告期間は、1 月以上としなければならない。

[本条新設 2007. 7. 13]

第 44 条の 3(委託管理不動産投資会社解散の特例) 法人取締役及び監督取締役を置く委託管理不動産投資会社が解散した場合(第 44 条第三号又は第四号による解散の場合は除く。)には、清算人及び清算監督人により構成される清算人会を置く。

2 清算人及び清算監督人は、定款で定めるところにより選任するものとし、定款で定める事項がない場合には、株主総会の決議により選任する。ただし、第 44 条第一号又は第二号の事由により解散したときは、定款又は株主総会で別に定める場合でない限り、法人取締役及び監督取締役がそれぞれ清算人及び清算監督人となる。

3 清算人は、清算に関する事務を執行し、清算監督人は、清算人の業務執行を監督する。

[本条新設 2012. 12. 18]

第 6 章 登 記

第 45 条(設立登記) 不動産投資会社の設立登記は、「商法」第 299 条及び第 300 条による手続が終了した日から 2 週間以内に行なければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

2 前項による設立登記事項は、次の各号のとおりとする。ただし、第三号及び第四号の場合、委託管理不動産投資会社に法人取締役及び監督取締役を置く場合には、その法人取締役及び監督取締役は除く。〈改正 2012. 12. 18〉

一 第 8 条第 1 項第一号から第五号まで、第九号及び第十号に関する事項

二 定款で不動産投資会社の存立期間又は解散事由を定めた場合には、その期間又は事由

三 取締役及び監事の姓名及び住民登録番号

四 代表取締役の氏名、住民登録番号及び住所

四の二 委託管理不動産投資会社に法人取締役及び監督取締役を置く場合には、法人取締役の法人名、法人登録番号、本店住所、監督取締役の氏名及び住民登録番号

五 2 名以上の代表取締役が共同して不動産投資会社を代表すべきことを定めたときは、その旨

3 第 1 項の規定により設立登記を申請する場合には、定款等大統領令で定める書類を添付しなければならない。〈改正 2007. 7. 13〉

第 46 条(解散登記の囑託) 国土交通部長官は、第 42 条による営業認可又は登録の取消により不動産投資会社が解散した場合には、不動産投資会社の所在地を管轄する登記所に解散登記を囑託しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 1. 19〉

2 国土交通部長官は、前項により登記を囑託する場合には、登記原因を証明する書面を添付しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

第 7 章 補 則

第 47 条(内部統制基準の制定等) 不動産投資会社及び資産管理会社は、法令を遵守して資産の運用を健全に行い、株主を保護するため、役員及び職員が従わなければならない基本的な手続及び基準(以下「内部統制基準」という。)を制定して、施行しなければならない。

2 自己管理不動産投資会社及び資産管理会社は、内部統制基準の遵守の有無を点検して、内部統制基準に違反する場合、これを調査して監事に報告する遵法監視人を置かなければならない。〈改正 2012. 12. 18〉

3 内部統制基準の内容、遵法監視人の要件及び職務その他必要な事項は、大統領令で定める。

第 48 条(聴聞) 国土交通部長官は、次の各号のいずれかに該当する処分をしようとする場合には、「行政手続法」に従い、聴聞を実施しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 1. 19〉

- 一 第 23 条第 3 項による登録の取消
- 二 第 42 条第 1 項による営業認可、登録及び設立認可の取消

第 49 条(他の法令との関係) 不動産投資会社に対しては、「商法」第 415 条の及び第 542 条の 8 から第 542 の 12 までの規定は、適用しない。〈改正 2012. 12. 18〉

2 最低資本金準備期間が経過しない不動産投資会社に対しては、「商法」第 418 条から第 420 条まで及び第 420 条の 2 から第 420 条の 4 までの規定は、適用しない。〈本項新設 2007. 7. 13〉

3 「商法」第 290 条にかかわらず、同条第三号による約定は、不動産投資会社に対しては効力を有しない。〈本項新設 2007. 7. 13〉

4 委託管理不動産投資会社が法人取締役及び監督取締役を置く場合には、「商法」第 393 条は、委託管理不動産投資会社に適用しない。〈新設 2012. 12. 12〉

第 49 条の 2(企業構造調整不動産投資会社に関する特例) 企業構造調整不動産投資会社は、この法律で定める不動産投資会社の要件を備えて、総資産の 100 分の 70 以上を次の各号の不動産により構成しなければならない。

- 一 企業が債権金融機関に対する負債等の債務を償還するため売却する不動産
- 二 債権金融機関と財務構造改善のための約定を締結して、当該約定の履行等のために売却する不動産
- 三 「債務者回生及び破産に関する法律」による回生手続により売却する不動産
- 四 その他企業の構造調整を支援するため金融委員会が必要と認める不動産

2 国土交通部長官は、第 9 条の 2 により企業構造調整不動産投資会社（第 49 条の 3 第 1 項による公募不動産投資会社である企業構造調整不動産投資会社を除く。）の登録をしようとする場合には、あらかじめ金融委員会の意見を聴かなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2017. 10. 24〉

3 企業構造調整不動産投資会社に対しては、第 14 条の 8、第 15 条、第 24 条第 1 項、同条第 2 項及び第 25 条第 1 項を適用しない。〈改正 2017. 10. 24〉

4 企業構造調整不動産投資会社に関しては、第 11 条の 2、第 14 条第 2 項、第 14 条の 3 から第 14 条の 7 まで、第 22 条の 2、第 28 条第 3 項、第 44 条の 3 及び第 49 条第 4 項を準用する。この場合、「委託管理不動産投資会社」は「企業構造調整不動産投資会社」に読み替える。〈改正 2012. 12. 18〉

5 企業構造調整不動産投資会社に出資する場合、その出資に対しては、次の各号のいずれかに該当する法律による出資限度制限、財産運用制限及び投資制限を適用しない。

- 一 「銀行法」第 37 条第 1 項及び同条第 2 項
- 二 「保険業法」第 106 条、第 108 条及び第 109 条
- 三 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 344 条
- 四 その他大統領令で定める法律

6 企業構造調整不動産投資会社が「銀行法」第 2 条第 1 項第二号による銀行（以下、この項において「銀行」という。）の子会社に該当する場合、同法第 37 条第 3 項による子会社に対する信用供与限度を算定するに当たっては、当該企業構造調整不動産投資会社を金融機

関の子会社とみなさない。〈本項新設 2007. 7. 13、改正 2010. 5. 17〉

第 49 条の 3（公募不動産投資会社に関する特例） 公募不動産投資会社（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 9 条第 19 項の私募集合投資機構に該当しない不動産投資会社をいう。以下同じ。）及び資産管理会社（公募不動産投資会社ではない不動産投資会社からのみ資産の投資・運用を委託された資産管理会社は除く。）に対しては、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 11 条から第 16 条まで、第 28 条の 2、第 30 条から第 43 条まで、第 50 条から第 53 条まで、第 56 条、第 58 条、第 61 条から第 65 条まで、第 80 条から第 84 条まで、第 85 条第二号、第三号、第六号から第八号まで、第 86 条から第 95 条まで、第 181 条から第 186 条まで（第 184 条第 4 項は除く。）、第 194 条から第 206 条まで、第 229 条から第 234 条まで、第 234 条の 2、第 235 条から第 249 条まで、第 249 条の 2 から第 249 条の 22 まで、第 250 条から第 253 条まで、第 415 条から第 425 条まで、「金融消費者保護に関する法律」第 66 条までの規定及び「金融会社の支配構造に関する法律」を適用しない。〈改正 2015. 7. 24、2015. 7. 31、2016. 1. 19、2020. 3. 24〉

2 国土交通部長官は、公募不動産投資会社の営業認可、登録又は資産管理会社（公募不動産投資会社ではない不動産投資会社からのみ資産の投資・運用を委託された資産管理会社は除く。）の第 22 条の 3 による許可をするときは、あらかじめ金融委員会と協議しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 1. 19〉

3 「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」第 4 条第 1 項第一号及び第二号による者は、公募不動産投資会社（第 14 条の 8 第 1 項及び第 2 項により株式の公募が予定された場合、公共不動産投資会社を支援するために設立した不動産投資会社を含む。）に対する保有資産の供給及び出資・融資等必要な支援を行うことができる。〈新設 2020. 12. 22〉
[全文改正 2010. 4. 15]

第 49 条の 4（協会の設立等） 自己管理不動産投資会社、資産管理会社及び不動産投資諮問会社は、不動産投資会社関連業務の専門化と健全な発展を図るため、自己管理不動産投資会社、資産管理会社及び不動産投資諮問会社の団体（以下「協会」という。）を設立することができる。

2 協会は、法人とする。

3 協会は、その主たる事務所の所在地で設立登記をすることにより成立する。

4 協会を設立しようとする場合には、自己管理不動産投資会社、資産管理会社又は不動産投資諮問会社 3 名以上を发起人として定款を作成した後、創立総会の議決を経て国土交通部長官の認可を受けなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

5 国土交通部長官は、次の各号のいずれかに該当する事由がある場合には、協会の設立認可を取り消すことができる。〈改正 2013. 3. 23〉

一 虚偽又は不正な方法により設立認可を受けた場合

二 設立認可条件に違反した場合

三 目的達成が不可能になった場合

四 目的事業以外の事業をした場合

五 第 49 条の 5 による報告又は資料提出等の命令を履行しない場合又は調査・検査を拒否・妨害若しくは忌避した場合又は虚偽の報告若しくは資料を提出した場合

6 協会の定款に記載する内容その他必要な事項は、大統領令で定める。

7 協会に関しこの法で規定する事項を除いては、「民法」中社団法人に関する規定を準用する。

[本条新設 2010. 4. 15]

第 49 条の 5（協会の業務及び監督） 協会の業務は、次の各号のとおりとする。〈改正 2012. 12. 18、2013. 3. 23〉

- 一 不動産投資会社関連業務の健全な発展のための調査・研究
- 二 協会会員の相互協力増進のための業務
- 三 不動産投資会社関連資産運用専門要員及び不動産投資会社関連業務従事者の資質向上のための教育及び研修
 - 三の二 協会会員間の健全な営業秩序維持及び投資家保護のための自律規制業務
 - 三の三 国土交通部長官から委託された業務
- 四 第一号から第三号まで、第三号の二及び第三号の三に関する業務
- 五 その他大統領令で定める業務

2 国土交通部長官は、監督のために必要なときは、協会に対しその業務に関する事項を報告させ、資料提出又はその他必要な命令をすることができ、協会の業務に対する調査・検査又はその他協会の監督に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2013. 3. 23、2020. 6. 9〉
[本条新設 2010. 4. 15]

第 49 条の 6（不動産投資会社情報システムの構築及び運営） 国土交通部長官は、不動産投資会社等の管理及び監督業務を効率的に行い、不動産投資会社等に関する情報及び資料を総合的・体系的に管理し、利用するために不動産投資会社情報システムを構築して運営することができる。

2 国土交通部長官は、第 1 項による不動産投資会社情報システムの構築及び運営のために必要な資料及び情報の提供を関係機関・団体等に要請することができる。この場合、資料の提供を要請された関係機関・団体の長は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。

3 第 1 項による不動産投資会社情報システムの構築及び運営並びに第 2 項による資料及び情報の種類等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2015. 6. 22]

[従前第 49 条の 6 は第 49 条の 7 に移動<2015. 6. 22>]

第 49 条の 7（業務委託） 国土交通部長官は、次の各号の業務を大統領令で定めるところにより協会又は大統領令で定める機関に委託することができる。〈改正 2013. 3. 23、2015. 6. 22、2020. 12. 22〉

- 一 第 9 条第 2 項による営業許可又は第 9 条の 2 第 1 項による登録のために必要な事実の確認
- 二 第 39 条第 1 項による不動産投資会社等の業務又は財産等の検査のために必要な事実の確認
- 三 第 49 条の 6 による不動産投資会社情報システムの構築及び運営
- 四 その他大統領令で定める業務

2 国土交通部長官は、第 1 項により業務を委託した協会又は機関に委託業務の遂行に要する費用の一部を支援することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

[本条新設 2012. 12. 18]

[第 49 条の 6 から移動<2015. 6. 22>]

第 8 章 罰 則

第 50 条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、5 年以下の懲役又は 1 億ウォン以下の罰金に処す。〈改正 2001. 5. 24、2004. 10. 22、2007. 7. 13、2021. 4. 13〉

- 一 第 9 条による営業認可を受けず又は第 9 条の 2 による登録をせずに、不動産投資会社の名称を用いて第 21 条第一号から第五号までについて同条第 2 項各号の業務を営んだ者及び株式を募集又は売出（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 9 条第 7 項及び同条第 9 項による募集又は売出又は証券の売出をいう。）した者

- 二 偽計その他の不正な方法により第 9 条の規定による不動産投資会社の営業認可又は変更認可を受けた者
- 三 第 19 条第 1 項に違反して、営業認可前に現物出資を受ける方式により新株を発行した者
- 四 第 21 条に違反して資産を投資又は運用した者
- 五 第 32 条第 1 項に違反して不動産投資会社の未公開資産運用情報を利用して不動産又は有価証券を売買し、又は他人に未公開資産運用情報を利用させた者
- 六 偽計その他の不正な方法により第 22 条の 3 の規定による資産管理会社の予備認可、設立認可又は変更認可を受けた者
- 六の二 第 22 条の 3 第 1 項による認可を受けずに委託管理不動産投資会社から資産の投資及び運用業務の委託を受けた者
- 七 第 26 条の 3 第 3 項又は第 29 条第 1 項に違反して、第 9 条による営業認可を受けずに、又は第 9 条の 2 若しくは第 26 条の 3 による登録をせずに不動産投資会社の名称を使用して借入し、又は社債を発行した者

第 51 条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、3 年以下の懲役又は 5,000 万ウォン以下の罰金に処す。〈改正 2001. 5. 24、2004. 10. 22、2007. 7. 13、2021. 4. 13〉

- 一 第 8 条の 2 第 1 項による設立報告書又は同条第 2 項による設立以後の会社の現状に関する報告書を提出しない者及び虚偽その他不正な方法により提出した者
 - 一の二 第 11 条第 4 項に違反して議決権を行使した者
- 二 第 9 条第 4 項、第 9 条の 2 第 6 項又は第 26 条の 3 第 7 項に違反して営業認可又は登録前に株主でない者に配分する方式で新株を発行した者。ただし、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 9 条第 7 項による募集に該当する場合には、第 50 条第一号の規定を適用する。
- 三 第 14 条の 8 第 1 項に違反して営業認可・登録又は不動産開発事業の認可・許可等を受ける前に不動産投資会社の発行株式を一般の請約に提供した者
- 四 第 19 条第 4 項による評価を受けず、現物出資をした者及び現物出資を受けた者
- 五 詐欺その他の不正な方法で第 23 条第 1 項による不動産投資諮問会社の登録をした者
- 六 第 25 条第 1 項に違反して資産を運用した者
- 七 削除〈2015. 6. 22〉
- 八 第 22 条の 2 第 3 項（第 49 条の 2 第 4 項により準用される場合を含む。）に違反して取引行為をした者
 - 八の二 第 26 条の 3 第 4 項に違反して株式を処分した者
- 九 第 27 条第 1 項又は第 3 項に違反して資産を運用した者
- 十 第 26 条の 3 第 6 項又は第 29 条に違反して資金を借り入れ、又は社債を発行した者
- 十一 第 30 条に違反し、同条各号のいずれかの者と取引をした者
 - 十一の二 第 34 条の 2 に違反して自己の名義を貸与し、他人に第 4 条による業務を遂行させた者
- 十二 第 49 条の 2 第 1 項に違反して資産を運用した者

第 52 条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 1,000 万ウォン以下の罰金に処す。〈改正 2004. 10. 22、2007. 7. 13、2007. 8. 3、2020. 12. 22〉

- 一 第 17 条に違反して、株式請約書又は投資説明書を提供せず、又は虚偽に作成して、提供した者
- 二 第 15 条第 3 項又は同条第 4 項による処分命令に違反した者
- 三 第 24 条第 1 項又は同条第 2 項に違反して、不動産を処分した者
- 四 第 24 条第 3 項による実査報告書を作成せず、又は虚偽に作成した者
 - 四の二 第 28 条第 1 項に違反して不動産投資会社の当該年度利益配当限度の 100 分の 90

- 以上を株主に配当しなかった者又は同条第4項に違反して配当決議をした者
- 四の三 第28条第2項に違反して自己管理不動産投資会社の当該年度利益配当限度の100分の50以上を株主に配当しない者
- 五 第33条による行為制限に違反した者
- 六 第35条第3項に違反して、有価証券を証券預託員に預託しなかった者
- 七 第36条第3項に違反して、資産を区分管理しなかった者
- 八 第37条第1項に違反して、投資報告書を作成せず、又は虚偽に作成した者
- 九 第40条第1項による認可を受けずに、同条同項各号の1の行為をした者
- 九の二 第40条第4項による認可を受けずに、又は登録をせずに、同項各号のいずれかの行為をした者
- 十 第41条第3項による是正命令又は補完命令を履行しなかった者

第53条(両罰規定) 法人の代表者又は法人若しくは個人の代理人、使用人その他従業員がその法人又は個人の業務に関し、第50条から前条までの違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人又は個人に対しても各該当条の罰金刑を課す。ただし、法人又は個人がその違反行為を防止するために当該業務に関し相当の注意及び監督を怠らなかつた場合は、この限りでない。

第54条(過怠料) 次の各号のいずれかに該当する者は、1,000万ウォン以下の過怠料に処す。〈本項新設2009.4.1、改正2016.1.19〉

- 一 第3条第4項に違反して、不動産投資会社の名称を使用した者
- 二 削除〈2015.6.22〉
- 三 第11条第3項による株式処分命令を履行しない者
- 四 第14条の8第2項に違反して営業許可を受けた日又は登録をした日から2年以内に発行される株式総数の100分の30以上を一般の請約に提供しない者
- 五 第20条第1項に違反して株式を上場しない者
- 六 第22条第1項に違反して資産運用専門人材を常勤に置かなかった者
- 七 第22条の3第3項に違反して他の業務を兼任した者
- 八 第23条第4項に違反して不動産投資諮問の名称を使用した者
- 九 第25条の2第1項による会計処理基準に違反した者
- 十 削除〈2015.6.22〉
- 十一 第35条第1項に違反して資産の保管及びこれに関連する業務を委託しない者
- 十二 第39条第1項又は第39条の2第1項による資料提出、報告又は検査を拒否、妨害又は忌避した者及び虚偽の資料提出又は報告をした者
- 十二の二 削除〈2020.12.22〉
- 十二の三 第40条第2項による申告をしない者
- 十三 第47条第1項に違反して内部統制基準を定めない者
- 十四 第47条第2項に違反して、準法監視人を常勤に置かなかった者

2 次の各号のいずれかに該当する者は、500万ウォン以下の過怠料に処す。〈改正2001.5.24、2020.12.22〉

- 一 第8条の2第3項による措置を履行しない者
- 二 第11条第5項に違反して資料を提出しない者及び虚偽の資料を提出した者
- 三 第11条の2に違反して支店を設置した者又は職員を雇用し、若しくは常勤役員を置いた者
- 四 14条の5第3項後段に違反して法人取締役の職務を遂行する者を委託管理不動産投資会社に書面で通知しない者
- 五 第18条に違反して株式の発行条件を均等に定めない者
- 六 第26条第3項に違反して不動産投資諮問会社の評価を経ず、不動産開発事業に投資

- した者又は不動産投資諮問会社が作成した評価書を不動産開発事業に投資する 1 月前に国土交通部長官に提出しなかった者
- 七 第 31 条第 2 項に違反して兼業又は兼職をした者
- 八 第 37 条第 1 項に違反して投資報告書を期限までに提出しなかった者
- 九 削除<2018. 8. 14>
- 十 第 39 条第 2 項による措置を実施しない者
- 十一 第 41 条第 1 項又は第 2 項による報告義務を履行しない者
- 2 第 1 項及び前項の規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官が賦課及び徴収する。<改正 2013. 3. 23>

附 則<第 6471 号、2001. 4. 7>

- ①(施行日) この法律は、2001 年 7 月 1 日から施行する。
- ②(大韓住宅公社・韓国土地公社及び韓国資産管理公社の信託業法の認可擬制に関する特例) ～略～
- ③(実物取引法第 3 条第一号イ目及びウ目(3)に関する経過措置) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<第 18048 号、2021. 4. 13>

この法律は、公布した日から施行する。

(以 上)