

15. 不動産信託會社設立認可基準制定

재정경제원고시 제1997-31호 1997. 9. 23

주요내용

부동산신탁회사설립인가기준을 다음과 같이 제정한다.

1. 용어의 정의

가. 이 기준에서 “부동산신탁업”이라 함은 신탁회사가 위탁자로부터 위탁 받은 부동산의 소유권을 이전받아 개발·관리·처분하여 수익은 위탁자에게 환원하고 법정수수료만 취득하는 것을 말한다.

나. 이 기준에서 “수익자보호장치”라 함은 신탁업법 제16조의 규정에도 불구하고 부동산신탁업의 특성상 손해 등을 보전하기 위하여 손해배상충당금이나 신탁손실적립금을 적립하는 것을 말한다.

2. 신청자격

가. 부동산신탁회사를 설립하고자 하는 자는 다음의 경우로서 신탁회사의 핵심적 요건인 공공성과 공신력이 확보되어 신뢰성이 있는 기관일 것

- 1) 정부가 출자·출현·재투자한 기관
- 2) 정부의 인·허가를 득하였거나 국회나 감사원 등의 외부감사기관으로부터 직·간접으로 감사를 받은 기관

- 3) 정부의 직접적인 자본참여는 없으나 설립인가, 상품개발, 기업공개, 약관승인 등의 과정에 정부가 직·간접으로 참여하여 사실상 공익성을 띠고 있는 기관

나. 부동산신탁회사의 설립을 신청하고자 하는 자는 다음 각호의 업무수행 능력을 갖추어야 한다.

- 1) 부동산개발, 임대, 분양, 중개, 컨설팅 등 부동산신탁 관련업무를 4년이상 영위한 자
- 2) 신설 부동산신탁회사는 설립시점에서 외부인력 스카웃없는 부동산신탁업무 수행에 필요한 공인회계사 또는 세무사 1명, 감정평가사 2명, 공인중계사 15명, 건축사 2명,

전기·토목기사 10명 등 전문인력 30명이상을 확보해야 하고 모회사는 3년간 부동산신탁과 관련된 업무를 조사·연구한 실적이 있어 실무준비가 충분하다고 판단되는 기관

3) 모회사 전국적인 지점망이나 전산망이 구축되어 설립하고자 하는 부동산신탁회사와 정보의 공유가 가능할 것

4) 설립시점에서 부동산신탁을 통한 개발 가능한 모회사 소유의 물건 등을 일정규모이상(예 : 1만m²) 보유할 것

3. 자본금 : 부동산신탁회사는 납입자본금이 최소한 100억원이상의 주식회사 형태이어야 한다.

4. 수익자 보호장치 : 관계법규에 따라 부동산신탁회사는 수익자를 보호할 수 있는 손해배상충당금, 신탁손실적립금 등을 적립하여야 한다.

5. 인가신청서류의 제출 : 부동산신탁업의 인가를 받고자 하는 자는 신탁업법 제3조 및 동법시행령 제2조에 의거하여 구비서류를 재정경제원장관에게 제출하여야 한다.

6. 허가심사기준 : 인가신청서류를 접수한 경우에는 다음 각호의 사항을 심사

하여 내인가 여부를 결정한다.

1) 인가신청서 제출하여야 할 서류를 누락없이 제출하였고 그 내용이 적정하게 작성되었는지의 여부

2) 신청기관의 성격이 공공성과 공신력이 확보되어 신뢰성이 있는 기관인지 여부

3) 부동산신탁업무를 수행할 수 있는 능력을 보유한 기관인지 여부

4) 인가신청기관이 사업계획을 수행할 수 있는 충분한 출자능력을 가지고 있는지의 여부

5) 미래에 수익자를 보호할 수 있는 손해배상충당금, 신탁손실준비금 등을 적립할 능력을 보유하고 있는지 여부

6) 기초서류(사업계획서, 표준계약서)가 수익자보호에 곤란함이 없고 특정인을 부당하게 차별하지 않는지의 여부

7. 인가절차 및 인가심사기간

가. 인가신청서를 접수한 날로부터 2월 내에 내인가 여부를 결정한다.

나. 내인가를 받은 자는 내인가일부터 3월내에 내인가조건을 이행하고 자본금 납입 등 영업개시에 필요한 준비를 완료한후 본인가를 신청하여야 한다.

다. 본인가신청서를 접수한 날로부터 1월내에 실사를 통하여 내인가조건의 이해여부 및 영업개시 준비의 완료 여부를 확인한 후 본허가 여부를 결정한다.

라. 부동산신탁인가를 담당하는 공무원(이하 “담당공무원”이라 한다)은 이유를 명시하여 인가 신청서에 첨부된 서류의 보완 또는 추가자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 인가 신청자는 60일 이내에 이를 이행하여야 하며 특별한 사유없이 그 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는 인가신청을 철회한 것으로 본다.

마. 담당공무원은 인가신청자에게 인가신청서류의 내용에 관한 설명을 요구할 수 있으며 이 경우 인가신청자 또는 그 관계자가 직접 출석하여 담당공무원에게 이를 설명하거나 서면으로 그 내용을 제출하여야 한다.

바. 다음 각호의 1에 해당하는 기간은 이를 허가 심사기간에 포함하지 아니한다.

- 1) 인가신청서류의 누락 또는 하자의 보완에 소요되는 기간
- 2) 인가신청서류의 내용에 관한 담당공무원의 서명요구에 대하여 인가신청자 또는 그 관계자가 그 이

행을 게을리한 기간

- 3) 기타 불가피한 사유로 심사가 지연되는 경우 그 기간

사. 재정경제원장관이 내인가 또는 본인가를 거부하는 경우 인가신청자에 대한 인가거부 사유의 통보 및 이의제기에 관한 사항은 “행정규제 및 민원사무기본법”을 준용한다.

8. 기타사항 : 동 기준의 적용으로 신탁영업인가를 득한 신청업체는 신탁회사의 부실을 예방하고 수익자 보호 등을 위하여 점진적으로 업무범위를 확대한다.

- 1) 회사 설립후 2년간은 출자한 기관의 부동산신탁과 직·간접적으로 관련된 업무로 하며
- 2) 회사 설립후 3년부터는 토지신탁 등 종합서비스업을 수행한다.

부 칙

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

인가신청시의 제출서류

1. 내인가 신청서
 - 가. 부동산신탁업 인가신청서(발기인 전원 서명날인)
 - 나. 정관(안)
 - 다. 업무의 종류 및 방법서(안)

라. 설립후 5년간의 사업계획서

- 1) 연도별 추정 대차대조표 및 추정 손익계산서와 그 부속명세서
- 2) 연도별 자금운용계획서
- 3) 연도별 지점(출장소)확보 및 영업계획서
- 4) 연도별 직종별 인력확보 및 운용 계획서

마. 본점의 위치와 명칭을 기재한 서류

바. 설립취지서

사. 발기인 회의의사록

아. 발기인 전원의 이력서. 다만, 법인의 경우에는 그 연혁을 기재한 서류, 최근의 재산목록 및 대차대조표와 그 대표자의 이력서

2. 본인가 신청서

가. 부동산신탁업 인가신청서(대표자 서명날인)

나. 내인가 신청시의 제출서류 중 “나”호 내지 “라”호의 서류(내인가 신청시와 동일한 경우제출 불요)

다. 본점 및 점포의 위치와 명칭을 기재한 서류

라. 창립총회 의사록

마. 회사의 등기부 등록서

바. 재무제표 및 부속서류

사. 임원의 이력서 및 경력증명서

아. 기타 내인가 조건의 이행을 증명할 수 있는 서류

주택회보