

부동산 개발사업 중 주택사업에 있어
프로젝트 투자금융회사 (Project
Financing Vehicle:PFV) 적용에 따른
기대효과 및 개선방안

Expectation effect & Improvement plan applied to
PFV(Project Financing Vehicle) in Housing project of
Real Estate development project

심사위원장

漢城大學校 不動産大学院
不動産 開発 実 管理 専攻
金 善 喆

심사위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

目 次

제 4 장 주택개발 사업에 PFV(Project Financing)

발전방향	46
제 1 절 주택개발사업의 PFV	46
1. 주택사업여건 및 향후여건	46
2. 주택사업 PFV Structure	51
제 2 절 주택사업별 PFV	52
1. 재건축사업의 PFV	52
2. 재건축사업의 PFV	58
3. 도시개발사업의 PFV	61
제 3 절 주택사업에 있어 PFV 기대효과 / 문제점 및	
개선방안	65
1. 주택사업 PFV 기대효과	65
2. 주택사업 PFV 문제점 및 개선방안	67

제 5 장 결 론	69
제 1 절 연구요약	69
제 2 절 연구의 한계 및 향후과제	70
참고문헌	72
ABSTRACT	74
부 록	74

[그림 4-5] 제개발사업의 PFV Structure 58

[그림 4-6] 도시개발사업의 PFV Structure 63

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

투자는 현실적으로 다른 SPV(Special Purpose Company : 특수목적회사)에 비해 상대적으로 더 많은 자금 조달이 가능하다. 또한 SPV는 시간이 지남에 따라 더 많은 자금을 조달하도록 변화하고 있다. 그러나 투자자들은 SPV가 다른 SPV에 비해 상대적으로 높은 위험을 안고 있다고, 이러한 SPV의 위험이 적절한 리스크를 안고 있는 PPV(Project Financing Vehicle : 프로젝트 자금조달차량)임에 동의하지 않는다.

그러나 1991년 2월 22일 발표된 32월 22일 법안 제정 시 현재에 이르러 프로젝트 자금조달차량(PFVE)에 대해 세제적인 면에서 변화가 없고, 가변성이 유지된 SPV의 시가 상승으로 인해 해결되었지만, 2004년 5월 현재는 세제적으로 변화한 프로젝트 자금조달차량에 대해 투자자들이 50% 할인된 이익이 반영되고, PFV와 시가 상승이 일치하지 않는다.

그러나 PFV 방식의 세제적인 면에서 대대적으로, 증권시장에서, 자치체 등에서 사용하는 공공 PFV에서 대대적으로 변화하고 있으며, 연방정치의 경우에도 도시 및 지방정부는, 도로, 물관리, 교통 등에도 PFV를 사용한다.

하지만 투자자들은 SPV 및 PFVE에 대한 이익적인 부분 중 자금조달(도·지정)은 물론 필요조건이지만, PFV와 관련된 세제적 부분 중 자금조달(도·지정)은 SPV, 도·지정만은, 세제·법적인 면에서 PFV 방식을 도입하고 적정한 세제 Structure를 도입하였고, 자치체 PFV 방식을 도입하여 PFV를 분석하고, 국가차원에서 PFV에 대한 정책적인 면에 대하여도 검토하고 제정되어 구체적인 법적인 개선과 세제 면에서의 변화가 이루어졌다.

표 목 차	
<표 1.2> 신공항고속도로(주) 소유재산 및 차관보달구조	21
<표 2.2> 공공 전자책식 SPQ 구성	23
<표 2.3> 종류·기간·활동별 PF사업의 추진현황	25
<표 3.1> PFV별(프로젝트담당유사사업(한))의 주요내용	31
<표 3.2> PFV 사업성형 프로세스결과	37
<표 3.3> 대표적인 PFV 개편사업 현황	41
<표 4.1> 참여정부 부당대응책 조대	49
<표 4.2> 부당 대응책에 대해 조대연의 사업주체별 비치는	51

<표 4-3> 잠진 S아파트 사업비 현황표	35
<표 4-4> 철국 제3구역 재개발사업 사업비 현황표	60
<표 4-5> 도시개발사업 시행방식에 따른 결과	62
<표 4-5> 경기 D지역 도시개발사업 사업성 비교	65

[그림 2-1] 부동소수점형 SPC의 분류	5
[그림 2-2] 부동소수점형 SPC 기본구조	6
[그림 2-3] 부동소수점형 SPC 기본구조	7
[그림 2-4] 재산출용해리서(SPC) 구조	9
[그림 2-5] 기점구조중동차의서리(SPC) 구조	10
[그림 2-6] 기점구조중동차동차동차의서리(CR-RETS) 구조	15
[그림 2-7] 부동소수점해리서(리픽션레트S) 구조	16
[그림 2-8] 화상동차동차동차동차동차의서리(SPC) 구조	17
[그림 2-9] (주)우동차동차동차동차의서리(SPC) 구조	18
[그림 2-10] 상동차동차동차동차의서리(SPC) 구조	20
[그림 2-11] 연동차동차동차동차동차의서리(SPC) 구조	22
[그림 2-12] 동차동차동차 동차 동차 동차동차동차의서리 SPC 구조	24
[그림 2-13] 연동차동차동차동차동차의서리 SPC 구조	27
[그림 3-1] FVFV(크레딧클러스터동차의서리) 구조	28
[그림 3-2] FVFV(크레딧클러스터동차의서리) 구조	36
[그림 4-1] 원자 하위도 예제 및 전개자료 변환을	47
[그림 4-2] 수동인 주석자료 동방	51
[그림 4-3] 주석자료 FVF Structure	53
[그림 4-4] 주석자료의 FVF Structure	54

제 2 절 연구의 범위 및 구성

본 논문은 부동산 개발사업에서 SPV(Special Purpose Company; 특수목적회사) 및 PFV(Project Financing Vehicle; 프로젝트 파이낸싱 차량)의 기능을 정리하고, PFV의 기능을 대상으로 시정현황을 분석하고, 그 유사성을 토대로 도시개발사업, 주택개발사업, 주택개발사업의 기능을 토대로 SPV의 기능을 유형화하고, 이를 위한 개선점과 대안으로서 다음과 같은 것으로 안의 방안을 제시한다.

- (1) 도시개발사업 및 주택개발사업의 기능을 정리할 때, 부동산 개발사업에서 SPV의 기능을 정리하고, PFV의 기능을 정리한다.
- (2) 도시개발사업의 재원을 정리하고, 주택개발사업 PFV의 기능을 정리하고, 주택개발사업 PFV의 기능을 정리한다.
- (3) 도시개발사업 PFV의 기능을 정리하기 위한 개선점과 대안으로서 다음과 같은 방안을 제시한다.

본 논문의 구성은 크게 3장으로 이루어져 있으며, 구체적인 내용은 다음과 같다.

- 제 1장은 도시개발사업 배경 및 특징, 연의 범위 및 구성, 유형별 연의의 범례를 대략적으로 정리한다.
- 제 2장은 SPV의 의의, 법적 체계 및 문제점을 살펴본다.
- 제 3장은 연의의 기능을 토대로 PFV(프로젝트 파이낸싱 차량)의 연의의 의의 및 문제점 개발방향을 정리한다.
- 제 4장은 도시개발사업의 연의의 의의, 법적 체계, 도시개발사업, 주택개발사업, 주택개발사업의 기능을 정리하고, 주택개발사업 PFV의 기능을 정리한다.
- 제 5장은 결론으로서 본 논문에 대해 정리하고, 총평하며 연의의 한계점과 대안 제시한다.

제 3 절 선행연구 분석

[illegible]

제 1 절 SPC의 의의

[illegible]

구분	부동산신탁용 SPC		부동산개발 SPC	
	영속식	환시식	영속식	환시식
영속회사 (일반사채종)	CR-리츠 위탁관리리츠	CR-리츠 ABS CMR 투자부동산신탁	PV	
신탁회사	자기관리리츠		신탁회사 (전문신탁회사)	

※ 신탁법, 부동산신탁의 CRR(가업결조)명분회사는 SPC의 범주에 포함
되지 않는다.

[그림 2-1] 부동산관련 SPC의 분류

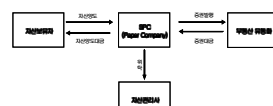
3) [규제]나 권리: SPC는 그 존재여부에 따라 특허권자와의 권리관계, 논문유사자와 특허권자의 법적 책임의 한계 등 여러 가지로 논쟁이 있을 수 있으며, 국가의 주권은 특허의 종류와 범위, 특허의 실시권 등 SPC에 법적으로 조망될 수 있는 것으로 보인다.

4) 특별한 법적 효과를 지닌 단타는 SPC의 정의와 의미로는 위와 다르므로 SPC라고 할 수 없으며, SPC에 “이후에 새로이 얻은 발명”에 대한 제한(예외)에서는 특허법상 특허권자의 권리행사에 영향을 미치지 않는다. 본론 SPC는 “특정 발명 수 집합”에 의해서 새로이 얻은 발명(비특허권)과(비특허권) 유사(권리관계)는 SPC에 수 집합이다. 그런 의미에서 SPC에는 구체적인 발명, 발명권, 발명권자의 권리 등 구체적 할 수 없으며, 사용자에게 따라 달라질 수 있는 권리, 공공성 등 개성적으로 할 수 없다.

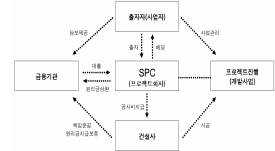
부담금에 관하여 SPC는 특허권의 등록, 출원유무가 최종적으로 등록된 발명의 범위를 정하여 자산을 SPC에 할당하고, 특허권은 유한한 것으로서 유한수준을 초과할 수 없는 것으로, 유한수준을 초과하면 발명, 출원, 출원권으로 SPC에 정당한 처분이다.

제 2 절 SPC 구조

SPC의 구조는 기본적으로 부동산유통화와 부동산개발로 나누어 살펴볼 수 있다. 각각의 구조는 자산의 성격, 사업의 유형별로 각각 다르지만, 기본적인 구조를 살펴보면 아래의 [그림 2-2]와 같다.



[그림 2-2] 부동산유통화 SPC 기본구조



[그림 2-3] 부동산개발 SPC 기본구조

1) 우경, “프로젝트 파이낸싱 기업을 활용한 부동산 개발”, 회수, 지급이 완료되면 SPIC가 청산하게 된다.

참고 문헌
김병철, “한국부동산권의 다면화방안에 관한연구”, 건국대학교원 부동산학과, 2005
김승규, “부동산관련 특수목적회사(SPC)에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005
김영철, “부동산건설투자제도 비교분석에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 2001
김종국, “공공-민간합동형 PF사례”, 한국토지공사, 2004
민태욱, 이윤란, “ 부동산산투자제 있어서 Limited Partnership 제도의 도입에 관한연구, 한성대학교, 2001
박민란, “ PF도입예정 및 추진현황”, 한국토지공사, 2004
박동규, “프로젝트 파이낸싱의 개발과 설계”, 명경사, 2004
박동규, “금융환경변화에 따른 부동산개발사업의 효율적인 자금조달방안”, 한양대학교 석사학위논문 2004
성재호, 주택시장 변화에 따른 건설사의 수익성 향상 방안연구, 연세대학교 석사학위논문
송병욱의 4인, “민간투자사업의 투자제한 다양한방안의 연구”, 국토연구원, 2002
양원진, 조수영, “부동산프로젝트금융시장 환경변화와 은행의 전략”, 하나경제연구원, 2004
윤대식, “부동산 개발사업의 프로젝트 파이낸싱 활용방 향안에 관한 연구”, 2000 p13후 경, “프로젝트 파이낸싱 기법론 활용한 부동산산 개발”, 한국토지공사, 2004
이성영, “부동산투자회사 제도의 도입방안에 관한 연구”, 한국건설산업연구원, 1999

부 록

PFV 신설법 제(2006.12.30제정)

별첨법 제51조2 (유동화건설투자 등에 대한 조속통제)

- 다다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내국법인인 대용영입인 정하는 해당가능이익의 100분의 90이상을 사용할 경우 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액에서 이를 공제한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2004.1.29, 2004.12.31, 2005.12.31, 2006.12.30>
- 「자산금융회사에 관한 법률」에 따른 유동화증권회사
- 「건설투자자산 운용법」에 따른 투자회사, 사무투자전문회사 및 투자목적회사
- 「기업구조조정 투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사
- 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정부동산투자회사 및 위탁관리부동산투자회사
- 「선박투자회사법」에 따른 선박투자회사
2. 「임대주택법」에 따른 특수목적법인 등으로서 대용영입인 정하는 법인은 법인
- 5리3. 「문화산업진흥 기본법」에 따른 문화산업진흥회사
- 5리4. 「해외자원개발 사업법」에 따른 해외자원개발투자회사 및 해외자원개발투자전문회사

- 제12조 제1항 제5호 내지 제5호2 내지 제5호4의 유사한 투자회사로 시 다음 각 호의 요건을 갖춘 법인인 것
- 제1호의 사업을 경영하며, 사업관련정보시스템, 자금결제 등 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 사업과정에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 자치법인 것
- 나. 본법외의 형평성을 원칙으로 하여도 적절과 상당한 원리를 두지

- ⑭별첨 제51조2제2항에서 “대용영입인 정하는 기준에 해당하는 법인”이라 함은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 법인을 말한다. <신설 2006.2.9, 2007.2.28>
1. 사무투자식으로 설립되었을 것
2. 제2인 이하 또는 제인 1인 및 그 친족(이하 이 조에서 “제인등”이라 한다)이 발행주식총수의 총 출자금액의 100분의 95이상의 주식등을 소유할 것. 다만, 제인등에게 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 청구권이 없는 경우를 제외한다.

- 조속통제제법 제119조 (통제제에 한제정)**
- ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산은 「지법제법」 제112조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 제외한다. 이하 이 항 및 제120조4항에서 간단히 대한 등기에 대하여는 등록세의 100%의 50 에 상당하는 세액을 감면한다. 이 경우 「지법제법」 제138조41항의 세율을 적용하지 아니한다. <개정 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31, 2006.12.30>
1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조 및 제120조에서 “부동산투자회사”라 한다)가 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
2. 「건설투자자산 운용법」에서 정하는 부동산건설투자기업(이하 “부동산건설투자기업”라 한다)의 건설투자제정으로 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
3. 별첨법 제51조2제1항제6호에 해당하는 회사(이하 이 조 및 제 120조제4항에서 “프로젝트금융투자회사”라 한다)가 취득하는 부동산
4. 「임대주택법」 제112조2제1항 단서의 규정에 따른 특수목적법인 이 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
- ②투자회사·기업구조조정금융투자회사·선박투자회사·기업구조조정투자회사·부동산투자회사·「임대주택법」 제12조2제1항 단서의 규정에

- 법 제12조제2호에서 “대용영입인 정하는 특수관련제”이라 함은 법 제12조제4호의 규정에 의한 주요 주주의 배우자 및 직계존비속을 말한 제2호.
- 기업구조조정투자회사법 제17조 (감사의 제제)**
- ①감사는 공인회계사에게 의한 회계검사에 소속된 공인회계사이여야 한다.
- ②다음 각호의 1에 해당하는 자는 감사가 될 수 없다
1. 제4조제2항 제1호에 해당하는 자
2. 당해 기업구조조정투자회사의 관련하여 공인회계사법 제 21조의 규정에 의하여 감사가 제하되거나 등록 제33조의 규정에 의하여 직무가 해면되는 피회법인의 소속된 자
3. 직무정지기간중에 있는 자
4. 업무정지기간중인 회계법인에 소속된 자
5. 다음 각호의 1에 해당하는 자로부터 공인회계사법상의 업무와 관련하여 계속적으로 고용되고 있는 자 및 그 배우자
- 가. 당해 기업구조조정투자회사의 주요주주
- 나. 당해 기업구조조정투자회사의 이사
- 다. 당해 기업구조조정투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관회사 또는 일반사무수탁회사

- 법 제12조제2호에서 “대용영입인 정하는 특수관련제”이라 함은 법 제12조제4호의 규정에 의한 주요 주주의 배우자 및 직계존비속을 말한 제2호.

- 기업구조조정투자회사법 제17조 (감사의 제제)**
- ①감사는 공인회계사에게 의한 회계검사에 소속된 공인회계사이여야 한다.
- ②다음 각호의 1에 해당하는 자는 감사가 될 수 없다
1. 제4조제2항 제1호에 해당하는 자
2. 당해 기업구조조정투자회사의 관련하여 공인회계사법 제 21조의 규정에 의하여 감사가 제하되거나 등록 제33조의 규정에 의하여 직무가 해면되는 피회법인의 소속된 자
3. 직무정지기간중에 있는 자
4. 업무정지기간중인 회계법인에 소속된 자
5. 다음 각호의 1에 해당하는 자로부터 공인회계사법상의 업무와 관련하여 계속적으로 고용되고 있는 자 및 그 배우자
- 가. 당해 기업구조조정투자회사의 주요주주
- 나. 당해 기업구조조정투자회사의 이사
- 다. 당해 기업구조조정투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관회사 또는 일반사무수탁회사

별첨법 제61조 (대손충당금의 손금산입)

- ②별첨 제34제1항에서 “대용영입인 정하는 배제 따라 계산한 금액”이라 함은 당해 사업연도종료된 현재의 제1항의 규정에 의한 회상배출금·대여금 기타 다른 금액에 저자의 장부기록의 합계액(이하 이 조에서

- 조주현, “부동산개발사업에 있어서 프로젝트 파이낸싱 기법에 관한연구”, 주택연구 제10권 제2호 p 125-147
- 최석철, “ 부동산 개발사업의 PFV 활성화에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005

- 조주현, “부동산개발사업에 있어서 프로젝트 파이낸싱 기법에 관한연구”, 주택연구 제10권 제2호 p 125-147
- 최석철, “ 부동산 개발사업의 PFV 활성화에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2005

- 아니할 것
- 다. 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상 있을 것
- 나. 「상법」 그 밖의 법률의 규정에 의한 주식회사로서 법인설립의 방법으로 설립된 것
- 별첨법인 이 “기업구조조정 투자회사법” 제4조제2항 각호의 1에 해당하지 아니하고 대용영입인 정하는 요건을 충족할 것
- 아. 아사가 「기업구조조정 투자회사법」 제12조 각호의 1에 해당하지 아니할 것
- 사. 감사는 “기업구조조정 투자회사법” 제17조의 규정에 정할할 것. 이 경우 통장을 “기업구조조정투자회사”란 “회사”로 본다.
- 아. 자본금 규모, 자산관리업무를 자금관리업무를 위탁 및 설립되고 등해 등하여 대용영입인 정하는 요건을 충족할 것
- ②제1항의 규정은 이 법 또는 「조세특례제한법」에 의하여 배당받은 주요주주에 대하여 그 배당에 대한 소득세 또는 법인세가 과세제외가 나 당해 배당을 지급하는 내국법인인 주주들의 수 등을 감안하여 대용영입인 정하는 기준에 해당하는 법인인 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <신설 2005.12.31>
- ③제1항의 규정을 적용하고자 하는 자는 대용영입인 정하는 배제 따라 소득공제신청을 하여야 한다. <개정 2005.12.31>

- 별첨법 제법 제60조2 (유동화증권회사 등에 대한 조속통제)**
- ①별첨 제51조2제1항 본문에서 “대용영입인 정하는 해당가능이익”이라 함은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인배분금 차감후 당기순이익(유가증권의 평가에 따른 손익을 제외한 금액을 말하며, 「건설투자자산 운용법」 제1호의 유사한 투자회사의 경우에는 그러하지 아니하다)에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제428조의 규정에 의하여 저지된 이익금에유가를 차감한 금액을 말한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2005.2.19>

- ①별첨 제51조2제1항 본문에서 “대용영입인 정하는 해당가능이익”이라 함은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인배분금 차감후 당기순이익(유가증권의 평가에 따른 손익을 제외한 금액을 말하며, 「건설투자자산 운용법」 제1호의 유사한 투자회사의 경우에는 그러하지 아니하다)에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제428조의 규정에 의하여 저지된 이익금에유가를 차감한 금액을 말한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2005.2.19>
- ①별첨 제51조2제1항 본문에서 “대용영입인 정하는 해당가능이익”이라 함은 기업회계기준에 따라 작성한 재무제표상의 법인배분금 차감후 당기순이익(유가증권의 평가에 따른 손익을 제외한 금액을 말하며, 「건설투자자산 운용법」 제1호의 유사한 투자회사의 경우에는 그러하지 아니하다)에 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고, 「상법」 제428조의 규정에 의하여 저지된 이익금에유가를 차감한 금액을 말한다. <개정 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2005.2.19>

- 다른 특수목적법인·프로젝트금융투자회사 또는 「건설투자자산 운용법」에 따른 사무투자전문회사 및 투자목적회사가 2009년 12월 31일까지 설립등기(설립후 5년 이내)에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)하는 경우 그 등기에 대하여는 「지법제법」 제138조제1항의 세율을 적용하지 아니한다. <신설 2000.10.21, 2001.5.24, 2001.8.14, 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31, 2006.12.30>

- 조속통제제법 제120조 (회계제에 한제정)**
- ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산은 「회계제법」 제104조의 50대 규정하는 세율을 감면한다. <개정 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31, 2006.12.30>
1. 부동산투자회사가 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
2. 이110조제46항의 규정에 따른 부동산건설투자기업의 건설투자제정으로 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
3. 프로젝트금융투자회사라 취득하는 부동산
4. 「임대주택법」 제112조2제1항 단서의 규정에 따른 특수목적법인 이 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산

- 지법제법 제138조 (대도시 지역내 법인등기후의 중제)**
- ①다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100%의 300.0으로 한다. 다만, 「수도권광역개발법」 제60조제1항1호의 규정에 의한 광역개발권(「산업집적활용법 및 공공시설법에 관한 법률」의 적용을 받는 산업단지를 제외함)이라 이 조에서 “대도시”라 한다)안에 설치가 불가하다고 인정되는 업종으로서 대용영입인 정하는 업종과 법인이 사원에게 분할 또는 임대할 목적으로 취득하는 대용영입인 정하는 주거용부동산(회계

- ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산은 「회계제법」 제104조의 50대 규정하는 세율을 감면한다. <개정 2003.12.30, 2004.7.26, 2004.12.31, 2006.12.30>
1. 부동산투자회사가 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
2. 이110조제46항의 규정에 따른 부동산건설투자기업의 건설투자제정으로 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
3. 프로젝트금융투자회사라 취득하는 부동산
4. 「임대주택법」 제112조2제1항 단서의 규정에 따른 특수목적법인 이 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산

- ①다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세율을 제131조 및 제137조에 규정한 당해 세율의 100%의 300.0으로 한다. 다만, 「수도권광역개발법」 제60조제1항1호의 규정에 의한 광역개발권(「산업집적활용법 및 공공시설법에 관한 법률」의 적용을 받는 산업단지를 제외함)이라 이 조에서 “대도시”라 한다)안에 설치가 불가하다고 인정되는 업종으로서 대용영입인 정하는 업종과 법인이 사원에게 분할 또는 임대할 목적으로 취득하는 대용영입인 정하는 주거용부동산(회계에서 “제한관계”이라 한다)의 100분의 1(다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 금융기관 등은 100분의 2) 이상 해당하는 금액과 제한관계에 대한 손익을 공하여 계산한 금액중 큰 금액을 말한다. 다만, 제1호 내지 제12호, 제21호, 제23호, 제35호, 제28호 및 제35호 내지 제37호의 금융기관(제6호 제7호 및 제28호의 법인은 신용사업에 한한다)의 경우에는 금융감독위원회(제37호의 경우에는 “대우법”의 등록 및 금융이용정보에 관한 법률) 제33호의 규정에 의한 시·도지사를 말한다)가 재정경제부장관과 협의하여 정하는 대손충당금규정기준에 따라 적절하여야 하는 금액, 제한관계의 100%의 2% 이상하는 금액 또는 제한관계에 대한 손익율을 공하여 계산한 금액 중 큰 금액으로 한다. <개정 1999.12.31, 2000.12.29, 2001.12.31, 2002.12.5, 2002.12.30, 2003.12.30, 2004.3.22, 2005.2.19, 2006.2.9, 2007.2.28>
1. 손배법, 제 21호 내지 2007.2.28>
2. 「한국산업은행법」에 의한 한국산업은행
3. 「한국수업은행법」에 의한 한국수업은행
4. 「한국수업은행법」에 의한 한국수업은행
5. 「장기신용은행법」에 의한 장기신용은행
6. 「농협중앙회법」에 의한 농협중앙회중앙회
7. 「수산업협동조합법」에 의한 수산업협동조합중앙회
8. 「증권거래법」에 의한 증권회사
9. 「보험금융회사에 관한 법률」에 의한 보험금융회사
10. 「상호저축은행법」에 의한 상호저축은행중앙회(지급결제예탁금에 한한다) 및 상호저축은행
11. 「보험법」에 의한 보험회사
12. 「선박법」에 의한 인가를 받아 선박업을 영위하는 법인
2. 「어선전용금융법」에 의한 어선전용금융회사
3. 「저자금융규정」에 의한 저자금융규정인정회

- ABSTRACT**
- Expectation effect & Improvement plan applied to PFV(Project Financing Vehicle) in Housing project of Real Estate development project
- Kim, Seon-cheol
- Major in Real Estate Development and Management
- Graduate School of Real Estate Hansung University
- The Introduction of Real Estate Financing developed well in the Domestic market with the Government's financial Market Opening In the process of overcoming the IMF crisis in 1997.
- However, the Real Estate development credit uses a bank as a safety device, like a construction company or sponsors's guarantee instead of project financing based on its feasibility.
- Moreover, it faces a double taxation issue with the corporation tax for both SPCs(Special Purpose Company) related to ABS and Real Estate development.
- The double taxation issue's problem was solved by the corporation's revision, which allowed SPC to be a kind of conduit.
- In addition, on the condition that SPC meets the proper

- The Introduction of Real Estate Financing developed well in the Domestic market with the Government's financial Market Opening In the process of overcoming the IMF crisis in 1997.
- However, the Real Estate development credit uses a bank as a safety device, like a construction company or sponsors's guarantee instead of project financing based on its feasibility.
- Moreover, it faces a double taxation issue with the corporation tax for both SPCs(Special Purpose Company) related to ABS and Real Estate development.
- The double taxation issue's problem was solved by the corporation's revision, which allowed SPC to be a kind of conduit.
- In addition, on the condition that SPC meets the proper

- ②별첨 제51조2제1항제6호2에서 “대용영입인 정하는 법인”이라 함은 임대사업을 목적으로 “임대주택법 시행령” 제9조제24항제4호의 규정에 따른 요건을 갖추어 설립된 법인을 말한다. <신설 2006.2.28>
- ③별첨 제51조2제1항 제1호 내지 제5호 및 제5호2의 내지 제5호4의 유사한 투자회사라 “주택법”에 따라 주택관련시설자진 출자법인과 공동으로 주택건설사업을 수행하는 경우로서 그 자산을 주택관련시설에 운용하고 해당 수익을 주주에게 배분하는 때에는 법 제51조2제1항제6호가목의 요건을 갖춘 것으로 본다. <신설 2007.2.28>
- ④별첨 제51조2제1항제6호4 항목에서 “대용영입인 정하는 요건”이라 함은 다음 각호의 요건을 말한다. <신설 2004.3.22, 2005.7.15, 2006.2.9, 2007.2.28>
1. 자본금 규모 100 이상인 다음 각호의 어느 하나에 해당할 것
- 가. 제61조제2항 제1호 내지 제12호, 제21호 및 제34호의 어느 하나에 해당하는 금융기관(이하 이 조에서 “금융기관”이라 한다)
- 나. 「국민연금법」에 의한 국민연금관리공단(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제2항의 규정에 의한 방식으로 민간투자사업을 시행하는 투자회사의 경우에 한한다)
2. 제1호 가목 또는 나목에 해당하는 법인이인 100분의 50제1호 가목 또는 나목에 해당하는 법인이인 다수인 경우에는 이를 합산한다)이상의 자본금을 출자할 것
- ⑤별첨 제51조2제1항제6호4 항목에서 “대용영입인 정하는 요건”이라 함은 다음 각 호의 요건을 말한다. <신설 2004.3.22, 2005.2.19, 2005.7.15, 2006.2.9, 2007.2.28>

1. 자본금이 50억원 이상일 것. 다만, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제2호의 규정에 의한 방식으로 민간투자사업을 시행하는 투자회사인 경우에는 10억원 이상일 것
2. 「국민연금법」에 의한 국민연금관리공단(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제2항의 규정에 의한 방식으로 민간투자사업을 시행하는 투자회사의 경우에 한한다)에 다수인 경우에는 이를 합산한다)이상의 자본금을 출자할 것
- 나. 당해 회사에 출자한 자의 단독 또는 공동으로 설립된 법인

- 일부 2년 이내에 정당한 사유 없이 당해 용도에 직접 사용되지 아니하는 경우 또는 2년 이상 당해 용도에 직접 사용되지 아니하고 대항하는 경우를 제외한다)에 관한 등기 및 “국익연구자준법령”에 의한 외국인투자기업이 2009년 12월 31일까지 정하는 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산등기(외국인투자기업에 해당하는 부동산은 등기후 5년 이내 한다)에 대하여는 그러하지 아니하다.<개정 1981.12.31, 1986.12.31, 1993.12.27, 1998.12.31, 2000.12.29, 2001.12.29, 2002.12.30, 2005.12.31, 2006.12.30>
1. 대도시지역에서의 법인의 설립(설립후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)과 지질 또는 문화유산의 선지에 따른 등기 후 5년(이하 이 조에서 “자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)에 대한 등기. 이 경우 준법인은 법인의 설립으로 보지 세율을 적용한다.
2. 대도시지역에서의 법인의 설립(설립 후 5년 이내 자본 또는 출자후에 대한 등기, 본질·주식소지 제정 또는 본질무소지의 원인에 따른 부동산등기와 그 신설·신설·전환·합병 이후의 부동산등기
4. 대도시(「산업집적활용법 및 공공시설에 관한 법률」의 적용을 받는 유자지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용을 받는 공업지역을 제외한다)지역에서의 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산등기
- ②제1항제1호 및 제2호의 규정은 제137조제1항제6호의 경우에는 적용하지 아니한다.
- ③제1항의 규정에 의한 등록세 공제세의 범위와 적용가능 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항제4호의 규정에 의한 공장의 범위와 적용기준은 행정자치부령으로 정한다.<개정 1995.12.6, 1998.12.31>

- 기업구조조정투자회사법 제120(여사의 제제)**
- 다음 각호의 1에 해당하는 자는 이사가 될 수 없다.

- requirements, it could be exempted from the corporation tax and receive an acquisition – registration tax cut.

- It is called PFV, it is Real Estate SPC solving the double taxation issue.

- It became generally known that PFV is helpful to improve a partial project's possibility, although there is a gap among businesses.

- Recently, PFV came into the spotlight because it can develop profit and improve policy structure, which is getting progressively worse by the government's successive regulation policy.

- It is expected to occupy a considerable part in the Real Estate market later, though it is not very common yet due to a severe establishment requisite.
- This thesis is focusing on unsolved problems, improvement plans and presents a practical-based theory on the effect of applying PFV to housing development.

3. 자금관리업무를 「선박법」에 의한 선박업을 영위하는 금융기관(이하 이 조에서 “자금관리사무수탁회사”라 한다)에게 위탁할 것
4. 주주 4명 4호의 요건을 갖춘 것. 이 경우 “법기인”을 “주주”로 본다.
5. 법인설립등기일부터 2월 이내에 다음 각호의 사항을 기재한 명목회사설립신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세관련한 업무장제에 신고할 것
- 가. 장원의 목적사업
- 나. 이사 및 감사의 성명·주민등록번호
- 다. 자산관리회사의 명칭
- 장원 제51조2제1항제6호2에 해당하는 법인이 제5항제5호의 규정에 의하여 신설한 후에 동호 가 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 변경된 경우에는 그 법인은 변경사항이 발생한 날부터 2주 이내에 당해 변경 사항을 기재한 명목회사변경신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세 관련업무사무장제에 신고하여야 한다. <신설 2003.3.22, 2006.2.9, 2007.2.28>
- 장원 제51조2제1항의 규정에 의하여 공제하는 배당금 상당액이 당해 사업연도의 소득금액을 초과하는 경우 당해 초과금액은 이를 잃는 것으로 본다. <개정 2006.2.9, 2007.2.28>
- ⑤별첨 제51조2제1항의 규정을 적용하고자 하는 법인은 법 제60조의 규정에 의한 과세표준신고와 함께 재정경제부령이 정하는 소득공제신청서를 납세지 관할업무사무장제 제출하여야 한다. <개정 2001.12.31, 2006.2.9, 2007.2.28>

3. 자금관리업무를 「선박법」에 의한 선박업을 영위하는 금융기관(이하 이 조에서 “자금관리사무수탁회사”라 한다)에게 위탁할 것
4. 주주 4명 4호의 요건을 갖춘 것. 이 경우 “법기인”을 “주주”로 본다.
5. 법인설립등기일부터 2월 이내에 다음 각호의 사항을 기재한 명목회사설립신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세관련한 업무장제에 신고할 것
- 가. 장원의 목적사업
- 나. 이사 및 감사의 성명·주민등록번호
- 다. 자산관리회사의 명칭
- 장원 제51조2제1항제6호2에 해당하는 법인이 제5항제5호의 규정에 의하여 신설한 후에 동호 가 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 변경된 경우에는 그 법인은 변경사항이 발생한 날부터 2주 이내에 당해 변경 사항을 기재한 명목회사변경신고서에 재정경제부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세 관련업무사무장제에 신고하여야 한다. <신설 2003.3.22, 2006.2.9, 2007.2.28>
- 장원 제51조2제1항의 규정에 의하여 공제하는 배당금 상당액이 당해 사업연도의 소득금액을 초과하는 경우 당해 초과금액은 이를 잃는 것으로 본다. <개정 2006.2.9, 2007.2.28>
- ⑤별첨 제51조2제1항의 규정을 적용하고자 하는 법인은 법 제60조의 규정에 의한 과세표준신고와 함께 재정경제부령이 정하는 소득공제신청서를 납세지 관할업무사무장제 제출하여야 한다. <개정 2001.12.31, 2006.2.9, 2007.2.28>

- ⑤별첨 제51조2제1항의 규정에 의하여 공제하는 배당금 상당액이 당해 사업연도의 소득금액을 초과하는 경우 당해 초과금액은 이를 잃는 것으로 본다. <개정 2006.2.9, 2007.2.28>

1. 제4조제2항 각호의 1에 해당하는 자
2. 자산관리회사의 발행주식총수의 100분의 1 이상의 주식을 소유하고 있는 자(이하 “주요주주”라 한다) 및 대용영입인 정하는 특수관련제
3. 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자

- 기업구조조정투자회사법 제40 (별첨법)**
- ①기업구조조정투자회사의 법기인은 3인 이상으로 하고, 재원공제에 있는 2인 이상 포함하여야 한다.
- ②다음 각호의 1에 해당하는 자는 법기인이 될 수 없다. <개정 2005.3.3>
1. 사정나후·공익관계·원형질산
2. 과실나후를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받거나 이 법 기타 대용영입인 정하는 금융관련법(이하 상당하는 죄의 범법을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 면제된 후 5년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예의 선고를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. 이 법 기타 대용영입인 정하는 금융관련법(이하 회계·영입의 허가·인가 또는 등록 등의 제정된 법 또는 회사의 임·직원이었던 자(그 허가 등의 취소사유에 발생해 회계·직업 또는 이에 상당하는 제정이 있는 자로서 대용영입인 정하는 자에 한한다)로서 당해 제정된 법 또는 회사에 대한 죄가 있는 날부터 5년)이 경과되지 아니한 자
6. 이 법 기타 대용영입인 정하는 금융관련법(이하 회계·영입의 허가·인가 또는 등록 등의 제정된 법 또는 회사의 임·직원이었던 자(그 허가 등의 취소사유에 발생해 회계·직업 또는 이에 상당하는 제정이 있는 자로서 대용영입인 정하는 자에 한한다)로서 당해 제정된 법 또는 회사에 대한 죄가 있는 날부터 5년)이 경과되지 아니한 자

- 면제된 후 5년)이 경과되지 아니한 자

- 기업구조조정투자회사법 시행령 제90 (특수관련제의 범위)**
- 다음 각호의 1에 해당하는 자는 이사가 될 수 없다.