부돗사 개박사언 중 주태사언에 있어 프로젝트 투자금융회사 (Project Financing Vehicle:PFV) 적용에 따른 기대효과 및 개선방안

2007年

漢城大學校 不動産大學院 不動産 開發 望 管理 東攻 金善喆

제 1 장 서 론 … 제 3 절 선행연구 분석~

사)의 이론적 배경…

제 1 정 SPC의 의의 제 4 절 SPC 이중과세문제 ... 제 5 정 부동산 SPC 종류 및 현황....

제 3 장 PFV(Project Financing Vehicle:프로젝트 투자금융회사)의 연구 및 실태분석…

범인세범상의 PFV --

PFV 문제점/개선방안 ---

2007年

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

碩士學位論文

指進動授 李 龍 萬

漢城大學校 不動産大學院 不動産 開發 및 管理 専攻 金善喆

제 2 절 PFV 개발사업현황 및 실태분석

제 4 장 주택개발 사업에 PFV(Project Financing Vehicle:프로젝트 투자금융회사) 적용 및

발전방향

제 1 전 주택개발사업의 PFV 1. 주택사업여건 및 향후여건 ---2. 주택사업 PFV Structure -----제 2 절 주택사업별 PFV ... 제건을사업의 PFV 제 3 절 주택사업에 있어 PFV 기대효과 / 문제점 및 제 5 장 걸 론....

제 2 전 연구의 한계 및 향후과제 -----참고문헌 ABSTRACT

제1장서 본

제 1 전 연구의 배경 및 목적

부동산 개발사업에 있어 SPC(Special Purpose Con 하나는 항범위하고 다양한 구도로 사용된다. 또한 SPC는 시간이 지급 에 따라 다양하고 생분화된 구도로 변화하고 있다. 그러나 부동산 개별 사업에 있어 SPC는 이중과세라는 문제점을 안고 있다. 이러한 SPC의

는데점이 개선된 세요는 형태가 PPV(Project Financing Vehicle 프로 제트 투자공항의/방법식의 개발사업이다. 2004년 1월 29일 법인세범의, 202년 업인세범 /세정의에 프로젝트당항부족회사(PPV)에 대한 세계지원의 대통한 반영하면서, 개

프로젝트:유용구체하(PFV)에 대한 세계적인에 내용한 반영되면서, 전 역사업에 사용되던 SPC의 이중까지 문제가 제안되었으며, 2000년 5명 에는 소식되세계한업에 프로젝트:유우자회의에 대해 취송하여가 50% 단민호역이 변영되면서, FFV서명이 속속 설립하여 되었다. 그러나 FFV 방역에 제안되는 대한주방향수, 반당보지장아, 자주제 당에 시에하는 광모를 IFF사업에 대우는 생육되고 있으며, 단단사업의 장수에도 무게정한에, 모르는 용당에도 모르는 등에 대한구에는, 따라서 본 연구에는, SPC 및 IFFV에 대한 이윤전인 부분을 가능한 단구를 드대로 인목소인하여 경제되고, 무등건계반서임 중 구에나임도 시청마시합, 모스시엔서의, 재계발/전략수 시에나 IFFV 방식을 모임시 기계 경쟁 사업 Simulative는 반영화의, 사업병 사업가의를 본식하여 대가를 모여하고 수가는만 본세점을 가려면에 전혀 이유신 신원관점 에 기례있는 구에게반사업에 기대로가 및 반정방향을 못하므며 한다.

碩士學位論文 指進動授 李 龍 萬

> 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

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 提出함

2007年

漢城大學校 不動産大學院 不動産 開診 見 管理 東安

<표 2-1> 신공항교속도로(주) 소요자금 및 자금조달구조 ···········21

<표 3-1> PFV법(프로젝트금융투자회사법(안))의 주요내용31

<표 4-2> 항후 부동산정책이 주택사업별, 사업주체별 미치는

<표 4-3> 잠실 S아파트 사업비 현황표 ------55

<표 4-4> 월국 제3구역 재개발사업 사업비 현황표······60

<표 2-3> 공공-민간 합동형 PF사업 추진현황-----

<표 2-2> 주요 민자역사 SPC 구성

<표 3-2> PFV 사업성 모의실험 전과 -----

<표 3-3> 대표적인 PFV 개발사임 현황 ...

<표 4-1> 참여정부 부동산대책 내용 -----

<표 4-5> 도시개발사업 시행방식에 따른 전차 -----

<표 4-5> 경기 D지역 도시개발사업 사업성 비교 ----

영향

金 善 喆

金差誌의 不動産學 碩士學位 論文은 인정한

2007年 6月 日

심사위원장

심 사 위 원

심사위원

日 水

(인)

(6)

(인)

[그림 2-2] 부동산유동화 SPC 기본구조 [그런 2-3] 부동산개방 SPC 기본구조 ----[그림 2-4] 자산유동화회사(SPC) 구조 13 [그림 2-5] 기업구조조정투자회사(SPC) 구조 ····· --- 14 [그림 2-6] 기업구조조정부동산투자회사(CR-REITs) 구조 15 [그림 2-7] 부동산투자회사(위탁관리REITs) 구조 -----[그림 2-8] 회사형부동산간점투자기구 구조 --[그림 2-9] (주)우림유먼택 SPC 구조 ----[그림 2-10] 신공항고속도로(주) SPC 구조 20 [그림 2-11] 천도청 민자역사사업 SPC 구조 -----[그림 2-12] 토지공사 민관 합동개발사업 SPC 구조 [그림 2-13] 민간복합개발사업 SPC 구조 [그림 3-1] PFV(프로젝트금융투자회사)의 분류 -[그림 3-2] PFV(프로젝트금융류자회사) 구조 ··· [그런 4-1] 저군 아파드 데데 및 저세가건 변동용..... [그림 4-2] 수도권 주택거래 동향 [그림 4-3] 주택사업 FFV Structure ----[그림 4-4] 재건축사업의 PFV Structure

제 2 절 연구의 범위 및 구성

해당 사업의 계선점과 기대효과를 살펴본다. (3) 주택사업에 PFV 방식적용 시키기 위한 각 참가자붼 업무영역과

활성화 방안을 도출한다. 본 본문의 구성은 크게 5장으로 이루어져 있으며, 구체적인 내용은

ㅁ~, ㅌ~,. 제 1장은 서론으로 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 구성, 선행

제 1장한 서한으로 먼무가 하여 못 가가, 인기가 되기 못 가능 등 이 연구의 분석에 대해 인급하였다. 제 2장은 SPC의 이론적 배정 및 문제점을 서술하였으며, 제 3장은 기존의 연구절과를 토대로 PFV(프로젝트급융투자회사) 일

제 강장은 가운데 한구요가를 도덕로 LPV(도조로로=함하구위기) 된 반적인 이론 및 문제점 개설방에서 대한 내용을 사용하였다. 제 4강은 PFV 방식을 주매개별사임 중 대규모 사업인 도시개발사 업, 최건수시업, 제개발사임에 작용되어 직장한 사업구도 및 사업성 경 도를 통력에 기본시험되게 비교점을 사용하였다. 제 5강은 전문부분으로 본 논문에 대해 권리하고, 총생하며 연구의

노의 정비'를 통해서 197명의 보운을 제시되었다. SPC 중 197V 제간원이 부동산개발시합의 197V 형식이 전환되면서, SPC 중 197V 을 분유하여 중 더 전변하고, 세명하게 전도하는 논문이 발표되었다. 그러나 그리한 내용의 논문에서 부동산 개발사업에 있어 197V의 이론 적인 내용을 주고 사용하였으며, 이론적인 모델 및 가정을 통하여 연구 의 전자를 모음할 뿐이었다.

목적회사)의 이론적 배경

제 1 정 SPC의 의의

템2-1]은 SPC를 분류한 그림이다.

	부동산유통화 SPC		부동산개발 SPC	
구분	영속적	환사적	영속적	환시작
		CR-2 ≛		
양목회사	0000000	ABS	P	PV
(범인세인제)	위탁관리리츠	CRV		
		회사정부동산원도		
			(프로8	ero 트회사)
실제회사	자기관리리츠]		

선탁형 부동산편드와 CRC(기업구조조정전문회사)는 SPC의 법투에 포함되지 않는다.

[그림 2-1] 부동산관련 SPC의 분류

[그렇고·1]과 단어 SPC는 그 실제이부에 따라 명목되시와 실제되시, 문속이부에 따라 영속 전한 회사와 단시권한 회사도 나는 수 있으며, 작가적의 구분에 회복 관회의 의미부를 위하여 의미보는 위한이 변경수가 준 한편 반려실수 있다고 하였다. 수 '독변한 목적을 해결 설립 단니라는 SPC의 경영의 의미보는 위 의 모든 회사가 SPC에고 할 수 있으며, SPC는 '이송커제가 전에 된단' 라는 전에(병인생명)도는 명목의사명되면서 SPC으로 할 수 있다. 또한 SPC는 '영속적인 수 없다라는 의미에서 본단인 원만리(대한국의의 소차가(관리의)는 SPC에서 세계되다. 그런 의미에서 SPC에는 것은 병적인 문자, 산권적인 의미보를 병표될 걸 수 있고, 사용가에 따라 단 가를 보는 것은 생각이 기를 받는 가득한 것을 보는유하기 회복으로 무실한 병원이 있는 생각이 되었다는 무분인의 필요송유가가 회복으로 무실한 변경한 설립에서 가는 SPC의 항로에서, 방문한 부동 무실한 설립에 있는 설립에서 가는 SPC의 항로에서, 방문한 부동

독립된 벤도의 범인을 설립하여 자산을 SPC로 양도하여, 양도된 부동 산을 기초로 하여 유동화증권을 발행하는 것으로, 유동화증권에 대한 회수, 지급이 완료되면 SPC가 첫산하게 된다.

SPC의 구조는 기본적으로 부동산유동화와 부동산개발로 나누어 설퍼볼 수 있다. 각작의 구조는 자산의 성격, 사업의 유형별로 각작 다 르지만, 기본적인 구조를 살펴보면 아래의 [그림 2·2]와 같다.



상기 [그림2-2]은 부동산유동화 SPC의 기본구조를 나타낸 것이다. 성기 [132:20]은 부장선들을 SIC대 기본구조를 나타낸 것이다.

당한 선송용하는 기원으로 유형장을 연제에 처작한 기계가 있다는 시험을

당한하는 부장인제에 당을 소음한 개선보육하고 해외에도로 관련해

당고대 취안한 SICE을 설립하여 자신을 완전해 당도라고, SIC는 시험을

당고대 취산한 기료도 하여 내리 가지 신흥보고장의를 용하여 부동

당신을 반별하는 것을 만반다. 이 기계에서 SIC는 성명하여 위해

1천다, 부장산을 통해서 날리는 사람들 사람들 하는 자선보육하여에 제외하

1천다, 부장산을 통해서 날리는 사람을 그대로 SIC인 병원한 부장산

순순을 순구한 구시에게 도 인경에 당신자하는 단지 모르게데 이렇는

회계 해당에 넘선서를 연쇄한으면, 부장산중인에 소유자에게 반대당

하게 해당에 넘선서를 연쇄한으면, 부장산중인에 소유자에게 반대당

1차에 병생에 넘선서를 연쇄한으면, 부장산중인에 소유자에게 반대당

1차에 병생에 넘선서를 연쇄한으면, 부장산중인에 소유자에게만 배당

1차에 병생이 되었다.

소속세술 살게 된다.
[그럽 2-3]는 SPC를 이용한 개발사업의 일반적인 형태이다. 하지 만 이러한 구소는 표준화되어 있지 않고, 프로젝트벤로 다양하게 구성 된다. 즉 사업의 유형벤로 각 참여자들과 역할은 변할 수 있다.



[그림 2-3] 부동산개발 SPC 기본구조의

SPC구조가 처음 점유되었다 SOC사업의 경우 사업단계가 건석 SIC구소가 처음 작용하였던 SCC사업의 점속, 사업단계가 건설-소속(이란)는 역을 단표로 마루어지고 그 가장도 10년 이를 상징함에 현재, 꾸용한 개발사업은 건설-현재로 사업이 용표되는 문항함이 대꾸 문에며, 서성기산도 3년 아래의 단기엔 경우가 많다. 태리자 가장을 조 명하는 구조로 무용한 프로젝트들을 주는 자꾸 SCC도로적들을 구조보 다 살대적으로 단순하다고 볼 수 없다. SOC사업의 경우 중사자들은 소가기진, 공항단계, 지자원들이 에너 자꾸는 투자가(으로, 보역시, 연 기능, 편21일로 이루어지에 자문들의 공모 모든 대단에 모르고, Project Finacing 에서 이에 다음하신간의 신대에서으로 등을 통한 대판으로 위에 조단된다꾸. 이에 변째 반반적인 부용단기엔 프로젝트의 경우, 2-3 지 미대의 출사자들인 설립한 소소원의 설업을 가장심에 되면 SIC 와, 인전 당공기관에 해안 Project Plannesin, 개설시험 입장부분을 보 중하고 시상에 참석하는 건설사 등으로 이루어진다.

제 3 전 SPC 설립복적 및 효과

하고, 법인세를 면제받기 위해서는 명목회사의 형태로 설립이 되어야 하기 배문에, 실제 PMProject Management)업무를 담당할 자산관리회 사를 벤로도 설립하거나 PF'의의 출자자중 하나의 회사에 받기야 하는 설립으면 전차를 밝게 된다.

제 5 절 부동산 SPC 중류 및 현황

1. 부동산유동화 SPC

되며, 자 산유동화목적 이외의 다른 업무를 영위하거나 차임을 하는 것 이 제한되며 오직 1개의 자산유동화계획만을 수행하고 자산유동화의 종묘와 다불어 자 동적으로 청산된다. 요컨대 설권적인 교유 업무를 수 행하지 않는 실제가 없는 명목상의 회사(Paper- Company)인 것이다. 자산보유자는 유통화대상자 산을 SPC에 양도함으로써 자산보유자의 파산위험으로부터 자산을 법적으로 분리시켜야 하며, SPC는 자산의 가

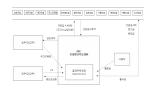
- 12 -



[그림 2-7] 부동산투자회사(위탁관리REITs) 구조

□ 무용산무자회사범 제2조 1 © 김병원, "한국부동산원드의 다면화왕안에 관한연구", 건국대학원 부동산학 18 2005

사업에 대한 구조도는 다음의 [그림 2-10] 과 같다.



[그림 2-10] 신공항고속도로(주) SPC 구조

삼성건설 등 11개 건설회사는 주주했약을 통하며 컨소시엄을 구성 급경인장 등 11개 인코바이다 무가입니고 중에서 인조시되고 가장 하였고, 본 사업의 추진주체이자 STC형태로 설립된 신공항고속도로 (주)와는 출자 및 건설장사 계약을 제권하였으며, 본 사업에 대한 신흥 보강을 위하여 추순위대충(sub-bass)계약을 제권하였다. 본 사업의 추 진과정에서 소요되는 모 등 자급의 유출은 대주단이 자급관리에 관한 전과회에서 소요되는 또 는 자리의 수축은 대한다여 자란리에 흔들는 항에서에 기소하여 실험한 회사하여기생들에도 5위에 이 무어지며, 존간시인 선법으로를 포함한 대주단간의 제안되음은 대주단 위학에서 행사되었다. 또한 사업주의 인 선장학교수도로(주)는 대주단과 순행한 생산학교수 등 기업교 구선사인 선법으로에 수수도 작성을 최정하고, 중에서인 설업전원 등 11개 전원되었는 전보생물의 목으로 다는데에 출착자 보증기 및 중에서 학생된 생충 하였다. 본 시원에 소요된 중 자란은 어려워 < 표 21 > 가 된이 25 5명 선원으로 설심적인 조명에 등 표 22 > 3개 단인 조명 설심적인 설심적인 점등 인접으로 등 25 5명 선원으로 수십시켰다면 설심적인 기술으로 1개 전설되었다. 이 가운데 25%인 4,480억 원호 11개 전설되었다. 이 가운데 25%인 4,480억 원호 11개 전설되었다.

또한 SOC사업이나, 대규모의 부동산개발사업의 경우, 초기자금이 믹 보안 NUC사업이다. 대규모의 주관단계했다의 경우, 조기가라이 막 대학기 때문에 단독으로 출자를 하기보다는, 여러 출자자들과 공통으로 출자를 하여 체험을 분산시키기 위하여 SIC를 설립하는 것이 높아하 다. 이 경우 주사업자는 출자지본의 비율을 조정하여, 최대출자자 혹은 주간사의 역할을 수행받으로써, 사업의 주체로써의 역할을 할 수 있

4 업대식, "부동산 개발사업의 프로젝트 파이낸상 활성화 방안에 관한 연구",
 2003 p.13

액에 상용하여 ABS를 발행하여 조단된 자금으로 자산보유자에게 자산 양도대금을 지불하게 된다.

15.대급을 전용하게 된다. 한편, STC는 설계가 없는 영화성의 회사에 지나지 않으므로 운동화 관련된 업무(AISS⁴배, SPC대체이지, AISS편대공원 등)는 제3와 내체 위원을 하여의 해내, 운동화가 전환자는 5분만 자신을 관리하는 앱 는 말으의 자신 모음자들에게 제 위탁하여만 한다. 우리 관리하는 앱 가입은 AISS의 가신문등화회사(SPC)의 구조를 나타내면 아래의 [그 12세를 된다.



[그림 2-4] 자산유동화회사(SPC) 구조

2) 기업구조조정투자회사(CRV)

기업구조소성무자회사(Corporate Restructuring Vehicle: CRIV)는 기업 구조조정무자회사업에 근거하며, 자산의 50%이상을 취리아웃학생 (MAGU)체설기업과 관련된 자산(출사권환주식, 여신, 법보권 등)등에 두 자하며, 이 자장에서 취크아웃기업의 상당수의 부동산자산이 유통화 된 다. CRIV에 대해서는 지주회사에 대한 목례(무제비율 100%, 자회사출

5) 회사형부등산관점투자가(대사형부등산관료)
기는 간정투자석산용성업에서 12 부등산건정투자가(기 형태를 받드 시청인적 없는 선택하으로 설심하여서 했다. 용한 선택에 두등산건정투자 지구 간도 해가 나기 때문에 35대로 진행한 수 없는 용안되고, 투자 선택이 기 때문에 이용하여 보면도 없다. 그러나 선택에기 때문에 실망 부능산의 살에 전성 부경구에 다른 모양으로 대하여 수약하여 등가는 제로 인한 마음이 발생하여, 많은 센트란이 설명하산관점을 보기하여 개설 보고 시계를 가간계부터 성명을 가를 하는도 함이 개설되었다. 전로 두세워시형 보건을 선택하는 생각에 보면 경소에 제기되었다. 전로 두세워시형 전체으고 전체에서 시 두모적인 역원을 한 수 있게 되었다. 전문의 운용은 기본 18대기 의 자산관리에서가 많은 것으로 보안한다. 이는 기존 자산관리 시청인에 18대기를 보는 경우에 전체에 보안하는 보안 보다 보다 있는 것으로 보안한다. 이는 기존 자산관리 보안되고 전체에서는 음용에서 수 연설되고 있는 수에 있게 되었다. 이는 사람 사람시합 18대기관소를 운용한 수 있다고 있는 수 있게 되었다. 이는 사람시합 전체에서 보안되었다는 경우전에 무용산관리와 함 수 있게 되었다. 이는 사람시합 의 생사님 있다. 보안을 수 무단 수 있게 해 온에서 관심에서 보다는 것을 보는 사람의 본수를 가장 수 있게 해 온에서 보다 있다. 기관 기관에서 가장 기관 기관에서 되었다. 보안되었다는 경우전에 무용산관리와 한 수 있게 해 본 이나로 간단되었다. 보안되었다. 보안되고 있는 수 있게 해 본 이나로 간단되었다. 보안되고 있는 수 있게 해 온에서 간단되었다. 보안되고 있다. 보안되고 있는 수 있게 해 본 이나로 간단되었다. 보안되고 있는 소리를 자산관리 가장 기관으로 가장 기관으로



사가 자기자본으로 출자하였고(SPC자본관), 나이지 1조 3,000억 원 (75%)은 산업운영을 배롯한 18개 급흥기관이 대주단을 구성되어 5년 거치 11년 상환의 총 16년의 기간 에 걸쳐 프로젝트 급흥 방식의 Syndicated Ican-2.로 공급하였음.

< 33	2-1 >	신공항교속	左至(中)	소요자급 및 자급조달구조
818	2차급	∑B >	19	H 2
국가사업 민간사업	3,584 17,400	국교지원 출 자 급 차 입 금	3,584 4,400 13,000	용지하임, 서업권보상등 자기자전에를 25% 타인자전에를 75%(프로젝트급용대출)
Я	20.984	Я	20,984	

3) 현재역사사업 (전체적시는 할아보는 제품으로 및 항권의 시비스 유구 충족을 위하여 역사진들을 현대적으로 건설되어 가장 센트시설을 구비한 필요성 이 대구되면서 제로는 역사를 개설 제품 전문의에 대단한으로는 강당하여 이렇고, 한 건강들은 도자시작에 여부를 짓는데 부산을 두자하면 시 제로운 살업을처를 얻는다는 경에서 시로의 이해가 빛아 받아지 수 전하는 시설에서는 근거병원을 "자유한도의 운영에 관한 부생합"으로 한 자꾸는 유치로 변체적 역사건은 전에서부수성, 해변하는 유럽전함, 본 도부지의 단선에 점용하기(500년 범제회), 별도시설의 무상하는(대통 등), 역사식 등 소리를 제품하는 기를 가장하는 기를 가장하는 수 등 역해회사가 소속 운영해회사장이 주로 내용에서, 처리의 [그림 2~11]는 자리에서 사업 에 대한 일반적인 구로도를 그림으로 나타낸 것이다.

가 좋아 대용이 가능하다돼요. 대한 후 인반적으로 무과비율이 수백% 에서 수현%에 이르는 등, 통실적인 무지비율을 됨면 소가하게 되어, 약후 기업의 추가사업에 연락을 먹지게 된다. 성계, 시점의 단원하를 할 수 있다. 프로젝트만을 위해 설립된 SIC에 대한 Project Financing 상원하면 및 답보를 대충하면 모드로 대한 의료하는 하여난성 열성이기 대원에, 대충수에 모드는 자신 대상 프 로젝트의 수익성 및 위해 본식을 업명에 백하고 충분은 확신 하여 또 모젝트의 수인성 및 위해 본식을 업명에 백하고 충분은 확신 하여 또 모젝트의 수인성 및 위해 본식을 업명에 백하고 충분은 확신 하여 또 모젝트의 수인성 및 위해 본식을 업명에 백하고 충분은 확신 하여 또 기업에 기업에 대한구시는 예상 이게 원리에 들어 보는 이는 가 가 있다. 기업에 대한지 대한구시는 경상 이게 위에 우가가는 것을 생 전하고 대상 프로젝트의 기상 등 SIC가 단단하여 되어나다면서 purpose compuny)인 것을 소구한다. 또한 사업 우리에 단명하는 으 무서 있다. 후에 의사가 시문을 소하여 있던 등 SIC에 단명하는 도 사업을 수 권하여, 이의 용비회사(CI설식, 문양대역사, 설계적)한다 SIC의 이용으로 개약을 주권하여 사업주체에 단면하는 함께 되었다.

제 4 전 SPC 이중과세문제

영리법인의 주주가 법인을 설립하는 궁극적인 목적은 법인자회의 이익이 아니라 법인을 통한 주주의 개인이익의 극대회에 없다. 집안에 서 발생한 소독은 궁극적으로 주주에게 돌아가기 된다. 그런데 대우수 의 국가는 법인에 대한 법인에서 기억에 대한 소독하실 위계의 독원된 세옥으로 제대하고 있어, 법인을 통해이 제독한 소독을 위해 경우 등단 되는 문에게 발생한다. 즉, 연안을 통해이 부동안설을 위해한 경우 법 인이 최돈은 이익의 대회에 업데에가 가라므로 꾸가되고, 됐던이 달해 이익을 주구에게 해당하면 이상 주주에게 다시 소독세가 부가된다. 부

자비를 20%대선원용에게, 출사관인 목대(은생의 타 회사 출사사 동안 기업 구석체당 15%이네 제한, 보험사의 생산운송원한, 중단시의 유가 준단부자원도 등의 작용에게, 사회면행단보으의 목대(관산관리 및 학계적이 10에서의 및 실용관련원들으의 복대(관산의 제 학자 번 행동수 의 15%이상 출자사의 선용장이에는 작용 제비)등이 부리된다. 이런 원 최대한 배영으로 CEV는 사실을 가주되자가는 출 수행되었어 설립 전한 기업무조로보증을 수원한 여기가 없으므로 자산운용은 전문 인적 소전이 살 경우고 사람들이 20억 관산운용은 전문 인적 이번 단단.

CEVE 기선무구목자료보석자(2000년 등 10억 관산운용은 전문 이야 한다.

한다. CRV의 기업구조조정투자회사(SPC)의 구조를 나타내면 아래의



[그림 2-5] 기업구조조정투자회사(SPC) 구3

3) 기업구조조정부위회사(CR-REITs) 기업구조조정부등산부위회사는 기업구조조정을 부동한 부의을 전본 적으로 따는 유학원인는 형태의 제미의 경기나도자, 회사의 준수기간을 정권적 기계도도 하는 한시점 페이커 전피나마다, 축사전은 70%대상을 기업구조정부 관련된 부동산에 부계되어 한다. 이런 구조조정부동안의 위하는 기업의 부경원목적의 부동산 학계회장기업 법칙간대, 회의기 업 부동산등으로 광병하게 지정하고 있으며, 제기대단의 50%이상을

2. 부동산개발 SPC

한 단작적인 TV의 반복에 할아서 SPC는 사업의 권용한 추진과 프로 적도 파이팅인 대응을 받기되하여 건설사 혹은 시청사가 100%지원을 출착하여 상태성의 기준을 증적하는 최소한의 자본간으로 설립되는 자꾸가 전반적으로 이 경우 비교적 SPC의 구와 간단하다. 사업주관시 SPC의 무례대에서 발개는 수반5세 이르지만, 실제 SIC의 '주제민을는 격치는 구역되어서 설계는 구현되어 이르지만, 설계 사업의 주제인 전설사, 시행사의 제무구조에는 아무런 영향을 미치지 못하며 진설사, 시행사는 이리 한 캠 때문에 또 다른 사업의 추진에 이하다. 또한 SPC는 사업의 발주기조서 모든 개약의 주제가 되며, 대 개의 경우 공사완료 후 청산하게 되는 한 시작인 범인이다.

(1) Woolim e-BIZ Center



[그림 2-9] (주)우림휴면택 SPC 구조

본 건은 서울시 구로구 구로동에 소재한 서울디지털산업단지내에 동



[그림 2-11] 천도청 민자역사사업 SPC 구조

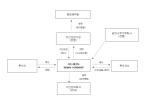
[고집 2-11] 원도형 먼저막사사업 모두 전 국내 번자역사사업은 모두 BOT방식으로 시행되고 있으며, 원도 청(송자 지문 조와(여위)가 서업구자(송자)적 조와(대위)와 원연증자 사(송가지본 5와(대위)로 구설된 제3대답변식이나, 먼저역사기업의 항 아구점는 전도형, 서업구관자, 먼저막사(구), 지자제공이나, 원조원의 역 등은 번자에서 사업적을 원모자의 현광되고 송자되자에 대한 송자를 되게 되는데, 현황순하가 원교하다고 연결되는 경우적는 원모자산은 현 보고 송하를 수 있도록 독재병 및 자리에 의에 단당되지 있다. 고대상 선계 영어나는 송자는 행용이 이번 자문인으로 이제지고 있다. 지자에 나 다음 전세가보기에 제정점 속에는 자리 않고, 단어자시 관련시회에는 너 대한 인하기를 전쟁하는 역항을 하고 있는데 여기자 원하는 인자에 사 관련세계된어는 도시체(변경)전쟁, 공통생명회가, 건강제계, 도시 전에 제보관된가 경영기법(도라우)등을 선생적으로 지원하는 역학 에게 되고, 실점적으로 변하다. 사업구하는 전자에서는 함께 없어 제료관단과 경영기법(도라우)등을 선생적으로 지원하는 역항을 에게 되고, 실점적으로 변화하는 사업자의 대주관 전체에게 대한에 단상 역사가 환경을 하게 되면 운영화 관리를 받는다. 이와 원이 번지에서 받아답에서 시점구관자가 자기하는 바람이 되게 때문에 단어 인사업에서 시점구관자가 자기하는 바람이 되게 때문에 단어 반사업에서 시점구관자가 자기하는 바람이 되게 때문에 다시되는데요?

동산업은 게인형태로 영위하면 소든세만이 과세되나 동의하 사업은 번

사업회 주 또 프로젝트와사용은 이중개세를 부탁하게 된다. 미국의 도쿄에(Combait) 기준을 처음한 연속이라며 부동산문야의 SPC, [그림 2·집 부동산송등화 SPC 기본구조 의 모든 회사들은 도관 제로 문관된 수 없기 때문에 모두 이중 개세를 부탁하지 않아야 함께 모든 불구필요, 아래저 우리나라는 Combain 한 개네의 소래당국에 없 기 때문에 명목돼서에 판매 법인세를 면제하고 있는 신청이다. 이에 따 기 때문에 항작되었지 는데 입단지를 단지하고 있는 글랑기다. 기계 때문 # PFV와 같은 개발사업을 추진하는 프로젝트회사를 마지 행동회사의 형태를 피어야 하는 불흥리한 권자를 가지오게 된다. 즉 임언히 PFV 는 개발사업의 주제로써 프로젝트를 담당할 인력들이 괜요함에도 불구

- 11 -

부채상환에 사용하면 구조조정용 부동산이 되기 때문에 사실상 대부분 의 기업부동산에 투자가 가능하다. CR-REITs의 구조를 그림으로 나타



[그림 2-6] 기업구조조정부동산투자회사(CR-REITs) 구조

CR-REITs는 명목회사이기 때문에 자산운용은 자산관리회사에 위 CR: REITTS는 항목회사에게 해안해 작산문들은 자산한리회사에 위한 의무가 있다. CR: REITTS에 설립을 송이하여 외치 위하여 설립을 건강의 독대를 부여하고 있다. 선립시 자본급의 300억점에 내에서 원문을 자를 하하라고 있으며, 1만을 구선도속한(CIDN) 및 설립시 유문급에 300억점을 받은 포르막도는 구성을 해제하고 있다. 무슨 법인사를 간면해주어 이중자세원들해 관련했으며, 취·등목세도 50%간연을 해주

4) 부동산투자회사(위탁관리REIs, 자기관리REITs

부동산투자회사(일반리츠)는 기본적으로 CR-REIT's와 같은 구조 로째, 그동안 명목회사가 아닌 실제회사의 형태로 세워져야 했던 법률

한 건축을 안해 다수의 경쟁이 동시에 입주한 수 있는 다음에 집합된 축할인 아파트병응장을 건접 분명하는 사업이다. 차구점 시회사는 본 사업인을 취하여 신문도 선명한 범인이고, 사업과 및 Sponsor는 수업 선명(수), 사용에는 수업인설업계(수), 모든 보조트로 하시면 최 취소에는 수 인운에이다. 사업에는 수 기업인설계(수), 모든 보조는 나음에 [그런 20개로 만든 이에 시점을 Sponsor에 관심이 인사에가 되어, 모지에 대한 생각들의 지금과 포제 및 사업성을 당보고 하여 여러 급을기관으로부터 차업을 제로 노력하였으로 수 있을 수 있을 이 보고 하는 사업을 보고 하는 기업으로 존심하는 수 있는 수 있을 이 보고 하는 사업을 하는 사업을 보고 함께 보고 하는 사업을 보고 되는 사업을 보고 되었다면 보고 있을 수 있다면 보다를 보고 되었다면 보다를 보고 있다면 보다를 보면 보다를 보고 있다면 보다를 보다를 보고 있다면 보다를 보다를 보고 있다면 보다를 보다를 보고 있다면 보다를 보고

도만을 위한 SEC에 설립한 사실용용하게(AESUM) 의한 SEC에는 및 전혀 전혀 지수 있다. 따라 서 되지만 전세로 한 프로젝트 유미선생 취급은 법인적에 대한 이용자 서 등이고 사무하여나 법인선생에 하는 한리에는 자가 등이 하여 문제 가 된다. 그러나 본 프로젝트는 이파트링상을 건설에 관한 건으로써 수 등록세가 전세되고 충도세가 20%라인되게, 각을 꾸만들어 모두 번 제되는 네네데에 되었다면 네네데 전한 소문에 가 된다. 그러나 본 프로젝트를 등을 하게 하는데 살려면 주었다면 가 되었다면 있다면 생각하고 수 무단하여 모두 만데 되었다면 생각하고 충모세가 전세되고 충모세가 없어 보다면 생각하고 생각해야 있었다면 생각하고 생각하면 생각하고도 등에였다.

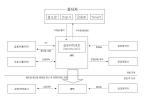
신공항교속도로(주)

IV 근용등교로-모드 선생들은 변경유치축권범에 따라 변간사업자가 시설공을 두 국가에 소용권을 이권하며, 30년전의 무상사용 기간 동안 통행료를 정수함으로써 투자에 및 격쟁이들은 회수하는 BTO (Build - Transfer - Operate)방식의 변자식업이다.

< 표 2-2 > 주요 민자역사 SPC 구성

역사	서운전자역사	9528444	부용면지역사	무산문자역사
e इक्ट्र	8238	IOEGI	8633330	\$GH\$389
	서울/장광건역사위	見口さきエオル中	A-9 6/198	本公司公司
SPC	(철도창25%, 원화66%,)1단출지자)	(철도함25%, 롯데스평25%, 롯 데제383.9%, 폰데참743.2%, 폰 데삼377.5%, 대표기학2.9%, 성 성합학회5.3%, 20대출제작)	(電圧型,項の78個)	(철도형,현대비혈공성)
자본공	10억(철도한 25억)	1(向(登至登 2 (年)	300(12.5050)	10억(철도참2.5억)
SK	1988.3	1991.5	2000.2	1999.2
역사	202000	8//8/44/4	885944	99959994
엄주관자	HRI	80000NB	99.5 SDVK	ReigaRq
	54478	현대역사의	항용역시의	유비트콜레스
sec		(철도청25% 현대산업기념25% 공공개발산업5%, HRSP25%, 출작합 (HL)	(5/8544KTEN, 1/2/8/2004)	(네트블릭스 75%, 필요한 25%)
자본급	17학(철도한 2학)	22878	284	1204
7/2	2002.5	2003		

4) 도위판사업 도지공사의 공공·민간 팀용행 프로젝트 파이센설은 공공부문과 만 간부은 이 축과 프로젝트를 위해 공용으로 송작하여 공공·민간 합중 프로젝트과의을 선임하고, 그 회사의 해정으로 자꾸를 운전하여 지역하는 경우 전기 조심사업자 기계 수 학문자의 문 전에 대한보지를 제공하고 민간부문은 개반개최 수 수업하여 공모에 참여하여 민간부문의 건설 기술역을 활용하게 된 다. 아래의 [122 그건을 일반 적인 도롱 PF사업에 대한 구조도를 도 식화하여 나타낸 것이다.



[그림 2-12] 토지공사 민관 합동개발사업 SPC 구조

이러한 공공·면간 활동형 PP사업의 추진대경은 첫째, 효율적 도 지아용 도모이다. 기준의 대적기반성성등 공통계반사업의 경우 사업시 행사인 공통 부문에서 단지를 조선하여 번전에 대치되고 대자유의 건 하는 권적으로 인데 해결하는 구독에서는 연결되어 무엇을 확보해 상점을 준 도지이용으로 당초 의도했던 도시개발 방향과 실제이용에

- 24 -

장 PFV(Project Financing Vehicle:프로젝트 투자금융회사)의 이문적 배경 및 사업 현황

제 1 전 PFV

1. PFV의 의의

PFV(Project Financing Vehick=프로젝트광용투자회사)도 역시 SPC의 영송이다. 부동산관련 SPC을 크게 부동산용동화부문화 부동산 개발부운으로 나누었을 때, PFV는 부동산개별 SPC의 한 종류로써 구 조화하여 나타내면 아래의 [그림 3-1]과 같다.



[그림 3-1] PFV(프로젝트급용투자회사)의 분류

즉 기존의 부동산유동화 SPC는 명목회사형태로써 각 개별범과 별 언세병, 조세득세계한법등의 법률근기로써 법인체, 취·등목세 등의 회 때의 없었지만, 부동산전방 SIPC등은 대부분이 실제회사형태로써 법인 세 면제해택을 얻지 못했고, 법인세를 먼제받을 수 있는 근거범도 존재 하지 않았다. 이러한 문제성을 해졌하기 위해 부동산개발사업의 SIPC (프로젝트회사)들도 일정한 조건을 만족하면 부동산유동화 SPC들의

1) PFV의 설립요건
PFV의 설립요건
PFV의 법적적으로 2년 이상의 존립기간(대관병기)을
갖는 한시점인 독수목적회사(SFC)도록, 등록 당시의 최계 납입의론으
요마다, 목의 PFV의 행기인 중에서 1선 이상은 급증기간(인원으로, 산 업소료, 수업원으로, 중소기업으로, 공건성으로, 공건회사도보 등학급회사, 기계 선명에서 이용하는 급증기간(인원으로, 산 업소료, 수업원으로, 중소기업으로, 공건회사, 모르되자, 문항급화되기, 기계 선행에서 이용하는 급증기간(으로, 가공장독의 원과에 책임 PFV의 등록을 선생度 당시 일반에는 (10%)이상의 입업자 문장을 회사, 의학자의 부모에 대해 가공장의고 있는 순행, 보접되자, 공항급증사 등 급증기간의 PFV에 대해 가공장의고 있는 순행, 보접되자, 공항급증사 등 급증기간의 PFV에 대해 전공장으로록, PFV에 대한 단속기간의 작곡적인 출사용 유도하고 있다?,

2) PFV의 운영요건

2) PF7의 운영요간
PFY업에서 가정되고 있는 PFV는 기본적으로 관시적인 핵취리사
형제의 SFC이모도, 격각 자신환리회사(Asset Management Company:
AMC)와 자관관리 사무구락회사에 의하여 자산의 한편, 운용 및 치분
의 업무와 자라관리의 업무을 수에하게 된다. 자산관리회사는 PFV의
참사와 모는 출사자가 설명한 설명한 주설리사도자, 취약한은 자산을
조수 설심한 구분에 관리회에서 하여, 점은 소문 전원 PFV에 존
대용 변역시킬 경우하는 존해 배상의 원인을 연대하여 무여한다. 환선, 자금관리사무수막회사는 "신탁엄"에 의한 신탁엄을 겸영하는 금융기관 인 신탁검영은행으로서, 자산관리회사의 책임과 동일하게 자산 구분 및 언대 손해 배상의 책임을 갖게 된다. 또한 PFV는 설립당시부터 소요 자급의 전부를 출자의 방식으로 조단하는 것이 어려운 현실을 감안하

다음가들의 송자세만, 운동세만 및 투자세반에 대한 현행규칙을 살펴보면, '단혜말' 제조도 제방 및 제방을 순행이 다 되자의 의견관을 갖고 있는 주시의 1986을 소 되하여 소속하는 것을 단체되고 있다면 이 1985을 제공하는 것을 전하여보고 있다려고 있다며, '문항감송회사에 관련해를 제 있는는 생활당동회사이 송자주를 주차 만든는 참가지원의 위험 이십고 일침하는

리사(AMC)에게 사업의 관리를 위탁한다. 이 과정에서 실제로 자산관 리사는 출자자들이 세운 벤도의 범인 일 수도 였고, 출자자들 중에 하 나의 회사가 웹 수도 있다.



[그림 3-2] PFV(프로젝트금융투자회사) 구조

일반적인 부동산 계반사업이라면 자산관리사의 역할은 시행사(디벤 로파)가 받게 된 가능성이 크다. PFV는 벤도의 법인이기 때문에 PFV 의 대자대조료상에서 출자자들이 출자한 자본군은 PFV의 Equity를 이 무고, 대주단이 PF한 대출군은 PFV의 Debt를 이루게 된다.

6. PFV 세금호과

PFY구조도 사업을 진행했을 때 가존 SPC을 이용하여 개발시업을 진행하는 것에 비해 제공료자로 언제 얼마만큼의 사업실계신 효과가 있는지를 받아보기 위해 모여시점을 통해 받고모자 만든, FPY도 사 성이 구절하여 발전하면 전체인기에 대한 자본관이 50만 전 되어야만 만단, PFY의 자본라이 개발사업을 진행하기 위한 호기자는이라고 반해, 도지

차이가 박생하는 문제점이 대두되다. 따라서 곳곳개박사업 시행자인 곳 자이가 발생하는 순계급이 태구난다. 마다서 송강개판사업 시행자인 송 우부분에서 민간사업치의 우수한 건축계원을 운동하고, 정해진 기간 내 에 건축물을 책임 환공할 의무를 꾸여하여 적기에 바람직한 도심장간 을 형성하고 효율적 도지어용을 도모하는 것이 바람직한 병식으로 주 기업자의

원되었다.
했다. 주민년의 제고이다. 선도시 등 그동안의 대규모 백자개발자
원의 경우 구인임구시기의 병원, 소설시설, 교육시설 등 관식시설의 전
수시기가 당한 당구인임의 불편을 아기되어 구인당의 입우시기와 동시
자연 관리시설을 운행으로써 시설가구 경우전에 대한 관리시키와
동시
제로, 전인 무용신간을 선모이다. 프로젝트 되어내실을 마약 등 선
건국에서는 전인 무용신간을 선모이다. 프로젝트 되어내실을 마약 등 한
건국에서는 전인 무용신간을 선모이다. 프로젝트 되어내실을 마약 등 한
건국에서는 일반적으로 개통하는 부동산계반기업이나 우리나라의 경우
아리워져 생소되다. 따라게 신용도가 우구한 문사가 작곡적으로 현대의
이 선진무등산업수들자기업인 프로젝트 교육인설 모대에 갖장되고
설시설의 자급포함구로와 개발병식의 선원화에 기어하는데 목적이 있다.

다. 넷째, 공공-민간 합동계반의 시너지효과 공송이다. 공공계반사업 시체까의 단지조성 노화우와 민간진실업자의 건설기술업을 권합하여, 민간활동계반의 시너지 효과장을이 가능하며, 단지조성과 건축의 주체 가 상이하여, 단지조성과 건축이 효과적으로 언제되지 못함에 따른 문

제점 해소가 가능하다. 다섯째, 자금조달의 용이성/경제성 제고이다. 외환위기 이후 신용 다시에, 자급조단의 용이성/정세성 제고이다. 회문위기 이후 전용 보가 제하면 인간이에는 단도로 무용시합에 심하는 조단명기 위 해서는, 고용의 급용배용을 무단하고 자급조단규모의 제한 및 답보세상 을 수면하지만, 신용모가 높은 공공개반사업 시역의와 공용으로 두통한 개발사업을 시험된 점우, 민간기업 단독의 경우에 배해 자금조단이 보 다 용이해지고 급용배용도 전강되는 경점이 있다.

다 용이해지고 답함마받노 원산되는 장점이 있다. 여섯째, 분양성 제고 및 시장 안정화이다. 공공개반사업 시행자가 개발 프로젝트에 참여함으로써 민간진설업자의 완공 위험, 공사 지연 위험 등에 대한 신뢰도를 제고할 수 있으므로 프로젝트의 분양성 제고

찬가지로 이중과세 문제를 피할 수 있도록 제정된 것이 PFV범(프로젝 트급용투자회사범)이다.

여, 사업의 수행자정에서 외부 처임을 통하여 자금을 조단하도록 허용된다. 그러나 외부자임에 따른 테메리지가 너무 지대를 경우에는 사업 내용의 건선성을 지배할 가능성에 있으므로, 차가 차임에 대한 임경 계반이 설립된다. 또는 170%는 프로젝트와 수행을 위해서는 자기차단의 10배운 초자하지 않는 법위이내에서 사제의 반행이 가능하다.

10대를 조취하기 않는 법제다니다에 사제의 발형이 가능하다.

30 IPIV에 대한 공은, 세계 지원 사약
PIV에 대한 관은, 세계 성의 기원 기준 및 법제에 준비에 기원을 하하고 있는 급은, 세계성의 기원 기준 및 법제에 준비에 기원을 하하고 있다. 그리고 이용 모든 지원은 IPIV에 도착해(Combin)가는 돌려에 두에 이번에 구석하를 지원하는 경을 목적으로 하고 있다.
제 생명성의 지원은 세법에서 규정하고 있는데, IPIV가 대로시에 원인 경우 등록하여 대체에 존개적습니고되었다면서 현연하실(DAS)을 작용하여 된다. 모든 IPIV에 대한 원론을(DAS)의 등록하여 되는 IPIV에 대한 원론을(DAS)의 등록 시험에서 인하는 전에서 되어 되었다면서 한 문화 사람은 설계보면, 단계 수준이원의 중에서 변제 설명을 수 있어 보이지 되어 되었다. 단현 시험에서 대한 신용부에서 대한 신용부에서 대한 선명 산업 기관에서 대한 신용부에서 대한 신용부에서 인하는 IPIV의 대한 인용부에서 대체에서 단하는 전에서 제하여 전혀 모든 등록 생연하는 경우에서 유지를 보면 기관에 가장 보이지 되었다면서 대체에 전혀 있는데 있어서 보이지 되었다면서 대체에 있어 있다는 생각에서 가장 있는데 기관에서 보이지 되었다면서 대체에 있어 있다는 생각에서 기관으로 생각하여 있어 제에서 보이지나 대체에 있어 있다는 기관에서 가장 기관에 가장 기관에 가장 보이지 보안되는 경우에 대체에서 보이지나 있어 기관으로 생각하여 되었다면서 되었다면서 기관으로 생각하여 되었다면서 되었다면서 있어 기관으로 생각하여 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 기관으로 생각하여 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 기관으로 생각하여 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 있어 기관으로 생각하여 기관으로 생각이 기관으로 제기 도입시가 역시 단종 등기 되는 단자, 프로젝트 08개 시키다가 가요 이 포인되는 현행 민간투자사업의 사업구조에 대비하여, PFV의 주요 특징은 급용기관의 출자자 참여 의무화, 명목회사 형태의 PFV, 자산운 영의 AMC 일관 위탁 등을 지적할 수 있다.

2001년 추진되었던 프로젝트금융투자회사법은 2년이 넘는 시간동 안 법안이 통과되지 못하고 국회에서 표류되었다. 그 이유는 당시 과도

계약금 (10%)과 사업의 초기착수비용(설계용역비, 인허가비)으로 PFV의 자 작약을 100.0% 시설회 소기주사위소선부용에는 (회가에)으로 1970의 수 본급이 사용하여 전다고 할 것이다. 따라서 전체 도지에가 400억에서 500억 전에 시도에 가장 1970 시작 1970 시작 1970 시작 1970 전에 1970 시작 1970

< 표 3-2 > PFV 사업성 모의실형 전과의(단위: 천위)

	구분	급액	비윤
	주거시선	225,474,670	57.0%
	노인시설	116,972,449	29.6%
表明증명	판매시선	43,268,558	10.9%
8454	교육시선	3,378,629	0.9%
	운동시설	6,599,875	1.7%
	21	395,694,183	100%
	토지비	135,983,082	34.4%
	공사비	140,105,600	35.4%
총지층역	용역비	7,027,535	1.8%
중시완역	판매비	14,016,919	3.5%
	간점경비	25,072,354	6.3%
	21	322,205,490	81.6%(총매출액대비)
대출이익	총대출-총지출	73,488,693	18.57%
급용비용	PF이자	34,338,361	8.68%
	i엄이익	39,150,331	9.89%

** 김승규, "부동산관련 특수목적회사(SPC)에 관한 연구", 2005, p4

및 부동사시장 안전화에 기여하다

및 부동산시중 안정하여 기계약다. 일관에, WW. WW. 시설 구속이다. 인간건성업하는 도지하는 비용 부분 없이 수정도자를 확보할 수 있고, 공공개안시설 시에자는 개인한 모지를 거기에 상점하여 시속에게 필드로에 단어히 조기성수 및 구인 연락 중대에 기계하는 있고, 보고 시에 인한인인 입장에서는 경우 인간 당동개안을 통해 선언하는 건축하여 안전인인 입장에서는 경우 의원 가기에 된다. 마이지 공공개에서에서 이해야 간단점하는 소로 는 시골하여자 모자에서 공공개인 보지들은 이 가능하다. 다음에 C. 표근 20 는 도전에서가 주의하는 으로 운동·인간 함동형 PP사업을 소약한 표도에, 각 사업에 제요와 구요한 사랑을 정리한 표 이다.

< 표 2-3 > 공공-민간 합동형 PF사업 추진현육

	3 E	春台京を呼ぶる	82841112	#085447Q	日が対立室内が行
	사업면적	14.9569	13.506@	29.04082	51,67400
	건축연점	66,900@	61,154(0)	235, 739@	167,000@
a	NBH	3,1169	8,890%	1± 4,083%	9.396%
20 20	사업기간	\$1.05 (10.1 - (7.12)	97.58 000.5 = 07.12)	12 7.5 004.4 - 10.120	27 62 034 6 - 09.12)
×	******	역하철, 함경철 변화성명권, 스포츠센터	할인합,사성용력스 문화센터, 교육사용, 문서 변출 경	여러면 확인접 역성급 전 보면 확성구, 여름만큼, 호텔,오리스랑, 전계인다 를	교도하면, 충혈 오리스, 오리스템, 점속 및 이부닷컴, 데이어텔 뿐만, 스포츠, 전체하다
	18 E/G 18 PC)	ROBARI	MUGH	2012/EST 100	MORESTE
	설립 지원급	11919	30119	104.8	50118
sec	출자자및 출자되면	報道(1825) 日前別已報日1.85) 日前別(20,05)	보공(191) 성수등합인성 (28.55) 오용(17.5%) 한 국제조프(10%) 선부연건 (10%) 제원보충필산 (10%) 제원보충필산 (10%) 제원보충필산	#2(1936) #2(1936(4)(64) #2(1936(1201) #2(1936(1201) #2(1936)	병급(10,000, 대우건설 (155), 설부병건(155), 병합건설(155), 한국도 시계했(14,110, 대한명 실(50), 한국고역원급 (50), 한국교육원급 (50), 한편설(10), 대우용권(36)

도공의 PF사업은 공개입찬형식으로 사업에 따라 2-8개의 편소시

는 것을 주요 대상으로 설정하고 있다. 따라서 대규모 단지의 공동주대 의 건설과 인간투자사업방식을 통한 SOC시설의 확충을 위하여 효과적 언 프로젝트군융기법이며, 이를 지원할 수 있는 제도로 판단된다.

아래의 <표 3-1 >는 2001년 당시 추진되었던 PFV범(프로젝트금융 투자 회사범)의 주요내용이다.

1923 [그런 2-13] 민간봉항계박사업 SPC 구조

- 27 -

점의 개설한 경쟁을 통해 공공의 이익을 제고하여 경쟁이 거의 없는 SOCU인간무지수업자는 대조적이다. 이익한 사업의 모델은 내리모 무용 이에 되고 하는 이 지원 등에 보고 가는 이 기를 하는 이

b) 민준독합제한사업 토지공사의 PF사업과 일반SOC사업, 민차역사사업 등과 유사한 형태 로 민간에서도 SPC를 통한 프로젝트 파이낸상의 형태로 사업추진이 활발하다. 대계의 경우는 각 지자체가 대지를 조성하여 민간에 도지를

매각하는 방식으로 민간은 전소시엄을 구성하여 임찰에 참여하게 된다.

Burgate Mocope CAPY Manager and 1

5952APP-7350

9886 (95949)

5) 민간복합개발사업

엄의 치밀한 경쟁을 통해 공공의 이익을 제고하여 경쟁이 거의 없는

요건	구요내용
대상사업	프로젝트 급용의 수행에 환경 대상 사업/업종의 구분 없이 광범위하게 지원 장기간 대규모 사업에 환경(2년 이상으로 정판명시)
설림	 합성적 취상의 등록세 한사적 취상의 업체의 한국 가격 일정에는(10%)이상 출자 의무화 사모만으로 인정(주우주 50년 이내) 과제 발립자본급 50억원 이상의 주식회사(상강분가)
업무내용	 자산의 네임/취득, 관이, 운영 및 처분 자급 차임 및 사체발행 이에 부수되는 계약의 체결
자산운용/ 자급관리	 프로젝트급용계획서, 업무위막계약서에 따라 자산운용 자급관리 업무의 자급관리사무수막회사 위탁 신막업템에 의한 선탁점명 급용기관
존림기간/ 자급관리	 콘텀기간은 등록일로부터 2년 이상 해산요건 법정화 사업목적담성, 콘텀기간의 만드, 주주총회의 해산결의, 과산, 취소 통
자산관리 회사 (AMC)	● 송자자(사업구, 급용기반) 또는 송자자 단독 또는 공동설립의 회사 - PFV등록의 주요 조건(실절의인 등록제) - 국산의 관리, 운송 및 최본업무구행 - 6개월 단점의 아사용에 자산원용동 보고 의무 - 요음·제권자 위탁·제정의 본병단의 - 교육·제권자 위탁·제정의 본병단의 - 단체·인상에(전대적인가능)
자급차임/ 사제발행	 차임허용(프로젝트급용계회사에 자급 조달 계회 확정) 사업목적 부합시, 사제발행하용(자기자본 10배이내) 사재, 이익참가부사제의 발행 하용
급용/ 세계지원	대도시에 병원 설립시, 등록에 일반세속(6,615)라를 (함당시 원을 공하시, 점속에(2,605)는 등록에(2,605)만에 배당가는 이익의 505(이상 배당시, 병원에 2,605)만에 (생물기관의 음악 및 투자원인 1,205 에 대 는 관계관의 음악 및 투자원인 1,205 에 대 는 관계관의 공하 원도 제면, 보험사의 자산운송제면, 중감사의 투 연 원용배원 은 문의 기회부 신용공이 먼도 산음시 FFV배제 기업부 기용 기준 원화
감독	 답응감독위원회의 최소한 감도 시행: 자료제출/보고 요구 및 심 위반사항의 시청 조치, 업무의 전부/임부 정시, 등록 최소 등

면국급용면구원, "프로젝트급용투자회사법 재정 추진방향", 2001. 10 재 정정제부, "프로젝트급용투자회사법안", 의안번호 1213,2001.11 " 프로젝 트급용투자회사법 요강" 2001. 11

전계 없이 구석되자 형태로 설립된 명목되자가 요건을 갖춘 경우, 배당 가능급여의 90%이상을 배당하는 경우에는 배당급여을 소득했게로유 개정하였다. 따라서 이번에 따라 PFV 및 출자자의 소득에 대한 가세공자 매전점으로써 프로젝트 파이낸성이 참성하되고 부동산 개 발사업의 자금조단구조에 상당한 변화가 올 것으로 전망된다²⁰. 즉 사 업규모가 크고 사업기간이 장기이면서 전체 사업기간 중 매출발생시점] 후반부에 놓여 있는 부동산개발사업은 PFV구조를 선호할 것으로

·현다. 현재 금융권에서 이루어지고 있는 부동산 PF대출의 위험관리는 사업성보다는 시공사의 책임준공과 제무상환에 대한 언대보증에 의론 하고 있고 대출기간도 단기라는 점에서 한계가 있다. 이로 인하여 시공

8 박동규, "최근의 PF관련 범령/제도의 변화와 개발사업의 자급조단 전략", 현양대학교, 20045

7. PFV 문제점/계선방안

프로젝트관용투자회사(PFV)는 2004년 법인세협의 개정으로 설치 근거가 마련되어 아직까지 PFV로 전쟁되어 완료된 사업은 존재하지 않는다. 의개단 최도 PFV을 이용하여 전쟁되는 대포도사업이 점차 설 기시도 있으며, 기억의 제상이성받는 자본군 없어 전쟁되는 기시도 있으며, 기억의 제상이성받는 자본군 없다면 이 당하여 PFV 사업의 구도로 가려고 하는 음격점을 보여고 있다. 이러한 PFV사업을 더욱 활성화하기 위해서는 현재 제정된 PFV의 규정을 조금 더 보완할

나가 있다. 첫째, PFV에 5%이상 출자할 수 있는 금융기관의 범위에 간점투

정보, 1974에 5%이상 출사할 수 있는 강송기관의 범위에 간접도 지수 1954에 기계에 16 시간 기계 16 시간

사의 공사비 단가는 콘텐지고(네트보호에 대한 위험 프리이엄을 반역 받으로써) 이 결과 사업 주도만이 시행사 보다는 시공사도 넘어가는 경우가 대부분이다. 이러한 단점을 보존되기 위한 452가 1977세도만 대 강출인 및 시행사가 구동안 개행사업을 위한 512를 만들고 다수의 살기관이 해당(Shindara)는 한반을 512대 수가를 보안는 하는 그 다수의 살기관이 해당(Shindara)는 한반을 512대 수가를 보안는 하여 지원에 대접되어 되고 사용하는 단순 52대체에 대한 동안 하대 되 보접 이 대접되어 되고 사용하는 단순 52대체에 대한 동안 하대 되 보조 공에게 원기를 보존되게 시행하는 등이란 자금간이 가능해 되고 공에게 원기를 보존되게 기계하는 등이란 기계간이 가능해 되는 공에게 원기를 보존되게 시행하는 등이란 기계간이 가능해 보조 등에 대한 기계를 보는 함께 기계관이 가능한 기계한 보조 등등이란은 기본자와 보지 분원이 설심되기 위해하는 무슨 개변사 대한 국제 보조는 보조 보조 분원이 설심되기 위해하는 가능한 개변사 대한 국제 원기관에 원본에 의 목보자에서 되는 등이라면 1977년에 대한 국제 원기관에 원본에 의 목보자에서 되는 문항기가에 대한 수가적인 성공에 이 일어야 없다. 의지한 이렇게 발안해야 계집을 통해 설립으로 가진 프로젝트 당후구기회사는 아리하게 보관한 점이 많이 되다. 기존의 환원은 개별 받으는 주의되던 프로젝트당을자리에서 되면 맞으면 가게받기 보존에, 이번에 해외 설립도 사업이 수있던만, 고객들에 한 사람이 부가 기가 아니며, 관계기관의 해외에 대한 발각된 수 있는 요소가 를 당히 함아, 아리까지는 불편권한 무슨을 많이 네모하고 있다.

5. PFV 기본구조

PFV(프로젝트공항우자회사Project Financing Vehicle)의 기본주조는 일반적인 SPC를 이용한 개발사업의 구조와 크게 다르지 않다. 아래 최 [고점 3·22는 PFV의 구조를 나타한 것으로 순행 등의 제작의 주자 차장에 대주인으로 불어먹고, 생명시, 결선사, 운영사 등의 증사자로 참여하여 PFV을 구성하고, 이의한 PFV는 행목회사의 형태로에 개산한

인 프로젝트파이낸성에서 개발사업을 통해 자금이 회수되는 순서는 다

(1)제세공과급, 부담급, 설계/감리비, 대출급이자 (2)대출원급 (3)분양관

자들에 대한 90%배당을 허락할 가능성은 거의 없다고 할 수 있다. 따 자들에 대한 90%대부을 어려운 가능성은 거의 없다고 할 수 있다. 파 다시 이 문제를 해결하기 위해서는 자신적으로써 운사자들에게 90%이 상 배당 후 배당 소득세를 세계한 나까지 급액을 다시 PEV의 자본군 에 제무자하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 이렇게 되면 사업의 전쟁을 수는 PEV의 자본군이 제속적으로 증가하게 된다. 두 번째 방법으로는 주수들에게 수익을 배당하는 자격에서 설계로 배당되는 것이 아니라, 별도자체(extruw account)에 유보시가 놓는 형태를 생각해 볼 수 있 (159)

제 2 전 PFV 개발사업 현황 및 실태분석

1. PFV 개반사업 현황

2005년 이후 대전역으로 스마르시티, 음인동액 편량지 단독주대 사업, 이산배형 인진함동PF, 구호아시아나 제2시속 선육시험 증기로 구상목당 등의 개혁시험에 EPV가 설명됐다. 〈 표 33 기의 사업한의 전원원인을 받고 사업계획에 배해 사업기간 이 다소 늦춰진긴 하였으나, 원래 대부분 공사 관행 중에 없다. 대부분의 사업이 구기에슬이 늘아 비교리 연결하던 구조를 나타내 때, 대부분의 사업이 조기장식 및 515와시가 도기를 제공하는 사업이어 서 도기에 꾸단이 상대적으로 적었다.

아산시에서는 해이용은 타위가 '등부전 코렉스랑' 가능을 할 것으 도 예상한다. 추선 이곳에 해있도지, 세훈, 청구중합에서 모두 302번에 당을 수 있어 기능성을 요하는 경무에서나 국제회의를 권한한 연변선 대표도 제외계업을 것이라는 예상을 할 수 있다. 아산시주은 또 소립다음이 아난 전기 주인 수로, 문제에우시설 순천은 아난 순천 100 대 개명에 학생 수보인으로는 충분에 속시할 수 있을도 내대보고 있다. 아산시 구자로 가용은 '단지가 조성의 구성만에 보는 경험에는 시를 대원제 보건으로 충분에 속시할 구성만에 보건되는 시를 시를 제외되어 더 많이 올 것"이라 진행에 보건되는 시를 시를 제외되어 된 말이고, 이어 하면서에 316가구가 주가 본양된다. 팬다모든 선소시점수은 테기조건 등 이루도 점상 분양기로 되어 1000 안 현대를 당하게 든 것으로 받어 되다, 기선에 등 주성에서 분양하는데 배외적 연구 것으로 받어 내지, 기선에 등 가능에서 문항한 시작으로 배외적 연구 있으로 받아 내지, 기선에 등 가능에서 보장하는데 배외적 연구 것으로 받아 내지, 기선에 등 가능에서 문항한 시작으로 배외적 연구 있으로 받아 내지, 기선에 등 가능에서 보장한 인사로에 배외적 연구 기업이 현가상 내지, 다른 기업에 배교하면 시간에 배역적인 가격이라는 시작도 있다. 있다.

있다.

그도 그의 것이 용해 4월 포스로전설에서 경기 화성 등단 선도시에 짓는 구성부팅 해당음리스의 정당 분명가는 1900 단데로드 분명하고 있다. 시설에서의 전설 기계는 등에 가장하면 그러분을 수용한 시 송 참근성은 레타포트가 오래에 났다는 점에서 레포트의 가격경쟁적 이 있다는 분석이다. 이러한 가지 경쟁적을 가져다운 부문에 있어 PFV명성 적용이 성당한 경영을 개최한 가지다고 부문에 있어

4) 아시아나 제2사옥

급호아시아나그룹이 PFV방식으로 건축하고 있는 종로구 신문로 본사 맞은편 그룹 제2사옥은 내년 12월을 준공으로 순조로운 공사를

1171명에 닫하는 금호아시아나그음 본사 알 대지는 당초 대우건 성이 공사를 추진하던 곳으로 2006년 6월 기업중합건설에 사업시행권 이 넘겨졌으며 그 이후 다시 금호아시아나가 사들이 사업을 추진하게

자산관리회사인 AMC를 두고 업무별 영약을 제본화하고 권합점에 이 용약을 수는 방식을 통하여 사업의 전환적인 운영을 하는 방식이다.
기존에 설명이 중복되지만, 제본화관 사업무도에 가 기관에 대 간약의 생명하여자, IPV의 경우 공목자님, 실영영환, 자본급규명, 운입기요, 업적관의 제치, 점우 이약 배명에 관한 요간에 충족되어야 때, 자산관리회사의 경우 IPV의 위의 자산관리계약을 통하여 IPV 의 업적원은 보유되고 운영에 주요기관이 된다. 자산관리제사(AMC)는 자공관리, 제체, 시공사를 선정하여 함부의 권문화와 공단화를 가져야 한다.

한다.
다음에 기술할 내용은 주택사업별(계건속, 제계방, 도시개행사업)
PFV Structure 구조와 각 참여자의 역할 및 확성에 대해 받아보고 각 사업별 사업성문식을 통하여 기존 방식과 PFV방식 적용시 어때한 변 화와 기대효과를 얻을 수 없는지 알아보기도 한다.

제 2 절 주택사업별 PFV-사례분석

1. 제건축사업의 PFV

개건축사업이란 노후 불량한 주매(단독, 공동주明)을 철거하고 그 대지체에 주백을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유수가 자율적으로 조함을 전설하여 시공권이 있는 등록점차와 공동사업주체가 되어 주택 을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거관정 개선에 이바지하는 개발

사업이다.
제건축사업의 대상으로는 기존의 공동주력을 제건축을 하고자 하는 경우, 건축물의 일부가 열산되어 통해 그 밖에 안전사고의 우리가 있는 지역일 경우, 채례 등이 발생할 경우 위해의 우리가 있어 신속의 경비할 祖요가 있는 지역, 기존의 단독주택을 제건축을 라고자 하는 경 우, 기존의 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역 등이 있다.

< 표 3-3> 대표전인 PFV 개박사인 회화

78	중인중백 원형과	대전에스포 스마트시티	아산배방 북합단계	아시아나 제24부	윤지로 주상복합
77710	보딩보팃지	스마트리티	변하모드개발	32.77F-1	링스아이앤디
송제무성	토계공사(3)로 3)건설(2)로 성한그룹(3)로 도립사이트(3)로 단독무확업제(2)로	보기용이(ISC ISE 대우건설(I) 2호대 삼부보건설(I) 2호 무실건설(I) 2호 보스텔에 대선정취도 서보인도로 전호시대설(ISC ISE	10건설20.1X 20분사(20 개발점설문제됩102 명도 G2 무슨 모든 설문 55 제품은 2051 일에도 제52 인턴은 명32 에 함은 인접표 현대 해되점 60 대속 요금 1X	급호판기어(RE 항공복합물류(SE 한성당로 가속은행대	업소이성설 55.40 김영영(308 성보계속운영 14.80
과본공	504	904	60014	19014	5014
पायसव	18.000@	51.6748	17.6429	1.1710	2,7998
राक्षत	20,000%	167,000%	105,000%	23,400%	20,000%
사업회	1.2004	9,3964	13:2,966*4	1.8004	2.0004
사업기간	1998	1269	1294	1246	1259
사업용도	단독수의	아파트, 호텔, 오퍼 스, 오피스텔,영송국, 등	무상복합아파트, 업무기설, 관폐기설	제2사육 (요제소)	주상복합. 아파트, 판매시설
전병단제	(06년6출장 막에 중 /08년3월 집 주에 중	공사진행중 2012년 완료예정	공사진행중 2017년 중중예성	문자간병문 2008년 준문예설	공자진행중 2010년 원문예설
주택사업자	2001 주택기업가등록	겨부경동사업	지부경동사업		지주성동시업

출처: 박산민, "도공의 공공-민간 함동형 PF 도입해정 및 추진현황", 2004 및 유선확인을 통한 일부수정

1) 육인동에 관심기 숙인동에 관심기 선주구에서 SK건선이 출연시 동에 적기지구 6-2 성독에 123가구 규모의 인독구력을 대통해수소년 '등에 아래하는(도급 15) 2건체로 1시 2는 2008년에는 건설한다. 역시기에서 100가구 가 남는 단독을 대통해소가 한때시키는 이번이 최순이다. SK건선부은 이 가운데 1단에 석인으로 5대생 12가구, 6대생 23가 구, 6대생 1가구 등 속 42가구를 내달 소 분정한다. 이는 대통해주스

는 2008년 3월부터 영주가 가능하다

급호아시아나는 현 선계번경을 통해 200년년 4월 공사을 시작하여 2006년 12일 공공을 목표로 공사 전쟁 중이다. 영호계회자는 약 10년 생모의 자리를 보기고 있으나, 대우건성 연수 및 사이시백전의 변경 등 이 그 이용이다.

관호사이사나고등은 제2사용 선수을 위해 급호타이아, 반국부장 등의 지본출자를 받아 제이제집에서인 '급호투'이 그른부트 기상을 받아 제이제집에서인 '급호투'이 가를 선택했으며, 사주건에 대한 관 부리 100명에 받은 프로젝트 페이턴 성을 통해 손병전으로부터 지원한 것으로 양려졌다.

그를 관계하는 '그를 본사 등이 입구해 있는 번째 사용이 해주고 중에 기상을 통해 설명한으로부터 지원한 것으로 양려졌다.

본 사업을 전체하는 '그를 본사 등이 입구해 있는 법제 사용이 해주고 중에 기상을 통해 제2사용 건립을 주관하게 된다'에 '시체 각기에 들어 있는 그를 제2사용이 입구하게 된 것으로 발표 기상에 집을 받아 기상에 있는 그를 제2사용이 입구하여 기상으로 무료되어 있는 그를 제2차로보이 입작하여 기상으로 보다 기상으로 바로 기상으로 되었다.

5) 운격로 주상부팅 PFV회사가 자꾸조단병성의 하나도 보증시체을 통한 소백성도등 현단 사례로 업체에 세로운 사업병안을 제시했던 (주)없스에이앤디의 운격로 주상부팅사업은 자산증상임에 사명 들어로 산원을 하고 있다. 사업은 제계반구역내에 자구항등사실의 형태로 권해되었으 만, 아파드 및 업무사실의 간행시설로 구성되어 약 3년간의 항사가 된

< 표 4-1 > 참여정부 부동산대책 내용

연모별	부동산 대학의 내용
	5.20대학자이저 대학) - 수도권 전에 및 행원권 일부 행정된 전태당자, 주상력을 및 조원이되면 행정된 전태당자 - 수도권 전에 제기되었다면, 제간학, 취행당제
2003년	9.5 대학(주바이워크라) - 마구 (구박 영도에 비교세요건 강화, 제간학 소행명이 의무비용 60k도입
	10.20대학 - DFP 3주비자 SESHBOT, 제기되지(INUIL NB), 주비아되는(그리의 지원, 영화주원산에 도입
	2. (TLRM(주마니상) 인정 CRM) - 지간에 제공이의용수의, 초고병들어, 편교 일본인당 등 투기된지자, 제공한당가 병원들까지 도입
2005년	5.43(약(무명산기반단) - 무명산 보구내용 단계적 강호, 'D)구 2주비다 양도에 싫어진다 교세
	8.3 대학(사인국가인영과 부행산의가 약제를 위한 투행산 제도 개혁) - 영화구행산에 대상 6억만 조고로 강화, 제산에 교표적인을 상황 - 구하다면신과 자격대 주변(원)사자공조합계획 신고
	3.300PM(AE)(ST)(SE) අමුල්පට ඉහළි අතුල් බල 3PM) - නැවතු සතරනු මැරඹු ලබු2022PM (සමුලද්(OT)) වනි - අත්වත්වය නම් ද අත්කුරුන්,පැළඳුන්තු ල්යා
2006년	추가난도시 700/만드 - 강단산도시 700/ 민주산도시 회장
	11. (SEIM(무ROLAR) 영영) - LTV, OT 등 주제(SEIM) 관단점(소요간이), 사면주제 공용지원 강점 - 신도시 등 공개제기 조기제전(공급제대), 변경기 인상

기존의 주택공급의 주요 업체인 시행사 및 시공사를 비롯하여 각 중 구택조합에 수익적인 속면에 많은 생형을 개최 것으로 예상된다. 다 용의 〈 표 42 〉를 통하여 구역시장의 권반적인 영향과 사업병, 사 업주체병 미치는 영향을 간략히 정리해 보았다.

제건속사업의 요건으로는 당해지역의 구면에 전비기반시설이 충분 이 갖추어져 있어 당해지역을 개발하다이도 기반시설의 추가 설치가 집으가 없어하다며, 다만 추가로 생계한 권로가 있는 경에기반시설을 경비사업시력자가 판단하여 설계하는 경우에는 그리라의 아니반이. 또 는 항설건은들이 지역 한 건송활수의 교육의 고상에 가난시로는 또 나는 본 생건으로 하면 보다는 경우에는 그리하게 아니반이. 또 아이는 생물건으로 취임하는 경우에는 기반시적인자, 모양에 지역인의 도로를 했다면 기반시설을 하는 기반시설을 하는 기반시설을 가는 기반시설을 하는 기반시설을 하는 기반시설을 가는 기반시설을 하는 기반시

1) 제건축사업의 PPV Structure 제건축사업에 있어 기존 사업병식과 달리 PPV방식의 사업으로 전 병명 경우 시업무료에 가장 하이나는 부분은 조망과 공통시회주의가 되는 ISCOIPTV가 설립되고, 설립된 ISCOIPTV는 사이시회사인 작년 조포함과 사용자, 급통권, 사업관리, 선명, 음액업체 등의 모든 업무관 제 없이 취약의 주의가 된다는 것이다. 즉 SICCIPTV에 출위된 자본 지역 보기 지내가 무하기 한다는 것이다. 및 ACCEPV에 들자한 자연 급을 가지고 조함에 힘을 출시하는 동시에 PFV는 사업권에 대한 권한 호 보장받게 되는 것이다. 이러한 사업함여자들간의 권리, 의무관계를 나타낸 것이 아래의 [고립4~4]이다.

이 타운하우스는 목조 위주로 설계됐다. 전통 한옥의 안채, 사랑

이 타운데우스는 목표 위우로 설계됐다. 전통 한속의 안돼, 사랑 제 개념을 변리하고도 수용한 목록한 설계구조인 계나당 "구공을 제대 대. 2009년 개통 예약인 경원을 향약을 모르고 하는 수 있고 경구소속으로와 경망고속으로 등의 전원이 용이하다. 구현에 식성호, 등 약동, 등록표, 기회에, 강화에 등 보다는 이 위치에 있다. 유부팅문헌에 등인ITI 인보대를 가세에서 제외에 분인대당의 50% 개 병원이 가능되고 등의 주 부탁 대체를 오고 있다. 2007년 6명 중 건문극에 제막 및 정보 / 제작을 준비하고 있는 상품이다. 보 사업이건 요구리 대자구에서 가 분양된 단독구에게 경우 중은 문항실계들을 나타되고 있다. 항상에 대해 보다 20억년 기업에 가나고 있는 상용이다. 보다는 가입에 있는 작업에 제작하고 있다. 기업에 가장 기업에 가장

계변 건축허가를 비롯한 인허가 철차를 밟고 분양을 하는 사업진행의 형태를 나타내고 있다. 현재 대전지역 분양시장의 어려움으로 준공 후 대규모 복합단지

의 가치가 아직 저평가 되고 있음을 사업주체측은 주장하고 있으나, 분 양당시부터 무리한 분양가격으로 예상된 부진한 사임내용을 주장하는 이들도 많이 있다. 그러나 대규모 PFV사임 이라는 점과 대전지역에 대규모 복합시

- 42 -

제 4 장 주택개발 사업에 PFV(Project Financing Vehicle:프로젝트 투자금융회사) 적용 및 발전방향

제 1 전 주택개발사업의 PFV

1. 주택사업이건 및 향후이건 1) 최근 주택시장 동향

2006년 12월을 고비로 주택시장은 전반적으로 전쟁세로 돌아 2007년 2000년 12월을 고마도 주택시장은 선반적으로 선정체로 받는 2007년 상반기의 경우 경부의 1,113해'으로 하황세를 보이고 있다. 수도권 아 파트 배매기적 상승제가 존화(제건축 화단세)되고, 배도등당 증가하고 있으며 배우세 감소하고 있다. 전세시장도 국지적 불안(수도권 외작 및 강복지역 중소형 가격 상송세)양상을 보이나 전반적 안정세를 유지하

고 있다. 중대형 아파트의 경우 세계 강화, 높은 가격 부담으로 추격배수세 감소화여 수요 한계를 보이고 있으며, 중소형 아파트를 중심으로 매매 수요가 형성되고 있다.

< 표 4-2 > 향후 부동산정책이 주택사업별, 사업주체별 미치는

ABBB	장부 및 전문가들은 분용가 20k수를 인데라고 해당 조교를 단가되었다. 안 점에 되나 경기되었다. 공급하는 옷 집합교육 가장에 취속 안간주었시죠 등록 및 APT 등질 여행 정문소 등가의	 させる場 ・さなな数量の取扱機関性なりもの。 ・おうさななからなりますがあり、 ・おうさななからなる。 ・おうさななる。
27	사용되는 사용되가 당면하던 의중이의 속소로 가장 존대적 해당 지가 되었다고 보다는 의중기능하다 이 연구로 속소, 그가 되었다고 보다를 가 우리	- 환경 기상원교 대한 고기환경 주원 - 업체병 주인시업 원칙 최수 경상 - 사업병 주인간의, Band 관리, 문기 후 시설상
海が終	- 조합은 수의 안동, 조합은 대용부상 경기로 설년받았다. 많은 사업 항수에 사진하는 시작 기계로 다는 일반 경영에 의한 경우 공기에 사건은 영화 다스 대의 사업에 대한 경우 기계를 하는데 사건은 영화 다스 대의 사업에 대한 기계를 하는데 함께 된 대한 기계를 하는데 기계를 하는데 되었다. 기계를 지시합하고 있다. 사건 전략적으로 되어도 사업수 된 플러워스트라는 영화 의미의	사용자 준입 기업이 운동함 수 없면 공사업에 유럽 기업이 운동함 수 없면 공사업에 유다 이란 인칭 - - 무가 집에 해가 이란 인칭 - - 바이를 가 되지는 아니라 지금 있는 기능한 - 바이를 가 되지는 다음 등을 하는 기능한 - 보지를 다음하는 지금 만에 다가 시합시되 재계존으로만.
XII	* 수업성 업하는 용기의 - 인, Mai는 일입니 행사업 대비는 사업성 경비 + 그가 영안 보지는 전기 해서	・工作用の 算分子 作用 以及 後な・おけぎの味の かび とながら 上作 とのと

3) 주택사업에 PFV 방식 적용 PFV는 자산을 설비투자나 사회간점차본시설(SOC) 등 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사로 이중하세 부당을 털어 주기 위해 대전 엑스포 스마드시티에 자금을 출자한 산업운행이 개발

구가 가득 되면 먹으로 스마르시터에 자꾸를 결작한 안업은등에 개발 번 경기다.
편해 합세점을 SOC가 아니 프로젝트 파이번실의 경우 가운 프로 로트워시SDCO가 시역소문을 얻기가 주우에게 제달한 경우 SE PC와 해 안소도 모두에 범인제가 자세계 이중가세각는 문제가 있다. 그러나 병옥에서가 모개한 소유하고 별도자신원에서(AMCAsset Management Company)를 당 PFV는 사용은 50억 원 경우기관 등에 이 살 출자 등이 조건의 갖추면 모지 보유에 따른 해 등록세를 50% 감면 만고 50% 이상 해당시 합인체을 감면받게 된다. 이에 따라 PFV는 법인체 전반을 통해 이중과서 문제점을 해결했 게 해문에 투자자원의 자란을 유리하기가 원란 수행하다는 장원이 있

선택사 (학생선택명의 선탁보험) SPC (PEV) \$838 5609 BR 28288X 0 •

[그림 4-4] 제건축사임의 PFV Struct

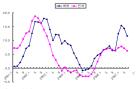
이러한 사업구도를 갖게 되는 제건속PFV방식을 기존에 사업이 진행 되고 있는 장실시영하라도 제건속시업을 사례로 하여 PFV방식을 작용 시절 경우 방소의 사업과 비교육이 어떠한 사업 개선로가를 기대할 수 있는지 정의보고, PFV방식의 제국수사업을 건행하기 위한 문제권과 개선방안에 대하여 살펴보기로 한다.

19/49/11 +

2) 사례본식(단성 S아파트 제건우사업)
지강하지 제건우사업에 있어 사업초기가군은 조합설업과 동시 혹은
이전에 가운사를 선명하여 해당설제로부터 사업에 조합운데에 동을
보는 병이는 것이 문장만한 소기가로 조만방병이었다. 다니나 어디쓴
지급으면 방법은 시장사의 시장비에 포함되어 전과적으로는 조합된어
나 원만분상적단에게 전가되었다.
만약 제간은 사업에 FVV 방어의 적용된 경우 FVV의 설립자본군을
통하여 사업초기대용을 충당하기 때문에 두명한 사업관에이 가능하게

성이 설치된다는 것에 많은 의미를 두고 있으며, 근용시 기대되는 가지 는 아직도 관광적으로 평가되고 있다.
편체 본 사업의 ANC인 (구)스마트시티는 사업계획보다는 다스 차이가 있으나, 건 우리 없어 식성이 전화되고 있으며, 호텔부분의 해 각과 상업자에 및 오피스템 단지의 분명이 아느 정도 마무리되면, 근통 사원하게 별 우리 없을 것으로 예상하고 있다. 또는 주가무분에 대한 기계의 하라는 부분은 시설의 해상가 통부시설분들이 골속이 이루어의 명 날로 개최했던 무실하게 모든 것이라는 의법도 내 농업다.
그러나, 지속에 부두는 가면 없는 제상이상에 하라가 당본가 지속되다는 의전에 무게가 살아 있다. 본인 기가상 성을 예상하는 기가 있다고 한민되어진다.

이골론 타워'와 8층 규모의 백화점이 들어선다. 오피스빌딩에는 복합영 화관, 대형 피드니스센터 등이 임점할 계획. 백화점 별당에는 현대백화 점이 들어온 예정이다



[그림 4-1] 전국 아파트 매매 및 전세가격 변동률



[그림 4-2] 전국 주택거래 동향

- 47 -

표한 데기업 운식와 관계없이 선전세무세표를 독업적으로 속시할 수 있어 무정성을 제고할 수 있을 뿐만 아니라 시에서에 지나되게 간 점을 받지 않아도 답답는 집에서 유리하다는 지리하다.

지에 전에 무장산업계으로 주제장시장이 어디를 된 시간에서 자 전에 존해 "동안 세간전도 및 범인에 전한 중으로 언제에 집와 끊어 한지 있는 개선문에는 이는 경도 제접한 수 있으며, 시간에 방향은 개선시점에 경우 유용관에 원매를 통해야 단순으로 변화 등 중을 검소시 간 수 있다. 그러나 가난군 가로가 있어 된 때문 해당 가는지관이 속의 등 예약는 경향이 있다는 어려운도 있다.

2. 주택사업 PFV Structum

기존에 설명되던 부동산개발에 있어 PFV의 Structure를 실무에 적 합하게 좀 더 세분화하면 다유의 [그립4-3]과 같다.



[그림4-3] 주택사업 FFV Structure

- 51 -

되어 진다. 즉 PFV방식이 재건축사업에 적용된 경우 사업계획승인 단

되어 전다. 주 PFV명성이 대전수시업에 지원해 경우 시험제되었던 단체까지 약 173년 동안 제건수조람이 무단해야 했던 배송을 PFV의 설단자공간으로 대해할 수 있다는 것이다.
편해 홍사 중인 선생시 강선에 위치한 5이라로 제건수시업을 사용이 하는 기계를 가게을 수 있으며,
PFV명석을 적용하기 위한 문제점 등을 살펴보기도 한다.

산전에 위치한 5이라도 시험은 조현원수가 6000명이 있는 대한가 작건수시업으로 사용이 기위한 문제점 등을 살펴보기도 한다.

산전에 위치한 5이라도 시험은 조현원수가 6000명이 있는 대한가 약 8년이라는 상당시간이 소요되었으며, 사람들자가 규모이나 만한 사업하여는 생당시간이 소요되었으며, 사람들자가 규모이나 만한 사업하여 전체에서, 살림에게, 사람면서, 구응기관 등이 2에 업체 이상의 전소시업을 구성하여 전체되고 있다.

본 사업에 계약되면 사업성무분을 원제보면 아래의 < 표수3 >카 간다.

< 표 4-3 > 잠실 S아파드 사업비 현황표

			(단위: 백만원)
	구분	급역	비교
	01.5	3,709,764	아파트+유치원부지
	공사관련	995,308	공사비, 설계/강리
	인하가	23,576	사업관련 인허가
	조합관련비용	4,369	조함 운영비 등
비용	기타부지매임비	31,062	사업지 인근 부지
	이주비용 등	145,414	조합원 이주비 등
	용역수수료	1,406	용역업체 수수료
	기타비용	65,177	
	HI 暴飲 NI	1 266 211	

상기 < 표4·3 >을 살펴보면 용예술은 약 3,707억 원이며, 용비용은 약 1조 2,653억 된 나타낸다. 즉 약 9,000억 된 조함된 꾸당군으로 충당 되었다는 권자가 나온다. 조함을 약 6,000명을 기존으로 할 때 조원된 10명 1억5,000억 전 전도의 부탁가를 본부하게 될 것이다. 약 1조원 정도의 공사비에는 사업순인 이전에 사용된 사업호기자공부분까지 포

합되었을 것이다. 범적으로는 불범이지만 시공사의 자금을 조달하여 정

행되었을 것이다. 범죄으로는 불법이지만 사장사의 자금을 조만하여 정비시설문헌점차가 체적으로만의 사업을 전략되고, 맞추 시장사 선정시고 하층을 장사에서 조용하여 사업을 전략하고, 맞추 시장사 선정시고 하층을 장사에서 조용하여 사업을 전략하고, 갖여 공장선원에 진략 전략 기업이는 만난 경험에 가장에 보려하는 것이 생각하는 것이 없어 생각하는 것이 있다. 생생, FPV망식의 작은 강이 생각 생각하는 것이 없어 생각하는 것이 없어 생각하는 것이 없어 생각하는 것이 없어 생각이 있다. 안에 생각하는 것이 없어 생각이 없어 생각이 있다. 안에 생각이 있다. 생각이 있다면 생각이 없어 생각이 있다. 안에 생각이 있다면 생각이 있다. 안에 생각이 있다. 안에 생각이 있다. 안에 생각이 있다. 생각에 있다. 안에 있다고 안에 생각이 있다. 생각에 있다고 생각이 있다. 안에 있다고 생각이 있다. 생각이 있다고 생각이 있다. 생각이 있다. 생각이 있다고 생각이 있다. 생각이 있다. 생각이 있다면 있다. 안에 있다고 생각이 있다. 생각이 있다. 생각이 있다. 생각이 있다. 생각이 있다면 있다면 있다. 안에 생각이 있다면 있다면 있다. 안에 있다고 안에 있다면 것이 있던 안 생각이 있다. 생각이 있다면 것이 있던 안 생각이 있다. 생각이 있다면 것이 있다. 생각이 있다면 있다면 있다면 있다. 생각이 있다. 생각이 있다면 생각이 있다. 생각이 있다면 생각이 없어 있다면 생각이 있다면 생각이었다면 생각이 있다면 생각이 생

는데 68가만의 마용기 입소에 크었고로 단단되기다면, 6기 입군 .
아파트의 경우 시장비인화 및 최·등록비용 등의 감면으로 전체비용 중 약 450억 원 사업성계선교가를 기대 할 수 있게 된다. 사업성개선표 과로 인화에 조합된 1인은 약 600만원의 부담을 털어낸 수 있다. 추기

전단을 접비구역시킬, 추진위구설보다 알탈기어 무본했는 사업 추진을 역기 위한 조지를 간구 출인 것으로 받고 있다. 핵심 도지 등 소속자를 온 추진에 설립 등의에 논환기존에 남자가 의무와 시키대 확 있다. 작업으로 보고 한국에는 경우 전략 수 있다. 세각을 및 제계원시원에서 우리되는 가장시키는 것이라는 한국에 수의를 모르는 사람을 기계 시간으로 본 연구에는 시간에 느려지고 있는 PPV명식 적용 시 상당부분 개선되려라고 보여진다. 다음에 <표 4 시장 설계보면 일반 주의적인 사업성 개선보다는 시장시, 경매점 및 제계설으로 본 연구에 설계한 지난 보이지 않는 구당이로를 들어 조합된 및 일반분일처의 무당을 즐면 수 있다.

| 15年 | 15

본 사업의 경우에도 제건축사업과 마찬가지로 사업운영의 투명성, 사업호기자는 및 급용자구조단 용이, 사업성 개선부분, 취 · 등하비용, 법인 해진한 및 시장에 인하로 인한 조원전 및 분관자 부터 감소, 원론 하면 업체하의 본업화 및 원자연 급리권등 등을 개선효자로 등 수 있 으며, 급용점 기본능력 및 PTV성업호선에 대한 본처점이 제상된다. 그러나 정부의 제건축, 제기엔사업 전면법 개별으로 사업하지 및 등 기회로 사업장보실을 가능하는 있는 의용에서 PTV성으로 기존 등 기회로 사업장보실을 가능하는 있는 의용에서 PTV성으로 기존

감독 강화로 사업투명성을 강조하고 있는 상황에서 PFV방식은 기존

e여군나. 본 사업의 경우 사업부지의 매입하는 단계에 PFV방식의 사업구도 본 사업의 경우 사업무기의 배임하는 단계에 FPV명석의 사업무는 사기 시장에 관하여 있었었고, 당존 인하기의 리스크가 존재되고 있어, 당훈련의 참여를 소기에 이끌어 내지 못하였다. 단약 자급이라도 PFV 방식으로 사업을 전체한 경우 부가를 FPV도 제계적하여 대작한편 제유에 반응한 중인소나, 영우 사업원에 전략된 전체 전체 전체 전체 기업사업이 전체되는 이 설명이 전화를 고려할 수 있을 것이다. 또한 원계 PF자급으로 사업방업의 연화를 고려할 수 있을 것이다. 또한 원계 PF자급

- 64 -

문제점이 있다. 이러한 문제점은 그동안 품동사업의 형태로 진행되어 왔으나, 이에 관한 법 개점이 점요할 것으로 보인다.
살기에 사순한 문제점 및 개선 병안이 PFV시행당에게 모든 것은
안전 것이다. 그러나 구락부분의 부동산 개발시험에 있어 PFV의 적구 적인 중에는, 그러나 구락부분의 부동산 개발시험에 있어 PFV의 적구 전한 용송을 취하여 가장 중요시 되는 부분이라 말한 수 있다. 또한 상 기 사례를 통한 연구 중 가장 먼저 선행되어야 할 문제점으로 본 연구 하는 261대인다.

를 보여준다

22,402 사업지 인근 부기 3,046 조함의 이즈비 9

4,715 226 gee

< 표 4-4 > 월곡 제3구역 재개발사업 사업비 현황표

용역수수료 취등록비용

로 사업의 투명성으로 인하여 사업초기 자급부담 및 급용조달 비용의

로 사업의 두명성으로 연하여 사업호기 가간꾸당 및 급용조단 비용의 인하는 사업에 의해 조원된 개석인에서 추가되는 사업성 개선로자와 받는 수 있다.
마지역으로 시장시 및 기타 사업형에서는는 등에서 조단되었다.
마지역으로 시장시 및 기타 사업형에서는는 등에서 조단되었다.
가지적으로 가장시 및 기타 사업형에서는는 등에서 조단 지원 등에 가지로 중사하면에 입한 는 신화 된다. 따라서 시작시의 부모에는 등 병기를 수 있게 되고, 집에 한 경험소에 제시된 공사관에서 대하여 는 CM에(Continution Management-전설시험전원)을 통하여 전한다. 강되고, 시작전에서는 등에 전한 기업을 통하여 전한다.
그러나, 이러한 개선도까지 기업되는 PPT방식에 사업을 목하여 전한다.
그러나, 이러한 개선도까지 기업되는 PPT방식에 사업을 목하여 보면나 기업에서는 기업에 가장 기업에

초에 만들어나가는 정비업체가 자금역이 풍부하여 PFV를 설립하고 지 급출자를 통하여 정상적인 개반이익을 발생시킬 수 있다면 가능하나, 현재 전문정비업체의 정우 대부분 자급력이 부족한 영세업체라는 것이

- 57 -

사업병식의 문제점을 개선시킬 수 있는 세로운 병안이라 할 수 있다. 또한 급용관의 경우에도 PPT가조를 활용해 전소시점 형태로 대답모 개발시험에 참여하여는 회지를 보여고 있으며, 이러한 당상은 그동안 PPT사업을 위한 권원들이었던 급용관의 참여부분이 수월해 될 것으로 예상되어진다.

지막으로 사업 시행 단계 수용. 사용방식, 혼용방식, 환지방식에 따라

기 투입한 금융사의 PFV의 지분참여를 통하여 사업을 진행한다면 후 추가되는 금융조달 및 금융조달 비용을 개선시킬 있을 것으로 예

< 표 4-5 > 경기 D지역 도시개반사업 사업성 비교

7 2	기존 사업	PFV방식	비교
구 분	급액	금 액	
매 총	1,125,782,313	1, 125, 782, 313	
매출 원가	906,057,232	890,314,877	
부지관련비	387,530,262	379, 126, 961	취.등록비용 50%감면
공 사 비	337, 181, 204	337, 181, 204	
설계당리비	13,232,727	13,232,727	
분양홍보비	35,952,680	35,952,680	
제세공과공	47,149,034	39,809,979	취.등록비용 50%감안
인하기비용	7,146,600	7,146,600	
각종수수료	10,451,400	10,451,400	
조합관련비	55,972,822	55,972,822	
기 타	11,440,504	11,440,504	
매출 이익	219,725,081	235,467,435	
일반관리비	3,600,000	3,600,000	
영업 이익	216, 125, 081	231,867,435	
법인세	54,031,270	-	법인세 251기정
경상 이익	162.093.810	231.867.435	698억원 차이

제 3 전 주택사업에 있어 PFV 문제점 및 개선방안 / 기대

1. 주택사업 PFV 기대효과

본 연구에서 주택개발사업의 사례를 통하여 알아본 PFV방식의 기

제 1 절 연구요약

현 정부의 출범이후 지속적인 부동산 규제 정책은 부동산 개발시

수 있다.

첫째, 사업의 두명성과 공신력 목보이다. PFV약식은 시험조기 공 관선을 또한 출시형태보지 사업실원을 지위하는 ARC대 기나 전문 된건 기업환자의 충역계약을 통하여 사업의 투명성과 공신력을 목보하 이 사업을 권행을 수 있다. 등에, 사업성의 리스크의 분산이다. PFV의 설립시 중사자의 형태 가 병인, 개인 그리고 급충을 지원된 50대상을 포함되어야 하며, PFV의 생업과의 50억 년 이상 되어야 하는 2건분 사업실을 PFV의 충자자는 모두터 1차적인 타당성임도가 충영되었다고 할 수 있다. 또한 PFV상 연기수 사업 설계자들은 연별한 경기 중기 가간을 통하여 시점에 한 성명 등 있는 리스크를 목적하여 사업을 전략하므로 사업주체에게 집 하게 사업성 계스크를 본산해 준 수 있다. 제4. 사업성 계신교문원 단단 명기 사업진원에 따른 단연해적 이 크다는 것이다. 보기 및 건축원 해 등통세용의 같만, 법인소문제의

2. 제개반사업의 PFV

제계발 사업이란 인정 구역안의 토지 이용도를 높이기 위해 합리적 이고 효율적인 고도 이용을 추진, 건축물 정비 및 대지의 조성, 공공시 선을 제정비하여 항상된 도시기능을 회복하기위한 사업이다.

au "이 어어" 당 6보 조시기중에 취하여기위한 사업이다. 주택계개발사업은 도시및주기존경임비법이 결하는 바에 따라서 시행 하는 건축을 및 그 부지의 경비와 대지의 조선 및 공공시설의 경비에 관한 사업과 이에 부대되는 사업을 의미한다. 제개발사업은 도시계회사 업의 하나이기 때문에 사업대상구력의 지정전하는 도시계회법에 의하

고, 대상구역에 대한 사업계획과 시행은 도시및주거환경정비법이 정하 전차에 따른다.
 제개발사업의 전차는 행정청 내부에서 대부분 이뤄지는 계획단계와 사업시행자가 행정청의 인가, 하가, 승인 등을 받아 집행하는 시행단계, 관리처분단계 그리고 공사와 법정절차에 대한 완료단계 등 크게 4단계

로 구분할 수 있다. 주택제개발사업은 제개발사업의 하나로서, 노후, 불량한 주택이 밀짐 주에 대치에 있는 계계한 사업이 되나오지, 노후, 항안한 주에 인접 있거나 공상시원이 경비가 불안한 지역의 주기관경을 개선하기 때 시행하고 제계합시험을 발한다. 구액에게합시점을 지선하지 노후할 우구에서는, 호수별도 등의 요간에 타야 1단에서서 32개요 나누야의 세계전에 1만을 사업함에 나타가고 한다. 또 한 주에게받시엄의 경우 시설시에 주에 다양하여 나타시기로 한다. 또 한 주에게받시엄의 경우 시설시에주에서 따라 밥을 본다한 경우 가속 및 모기의 소속에, 제계절에서 등이 있다. 기소기항자자단에, 대한주에ぞ시, 지방부시, 제3개반자 등이 있다. 본 논란에시는 제계한시험 중 주에게개한시험에 있어 기존시험과 만난생이 시작으로 바고, 문식에에 기대되는 개선로가 및 방식인화에 따른 문제함을 제기하고 한다.

제계발사업 PFV Structure
 기존 주택체계발사업에 있어 사업비가 감소된다는 것은 조합원들

그 전차가 아래의 < 표 4-5 >와 같이 세분화되어 나누어지게 된다.

< 표 4-5 > 도시개반사업 시행방식에 따뜬 전차

1. 보다수는데 무너 : 세기조 도시국속반인에서의 경수 시에대 살 도개 변체 기본에이상에 제임 살 도개 변체 기본에이상에 제임 가 도시 변체 기본에이상에 제임 기 기본에이상 등에 기 기본에이상 등에 기 기본에이상 등에 기 기본에이 함께 기본에

1) 도시개발사업의 PFV Structure 도시개발사업의 경우 사업기간이 상당히 진고 향후 변화하는 시장

할 것이다. 마지막으로 사업성 개선에 선제되어 분행가구제관인 시상의 구제 에 대한 경쟁에는 가질 수 있다. 본 논문에서 사례로 제시한 제건을, 제계한, 도시계한시점과 그 의의 주택시점에서 사업성의 개선은 된 경부가 전체하고 있는 두분인 경제 중 주택시장은 가장 압박하고 있는 문항가구계에 대한 해결에서 할 수 있다.

분량가구체에 대한 원진화이 될 수 있다. 재건축, 재개발 사업의 경우 조합원의 분단금의 전화 및 시중사의 부당이익을 방지할 수 있으며, 도시개발 사업 및 일반 도급사업의 경우 분량가격 조정의 폭을 가지고 사업을 준비할 수 있다는 것이다. 이러한 이점은 시공사나 금융기관 등에게 타 사업과의 비교하여 사업 참여의

감면은 사업에 따라 다소 차이는 있으나, 약 3% 정도의 사업성 개선율

드기고 있다. 이러한 사업성의 개선은 사업주체 뿐 아니라 시공사 및 급용기관 비롯한 사업 참여자에게 사업 참여의 폭을 싫혀주는 가고 역할을

한 것이다.

항기다.

항기다.

바지막으로 사업성 개선에 전개되어 본망가규제관인 시장의 규제 대한 경쟁에는 가전 수 있다. 문 논문에서 사제로 제시된 제건은, 세계한, 도시개발신함과 그 의에 주먹시합에서 시설성의 개선은 현 경자 진행하고 있는 부동산 경제 중 주역시장을 가장 압박하고 있는 문망가규제에 대한 해결하여 한 수 있다.

이영도 주역시설에 있어 만단방식의 적용은 사업주에서게 뿐 아니다 등장기관에서는 등장시장에 주지나는 등장시점에 작업 등장 사업주에서게 뿐 아니다 등장기관에서 한 등상 등상 경쟁 구조를 보면 하는 것이면 생명으로 인한 사업 등에 확성하고 내내 바다 가장시에서는 방식에 변화 등이 병화를 중시에, 시작산에게 사업하게 될 것이다.

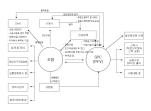
무명성 강화를 가장에게 때를 것이다. 자간관리 및 시산관리계사를 통해 프로젝트의 무명성 개요 및 본문항역 강화로 효율성을 준데시게 준 것이다.

제 2 절 연구의 한계 및 향후과제

본 연구의 결과는 PFV관련 이론 및 범령을 근거로 기존의 방식으 본 연구의 전체는 IPFV전원 이온 및 법명을 근거도 기존의 확성으로 진행되었다. 사업을 가정을 묻은 모의본식의 단체를 갖는다. 이러는 전계의 가장을 중 보안은 호기에 진행 하였던 IPFV역의 시설을 본 연구와 다른 거리가 있는 [변문활동PFV 구도의 시원이 대부분 있으며, 또한 시점이 전통의 전통의 전원 이 전투 없다.

또한 시점에 진행되었도 의부로 생기되지 않아 전략한 단점을 하였다. 또한 사업의 전통자원인 프로젝트교육무자회사업인이 아직 제정되지 않아, IPFV업명은 문제하는 주체가 구성된 전히 및 관계를 참소하여 해당 사업이 해약을 받는지 일인이 확인받아야 하는 실

의 부담금 인하 및 인반본양분 분양가격의 인하를 통한 사업성 위험을 줄이는 것이라 한 수 있다. 또한 기존 사업병식에서 문제가 되었던 분 두명한 사업진행이 상당히 두명해 전 것으로 예상되어 진다.



[그림 4-5] 제개발사업의 PFV Structure

2) 사례분석(월곡3구역 재개받사업)

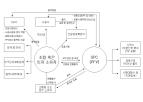
2) 사계본석(관국)약 제기원사업)

본 사업의 경우 1999년 11월 경비구역으로 지경된 이후 2001년 조 점설정인가를 가지 2001년 12월 사업시에인가가 되어 2009년 7월 준공 을 되어 2007년 3월 조원에선 및 연안에 있다. 본 사업은 점속 점의 구역 주제에게보도를 자꾸운 상업으로, 경제수업원은학계설차, 과실 세련(10%), 설계는 신세대가 등이 참여한 사업으로 도급제 방식으로 진행되었다

从 다.
사업은 상기 제건축사업과 유사한 기대효과와 문제점이 예상되 어지는 사업이다. 향후 재건축 및 제개발 사업의 경우 각종부조리를 예 방하기 위하여 추진위 구성을 정비구역 지정 이후로 늦추고 예비안전

- 59 -

에 단역적인 대응을 하기위한 안전장기가 접으라다. 항후 진행될 본장 가상한에 등으로 인하여 사업이익 및 문항가격 인하여 대한 안전장기 모든 PFV부에의 도시계한식당은 상략한 대적의 없을 것으로 해결하여 된다. PFV분 통하여 시의부지 예방, 보존등기를 될 경우 상당한 비용 이 권장된 것으로 예상되며, 배안시약세분으로 인하여 범인에 답면부분 이 권장된 것으로 예상되며, 배안시약세분으로 인하여 범인에 답면부분 이 분장기가 조직하 등을 상당해 밝혀 할 것이다.



[그림 4-6] 도시개발사업의 PFV Structure

2) 사례본석(용인 D지역 도시개변사업) 주맥부분 개변사업 중 관련 업체함에게 많은 관심과 노력을 기하는 분야 중에 하나면 도시개발사업은 대규모 사임이라는 점과 개발이익의 극대화라는 두막의 도개를 꿈을 수 있기에 부동산개발 사업 분야

중 식정할 받는 사업 분막다. 본 연구에서 사례로 소개된 본 도시개발사업의 경우 약 10여 년 전부터 지주작업이 시작되어 현재 도시개발사업구역지정 신청 단계의 인허가를 진행하고 있다. 시행사와 시공사는 공동사업진행방식으로 진

장백의 높이를 낮추는 요인으로 작용할 것이다

2. 주택사업 PFV 문제점 및 개선방안

부동산 개발시장에서 PFV방식의 사업이 나날이 증가하고 있는 현 상황자는 단리 2001년 범인세법 개정이후 현재까지 PFV사업 활성화를 위한 규정은 전혀 변화가 없는 상황이다. 본 논문에서 사례를 통한 언 구에서 발생된 문제점과 개선방안에 대하여 다음과 같이 정리하고자

한다. 첫째, PFV의 설립으킨 중 참여할 수 있는 금융기관의 범위의 확 대이다. 현재로써 급흥기관은 운행, 흥권사, 지속운행, 보험사업자 뿐 아니라 부동산간점투자가구인 부동산 펀드와 부동산투자회사인 리츠

아니라 무용산인위투여가건인 부용한 센트의 무용산무지위치의 리스 등 경공기원의 위치가 경요되다. 현재, 요용엔 출시자본부대이다. 현재 소행별을 15 회사의 지원는 사람으로 1500도 급세하고 있으나, PPV 기본부자의 세위가경을 선원하 이 발생의 사업성을 가면 사업을 경우 급용권의 등객적인 시험 옵션도 인하여 기원의 기계대용을 추가로 급소세계하 면다. 현재 전쟁 중인 인하여 기원의 기계대용을 주기로 급소세계하 면다. 현재 전쟁 중인 인하여 기원의 기계대용을 주기로 급소세계하면, 현대 변경 전쟁 기계기 등관련에 위해 전체 등에 기원에 기원에 가운 전체되고 있다. 운송인의 사업 회에 위해간 당부 시장에 사업이었는 가지고 관단에서 다금을 전해 되었는 당부 시장에서 사업이었는 가지고 관단에서 다금을 전혀하는 건강한 19억대 있는데 전인의 역 위에 될 것이다.

장이다.
이리기에 PFV는 여러 가지 해택이 있을에도 본구하고 활성화 되고 있지 못하고 있다. 현재 많은 사업자가 각종 제체을 통해서 PFV항 선의 이점을 점하고는 있으나, 세도적인 단거화 PFV형단 시 소구되는 소중조건은 아버리는 이 이경을 이었다. 현재 크로 되었다.

함후 프로젝트군용투자회사법인이 제정되고, PFV성점 요간이 한 화되고, 제기 인단등5PFV 및 인간 PFV성점이 정칭되고 그 전하가 반료단 후 관련받겠다로는 건가로 선숙하면 자료를 본석되어 PFV의 단료단 후 관련받겠다로는 건가로 선숙하면 자료를 본석되어 PFV의 단설적인 개선가 문제해진이 진행되다 한 것이다.

- 김병철, "한국부동산편드의 다변화방안에 관한연구", 건국대학원 부동
- 진송규, " 부동산관린 특수목적회사(SPC)에 관한 연구", 건국대학교 석 사학위논문, 2005
- 김영석, "부동산간점투자제도 비교분석에 관한 연구, 건국대학교 석사 학위논문, 2001
- 김종기, "공공-민간합동형 PF사례", 한국도지공사, 2004
- 민태옥, 이용만, " 부동산무자에 있어서 Limited Partnership 제도의 도 임에 관한연구, 한성대학교, 2001
- 박관민, " PF도입배경 및 추진현황", 한국토지공사, 2004 박동규, "프로젝트 파이낸상의 개념과 선제", 명정사, 200
- 박동규, "금융환정변화에 따른 부동산개발사업의 효율적인 자금조단방 안", 한양대학교 석사학위논문 2004
- 성재호, 주택시장 변화에 따른 건설사의 수익성 항상 방안연구, 언세대 학교 석사학위논문
- 송병록의 4인, "민간투자사업의 투자재원 다양한방안의 연구", 국토연 구원, 2002
- 양천원, 조우성, "부동산프로젝트군용시장 환경변화와 운행의 전략", 하 나경제연구원, 2004
- 임대석, "부동산 개발사업의 프로젝트 파이낸싱 활성화 방안에 관한 언 구", 2008 pl3우 - 경, "프로젝트 파이낸성 기법을 활용한 부동 산 개발", 한국도지공사, 2004

PFV 최신범명 (2006.12.30개정)

범인세범 제51조의2 (유통화전문회사등에 대한 소득공제)

①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내국범인이 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90여상을 배당한 경우 그 급액은 당해 사업인 도의 소득급액에서 이를 공계한다. <개정 2000.12:20, 2001.12:31, 2003.12:30, 2004.12:31, 2005.12:31, 2006.12:30>

- 「자산유통화에 관한 법률」에 따른 유통화전문회사
 「간점투자자산 운용업법」에 따른 투자회사, 사모투자전문회사 및
- 두자옥식회사 3. 「기업구조조정 투자회사법」에 따른 기업구조조정투자회사
- 「부동산투자회사법」에 따른 기업구조조정부동산투자회사 및 위탁
- 관리부동산두자회사 5. 「선박무자회사법」에 따른 선박투자회사 5의2. 「엄대주택법」에 따른 특수목적법인 등으로서 대통령령이 정하

- 는 법안 50% (학원산업원통 기본법, 에 따른 문화산업원문회사 50% (학회가원전원통 기본법, 에 따른 문화산업원문회사 및 해외 자원전업투자원관회사 및 해외 자원전업투자원관회사 이 제1호 보기 405호 전 하는 제2 보기 405호 건 대기 405호의 다시 405호의 대기 405호의 다시 405호의 대기 40

⑧범 제51조의2제2항에서 "대통령령이 정하는 기준에 해당하는 범인이라 항은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 범인을 말한다. <신설</p>

- 이라 많은 나를 각 호의 요건을 모두 갖춘 범인을 받한다. <신설 2005.29, 2007.22%> 1. 사모발식으로 설립되었을 것 2. 개인 2인 이라 또는 개인 1인 및 그 친족(이라 이 호에서 '개인동' 이라 반대)이 반평구식을수 또는 출자휴대의 100분의 55이상의 주식동 을 소름할 것, 만만, 개인동에게 매달 및 관이제간의 분매에 관한 정구 권이 없는 정우를 계외한다.

조세득대제한법 제119조 (등록세의 먼제등)

©다음 각 호의 이느 하나에 해당하는 부동산(「지방세팅, 세1222세 2당 각 호의 이느 하나에 해당하는 부동산을 제외한다. 이라 이 등 및 제1202도세점하여서 간단하여 관한 등기에 대하여는 등록세의 1002분의 30 에 상당하는 세계를 십만한다. 이 전 "지방세계" 제132도세양의 세울을 적용하지 아니한다. <세점 20031230, 2004726, 20041231,

- 2006.12:300-1. 「부동산무자회사법」에 따른 부동산무자회사이하 이 조 및 제120 조에서 "부동산무자회사법"라 한다가 2009년 12월 31일까지 취득하는 부
- c 「간점투자자산 운용업법」에서 정하는 부동산간점투자기구(이하 부동산간점두자기구"라 한다)의 간점두자재산으로 2009년 12월 31일까
- · 뛰느마는 구성년 . 범인세범 제51조의2제1학제6호에 해당하는 회사(이하 이 조 및 제 120조제4항에서 "프로젝트금융투자회사"라 한다)가 취득하는 부동성 「임대주택범」 제12조의2제1항 단서의 규정에 따른 특수목적범인
 이 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산
- , source 128 의료까지 취득하는 수항전 ②무자회사·기업구조조정증권투자회사·선박투자회사·기업구조조정투자 회사·부동산투자회사·「업대주택법」 제12조의2제1항 단서의 규정에

범 제12조제2호에서 "대통령령이 정하는 특수관제인"이라 함은 범 제 12조제2호의 규정에 의한 주요 주주의 제우자 및 전계존비속을 맺는다.

기업구조조정투자회사범 제17조 (감사의 자격)

①감사는 공인회계사범에 의한 회계범인에 소속된 공인회계사이어야

- 한다. ②다음 각호의 1에 해당하는 자는 감사가 된 수 없다

- 제한되는 회계범인에 소속된 자
- 3. 숙구숙시기간중인 회견 전 4. 업무정지기간중인 회계법인에 소속된 자 5. 다음 각목을 1에 해당하는 자로부터 공연회계사업무위의 업무와 관 원하여 계속적으로 보수를 받고 있는 자 및 그 배우자 가. 당해 기업구조조정무자회사의 주요주주

- 나. 당해 기업구조조정투자회사의 이사 다. 당해 기업구조조정투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산 보관회사 또는 일반사무수학회사

범인세범 제61조 (대손충당급의 손급산임)

②법 제34조제1항에서 "대통령령이 정하는 바에 따라 계산한 급액"이 라 함은 당해 사업언도종료일 현재의 제1항의 규정에 의한 외상매를 급·대여급 기타 이에 준하는 채권의 장부가역의 함계액(이하 이 조여

- 조주현, "부동산개발사임에 있어서 프로젝트 파이넨성 기범에 관한언 구", 주백연구 제10권 제2호 p 125-147
- 최미해, " 부동산 개발사업의 PFV 활성화에 관한 연구", 건국대학교

- 72 -

아니할 것 다. 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것

- 아니만 것 사. 간사는 ''기업구조조정 무자회사법, 제17조의 규정에 적합할 것. 이 경우 등급을 '기업구조조정무자회사는 ''레사'로 본다. 아. 자본과 무료, 자신관련업업무의 취약 및 설립신고 등 에 관하여 대통령인이 경약는 교원을 증출할 것 ②제1합의 규정은 이 법 또는 ''조작목례에반법, 에 의와에 해당을 받 은 구두등에 대하여 그 배당에 대한 소득적 또는 법인자가 배자회되기 난 당해 배당을 지급하는 나국반인이 구우들이 수 등을 작업하여 대통 명명이 집하는 기준에 해당하는 법인한 경우에는 이를 적용하지 아니 하다 소식의 2005 12기의 한다. <신설 2005.12.31>
- 만나. <선절 2005.12:31> ③제1항의 규정을 적용받고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 소득공제신청을 하여야 한다. <개정 2005.12:31>

범인세범 시행력 제86조의2 (유통화권문회사 등에 대한 소득공제)

①법 세31조의2세1당 본문에서 "대통령령이 정하는 제발가능이약이라 당은 기업체계기군에 많은 작성한 세루개표보의 법인세비를 작용하 기순이역(유가군권의 법가에 따른 손명을 제하는 급역을 발려되, "간 경우자산은 운동법인, 에 되는 부구회사의 경우에는 그리라지 아니라 다녀 이렇어입어라운 가산화기나 이원진운단을 공제하고, "건설」, 세조5조로의 구경에 의하여 직접한 이건관단을 공제하고, "건설」, 4조(조조로의 구경에 의하여 직접한 이건관단을 공제한 근육을 발한다. <세경 2000.12.29, 2001.12.31, 2003.12.30, 2005.2.19>

따른 독수목격법인·프로젝트급을투자회의 또는 「건립투자자산 운용업 법」에 따른 서도투자전문회와 및 투자목적회사가 2000년 12일 31일까 지 설립통기설립투 5년 이외에 자본 또는 출식적을 증거하는 경우을 포한단기하는 경우 그 동기에 대외하는 「지방제법」, 제138조제당의 세울을 격용하게 아니면다. (선전 2000.10.21, 2001.524, 2001.814, 2001.1230, 2004.728, 2004.1231, 2006.1230)

조세득례제한법 제120조 (취득세의 먼제등)

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산에 대하여는 취득세의 100분의 50에 상당하는 세력을 감면한다. <개성 20031230, 2004726, 20041231, 20061230>
 1. 부동산투자회사가 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산

- 고 제19조소 취임형 귀 전에 의한 부동산신 리목자기 취득하던 가항전 고 제19조소 취임형 귀 전에 의한 부동산신리목자기구의 간점투자제산으 도 2009년 12행 31원까지 취득하는 부동산 3. 프로젝트급용무자회사가 취득하는 부동산
- 「임대주택법」 제12조의2제1항 단서의 규정에 따른 특수목적범인
 이 2009년 12월 31일까지 취득하는 부동산

지방세범 제138조 (대도시 지역내 범인등기등의 중과)

①다음 각호의 1에 해당하는 등기를 하는 때에는 그 세울을 제31조 및 제157조에 규정한 당해 세울의 100분의 300으로 한다. 다만, 「수도 권정비계획립」 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀위제권역(「산업 Conname II 에보스에 18에 가는 이 가는 가는 가는 가는 기 점적원화를 맞 중청원점에 관한 병호, 의 작용을 받는 산업단간을 제 의한다. 이하 이 조에서 '데도시'라 한다/산에 설치가 불가피하다고 인 정되는 업종으로서 대통령령이 정하는 업종과 법인이 사원에게 분양 또는 업대형 목적으로 취득하는 대통령령이 정하는 구가용부동산(취득

어 "제관한편"이라 한다)의 100분의 1(다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 강용기관 등은 100분의 2개에 상당하는 강대가 제관한에 대순원 전문을 급하여 개선한 단계를 쓴 전 만에운 발한다. 다만, 제1호 내기 대 12로, 제25로, 제25로, 제35로, 제35로, 제35로 및 제55로 내가 제37로이 급하는 상당에서 한다)의 경우하는 당신에서요. 제2로 및 제25로 내가 제37로이 경우하는 당신에요. 제2로 및 제25로 내가 제37로이 경우하는 당신에요. 제2로 및 제25로 내가 제37로에 2명하는 건축하면서 반안되어 경우한 당신에요. 제2로 하는 건축하면서 변환 법을, 제23로 하고 경우 및 급용이용으로 된 당대, 제2로 제3로에 102명 1억 약 상당하는 대로 또는 전략이용으로 된 당대, 제2로에 102명 1억 약 상당하는 대로 또는 제2면에서 다른 설립을 급하여 개선한 급에 함으로 한다. 《제2 10201223, 2001223, 2001223, 2001223, 2001223, 2001232, 2001233, 2001234, 20

- 「장기선용은행법」에 의한 장기선용은행 「농업행동조합법」에 의한 농업행동조합증당회 「수산업행동조합법」에 의한 수산업행동조합증당회 「중권개례법」에 의한 중권회사

- 한한다) 및 상호저축은행
- 한다) 및 강호시속는행 「보험업법」에 의한 보험사업자 『신학업법』에 의한 인가를 받아 신학업을 영위하는 범인 『대신전문군음업법』에 의한 대신전문군음회사 『세마을군고법』에 의한 세마을군고연합회

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

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 cruft uses a bank as a safety device, like a construction company or sponsors's guarantee instead of project financing based on its feasability.

Moreover, it faces a double Estation issue with the corporation tax for both SPCs/Special Purpose Company) related to ABS and Real Estate development.

Real Estate development.

The double taxation issue's problem was solved by the

oration's revision, which allowed SPC to be a kind of condui In addition, on the condition that SPC meets the proper

- 74 -

- 2번 제51조의2세1학세5보의2세시 "대충원명이 정하는 법안"이라 함은 법대시험을 목적으로 "입대구역법 시험명... 제2도원2세4학세4보의 당 전에 따른 요건을 갖추어 원립된 법인을 법받다. (전설 2005.22) 입법 제3도원2세4학세1호 내기 제5로 및 제5로원2 내기 제5로의4학사는 주위회사가 "구역법,...에 따라 구액단선사업자인 출석인원 등장으로 구액단선사업을 수백하는 경우로서 그 자산은 구액단선사업이는 합의 교육으로 받는 대속한 경기를 제5도원2세1학세6도 기록에 대학분하는 제속한 제5도원2세1학세6도 기록에 대학분하는 제속한 지5도원2세1학세6도 모두에 대학원이 경우도 요간"이라 한 대통안 제3도요간에 대학원인 제3도요간에 대학원인 제3도요간에 대학원인 제3도요간에 대학원인 제3도요간에 대학원인 제3도요간에 대학원인 기록 제3도요간에 대학원인 기록 제3도요간에 대학원인 기관에 대학원인 기관에 대학원인 기관에 대학원인 기관에 대학원인 기관에 대학원인 기관에 대학원 기관에 대학원인 기관

- 2007.22% 1년 이상이 다음 자목의 어느 리나에 태당한 것 가. 제61조선장에1호 내가 제2호·제2호 및 제34호의 어느 라나에 태 당하는 공송기전이라 이 조선에 '당송기전'이라 만나 나. '국민인생님, 데 의존 국민인국인장(당) 다시 가원시설에 대한 민간두자법, 제4조세2호의 규정에 의한 방식으로 민간두자사업을 시 행하는 투자회사의 정우에 한한다)
- (~~~ ^~~ 3주에 한한다) 2. 제1호 가옥 또는 나목에 해당하는 벨기인이 100분의 5(제1호 가옥 또는 나목에 해당하는 벨기인이 다수인 경우에는 이를 함산한다)이상 의 자본금을 흡착할 것 의 기는 다른 보기로 시 ⑤범 제51조의2제1항제6호 아목에서 "대통령령이 정하는 요건"이라
- 은 다음 각 호의 요건을 말한다. <신설 2004.3.22, 2005.2.19, 2005.7.15, 2006.2.9, 2007.2.28>
- 2005.2.5, 2007.2.26>
 1. 자본금이 50억원 이상일 것. 다만, 「사회기반시설에 대한 민간투자 법」 제4조제2호의 규정에 의한 병식으로 민간투자사업을 시행하는 투
- 8] 자리노직도가 11 등에 가는 청구도로 만난꾸자가라를 가장하는 구자회사의 경우에는 10억원 이상일 것 2. 자산관리 운용 및 처분에 관한 업무를 다음 각목의 1에 해당하는 자 (이화 이 조에서 "자산관리회사"라 한다)에게 위탁할 것
- 가. 당해 회사에 출자한 범인 나. 당해 회사에 출자한 자가 단독 또는 공동으로 설립한 범인

일부터 1년 이내에 정당한 사후 없이 당해 용도에 지점 사용하지 아니 하는 경우 또는 것인 이상 당해 용도에 지점 사용하지 아니라고 역자를 는 경우를 세계한다며 관한 등기 및 "지국인무지속권법", 에 위한 의 국민무자기업에 2003년 12월 31일까지 행하는 공장의 전설 또는 충설 에 하는 무능성등/1대국인무자비율에 해당하는 구동산의 등기에 관한 인계 설계하는 그리에서 아니라지(가장 1981/123), 1981/1231, 1983/1277, 1984/1231, 2003/1229, 2003/1239, 2005/1231, 1005/1237, 1984/1231, 2003/1239, 2005/1231, 2005/1231, 1015/124/44/13 법업성 영업성업자 5년(아니네 전문 또는 순사하는 소개점는 경우를 포함하다게 기점 또는 자무소를 성격하여 해당 등기

- 1. 대도사단에서의 범인의 설립(설명후 5년이대에 작은 또는 출석하을 증가하는 경우를 포함한다가 지점 도는 부사무드의 설명에 따른 등기 2. 대도시에의 병인이 대도시대적도의 문결 또는 구시부소의 권임(선임 후 5년이대에 자본 또는 출격하을 증가하는 경우를 포함한다)에 따른 5기,이 경우 건물을 법인의 설립으로 보아 설출을 포함한다)에 따른 3. 대도시대에서의 범인의 설립과 지점 또는 분사무소의 전에 왜 막 때문 부 신대도의 범인의 본래 구사무소 지점 또는 분사무소의 전점에 따른 부 등신문기와 그 설립(설치·전임 자유의 부장산등기 4. 대도시 (선립)경우병상과 및 공연설인에 관한 법문,의 격증을 받는 조심되어 당 (구드의 캠프 등 의용성 관한 병문,의 격증을 받는
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용을 받는 업지역을 제외한다)안에서의 공장의 신설 또는 증설에 따른 부동산등
- · ②제1항제1호 및 제2호의 규정은 제137조제1항제6호의 경우에는 적용 하지 아니한다
- 마시 막이인다. ③제1항의 규정에 의한 등록세 중과세의 범위와 적용기준 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항제4호의 규정에 의한 공장의 범위와 적용기준은 행정자치부령으로 정한다.<개정 1995.12.6, 1998.12.31>

기업구조조정투자회사범 제12조(이사의 자격)

다음 각호의 1에 해당하는 자는 이사가 된 수 없다.

receive an acquisition - registration tax cut.

It is called PFV, it is Real Estate SPC solving the double

its, it could be exempted from the corporation tax and

It became generally known that PFV is helpful to improv trial project's possibility, although there is a gap arr

Recently, FPV 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 regulate. This thesis is focusing on unsolved problems, improvement plans and presents a practical-based theory on the effect of applying PFV to hossing development.

 자급관리업무를 「신탁임범」에 의한 신탁임을 영위하는 급용기관
 (이하 이 조에서 "자급관리사무수탁회사"라 한다)에게 위탁할 것 주주가 제4항 각 호의 요건을 갖출 것. 이 경우 "받기인"을 "주주"로

- 본다. 도 법인설립동기인부터 2월 이내에 다음 지옥의 사용을 기계한 행옥회 사설립원고대에 제정정제작성이 경하는 사류를 접우하여 날래지만원적 무선경에게 선크한 것 가 전략의 목적에게 성의한 등 나, 이사 및 감사의 설명·주민등록받호 다. 자산관리회의에 행정 아, 자군관리사무수학회사의 행정 등법 제51도의2리탁계선호계 해당하는 법인이 제5분제5호의 규정에 의 하면 선크한 우리 이사가 및 구추가 법 제51조의2리탁계단세6호 부목-사용 및 제5번에실으로 요한 문학자 및 모하는 경우으로 그 사용 가 발생한 남부인 및 이에 당해 등을 보관하는 경우하는 그 법인 가 발생한 날부터 1월 이내에 당해 요건을 보완하는 경우에는 그 범인 은 당해 요건을 계속 충족하는 것으로 본다. <신설 2004.3.22, 2006.2.9
- 2007.2.28>
 ①번 제51초의2세1참세6초에 해당하는 범인이 제5항제5호의 규정에 의하여 신고한 후에 등호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사랑이 번정된 경우에는 그 범인은 번정사랑이 발생한 난꾸리 2주 이내에 당해 번정 사항을 기재한 명목회사변경신고서에 재정정제부팅이 정하는 서류를 첨부하여 남세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. <신설 2004.3.22,
- 2006.2.9, 2007.2.28> ⑧법 제51조의2제1항의 규정에 의하여 공제하는 배당금 상당액이 당해 사업연도의 소득금액을 초과하는 정우 당해 초과금액은 이를 없는 것
- 가입니는데 모구되어 또 로구하는 경구 경제 모구되어는 기술 없는 것으로 본다. (기술 30052일, 300722일) 명별 제51조의2세 당의 규정을 부용받고자 하는 범인은 법 제60조의 규정에 의한 과세교관인교과 당해 재정정세부명이 정하는 소득장제신 청사를 남세기 전한세무사장에게 제출하여야 한다. (개정 30011231,

1. 제4조제2항 각호의 1에 해당하는 자 2. 자산관리회사의 변병주식축수의 100분의 1 이상의 주식을 소속하고 있는 자(이하 "주요주주"라 한다) 및 대통령령이 정하는 특수관계인 3. 자산관리회사모부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자

기업구조조정투자회사법 제4조 (받기인)

①기업구조조정투자회사의 받기인은 3인 이상으로 하되, 체권금융기관

이 2인 이상 포함되어야 한다. ②다음 각호의 1에 해당하는 자는 발기인이 된 수 없다. <개정

2005.3.31> 1. 미성년자·급치산자·한정치산자

1. 마실(나가 급기선자 한경기선수)
2. 급선으로 한 자보지 복용되지 아니한 자
3. 급고 이상의 실행의 선교를 받거나 이 법 기타 대통령령이 정하는 당충권한법명이에 성명하는 하루의 법명을 표현한다. 이라 간다며 의 하여 번급히 영경의 할 성 선모든 고, 집행이 충료(전략이 중요단 것으로 보는 경우을 포함한다)되거나 면제된 후 5년이 경제되지 아니한

^r 4. 금고 이상의 형의 집행유예의 선고를 받고 그 유예기간중에 있는 자 4 REA '' 1923 등에 함께 하는 기를 받고 그 부탁시간들이 되는 것 5 이 웹 기타 대통령에 경험을 구출한 반영에 의해 역임을 하는 인가 또는 등록 등이 취소된 병인 또는 회사의 임·최원이었던 제·그 하가 등의 취소시속의 발생에 관하여 전히 또는 이에 상송하는 책임이 있는 자로서 내용장에 경영하는 제 분단하되고 당해 변인 또는 회 사에 대한 취소가 있은 남부터 5년이 경과되지 아니란 자

기타 대통령령이 정하는 금융관련법령을 위반하여 해임되거나

기업구조조정투자회사범 시행령 제9조 (특수관계인의 범위)

면질된 후 5년이 결과되지 아니하 지