

재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행 동의안

의안 번호	1477
----------	------

제출년월일 : 2016년 10월 31일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울시는 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업과 도시환경정비사업의 시행으로 건설되는 임대주택(이하, '재개발 임대주택')을 매입하여 재개발구역 철거세입자 등에게 공급하고 있음.
- 나. 최근 재개발 임대주택 매입물량의 증가에 따라 세출예산이 꾸준히 증가하고 있어 이에 따른 서울시의 재정 부담을 완화하고 청년세대의 주거비부담을 경감하고자 서울시와 서울주택도시공사가 공동으로 출자하는 부동산투자회사가 재개발 임대주택의 일부를 매입하여 행복주택으로 공급하고자 함.
- 다. 이에 서울주택도시공사는 부동산투자회사에 현금출자하기 위해 지방 공기업법 제54조 제2항(다른 법인에 대한 출자)에 의거 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

1) 기관명칭 : (가칭)서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사

2) 출자금액 : 15,600백만원(지분율 14.8%)

※ 서울시와 서울주택도시공사가 100% 출자하고 공사의 지분율은 서울시 현물출자 재산의 감정평가 금액에 따라 변동될 수 있으며 출자금액은 사업물량에 따라 변동될 수 있음

3) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선유지 및 개량
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 출자기관의 재개발 임대주택 매입을 통해 서울시 재정부담 경감
- 2) 대학생 · 신혼부부 · 사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택 공급

다. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익에 대해 배당수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

라. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) 제2항
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제1항 제6호

※ 지방자치단체와 지방공기업이 100% 출자하는 부동산투자회사는 공공주택사업의 시행자가 될 수 있음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 재개발 임대주택 매입임대리츠 사업계획(안) - 시장방침
- 재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행(안) - 사장방침

※ 작성자 : 서울주택도시공사 기획경영본부 금융사업추진단 금융기획부
(부장 갈창훈 ☎3410-7099 / 담당 백두진 ☎3410-7101)

참 고

[지방공기업법]

제54조(다른 법인에 대한 출자)

- ① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

[부동산투자회사법]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제5조(부동산투자회사의 설립)

- ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.
- ② 부동산투자회사는 「상법」 제290조제2호에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

[공공주택특별법]

제4조(공공주택사업의 시행자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업의 시행자를 지정한다.
 1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인(제2조제3호가목에 해당하는 사업에 한정한다)
 6. 임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 주택도시기금을 출자하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사