

부동산투자에 있어서 Limited Partnership 제도의 도입에 관한 연구

민 태 옥 · 이 용 만

한성대학교 부동산학과 조교수 · 한성대학교 부동산학과 조교수

A Study on the Introduction of Limited Partnership for Real Estate Investment after the IMF Crisis

Min, Tae-Uk · Lee, Yong-Man

Assistant Professors respectively, Hansung University

Abstract: The limited partnership is a kind of the partnership composed of general partners and limited partners. The general partner manages the partnership exclusively but has unlimited liability, the limited partner doesn't participate in managing the partnership but has limited liability. In America, the limited partnership is an useful instrument of investment in real estate because it has merits as follows : First, investors can choice whether they has limited liability or not for themselves. Second, an expert who has a management skill can be a general partner and control partnership exclusively. Third, double taxation is exclusive. Last, in the case of stock issued for property, taxation for capital gain is deferred. We need to introduce limited partnership for efficiency of real estate investment like American. In the first place, it is advisable to interpolate clauses for limited partnership in Real Estate Investment Corporation Act.

중요어: 부동산투자, 리미티드 파트너십, 부동산투자회사법
real estate investment, Limited Partnership, real estate investment corporation act

I. 서론

우리 나라의 경제질서는 개인과 기업(이하 사인이라고 함)의 경제적 자유와 창의를 존중함을 그 기본으로 하고 있다. 재화의 생산·배분 및

투자활동은 1차적으로 시장을 매개로 한 사인(私人)의 자발적인 활동에 의해 이루어진다. 국가는 사인의 자유로운 경제활동을 지원·조장하거나 또는 공익을 위하여 필요한 경우에만 사인의 경제활동에 개입한다. 사인이 자유로운 경제활동을

지원·조장하는 국가의 활동에는 그 근거가 되는 법적 제도의 마련·제공이 포함된다. 사인의 경제활동은 다양하게 이루어지고 있으므로 국가가 마련하는 법적 제도 역시 여러 가지가 존재한다. 각각의 법적 제도에는 나름대로의 장·단점이 존재하고 사용에 적합한 여건이 다르지만, 이들 법적 제도 모두는 국가공동체가 추구하는 목적에 이바지하여야 한다는 점에서의 통일성이 요구된다. 법제는 그 자체가 목적이 아니라 국가공동체가 추구하는 목적을 위한 수단일 뿐이다. 국가공동체가 추구하여야 하는 기본적인 목적은 정의와 효율이라고 할 수 있다. 법공동체로서의 국가는 그 존립의 목적을 궁극적으로 정의의 실현에 둬으로써 그 존립근거의 정당성을 확보하고자 하며 이점에 대해서는 이론이 없다. 정의와 더불어 국가공동체가 추구하는 기본적인 문제는 효율이다. 인간의 욕망은 무한하나 인간이 사용할 수 있는 자원은 제한되어 있다. 이런 제약으로 인하여 국가공동체는 제한된 자원을 최대한 유효하게 활용하여야 하는 문제, 즉 효율¹⁾의 과제에 직면하고 있다. 효율의 문제 역시 사인의

사적 이익에만 그치는 것이 아니라 국가공동체 전체의 이익과 관련된다. 효율은 사실상 경제적 문제의 핵심이라고 볼 수 있다.²⁾ 법적 제도, 특히 경제와 관련된 제도는 효율적일 것이 요구된다. 현대에 있어서 경제적인 상황은 부단히 변화하고 있으므로 법제도가 효율을 달성하기 위해서는 변화에 부응하여 부단히 정비 또는 신설되어야 한다. 사인의 경제활동을 뒷받침하는 도구인 법제도를 보다 정의롭고 효율적인 것으로 유지·발전시키는 것은 국민에 대한 서비스라는 측면에서 그치는 것이 아니라 국가의 의무이기도 하다. 따라서 경제상황의 변화 및 지식의 진보에 따라 보다 정의롭고 효율적인 방법이 등장하면 국가는 이를 적극적으로 법제화하여야 할 것이다.

투자와 관련하여 미국에서 널리 이용되는 제도로서 Limited Partnership이라는 것이 있는데 이 제도는 오랜 기간의 운용을 통하여 그 효율성을 널리 인정받고 있다. Limited Partnership은 부동산의 이용 및 투자와 관련하여서도 널리 사용되고 있으며 그 효율성 역시 인정받고 있다. 이점을 주목하여 본 논문에서는 미국의 Limited Partnership 제도를 부동산투자의 수단으로 사용할 때에 발생하는 장점을 살펴보고 아울러 이 제도를 우리나라에 도입하는 방안을 검토하기로 한다.

1) 효율이라는 것은 중요한 문제이지만 그 개념에 대한 확정적인 정의는 없다. 통상 경제학에서는 효율을 파레토 최적이라는 개념으로 표현하고 있다. 파레토 최적이란 최소한 자원을 배분함에 있어서 「적어도 어떤 한 사람의 행복을 감소시킬 수 없도록 다른 사람의 행복을 더 이상 증가시킬 수 없도록 자원이 배분되어 있는 상태」를 말한다. 파레토 최적이란 아닌 상태에서는 어떤 한 사람의 행복도 감소시킬 수 없이 다른 사람의 행복을 증가시킬 수 있지만 파레토 최적에서는 어떤 사람의 희생이 없이는 더 이상 다른 사람의 행복을 증가시킬 수 없게 된다. 경제학에서는 파레토 최적이란 이루어지는 상태로 자원이 배분되어 있으면 효율이 달성되는 것으로 보게 된다. 본 논문에서는 효율이라는 개념을 산출량과 투입량의 관계에서 일반인이 사용하는 '효과적'이라든지 '경제적'이라는 단순한 개념으로 사용하고자 한다. 즉, 효율이라는 개념을 동일한 비용으로 더 많은 재화나 서비스를 생산한다거나 또는 동일한 재화나 서비스를 보다 적은 비용으로 생산한다는 의미로 사용한다. 그러나 이러한 단순한 개념도 넓은 의미에서는 파레토 최적의 일부에 속한다.

2) 국가가 추구하는 정의라는 가치는 일정한 수준의 효율성이 전제되어야만 실효성을 거둘 수 있다. 국가의 경제가 효율적으로 운영되어 국민의 경제생활에 필요한 다양한 재화가 풍부하게 생산되고 이것이 국민들 사이에 평등하게 제공되는 때에 비로소 실질적인 정의가 이루어지게 된다. 효율성이 전제되지 않으면 실질적인 정의가 이루어지기 어렵다는 것은 과거 공산국가의 경험에서 확인할 수 있다. 이런 점에서 정의와 효율은 상호 연관되어 있다고 할 수 있다. 법적 정의와 경제적 효율과의 관계에 관한 자세한 것은 다음의 논문을 참조. 박세일, "법적 정의와 경제적 효율", 「서울대법학」, 106, 1998.5

II. Limited Partnership 제도

1. Limited Partnership 제도의 의의

Limited Partnership 제도는 미국에서 시행중인 Partnership 제도의 한 종류이다. Partnership은 미국에서 공동사업을 수행할 때 보편화된 법적 형태인데, 미국의 Uniform Partnership Act³⁾에 의하면 Partnership이란 「2인 이상의 자가 영리를 목적으로 공동소유자로서 사업을 수행하는 단체」를 말한다.⁴⁾ 각 주에는 Partnership에 관한 법이 있지만 Partnership이 되기 위해서 별도의 법적인 절차를 필요로 하는 것은 아니고 단지 2인 이상이 공동사업을 영위하는 것만으로 족하다. Partnership은 그 자체가 별도의 법인체는 아니지만 2인 이상이 공동사업을 영위하는 것이므로 그 구성원 개인과 구별할 필요성이 제기된다. 이에 법률은 단체로서의 특징을 살리기 위하여 Partnership을 구성원인 partner와는 독립된 실체(entity)로 명시하고 있으며,⁵⁾ 그 명의로 부

동산을 취득할 수 있도록 허용하고 있어 Partnership의 명의로 취득한 부동산은 Partnership의 재산이 된다.⁶⁾ Partnership의 전형적인 구조를 보면 공동사업자 모두는 파트너가 되는데 파트너는 각자가 Partnership의 업무집행권을 가지며 이러한 권리에 부응하여 각 파트너는 Partnership에서 발생한 채무에 대해서는 개인적으로 무한 책임을 부담하게 된다. 이러한 무한책임으로 인하여 당사자인 파트너는 심리적인 압박을 많이 받게 되므로 이를 완화하기 위한 목적에서 무한책임에 변경을 가한 Limited Liability Partnership,⁷⁾ Limited Partnership 등이 출현하였다.

Limited Partnership은 일반적인 Partnership과는 달리 경영권은 파트너 중 전문가에게 집중시키는 동시에 해당 전문 파트너에게는 무한책임을 지우는 반면, 경영에 참가하지 않는 일반 파트너에게는 책임범위를 제한하는 구조로 설계되어 있다. 즉, 파트너 모두가 업무집행권을 가지는 일반적인 Partnership구조에서 탈피하여 경영은 전문적인 능력을 지닌 파트너에게 집중시켜 경영의 효율성을 도모하는 한편 경영에 참여하지 않는 파트너에게는 Partnership의 채무에 대하여 출자액 이상의 책임을 개인적으로 지우지 않는 것을 기본으로 한다. 이러한 구조상 Limited Partnership은 다수의 투자가 및 고도의 경영능력이 요구하는 사업에 많이 이용되고 있다.⁸⁾ 구체

3) 연방국가제도를 채택하고 있는 미국에서 Partnership, Limited Partnership에 관한 법률은 각 주에서 개별적으로 제정·운용하고 있다. 각 주의 법률은 다소의 차이가 있으므로 본 논문에서는 각 주의 Partnership, Limited Partnership에 관한 입법시 통일성을 부여하기 위하여 참고목적으로 제시된 Uniform Partnership Act(1997), Uniform Limited Partnership Act(2001)을 기준하였다.

4) Uniform Partnership Act(1997) Section 101(6).

5) 법인 또는 단체의 본질에 관한 견해로는 Aggregate(또는 Conduit)설과 Entity설이 있다. Aggregate설은 법인 또는 단체란 그 자체가 실체가 아니라 구성원 또는 출자자의 단순한 대리인에 불과하다는 견해이며 Entity설은 법인 또는 단체를 구성원 또는 출자자로부터 독립된 독자적인 실체로 보는 견해이다. Partnership의 본질을 어떻게 보느냐 하는 것은 과거부터 논란이 되어왔는데 모든 분야에서 일률적인 단일의 견해를 채택하는 것은 어렵다. Partnership의 본질에 대한 현행 법률의 태도를 보면 각 법률 또는 각 법률조항의 입법목적에 따라 Aggregate설을 채택하기도 하고 Entity설을 채택하기도 한다. Uniform Partnership Act는 "A partnership is an entity distinct from its partner."(Uniform Partnership

Act Section 201) 라고 규정하여 Partnership이 독립적인 실체임을 명시하고 있지만 이것은 과거 Aggregate설을 취할 때 발생하는 문제들(예를 들면 Partnership의 partner가 사망하면 partner의 변경으로 인하여 새로운 Partnership이 되고 이에 따라 Partnership의 명의 역시 새로운 것으로 변경하여야 하는 문제 등)을 완화하기 위한 목적일 뿐 관련되는 모든 법률에서 Entity설을 채택하여야 한다는 것은 아니다.

6) Uniform Partnership Act Section 203.

7) Limited Liability Partnership은 비교적 최근에 등장한 조직 형태이다. 당해 조직의 파트너는 일반 Partnership의 파트너와 같이 업무집행권을 가지는 점에서는 유사하나, 책임의 범위와 관련하여서는 다른 파트너의 잘못으로 인하여 발생한 Partnership의 채무에 대해서는 개인적으로 책임지지 않는다. 대형화된 회계법인과 같이 파트너의 수가 많은 업종에서 주로 이용된다.

적으로 Limited Partnership이 되기 위해서는 원칙적으로 2인 이상의 파트너가 필요하며, 이들 파트너는 반드시 1명 이상의 general partner와 1명 이상의 limited partner로 구성된다.⁹⁾ 이때 파트너는 반드시 자연인일 필요는 없고 법인, 신탁, 재단, 다른 Partnership이 파트너가 될 수도 있다. general partner는 Partnership을 대표하고 경영을 담당하며 Partnership의 채무에 대하여는 무한책임을 진다. 반면 limited partner는 Partnership의 경영을 담당하지 않으며, Partnership의 채무에 대하여는 자신의 출자금액을 한도로 유한책임만을 부담하게 된다. 과거에는 limited partner가 사업의 통제에 참여하였다면 유한책임을 배제되고 general partner와 같이 Partnership의 채무에 대해 무한책임을 부담하였으나 2001년도에 새로 마련된 법안에서는 사업의 통제여부에 관계없이 책임범위를 제한하고 있다.¹⁰⁾

-
- 8) 예를 들어 신약개발과 같이 전문성이 필요하면 서도 성공가능성이 낮은 사업을 영위할 때 Limited Partnership을 많이 이용한다. 의학적 지식이 없는 투자자들은 지분 투자만 하고 전문적 지식을 갖고 있는 제약회사들이 신약개발을 주도하는 형태이다.
- 9) Uniform Limited Partnership Act Section 302. 한편 동일인이 동시에 limited partner와 general partner가 되는 것도 가능하다. 이 경우 사안별로 어느 자격으로 활동하였는가에 따라 책임범위가 결정되게 된다.
- 10) 과거에는 limited partner가 사업의 통제에 참여하지 않는다는 것을 전제로 무한책임을 배제하였고 사업의 통제에 참여한 경우에는 general partner와 같이 무한책임을 부과하였다. 따라서 사업의 통제에 참여하였으나 여부가 책임 범위를 산정 하는데 매우 중요하였으나 어떤 것이 사업의 통제에 해당되느냐 하는 것에 대하여 논란의 여지가 많았다. 이에 새로운 법안에서는 과거의 태도에서 벗어나 limited partner에게는 주식회사의 주주와 동일하게 일률적으로 유한책임을 부여하고 있다. 설사 limited partner가 Limited Partnership의 경영 및 통제에 참여하더라도 유한책임만을 부담함을 명시하고 있다. Uniform Limited Partnership Act Section 303.

2. 부동산분야에 있어서 Limited Partnership제도의 장점

Limited Partnership이 미국에서 일반적인 부동산투자의 도구로 많이 이용되는 주된 이유는 투자자가 책임의 범위를 선택할 수 있다는 점, 전문성을 지닌 파트너에게 경영권을 집중할 수 있다는 점, Partnership에 대해 조세법 상 특혜가 주어진다라는 점을 들 수 있다.

1) 책임범위의 선택

투자에 있어서는 위험이 수반하게 된다. 투자가 예상대로 성공하면 수익을 얻을 수 있지만 투자가 실패하면 그 결과를 투자자가 부담하게 된다. 통상적인 투자는 레버리지 효과를 위하여 차입금을 이용하는 경우가 일반적이는데 차입금을 이용하여 사업을 수행하다가 실패하게 되면 투자자는 투자원금의 손실과 아울러 차입금의 상환까지 책임지게 된다. 이 결과 투자자 개인입장에서 보면 투자에 대한 손실에 대하여 책임범위가 무한으로까지 확대될 여지가 있다. 이러한 무한책임을 벗어나는 방법으로는 법인형태로 사업을 수행하는 방법이 있으나 법인으로 투자할 경우에는 법인의 구성·이중과세 등의 문제가 발생할 수 있다. 개인 투자자입장에서는 법인구성에 따른 번거로움을 벗어날 수 있고 아울러 무한책임을 벗어날 수 있다면 편리할 것인데 이러한 투자자들의 욕구를 충족시켜주는 것이 Limited Partnership 제도이다. limited partner가 되면 Limited Partnership이 수행한 사업에서 발생한 채무에 대하여는 책임을 지지 않는다. 이 결과 limited partner의 위험부담은 Limited Partnership에 출자한 자신의 출자액에 한정된다. 각 파트너는 책임의 범위여부를 스스로 결정하여 limited partner, general partner의 위치를 선택할 수 있다.

일반소액투자자의 경우 투자의 목적은 이익의 획득에 있을 뿐 경영권에는 관심이 없는 것은 물론이고 경영을 주도할 전문적 능력이 없는 것이 일반적이다. 반대로 경영의 전문성을 갖춘 자는 다수의 투자자로부터 자금을 조달 받아 이를

효율적으로 경영하고 이로부터 높은 성과를 얻어 많은 보수를 받는 것이 보다 유리할 것이다. 이러한 양자의 이해관계를 일치시키는 Limited Partnership제도는 투자에서 널리 사용되는 수단이 된다.

2) 경영권의 집중

일반적인 Partnership에서는 원칙적으로 모든 파트너가 업무집행권을 가지고 경영에 참가하게 된다. 그런데 투자에 전문적인 지식과 경험이 필요한 분야에서는 전문적인 경영이 요구되며 단순히 파트너란 이유로 경영에 참여하는 것은 비효율적이다. 경영의 전문성이 요구되는 분야에 있어서는 경영능력을 지닌 파트너에게 경영권을 집중시켜 경영을 맡기는 것이 보다 유리하다.

전문적인 경영능력을 갖고 있는 general partner는 비전문가인 limited partner의 간섭 없이 책임 경영을 할 수 있다. 물론 경영권이 집중됨으로써 general partner는 자신의 이익을 위해서만 행동을 할 수가 있다. 이런 문제 때문에 Limited Partnership은 부동산개발이나 신약개발처럼 성공과 실패가 명확한 사업분야에 주로 사용되고 있다. 그럼에도 불구하고 여전히 general partner의 도덕적 해이(moral hazard)에 의한 limited partner의 손실 가능성이 남아 있지만, general partner는 무한책임을 지기 때문에 상대적으로 도덕적 해이의 가능성은 낮다. 이처럼 Limited Partnership은 전문적인 경영능력을 갖춘 general partner에게 경영권을 집중시킴으로써 인해 경영의 효율화를 추구하고 있다.

3) 과세상의 장점

Limited Partnership제도의 장점은 과세제도와의 깊은 관련이 있으며 이점은 부동산투자에 있어서 특히 두드러져 있다. 미국의 경우 Partnership에 대한 과세제도의 특징으로 다음과 같은 두 가지를 들 수 있다.

첫째, Partnership의 소득에 대하여는 Partnership에 과세하지 않고 각 파트너에게 과세된다는 점을 들 수 있다.¹¹⁾ Partnership은 사업의 주체이

기는 하나 소득에 대하여 조세를 직접 부담하지 않는다. Partnership은 그 자신의 이름으로 사업을 수행하는 까닭에 사업의 주체이고 동시에 그 사업성과를 독립적으로 측정하는 회계단위이기 는 하나, 발생한 소득에 대하여 Partnership 자체가 납세의무자가 되지 않고 소득을 각 파트너에게 배부한다. Partnership은 사업에서 발생한 수입과 비용을 소유자인 각 파트너에게 일정비율 대로 배분하고 배분을 받은 각 파트너는 당해 소득에 대하여 조세를 부담하게 된다. Partnership은 과세측면에서 보면 일종의 통과제(Pass-Through)에 지나지 않고 그 결과 Partnership의 소득에 대해서는 이중과세문제가 발생하지 않게 된다.

둘째, 미국의 세법상 부동산소유자가 Partnership에 부동산을 출자하거나 회수하는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않고 이연된다. 파트너가 소유한 부동산을 Partnership에 출자하여 Partnership 지분과 교환할 경우에는 부동산의 양도로 보지 않으며,¹²⁾ 부동산 소유자가 Partnership에 출자한 부동산을 다시 자신에게 반환하여 올 때에도 양도로 보지 않는다. 양도는 Partnership 지분을 매각하거나 또는 다른 회사의 주식(주로 REITs의 주식)과 교환할 때 비로소 발생한 것으로 본다. 부동산을 Partnership에 출자하더라도 그 대가를 지분으로 받지 않고 현금으로 받은 부분이 있을 때에는 해당 부분에 대해서는 양도한 것으로 본다. 부동산소유자가 부동산을 Partnership에 출자하거나 또는 출자된 것을 반환 받을 경우에 이를 양도로 보지 않는 이유는 첫째, 부동산을 보다 효율적으로 사용하는 것이 소유주 입장에서뿐만 아니라 사회전체 입장에서도 유익한 것인데 Partnership에 대한 출자 또는 회수에 대하여 이를 양도로 보고 세금을 부과하게 되면 부동산의 효율적인 이용을 저해한다는 보기 때문이다. 둘째, Partnership에의 투자는 단순히 소유형태의 변경만 가져올 뿐 실제로 대가가 현금으로 회수되는 것은 아닌 것인데 여기에 대해 세금을 부과하는 것은 불합리하다는 것이다.¹³⁾

11) Internal Revenue Code Section 702.

12) Internal Revenue Code Section 721.

13) Hoffman/ Raabe/ Smith/ Maloney, *Corporations*,

Partnership에 대한 이러한 과세상의 이점으로 인하여 Partnership은 부동산투자에서 널리 이용되고 있다. 특히 미국에서는 많은 부동산투자신탁회사(REITs)들이 Partnership의 과세제도상 장점을 이용한 Umbrella Partnership REITs(UPREITs)로 구성되어 있어 Limited Partnership의 유용성을 입증하고 있다.¹⁴⁾

III. 우리 나라에의 도입 검토

1. 부동산투자에 있어서 Limited Partnership 도입의 필요성

미국의 Limited Partnership 제도가 갖는 대표적인 장점으로 제시되는 투자자의 책임범위 선택, 전문경영자에게 경영 집중, 이중과세의 배제, 과세이연은 우리 나라에서도 부동산의 효율적인 이용 및 합리적인 투자를 위해 필요한 것들이다.

과거 우리 나라의 부동산투자는 운용수익보다는 가격상승에 따른 자본이득을 노린 투자가 대다수였다. 부동산가격의 지속적인 상승에 힘입어 부동산투자자는 단순히 부동산을 사고 파는 것만으로도 막대한 수익을 달성할 수 있었으므로

Partnerships, Estates Et Trusts, South-Western Collage Publishing, 2001, Chapter10 참조.

- 14) UPREITs의 구성원리는 부동산소유자와 REITs가 하나의 Partnership을 형성하여 공동사업을 영위하는 것이다. 기존의 부동산소유자는 부동산을 출자하되 운영에는 참여하지 않는 limited partner가 되고, REITs는 경영을 담당하고 무한책임을 맡는 general partner가 된다. 기존의 부동산소유자 입장에서 보면 우수한 경영자와 자금력을 갖춘 REITs에게 부동산의 운용을 맡김으로써 효율적인 운용을 도모하며 아울러 자금이 필요시에는 부동산을 현금 또는 REITs의 주식으로 받아 공개시장에서 양도함으로써 처분을 원활하게 할 수 있는 장점이 있다. REITs의 입장에서는 우량한 부동산을 취득자금의 투입 없이 대량으로 운용하여 규모의 경제를 실현할 수 있는 장점이 있다. 이러한 장점으로 인하여 미국의 100대 REITs중 52개가 UPREITs 형태로서 조직되고 있다. Garrigan and Parsons ed.(2001) 참조.

부동산의 효율적인 운용은 사실상 관심의 대상이 되지 못하였다. 그렇지만 IMF 관리체제 이후 부동산의 효율적인 이용 및 이에 따른 운용수익이 중요시되기 시작하였고, 국가적으로도 최소한 자원인 부동산의 효율적인 이용이 요망된다.

부동산 투자에 Limited Partnership을 도입하면 미국의 UPREITs의 예에서 보듯이 부동산소유자와 자본력·경영력을 갖춘 전문운용기관이 공동으로 부동산업을 영위하게 됨으로써 부동산 이용의 효율성을 극대화시킬 수 있다. 모든 분야에서 전문가에 의한 효율성이 요구되는 추세이고 이점은 부동산업에 있어서도 예외가 아니다. 특히 부동산은 기업에 있어서 생산활동에 필요한 중요생산수단의 하나이고 일반국민에게 있어서는 주거생활에 있어서 불가피한 소비수단임을 감안하면 부동산의 효율적인 이용은 그 필요성이 다른 분야보다 훨씬 높다고 하겠다. Limited Partnership 제도와 더불어 과세이연제도가 도입되면 부동산이용의 효율성은 더욱 높아진다. 부동산소유자는 양도소득세의 부담 없이 전문운용기관과 공동사업을 영위할 수 있고 필요시에는 언제든지 공동사업을 해제하여 환원할 수 있어 공동사업이 원활하게 이루어질 수 있다. 부동산 전문운용기관의 입장에서도 직접 부동산을 취득하지 않고 많은 부동산을 관리·운용하게 됨으로써 규모의 경제를 달성할 수 있다. 이 결과 국가전체의 입장에서 보더라도 부동산이용의 효율성이 증진되는 것이다.

또한 Limited Partnership 제도는 부동산개발사업에서도 유용하게 사용할 수 있다. 부동산개발사업은 수익성이 높은 반면에 개발에 막대한 자금을 필요로 할뿐만 아니라 개발에 따른 각종 위험(risk)에 노출되어 있다. 이러한 높은 위험을 안고 있는 개발사업은 하나의 회사 또는 토지소유자가 단독으로 수행하면 위험에 너무 많이 노출되기 때문에 개발사업 실패 시 막대한 피해를 입게 된다. 미국에서 영화나 신약개발과 같은 위험성이 높은 사업의 투자에 Limited Partnership이 널리 이용되는 예에서 보듯이 고수익·고위험 사업은 Limited Partnership을 통하여 위험을 분산하는 것이 유익하다. 위험의 분산을 통한 개발사업의 원활한 수행이라는 측면에서 보더라도

Limited Partnership 제도는 우리 나라의 부동산 투자에 있어서 필요한 제도인 것이다.

2. 우리 나라의 현황과 한계

우리 나라의 상법·민법 등에는 투자에 이용될 수 있는 여러 법적 수단이 존재하고 있다. 부동산투자와 관련하여 Limited Partnership 제도의 장점으로 들 수 있는 책임범위의 선택, 경영권의 집중, 이중과세의 배제, 과세이연 등이 현재의 우리 나라의 법적 제도에서 충족될 수 있다면 굳이 새로운 제도를 도입할 필요가 없을 것이다. 이에 우리 나라에서 투자에 이용될 수 있는 다양한 법적 수단들이 과연 Limited Partnership 제도의 장점들을 구비하고 있는지 여부를 살펴본다.

1) 회사제도

회사는 복수인이 공동의 목적을 설정하여 이윤 추구를 도모하는 기업형태이다.¹⁵⁾ 회사제도는 노력의 보충, 자본의 조달, 위험과 손실의 분산, 기업의 유지 면에서 개인기업보다 우월한 장점을 갖고 있고 이로 인하여 영리사업에 널리 이용되고 있다. 구체적인 회사의 형태는 국가마다 차이가 있는데 우리 나라에서는 합명회사, 합자회사, 유한회사, 주식회사가 있으며¹⁶⁾ 이중에서 주식회사제도가 가장 널리 이용되고 있다.

이들 회사제도가 Limited Partnership 제도의 장점들을 갖고 있는지 여부를 살펴보자. 먼저 유한회사나 주식회사와 같은 물적 회사의 경우 첫째, 책임범위와 관련하여 물적 회사에서 투자자는 자신의 출자액 내에서만 책임을 부담하기 때문에 무한책임에서 벗어날 수 있다. 둘째, 경영권의 집중과 관련하여 물적 회사에서 출자자와 경영자는 분리되므로 전문경영자를 선정하여 경영권을 집중할 수 있다. 셋째, 이중과세와 관련하여 개인과 법인을 독립적인 과세대상으로 삼

고 있는 현행 조세법체제에서 투자자가 법인형태로서 부동산업을 영위하게 되면 부동산업에서 발생한 이익에 대하여 법인세를 부담하게 되며, 법인이 다시 당해 소득을 투자자에게 배당하게 되면 투자자는 당해 배당에 대하여 소득세를 부담하게 되어 결과적으로 부동산업에서 발생한 소득에 대해 법인세와 소득세를 이중 부담하게 된다.¹⁷⁾ 넷째, 과세이연과 관련하여 부동산소유자가 법인에게 부동산을 현물출자하거나 법인과 공동사업을 위하여 출자하는 경우에도 부동산의 양도로 보기 때문에 부동산소유자는 양도시점에서 양도소득세를 부담하게 된다.¹⁸⁾

합명회사와 합자회사의 경우에도 물적 회사와 크게 다르지 않다. 투자자가 합명회사로 부동산업을 영위하면 합명회사의 본질상 무한책임을 부담하게 되며, 합명법인의 법인세 및 출자자의 소득에 대한 소득세로 인하여 이중과세가 발생하고, 양도소득세의 이연 혜택도 없다. 투자자가 유한책임사원과 무한책임사원으로 구성되어 있

17) 경제적인 측면에서 볼 때 법인은 그 자체가 목적이 아니라 출자자의 이익을 위하여 존재하는 것이다. 법인의 소득과 법인의 출자자에 대한 배당에 대하여 각각 법인세, 소득세를 과세하는 것은 동일한 경제적 사실관계에 대하여 이중으로 과세하는 것이 된다. 이러한 이중과세의 문제에 대응하여 소득세법은 배당세액공제제도를 채택하여 이중과세의 일부를 배제하고 있다. 즉, 거주자의 종합소득에 배당금액이 합산되어 있는 경우에는 종합소득의 계산에 있어서 배당액의 100분의 19를 가산한 금액을 배당소득으로 보고 종합소득세를 산출한 후 여기에서 배당액의 100분의 19를 공제하여 준다. 배당세액 공제율 100분의 19는 법인세 세율을 16%로 보고 계산한 것이다. 현재 우리 나라의 법인세 세율은 과세표준이 1억원 이하인 경우에는 15%, 1억원을 초과하는 것은 27%이므로 16%를 초과하여 부담한 법인세에 대하여는 이중과세가 발생하고 있다.

18) 소득세법은 자산양도의 범위와 관련하여 “양도라 함은 자산에 대한 등기 또는 등록에 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등으로 인하여 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것을 말한다”라고 규정함으로써(소득세법 제 8조 제 1항 전단) 현물출자를 양도로 규정하고 있다.

15) 최기원, 「상법학신론(상)」, 박영사, 1996, p.345

16) 상법 제 170조

어 미국의 Limited Partnership에 가장 유사하다고 생각되는 합자회사의 경우에도 이점에서는 크게 다르지 않다. 합자회사의 경우 업무집행에 참여하지 않는 유한책임사원과 업무집행에 참여하는 무한책임사원으로 구성되는 까닭에 책임과 관련하여서는 Limited Partnership과 유사하다고 할 수 있다. 그렇지만 합자회사의 무한책임사원은 자연인에 한정되어 있기 때문에¹⁹⁾ 그 요건에 제한이 없는 미국의 general partner와는 차이가 있다. 아울러 조세에 있어서도 합자회사의 소득에는 법인세가 과세되고 출자자의 배당에 대하여는 소득세가 과세되기 때문에 이중과세 문제가 있으며, 합자회사에의 현물출자 또는 합자회사와의 공동사업을 위한 부동산출자 역시 양도에 해당되어 양도소득세의 과세대상이 된다. 따라서 상법상의 합자회사제도 역시 부동산투자에 있어서는 별다른 장점이 없다.

2) 민법상의 조합

외형상 미국의 Partnership 제도와 유사한 제도로 민법상의 조합이 있다. 민법상 조합이란 2인 이상이 상호 출자하여 공동사업을 경영할 목적으로 결합한 단체를 말한다. 우리 나라에서 2인 이상이 공동사업을 수행할 경우 법적으로 민법상의 조합규정을 적용 받고 있다. 민법상의 조합은 현실적으로 부동산관련 투자에도 널리 적용되고 있는데 예를 들면 토지소유자가 토지를 제공하고 다른 당사자는 건설자금 등을 제공하는 경우,²⁰⁾ 건설공사를 공동으로 도급 받는 경우²¹⁾ 등이 모두 민법상의 조합에 해당한다.

19) 상법 제 173조, 제 269조.

20) “일방 당사자가 토지를 제공하고 다른 당사자가 건설자금을 제공하여 주택을 신축·분양하여 이익을 분배하는 경우(대법원 1987.4.28, 86s 771)”와 “연립주택의 소유자들이 재건축을 함에 있어 주택 소유자들은 부지를 제공하고 공사업자는 그의 책임으로 공사비 등을 투자하여 연립주택을 신축하되 신축 주택 1세대씩은 기존 소유자들에게 제공하고 잔여 주택은 공사업자가 처분하기로 하는 내용의 계약을 체결한 경우(대법원 2002.4.23, 2000두5852)” 등이 여기에 해당한다.

민법상의 조합은 원칙적으로 모든 조합원이 업무집행을 할 수 있으며 조합계약 또는 선임에 의하여 업무집행자를 둘 수도 있다. 조합의 모든 법률상의 거래는 전 조합원의 이름으로 하여야 하고, 조합의 재산 및 부채는 조합원 모두의 소유로 귀속되며 소유의 성격은 합유(合有)이다.²²⁾ 합유인 까닭에 조합원은 조합의 청산 전에 조합재산의 분할을 청구하지 못하며, 조합원 전원의 동의 없이 조합재산에 대한 지분을 처분하지도 못한다.

부동산투자수단으로서의 조합의 유효성을 검토해 보면, 첫째, 투자자의 책임범위와 관련하여 조합의 부채는 조합원 모두에게 귀속되므로 투자주체로서의 조합이 조합채무를 상환할 수 없을 때에는 조합원이 자신의 손해부담비율에 해당하는 부분에 대하여는 개인적으로 책임을 지어야 한다. 책임의 대상은 원칙적으로 자신의 손해부담의 비율에 해당하는 부채가 되나 만일 조합원 중에 변제자력이 없는 자가 있으면 그 변제할 수 없는 부분 역시 다른 조합원이 균분하여 변제한다. 조합원의 경우 자신의 책임부분에 해당하는 한 책임의 금액적 한도가 없으며, 만일 조합채무가 조합원 전원을 위하여 상행위가 되는 행위로 인하여 부담하게 된 것이라면 상법상 조합원들의 연대책임이 인정되므로²³⁾ 조합원의 손실부담은 무한이 될 수

21) 대법원 판례에 “수급인인 6개 회사가 공동협정서에 터잡아 상호 출자하여 신축공사 관련사업을 공동으로 시행하기로 하는 내용을 약정한 경우 그들 사이에는 민법상 조합이 성립한다(대법원 2001. 2. 23, 2000다68924)”고 되어 있다.

22) 민법 제 704조

23) 상법 제 57조 제1항에 “수인이 그 1인 또는 전원에게 상행위가 되는 행위로 인하여 채무를 부담한 때에는 연대하여 변제할 책임이 있다.”고 규정하고 있다. 2인이 상호 출자하여 토지를 매수한 후 그 지상에 연립주택을 신축한 후 분양하는 공동사업을 경영하여 이익을 분배하기로 한 사건에 있어서 대법원은 “조합의 채무는 조합원의 채무로서 특별한 사정이 없는 한 조합채권자는 각 조합원에 대하여 지분의 비율에 따라 또는 균일적으로 변제의 청구를 할 수 있을 뿐이나, 조합채무가 특히 조합원 전원을 위하여 상행위가 되는 행위로 인하여 부담하게 된 것이라면 상법 제57조 제1항을 적용하여 조

있다. 이 결과 민법상의 조합원은 조합의 채무에 대하여 사실상 무한책임을 부담하게 된다. 둘째, 민법상의 조합의 경우 조합원은 원칙적으로 모두 업무집행권을 가진다. 조합계약으로 업무집행자를 정할 수도 있지만 이 경우에도 조합의 통상적인 업무는 각 조합원이 수행할 수 있다. 다만, 그 사무의 완료 전에 다른 조합원의 이의가 있는 때에는 즉시 그만 두어야 한다. 즉, 민법상 조합은 경영권의 집중이 어렵다. 셋째, 이중과세문제와 관련하여 민법상의 조합은 법인격을 가지지 않으므로 조합자체는 법인세의 과세대상이 아니다. 민법상의 조합을 구성하여 부동산업을 영위할 때 부동산투자에서 발생하는 소득은 조합이 아닌 조합원의 소득으로 보는 것이므로 이중과세의 문제는 발생하지 않는다. 넷째, 양도소득의 과세이연과 관련하여 민법상의 조합에 부동산을 출자하여 공동으로 부동산사업을 수행할 경우 당해 조합에의 부동산 출자는 현행 소득세법 해석상 양도가 된다.²⁴⁾ 이 결과 민법상의 조합을 통한 부동산투자는 무한책임과 양도소득세의 과세문제가 존재하게 된다.

3) 상법상의 익명조합

상법상 익명조합이란 당사자의 일방이 상대방의 영업을 위하여 출자하고 상대방은 영업으로 인한 이익을 분배할 것을 약정하는 계약을 말한다.²⁵⁾ 익명조합의 출자자는 자본을 출자할 뿐 영업에 관여하지 않으며 영업은 영업자가 전적으로

수행하게 된다. 익명조합은 출자자의 자본과 유능한 영업자가 결합한 것으로서 내부적으로는 공동기업이라고 할 수 있으나, 자본주는 배후에 숨어 있으므로 법적인 측면에서 보면 단독기업이 된다. 법률상 출자자의 재산은 영업자에게 귀속하게 된다.²⁶⁾

부동산투자와 관련하여 상법상의 익명조합의 유효성을 살펴보면, 첫째, 책임의 범위와 관련하여 상법상 익명조합의 경우 법적인 주체는 영업자가 되므로 출자자는 영업에서 발생한 채무에 대하여 책임을 지지 않는다. 이점에서 보면 출자자는 출자액을 한도로 하여 책임을 지게 되는 유한책임을 부담한다고 할 수 있다. 그러나 영업 재산은 법적으로 영업자의 재산이므로 영업자가 당해 재산을 임의로 처분을 경우 이를 통제할 방안이 없게 되며²⁷⁾ 아울러 영업자의 개인적인 파산, 부도 등이 발생할 경우 이로 인한 출자자는 손실을 입게 된다. 둘째, 경영권의 집중과 관련하여서는 상법상의 익명조합자체가 영업자의 경영능력을 이용하기 위한 제도이므로 경영권의 집중은 제도적으로 해결된다. 셋째, 이중과세문제는 과세관청의 해석상 영업자의 회계처리방법에 따라 해결 가능하다. 상법상 익명조합은 법적으로 영업자의 단독사업에 해당되어 당해 사업에서 발생하는 소득은 원칙적으로 영업자의 단독소득이 되므로 이중과세가 문제될 수 있다. 그렇지만 실질과세의 원칙을 채택하고 있는 조세법의 입장에서 보면 법적인 형태에 구애됨이 없이 실질에 따라 처리되는 것이 가능하다. 즉, 국세기본법은 '과세의 대상이 되는 소득·수익·재산·행위 또는 거래의 귀속이 명의일 뿐이고 사실상 귀속되는 자가 따로 있을 때에는 사실상 귀속되는 자를 납세의무자로 하여 세법을 적용한다'라고 규정하고 있다.²⁸⁾ 이러한 실질과세원

합원들의 연대책임을 인정함이 상당하다(대법원 1998. 3. 13. 97다6919)"고 판시하여 공동사업자의 연대책임을 인정하였다.

24) 대법원은 "조합에 출자한 자산은 출자자의 개인자산과는 별개의 조합재산을 이루어 조합원의 합유가 되고 출자자는 그 출자의 대가로 조합원의 지위를 취득하는 것이므로 법인이 아닌 조합에 대한 자산의 현물출자도 위 법에 규정된 자산의 유상이전으로서 양도소득세의 과세원인인 양도에 해당하고, 그 양도시기는 조합에 대한 현물출자를 이행한 때이다."라고 판결하고 있다(대법원 2002.4.23, 2000두 5852; 동 대법원 1987.4.28, 86누771; 동 1984.12.26, 84누 392; 동 1985.11.12, 85누339).

25) 상법 제 78조.

26) 상법 제 79조.

27) 대법원은 "익명조합관계에 있는 영업에 대한 익명조합원이 상대방의 영업을 위하여 출자한 금전 기타의 재산은 상대방인 영업자의 재산으로 되는 것이므로 영업자가 그 영업의 이익금을 함부로 자기 용도에 소비하였다 하여도 횡령죄가 될 수 없다"라고 판결하고 있다(대법원 1971.12.28, 71도2032).

칙에 근거하여 과세관청은 영업자가 익명조합원으로부터 출자 받은 금액에 대하여 이익을 분배한 경우 당해 이익배당금은 영업자의 소득계산상 손금으로 인정되는 것으로 해석하고 있다.²⁹⁾ 넷째, 양도소득세를 보면 익명조합원이 영업자에게 부동산을 출자하는 경우에는 당해 출자는 양도에 해당되어 과세된다. 이 결과 상법상의 익명조합제도는 양도소득과세문제, 출자부동산의 보존문제 등이 존재하게 된다.

4) 특별법에 의한 투자조합

현재 우리 나라의 일반적인 법적 제도 및 조세법규정으로는 투자수단으로서 미국의 Limited Partnership이 가지고 장점을 부동산투자에 구현하기 어렵다. 이 점은 비단 부동산투자에 있어서 뿐만 아니라 일반적인 투자에서도 마찬가지이다. 투자의 법적인 수단으로서 Limited Partnership이 갖는 장점은 투자와 관련되는 여러 분야에서 요구되고 있으나 우리 나라에는 Limited Partnership 제도가 존재하지 않고 현재의 다른 법적 제도로는 이러한 필요성에 부응한 해결책을 제공하지 못하고 있는 것이다. 이런 이유에서 최근 일부 분야에서는 특별한 입법을 통하여 제한적으로 Limited Partnership과 유사한 제도를 도입하고 있다. 현재 특별한 입법에 의하여 도입된 Limited Partnership과 유사한 제도로, 중소기업창업지원법에 의한 창업투자조합, 여신전문금융업법에 의한 신기술사업투자조합, 산업발전법에 의한 기업구조조정조합이 있다. 이들 특별법상의 법적 제도는 경영권을 특정한 자에게만 제한적으로 부여함으로써 일반투자자를 조합의 운영에 참가시키지 않는 대신 일반투자자들의 책임범위를 유한

으로 제한하거나 경감하는 구조를 갖고 있다.

중소기업창업지원법에 의한 중소기업창업투자조합은 무한책임을 지는 창업투자회사와 유한책임을 지는 일반 투자자로 구성된다. 업무는 창업투자회사가 집행하며, 일반투자자인 조합원은 업무를 집행하지 않고 출자액을 한도로 유한책임을 부담한다.³⁰⁾ 조합원의 채권자는 당해 조합원이 창업투자조합에 출자한 금액의 범위 안에서만 채권 행사를 할 수 있다. 여신전문금융업법에 의한 신기술사업투자조합은 신기술사업 투자를 목적으로 하며, 자금의 운영·관리를 맡은 신기술사업금융업자와 일반투자자로 구성된다. 손실발생시 책임 범위에 관하여 따로 규정하고 있지 않으나, 일반투자자에게 유리하게 분배비율을 정할 수는 있도록 되어 있다. 산업발전법에 의한 기업구조조정전문회사는 업무집행을 맡으며 일반투자자중에서 업무집행감독자를 선정하게 된다. 손실발생시 책임의 범위에 관하여는 법률에서 따로 규정하고 있지 않다. 이들 특별법은 운영권을 법에서 인정한 자만이 가질 수 있도록 엄격하게 제한하고 있어, 중소기업창업투자조합은 창업투자회사가, 신기술사업투자조합은 신기술사업금융업자가, 기업구조조정조합은 기업구조조정전문회사만이 운영자가 될 수 있다. 이중과세문제의 경우 이들 특별법에 의한 조합은 민법상의 조합과 마찬가지로 조합원 단위에서 과세가 이루어지기 때문에 이중과세가 배제된다. 일반투자자의 경우 경영을 맡지 않는 단순한 투자자에 불과한 것을 감안하여 일반투자자가 조합으로 받는 금액은 사업소득이 아닌 배당소득 또는 이자소득으로 분류하며 원천징수로서 납세의무가 종결되고 종합소득에 합산하지 않는다.³¹⁾ 부동산을 현물로 출자할 경우 마찬가지로 양도로 보기 때문에 양도소득세를 납부해야 하는 문제가 있다.

3. 도입방안

이상에서 살펴보았듯이 현재 우리 나라에서는 부동산투자에 이용할만한 Limited Partnership과

28) 국세기본법 제 14조 제 1항.

29) 과세관청은 “익명조합의 영업자가 출자자인 익명조합원의 출자금액을 부채로 계상하고 당해 사업에서 발생한 이익분배금을 익명조합원에게 지급한 경우 당해 지급금액은 영업자의 손금에 산입한다”고 해석함으로써 이중과세를 배제하고 있다(국세청 법인 46012-4001, 1998.12.21; 동 국총46017-204, 1999.3.26 참조). 익명조합원이 받는 이익분배금은 이자소득으로 보고 있다(국세청 서이 46017-10041, 2001.10.23).

30) 중소기업창업지원법 제 11조 제 2항.

31) 조세특례제한법 제 14조 제 4항, 제 5항, 제 6항.

<표> 부동산투자에 이용할 수 있는 법적 수단의 비교

구분		일반 투자자의 책임 범위	경영권 집중 여부	이중과세 배제 여부	현물출자의 과세이연 여부
회사	주식회사	유한책임	경영권 집중	이중과세	과세이연 불가
	유한회사	유한책임	경영권 집중	이중과세	과세이연 불가
	합자회사	유한책임	경영권 집중	이중과세	과세이연 불가
	합명회사	무한책임	경영권 분산	이중과세	과세이연 불가
민법상 조합		무한책임	경영권 분산	이중과세 배제	과세이연 불가
상법상 익명조합		유한책임	경영권 집중	이중과세 배제	과세이연 불가
특별법에 의한 조합	창업투자조합	유한책임	경영권 집중	이중과세 배제	과세이연 불가
	신기술사업투자조합	유한책임	경영권 집중	이중과세 배제	과세이연 불가
	기업구조조정조합	유한책임	경영권 집중	이중과세 배제	과세이연 불가

같은 제도가 없다. 주식회사나 유한회사, 합자회사는 일반투자자의 책임범위가 유한하며, 경영권 집중이 이루어진다는 점에서 Limited Partnership과 유사한 것처럼 보인다. 그러나 주식회사나 유한회사는 경영권을 갖고 있는 사람조차 책임범위가 유한하다 보니 각종 규제가 뒤따른다. 합자회사의 경우 사원이 무한책임사원과 유한책임사원으로 구별되어 있고 무한책임사원은 경영을 책임지는 대신 무한 책임을 지며, 유한책임사원은 경영에 참여하지 않는 대신 유한책임을 진다는 점에서 Limited Partnership과 유사하나 무한책임사원이 자연인으로 한정된다는 점에서 Limited Partnership과 차이가 있다. 상법상 익명조합 역시 일반 투자자가 유한책임을 지며 경영권이 집중된다는 점에서 Limited Partnership과 유사하지만 익명조합원의 출자지분이 보호되지 않는다는 문제점을 안고 있다. 특별법에 의한 세 가지 투자조합이 Limited Partnership에 가장 유사하지만 이 제도는 특정 목적에서만 사용할 수 있기 때문에 부동산투자에 이용할 수가 없다. 조합의 경우 이중과세가 배제되나 회사의 경우 이중과세 문제가 존재한다. 그리고 어느 수단이든 간에 현물출자에 따른 양도소득세나 취득세, 등록세 과세문제가 존재한다.

따라서 부동산투자에 Limited Partnership 제도의 장점을 이용하려면 새롭게 제도를 도입하여야 한다. 부동산투자에 있어서 Limited Partnership 제도를 도입하는 방안으로는 일반적인 제도로 도

입하는 방안과 부동산관련법률에서 특별한 제도로 도입하는 방안을 들 수 있다. 미국에서는 Limited Partnership제도가 갖는 장점으로 인하여 다양한 투자에서 Limited Partnership 제도가 이용되고 있으며, 우리 나라에서도 특별법에 의해 유사한 제도가 시행되고 있는 점을 감안할 때, 당해 제도를 개별적인 특별법에서 산발적으로 규정할 것이 아니라 Limited Partnership에 관한 체계적이고 일관적인 법제도로 마련하는 것이 바람직하다. Limited Partnership에 관한 통일된 법제도는 Partnership과 거래당사자간의 권리와 의무, Partnership과 파트너와의 권리와 의무, 파트너간의 권리와 의무, Partnership의 자산 취득·보유·처분시의 법률관계 등의 내용이 담겨 있어야 한다.³²⁾ 아울러 Limited Partnership이

32) 재정경제부는 Partnership제도의 도입을 검토하고 있으며 이를 뒷받침하기 위하여 한국조세연구원에서 파트너쉽 과세제도에 관한 연구가 이루어졌다. 재정경제부 및 한국조세연구원의 의도는 중소기업·벤처·전문인 집단 등에 대하여 법인세를 부과하지 않고 구성원들에게 소득세를 부과함으로써 이중과세를 제거하여 이들의 자유로운 경제활동을 세제측면에서 지원하려는 것으로 생각된다. 한국조세연구원의 연구는 이런 관점에서 접근하고 있기 때문에 Partnership에 관한 기본적인 사항은 민법상의 조합과 동일한 것으로 보고 있으며, 과세에 대해서만 조세법에서 다루는 방식으로 접근하고 있다.(김진수·김재진, 「파트너쉽 과세제도에 관한 연구」,

부동산의 효율적인 이용 및 투자에 유용한 수단으로 이용되기 위해서는 Partnership에 대한 현물출자의 경우 양도로 보지 말고 과세이연을 시킬 것이 요망되므로 이에 대한 조세법의 개정이 필요하다

Limited Partnership 제도를 일반적인 상법상의 제도로 도입하는 것이 어렵다면 특별한 제도로써 부동산투자관련법률에서 도입할 수도 있다. 창업투자조합, 신기술사업투자조합, 기업구조조정조합의 예에서 보듯이 Partnership에 대한 일반적인 제도를 기반으로 하지 않고 개별 법률에서 특별한 제도로 도입할 수 있는 것이다. 이렇게 특별한 제도로 도입하는 방법은 Partnership에 대한 일반적인 법률이 없는 상황에서는 불가피하고 현실적인 방법이라고 할 수 있다. 특별한 법률의 규정에 의하여 도입하는 방안에도 이를 위하여 하나의 특별법을 제정하는 방안과 기존의 부동산투자관련법률안에 근거조항을 신설하는 방안이 있을 수 있다. 부동산의 이용 및 투자 분야에 Limited Partnership을 도입하기 위하여 하나의 법률을 제정한다는 것은 현실적으로 실현가능성이 낮다. 따라서 부동산관련법률에 근거조항을 신설하여 도입하는 것이 현실적인 방안이다. 이럴 경우, 기존의 부동산투자회사법에서 근거조항을 신설하는 것이 현실적으로 가장 합리적일 것이다. 부동산관련법률에서 Limited Partnership을 도입하더라도 당해 법적 제도가 그 목적하는 바와 같이 부동산업에 유용하게 사용되기 위해서는 조세법상 과세이연이 제공되어야 한다.

한국조세연구원, 2000.12., 164-167면). 그렇지만 미국의 Partnership제도는 민법상의 조합과는 차이가 있으며 특히 투자에 유용한 Limited Partnership제도는 민법상의 조합과는 사실상 다른 제도이다. 그러므로 Partnership에 대한 기본적인 법제도의 도입이 없이 과세제도만을 도입하는 것은 Partnership제도를 불완전하게 만드는 것이고 진정한 의미에서의 Partnership제도의 도입이라고는 할 수 없을 것이다. Limited Partnership 제도는 기본적으로 조세법의 영역이 아니고 상법의 영역이므로 단순히 과세측면에서 검토되어서는 안된다.

IV. 결 론

최소자원인 부동산을 보다 효율적으로 이용하는 것은 단순히 부동산소유자의 이해와 관련되는 것이 아니라 국가공동체 전체의 효율과 관련된다. 이 때문에 국가는 부동산의 이용 및 투자가 보다 효율적으로 이루어지도록 뒷받침할 수 있는 법적 제도를 제공할 필요가 있다. 미국의 Limited Partnership제도는 근본적으로 경영능력을 지닌 자에게 경영권을 집중시키되 경영에 따른 무한책임을 지게하고, 경영을 전담하지 않는 일반투자자에게는 유한책임만을 부과하여 책임을 경감시키는 제도이다. Limited Partnership제도는 일반적인 투자에서도 유용한 제도이지만, 특히 부동산관련투자에 있어서는 조세법상의 과세이연제도와 결합하여 매우 효율적인 제도임이 입증되었다. 현재 우리 나라의 상법 및 민법에도 부동산투자에 이용할 수 있는 여러 법적 제도가 존재하고 있으나 미국의 Limited Partnership에 상응하는 제도는 존재하지 않는다. 그렇지만 우리 나라에서도 이러한 Limited Partnership제도의 필요성이 제기되어 왔고 이러한 필요성에 대응하여 각 개별법에서 독자적으로 유사한 제도를 도입하고 있다.

부동산분야에서도 Limited Partnership과 유사한 제도가 절실히 요구되나, 기본적인 Partnership제도의 부재 및 과세이연을 허락하지 않는 조세법으로 인하여 미국의 Limited Partnership에 상응하는 제도는 현재 우리 나라에서 이용할 수 없다. 따라서 부동산 이용 및 투자의 효율성을 확보하기 위해서 우리 나라도 Limited Partnership 제도를 도입할 필요가 있다. Limited Partnership제도의 도입은 일반적인 Partnership제도가 도입되지 않는 현실을 감안하여 다른 법률의 예와 같이 부동산관련법률에 근거조항을 신설하여 특별한 제도형태로 우선 도입하고 향후에는 일반적인 법률로 대체하는 것이 바람직하다. 이와 병행하여 Partnership으로의 부동산출자 및 회수에 대하여는 조세법상 양도로 보지 않는 것으로 보아야 한다.

참고문헌

- 곽윤직, 「채권각론」, 박영사, 2001.
- 김진수·김재진, 「파트너십 과세제도에 관한 연구」, 한국조세연구원, 2000.12
- 민태욱, 「부동산조세법」, 부연사, 2002.
- 박세일, “법적 정의와 경제적 효율”, 「서울대법학」, 106, 1998.5
- 임재연, 「미국회사법」, 박영사, 1996.
- 최기원, 「상법학신론(상)」, 박영사, 1996
- Richard / Parsons ed., *Real Estate Investment Trusts : Structure, Analysis, and Strategy*, McGraw-Hill, 1998(부동산투자회사연구회 번역, 「부동산투자신탁 : 구조, 분석 및 전략」, 부연사, 2001)
- Hoffman/ Raabe/ Smith/ Maloney, *Corporations, Partnerships, Estates Et Trusts*, South-Western Collage Publishing, 2001.
- Manulty, *Federal Income Taxation of Individuals*, West Publishing Co., 1988.
- Klein/Bankman, *Federal Income Taxation*, Little, Brown and Co., 1993.