

**부동산투자회사법 일부개정법률안**  
(진선미의원 대표발의)

의안 번호	6045
----------	------

발의연월일 : 2020. 12. 2.

발 의 자 : 진선미 · 김교홍 · 김윤덕  
문진석 · 박상혁 · 박영순  
소병훈 · 조오섭 · 진성준  
천준호 · 허영의원  
(11인)

**제안이유**

그동안 신도시 건설 등으로 인한 토지보상금이 새로운 주택시장으로 유입되면서 토지보상금이 부동산 시장의 불안정성을 확대하는 원인 중 하나로 지적되어 옴.

일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지하기 위해 부동산투자회사법이 만들어졌고 토지보상금이 대토리츠로 유입될 수 있도록 제도화하였으나, 현행법 상으로는 대토보상 시점과 대토개발부동산투자회사의 영업인가 시점간 차이가 커서 대토리츠가 활성화 되지 못하고 있었음.

이에 대토리츠가 일정한 요건을 갖추는 경우 대토리츠 구성 및 현물출자를 대토보상 계약시점에 조기 허용함으로써 토지보상금이 대토리츠로 원활하게 흡수될 수 있도록 제도를 보완하고, 이를 통해 주택시

장의 안정을 도모하고자 함. 또한 리츠주식의 거래를 토지보상계약일  
부터 3년간 제한하여 대토보상권이 우회적으로 현금화되지 않도록 하  
고자 함.

### 주요내용

- 가. 토지소유자의 대토보상 선택을 높이기 위해 토지보상시점에 토지  
보상권 현물출자 등의 요건을 갖춘 리츠의 영업을 허용함(제26조의  
3제1항 및 제7항).
- 나. 리츠의 등록 시점이 토지가 확정되지 않은 보상계약 직후로 앞당  
겨지므로 세부적인 건설계획에 대한 사업성 평가를 완화함(제26조  
의3제2항).
- 다. 리츠주식의 거래를 토지보상계약일로부터 3년간 제한하여 대토보  
상권을 우회적으로 현금화할 수 없도록 함(제26조의3제4항).
- 라. 리츠주식의 전매제한 위반 시 등록 취소 및 벌칙을 위한 근거조항  
을 마련함(제42조제1항제9호 및 제51조제8호의2).

## 부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조의3의 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제2항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

① 제9조의2제1항에도 불구하고 제9조제2항제1호에 따라 설립되고 각 호의 요건을 갖춘 부동산투자회사는 국토교통부장관에게 등록할 수 있다.

1. 대토보상권 또는 보상채권과 관련하여 보상받기로 한 토지를 개발하는 목적으로 설립할 것
2. 제10조에 따른 최저자본금을 대토보상권 또는 보상채권의 현물출자로 100분의 80 이상을 구성하는 사업계획을 갖출 것
3. 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제3호의 사업시행자(이하 “토지공급사업시행자”라 한다)로부터 확보할 것

② 제1항에 따라 등록한 부동산투자회사는 제14조의8, 제15조, 제19조제1항, 제20조, 제26조제3항, 「상법」 제422조 및 「부동산등기특별조치법」 제2조를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따라 등록한 부동산투자회사는 제21조에 따른 자산의 투자·운용을 할 수 없다. 다만, 토지공급사업시행자와 보상받기로 한 토지의 공급계약을 체결하고 제9조에 따른 영업인가를 받은 경우에는 제21조에 따른 자산의 투자·운용을 할 수 있다. 이 경우 제26조제3항을 적용한다.

④ 제1항에 따른 부동산투자회사의 주주는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 해당 부동산투자회사의 주식을 처분(매매, 증여, 담보설정, 유상감자, 신탁, 그 밖에 권리의 변동을 발생시키는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다.

1. 토지공급사업시행자와 토지보상계약을 체결한 날부터 3년이 경과할 것
2. 부동산투자회사가 제3항에 따른 영업인가를 받을 것

⑤ 제4항에도 불구하고 제1항에 따른 부동산투자회사의 주주가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 부동산투자회사의 주식을 처분할 수 있다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우
2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

⑥ 제3항 및 제4항에도 불구하고 제5항 또는 제9조제1항에 따른 부동산취득을 위한 조사 등을 목적으로 자기자본의 100분의 30을 초과하지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

⑦ 제1항의 등록에 관한 절차는 제9조의2제2항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

제42조제1항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제4항을 위반하는 경우

제51조에 제8호의2를 다음과 같이 신설한다.

8의2. 제26조의3제4항을 위반하여 주식을 처분한 자

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) <u>부동산투자회사가 대토보상권을 현물출자받아 해당 토지의 개발사업에 투자할 목적으로 설립되는 경우에는 제14조의8, 제15조, 제19조제1항, 제20조, 「상법」 제422조 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조를 적용하지 아니한다.</u>	제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① <u>제9조의2제1항에도 불구하고 제9조제2항제1호에 따라 설립되고 다음 각 호의 요건을 갖춘 부동산투자회사는 국토교통부장관에게 등록할 수 있다.</u> 1. <u>대토보상권 또는 보상채권과 관련하여 보상받기로 한 토지를 개발하는 목적으로 설립할 것</u> 2. <u>제10조에 따른 최저자본금을 대토보상권 또는 보상채권의 현물출자로 100분의 80 이상을 구성하는 사업계획을 갖출 것</u> 3. <u>개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제3호의 사업시행자(이하 “토지공급사업시행자”라 한다)로부터 확보할 것</u> ② <u>제1항에 따라 등록한 부동산투자회사는 제14조의8, 제15조, 제19조제1항, 제20조, 제26조제3항,</u>
<u>&lt;신 설&gt;</u>	

<신 설>

<신 설>

「상법」 제422조 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따라 등록한 부동산투자회사는 제21조에 따른 자산의 투자·운용을 할 수 없다. 다만, 토지공급사업시행자와 보상받기로 한 토지의 공급계약을 체결하고 제9조에 따른 영업인가를 받은 경우에는 제21조에 따른 자산의 투자·운용을 할 수 있다. 이 경우 제26조제3항을 적용한다.

④ 제1항에 따른 부동산투자회사의 주주는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 해당 부동산투자회사의 주식을 처분(매매, 증여, 담보설정, 유상감자, 신탁, 그 밖에 권리의 변동을 발생시키는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다.

1. 토지공급사업사업자와 토지보상계약을 체결한 날부터 3년이 경과할 것
2. 부동산투자회사가 제3항에 따른 영업인가를 받을 것

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제42조(영업인가 등의 취소) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는

⑤ 제4항에도 불구하고 제1항의 부동산투자회사의 주주가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 부동산투자회사에게 주식을 처분할 수 있다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우
2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

⑥ 제3항 및 제4항에도 불구하고 제5항 또는 제9조제1항에 따른 부동산취득을 위한 조사 등을 목적으로 자기자본의 100분의 30을 초과하지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

⑦ 제1항의 등록에 관한 절차는 제9조의2제2항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

제42조(영업인가 등의 취소) ① ---  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.



<p>제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.</p> <p><u>1. ~ 8. (생략)</u></p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>② (생략)</p> <p>제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p><u>1. ~ 8. (생략)</u></p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>9. ~ 12. (생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p><u>1. ~ 8. (현행과 같음)</u></p> <p><u>9. 제26조의3제1항에 따른 부동산 투자회사가 같은 조 제4항을 위반하는 경우</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제51조(벌칙) -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p><u>1. ~ 8. (현행과 같음)</u></p> <p><u>8의2. 제26조의3제4항을 위반하여 주식을 처분한 자</u></p> <p>9. ~ 12. (현행과 같음)</p>
---	--