

부동산투자회사법 일부개정법률안
(서범수의원 대표발의)

의안 번호	2687
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 9.

발 의 자 : 서범수 · 성일종 · 김은혜
장동혁 · 김상욱 · 권영진
이헌승 · 김정재 · 김태호
윤영석 의원(10인)

제안이유

우리나라 부동산 가치는 약 1경 5천조원('22년 기준, 통계청)이며 개발·임대 분야 매출은 연간 약 190조원(부동산원)으로, 국민도 부동산 이익을 누릴 수 있도록 '다수로부터 (소액)자금을 모아 부동산에 투자하고 이익을 나눠' 주는 리츠(부동산투자회사)를 도입하여 20여년간 98조원(상장리츠 16조원) 규모로 성장했으나, GDP 대비 시총규모는 0.3%로 미국 6%, 일본 3%, 싱가포르 20% 등 선진국에 비해서는 시장 규모가 매우 작은 편임.

리츠는 높은 배당과 함께 배당소득 분리과세 등의 혜택이 적용되어 개인 투자자들이 41만명 이상으로 꾸준히 증가하여 국민들의 안정적인 소득 증진에 기여하고 있고, 리츠 운영 단계에서 주주총회를 통한 의사결정, 주요사항 공시 등을 통해 부동산 산업의 선진화에도 기여하고 있음.

이러한 순 기능에도 불구하고 그동안 경직된 리츠 규제 등이 리츠 성장의 장애요인으로 작용한 만큼 공시·보고 업무 중 투자자 보호와 무관한 업무는 합리적으로 조정하면서 투자자 보호를 위한 조치는 강화하려고 함.

주요내용

- 가. 부동산투자회사와 임직원 등 특별관계자 간 예외적으로 인정하고 있는 거래의 경우에도 이를 일반 투자자가 확인할 수 있도록 지체 없이 공시하도록 함(안 제37조제3항제3호의3).
- 나. 투자 전문성을 보유한 기관 투자자 등이 주주로 참여하여 공모 의무가 없는 부동산투자회사의 경우에는 대부분의 보고 또는 공시 의무 등을 면제하되, 최소한의 관리·감독을 위해 필요한 투자설명서, 투자보고서는 국토교통부장관에게 제출하도록 하고, 아울러 금융사고 또는 부실자산의 발생 등 특별한 경우에는 공시하도록 함(안 제49조의8).
- 다. 그 밖에 정관 변경 시 투자자 보호를 위해 필요한 내용을 변경하는 경우에 한하여 변경인가를 받도록 하고(안 제40조제1항), 이미 공시 등이 이루어지고 있어 별도의 제출이나 공시가 필요 없는 실사보고서, 투자보고서의 제출의무(안 제24조제3항, 안 제37조제1항)와 자산운용전문인력의 변경에 대한 공시의무(안 제37조제3항제1호)는 각각 삭제함.

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조제3항 중 “작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고”를 “작성하여”로 한다.

제37조제1항 중 “국토교통부장관과 금융위원회에”를 “이를”로, “그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시”를 “공시”로 하고, 같은 조 제3항제1호를 삭제하며, 같은 항에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

3의3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결

제40조제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 정관의 변경 중 투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항

제41조제1항제2호를 삭제하고, 같은 항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호를 삭제하고, 같은 조 제2항제2호를 삭제한다.

2의2. 정관의 변경

제7장에 제49조의8을 다음과 같이 신설한다.

제49조의8(공모를 하지 아니하는 부동산투자회사에 대한 보고·공시 특례) 제14조의8제3항 각 호 중 어느 하나의 요건을 충족하면서 공

모 부동산투자회사에 해당하지 아니하는 부동산투자회사와 그 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사는 제17조, 제25조의3, 제37조 및 제41조에도 불구하고 다음 각 호에 따른 제출 또는 공시의 의무만 부담한다. 다만, 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제17조제2항에 따른 투자설명서의 제출
2. 제37조제1항에 따른 투자보고서의 제출
3. 제37조제3항제2호에 따른 금융사고 또는 부실자산 발생의 공시

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (생략) ③ 부동산투자회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 부동산투자회사 또는 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 <u>작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고</u> 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.	제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>작성하여</u> ----- ----- -----.
제37조(투자보고서 및 공시 등) ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, <u>국토교통부장관과 금융위원회에</u> 대통령령으로 정하는 기한까지 그	제37조(투자보고서 및 공시 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>이를</u> ----- ----- ----- <u>공</u>

투자보고서를 제출하고, 이를
공시하여야 한다.

② (생략)

③ 영업인가를 받은 자기관리
부동산투자회사 또는 영업인가
를 받거나 등록을 한 위탁관리
부동산투자회사 및 기업구조조
정 부동산투자회사의 자산관리
회사는 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 사항이 발생한 경
우 대통령령으로 정하는 바에
따라 이를 지체 없이 공시하여
야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산
관리회사의 제22조에 따른 자
산운용 전문인력에 변경이 있
는 경우 그 사실과 변경된 자
산운용 전문인력의 경력

2. ~ 3의2. (생략)

<신설>

4. (생략)

④ (생략)

제40조(변경인가 등) ① 부동산
투자회사는 영업인가를 받거나
등록을 한 후에 다음 각 호의

시-----
-----.

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

<삭제>

2. ~ 3의2. (현행과 같음)

3의3. 제30조제2항에 해당하는
거래의 체결

4. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제40조(변경인가 등) ① -----

어느 하나에 해당하는 행위를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받거나 등록을 해야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 정관의 변경

2. 삭 제

3. ~ 5. (생 략)

② ~ ⑤ (생 략)

제41조(보고 사항) ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 해당 부동산투자회사에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 발생일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게

-----.

<단서 삭제>

1. 정관의 변경 중 투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항

3. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제41조(보고 사항) ① -----

보고하여야 한다.

1. (생략)

2. 임원의 변경

<신설>

3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결

3의2. 4. (생략)

② 자산관리회사 및 부동산투자자문회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. (생략)

2. 임원의 변경

3. ~ 5. (생략)

③ (생략)

<신설>

-----.

1. (현행과 같음)

<삭제>

2의2. 정관의 변경

<삭제>

3의2. 4. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

<삭제>

3. ~ 5. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제49조의8(공모를 하지 아니하는 부동산투자회사에 대한 보고·공시 특례) 제14조의8제3항 각 호 중 어느 하나의 요건을 충족하면서 공모 부동산투자회사에 해당하지 아니하는 부동산투자회사와 그 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사는 제17조,

	<p><u>제25조의3, 제37조 및 제41조에 도 불구하고 다음 각호에 따른 제출 또는 공시의 의무만 부담 한다. 다만, 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p><u>1. 제17조제2항에 따른 투자설 명서의 제출</u></p> <p><u>2. 제37조제1항에 따른 투자보 고서의 제출</u></p> <p><u>3. 제37조제3항제2호에 따른 금 융사고 또는 부실자산 발생의 공시</u></p>
--	--