

부동산투자회사법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	10283
----------	-------

제안연월일 : 2025. 4.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
부동산투자회사법 일부개정법률안	2202687	서범수의원 등 10인	'24.8.12.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('25.4.16.)
부동산투자회사법 일부개정법률안	2202957	김정재의원 등 10인	'24.8.20.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('25.4.16.)
부동산투자회사법 일부개정법률안	2203277	염태영의원 등 12인	'24.8.29.	상정	제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회('24.11.13.)
				소위 심사	제424회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('25.4.16.)

제424회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025. 4. 23.)는 위 3건의 법률안을 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

부동산투자회사(리츠)는 다수로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고

이익을 나눠주는 주식회사로, 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하는 것을 목적으로 하고 있음.

2001년 리츠 도입 이후 리츠 자산이 100조원에 육박하고 개인 투자자들도 41만명 이상으로 성장하여 리츠가 국민들의 소득 증진에 기여하고 있고 주주총회를 통한 의사결정 및 주요사항 공시 등을 통해 부동산 산업의 선진화에도 기여한 측면이 있음.

또한, 리츠에는 각종 건전성 규제가 적용되고 있어 리츠를 통한 부동산개발사업이 활성화되는 경우 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)의 ‘저자본-고부채’ 구조에 비해 안정적인 자기자본을 유지하면서 부동산개발사업 추진이 가능한 측면이 있음.

다만, 유사한 부동산 간접투자 제도에 비해 경직적인 규제 운영 등이 리츠 성장의 장애요인으로 작용하고 있는 측면이 있고, 일반 투자자들의 리츠 투자를 촉진하고 리츠가 사회적 변화에 대응하여 투자대상을 시의 적절하게 편입·개발할 수 있도록 제도를 개선하는 등 리츠 산업의 성장을 견인하기 위한 전문적이고 체계적인 관리와 지원이 이루어져야 할 필요성이 제기되고 있음.

이에 리츠가 부동산개발에 적합한 투자기구로 활용될 수 있도록 프로젝트 리츠 제도를 도입하고 리츠 투자가 지역발전과 지역상생에 기여할 수 있도록 지역상생리츠 제도를 도입하며, 간접투자기구인 리츠의 특성을 고려하여 각종 보고·공시 및 주식의 공모·분산 의무 등

을 합리적으로 개선하는 한편, 리츠 관련 업무를 전담 지원하는 기구인 리츠지원센터의 설립 근거를 마련함으로써, 리츠 산업의 장기적이고 견실한 성장 및 국민의 안정적인 소득 증진을 도모하려는 것임.

3. 대안의 주요내용

가. 부동산투자회사의 투자 여건을 개선하기 위하여 공모의무와 주식분산의무 이행 유예기간을 확대함(안 제14조의8제2항·제3항 및 제15조제1항).

나. 부동산투자회사의 공모 특례로서 특정 지역 주민에게 청약を 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 규정함(안 제14조의8제6항 신설).

다. 부동산투자회사의 실사보고서·투자보고서 제출 의무를 폐지하고 임원의 변경 사실 보고 의무를 폐지하는 한편, 정관의 변경 사실을 보고하도록 하고 부동산투자회사와 이해관계자 거래를 보고사항에서 공시사항으로 전환하는 등 보고·공시 등 관련 사항을 조정함(안 제24조제3항, 제37조제1항·제3항 및 제41조제1항·제2항 등).

라. 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 부동산투자회사로서 설립신고만으로 사업 영위가 가능한 프로젝트 부동산투자회사 제도를 도입하고, 프로젝트 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에 신주발행, 현물출자, 차입·사채 발행 및 업무위탁 등이 가능하도록 각종 특례를 규정함(안 제26조의4 신설).

- 마. 일정 요건을 충족하면서 공모를 하지 아니하는 부동산투자회사에 대해서는 부동산투자회사에 적용되는 보고·공시 의무를 간소화함(안 제49조의8 신설).
- 바. 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사 등에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 부동산투자회사 지원센터를 지정·운영하는 근거를 마련함(안 제49조의9 신설).
- 사. 기존에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사가 설립신고를 통해 프로젝트 부동산투자회사로 전환할 수 있도록 경과조치를 규정함(안 부칙 제3조)

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항제3호 단서 중 “2년”을 “3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년)”으로 한다.

제14조의8제2항 중 “2년”을 “3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년)”으로 하고, 같은 조 제3항제1호 중 “2년”을 “3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년)”으로 하며, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 제5항 및 제6항으로 하고, 제6항(중전의 제5항) 중 “제4항”을 “제5항”으로 하며, 같은 조 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.

제15조제1항 중 “최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는”을 “제14조의8제2항에 따른 주식의 공모를 완료한 이후에는”으로 한다.

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

제25조제2항 각 호 외의 부분 중 “2년”을 “2년(제2호의 경우에는 3년)”으로 한다.

제26조의4를 다음과 같이 신설한다.

제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ① 제9조제1항 및 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 충족하지 못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니한다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2(위탁관리 부동산투자회사로 설립하는 경우에 한한다) 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
2. 자본금이 50억원 이상일 것
3. 제22조의2제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것
4. 그 밖에 사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖추는 것

② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날

부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제21조 제1항 각 호의 어느 하나에 대하여 같은 조 제2항의 업무를 하여야 한다. 다만, 제21조제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한한다.

④ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 부동산 개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날까지 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 하여야 한다. 이 경우 제8조의2제4항은 적용하지 아니한다.

⑤ 제9조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제19조에 따른 현물출자, 제22조의2에 따른 부동산투자회사의 업무위탁, 제22조의4에 따른 자산관리회사의 주식 취득 제한, 제29조에 따른 차입·사채발행 및 제35조에 따른 자산보관의 위탁에 있어서 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사 또는 그 프로젝트 부동산투자회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업

투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여야 하고, 금융사고 또는 부실자산이 발생하거나 그 밖에 공익 또는 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 사항이 발생하는 경우에는 이를 지체없이 공시하여야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사 또는 자산관리회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

제37조제1항 중 “국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를”을 “이를 대통령령으로 정하는 기한까지”로 하고, 같은 조 제3항에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

3의3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결

제40조제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하고, 같은 항 제1호 중 “정관의”를 “정관 중 투자자 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항의”로 한다.

제41조제1항제2호를 삭제하고, 같은 항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호 및 같은 조 제2항제2호를 각각 삭제한다.

2의2. 정관의 변경

제42조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록”을 “제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26

조의4에 따른 설립신고”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “영업인가·등록 또는”을 “영업인가·등록·특례등록·설립신고”로 하며, 같은 항 제1호 중 “영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및”을 “영업인가 또는”으로, “받은”을 “받거나, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고를 한”으로 하고, 같은 항 제4호 본문 및 단서 중 “영업인가·등록”을 각각 “영업인가·등록·특례등록·설립신고”로 하며, 같은 조 제2항 중 “영업인가·등록”을 “영업인가·등록·특례등록·설립신고”로 한다.

제44조제6호 중 “영업인가 또는 등록의”를 “영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의”로 하고, 같은 조 제8호 중 “영업인가 또는 등록이”를 “영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의 수리가”로 하며, 같은 조 제9호 중 “1년 6개월”을 “18개월(프로젝트 부동산투자회사의 경우 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날)”로 한다.

제46조제1항 중 “영업인가 또는 등록의”를 “영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의”로 한다.

제48조제2호 중 “영업인가·등록”을 “영업인가·등록·특례등록·설립신고”로 하고, 같은 조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제49조의9제4항에 따른 부동산투자회사 지원센터의 지정취소

제49조의7제1항제1호 중 “영업인가 또는 제9조의2제1항에 따른 등록을”을 “영업인가, 제9조의2제1항에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례

등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를”로 한다.

제7장에 제49조의8 및 제49조의9를 각각 다음과 같이 신설한다.

제49조의8(공모를 하지 아니하는 부동산투자회사 등에 대한 제출·공시 특례) 제14조의8제3항에 해당하여 공모를 하지 아니하는 부동산투자회사와 그 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사는 제17조, 제25조의3, 제37조 및 제41조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 제출 또는 공시 의무만을 부담한다. 다만, 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제17조제2항에 따른 투자설명서의 국토교통부장관에 대한 제출
2. 제37조제1항에 따른 투자보고서의 국토교통부장관에 대한 제출
3. 제37조제3항제2호에 따른 금융사고 또는 부실자산 발생의 공시
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항의 제출 또는 공시

제49조의9(부동산투자회사 지원센터 지정 등) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자자문회사에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 부동산투자회사에 대한 전문성을 고려하여 부동산투자회사 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 정부출연연구기관
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제9조제1항, 제9조의2제1항, 제26조의3, 제26조의4 및 제40조제1항에 따른 영업인가·등록·특례등록·설립신고·변경인가 및 변경등록의 지원
2. 제22조의3제1항 및 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 설립인가 및 변경인가 지원
3. 제22조의3제10항에 따른 자산관리회사의 경영실태 및 위험 평가 업무
4. 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사 지원
5. 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영
6. 부동산투자 관련 연구, 평가, 분석 및 자문
7. 그 밖에 부동산투자회사등의 지원과 감독을 위하여 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 국토교통부장관은 지원센터가 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 지원센터가 제1호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 하며, 제2호에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
2. 지정받은 사항을 위반하여 제2항의 업무 이외의 업무를 수행한

경우

⑤ 국토교통부장관은 지원센터에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 지정, 운영 및 감독 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제50조제1호 중 “영업인가 또는 제9조의2에 따른 등록”을 “영업인가, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고”로 하고, 같은 조 제2호 중 “등록,”을 “등록, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고,”로 하며, 같은 조 제3호 중 “최저자본금”을 “최저자본금(프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 50억원)”으로 하고, 같은 조 제4호 중 “제21조를”을 “제21조 또는 제26조의4제3항을”로 한다.

제51조제2호 본문 중 “제9조의2제6항 또는 제26조의3제7항을”을 “제9조의2제6항, 제26조의3제7항 또는 제26조의4제5항을”로, “영업인가 또는 등록”을 “영업인가, 등록 또는 설립신고”로 한다.

제54조제1항제4호 중 “2년”을 “3년(프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년)”으로 하고, 같은 항 제4호의2 중 “제14조의8제4항”을 “제14조의8제5항”으로 하며, 같은 조 제2항제8호를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(개발사업을 시행하는 부동산투자회사에 관한 특례) 이 법 시행 전에 부동산개발사업의 시행을 위하여 제9조에 따라 영업인가를 받거나 제9조의2에 따라 등록을 한 부동산투자회사(제14조의8제2항에 따라 주식의 공모를 완료한 부동산투자회사는 제외한다)는 제26조의 4제1항의 개정규정의 요건을 갖추어 이 법 시행일부터 6개월이 경과하기 전에 국토교통부장관에게 설립신고를 함으로써 프로젝트 부동산투자회사로 전환할 수 있다. 이 경우 해당 부동산투자회사에 대한 종전의 영업인가 또는 등록의 효력은 전환에 관한 설립신고가 수리됨과 동시에 소멸한다.

제3조(주식의 공모 및 분산에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다)부터 2년이 경과하거나 공모를 완료한 부동산투자회사는 제14조의8 및 제15조제1항의 개정규정에도 불구하고 주식의 공모 및 분산에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제9조(영업인가) ① (생략)	제9조(영업인가) ① (현행과 같음)
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 2의2. (생략)	1. ~ 2의2. (현행과 같음)
3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 <u>2년</u> 이내에 발행하는 신주로 한정한다.	3. ----- ----- <u>3년(제26조의4에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 경우에는 5년)</u> ----- -----.
4. (생략)	4. (현행과 같음)
③ ~ ⑧ (생략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)
제14조의8(주식의 공모) ① (생략)	제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)
② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그	② ----- ----- ----- ----- -----

가 투자한 부동산개발사업에
관하여 관계 법령에 따른 사용
승인·준공검사 등을 받은 날
을 말한다. 이하 이 조에서 같
다)부터 2년 이내에 발행하는
주식 총수의 100분의 30 이상
을 일반의 청약에 제공하여야
한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우에는 제2항에도
불구하고 주식을 일반의 청약
에 제공하지 아니할 수 있다.

1. 부동산투자회사가 영업인가
를 받거나 등록을 한 날부터
2년 이내에 국민연금공단이나
그 밖에 대통령령으로 정하는
주주가 단독이나 공동으로 인
수 또는 매수한 주식의 합계
가 부동산투자회사가 발행하
는 주식 총수의 100분의 50
이상인 경우

-----3년(제26조의4에 따른
프로젝트 부동산투자회사의 경
우에는 5년)-----

③ -----

1. -----

3년(제26조의4에 따른 프로젝
트 부동산투자회사의 경우에
는 5년)-----

2. (생략)

<신설>

④ (생략)

⑤ 제2항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 청약에 대한 정보공개 기간 및 방법 등 주식의 일반 청약 제공에 필요한 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제15조(주식의 분산) ① 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조 제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 “1인당 주식소

2. (현행과 같음)

④ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.

⑤ (현행 제4항과 같음)

⑥ ----- 제5항-----

-----.

제15조(주식의 분산) ① -----
----- 제14조의8제2항에 따른 주식의 공모를 완료한 이후에는-----

-----.

유한도"라 한다)을 초과하여
주식을 소유하지 못한다.

② ~ ④ (생략)

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 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제25조(자산의 구성) ① (생략)

② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. ~ 3. (생략)

② ~ ④ (현행과 같음)

제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① · ② (현행과 같음)

[illegible]

제25조(자산의 구성) ① (현행과 같음)

② -----

-----2년(제2호의 경우에
는 3년)-----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

③ (생략)

<신설>

③ (현행과 같음)

제26조의4(프로젝트 부동산투자 회사에 대한 특례) ① 제9조제 1항 및 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 충족하지 못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니한다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2(위탁관리 부동산투자 회사로 설립하는 경우에 한한다) 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
2. 자본금이 50억원 이상일 것
3. 제22조의2제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것
4. 그 밖에 사업의 안정적 추진

을 위하여 필요한 사항으로
서 대통령령으로 정하는 요
건을 갖추는 것

② 제1항에 따른 설립신고는
부동산투자회사의 설립등기일
부터 6개월 이내에 하여야 한
다. 이 경우 국토교통부장관은
신고를 받은 날부터 20일 이내
에 신고수리 여부를 신고인에
게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 설립신고를
한 프로젝트 부동산투자회사는
제21조제1항 각 호의 어느 하
나에 대하여 같은 조 제2항의
업무를 하여야 한다. 다만, 제2
1조제1항제1호 또는 제3호부터
제6호까지에 대한 투자는 부동
산개발사업에 필요한 범위에
한한다.

④ 제1항에 따라 설립신고를
한 프로젝트 부동산투자회사는
부동산개발사업의 사용승인·
준공검사 등을 받은 날부터 대
통령령으로 정하는 날까지 제9
조에 따른 영업인가를 받거나
제9조의2에 따른 등록을 하여

야 한다. 이 경우 제8조의2제4항은 적용하지 아니한다.

⑤ 제9조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제19조에 따른 현물출자, 제22조의2에 따른 부동산투자회사의 업무위탁, 제22조의4에 따른 자산관리회사의 주식 취득 제한, 제29조에 따른 차입·사채 발행 및 제35조에 따른 자산보관의 위탁에 있어서 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사 또는 그 프로젝트 부동산투자회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사는 대통령령으로

<p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리 회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의</p>	<p><u>정하는 바에 따라 사업투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여야 하고, 금융사고 또는 부실자산이 발생하거나 그 밖에 공익 또는 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 사항이 발생하는 경우에는 이를 지체없이 공시하여야 한다.</u></p> <p><u>⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사 또는 자산관리회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.</u></p> <p>제37조(투자보고서 및 공시 등)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

투자보고서를 작성하여야 하며,
국토교통부장관과 금융위원회
에 대통령령으로 정하는 기한
까지 그 투자보고서를 제출하
고, 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 하
나에 해당하는 사항이 발생한
경우 대통령령으로 정하는 바
에 따라 이를 지체 없이 공시
하여야 한다.

1. ~ 3의2. (생략)

<신설>

4. (생략)

④ (생략)

제40조(변경인가 등) ① 부동산투
자회사는 영업인가를 받거나
등록을 한 후에 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 행위를
하려면 대통령령으로 정하는

이를 대통령령으로 정하는 기
한까지-----.

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 3의2. (현행과 같음)

3의3. 제30조제2항에 해당하는
거래의 체결

4. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제40조(변경인가 등) ① -----

바에 따라 국토교통부장관의
인가를 받거나 등록을 해야 한
다. 다만, 제1호에 해당되는 경
우 중 대통령령으로 정하는 경
미한 사항을 변경하는 경우에
는 그러하지 아니하다.

1. 정관의 변경

2. ~ 5. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제41조(보고 사항) ① 영업인가를
받은 자기관리 부동산투자회사
또는 영업인가를 받거나 등록
을 한 위탁관리 부동산투자회
사 및 기업구조조정 부동산투
자회사의 자산관리회사는 해당
부동산투자회사에 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 사유
가 발생하였을 때에는 그 발생
일부터 10일 이내에 대통령령
으로 정하는 바에 따라 국토교
통부장관에게 보고하여야 한다.

1. (생략)

2. 임원의 변경

-----.

<단서 삭제>

1. 정관 중 투자자 보호를 위하
여 필요하다고 인정하는 것으
로서 대통령령으로 정하는 사
항의-----

2. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제41조(보고 사항) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

<삭제>

<신 설>

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)

제42조(영업인가 등의 취소) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

2의2. 정관의 변경

<삭 제>

3의2. ~ 4. (현행과 같음)

② -----

	<u>레등록 · 설립신고</u> ----- -----.
1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 <u>영업인가</u> , 제9조의2 및 제26조의3에 따른 <u>등록</u> 및 제22조의3에 따른 <u>설립인가</u> 를 받은 경우	1. ----- ----- <u>영업인가</u> 또는----- ----- <u>받거나</u> , 제9조의2에 따른 <u>등록</u> , 제26조의3에 따른 <u>특레등록</u> 또는 제26조의4에 따른 <u>설립신고를 한</u> -----
2. · 3. (생략)	2. · 3. (현행과 같음)
4. <u>영업인가 · 등록</u> 또는 <u>설립인가</u> 의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 <u>영업인가 · 등록</u> 또는 <u>설립인가</u> 의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 <u>영업인가 · 등록</u> 또는 <u>설립인가</u> 의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.	4. <u>영업인가 · 등록 · 특레등록 · 설립신고</u> ----- ----- <u>영업인가 · 등록 · 특레등록 · 설립신고</u> ----- -----. ----- <u>영업인가 · 등록 · 특레등록 · 설립신고</u> ----- ----- -----.
5. ~ 9. (생략)	5. ~ 9. (현행과 같음)
② 제1항에 따른 <u>영업인가 · 등록</u> 및 <u>설립인가</u> 의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.	② ----- <u>영업인가 · 등록 · 특레등록 · 설립신고</u> ----- ----- -----.
제44조(해산) 부동산투자회사는	제44조(해산) -----

<p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 제42조에 따른 <u>영업인가 또는 등록의 취소</u></p> <p>7. (생략)</p> <p>8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 <u>영업인가 또는 등록이</u> 거부된 경우</p> <p>9. 설립 후 <u>1년 6개월</u> 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>제46조(해산등기의 촉탁) ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 <u>영업인가 또는 등록의 취소</u>로 부동산투자회사가 해산한 경우에는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.</p>	<p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. -----<u>영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의</u>-----</p> <p>7. (현행과 같음)</p> <p>8. -----<u>영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의</u>수리가-----</p> <p>9. ----- <u>18개월(프로젝트 부동산투자회사의 경우 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날)</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>제46조(해산등기의 촉탁) ① --- ----- -<u>영업인가·등록·특례등록 또는 설립신고의</u>----- ----- ----- -----</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

② (생 략)

제48조(청문) 국토교통부장관은
다음 각 호의 어느 하나에 해
당하는 처분을 하려면 「행정
절차법」에 따라 청문을 하여
야 한다.

1. (생 략)

2. 제42조제1항에 따른 영업인
가·등록 및 설립인가의 취소

<신 설>

제49조의7(업무위탁) ① 국토교통
부장관은 다음 각 호의 업무를
대통령령으로 정하는 바에 따
라 협회 또는 대통령령으로 정
하는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제9조제2항에 따른 영업인가
또는 제9조의2제1항에 따른
등록을 위하여 필요한 사실의
확인

2. ~ 4. (생 략)

② (현행과 같음)

제48조(청문) -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----영업인
가·등록·특례등록·설립신
고-----

3. 제49조의9제4항에 따른 부동
산투자회사 지원센터의 지정
취소

제49조의7(업무위탁) ① -----

-----.

1. -----영업인가,
제9조의2제1항에 따른 등록,
제26조의3에 따른 특례등록
또는 제26조의4에 따른 설립
신고의 수리-----

2. ~ 4. (현행과 같음)

② (생략)

<신설>

② (현행과 같음)

제49조의8(공모를 하지 아니하는
부동산투자회사 등에 대한 제
출·공시 특례) 제14조의8제3
항에 대하여 공모를 하지 아
니하는 부동산투자회사와 그
부동산투자회사로부터 자산의
투자·운용 업무를 위탁받은
자산관리회사는 제17조, 제25조
의3, 제37조 및 제41조에도 불
구하고 대통령령으로 정하는
바에 따라 다음 각 호의 제출
또는 공시 의무만을 부담한다.
다만, 공익 또는 투자자 보호의
필요가 있는 경우로서 대통령
령으로 정하는 경우에는 그러
하지 아니하다.

1. 제17조제2항에 따른 투자설
명서의 국토교통부장관에 대
한 제출
2. 제37조제1항에 따른 투자보
고서의 국토교통부장관에 대
한 제출
3. 제37조제3항제2호에 따른 금
융사고 또는 부실자산 발생의
공시

<신 설>

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항의 제출 또는 공시

제49조의9(부동산투자회사 지원 센터 지정 등) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 부동산투자회사에 대한 전문성을 고려하여 부동산투자회사 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 정부출연연구기관

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제9조제1항, 제9조의2제1항, 제26조의3, 제26조의4 및 제40조제1항에 따른 영업인가·

- 등록 · 특례등록 · 설립신고 ·
변경인가 및 변경등록의 지원
2. 제22조의3제1항 및 제40조제
4항에 따른 자산관리회사의
설립인가 및 변경인가 지원
3. 제22조의3제10항에 따른 자
산관리회사의 경영실태 및 위
험 평가 업무
4. 제39조제1항에 따른 부동산
투자회사등의 업무 또는 재산
등의 검사 지원
5. 제49조의6에 따른 부동산투
자회사 정보시스템의 구축 및
운영
6. 부동산투자 관련 연구, 평가,
분석 및 자문
7. 그 밖에 부동산투자회사등의
지원과 감독을 위하여 국토교
통부령으로 정하는 업무
- ③ 국토교통부장관은 지원센터
가 업무를 수행하는 데에 필요
한 비용을 예산의 범위에서 지
원할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 지원센터
가 제1호에 해당하는 경우에는
지정을 취소하여야 하며, 제2호

<p>제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. 제9조에 따른 <u>영업인가 또는 제9조의2에 따른 등록 없이 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하거나</u></p>	<p><u>에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우</u></p> <p>2. <u>지정받은 사항을 위반하여 제2항의 업무 이외의 업무를 수행한 경우</u></p> <p>⑤ <u>국토교통부장관은 지원센터에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.</u></p> <p>⑥ <u>제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 지정, 운영 및 감독 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u></p> <p>제50조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. -----<u>영업인가, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고</u>----- ----- -----</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

주식을 모집 또는 매출(「자 본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출을 말한 다)한 자	----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
2. 속임수나 그 밖의 부정한 방 법으로 제9조에 따른 영업인 가, 제9조의2에 따른 <u>등록</u> , 제 40조에 따른 변경인가 또는 변경등록을 받거나 한 자	2. ----- ----- ----- <u>등록</u> , 제 <u>26조의3에 따른 특례등록</u> , 제 <u>26조의4에 따른 설립신고</u> ,---
3. 제19조제1항을 위반하여 영 업인가를 받거나 등록을 하고 제10조에 따른 <u>최저자본금</u> 이 상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자	3. ----- ----- ----- <u>최저자본금(프 로젝트 부동산투자회사의 경 우에는 50억원)</u> -----
4. <u>제21조</u> 를 위반하여 자산을 투자·운용한 자	4. <u>제21조 또는 제26조의4제3항</u> <u>을</u> ----- -----
5. ~ 7. (생략) 제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느	5. ~ 7. (현행과 같음) 제51조(벌칙) -----

하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. · 1의2. (생략)

2. 제9조제4항, 제9조의2제6항 또는 제26조의3제7항을 위반하여 영업인가 또는 등록 전에 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행한 자. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집에 해당하는 경우에는 제50조제1호를 적용한다.

3. ~ 12. (생략)

제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제

-----.

1. · 1의2. (현행과 같음)

2. -----제9조의2제6항,
제26조의3제7항 또는 제26조
의4제5항을-----영업인
가, 등록 또는 설립신고-----

-----.

3. ~ 12. (현행과 같음)

제54조(과태료) ① (현행과 같음)

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----

-----3년(프로젝트 부
동산투자회사의 경우에는 5
년)-----

공하지 아니한 자	----- ----- -----
4의2. <u>제14조의8제4항</u> 을 위반하여 해당 청약에 관한 정보를 공개하지 아니한 자	4의2. <u>제14조의8제5항</u> ----- ----- -----
4의3. ~ 14. (생략)	4의3. ~ 14. (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
8. <u>제37조제1항</u> 을 위반하여 투자보고서를 기한까지 제출하지 아니한 자	<삭 제>
9. ~ 11. (생략)	9. ~ 11. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)