

# 부동산투자회사법 일부개정법률안

## (염태영의원 대표발의)

의안 번호	3277
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 28.

발 의 자 : 염태영 · 황명선 · 김종민  
김준혁 · 박용갑 · 박상혁  
박 정 · 이재강 · 김영배  
이해식 · 김영진 · 김주영  
의원(12인)

### 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 40만명 이상으로 성장하였지만, 지역 특화 투자 및 상품 다양성 확대를 통하여 리츠에 대한 투자자들의 참여를 보다 촉진하기 위한 방안이 필요하다는 지적이 제기됨.

이에 불특정 다수에게 청약을 제공하는 현행 방식의 예외로서 지역상생리츠를 도입하여 리츠 투자이익이 지역에 우선적으로 제공되도록 주식 청약을 해당 지역 주민에 우선적으로 제공하게 함으로써 지역발전과 지역상생에 이바지하고자 함.

한편, 리츠 영업 인가 후 2년 이내 공모하도록 규정하고 있는데, 금융위기·고금리 등으로 국민들의 투자 여건이 조성되지 않은 경우 부실 투자 또는 공모 미달이 발생할 수 있으므로 주식공모 시기를 기존 2년에서 3년으로 확대하고, 주식 분산 시기를 공모 시점으로 함으로써 투자자가 자산 현황, 자금조달 여건 등을 충분히 판단하고 공모에 참여할 수 있도록 하여 리츠 산업 발전 및 국민소득 증진을 도모하려는 것임.

### 주요내용

- 가. 부동산투자회사의 주식 공모 의무기한을 영업인가를 받은 날 등으로부터 3년 내로 하고, 지역상생리츠를 도입하여 지역 주민에게 우선적으로 청약할 수 있도록 함(안 제14조의8제2항 및 제3항 등).
- 나. 부동산 투자회사의 1인당 주식 소유한도 제한을 일반 국민이 참여하는 공모를 완료한 시점부터 적용함(안 제15조제1항).

## 부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항제3호 단서 중 “2년”을 “3년”으로 한다.

제14조의8제2항 및 같은 조 제3항제1호 중 “2년”을 각각 “3년”으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 제2항에도 불구하고, 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 “제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료한 이후에는”으로 한다.

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

제54조제1항제4호 중 “2년”을 “3년”으로 한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주식의 공모 및 분산에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사는 제14조의8 및 제15조제1항의 개정규정에도 불구하고 주식의 공모 및 분산에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

## 신 · 구조문대비표

현        행	개        정        안
제9조(영업인가) ① (생    략)	제9조(영업인가) ① (현행과 같 음)
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가” 라 한다) 여부를 결정할 때에 는 다음 각 호의 사항을 확인 하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 2의2. (생    략)	1. ~ 2의2. (현행과 같음)
3. 신주발행계획의 적정성. 다 만, 영업인가일부터 <u>2년</u> 이내 에 발행하는 신주로 한정하 다.	3. -----. ----- <u>3년</u> ----- ----- -----.
4. (생    략)	4. (현행과 같음)
③ ~ ⑧ (생    략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)
제14조의8(주식의 공모) ① (생 략)	제14조의8(주식의 공모) ① (현행 과 같음)
② 부동산투자회사는 영업인가 를 받거나 등록을 한 날(제12 조제1항제4호의2에 따른 투자 비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그 가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

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

2. (생략)

④·⑤ (생략)

<신설>

-----  
-----  
----3년-----  
-----  
-----.

③ -----  
-----  
-----  
-----.

1. -----  
-----  
3년-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

④·⑤ (현행과 같음)

⑥ 제2항에도 불구하고, 특정 지  
역 주민에게 청약을 제공할 필  
요가 있다고 국토교통부장관이  
인정하는 경우에는 청약의 자격  
을 따로 정할 수 있다.

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 주식소유한도”라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

② ~ ④ (생략)

제25조(자산의 구성) ① (생략)

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

1. ~ 3. (생략)

제15조(주식의 분산) ① -----  
-----제14조의8  
에 따라 주식의 공모를 완료한 이후에는-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제25조(자산의 구성) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----2년(제2호의 경우에  
는 3년을 말한다)-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<p>③ (생략)</p> <p>제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 <u>2년</u> 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자</p> <p>4의2. ~ 14. (생략)</p> <p>②·③ (생략)</p>	<p>③ (현행과 같음)</p> <p>제54조(과태료) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- -----<u>3년</u>----- ----- -----</p> <p>4의2. ~ 14. (현행과 같음)</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
--	--