

부동산투자회사법 일부개정법률안
(김정재의원 대표발의)

의안 번호	2957
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 19.

발 의 자 : 김정재 · 엄태영 · 권영진
서범수 · 박충권 · 유영하
조지연 · 김석기 · 권영세
김성원 의원(10인)

제안이유

우리나라는 대형 오피스 등 부동산 개발·임대 분야에서 연간 190조 원 이상('22년 기준) 매출이 발생하고 있으나, 많은 투자자금이 소요되어 국민들의 참여가 사실상 어려움.

국민도 대형·우량 부동산에 보다 쉽게 투자할 수 있도록 ‘다수로부터 (소액)자금을 모아 부동산에 투자하고 이익을 나눠’ 주는 리츠(REITs, 부동산투자회사)를 지난 2001년 도입한 결과, 개인 투자자가 40만 명을 넘어섰고, 리츠 자산규모도 98조 원 규모로 큰 성장을 이루었으나, 비슷한 시기에 리츠를 도입한 일본, 싱가포르 등 선진국에 비해서는 그 규모가 작고 투자 대상도 제한된 편임.

따라서, 리츠 산업이 장기적이고 견실하게 성장하기 위해서는 AI, 초고령화 등 사회적 변화에 대응하여 투자 대상을 시의 적절하게 편입하고 개발 할 수 있도록 제도 개선이 필요함.

또한, 리츠 산업이 성장하고 투자자가 증가 할수록 전문적이고 체계적인 관리와 지원이 이루어져야 할 것임.

한편, 한국개발연구원(KDI) 등은 그간 고질적으로 반복된 PF 위기를 방지하기 위해서는 PF 사업의 ‘저자본-고부채’ 구조를 벗어나야 하며, 이를 위해 안정적인 자기자본으로 사업을 추진할 수 있는 리츠를 대안으로 제시하고 있으므로 프로젝트리츠를 도입하더라도 안정적인 자기자본을 유지하면서 사업을 추진하도록 하려 함.

이에, 부동산 개발 단계에 적합한 프로젝트리츠를 도입하고, 리츠 산업 육성 및 투자자 보호 등 업무를 총괄 지원하는 전담 지원기구인 리츠지원센터를 설립하고자 함.

주요내용

가. 프로젝트 부동산투자회사 특례 신설(안 제26조의4 신설 등)

- 1) 영업인가 또는 등록 없이 신고만으로 프로젝트 부동산투자회사를 설립하여 현물출자와 부동산 개발사업 등이 가능하도록 절차를 마련함(안 제26조의4제1항부터 제3항까지 및 제6항).
- 2) 부동산개발사업의 투자 위험이 일반 투자자에게 전가되는 것을 막기 위해 개발단계에서 공모를 제한하고, 공모 의무 기한도 영업인가일부터 최대 5년으로 연장함(안 제14조의8제2항, 제26조의4제5항).
- 3) 프로젝트 부동산투자회사가 부동산 개발사업을 완료하고 운영 단

계로 전환할 경우, 일정 기간 내에 영업인가나 등록을 받아 공모하도록 함(안 제26조의4제4항).

4) 프로젝트 부동산투자회사가 시행하는 개발사업에 대한 관리·점검을 위하여 국토교통부장관에게 투자보고서를 보고하도록 함(안 제26조의4제7항).

5) 그 밖에 프로젝트 부동산투자회사 도입에 따른 설립신고의 취소, 해산, 청문, 벌칙 등 규정을 신설하거나 정비함(안 제42조, 제44조 제6호, 제46조제1항, 제48조제2호, 제49조의7제1항제1호, 제50조제2호·제4호, 제51조제2호).

나. 부동산투자회사지원센터 설립

부동산투자회사의 육성 및 투자자 보호 등 부동산투자시장의 전반적인 지원과 효율적인 감독업무를 수행하기 위하여 부동산투자회사지원센터를 지정하고, 각종 인가, 감독, 검사 및 부동산투자회사등의 정보시스템 구축 운영 뿐만 아니라, 연구, 평가, 분석 및 자문 등의 업무도 수행하도록 함(안 제49조의8 신설).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의8제2항 중 “2년”을 “2년(다만, 제26조의4에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 영업인가를 받은 날부터 5년 이내를 말한다. 이하 이 조에서 같다)”으로 한다.

제26조의4를 다음과 같이 신설한다.

제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ① 제9조제1항에도 불구하고, 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산 개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 할 수 있다. 다만, 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 충족하지 못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니할 수 있다.

1. 제3조부터 제8조까지 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
2. 자본금이 50억 원 이상일 것
3. 제22조의2제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것
4. 그 밖에 사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령

령으로 정하는 요건을 갖추는 것

- ② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일로부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제21조 제1항제1호부터 제6호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 할 수 있다. 다만, 제21조제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한하여 할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령이 정하는 날까지 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 하여야 한다.
- ⑤ 제9조제4항에도 불구하고, 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령이 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다.
- ⑥ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 제19조에 따른 현물출자, 제29조에 따른 차입·사채발행, 제22조의2에 따른 부동산투자회사의 업무위탁 및 제35조에 따른 자산보관의 위탁에 있어서 영업인가를 받은 것으로 본다.
- ⑦ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여

야 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.

제42조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “따른 등록”을 “따른 등록, 제26조의4에 따른 설립신고”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “영업인가·등록”을 “영업인가·등록, 설립신고”로 하며, 같은 항 제1호 중 “영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및”을 “영업인가 또는”으로, “받은”을 “받거나, 제26조의3에 따른 등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고를 한”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “영업인가·등록”을 “영업인가·등록·설립신고”로 한다.

제44조제6호를 다음과 같이 한다.

6. 제42조에 따른 영업인가, 등록 또는 설립신고의 취소

제44조제8호 중 “등록이”를 “등록 또는 설립신고의 수리가”로 하고, 같은 조 제9호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 프로젝트 부동산투자회사는 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령이 정하는 날까지 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우를 말한다.

제46조제1항 중 “취소”를 “취소 또는 설립신고의 취소”로 한다.

제48조제2호 중 “영업인가·등록 및 설립인가”를 “영업인가·등록, 설

립인가 및 설립신고”로 한다.

제49조의7제1항제1호 중 “등록을”을 “등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를”로 한다.

제49조의8을 다음과 같이 신설한다.

제49조의8(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, 변경인가 및 변경등록 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. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영
6. 부동산투자 관련 연구, 평가, 분석 및 자문
7. 그 밖에 부동산투자회사의 지원과 감독을 위해 국토교통부령으로 정하는 업무

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

④ 국토교통부장관은 지원센터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 지정받은 사항을 위반하여 업무를 수행한 경우

⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 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.

제50조제2호 중 “등록,”을 “등록, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고,”로 하고, 같은 조 제4호 중 “제21조를”을 “제21조 또는 제26조의4제3항을”로 한다.

제51조제2호 본문 중 “제26조의3제7항”을 “제26조의3제7항 또는 제26조의4제5항”으로, “등록 전”을 “등록 또는 설립신고 전”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제14조의8(주식의 공모) ① (생략)	제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)			
② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조 제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 2년(다만, 제26조의4에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 영업인가를 받은 날부터 5년 이내에 말한다. 이하 이 조에서 같다) ---.			
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)			
<신 설>	제26조의4 (프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ① 제9조제1항에도 불구하고, 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산 개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무			

를 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 할 수 있다. 다만, 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 충족하지 못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니할 수 있다.

1. 제3조부터 제8조까지 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것

2. 자본금이 50억 원 이상일 것

3. 제22조의2 제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것

4. 그 밖에 사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일로부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 설립신고를 한

프로젝트 부동산투자회사는 제21조제1항제1호부터 제6호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 할 수 있다. 다만, 제21조제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한하여 할 수 있다.

④ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 부동산 개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령이 정하는 날까지 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 하여야 한다.

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

⑥ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 제19조에 따른 현물출자, 제29조에 따른 차입·사채발행, 제22조의

	<p><u>2에 따른 부동산투자회사의 업무위탁 및 제35조에 따른 자산보관의 위탁에 있어서 영업인가를 받은 것으로 본다.</u></p> <p><u>⑦ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여야 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>제42조(영업인가 등의 취소) ①</p> <p>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 <u>영업</u></p>	<p>제42조(영업인가 등의 취소) ①</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>다른 등록,</u></p> <p><u>제26조의4에 따른 설립신고</u> --</p> <p>-----.</p> <p>----- <u>영업</u></p>

<p><u>인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.</u></p> <p>1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 <u>영업인가</u>, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 <u>등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우</u></p> <p>2. ~ 9. (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 <u>영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다.</u></p> <p>제44조(해산) 부동산투자회사는 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 거부된 경우</u></p> <p>9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영</p>	<p><u>인가·등록, 설립신고</u> ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- <u>영업인가 또는</u> ----- ----- ----- <u>받거나, 제26조의3에 따른 등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고를 한</u> ----- -----</p> <p>2. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>② ----- <u>영업인가·등록·설립신고</u> ----- -----.</p> <p>제44조(해산) ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 제42조에 따른 <u>영업인가, 등록 또는 설립신고의 취소</u></p> <p>7. (현행과 같음)</p> <p>8. ----- ----- ----- <u>등록 또는 설립신고의 수리가</u> ----- -----</p> <p>9. -----</p>
--	---

부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

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

2. ~ 4. (생략)

② (생략)

<신설>

-----.

1. -----

등록, 제26조의3에 따른 특례 등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를 -----

--

2. ~ 4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제49조의8(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 정부출연연구기

관

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, 변경인가 및 변경등록 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 재산등의 검사 지원

5. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영

6. 부동산투자 관련 연구, 평가, 분석 및 자문

7. 그 밖에 부동산투자회사의 지원과 감독을 위해 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 국토교통부장관은 지원센터

<p>제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p>	<p>가 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 지원센터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다.</p> <p>1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우</p> <p>2. 지정받은 사항을 위반하여 업무를 수행한 경우</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 지원센터에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 지정, 운영 및 감독 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>제50조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p>
--	---

<p>1. (생략)</p> <p>2. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 <u>등록</u>, 제40조에 따른 변경인가 또는 변경등록을 받거나 한 자</p> <p>3. (생략)</p> <p>4. <u>제21조</u>를 위반하여 자산을 투자·운용한 자</p> <p>5. ~ 7. (생략)</p> <p>제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. 1의2. (생략)</p> <p>2. 제9조제4항, 제9조의2제6항 또는 <u>제26조의3제7항</u>을 위반하여 영업인가 또는 <u>등록</u> 전에 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행한 자. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집에 해당하는 경우에는 제50조제1호를 적용한다.</p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- <u>등록</u>, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고, ----- -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>제21조</u> 또는 제26조의4제3항을 -----</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>제51조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. 1의2. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- -- <u>제26조의3제7항</u> 또는 제26조의4제5항----- <u>등록</u> 또는 <u>설립신고</u> 전----- ----- --. ----- ----- ----- -----.</p>
--	--

3. ~ 12. (생략)	3. ~ 12. (현행과 같음)
---------------	-------------------