



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

부동산투자회사법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 서범수의원 대표발의(의안번호 제2202687호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 서범수의원 대표발의(제2202687호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 부동산투자회사의 보고·공시 사항 등 조정(안 제24조제3항, 제37조제1항·제3항 및 제41조제1항·제2항)	3
나. 정관의 변경 중 변경인가·변경등록의 대상이 되는 기준 개편 (안 제40조제1항제1호)	26
다. 공모예외 리츠의 보고·공시 간소화(안 제49조의8 신설)	30
라. 부칙	37

I. 서범수의원 대표발의(제2202687호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서범수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 9.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 12.

2. 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 성

장의 장애요인으로 작용한 만큼 공시·보고 업무 중 투자자 보호와 무관한 업무는 합리적으로 조정하면서 투자자 보호를 위한 조치는 강화하려고 함.

3. 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.

4. 검토의견

가. 부동산투자회사의 보고·공시 사항 등 조정(안 제24조제3항, 제37조제1항·제3항 및 제41조제1항·제2항)

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 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.	제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- 작성하여 ----- ----- -----.
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, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.	제37조(투자보고서 및 공시 등) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --- 이를 ----- ----- 공 시----- -----.
② (생략) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산	② (현행과 같음) ③ -----

현행	개정안
투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 1. <u>부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력</u> 2. ~ 3의2. (생략) <u><신설></u> 4. (생략) ④ (생략) 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 보고하여야 한다. 1. (생략) 2. <u>임원의 변경</u> <u><신설></u>	----- ----- ----- ----- ----- -----. <u><삭제></u> 2. ~ 3의2. (현행과 같음) 3의3. <u>제30조제2항에 해당하는 거래의 체결</u> 4. (현행과 같음) ④ (현행과 같음) 제41조(보고 사항) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) <u><삭제></u> <u>2의2. 정관의 변경</u>

현행	개정안
3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결 3의2. · 4. (생략) ② 자산관리회사 및 부동산투자자자문회사는 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)	<삭제> 3의2. · 4. (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- -. 1. (현행과 같음) <삭제> 3. ~ 5. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)

개정안은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 “리츠”¹⁾라 함), 자산관리회사 또는 부동산투자자자문회사 등에 적용되는 보고 및 공시 등과 관련된 사항을 조정하려는 것임.

현행법령에 따라 리츠, 자산관리회사 또는 부동산투자자자문회사 등에 43건의 보고·공시 의무²⁾가 부여되고 있음.

이와 관련하여, 개정안은 현행법 제30조에 따라 리츠와 해당 리츠의 임직원 및 그 특별관계자 등 간 제한적으로 허용되는 거래에 대해서는

1) Reits; Real Estate Investment Trusts

2) ‘참고 1’ 참조

공시의무를 신설하는 한편, 투자자 보호와 직접 관련이 없거나 필요성이 낮아진 것으로 판단되는 기존의 보고 및 공시사항은 축소·조정하려는 것으로, 투자자 보호 강화와 리츠 규제 완화 간의 균형을 도모하려는 취지의 입법으로 이해됨.

보고·공시 사항 등의 조정과 관련된 주요 내용은 다음과 같으며, 이하에서는 조문별로 주요 사항에 대하여 검토함.

<표 1> 개정안에 따른 보고·공시 등 조정 방안

연번	현행 보고·공시 등 사항	개정안
(1)	이해관계자 거래 ' <u>보고</u> ' (제41조제1항제3호)	' <u>공시</u> '로 전환(제37조제3항제3호의3 신설) ※ ' <u>보고</u> '사항에서 제외(제41조제1항제3호 삭제)
(2)	실사보고서 ' <u>작성·제출·비치</u> ' (제24조제3항)	' <u>제출</u> ' 의무 <u>폐지</u> ※ ' <u>작성·비치</u> ' 의무 유지
(3)	투자보고서 ' <u>작성·제출·공시</u> ' (제37조제1항)	' <u>제출</u> ' 의무 <u>폐지</u> ※ ' <u>작성·공시</u> ' 의무 유지
(4)	자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력 수시 ' <u>공시</u> '(제37조제3항제1호)	' <u>공시</u> ' 의무 <u>폐지</u> (제37조제3항제1호 삭제)
(5)	임원의 변경 사실 수시 ' <u>보고</u> ' (제41조제1항제2호 및 같은 조 제2항제2호)	' <u>보고</u> ' 의무 <u>폐지</u> (제41조제1항제2호·제2항제2호 각각 삭제)
(6)		정관의 변경 사실 수시 ' <u>보고</u> ' 의무 <u>신설</u> (제41조제1항제2호의2 신설)

(1) 리츠와 이해관계자 간 거래를 보고사항에서 공시사항으로 전환 (안 제37조제3항 및 제41조제1항)

현행법에 따르면 영업인가를 받은 자기관리 리츠 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리·기업구조조정 리츠의 자산관리회사³⁾(이하 “자기

관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사”라 함)는 제41조제1항 각 호4)의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때 그 발생일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고할 의무가 있음.

개정안은 이러한 수시보고 사항 중 “제30조제2항에 해당하는 거래의 체결”을 보고사항에서 제외(현행 제41조제1항제3호 삭제)하는 한편, 제37조제3항5)에 따라 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사가 수시 공시해야 하는 사항에 “제30조제2항에 해당하는 거래의 체결” 항목을 추가(안 제37조제3항제3호의3 신설)하려는 것임.

3) ‘자기관리 리츠’는 임원과 자산운용 전문인력 등을 상근 고용하고 있는 실체형 회사로서 보고·공시 업무를 직접 수행하는 것이 가능하나, ‘위탁관리 리츠’와 ‘기업구조조정 리츠’는 명목형 회사(페이퍼 컴퍼니)로서 상근 인력이 없기 때문에 해당 리츠와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 ‘자산관리회사’(AMC; Asset Management Company)에서 보고·공시 업무를 수행하게 됨(부동산투자회사의 유형은 ‘참고 2’ 참조).

4) 「부동산투자회사법」

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 보고하여야 한다.

1. 제19조제2항에 따른 현물출자
2. 임원의 변경
3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결
- 3의2. 부동산투자회사의 해산
4. 그 밖에 부동산투자회사의 경영상 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

5) 「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
- 3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

‘제30조제2항에 해당하는 거래의 체결’은 리츠와 소위 ‘이해관계자’ 간 예외적으로 허용되는 거래의 체결을 의미함.

<표 2> 리츠의 이해관계자 범위

이해관계자	구분
□ 해당 리츠의 임직원·주요주주 + 각 특별관계자	※ 특별관계자 : 특수관계인 및 공동보유자 ◦ 특수관계인(「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항) ① 본인이 개인인 경우 - 배우자, 6촌 혈족, 4촌 인척, 양자의 직계존속 등 친인척 - 본인의 금전·재산 등으로 생계를 유지하는 사람 - 본인이 30% 이상 출자한 법인(단체) 또는 이사 임면 등 중요한 경영사항에 사실상 영향력을 행사할 수 있는 법인(단체) ② 본인이 법인(단체)인 경우 - 임원, 계열회사의 임원 - 본인에게 30% 이상 출자한 개인·법인(단체)·그 임원 또는 임원임면 등 중요한 경영사항에 사실상 영향력을 행사가능한 법인(단체)·그 임원 - 본인이 30% 이상 출자한 법인 및 영향력 행사가능 법인(단체)·그 임원 ◦ 공동보유자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제141조제2항) - 주식 등을 공동으로 취득·처분하기로 합의한 자 - 주식 등을 취득 후 상호 양도·양수하기로 합의한 자 - 의결권을 공동으로 행사하기로 합의한 자
□ 해당 리츠의 자산 관리회사가 경영* 하는 업무와 관 련된 자로서 대 통령령으로 정하 는 자	※ 경영 조건(「부동산투자회사법 제22조의3제3항」) 1. 이 법 또는 다른 법률에 따라 허용된 경우 2. 다른 법률에 따라 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정하는 업무를 위탁받아 할 수 있는 자로서 투자자 보호에 지장이 없다고 인정되어 제1항에 따라 인가를 받은 경우 3. 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
□ 해당 리츠의 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 리츠	

우선, 현행법 제30조제1항6)은 리츠에 대해 해당 리츠의 임직원 및 그

6) 「부동산투자회사법」

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 “주요주주”라 한다) 및 그 특별관계자
3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 “해당 자산관리회사”라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 리츠

특별관계자⁷⁾, 해당 리츠의 주요 주주와 그 특별관계자, 해당 리츠의 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 리츠, 해당 리츠의 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자 등을 거래제한대상(이하 “이해관계자”라 함)으로 규정하고 있음(제30조제1항 각 호).

리츠는 이러한 이해관계자와 부동산·증권 및 부동산에 부수되는 권리 등에 대해 취득·개발·개량·처분·관리·임대차·대출·예치 등의 거래⁸⁾를 하여서는 안 되도록 제한되어 있음(제30조제1항 각 호 외의 부분).

다만, 현행법 제30조제2항⁹⁾은 일반분양·경쟁입찰 등으로 거래가격의

결한 다른 부동산투자회사

4. 해당 자산관리회사가 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 대통령령으로 정하는 자

7) 「특별관계자」란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 ‘특수관계인’과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제141조제2항에 따른 ‘공동보유자’를 의미함. 자세한 사항은 ‘표 2’ 및 ‘참고 3’ 참조.

8) 「부동산투자회사법」

제30조(거래의 제한) ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

제21조(자산의 투자·운용 방법) ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산 // 2. 부동산개발사업 // 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리

4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권

5. 증권, 채권 // 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분 // 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차

3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

9) 「부동산투자회사법」

제30조(거래의 제한) ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래

2. 이사회 의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는

객관성이 담보되는 거래, 이사회·주주총회의 승인을 받은 부동산 매매 거래, 또는 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래의 경우에는 리츠가 이해관계자와 예외적으로 거래를 할 수 있도록 허용하고 있음.

아울러, 리츠와 이해관계자 간 제30조제2항에 해당하는 거래가 체결된 경우 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 제41조 제1항10)에 따라 해당 사실을 국토교통부장관에게 사유발생일부터 10일 이내에 보고하도록 의무가 부과되어 있음.

이와 같이 현행법 제30조제1항은 리츠와 이해관계자 간 거래를 원칙적으로 금지하여 이해 상충이 발생할 수 있는 소지를 차단하고 있으면서도, 제30조제2항은 거래가격의 객관성이 담보되거나 절차적 정당성이 확보되거나 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우에는 리츠와 이해관계자 간 거래를 허용함으로써 구체적 타당성을 기하고 있음.

다만, 리츠와 이해관계자 간 거래는 채권자, 소액주주 또는 잠재적 투자자 등의 이익과 결부될 수 있는 정보임에도 불구하고 현행 보고 의무

「상법」 제434조에 따른 **특별결의**에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

10) 「부동산투자회사법」

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 보고하여야 한다.

3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결

로는 관련 정보가 일반에 충분히 공개되지 않을 가능성이 있음.

이에 개정안은 리츠와 이해관계자 간 거래 사실에 대한 보고의무를 공시의무로 전환하여 리츠의 경영 투명성을 높이고 투자자 보호를 강화하려는 취지로 이해됨.

더욱이, 보고의무가 공시의무로 전환되는 경우 이에 대한 벌칙 수준도 상향¹¹⁾되므로, 투자자의 이익이 더욱 실효적으로 보장될 수 있을 것으로 기대됨.

리츠와 이해관계자 간 거래를 보고사항에서 공시사항으로 전환하는 것과 관련하여, 국토교통부도 기업의 투명성 제고 차원에서 리츠와 이해관계자 간 거래 사실을 여타 이해관계자들에게 공시하는 것이 바람직하고, 공시를 통해 주주총회 결의에서 소외되는 채권자나 소액주주 등에게도 해당 정보가 제공될 수 있다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

11) 제41조제1항에 따른 보고의무를 이행하지 않은 자는 현행법 제54조제2항제11호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분에 처해지나, 제37조제3항을 위반하여 해당 사항을 공시하지 아니하거나 거짓으로 공시한 자는 제52조제8호의2에 따라 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금에 처해지게 됨.

「부동산투자회사법」

제54조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

11. 제41조제1항 또는 제2항에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 자

제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

8의2. 제37조제3항을 위반하여 해당 사항을 공시하지 아니하거나 거짓으로 공시한 자

(2) 실사보고서 제출 의무 폐지(안 제24조제3항)

현행법 제24조제3항에 따르면, 리츠가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자기관리 리츠 또는 자산관리회사에게 실사보고서를 ‘작성’하여 국토교통부장관에게 미리 ‘제출’하고 이를 본점에 ‘갖추어’ 두어야 하는 의무가 부여되는데, 안 제24조제3항은 이 중 실사보고서를 국토교통부장관에게 ‘제출’하여야 하는 의무를 폐지하려는 것임.

실사보고서는 법령¹²⁾에 따라 취득 또는 처분 대상 부동산의 현황, 거래 가격, 거래비용, 부동산의 소유 및 권리사항 등이 포함되는 자료임.

실사보고서 작성 의무는 2001년 「부동산투자회사법」 제정 당시부터 규정되어 있었으며, 실사보고서를 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 하는 의무(이하 “비치 의무”라 함)는 2012년 「부동산투자회사법」 개정으로 마련되었음.

12) 「부동산투자회사법 시행령」

제26조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 해당 부동산의 현황, 거래가격 및 거래비용
2. 해당 부동산과 관련된 재무자료
3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

「부동산투자회사법 시행규칙」

제4조의2(실사보고서 포함사항) 영 제26조제4항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해당 부동산의 소유 및 권리사항
2. 해당 부동산의 임대차, 담보부 부채 분석

이 중 실사보고서를 감독당국에 제출하여야 하는 의무는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 다른 집합투자업자와 달리 「부동산투자회사법」에 따른 자기관리 리츠 또는 자산관리회사에만 적용되는 의무임.

<표 3> 현행법과 개정안 간 ‘실사보고서’ 관련 의무 비교

「부동산투자회사법」 (2012. 12. 18. 법률 제11583호로 개정되기 이전의 법률)	현행 「부동산투자회사법」	개정안	「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」
제24조 (부동산의 처분에 대한 제한 등) ③ <u>부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여야 한다.</u>	제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ③ <u>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.</u>	제24조(부동산의 처분에 대한 제한 등) ③ <u>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 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.</u>	제94조(부동산의 운용 특례) ③ <u>집합투자업자는 집합투자재산으로 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 그 부동산의 현황, 거래가격, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 실사보고서를 작성·비치하여야 한다.</u>

한편, 실사보고서는 현행법에 따른 공시 대상은 아니지만 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(이하 “감독규정”이라 함) 제6조제5항¹³⁾에 따라 실사보고서를

13) 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(국토교통부훈령)

제6조(관련서류의 비치·공시) ① 자기관리 부동산투자회사는 다음 각 호의 서류를 본점 및 지점에 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관 // 2. 임원·자산운용전문인력의 현황 및 각각의 경력증명서 // 3. 재무제표 및 감사보고서
4. 투자설명서 // 5. 투자보고서 // 6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)
7. 그 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 그 사본

부동산투자회사 정보시스템(이하 “리츠정보시스템”이라 함) 또는 자체 운영 인터넷 홈페이지 등에 공시하고 있음.

이에 개정안이 실사보고서와 관련한 작성·제출·비치 의무 중 제출 의무를 삭제하고 작성·비치 의무만을 규정하려는 것은 유사 집합투자업자 간 형평성을 제고하고 공시를 통해 의무이행이 보완될 수 있는 행정사항에 대한 업무부담을 경감하려는 취지로 이해됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 실사보고서 제출 의무 폐지에 동의하는 입장으로, 실사보고서가 「감독규정」에 근거하여 수시 공시되고 있어 별도 제출 필요가 낮고, 제출 의무가 삭제되어도 변경인가·변경등록 사유가 발생하는 경우 감독당국의 판단에 따라 실사보고서의 제출을 요구할 수 있어 실사보고서 관련 사항에 대한 관리·감독이 가능하다는 의견임.

한편, 국토교통부의 의견과 관련하여 ① 실사보고서 공시 의무는 법

8. 내부통제기준 // 9. 주주총회의사록 // 10. 이사회이사록

② 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사 및 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사는 업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사와 관련된 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하고 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관 // 2. 재무제표 및 감사보고서

3. 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사의 임원 및 자산관리회사의 자산운용전문인력의 현황 및 경력증명서

4. 투자설명서 // 5. 투자보고서 // 6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)

7. 자산관리회사·자산보관기관·인수회사·판매회사 및 사무수탁회사와 체결한 업무위탁계약서 사본

8. 내부통제기준 // 9. 주주총회의사록 // 10. 이사회이사록

⑤ 자기관리 부동산투자회사, 사무수탁회사 및 자산관리회사는 제1항 또는 제2항 각 호의 서류를 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 그 사유 발생일로부터 10일 이내에 공시하여야 한다.

률에 따른 의무는 아니고, ② 「감독규정」에 따른 실사보고서 공시는 실사보고서의 첨부서류를 생략하도록 하고 있어¹⁴⁾ 국토교통부장관이 실사보고서의 상세사항을 확인·점검하기 위해서는 현행과 달리 사후적으로 자료제출을 요구해야 한다는 점도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

(3) 투자보고서 제출 의무 폐지(안 제37조제1항)

현행법 제37조제1항¹⁵⁾에 따르면 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 해당 리츠의 ‘투자보고서’를 ‘작성’하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 ‘제출’하고 이를 ‘공시’하여야 함.

이러한 투자보고서에는 현행법 제37조제2항¹⁶⁾에 따라 재무제표, 주주

14) 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(국토교통부훈령)

제6조(관련서류의 비치·공시) ① 자기관리 부동산투자회사는 다음 각 호의 서류를 본점 및 지점에 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.

6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)

② 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사 및 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사는 업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사와 관련된 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하고 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

6. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)

15) 「부동산투자회사법」

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, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

16) 「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주

구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 함.

안 제37조제1항은 이와 같은 투자보고서 작성·제출·공시 의무 중 투자보고서 제출 의무를 삭제하고 작성·공시 의무만을 유지하려는 것임.

투자보고서는 현행법에 따라 분기별로 리츠정보시스템과 리츠별 자체 홈페이지 등을 통해 공시되고 있으므로 이 외에 감독당국에 동일한 자료를 별도 제출하는 것은 불필요한 측면이 있음.

이에 개정안은 리츠에 부과되는 중복적인 규제를 합리적으로 조정하려는 것이며, 국토교통부는 같은 취지에서 개정안에 동의하는 의견임.

한편, 개정안은 투자보고서 제출 의무 폐지에 따른 과태료의 조정에 대해서는 규정하고 있지 않은데, 현행법 제54조제2항제8호¹⁷⁾는 “제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한까지 제출하지 아니한 자”에게 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있으나, 개정안이 반영되는 경우 투자보고서를 기한까지 제출하여야 하는 의무가 사라지므로 해당 과태료 규정도 수정될 필요가 있음.

요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

17) 「부동산투자회사법」

제54조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

8. 제37조제1항을 위반하여 투자보고서를 기한까지 제출하지 아니한 자

(4) 자산운용 전문인력 변경사실 등의 공시의무 폐지(안 제37조제3항)

현행법령¹⁸⁾에 따르면 자기관리 리츠 또는 위탁관리·기업구조조정 리츠의 자산관리회사는 일정 자격을 갖춘 자산운용 전문인력을 대통령령으로 정하는 수(5명) 이상 상근으로 두어야 함.

한편, 현행법 제37조제3항¹⁹⁾에 따라 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 각각 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 “그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력”(이하 “자산운용 전문인력 변경사실 등”이라 함)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이

18) 「부동산투자회사법」

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 따른 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 한다.

1. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람
2. 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람
3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경력이 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

제22조의3(자산관리회사의 인가 등) ① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

1. 자기자본(자산총액에서 부채총액을 뺀 가액을 말한다. 이하 같다)이 70억원 이상일 것
2. 제22조에 따른 자산운용 전문인력을 대통령령으로 정하는 수 이상 상근으로 둘 것
3. 자산관리회사와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계와 대통령령으로 정하는 전산설비, 그 밖의 물적설비를 갖추는 것

「부동산투자회사법 시행령」

제18조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① 자기관리 부동산투자회사는 법 제22조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산운용 전문인력을 다음 각 호의 구분에 따라 확보하여야 한다.

1. 법 제9조에 따른 영업인가 시: 3명 이상
2. 법 제9조에 따라 영업인가를 받은 후 6개월 경과 시: 5명 이상

제20조의2(자산관리회사의 인력요건 등) ① 법 제22조의3제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 수”란 5명을 말한다.

19) 「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력

공시하여야 함.

안 제37조제3항은 이와 같이 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사가 자산운용 전문인력 변경 사실 등을 공시하여야 하는 의무를 폐지하려는 것임(현행 제37조제3항제1호 삭제).

현재 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 자산운용 전문인력의 변경이 있는 경우 ‘자산운용 전문인력 등록사항 변경신고서’²⁰⁾를 작성하여 리츠정보시스템과 자체 홈페이지 등에 공시하고 있는데,

개정안은 이와 같은 자산운용 전문인력 변경사실 등을 현재 관계법령에 따라 공시되고 있는 17개 사항 중 상대적으로 경미한 사항으로 판단하여 해당 의무를 경감함으로써 합리적인 리츠 규제를 도모하고자 하는 취지로 이해됨.

20) 「자산운용 전문인력의 교육 및 관리에 관한 규정」(국토교통부예규) [별지 제6호서식]

자산운용 전문인력 등록사항 변경신고서					
우리 회사 소속 자산운용 전문인력의 변동사항이 있어 「자산운용 전문인력의 교육 및 관리에 관한 규정」 제15조에 따라 다음과 같이 신고합니다.					
1. 변경 현황					
구분	변경 전 자산운용전문인력		변경 후 자산운용전문인력		변경사유
	임원	직원	임원	직원	
성명					
2. 변경 내역(등록)					
직 위	성 명	생년월일	변경일	주요 경력(3년 이내)	
* 「부동산투자회사법」 제22조의 자산운용전문인력 요건 해당 여부 및 상근임을 증빙할 수 있는 서류 첨부					
3. 변경 내역(상실)					
직 위	성 명	생년월일	변경일	상실 전 담당업무	

자산운용 전문인력 변경사실 등의 공시의무 폐지에 대해 국토교통부는 동의하는 입장으로, 「감독규정」 제11조²¹⁾에 따라 자산관리회사가 매분기 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 하는 ‘영업보고서’에 ‘자산운용 전문인력 현황’²²⁾이 필수적으로 기재되어 리츠정보시스템 등을 통해 공시되고 있으므로, 자산운용 전문인력 변경사실 등을 추가적으로 공시할 실익이 낮다는 의견임.

한편, 국토교통부의 의견과 관련하여, 현행법의 공시 의무는 투자자의 이익과 결부되는 자산운용 전문인력의 변경사실 등을 지체 없이 수시로 공시하도록 하는 데 의의가 있다고 보이나, ① 영업보고서 제출·공시 의무는 법률에 따른 의무가 아니고 자산관리회사에 국한되며, ② 투자자들이 영업보고서를 열람하여도 자산운용 전문인력의 ‘변경’사실 등을 확인하기는 쉽지 않고,

21) 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(국토교통부훈령)

제11조(영업보고서의 제출) ① 자산관리회사는 영업보고서를 국토교통부장관 및 금융위원회에 제출해야 한다. 이 경우 영업보고서의 작성시기 및 제출기한은 영 제40조제1항과 제2항을 각각 준용한다.

② 제1항에 따른 영업보고서는 별지 제7호서식에 따라 작성한다.

22) 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」(국토교통부훈령) [별지 제7호서식](발췌)

영 업 보 고 서(제0기 제0분기)		
○○○○회사		20 년 월 일부터 20 년 월 일까지
I. 회사 개황		
5. 자산운용전문인력 현황		
직 위	성 명	주요경력 및 자격
계		

③ 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사에 대한 수시공시 의무는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “자본시장법”이라 함)에 따라 집합투자업자에게 적용되는 수시공시 의무를 유사하게 규정²³⁾한 것으로, 「자본시장법」에 따른 타 집합투자업자에게는 “투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력”에 대한 공시 의무²⁴⁾가 유지되고 있다는 점 등을 개정안 심사 시 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

23) 리츠도 투자신탁형 집합투자업자의 한 유형이지만 「부동산투자회사법」 제49조의3과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제6조제5항제1호에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조(수시공시) 등 같은 법에 규정된 투자자 보호규정 등의 적용이 원칙적으로 배제됨. 다만, 2016년 「부동산투자회사법」 개정 시 사모형 리츠에 대한 등록제 완화 및 청약 공모 기간 연장 등 리츠 규제가 전반적으로 완화되는 데 대한 보완책으로서 투자자 보호를 강화하기 위해 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 규정된 투자신탁형 집합투자업자에 대한 수시공시 제도와 유사한 수시공시 제도가 도입되었음.

「부동산투자회사법」

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례) ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제6조(금융투자업) ④ 이 법에서 “집합투자업”이란 집합투자를 영업으로 하는 것을 말한다.
⑤ 제4항에서 “집합투자”란 2인 이상의 투자자로부터 모은 금전등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다.
1. 대통령령으로 정하는 법률에 따라 사모(私募)의 방법으로 금전등을 모아 운용·배분하는 것으로서 대통령령으로 정하는 투자자의 총수가 대통령령으로 정하는 수 이하인 경우

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

제6조(집합투자의 적용배제) ① 법 제6조제5항제1호에서 “대통령령으로 정하는 법률”이란 다음 각 호의 법률을 말한다.
1. 「부동산투자회사법」

24) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제89조(수시공시) ① 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)

(5) 임원의 변경 사실 보고의무 폐지(안 제41조제1항·제2항)

현행법 제41조제1항 및 제2항²⁵⁾에 따르면 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 임원의 변경이 발생하였을 때에 그 사유가 발생한 날부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 그 사실을 보고하여야 하며, 자산관리회사와 부동산투자자문회사도 같은 사유에 대해 같은 기준으로 국토교통부장관에게 보고하여야 함.

안 제41조제1항 및 제2항은 이와 같이 각각 리츠, 자산관리회사 또는 부동산투자자문회사(이하 “리츠등”이라 함)에 적용되는 임원의 변경 사실에 대한 수시보고 의무를 폐지하려는 것임(현행 제41조제1항제2호 및 제2항제2호 삭제).

개정안은 리츠등의 임원 변경 사실을 현행 관계법령에 따라 감독당국에 보고되고 있는 26개 사항 중 상대적으로 경미한 사항으로 판단하여 해당 의무를 경감함으로써 합리적인 리츠 규제를 도모하고자 하는 취지로 이해됨.

25) 「부동산투자회사법」

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 보고하여야 한다.

2. 임원의 변경

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

2. 임원의 변경

임원의 변경 사실 보고의무 폐지에 대해 국토교통부는 동의하는 입장으로, 리츠의 임원 현황은 「감독규정」 [별지 제6호서식]에 따라 투자보고서를 통해 공시되고 있고 자산관리회사의 임원 현황은 「감독규정」 [별지 제7호서식]에 따라 영업보고서를 통해 공시²⁶⁾되고 있으므로, 임원의 변경 사실을 추가적으로 보고할 실익이 낮다는 의견임.

한편, 국토교통부의 의견과 관련하여, 현행법의 보고 의무는 투자자의 이익에 영향을 줄 수 있는 임원 변경 사실을 수시로 보고하도록 하는데 의의가 있다고 보이나,

① 영업보고서 제출·공시 의무는 법률에 따른 의무가 아니고 부동산투자자문회사의 임원 현황에 대한 공시·보고 의무는 하위 법령에도 규정되어 있지 않으며, ② 국토교통부가 임원의 변경 현황을 파악하려면 현행과 달리 사후적으로 자료제출을 요구해야 한다는 점도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

(6) 정관의 변경 사실 보고의무 신설(안 제41조제1항제2호의2 신설)

안 제41조제1항제2호의2는 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사가 수시 보고하여야 하는 사항에 ‘정관의 변경’을 추가하려는 것임.

26) 자산관리회사의 영업보고서는 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」 제11조에 따라 매분기 감독당국에 제출할 의무만 규정되어 있으나, 실무적으로는 제출과 함께 리츠정보시스템 공시도 함께 이루어지고 있음.

정관에는 현행법 제8조제1항27)에 따라 “자산의 투자·운용에 관한 사항”, “이익 등의 배당에 관한 사항” 및 “법인이사 및 감독이사를 둔다는 내용” 등 투자자의 이익과 결부되는 사항이 포함됨.

이와 같은 정관의 중요성을 고려하여, 현행법 제40조제1항28)은 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우를 제외한 정관의 변경은 변경인가·등록 사유가 되도록 규정하고 있고,

「감독규정」 제6조29)는 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자

27) 「부동산투자회사법」

제8조(정관) ① 부동산투자회사의 정관은 발기인이 다음 각 호의 사항을 포함하여 작성하고 발기인 모두가 기명날인하거나 서명하여야 한다.

1. 목적 // 2. 상호 // 3. 발행할 주식의 총수 // 4. 1주(株)의 금액
5. 설립할 때에 발행하는 주식의 총수 // 6. 자산의 투자·운용에 관한 사항
7. 자산평가에 관한 사항 // 8. 이익 등의 배당에 관한 사항
9. 본점의 소재지 // 10. 공고 방법
- 10의2. 제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 및 감독이사를 둔다는 내용
11. 이사(제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사는 제외한다) 및 감사의 보수에 관한 기준
12. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요
13. 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결하려는 경우에는 그 위탁계약의 개요
14. 발기인의 성명, 주민등록번호 및 주소
15. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

28) 「부동산투자회사법」

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

29) 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」

제6조(관련서류의 비치·공시) ① 자기관리 부동산투자회사는 다음 각 호의 서류를 본점 및 지점에 비치하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관

② 위탁관리 부동산투자회사·기업구조조정 부동산투자회사 및 자산관리회사·인수회사·판매회사·자산보관기관·사무수탁회사는 업무를 위탁한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사와 관련된 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하고 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

산관리회사가 해당 리츠의 정관을 리츠정보시스템 등에 수시 공시하도록 규정하고 있음.

개정안은 정관의 변경과 관련된 현행 감독 조치에 더하여 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사로 하여금 정관의 변경 사실을 수시 보고하도록 의무를 추가함으로써 리츠 감독의 실효성을 높이고 투자자 보호를 강화하기 위한 취지로 이해됨.

참고로, 개정안에 따르면 정관의 변경 사실을 사유발생일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하지 않은 경우 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사는 현행법 제54조제2항제11호³⁰⁾에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받게 될 수 있음.

이와 관련하여, 현행법 제40조제1항³¹⁾은 정관 중 대통령령으로 정하

1. 정관

⑤ 자기관리 부동산투자회사, 사무수탁회사 및 자산관리회사는 제1항 또는 제2항 각 호의 서류를 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 그 사유발생일로부터 10일 이내에 공시하여야 한다.

30) 「부동산투자회사법」

제54조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

11. 제41조제1항 또는 제2항에 따른 보고의무를 이행하지 아니한 자

31) 「부동산투자회사법」

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

는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 변경인가를 받거나 변경등록을 하지 않아도 되도록 규정하여 정관의 변경 사항 중 필요한 사항에 한하여 관리대상으로 규정하고 있으나,

개정안에 따르면 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 포함하여 모든 정관의 변경 사항에 대해 리츠에게 보고 의무가 발생하고 이를 위반할 경우 과태료 처분을 받게 되므로, 보고의 대상이 되는 정관의 변경 범위에 관하여 투자자보호 필요성과 리츠 규제 합리화 등을 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

(7) 유관기관의 의견

리츠, 자산관리회사 또는 부동산투자자문회사에 적용되는 보고 및 공시 등과 관련된 사항을 조정하는 개정안의 내용에 대해 한국리츠협회³²⁾는 총괄적으로 동의한다는 입장으로,

개정안은 그동안 과도하고 중복된 보고·공시 의무로 인한 불필요한 비용·시간이 소요되던 문제점을 개선하기 위해 보고·공시의무를 합리적으로 조정하는 내용이라는 의견을 제시함.

32) 「부동산투자회사법」 제49조의4에 따라 리츠 관련 업무의 전문화와 건전한 발전을 도모하기 위하여 국토교통부장관의 인가를 받아 설립된 법정협회로, 2010년 12월 30일 설립되었음. 리츠, 자산관리회사, 사무수탁사 및 자산보관기관 등 81개사(2024년 7월 기준)를 회원으로 두고 있음.

나. 정관의 변경 중 변경인가·변경등록의 대상이 되는 기준 개편
(안 제40조제1항제1호)

현행	개정안
제40조(변경인가 등) ① 부동산투자회사 사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 행위를 하려면 대통령령으로 정 하는 바에 따라 국토교통부장관의 인 가를 받거나 등록을 해야 한다. <u>다만,</u> <u>제1호에 해당되는 경우 중 대통령령</u> <u>으로 정하는 경미한 사항을 변경하는</u> <u>경우에는 그러하지 아니하다.</u>	제40조(변경인가 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----, <u><단서</u> <u>삭제></u>
1. <u>정관의 변경</u>	1. <u>정관의 변경 중 투자자 보호를 위</u> <u>해 필요하다고 인정하는 것으로서</u> <u>대통령령으로 정하는 사항</u>
2. 삭제	
3. ~ 5. (생략)	3. ~ 5. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 ‘정관의 변경’ 중 변경인가·변경등록의 대상이 되는 사항에 대한 관리 기준을 개편하려는 것임.

헌행법 제40조제1항은 리츠가 정관의 변경 행위를 하려면 변경인가를 받거나 변경등록을 하도록 규정하면서, “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우” 변경인가·변경등록을 거치지 않아도 되도록 예외를 인정하고 있음.

이에 따른 “경미한 사항”의 구체적 내용은 대통령령에 위임³³⁾되어 있는데, 현행 법령을 종합하면 리츠의 ‘상호’(법 제8조제1항제2호) 및 ‘본점의 소재지’(법 제8조제1항제9호) 등 투자자 보호와 관련이 낮은 사항까지 변경인가·변경등록의 대상이 되고 있는 한편, ‘이익 등의 배당에 관한 사항’(법 제8조제1항제8호) 등 투자자의 이익과 관련되는 사항 중 일부가 변경인가·변경등록의 관리 기준에서 제외되고 있어 보다 합리적인 기준 설정이 필요한 면이 있음.

33) 「부동산투자회사법 시행령」

제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유) ① 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우
2. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우

「부동산투자회사법」

제8조(정관) ① 부동산투자회사의 정관은 발기인이 다음 각 호의 사항을 포함하여 작성하고 발기인 모두가 기명날인하거나 서명하여야 한다.

1. 목적
2. 상호
3. 발행할 주식의 총수
4. 1주(株)의 금액
5. 설립할 때에 발행하는 주식의 총수
6. 자산의 투자·운용에 관한 사항
7. 자산평가에 관한 사항
8. 이익 등의 배당에 관한 사항
9. 본점의 소재지
10. 공고 방법

10의2. 제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 및 감독이사를 둔다는 내용

11. 이사(제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 두는 경우에는 법인이사는 제외한다) 및 감사의 보수에 관한 기준
12. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요
13. 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결하려는 경우에는 그 위탁계약의 개요
14. 발기인의 성명, 주민등록번호 및 주소
15. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「부동산투자회사법 시행령」

제7조(정관 기재사항) 법 제8조제1항제15호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주주총회 및 이사회에 관한 사항 // 2. 임원에 관한 사항 // 3. 회계에 관한 사항
4. 현물출자에 관한 사항 // 5. 주식매수청구에 관한 사항 // 6. 투자자 보호에 관한 사항

이에 개정안은 정관의 변경이 “투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항”에 해당하는 경우 변경인가·변경등록을 거치도록 관리 기준을 개편하고 대통령령 위임 사항도 “투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것”으로 변경하려는 것으로,

정관의 변경에 대한 관리 기준을 기존의 ‘경미성’에서 ‘투자자 보호와의 관련성’으로 변경함으로써, 투자자 보호의 관점이 제도에 보다 명확하게 반영되고 규제도 합리화되는 효과가 있을 것으로 판단됨.

더욱이, 안 제41조제1항³⁴⁾에서 ‘정관의 변경’을 수시보고 사항에 추가(제2호의2 신설)하고 있다는 점에서, 이를 종합할 때 정관의 변경에 대한 관리·감독 체계가 보다 정비되는 효과도 있을 것으로 보임.

국토교통부는 변경인가·변경등록의 대상이 되는 정관의 변경 사항을 투자자 보호와의 관련성을 기준으로 개편하는 것에 동의하는 입장으로, 이에 따라 변경인가 대상이 되는 정관의 변경 사항에 ‘이익 등의 배당에

34) 「개정안」

현행	개정안
제41조(보고 사항) ① 영업인가를 받은 자기 관리 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 보고하여야 한다.	제41조(보고 사항) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
<신설>	2의2. 정관의 변경

관한 사항’(법 제8조제1항제8호) 등을 추가하고 투자자 보호와 관련이 낮은 사항은 제외하는 등 개정안이 보다 합리적인 제도개선의 기반이 될 수 있다는 의견임.

한편, 안 제40조제1항제1호의 “대통령령으로 정하는 사항”은 ‘행위’가 아니라 행위의 ‘내용’이므로, 특정 행위를 하려면 인가를 받거나 등록을 해야 하도록 규정하고 있는 현행법 체계를 고려하여 해당 조문을 예컨대 “대통령령으로 정하는 사항의 변경”으로 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

다. 공모예외 리츠의 보고·공시 간소화(안 제49조의8 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	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, 제25조의3, 제37조 및 제41조에도 불구하고 다음 각호에 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

안 제49조의8은 현행법 제14조의8제3항 각 호³⁵⁾ 중 어느 하나의 요건을 충족하면서 공모 리츠에 해당하지 아니하는 리츠(이하 “공모예외 리츠”라 함)와 그 리츠로부터 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사에 대한 보고·공시 의무를 일부 면제하거나 완화하려는 것임.

구체적으로 안 제49조의8에 따르면, 공모예외 리츠와 그 자산관리회

35) 「부동산투자회사법」

제14조의8(주식의 공모) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.

1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우
2. 부동산투자회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우

사에 대해서는 현행법 제17조제1항36)에 따른 주식청약서 작성·제공, 제25조의337)에 따른 신용평가 실시 및 결과 공시 의무, 제37조제1항38)에 따른 투자보고서 공시 의무, 같은 조 제3항39)에 따른 수시공시 의무 및 제41조40)에 따른 수시보고 의무 등이 원칙적으로 적용되지 않게 됨.

대신, 개정안에 따르면 공모예외 리츠에 대해서는 제17조제2항41)에

36) 「부동산투자회사법」

제17조(주식청약서 등) ① 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 **주식청약서를 작성**하여 해당 주식을 인수하려는 자에게 **제공**하여야 한다.

37) 「부동산투자회사법」

제25조의3(신용평가) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사의 주식의 공모 여부, 총자산의 규모 등 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 부동산투자회사에 대하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제335조의3에 따라 인가를 받은 **신용평가회사**(외국 법령에 따라 외국에서 신용평가업무에 상당하는 업무를 수행하는 자를 포함한다)의 **평가를 받도록 하고, 그 결과를** 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 **공시**하도록 할 수 있다.

38) 「부동산투자회사법」

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 작성**하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 **그 투자보고서를 제출**하고, 이를 **공시**하여야 한다.

39) 「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항**이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 **공시**하여야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
- 3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

40) 「부동산투자회사법」

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 **보고****하여야 한다.

1. 제19조제2항에 따른 현물출자 // 2. 임원의 변경
3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결 // 3의2. 부동산투자회사의 해산
4. 그 밖에 부동산투자회사의 경영상 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

따른 투자설명서의 제공 의무는 제출 의무로 전환되고, 제37조제1항에 따른 투자보고서의 제출·공시 의무는 제출 의무로 완화되며, 제37조제3항 각 호에 규정된 수시공시 사항 중 제2호에 따른 “부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우”에 대해서만 수시공시 의무가 유지되도록 특례가 부여됨.

<표 4> 개정안에 따른 공모예외 리츠 관련 규제 완화 방안

현행 의무사항	개정안	
주식청약서 <u>작성·제공</u> (제17조제1항)	<u>적용 제외</u>	공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당 시 특례 적용 배제
투자설명서 <u>제공</u> (제17조제2항)	‘ <u>제출</u> ’로 전환	
신용평가 <u>실시</u> 및 <u>결과 공시</u> (제25조의3)	<u>적용 제외</u>	
투자보고서 <u>제출·공시</u> (제37조제1항)	‘ <u>제출</u> ’ 의무만 유지	
<u>수시공시</u> (제37조제3항)	<u>제2호</u> (금융사고 또는 부실자산 발생)만 수시공시 의무 유지	
<u>수시보고</u> (제41조제1항)	<u>적용 제외</u>	

다만, 안 제49조의8 각 호 외의 부분 단서는 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 해당하게 되면 상기 특례가 적용되지 않도록 함으로써, 구체적 타당성을 기하고 있음.

공모예외 리츠는 발행주식 총수의 50% 이상을 국민연금공단 등 공적 기금이 보유하고 있거나 총자산의 70% 이상을 임대주택으로 구성한 리

41) 「부동산투자회사법」

제17조(주식청약서 등) ② 부동산투자회사는 제1항에 따라 발행하는 주식의 인수청약을 권유할 때에는 부동산투자회사의 설립취지, 투자계획 및 투자위험에 관한 사항 등 대통령령으로 정하는 사항을 기재한 투자설명서를 상대방에게 제공하여야 한다.

츠로서 공공성을 인정받아 공모 의무가 면제됨. 이로써 공모예외 리츠의 투자자는 전문투자자와 기관투자자의 비중이 크고 일반 투자자의 비중이 작은 특징이 있음.

이와 같은 투자자 구성의 특징을 고려할 때 정보비대칭으로 인한 투자위험 우려가 적은데도 불구하고 공모예외 리츠에 공모 리츠와 동일하게 일반 투자자 보호를 위한 보고·공시의무 등이 적용되고 있는 것은 과도한 규제이고 규제 효과 또한 불분명한 측면이 있어 보임.

이에 개정안은 공모예외 리츠에 대해 공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우에는 기존의 규제가 유지되도록 하되, 그렇지 않은 경우에는 투자설명서·투자보고서 제출 및 금융사고·부실자산 발생 사실 공시 등 시장 관리를 위한 필요최소 수준으로 규제를 완화하려는 것으로,

개정안에 따라 규제 실익이 낮은 제도가 합리적으로 정비됨으로써 리츠 시장의 자율성이 제고되는 효과가 있을 것으로 판단됨.

공모예외 리츠에 대해 보고·공시 의무를 간소화하는 개정안과 관련하여 국토교통부는 찬성하는 입장으로, 공모예외 리츠에서는 일반 투자자에게 투자 위험이 전가될 우려가 낮고, 일반 투자자를 대상으로 하지 않는 사모펀드의 경우 「자본시장법」 제249조의8⁴²⁾에 따라 각종 보고·공

시 의무의 적용이 배제되고 있다는 점을 고려할 필요가 있으며,

안 제49조의8 각 호 외의 부분 단서에 따라 공모예외리츠를 구성하는 주주 중 일반 투자자와 관련이 있는 상장리츠·공모부동산펀드 및 특정 금전운용 신탁업자 등의 주주⁴³⁾가 참여하는 공모예외리츠에 대해서는 일반적인 보고·공시 의무를 적용하는 것이 가능하다는 점에서 투자자 보호장치도 충분히 마련되어 있다는 의견임.

참고로, 현행법과 개정안 간 정합성 등의 측면에서 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

42) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제249조의8(일반 사모집합투자기구에 대한 특례) ① 제76조제2항부터 제6항까지, 제81조부터 제83조까지, 제88조, 제89조(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제90조(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제91조제3항(제186조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제93조, 제94조제1항부터 제4항까지, 같은 조 제6항, 제182조, 제183조제1항, 제186조(제87조를 준용하는 경우는 제외한다), 제188조제2항·제3항, 제189조제2항, 제195조, 제196조제5항(제208조제3항, 제216조제2항, 제217조의3제3항, 제222조제2항 및 제227조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제197조, 제198조제2항·제3항, 제199조, 제200조, 제207조제5항, 제208조제1항(제216조제2항, 제222조제2항 및 제227조제2항에서 준용하는 경우를 포함한다), 제211조제1항, 제213조제5항, 제216조제1항, 제217조의2제5항, 제217조의3제1항, 제217조의6제1항, 제218조제3항, 제222조제1항, 제224조제3항, 제227조제1항, 제229조, 제230조, 제235조, 제237조, 제238조제7항·제8항, 제239조제1항제3호, 같은 조 제2항부터 제5항까지, 제240조제3항부터 제8항까지, 같은 조 제10항, 제241조, 제247조제1항부터 제4항까지, 같은 조 제5항제1호부터 제3호까지, 같은 항 제6호·제7호, 같은 조 제6항·제7항, 제248조 및 제253조는 일반 사모집합투자기구에 적용하지 아니한다.

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조(수시공시), 제90조(집합투자재산에 관한 보고 등), 제91조(장부·서류의 열람 및 공시 등)

43) 「부동산투자회사법 시행령」

제12조의3(일반청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 주주”란 주주로서 다음 각 호에 해당하는 자를 말한다.

27. 법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사

29. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구

30. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

첫째, 안 제49조의8제1호 및 제2호는 투자설명서 ‘제공’ 의무와 투자보고서 ‘공시’ 의무를 각각 ‘제출’ 의무로 변경하는 것인데, 투자설명서 제출의 경우 투자보고서 제출과 동일하게 해당 보고서의 제출·접수를 관할하는 행정청이 국토교통부장관이 되는 것인지 명확하게 할 필요가 있을 것으로 보임⁴⁴⁾.

둘째, 안 제49조의8제2호에 따른 투자보고서 ‘제출’ 의무와 달리, 안 제37조제1항⁴⁵⁾은 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠 등의 자산관리회사에 대하여 투자보고서 ‘제출’ 의무를 폐지하는 내용이고 해당 조항은 공모예외 리츠에도 적용될 수 있다는 점에서 개정안 조항 간에 충돌 문제가 발생하고 있는바, 이에 대한 조문 정리가 필요할 것으로 생각됨.

44) 추가적으로, 현행법 제52조제1호의 벌칙은 투자설명서를 ‘제공하지 아니하거나 거짓으로 작성하여 제공한 자’에 대해서만 적용되므로, 개정안에 따른 경우 투자설명서를 ‘제출하지 아니하거나 거짓으로 작성하여 제출한 자’ 등에 대한 벌칙이나 과태료는 규정되어 있지 않다는 점도 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

「부동산투자회사법」

제52조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제17조를 위반하여 주식청약서 또는 투자설명서를 제공하지 아니하거나 거짓으로 작성하여 제공한 자

45) 「개정안」

현행	개정안
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 <u>그 투자보고서를</u> 제출하고, 이를 <u>공시</u> 하여야 한다.	제37조(투자보고서 및 공시 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- --- 이를 ----- <u>공시</u> --- -----.

셋째, 안 제49조의8제3호는 공모예외 리츠의 공시사항을 “제37조제3항 제2호에 따른 금융사고 또는 부실자산 발생”에 한정하고 있음.

그런데, 영업정지 등 “제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우”(현행법 제37조제3항제3호의2⁴⁶⁾) 또는 리츠와 이해관계자 간 거래에 관한 “제30조제2항에 해당하는 거래의 체결”(안 제37조제3항 제3호의3) 등의 사항도 투자자 보호 등의 측면에서 중요한 공시사항에 해당될 수 있으므로, 공모예외 리츠에 대한 공시사항을 보다 확대할 필요성에 대해서도 정책적 판단이 필요할 것으로 생각됨.

46) 「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용

3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제39조(감독·조사 등) ② 국토교통부장관은 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모 부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 또는 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제17조부터 제22조(제6항은 제외한다)까지 및 제23조를 위반한 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
2. 임직원의 해임 또는 징계의 요구
3. 그 밖에 위반사항의 시정에 필요한 조치로서 대통령령으로 정하는 사항

「개정안」

제37조(투자보고서 및 공시 등) ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용

3의2. 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우

3의3. 제30조제2항에 해당하는 거래의 체결

4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

라. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 개정안은 일부 사항을 대통령령에 위임⁴⁷⁾하고 있는바, 개정안의 시행일은 하위법령의 준비기간 등을 부여하기 위한 취지로 이해됨.

추가적으로, 종전 「부동산투자회사법」 개정 시 보고·공시 관련 사항의 개정에 대해서는 경과조치 또는 적용례를 두어 적용시점을 명확히 한 바 있으므로⁴⁸⁾, 조문별로 경과조치·적용례 등을 규정하는 입법방안에 대해서도 논의가 필요할 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5578

47) “정관의 변경 중 투자자 보호를 위해 필요하다고 인정하는 것”(안 제40조제1항제1호) 및 공모예외 리츠의 특례 적용을 배제하는 경우로서 “공익 또는 투자자 보호의 필요가 있는 경우”(안 제49조의8 단서) 등

48) 「부동산투자회사법」

부칙 <법률 제13375호, 2015. 6. 22.>

제8조(벌칙이나 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료 규정을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

부칙<법률 제15731호, 2018. 8. 14.>

제2조(공시방법의 변경에 관한 적용례) 제37조제4항, 제38조의 개정규정은 이 법 시행 후 제37조제1항 또는 제3항에 따라 공시하는 경우부터 적용한다.

부칙 <법률 제16495호, 2019. 8. 20.>

제5조(보고 사항에 관한 경과조치) 제41조제1항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 전에 발생한 보고사항에 대해서는 종전의 규정을 따른다.

부칙 <법률 제19681호, 2023. 8. 16.>

제8조(부동산투자자문회사의 보고 사항에 관한 적용례) 제41조제2항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 국토교통부장관에게 보고하여야 하는 사유가 발생하는 경우부터 적용한다.

참고 1

리츠에 대한 각종 보고·공시 규정

※ 자료: 국토교통부

구분	항목	보고근거	보고	공시근거	공시
리츠 공통	정관 변경	법 §41①4	○	감독규정 §6②1	○
	관계 법령 제정·개정·폐지로 정관 변경	영 §43②8	○		
	최대주주 변경			시행규칙 §6③2	○
	현물출자	법 §41①1	○		
	최저자본금 확보 사실	영 §43②1의2	○		
	일반공모 청약 계획·결과	영 §43②1의3	○	시행규칙 §2①	○
	임원 변경	법 §41①2	○		
	임원 현황·경력증명서			감독규정 §6①2, ②2	○
	거래제한 자와 거래	법 §37③, 법 §41①3	○		
	해산	법 §41①3의2	○		
	합병·해산 계획·결과	영 §43②1의4	○		
	부투법상 처벌 받은 경우	영 §43②2	○	법 §37③3의2	○
	업무상 중대 소송 당사자	영 §43②3	○		
	파산 신청·선고	영 §43②4	○		
	회생절차개시 신청·인가·폐지	영 §43②5	○		
	직전 분기말 총자산의 10% 이상 자산의 취득·처분 결정	시행규칙 §6③1			○
	경공매 등 부동산 취득 또는 사업자 지위 확정	영 §43②6	○		
	주주총회 특별결의	영 §43②7	○		
	주주총회의사록			법 §37③3, 감독규정 §6②9, ⑤	○
	이사회이사록	감독규정 §6①②, 10, ⑤			○
	다른 법령에 따른 신용평가 결과서	영 §43②9	○		
	신용평가 결과서	법 §25의3①	○	영 §29③	○
	법인이사의 이사회 업무 보고서	법 §14의5⑤	○		
	감독이사의 리츠 유관자에 대한 보고 요구권	법 §14의7②, ③	○		
	주식 인수자에게 제공하는 주식청약서	법 §17①, 감독규정 §3⑥	○		
	투자설명서	감독규정 §3①	○	영 §40조의2③1	○
	투자보고서	법 §37①	○	법 §37①	○
	실사보고서	법 §24③	○	감독규정 §6②6	○
	재무제표 및 감사보고서	감독규정 §6①3, ②2, ⑤			○
	금융사고·부실자산 발생	법 §37③2			○
	업무위탁계약서	감독규정 §6①7, ②7, ⑤			○
자기 관리 리츠	준법감시인 임면	법 §46②	○		
	자산운용전문인력 변경(현황, 경력증명서)	법 §37③1	○	감독규정 §8①2	○
	내부통제기준	감독규정 §8①3	○	감독규정 §6①8, §6⑤	○

참고 2

부동산투자회사의 유형

종류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠(CR리츠)
인가요건 (제9조)	- 설립 요건 준수(법 제3조부터 제8조까지, 제11조의2 및 제45조) - 사업계획의 타당성 및 적정성 - 기업구조조정 부동산투자회사의 경우 제49조의2제1항에 따른 자산 구성 요건 준수 여부 - 신주발행계획의 적정성(영업인가일부터 2년 이내에 발행하는 신주로 한정) - 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항		
등록요건 (제9조의2)	-	- 설립 요건 준수 - 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 30% 이하 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 요건 - 국민연금공단·연기금등의 보유지분이 발행주식의 30% 이상	- 제49조의2제1항에 따른 자산 구성 요건 준수 ※ 총자산의 70% 이상을 기업구조조정 부동산으로 구성
최저자본금 (제10조)	70억원	50억원	50억원
적격성 심사 (제11조)	주요 출자자(발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자)에 대해 실시	-	-
공모 (제14조의8)	- 인가·등록일부터 2년 이내에 발행주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공 - 공모의무 면제 - 인가·등록부터 2년 이내에 국민연금공단·연기금 등의 보유지분이 발행주식의 50% 이상인 경우 - 총자산의 70% 이상을 임대주택으로 구성하는 경우		미적용 (의무사항 아님)
주식의 분산 (제15조)	1인당 주식소유한도: 발행주식 총수의 50% 이하 - 소유한도 예외 - 국민연금공단 또는 연기금 등 - 총자산의 70% 이상을 임대주택으로 구성하는 경우		미적용 (제한 없음)
상장 (제20조)	상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 상장		미적용
자산운용 전문인력 (제22조)	상근 5명	자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사에 상근 5명	
부동산의 처분제한 (제24조)	- 부동산을 취득한 후 1년 이내(시행령)에 처분 금지 - 처분제한 예외 - 부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 - 리츠 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우		미적용 (제한 없음)
자산의 구성 (제25조)	- 부동산: 매 분기 말 총자산의 70% 이상 - 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 매 분기 말 총자산의 80% 이상		미적용 (제한 없음)
배당 (제28조)	해당 연도 이익배당한도의 50% 이상 의무배당	해당 연도 이익배당한도의 90% 이상 의무배당	미적용
차입 및 사채 발행 (제29조)	자기자본의 2배 초과 불가(주주총회 특별결의 시 10배 범위 이내)		

※ 국토교통부 제출자료 등을 바탕으로 작성성

「부동산투자회사법」

제14조(이사의 자격 등) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.

1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자)를 말한다. 이하 같다)

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제133조(공개매수의 적용대상) ③ 주식등을 대통령령으로 정하는 기간 동안 증권시장 밖에서 대통령령으로 정하는 수 이상의 자로부터 매수등을 하고자 하는 자는 그 매수등을 한 후에 본인과 그 특별관계자(대통령령으로 정하는 특별한 관계가 있는 자를 말한다. 이하 같다)가 보유(소유, 그 밖에 이에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우를 포함한다. 이하 이 절 및 제2절에서 같다)하게 되는 주식등의 수의 합계가 그 주식등의 총수의 100분의 5 이상이 되는 경우(본인과 그 특별관계자가 보유하는 주식등의 수의 합계가 그 주식등의 총수의 100분의 5 이상인 자가 그 주식등의 매수등을 하는 경우를 포함한다)에는 공개매수를 하여야 한다. (단서 생략)

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

제141조(특별관계자의 범위) ① 법 제133조제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 특별한 관계가 있는 자”란 특수관계인과 공동보유자를 말한다.

② 제1항에서 “공동보유자”란 본인과 합의나 계약 등에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의한 자를 말한다.

1. 주식등을 공동으로 취득하거나 처분하는 행위
2. 주식등을 공동 또는 단독으로 취득한 후 그 취득한 주식을 상호양도하거나 양수하는 행위
3. 의결권(의결권의 행사를 지시할 수 있는 권한을 포함한다)을 공동으로 행사하는 행위

제2조(용어의 정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “특수관계인”이란 「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

「금융회사의 지배구조에 관한 법률 시행령」

제3조(특수관계인의 범위) ① 법 제2조제6호가목에서 “대통령령으로 정하는 특수한 관계가 있는 자”란 본인과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계가 있는 자(이하 “특수관계인”이라 한다)를 말한다.

1. 본인이 개인인 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자. 다만, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제5조제1항제2호가목에 따른 독립경영자 및 같은 목에 따라 공정거래위원회가 동일인관련자의 범위로부터 분리를 인정하는 자는 제외한다.

가. 배우자(사실상의 혼인관계에 있는 사람을 포함한다. 이하 같다)

- 나. 6촌 이내의 혈족
 - 다. 4촌 이내의 인척
 - 라. 양자의 생가(生家)의 직계존속
 - 마. 양자 및 그 배우자와 양가(養家)의 직계비속
 - 바. 혼인 외의 출생자의 생모
 - 사. 본인의 금전이나 그 밖의 재산으로 생계를 유지하는 사람 및 생계를 함께 하는 사람
 - 아. 본인이 혼자서 또는 그와 가목부터 사목까지의 관계에 있는 자와 합하여 법인이나 단체에 100분의 30 이상을 출자하거나, 그 밖에 임원(업무집행책임자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 임면 등 법인이나 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있는 경우에는 해당 법인 또는 단체와 그 임원(본인이 혼자서 또는 그와 가목부터 사목까지의 관계에 있는 자와 합하여 임원의 임면 등의 방법으로 그 법인 또는 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있지 아니함이 본인의 확인서 등을 통하여 확인되는 경우에 그 임원은 제외한다)
 - 자. 본인이 혼자서 또는 그와 가목부터 아목까지의 관계에 있는 자와 합하여 법인이나 단체에 100분의 30 이상을 출자하거나, 그 밖에 임원의 임면 등 법인이나 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있는 경우에는 해당 법인 또는 단체와 그 임원(본인이 혼자서 또는 그와 가목부터 아목까지의 관계에 있는 자와 합하여 임원의 임면 등의 방법으로 그 법인 또는 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있지 아니함이 본인의 확인서 등을 통하여 확인되는 경우에 그 임원은 제외한다)
2. 본인이 법인이나 단체인 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
- 가. 임원
 - 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사(이하 “계열회사”라 한다) 및 그 임원
 - 다. 혼자서 또는 제1호 각 목의 관계에 있는 자와 합하여 본인에게 100분의 30 이상을 출자하거나, 그 밖에 임원의 임면 등 본인의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있는 개인(그와 제1호 각 목의 관계에 있는 자를 포함한다) 또는 법인(계열회사는 제외한다. 이하 이 호에서 같다), 단체와 그 임원
 - 라. 본인이 혼자서 또는 본인과 가목부터 다목까지의 관계에 있는 자와 합하여 다른 법인이나 단체에 100분의 30 이상을 출자하거나, 그 밖에 임원의 임면 등 다른 법인이나 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있는 경우에는 해당 법인, 단체와 그 임원(본인이 임원의 임면 등의 방법으로 그 법인 또는 단체의 중요한 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있지 아니함이 본인의 확인서 등을 통하여 확인되는 경우에 그 임원은 제외한다)