

부동산투자회사법 일부개정법률안
(안도결의원 대표발의)

의안 번호	21790
----------	-------

발의연월일 : 2026. 10. 6.

발 의 자 : 안도결 · 김우영 · 양부남
이언주 · 조계원 · 안호영
박지혜 · 정진욱 · 윤준병
황명선 · 조인철 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

생활인프라 및 일자리 등의 수도권 편중과 청년층 유출, 지역경제 침체등으로 인해 비수도권의 주택 수요 기반이 약화되고 미분양 문제가 심화되고 있음.

한편, 미분양주택 해소를 위해 기업구조조정 부동산 투자회사가 미분양주택을 직접 매입하였으나 공적지원 한계 등으로 주택시장이 안정되지 않아 공적지원의 과도한 의존 없이 주택시장의 불안심리 완화와 시행사에서 유동성 공급이 가능한 미분양주택 해소 방안 마련이 시급한 상황임.

이에 환매요청한 미분양주택을 분양가 수준에서 재매입하는 환매리츠를 도입하여 미분양주택의 매입 촉진 및 주택시장 안정화, 유동성 공급에 따른 시행사의 재무 부실화를 방지하고자 함(안 제9조의2 등).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조의2제1항제2호 중 “취득할”을 “취득하거나 제26조의5제1항 각 호에 따른 자산을 총자산의 100분의 70 이상으로 구성할”로 한다.

제26조의5를 다음과 같이 신설한다.

제26조의5(미분양주택에 대한 환매사업 투자의 특례) ① 위탁관리 부동산투자회사가 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호의 자산으로 구성하는 경우에는 제14조의8 및 제15조를 적용하지 아니한다.

1. 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 사업주체(이하 이 조에서 “사업주체”라 한다)로부터 미분양주택(사업주체가 「주택법」 제54조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 공급받은 자가 매수청구권(「민법」 제564조에 따른 매매의 일방예약에 따라 매매를 완결할 수 있는 권리로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것을 말한다)을 행사하여 해당 위탁관리 부동산투자회사에 매각하는 주택

2. 제1호와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 건축물

② 제1항에 따른 총자산의 산정 방법, 자산의 평가 기준 및 그 비율의 유지 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 미분양주택의 해소를 촉진하기 위하여 제1항에 따른 위탁관리 부동산투자회사에 대하여 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등 조세 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(매수청구권 행사에 관한 적용례) 제9조의2제1항제2호 및 제26조의5의 개정규정은 이 법 시행 당시 매수청구권이 부여된 미분양주택을 공급받은 자가 이 법 시행 후 해당 매수청구권을 행사하여 그 주택을 위탁관리 부동산투자회사에 매각하는 경우에도 적용한다. 이 경우 그 매수청구권은 제26조의5제1항제1호에서 정한 요건을 갖추어야 한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제9조의2(등록) ① 제9조에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 갖춘 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 부동산 취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.	제9조의2(등록) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 위탁관리 부동산투자회사의 경우 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 제14조의8제3항제1호에 따른 주주가 단독이나 공동으로 발행주식의 100분의 30 이상을 <u>취득할 것</u>	2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>취득하거나 제26조의5제1항 각 호에 따른 자산</u>

3. ~ 5. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

을 총자산의 100분의 70 이상
으로 구성할---

3. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제26조의5(미분양주택에 대한 환
매사업 투자의 특례) ① 위탁
관리 부동산투자회사가 총자산
의 100분의 70 이상을 다음 각
호의 자산으로 구성하는 경우
에는 제14조의8 및 제15조를
적용하지 아니한다.

1. 「주택법」 제54조에 따라
주택을 공급하는 사업주체(이
하 이 조에서 “사업주체”라
한다)로부터 미분양주택(사업
주체가 「주택법」 제54조에
따라 공급하는 주택으로서 입
주자모집공고에 따른 입주자
의 계약일이 지난 주택단지에
서 분양계약이 체결되지 아니
하여 선착순의 방법으로 공급
하는 주택을 말한다. 이하 이
조에서 같다)을 공급받은 자
가 매수청구권(「민법」 제56
4조에 따른 매매의 일방예약
에 따라 매매를 완결할 수 있

는 권리로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것을 말한다)을 행사하여 해당 위탁관리 부동산투자회사에 매각하는 주택

2. 제1호와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 건축물

② 제1항에 따른 총자산의 산정 방법, 자산의 평가 기준 및 그 비율의 유지 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 미분양주택의 해소를 촉진하기 위하여 제1항에 따른 위탁관리 부동산투자회사에 대하여 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등 조세 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.