

부동산투자회사법 일부개정법률안
(조인철의원 대표발의)

의안 번호	21774
----------	-------

발의연월일 : 2026. 10. 2.

발 의 자 : 조인철 · 주철현 · 강준현
이정현 · 박지혜 · 정준호
서천호 · 박용갑 · 박홍배
허영 · 안도걸 의원
(11인)

제안이유

그간 미분양주택 해소를 위해 기업구조조정 부동산투자회사가 주택 공급자로부터 미분양주택을 직접 매입하는 방식이 활용되어 왔으나, 준공 전 미분양주택에는 적용하기 어렵고, 신용보강 등 공적지원에 대한 의존도가 높으며, 미분양주택의 소유주체만 변경될 뿐 실수요에 기반한 실질적인 미분양 해소로 보기 어렵다는 한계가 지적되어 왔음.

이에 대한 대안으로, 미분양주택을 공급받는 자에게 일정 기간이 지난 후 사전에 약정한 가격으로 해당 주택을 매각할 수 있는 권리(이하 “매수청구권”이라 한다)를 부여하고, 매수청구권이 행사되면 기업구조조정 부동산투자회사가 해당 주택을 매입하여 일정 기간 임대주택으로 운용한 후 매각하는 구조의 ‘실수요자 기반 미분양주택 환매모델’이 제시되었으며, 정부도 이를 2026년 경제성장전략의 과제로 발표한 바 있음.

이에, 기업구조조정 부동산투자회사가 미분양주택 환매모델에 따라 매수하는 주택도 자산으로 보유할 수 있도록 함으로써, 주택가격 하락에 대한 실수요자의 불안을 완화하여 주택구입 여건을 개선하고, 미분양으로 인해 발생한 주택시장의 불안심리를 진정시키는 한편, 관련 건설사 등의 유동성 위기 등 재무적 곤경의 타개도 지원하고자 함.

주요내용

「주택법」 제54조에 따른 사업주체로부터 미분양주택(그 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 공급받은 자가 매수청구권(「민법」 제564조에 따른 매매의 일방예약에 따라 매매를 완결할 수 있는 권리로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것을 말한다)을 행사하여 매각하는 주택을 기업구조조정 부동산투자회사의 자산에 포함함(안 제49조의2제1항제1호의2 등).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조의2제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 「주택법」 제54조에 따라 주택을 공급하는 사업주체(이하 이 호에서 “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)을 공급받은 자가 매수청구권(「민법」 제564조에 따른 매매의 일방예약에 따라 매매를 완결할 수 있는 권리로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것을 말한다)을 행사하여 매각하는 주택

제51조제12호 중 “운용한”을 “거짓으로 구성하거나 자산을 운용한”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(매수청구권 행사에 관한 적용례) 제49조의2제1항제1호의2의 개

정규정은 이 법 시행 당시 매수청구권이 부여된 미분양주택을 공급 받은 자가 이 법 시행 이후에 매수청구권을 행사하는 경우에도 적용한다. 이 경우 그 매수청구권은 같은 호에서 정한 요건을 갖추어야 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제49조의2(기업구조조정 부동산 투자회사에 관한 특례) ① 기 업구조조정 부동산투자회사는 이 법에서 정한 부동산투자회 사의 요건을 갖추고 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호 의 부동산으로 구성하여야 한 다. 1. (생 략) <u><신 설></u>	제49조의2(기업구조조정 부동산 투자회사에 관한 특례) ① --- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 「주택법」 제54조에 따</u> <u>라 주택을 공급하는 사업주체</u> <u>(이하 이 호에서 “사업주체”</u> <u>라 한다)로부터 미분양주택</u> <u>(사업주체가 「주택법」 제54</u> <u>조에 따라 공급하는 주택으로</u> <u>서 입주자모집공고에 따른 입</u> <u>주자의 계약일이 지난 주택단</u> <u>지에서 분양계약이 체결되지</u> <u>아니하여 선착순의 방법으로</u> <u>공급하는 주택을 말한다)을</u> <u>공급받은 자가 매수청구권</u> <u>(「민법」 제564조에 따른 매</u> <u>매의 일방예약에 따라 매매를</u>

	<u>완결할 수 있는 권리로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것을 말한다)을 행사하여 매각하는 주택</u>
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.	제51조(벌칙) ----- ----- ----- -----.
1. ~ 11의2. (생략)	1. ~ 11의2. (현행과 같음)
12. 제49조의2제1항을 위반하여 자산을 <u>운용한</u> 자	12. ----- ----- <u>거짓으로 구성하거나</u> <u>자산을 운용한</u> ---