



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

부동산투자회사법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2203277호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 열태영의원 대표발의(제2203277호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 공모의무이행기한의 연장 및 지역 주민 우선 청약 근거 신설 (안 제14조의8제2항, 제3항제1호 및 제6항)	3
나. 공모의무이행기한 연장에 따른 관계조문 정비(안 제9조제2항 및 제54조제1항)	12
다. 자산구성요건 계산 시 신주발행으로 조성한 자금의 부동산 간주 기간 연장(안 제25조제2항)	15
라. 주식분산의무 적용 시점 개선(안 제15조제1항)	18
마. 부칙	22

I. 염태영의원 대표발의(제2203277호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 28.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 29.

2. 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, 금

용위기·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.

3. 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).

4. 검토의견

가. 공모의무이행기한의 연장 및 지역 주민 우선 청약 근거 신설
(안 제14조의8제2항, 제3항제1호 및 제6항)

현행	개정안
제14조의8(주식의 공모) ① (생략)	제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)
② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 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 <u>2년</u> 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>3년</u>
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.	③ ----- ----- ----- ----- -----.
1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 <u>2년</u> 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50	1. ----- ----- <u>3년</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
이상인 경우 2. (생략) ④·⑤ (생략) <신설>	----- 2. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음) ⑥ 제2항에도 불구하고, 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.

현행법 제14조의8은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 “리츠”¹⁾라 함)를 통해 불특정 다수에게 부동산간접투자 기회를 제공하기 위해 리츠에 주식의 공모 의무를 부여하고 있음.

이러한 공모 의무와 관련하여, 같은 조 제2항 및 제3항은 리츠에 경영성과를 확인하고 투자자 보호장치를 마련할 시간을 부여하기 위해 영업인가일 등 기산일을 기준으로 2년 이내에 공모를 완료하도록 의무이행기한(이하 “공모의무이행기한”이라 함)을 부여하고 있는데,

안 제14조의8제2항 및 제3항은 이러한 공모의무이행기한을 ‘2년’에서 ‘3년’으로 연장하려는 것임.

한편, 안 제14조의8제6항은 불특정 다수를 대상으로 하는 공모의 예외로서 ‘특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부

1) Reits; Real Estate Investment Trusts

장관이 인정하는 경우'에는 '청약의 자격을 따로 설정'할 수 있도록 하는 근거를 신설하려는 것임.

(1) 공모의무이행기한의 연장(안 제14조의8제2항·제3항제1호)

현행법 제14조의8제2항에 따르면 리츠는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터(제12조제1항제4호의2²⁾에 따른 투자비율이 30%를 초과하는 리츠의 경우에는 그가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터) '2년' 이내에 발행 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공하여야 함.

한편, 같은 조 제3항제1호에 따르면 리츠가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 '2년' 이내에 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 해당 리츠 발행 주식 총수의 50% 이상이 되는 경우, 해당 리츠에는 주식을 일반의 청약에 제공할 의무가 면제됨.

현행법은 이와 같이 리츠 사업의 위험이 투자자에게 전가되는 것을 방지하기 위하여 영업인가·등록 또는 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등 경영 건전성과 투자자 보호 장치가 일정 정도 확보된 시점을 기준으로 2년 이내에 리츠가 공모를 이행하도록 하되, 리츠가 영업인가·

2) 「부동산투자회사법」

제12조(주주총회의 결의사항) ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.

4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율

등록일을 기준으로 2년 이내에 공적기금 등의 투자를 일정 기준 이상 받은 경우 주식을 일반의 청약에 제공한 것으로 간주하여 리츠의 공모 의무를 면제하고 있음.

다만, 경영성과가 단기에 나오기 어려운 리츠 사업의 특성을 고려하면 2년의 공모의무이행기한으로는 리츠 공모의 수익성과 안정성을 담보하기에 충분하지 않으며 이로써 주주의 이익이 제대로 보호되지 못할 가능성이 있다는 지적이 있음³⁾.

이에 안 제14조의8제2항 및 제3항제1호는 리츠의 공모의무이행기한을 현행 2년에서 3년으로 연장하여 리츠가 제반 여건을 고려하여 공모의무 이행시기를 결정할 수 있도록 하려는 것으로,

이로써 리츠가 시장 여건에 탄력적으로 대응할 수 있게 되어 리츠 사업의 안정성이 높아지고 일반 투자자에게도 양질의 부동산간접투자 기회가 확대될 수 있을 것으로 보이며, 특히 고금리·고물가 등으로 부동산 경기 불황이 장기화⁴⁾되는 경우 그 효과가 증대될 것으로 보임.

3) 임대사업의 경우 통상 2년 주기의 임대차계약이 체결되는 경우가 많아 경영성과 확인에 2년 이상이 소요되고, 국토교통부의 「국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 리츠(REITs) 활성화 방안」(2024.6.)에 따르면, 신규 개발 오피스텔 등의 경우 공실률을 10% 미만까지 해소하는 데 3~4년 이상 소요되기도 함. 이로써 경영성과가 충분히 확인되기 전에 공모의무를 이행하는 경우 배당률 저하 및 주가 하락 등으로 인해 투자자에게 위험이 전가될 가능성이 존재함.

4) 부동산 투자 여건이 마련되지 못할 경우 청약 호응이 저조할 수 있음. 국토교통부에 따르면 2021년~2022년에 영업인가를 받고 2022년~2024년 5월말 사이 공모의무이행기한에 임박하여 공모를 실시한 리츠 3개사의 경우, 청약이 미달되어 증권사가 미청약분을 인수한 사례가 있음. 한편, 고금리 상황이 지속될 경우 높은 이자비용으로 인해 리츠 수익성이 저하되어 배당률이 낮아질 가능성이 있음.

국토교통부도 공모의무이행기한을 연장하는 개정안에 동의하는 입장으로, 최근처럼 고금리와 경기 불황이 지속하는 상황에서 공모의무이행기한을 2년으로 정할 경우 공모 미달 또는 낮은 배당률로 인해 주주의익 등이 훼손될 우려가 있고, 공모의무이행기한 연장이 필요하다는 학계·업계 등의 의견⁵⁾도 고려하여 리츠가 시장 상황에 따라 적절한 시점에 주식을 공모할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다는 의견임.

참고로, 2001년 「부동산투자회사법」 제정⁶⁾ 당시에는 공모의무를 리츠 설립 당시 이행하도록 규정되어 있었으나, 2007년 법률 개정으로 공모의무이행기한이 최초로 부여되었으며, 이후 법률 개정을 통해 공모의무이행기한이 지속적으로 연장되어 왔음.

<표 1> 공모의무이행기한 개정 연혁

2007. 7. 13., 개정 (법률 제8510호)	2012. 12. 18., 개정 (법률 제11583호)	2016. 1. 19., 개정 (법률 제13798호)
<u>최저자본금준비기간⁷⁾이 끝날 때까지</u> 공모	<u>영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에</u> 공모	<u>영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에</u> 공모
제14조의3 (주식의 공모) ① 부동산투자회사는 <u>최저자 본금준비기간이 끝날 때까 지</u> 발행되는 주식총수의 100분의 30 이상을 <u>일반의 청약에</u> 제공하여야 한다.	제14조의8(주식의 공모) ② 부동산투자회사는 영업인 가를 받은 날부터 <u>1년 6개 월 이내에</u> 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 <u>일반의 청약에</u> 제공하여야 한다.	제14조의8(주식의 공모) ② 부동산투자회사는 <u>영업인 가를 받거나 등록을 한 날 (제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자 회사의 경우에는 그가 투</u>

5) 국토교통부가 2024년 5월 실시한 부동산투자회사 공모의무이행 적정 기한에 대한 설문조사(학계·업계 등 관계 전문가 25명 대상, 21명 참여) 결과에 따르면, 적정 기한 응답은 '3년'이 가장 많았고(11명, 52.4%), '3년 초과' 응답(8명, 38.1%)이 그 다음으로 많이 나타남.

6) 「부동산투자회사법」 [법률 제6471호, 2001. 4. 7., 제정, 2001. 7. 1. 시행]

제9조 (설립할 때에 발행하는 주식의 공모) 부동산투자회사의 발기인은 설립할 때에 발행하는 주식의 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

2007. 7. 13., 개정 (법률 제8510호)	2012. 12. 18., 개정 (법률 제11583호)	2016. 1. 19., 개정 (법률 제13798호)
② 「국민연금법」 제22조에 따라 설립된 국민연금관리공단(이하 “국민연금관리공단”이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 <u>최저자본금준비기간이 끝날 때까지</u> 발행되는 주식총수의 100분의 30 이상을 인수하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.	③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 <u>주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.</u> 1. 부동산투자회사가 <u>영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에</u> 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 <u>부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상인 경우</u>	자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 <u>2년 이내에</u> 발행하는 주식총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 <u>주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.</u> 1. 부동산투자회사가 <u>영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에</u> 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 <u>부동산투자회사가발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상인 경우</u>

한편, 프로젝트 부동산투자회사(이하 “프로젝트 리츠”라 함)에 대해서는 영업인가를 받은 날부터 ‘5년’ 이내에 공모의무를 이행하도록 특례를 부여하는 「부동산투자회사법 일부개정법률안」(김정재의원 대표발의, 의안번호 제2957호)⁸⁾이 발의되어 있으므로, 개정안 심사 시 참고할 필요가

7) 「부동산투자회사법」 [법률 제8510호, 2007. 7. 13., 개정, 2007. 10. 14. 시행]

제10조 (영업인가를 받은 부동산투자회사의 최저자본금) 영업인가를 받은 날부터 6개월(이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 100억원 이상이 되어야 한다.

8) 프로젝트 리츠란 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 리츠로서, 프로젝트 리츠는 설립신고만으로 부동산개발사업 영위가 가능하고, 프로젝트 리츠에는 주식분산의무가 적용되지 않고 영업

있을 것으로 보임.

(2) 지역 주민 우선 청약 근거 신설(안 제14조의8제6항 신설)

현행법 제14조의8제2항은 리츠가 공모의무이행기한 내에 발행 주식 총수의 30% 이상을 ‘일반’의 청약에 제공하도록 하고 있으나, 안 제14조의8제6항은 ‘특정 지역 주민’에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 예외를 규정하려는 것임.

개정안은 이른바 ‘지역상생리츠’⁹⁾의 도입 근거를 신설하여 리츠가 지역발전과 지역상생에 기여할 수 있는 제도적 기반을 마련하려는 취지의 입법으로 보임.

리츠는 공모를 통해 개발이익을 사회화하는 구조를 가지고 있으나, 공모는 불특정 다수를 대상으로 삼고 있으므로 공모예정리츠가 보유·운용하는 부동산이 소재한 특정 지역의 주민이 해당 공모의 이익을 반드시 공유할 수 있는 것은 아님.

인가 전에도 신주배정, 차입·사채발행 등이 허용되도록 특례를 부여하는 내용임.

9) 참고로, 이와 유사한 명칭으로 ‘지역상생 주택개발리츠’ 사업이 있는데, 이는 한국토지주택공사(LH)가 수도권 공동주택 건설·분양사업과 지방권 귀농귀촌 단독주택 사업을 하나의 단위로 묶어 추진하는 사업으로, 수도권 공동주택용지 사업에서 발생하는 수익을 사업성이 낮아 추진하기 어려운 지방권 귀농귀촌주택 사업에 교차 보전해 이익을 공유하고 지역균형발전에도 기여하려는 목적의 사업임.

따라서, 공모예정리츠가 보유·운용하는 부동산 소재지의 주민에게 우선적인 청약 자격을 부여할 경우 해당 리츠 사업에 대한 지역사회의 이해도와 수용성이 높아지고 리츠의 경영성과가 지역 주민의 소득 증대 등 해당 지역사회의 이익으로 보다 직접적으로 환원될 수 있을 것으로 보임.

특히 리츠가 편입 부동산 유형을 다각화하는 추세¹⁰⁾로서 헬스케어 시설, 데이터센터, 물류센터 및 산업단지 등 각 지역의 기반시설에 대한 리츠 투자가 증가할 것으로 예상되는바, 지역상생리츠를 통해 지역 주민의 투자 참여를 유인하는 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단됨.

지역 주민 우선 청약 근거를 신설하는 개정안과 관련하여 국토교통부는 동의하는 입장으로, 지역에서 역점적으로 추진하는 부동산 사업의 경우 해당 사업으로 발생하는 개발이익을 지역 주민에 우선 제공하는 것이 필요하고, 관련 단체의 의견¹¹⁾도 고려할 필요가 있다는 의견임.

10) 국토교통부는 일반적인 토지·건물 뿐 아니라 데이터센터·풍력발전소·산업단지 등 토지·건물에 설치된 공작물 및 부속물도 투자 대상에 포함시켜 리츠 투자가 가능한 부동산 범위를 확대하는 내용의 「부동산투자회사법 시행령 일부개정령안」을 입법예고(2024. 10. 14. ~ 2024. 11. 25.) 중임. 또한 상기 일부개정령안에는 헬스케어리츠(노인주거복지시설)의 경우 자산 산정기준에서 입소보증금은 제외하도록 하여(리츠는 자산의 70% 이상을 부동산으로 구성해야 하므로 입소보증금이 많을 경우 자산 조건 충족 곤란) 리츠가 헬스케어를 보다 용이하게 편입할 수 있도록 뒷받침하는 내용도 포함되어 있음.

11) 국토교통부에 따르면, 2024년 7월 경기주택도시공사 등으로부터 지방자치단체 또는 지방공사가 출자하는 리츠의 경우 지역주민에게 이익을 공유할 수 있도록 공모범위·대상을 제한하는 ‘지역상생리츠’의 도입 필요성이 제기된 바 있음.

한편, 안 제14조의8제6항은 “특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우”에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 규정하고 있으나, 청약 자격에 관한 별다른 기준을 규정하고 있지는 않아 국토교통부장관에게 폭넓은 재량을 부여하고 있는 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 국토교통부장관이 공익 또는 지역발전 등의 목적을 고려하여 대상 사업을 선별함으로써 구체적 타당성을 기하고 사회적 형평성을 달성할 수 있다는 의견임.

국토교통부의 의견대로 하위법령 등을 통해 개정안의 취지를 적극적으로 달성하는 것이 가능하나, 개정안은 특정 지역 주민 외 일반 투자자의 권리를 제한하는 성격이 있으므로, 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 요건을 법률에 보다 구체화할 필요성에 대해 고려해 볼 여지가 있을 것으로 생각됨.

참고로, 지역상생리츠 등 리츠 투자 방안을 다각화하기 위하여 국토교통부에서 「리츠에 대한 투자 활성화 연구」 용역¹²⁾을 진행 중에 있으므로, 해당 연구용역 결과를 개정안 심사 시 참고할 수 있을 것으로 보임.

12) 해당 연구용역(계약액 4,800만원)은 (사)한국부동산금융투자포럼이 수행하였으며, 계약기간은 2024년 5월 13일~2024년 10월 9일으로 2024년 10월말 기준 용역결과보고서 검수 단계임.

나. 공모의무이행기한 연장에 따른 관계조문 정비(안 제9조제2항 및 제54조제1항)

현행	개정안
제9조(영업인가) ① (생략) ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 영업인가(이하 “영업인가”라 한다) 여부를 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다. 1. ~ 2의2. (생략) 3. 신주발행계획의 적정성. 다만, 영업인가일부터 <u>2년</u> 이내에 발행하는 신주로 한정한다. 4. (생략) ③ ~ ⑧ (생략)	제9조(영업인가) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ~ 2의2. (현행과 같음) 3. -----. ----- <u>3년</u> ----- -----. 4. (현행과 같음) ③ ~ ⑧ (현행과 같음)
제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 제14조의8제2항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 <u>2년</u> 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자 4의2. ~ 14. (생략) ②·③ (생략)	제54조(과태료) ① ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- ----- <u>3년</u> ----- ----- ----- 4의2. ~ 14. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)

안 제9조제2항 및 제54조제1항은 공모의무이행기한의 변경에 따라 기간을 2년에서 3년으로 변경할 필요가 있는 관계조문을 정비하려는 것임.

(1) 신주발행계획의 적정성 확인 대상 확대(안 제9조제2항)

현행법 제9조제2항에 따르면 국토교통부장관은 리츠 영업인가 시 해당 리츠의 신주발행계획의 적정성을 확인(이하 “신주발행계획 적정성 확인”이라 함)해야 하는데, 안 제9조제2항제3호는 신주발행계획 적정성 확인 대상을 영업인가일부터 ‘2년’ 이내에 발행하는 신주에서 ‘3년’ 이내에 발행하는 신주로 확대하려는 것임.

리츠는 영업인가 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없고(제9조제4항), 영업인가 후 원칙적으로 공모를 실시해야 하므로(제14조의8제2항)¹³⁾, 영업인가일부터 공모 시점까지 부동산개발·편입 등을 위한 자본을 확충하고 주식을 일반의 청약에 제공하기 위하여 주주 또는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주 발행이 활발하게 진행됨.

따라서, 신주발행계획 적정성 확인 대상을 공모의무이행기한과 상응하게 하는 것이 법체계상 일관적이며, 종전 공모의무이행기한 개정 시에도 신주발행계획 적정성 확인 대상을 함께 개정했다는 점에서, 개정안의 내용은 타당한 것으로 보이며 국토교통부도 동의하는 입장임.

13) 「부동산투자회사법」

제9조(영업인가) ④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

제14조의8(주식의 공모) ② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 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) 과태료 규정 정비(안 제54조제1항)

현행법 제54조제1항에 따르면, 제14조의8제2항¹⁴⁾을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행 주식 총수의 30% 이상을 일반의 청약에 제공하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정되어 있는데,

안 제54조제1항제4호는 안 제14조의8제2항의 개정예 상응하여 공모의무이행기한을 3년으로 통일하려는 것으로, 특별한 문제는 없는 것으로 판단됨.

14) 「부동산투자회사법」

제14조의8(주식의 공모) ② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 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.

다. 자산구성요건 계산 시 신주발행으로 조성한 자금의 부동산
간주기간 연장(안 제25조제2항)

현행	개정안
제25조(자산의 구성) ① (생략)	제25조(자산의 구성) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 <u>2년</u> 이내에는 부동산으로 본다.	② ----- ----- ----- ----- -----2년(제2호의 경우에는 3년을 말한다)----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)

현행법 제25조제1항¹⁵⁾에 따르면, 리츠는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 80% 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 리츠 총자산의 70% 이상은 부동산(건축 중인 건축물 포함)이 되도록 리츠에 부동산 의무보유 요건¹⁶⁾이 적용됨.

15) 「부동산투자회사법」

제25조(자산의 구성) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

제10조(최저자본금) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다. (각 호 생략)

16) 리츠가 설립목적과 관련이 적은 다른 자산에 과도하게 투자하는 것을 제한하기 위해 리츠 투자대상을 원칙적으로 부동산 및 부동산 관련 증권으로 한정하려는 취지임.

이와 관련하여, 현행법 제25조제2항¹⁷⁾은 같은 조 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 ‘설립할 때 납입된 주금(株金)’, ‘신주발행으로 조성한 자금’ 및 ‘리츠 소유 부동산의 매각대금’에 대해서는 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 ‘2년’ 이내에는 부동산으로 간주하도록 하고 있음.

안 제25조제2항은 이와 같이 자산구성요건 계산 규정이 적용되는 자산 중 ‘신주발행으로 조성한 자금’에 대해서는 부동산 간주 기간을 신주발행일부터 ‘2년’ 이내에서 ‘3년’ 이내로 연장하려는 것임.

신주발행으로 조성한 자금으로 투자대상 부동산을 확보하기 위해서는 부동산 탐색, 타당성 분석 및 매매계약 등에 상당 시일이 소요된다는 점에서 해당 자금에 대해서는 일정 기간 부동산 의무보유 요건의 적용을 유예해 줄 필요가 있으므로, 개정안에 따르면 신주발행으로 조성한 자금의 처분에 대한 리츠의 경영부담이 완화될 것으로 보임.

한편, 리츠는 환금성에 높은 제약이 있는 부동산을 유동화하기 위한 수단으로 시중의 유동자금이 리츠를 통해 부동산 시장으로 유입되도록

17) 「부동산투자회사법」

제25조(자산의 구성) ② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금(株金)
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금

하는 데 의의가 있다는 점에서 리츠가 신주발행으로 조성한 자금을 적정 기간 내 부동산 또는 부동산 관련 증권 등에 투자할 필요가 있음.

또한, 안 제14조의8제2항18)에 따라 공모의무이행기한이 연장될 경우 신주발행으로 조성할 자금의 투자용도에 대해서도 충분한 대응 기간이 부여된다고 볼 수 있으므로,

신주발행으로 조성한 자금의 부동산 간주기간을 연장할 필요성에 대해서는 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

18) 「개정안」

현행	개정안
제14조의8(주식의 공모) ① (생략)	제14조의8(주식의 공모) ① (현행과 같음)
② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산 투자회사의 경우에는 그가 투자한 부동산 개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용 승인·준공검사 등을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- -----3년----- ----- -----.

라. 주식분산의무 적용 시점 개선(안 제15조제1항)

현행	개정안
제15조(주식의 분산) ① 주주 1인과 그 특별관계자는 <u>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</u> 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 “1인당 주식소유한도”라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.	제15조(주식의 분산) ① ----- -----제14조의8에 따라 주식의 공모를 완료한 이후에는----- ----- ----- -----.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

현행법 제15조제1항은 리츠의 공모적 성격을 강화하기 위해 리츠가 일정 요건에 도달한 경우 주주 1인과 그 특별관계자¹⁹⁾는 리츠 발행 주식 총수의 50%(이하 “1인당 주식소유한도”라 한다)를 초과하여 소유하지

19) 특별관계자는 ‘특수관계인’ 및 ‘공동보유자’로서 다음과 같음(관계 규정은 ‘참고 1’ 참조).

특별관계자	◦ 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

못하도록 주식의 분산 의무(이하 “주식분산의무”라 함)를 규정²⁰⁾하고 있음.

안 제15조제1항은 주식분산의무의 적용 시점(이하 “주식분산시점”이라 함)을 현행 “최저자본금준비기간이 끝난 후(제12조제1항제4호의2²¹⁾)에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후)”에서 “안 제14조의8²²⁾에 따라 주식의 공모를 완료한 이후”로 변경하려는 것임.

리츠는 영업인가·등록 절차를 거친 이후부터 자금 차입, 사채 발행 및 현물 출자 등을 통해 본격적인 부동산 편입·운영·개발 등에 착수하게 되며 이 과정에서 효율적인 경영 판단이 필요한바, 주식분산의무를 일정 기간 유예하는 것은 최대주주가 50%를 초과하는 지분을 가지고 신속한 의사결정을 내릴 수 있도록 제도적으로 보장하는 측면이 있음.

20) 주주 1인이 리츠 주식을 다량 소유함으로써 발생할 수 있는 리츠의 폐쇄성과 자의적 의사결정을 방지하기 위한 취지임.

21) 「부동산투자회사법」

제12조(주주총회의 결의사항) ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.

4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율

22) 「개정안」

제14조의8(주식의 공모) ② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조제1항제4호의2에 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 3년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

한편, 주식분산과 공모는 밀접한 관계²³⁾를 가지는데, 2007년 「부동산투자회사법」 개정 당시 주식분산시점과 공모의무이행기한은 동일하게 ‘최저자본금준비기간’이 끝나는 시점을 기준으로 하고 있었으나, 이후 공모의무이행기한이 연장되는 과정에서 주식분산시점은 기존 기준이 유지되며 상호 간 불일치가 발생하였음.

<표 2> 주식분산의무 적용 시점과 공모의무이행기한 개정 연혁

구분	2007. 7. 13., 개정 (법률 제8510호)	2012. 12. 18., 개정 (법률 제11583호)	2016. 1. 19., 개정 (법률 제13798호)	개정안
주식분산의무 적용 시점	<u>최저자본금준비 기간이 끝난 후</u>	좌동	좌동	주식의 <u>공모를 완료한 이후</u>
공모의무기한	<u>최저자본금준비 기간이 끝날 때까지 공모</u>	영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 공모	영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 공모	<u>영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 3년 이내에 공모</u>

이와 관련하여, 주식분산시점의 기준인 최저자본금준비기간은 “영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월”²⁴⁾로서 영업인가 후 6개월로는 자금 확보 및 부동산 편입·운영·개발 등 투자를 위한 주요 의사결정을 내리는 데 필요한 기간이 충분히 보장되지 않는 측면이 있음.

23) 공모를 통해 주주 참여구성이 다양해지며 주식 집중이 해소될 수 있음.

24) 「부동산투자회사법」

제10조(최저자본금) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다. (각 호 생략)

또한, 최저자본금준비기간 이후 공모의무를 이행하기까지 최대 1년 6개월의 소요 기간은 일반 투자자의 보호 필요성이 낮은 시기인데도 불구하고 주식분산의무가 적용되고 있어 초기 투자 위험을 해소하기 위한 경영의 효율성이 저하되는 측면이 있을 수 있음.

이에 개정안은 주식분산시점과 공모의무이행기한을 일치시켜 법 체계의 일관성을 높이고 리츠 경영의 안정성과 효율성을 제고하려는 취지의 입법으로 이해됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 주식분산시점과 공모의무이행기한의 불일치로 인해 운영상 불합리가 발생하여 온 바, 관련성이 높은 규정 상호 간의 정합성을 제고하기 위한 개정안에 동의한다는 의견임.

참고로, 동 개정안의 내용과 프로젝트 리츠에 대한 특례를 부여하는 「부동산투자회사법 일부개정법률안」(김정재의원 대표발의, 의안번호 제2202957호)²⁵⁾의 내용을 종합하면, 프로젝트 리츠는 설립신고 이후 부동산개발사업 진행기간과 추가 5년(최대 기준)을 합산한 기간 동안 주식분산의무가 면제될 수 있으므로 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

25) 해당 개정안에 따르면 프로젝트 리츠는 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령이 정하는 날까지 영업인가를 받거나 등록을 하여야 하며, 영업인가를 받은 날부터 '5년' 이내에 공모의무를 이행하여야 함.

마. 부칙

개 정 안
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.

안 부칙 제1조는 이 법이 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행되도록 규정하고 있고, 안 부칙 제2조는 이 법 시행 전에 영업인가·등록을 거친 리츠는 주식의 공모·분산에 관한 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 따르도록 경과조치를 규정하고 있음.

개정안에 따라 지역 주민 우선 청약 및 공모의무이행기한 연장 등에 대한 관련 제도의 정비가 필요할 것으로 보이는바, 개정안의 시행일은 하위 법령 등의 준비기간을 부여하려는 취지로서 타당한 것으로 보임.

안 부칙 제2조도 주식의 공모·분산에 관한 개정규정의 적용시점을 명확히 하려는 것으로 과거에도 주식의 공모·분산에 관한 개정 시 유사한 경과조치를 둔 전례²⁶⁾가 있다는 점을 고려할 때 타당한 것으로 보임.

26) 부칙 <법률 제15731호, 2018. 8. 14.>

제3조(주식의 공모에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 영업인가를 받거나 등록을 한 부동산투자회사는 제14조의8제3항제1호의 개정규정에도 불구하고 주식의 공모에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

부칙 <법률 제16495호, 2019. 8. 20.>

제4조(주식의 공모 및 1인당 주식소유한도에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 영업인가를 받

아울러, 과거 「부동산투자회사법」 개정 시 영업인가에 관한 개정규정에 대해 적용례²⁷⁾를 두어 적용시점을 명확히 하였고, 과태료의 경우 별도의 적용례나 경과규정이 없는 경우 「행정기본법」 제14조제3항²⁸⁾에 따라 위반행위시의 벌령등이 적용될 것으로 보이나 과거 「부동산투자회사법」 개정 시 이에 대한 경과조치²⁹⁾를 규정하였다는 점을 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5578

거나 등록을 한 부동산투자회사는 제14조의8제3항제2호 및 제16조제3항의 개정규정에도 불구하고 주식의 공모 및 1인당 주식소유한도에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

27) 부칙 <법률 제19681호, 2023. 8. 16.>

제2조(영업인가에 관한 적용례) 제9조제2항제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 영업인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

28) 「행정기본법」

제14조(법 적용의 기준) ③ 벌령등을 위반한 행위의 성립과 이에 대한 제재처분은 벌령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 벌령등을 위반한 행위 당시의 벌령등에 따른다. 다만, 벌령등을 위반한 행위 후 벌령등의 변경에 의하여 그 행위가 벌령등을 위반한 행위에 해당하지 아니하거나 제재처분 기준이 가벼워진 경우로서 해당 벌령등에 특별한 규정이 없는 경우에는 변경된 벌령등을 적용한다.

29) 부칙 <법률 제11583호, 2012. 12. 18.>

제18조(벌칙 및 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙이나 과태료 규정을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

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.

「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 자)를 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)