



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

부동산투자회사법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2202957호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김정재의원 대표발의(제2202957호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 프로젝트 부동산투자회사 특례 조항 도입 (안 제26조의4 신설 등)	4
나. 프로젝트 부동산투자회사 설립신고제 도입에 따른 조문 정비 (안 제42조, 제44조, 제46조, 제48조, 제49조의7, 제50조 및 제51조)	35
다. 부동산투자회사지원센터의 지정·운영 근거 마련 (안 제49조의8 신설)	44

I. 김정재의원 대표발의(제2202957호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 19.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 20.

2. 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 체계

적인 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.

3. 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 단계로 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).

4. 검토의견

가. 프로젝트 부동산투자회사 특례 조항 도입(안 제26조의4 신설 등)

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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 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)
<신설>	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

현행	개정안
	<u>못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니할 수 있다.</u> <u>1. 제3조부터 제8조까지 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것</u> <u>2. 자본금이 50억 원 이상일 것</u> <u>3. 제22조의2 제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것</u> <u>4. 그 밖에 사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것</u> <u>② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일로부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제21조제1항제1호부터 제6호에 대하여 같은 조제2항 각 호의 업무를 할 수 있다. 다만, 제21조제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한하여 할 수 있다.</u> <u>④ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 부동산 개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령이 정하는 날까지 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9</u>

현행	개정안
	조의2에 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·사채 발행, 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 보고하여야 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.

(1) 국내 부동산투자회사(리츠) 현황

「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 “리츠”¹⁾라 함)는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하여 수익을 배당하

1) Reits; Real Estate Investment Trusts

는 간접투자기구로서, 미국은 1960년 리츠 제도를 도입하였고, 우리나라의 경우 외환위기 이후 보유 부동산 유동화를 통한 기업 구조조정을 촉진하고 국민에게 소액 투자기회를 제공할 목적으로 2001년에 도입하였음.

리츠 시장 규모는 2024년 7월말 기준 총 386개사, 총자산(운용자산 기준)은 99.2조원 수준으로 2014년 말 98개, 총자산 15조원 수준 대비 각각 3.9배 및 6.6배 규모이며, 개인 투자자도 2020년 9만명에서 2023년 말 41만명을 넘어서는 등 국내 리츠 시장은 외형적으로 크게 성장하였음.

<표 1> 리츠 현황

(단위: 개, 십억원, 2024년 7월말 기준)

연도	리츠 수			총자본 (Equity)	총자산 (AUM ^{주)})
	신규인가	순증가	운영리츠		
2002	4	-	4	328.5	558.4
2014	27	18	98	7,047.8	14,968.2
2020	61	34	282	21,692.4	65,270.1
2021	62	33	315	26,472.9	78,235.5
2022	55	35	350	31,642.2	89,871.8
2023	36	19	369	34,464.2	96,658.1
2024	28	17	386	35,417.0	99,220.9

주) AUM(Assets Under Management): 리츠가 관리·운용하고 있는 자산의 시장가치(market value) 합계, 재무상태표의 자본과 부채를 합한 자산총계를 의미

※ 자료: 국토교통부

리츠에 투자하는 기업은 보유 부동산을 유동화해 신사업 투자 재원을 확보하고 발생한 수익을 주주에게 배당할 수 있으며, 투자자는 상대적으로 고율의 배당(2021년~2023년 평균 9.9%²⁾)과 배당소득 분리과세(세율 9.9%³⁾) 등의 혜택을 받을 수 있다는 이점이 있음.

그럼에도 그동안 부동산에 대한 직·간접투자는 관리당국의 인가 및 자기자본비율 등의 규제로부터 비교적 자유로운 부동산 프로젝트 파이낸싱(Project Financing, 이하 “PF”라 함)과 부동산펀드 등 위주로 이루어져 왔음.

한편, 최근 고금리 등으로 인한 부동산 시장 정체·침체 국면을 겪으면서 리츠 시장의 성장속도가 둔화되었으며, 특히 공모·상장 리츠를 통한 기업과 국민의 투자 및 이윤 배분은 활성화되지 못하고 있는 것으로 분석됨.

그러나, 리츠는 기업과 개인의 이윤 창출 수단일 뿐 아니라 임대주택 공급 및 도시재생사업 시행 등 공공사업을 위한 정책지원 수단으로 기능하고 있음. 또한, 리츠 시장은 국내 부동산시장의 규모나 성숙도, 주요 선진국의 리츠 시장 규모 등을 고려할 때 발전의 여지가 많은 분야로 주목받고 있음.

이와 같은 점에서, 리츠 산업에 대한 지원을 강화하고 리츠에 적용되는 규제를 보다 합리적으로 개선할 필요가 있다는 지적이 지속적으로 제기되고 있음.

2) <최근 5년간 리츠 배당수익률>

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
운용 리츠(%)	9.5%	12.0%	12.6%	9.9%	7.2%

주) 정책형 리츠(공공주도 민간임대사업 등 공공부문과 연계된 사업을 위한 리츠)를 제외한 기준임.

※ 자료: 한국리츠협회

- 3) 「조세특례제한법」 제87조의7(공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 배당소득 등에 대한 과세특례)에 따라 2026년 12월 31일까지 공모리츠에 3년 이상 투자하는 경우, 배당소득 등에 대해 투자액 5,000만원 한도 내에서 세율 9.9% 분리과세를 적용받을 수 있음.

(2) 프로젝트금융투자회사(PFV)와 부동산투자회사(리츠)

대규모 부동산개발사업에서는 다양한 투자자를 유치하고, 투자자금을 효율적으로 관리하며, 배당소득세의 중복납부를 피하기 위해서 많은 경우 도관체⁴⁾ 회사가 시행주체로 활용되고 있음⁵⁾.

현행법상 부동산개발사업의 시행주체로 활용되는 대표적인 도관체는 「조세특례제한법」 제104조의3¹⁶⁾에 근거한 ‘프로젝트금융투자회사’ (이하 “PFV⁷⁾”라 함)와 「부동산투자회사법」에 근거한 리츠가 있음.

4) 도관체란 법인(단체)이 하나의 경제적 실체가 아니라 구성원 또는 출자자 등의 대리인으로서 단순히 수익을 배분하기 위한 수단·도관(conduit)에 불과한 것으로 보아 일반 법인과 과세기준이 달리 적용되는 명목회사를 의미함.

한편, 리츠에는 실체형 회사인 자기관리 리츠도 포함된다는 점에서 모든 리츠가 도관체는 아니나, 우리나라의 경우 도관체인 위탁관리 리츠가 전체 리츠의 97%를 차지하고, 향후 논의하게 될 프로젝트 리츠도 개발단계에는 도관체의 성격을 가지고 있다는 점에서 리츠를 도관체의 일종으로 간주하고 비교함.

「법인세법」

제5조(신탁소득) ① 신탁재산에 귀속되는 소득에 대해서는 그 신탁의 이익을 받을 수익자가 그 신탁재산을 가진 것으로 보고 이 법을 적용한다.

5) 황순주, 「최근 정부의 리츠 활성화 방안에 대한 평가」, 『리츠저널』, 51, 여름, 2024.

6) 「조세특례제한법」

제104조의31(프로젝트금융투자회사에 대한 소득공제) ① 「법인세법」 제51조의2제1항제1호부터 제8호까지의 규정에 따른 투자회사와 유사한 투자회사로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 법인이 2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도에 대하여 대통령령으로 정하는 배당가능이익(이하 이 조에서 “배당가능이익”이라 한다)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액(이하 이 조에서 “배당금액”이라 한다)은 해당 배당을 결의한 잉여금 처분의 대상이 되는 사업연도의 소득금액에서 공제한다.

1. 회사의 자산을 설비투자, 사회간접자본 시설투자, 자원개발, 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사일 것
2. 본점 외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근하는 임원을 두지 아니할 것
3. 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것
4. 「상법」이나 그 밖의 법률의 규정에 따른 주식회사로서 발기설립의 방법으로 설립할 것
- 5.~7. (생략)
8. 자본금 규모, 자산관리업무와 자금관리업무의 위탁 및 설립신고 등에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추는 것

7) PFV; Project Financing Vehicle

현행 「부동산투자회사법」에 근거하여서도 리츠가 직접 부동산개발 사업을 시행하는 것이 가능함. 다만, 리츠에 적용되는 영업인가, 주식분산 의무(1인당 50% 이내 소유) 및 보고·공시 등의 규제로 인하여 리츠 설립을 통한 부동산개발은 시장에서 극히 제한적인 경우에 활용되고 있음.

대신, 최소자본금 규정 이외에 특별한 규제가 없고 현금흐름이 뛰어난 PFV가 부동산개발사업의 시행주체로 주로 활용되고 있으며, PFV가 부동산을 개발하면 이후 리츠가 이를 인수하는 경향이 나타나고 있음.

<표 2> 부동산개발사업을 위한 투자도관체 유형 비교

구분	프로젝트금융투자회사(PFV)	부동산투자회사(리츠)
근거 법률	「조세특례제한법」	「부동산투자회사법」
설립방식	명목회사 설립신고(관할 세무서)	국토교통부 인가 또는 등록
형태	「상법」 상 주식회사	「상법」 상 주식회사
최저자본금	50억원	50억원(자기관리 리츠는 70억원)
투자자 요건	금융기관 5% 이상 출자	제한 없음
공모의무	없음	발행주식총수의 30% 이상 공모의무
주식분산	없음	1인 최대 50% 한도
자금차입	제한 없음	자기자본의 2배 이내 (주주총회특별결의 시 10배까지 가능)
개발투자비율 제한	없음	총자산의 30% 이내 (개발리츠는 70% 이상)
분양가능여부	가능 (기본적으로 2년 이상의 존립기간을 갖는 한시적인 특수목적회사(SPC)로 분양 위주)	가능 (분양보다는 운영 위주)
존속기간	한시	제한 없음
공시의무	없음	증권신고서, 투자설명서, 투자보고서 등 의무 공시

※ 자료: 국토교통부 「부동산투자회사 업무편람」 등을 바탕으로 재작성

그런데 PFV는 낮은 자기자본을 유지하며 개발사업 후 분양(매각)을 통해 고수익을 회수하는 구조로, 장기적인 관점에서 부동산개발 경험과 안정적인 자본을 축적한 신뢰할 수 있는 대형 시행사를 육성하기에 적합하지 않은 제도이자 개발이익은 소규모 시행사가 독점하고 위험은 사회화시키는 구조⁸⁾라는 지적이 있음. 또한, 「조세특례제한법」에 따라 한시적으로 운용되는 임시방편적인 제도⁹⁾라는 한계도 있음.

더욱이, 2019년 국내 부동산 가격 상승기에 PFV가 부동산개발사업을 주도하였으나, 2022년~2023년 이후 PF 시장은 금리 상승, 인플레이션에 따른 건설원가 상승 및 부동산 가격 하락 등의 상황과 결합하며 위축되기 시작하였고, 최근 PF 유동성 경색이 확산하며 소위 PF 문제가 경제의 중대 위험 요인으로 지목되고 있는 상황임.

부동산금융의 위험도를 나타내는 PF 익스포저(위험노출액)는 216.5조원

8) 한국개발연구원(황순주, 2024)에 따르면, 2020년 기준 등록된 PF 시행사는 6만개 이상으로 투입 자본은 적고 수익성은 높기 때문에 소위 한탕을 노리는 행태가 나타나 수많은 영세 시행사가 난립하게 되며, 시행사가 자본확충을 할 유인이 없어 지분투자자를 유치하지 않기 때문에 사업성을 열심히 평가할 지분투자자가 존재하지 않아 사업성평가가 부실화되는 경향이 나타남. 또한, PF 부실이 발생하면 소규모 시행사가 이를 감당할 수 없기 때문에 보증을 제공한 건설사의 부실과 건설사에 대출을 제공한 금융회사의 건전성 약화로 이어지는 등 건설업과 금융업을 포괄하는 시스템리스크가 발생하여, 이를 방지하기 위한 공적자금이 투입되는 등 납세자의 부담으로 귀착됨(한국개발연구원(황순주), 「갈라파고스적 부동산PF, 근본적 구조개선 필요」, 『KDI FOCUS』 제134호(2024. 6. 20.) 참고).

9) 「조세특례제한법」

제104조의31(프로젝트금융투자회사에 대한 소득공제) ① 「법인세법」 제51조의2제1항제1호부터 제8호까지의 규정에 따른 투자회사와 유사한 투자회사로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 법인이 2025년 12월 31일 이전에 끝나는 사업연도에 대하여 대통령령으로 정하는 배당가능이익(이하 이 조에서 “배당가능이익”이라 한다)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액(이하 이 조에서 “배당금액”이라 한다)은 해당 배당을 결의한 잉여금 처분의 대상이 되는 사업연도의 소득금액에서 공제한다.

(2024년 6월말 기준)¹⁰⁾으로 금융과 부동산이 결합된 PF 구조의 특성이 거시경제 변동과 맞물리며 PF로 촉발된 위험이 금융시스템뿐 아니라 건설업 등 실물경제로 전이되고 있고, 그로 인해 태영건설이 워크아웃을 신청하고 20개 이상의 종합건설사가 파산하는 등 영향이 확산된 바 있음.

PF 문제에 대한 다양한 진단과 해결책이 모색되고 있는 가운데, 한국개발연구원(이하 “KDI”라 함)¹¹⁾의 한 연구는 PF 부실의 원인으로 ‘낮은 자기자본(총사업비의 약 3%¹²⁾)’과 ‘높은 보증 의존도’로 대표되는 낙후된 재무구조를 지적하였음.

이와 관련하여, 상기 연구는 시행사의 자기자본비율을 높여야 할 필요성을 제시하였으며, 자본력이 높고¹³⁾ 개발사업을 시행해 본 경험과 전문성을 갖춘 리츠를 부동산개발사업의 대안적 시행주체로 제안한 바 있음.

리츠와 PFV는 최저자본금 조건은 유사하나, 리츠에는 감독당국의 인가·

10) PF 익스포저는 ‘PF성 대출(PF대출+토지담보대출)’과 ‘채무보증 익스포저’를 합산한 것으로 부동산 PF 투자에서 발생할 수 있는 위험 비중 또는 금액을 의미함. 금융감독원은 「부동산PF에 대한 금융회사의 사업성 평가결과 및 향후계획」(2024. 8. 29.)에서 2024년 6월말 기준 전 금융권의 총 PF 익스포저는 216.5조원 규모라고 밝힌 바 있음.

11) KDI(2024), 앞의 글

12) <우리나라 부동산 PF 자본구조(2021~2023년)>

(단위: 억원, %)

총사업비 평균(A)	자기자본 평균(B)	자기자본비율(B/A)
3,749	118	3.15

주) 표에 제시된 수치들은 2021~2023년 전체 부동산PF 사업장 중 KDI가 관련 정보를 입수한 약 300개 사업장(총 사업비 합계 약 100조원)의 평균값임.

※ 자료: KDI(2024), 앞의 글

13) KDI(2024)의 연구에 따르면, 개발 리츠의 자기자본비율 평균은 27.3%이고, 그 중 일반형 개발 리츠의 자기자본비율 평균은 40.6%로 리츠의 자기자본비율은 PFV 대비 높게 나타나며, 미국(33%), 일본(30%) 등 주요국의 부동산 PF 자기자본비율과 유사한 수준임.

등록 절차 및 각종 공시·보고 등 사업계획의 타당성과 투명성을 확보하기 위한 장치가 마련되어 있고, 자금차입 제한을 통한 건전성 규제가 적용됨.

또한 리츠는 발행주식 총수의 30% 이상을 일반 청약에 제공해야 하는 공모의무를 통해 개발이익을 사회화하는 구조를 가지고 있으며, 법령상 존속기간의 제한이 없는 영속형 회사로서 보다 안정적이라는 특징이 있음.

이와 같은 PFV와 리츠의 차이점, 리츠가 부동산개발사업의 시행주체로서 가질 수 있는 장점 등이 이하에서 논의될 프로젝트 부동산투자회사의 주요 도입 배경으로 이해됨.

(3) 프로젝트 부동산투자회사 제도의 주요 내용

개정안은 리츠 산업을 활성화할 필요성과 PF의 구조적 문제가 존재하는 상황에서, 리츠를 통한 부동산개발사업의 장점을 제고하기 위해 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 ‘프로젝트 부동산투자회사’(이하 “프로젝트 리츠”라 함)의 유형을 신설하고 이에 적용되는 특례를 규정하려는 것으로, 구체적인 사항은 다음과 같음.

<개발 리츠의 자기자본비율(2023년 3분기)>

(단위: %, 개)

구분	전체 개발 리츠	일반형 개발 리츠	정책형 개발 리츠
자기자본비율 평균	27.3	40.6	24.2
자기자본비율 중간값	17.8	37.4	16.3
리츠 개수	137	26	111

주1) 개발 리츠는 총자산의 30% 이상을 부동산개발사업에 투입한 리츠이고, 정책형 리츠는 공공주도 민간임대사업 등 공공부문과 연계된 사업을 위한 리츠임.

2) 표의 값은 한국부동산원(2023)의 원자료를 가공하여 자료의 저자가 계산한 것임.

※ 자료: KDI(2024), 앞의 글

<표 3> 일반 리츠와 프로젝트 리츠 간 비교

구분		일반 리츠 ^{주)}	프로젝트 리츠	비고
사업영위 요건		실체회사·명목회사 영업인가 또는 등록	명목회사 <u>설립신고</u>	설립신고로 개발사업 시행 후 <u>운영단계 전환시</u> 영업인가 또는 등록
설립요건		① 법인격: 상법상 주식회사(제3조) ② 설립방법: 발기설립(제5조), ③ 설립자본금(제6조), ④ 발기인(제7조), ⑤ 정관(제8조), ⑥ 설립등기(제45조)		프로젝트 리츠와 PFV 유사
최저자본금		50억원 (<u>영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월 내</u>)	50억원 (<u>설립신고 전까지</u>)	
업무·사무 등 위탁		영업인가 신청 또는 등록 시까지	<u>설립신고 전까지</u>	
자산의 투자·운용	대상	㉓ 부동산, ㉔ 부동산개발사업, ㉕ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, ㉖ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권, ㉗ 증권·채권, ㉘ 현금(금융기관의 예금 포함)		프로젝트 리츠의 경우 '㉔ 부동산개발사업' 외의 대상에 대한 투자는 <u>부동산개발사업에 필요한 범위로 한정</u>
	방법	㉙ 취득·개발·개량·처분, ㉚ 관리(시설운영 포함)·임대 차·전대차, ㉛ 부동산개발사업 목적 법인 등에 대하여 부 동산에 대한 담보권 설정 등의 대출·예치		
주식공모		<u>영업인가·등록일</u> (부동산개발사업 투자 비율이 30%를 초과하는 리츠는 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 <u>2년</u> 이내에 30% 이상 공모	<u>영업인가일부터</u> <u>5년</u> 이내 30% 이상 공모	
신주 발행		영업인가 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주 발행 <u>불가</u>	<u>설립신고 후</u> 주주가 아닌 자에게 신주 발행 <u>가능</u>	신주 발행 요건 대통령령에 위임
현물출자		영업인가를 받거나 등록을 하 고 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식 으로 신주 발행 <u>불가</u>	<u>설립신고 후</u> 현물출자를 받는 방식으로 신주 발행 <u>가능</u>	설립신고 시 영업인가를 받은 것으로 간주
차입 및 사채 발행		<u>영업인가를 받거나 등록을 한 후 가능</u>	<u>설립신고 후 가능</u>	
업무위탁 등		(리츠 공통) 자산보관 위탁 필수 (위탁관리 리츠) 투자·운용 - 자산관리회사 위탁 주식발행업무·일반사무-일반사무등 위탁기관 위탁		
주식분산		<u>1인 최대 50% 한도</u>	<u>제한 없음</u>	
차입한도		자기자본의 2배 이내 (주주총회 특별결의시 10배 이내)		
보고		<u>40건</u> (소재지, 상호, 자본금 등)	<u>1건</u> (투자보고서)	투자보고서에 관한 사항 대통령령에 위임
공시		<u>17건</u> (재무제표, 최대주주 등)	의무 없음	

주) 리츠 유형 중 위탁관리 리츠를 기준으로 함

※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 제작성

첫째, 프로젝트 리츠는 일반적인 리츠에 적용되는 영업인가 또는 등록에
갈음하여 ‘설립신고’(수리가 필요한 신고)만으로 사업 영위가 가능함.

구체적으로, 리츠가 상법상 주식회사(제3조), 발기설립(제5조), 설립
자본금(제6조), 발기인(제7조), 정관(제8조) 및 설립등기(제45조) 등의
요건을 갖추어 자기관리 리츠 또는 위탁관리 리츠¹⁴⁾로 적합하게 설립
되고, 자본금 50억원을 갖추었으며, 자산관리회사 및 자산보관회사 등
과 위탁계약을 체결하면 설립신고가 가능함(안 제26조의4제1항).

리츠의 설립신고가 수리되어 프로젝트 리츠가 되면 해당 리츠는 ‘부동
산, 부동산개발사업 및 증권·채권 등’(제21조제1항제1호부터 제6호까지의
투자대상)에 대하여 ‘취득·개발·개량·처분 등’의 방법(같은 조 제2항제1호
부터 제3호까지의 방법)으로 투자·운용¹⁵⁾을 할 수 있되, 부동산개발사업
외의 대상에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위로 한정됨(안
제26조의4제3항).

14) 자기관리 리츠는 상근 직원을 두는 실체형 회사인 반면, 위탁관리 리츠는 상근 직원이 없는
명목 회사라는 차이가 있음. 자세한 사항은 ‘참고1’ 참조.

15) 「부동산투자회사법」

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

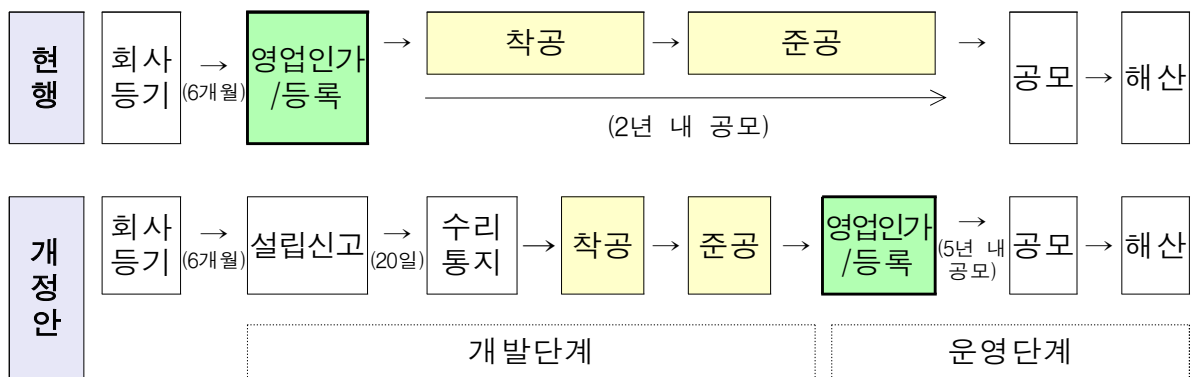
1. 부동산 // 2. 부동산개발사업 // 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권 // 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

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

1. 취득, 개발, 개량 및 처분 // 2. 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 대통령령으로 정하는 자에 대
하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

또한, 프로젝트 리츠는 개발단계가 운영단계로 전환되는 국면, 즉 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 기점으로 대통령이 정하는 날까지 영업인가를 받거나 등록을 함으로써(안 제26조의4 제4항), 현행법에 따라 공모·주식분산·보고·공시 등의 의무가 적용되는 일반적인 리츠로 전환하게 됨.

<표 4> 현행법과 개정안에 따른 리츠의 부동산개발사업 절차도



※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재작성

이상의 내용을 종합하면, 개정안은 각종 인·허가 진행, 착공 및 준공에 이르는 부동산개발 단계(이하 “개발단계”라 함)를 부동산의 매입·임대·처분 등의 사업을 운영하는 단계(이하 “운영단계”라 함)와 구분하고, 부동산개발사업을 주된 목적으로 하는 리츠의 경우 개발단계에서 설립신고만으로 사업 영위가 가능하도록 규정하려는 것임.

개정안이 설립신고 등을 통해 각종 절차를 간소화하는 기반을 마련하려는 것은 리츠 인가로 인한 사업지연(1.5개월 이상) 및 자본조달비

용 발생 등을 완화하여 신속한 의사결정 및 사업성이 중요한 부동산 개발사업 분야에서 리츠가 각종 규제로부터 자유로운 PFV 대비 경쟁력을 갖추 수 있도록 지원하려는 취지로 이해됨.

아울러, 개정안은 프로젝트 리츠가 영업인가·등록 전에도 최저자본금 50억원을 갖추도록 하고 일반적인 리츠로 전환되는 운영단계부터는 리츠에 대한 공모·주식분산·보고·공시 등 각종 의무가 적용되도록 함으로써 PFV와 달리 다양한 건전성 규제가 적용되는 리츠를 통해 시장 질서 유지 및 투자자 보호 등을 균형적으로 도모하려는 취지로 보임.

둘째, 안 제26조의4제4항(프로젝트 리츠가 운영단계로 전환하는 시점에 인가·등록 절차를 거치도록 규정)에는 개발단계의 프로젝트 리츠에 대해 현행법 제14조의8¹⁶⁾에 따른 불특정 다수에 대한 청약(공모) 의무를 개발완료시점까지 유예하려는 취지도 포함되는 것으로 이해됨.

한편, 안 제14조의8제2항은 프로젝트 리츠에 대해 영업인가를 받은 날부터 5년 이내에 공모를 하도록 규정하여 운영단계에서의 공모의무 이행기한을 현행 2년 대비 완화하고 있음.

16) 「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.

이상의 내용을 종합하면, 개정안은 프로젝트 리츠에 대해 신규개발된 부동산에 대한 사업성과를 점검¹⁷⁾할 때까지 공모의무를 유예함으로써 리츠 사업자의 부담을 완화하는 한편 부동산개발사업의 투자 위험이 조기에 일반 투자자에게 전가되는 것을 방지하는 등 리츠 시장의 안정성을 도모하려는 취지로 이해됨.

셋째, 프로젝트 리츠는 제9조제4항¹⁸⁾에도 불구하고 설립신고만으로 대통령령으로 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있고(안 제26조의4제5항), 제19조¹⁹⁾에 따른 현물출자, 제29조²⁰⁾에 따른 차입·사채 발행, 제22조의2²¹⁾에 따른 업무위탁 및 제35조²²⁾²³⁾에 따른 자산보관의 위탁에 있어서 영업인가를 받은 것으로 간

17) 임대사업을 기준으로 할 경우 2년 단위의 임대차계약을 2회 이상 운용할 수 있는 기간임.

18) 「부동산투자회사법」

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

19) 「부동산투자회사법」

제19조(현물출자) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

20) 「부동산투자회사법」

제29조(차입 및 사채 발행) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

21) 「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 “일반사무등 위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

22) 「부동산투자회사법」

제35조(자산보관의 위탁 등) ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 “자산보관기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 이 조에서 “한국토지주택공사”라 한다)

주됨(안 제26조의4제6항).

개정안은 이로써 프로젝트 리츠가 명목회사로서 PFV와 같은 투자도관체의 기능을 하면서 부동산개발을 위한 자본을 용이하게 조달·확충하고 양질의 자산을 개발·편입할 수 있도록 허용하려는 것으로 보임.

넷째, 현행법 제15조²⁴⁾는 주식분산 의무를 규정하고 있는데 해당 의무는 영업인가 또는 등록을 요건으로 부여된다는 점에서 프로젝트 리츠에는 개발단계에서 주식분산 의무가 적용되지 않는 것으로 해석됨.

-
3. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)
 4. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
 5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 준하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관
- 23) <위탁관리 리츠 및 기업구조조정 리츠의 자산관리·자산보관·사무수탁 구조>



※ 자료: 리츠정보시스템

24) 「부동산투자회사법」

제15조(주식의 분산) ① 주주 1인과 그 특별관계자는 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 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 “1인당 주식소유한도”라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

② 주주 1인과 그 특별관계자(이하 “동일인”이라 한다)가 제1항을 위반하여 부동산투자회사의 주식을 소유하게 된 경우 그 주식의 의결권 행사 범위는 1인당 주식소유한도로 제한된다.

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)

이로써 프로젝트 리츠의 최대주주는 개발단계에서 50%를 초과하는 주식을 보유하는 것이 가능한데, 이는 전문성을 갖춘 특정 주주가 신속하고 책임감 있는 의사결정을 내릴 수 있도록 지원하기 위한 취지로 보임.

다섯째, 안 제26조의4제7항은 프로젝트 리츠가 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하도록 하고 있음. 이와 관련하여, 리츠 또는 자산관리회사에 부여되는 각종 보고·공시 의무²⁵⁾는 영업인가 또는 등록을 요건으로 한다는 점에서 프로젝트 리츠에는 통상적인 보고·공시 의무는 적용되지 않는 것으로 해석됨.

25) 「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.

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

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

안 제26조의4제5항²⁶⁾에 근거하여 프로젝트 리츠에는 전문·기관투자자의 지분투자 위주로 주주참여가 이루어질 것으로 보이는바 정보비대칭 문제가 발생할 소지가 낮을 것으로 판단된다는 점에서 개정안은 현행 리츠에 적용되는 57개 보고·공시 의무²⁷⁾를 완화하려는 취지로 보임.

한편, 개정안이 프로젝트 리츠에 투자보고서 보고 의무만을 부여하는 것은 개발사업의 사업성 및 안정성 분석을 위한 최소한의 검증 장치를 마련하기 위한 것으로 이해됨.

여섯째, 안 제26조의4제8항은 상기 보고 내용이 관계법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우 국토교통부장관이 해당 리츠 또는 자산관리회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 프로젝트 리츠가 시행하는 개발사업에 대한 실효성 있는 관리·점검을 보장하기 위한 취지로 보임.

(4) 검토의견 및 국토교통부·유관기관의 의견

가) 총괄검토

개정안은 리츠 규제를 일정 부분 완화하여 시장의 자율성을 확대하고

26) 「개정안」

제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ⑤ 제9조제4항에도 불구하고, 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령이 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다.

27) ‘참고2’ 참조

리츠 및 PFV 등 시장에 제공되는 사업도구가 각 사업의 특성에 맞게 보다 다양화되도록 하려는 것으로 보임.

부동산개발사업의 특성을 고려할 때 영업인가(변경인가 포함) 절차와 영업인가 이후 적용되는 주식분산 및 공시의무 등 리츠의 현행 운영구조가 여러 면에서 리츠 활용을 저해하는 제약으로 작용²⁸⁾한다는 점에서, 개정안은 리츠의 자기자본 규제 등 시장건전성을 위해 필요한 제도는 유지하면서, PFV 대비 부동산개발사업 시행에 불리하게 작용하는 각종 규제를 합리적으로 개선하는 측면이 있다고 보임.

특히, 현행 부동산개발사업의 경향은 PFV가 부동산을 개발하고 리츠가 이를 인수하는 방식이나, 프로젝트 리츠가 활성화되는 경우 안정된 자기자본을 갖추고 부동산의 개발부터 관리·운영까지 역량을 축적한 신뢰성 있는 대형 리츠²⁹⁾의 출현이 촉진될 가능성이 있다는 점에서,

28) 리츠는 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 30%를 초과하는 경우 영업인가를 받아야 함. ① 리츠는 영업인가시 제출한 사업계획에 부합하는 범위 내에서 부동산개발사업을 영위할 수 있으며 통상 프로젝트 단위로 영업인가를 거치는데, 잦은 사업계획 변경에 대해 매번 변경인가를 거쳐야 하므로 신속한 사업추진에 제약이 발생함. 또한, 부동산개발사업의 위험적 속성을 고려하여 이에 대한 투자비율은 주주총회 특별결의*를 거쳐야 하는데, 주식분산 의무로 인한 최대주주의 의결권 제한까지 고려하면, 각종 인허가 취득부터 준공까지 다양한 위험요소가 있는 상황에도 불구하고 신속한 의사결정이 제약되는 면이 있음.

② 영업인가를 받은 리츠는 매 분기마다 투자보고서를 작성·공시하여야 하고(법 제37조제1항), 투자보고서에는 부동산개발사업의 현황 등이 포함(법 제37조제2항, 시행령 제40조제3항)되어야 하므로, 부동산개발 전략이 공시를 통해 노출될 소지가 있음.

이와 같은 점에서 현행 리츠는 부동산개발사업과 관련하여 전문투자자들의 선택을 받기 어렵다는 지적이 있음.

※ 주주총회 특별결의: 「상법」 제434조에 따라 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 수로써 하는 결의

29) 한국 리츠 산업의 발전을 위해서는 대기업 시공사와 대등하거나 유사한 역량을 갖춘 대형 리츠의 비중이 증가할 필요가 있다는 의견이 있음. 노승환, 「한국리츠 발전을 위한 리츠의 대형화 방안 고찰」, 『리츠저널』, 48, 가을, 2023., KDI(2024), 앞의 글 등 참고.

개정안은 리츠 산업 확대를 통해 부동산개발사업으로 촉발될 수 있는 사회적 위험은 감소시키고 개발편익은 확산하는 등 부동산개발사업의 안정과 발전을 도모하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부와 한국리츠협회는 각각 찬성하는 입장임. 먼저, 국토교통부는 PF가 지닌 저자본-고보중 구조의 문제를 해소해야 할 사회적 요구가 있고, 단기 분양수익만을 겨냥한 PFV보다는 임대운용까지 염두에 둔 리츠 활용 시 순기능이 예상되므로, 부동산개발사업의 안정적 추진과 부동산 산업의 견실한 발전을 위해 프로젝트 리츠 도입에 동의한다는 입장임.

또한, 한국리츠협회³⁰⁾도 프로젝트 리츠 도입을 통해 부동산개발사업에서 리츠라는 수단을 활용하게 됨으로써 우량한 개발자산이 리츠에 편입되고 다수의 투자자들이 개발이익을 향유할 수 있게 된다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견임.

한편, 프로젝트 리츠의 도입과 관련하여 다음과 같이 일부 논의가 필요한 면도 있을 것으로 보임.

첫째, 프로젝트 리츠는 명목회사로서 자산관리회사(AMC)가 자산의

30) 「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.

투자·운용에 대한 실질적인 기능을 담당하게 되므로 이해충돌 가능성을 제도적으로 면밀하게 관리할 필요가 있음.

예를 들어, 명목회사인 위탁관리 리츠의 경우 자산관리회사가 그 자산관리회사에 자산의 투자·운용을 위탁한 리츠(이하 “위탁리츠”라 함)의 투자자보다 자산관리회사의 특수관계자의 이익을 우선시함으로써 이해충돌 가능성³¹⁾을 유발할 수 있다는 지적이 있음.

이에 2023년 「부동산투자회사법」 개정(2023. 8. 16. 개정, 2024. 2. 17. 시행)을 통해 ‘자산관리회사의 주식 취득 제한’(제22조의4) 규정³²⁾이 신설되었는데, 이는 우리나라의 경우 위탁관리 리츠의 비중이 높고 상장회사 중 스폰서 리츠가 많다는 점³³⁾ 등이 고려된 것으로 보임.

31) 위탁관리 리츠는 부동산투자회사의 설립 및 영업활동에 대한 규제를 완화하고, 부동산투자회사의 형태를 다양화하여 부동산시장을 선진화하고 제도적 기반을 마련하기 위한 목적으로 2004년 「부동산투자회사법」 개정을 통해 국내에 도입되었음.

위탁관리 리츠는 부동산자산에 대한 매입·매각·운용 결정 등 자산관리업무를 자산관리회사(AMC; Asset Management Company)에 위탁하는 구조로서, 이에 따라 대리인 문제가 발생할 가능성이 높은 구조라는 분석이 있음. 이러한 이해상충 문제는 크게 다음과 같음.

구 분	내 용
① 보상체계 측면에서의 이해상충	리츠의 주주는 배당금 수익이나 주가 상승을 추구하는 반면, AMC는 위탁관리 수수료를 통해 보상받기 때문에 AMC가 단기적인 자산 매각 등을 통해 수수료 극대화를 추구하는 경향 발생 가능
② 거래 과정에서의 이해상충	AMC가 특수관계자의 자산 매입을 위해 과도하게 자본을 조달하거나 특수관계자의 자산을 실제 가치 이상의 가격으로 매입

※ 자료: 한국 ESG 기준원, 「2023 책임투자 리뷰(1)-위탁관리리츠의 이해상충 이슈와 국내외 동향」(2023. 11. 27.) 참고

32) 「부동산투자회사법」

제22조의4(자산관리회사의 주식 취득 제한) ① 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 해당 부동산투자회사가 영업인가 또는 등록 후 제10조에 따른 최저자본금을 갖춘 이후에는 해당 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 30 이내에서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 주식을 취득하거나, 해당 부동산투자회사의 최대주주가 되어서는 아니 된다.

33) 2024년 9월말 기준 국내 리츠는 총 386개이며, 그 중 위탁관리 리츠가 367개로 95.1%를 차지

현행법 제22조의4에 따르면, 자산관리회사가 과도한 수준으로 위탁리츠에 출자하는 경우 위탁리츠 투자자와의 이해충돌 문제가 발생할 가능성을 고려하여, 자산관리회사는 위탁리츠가 발행한 주식 총수의 30% 이내에서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 주식을 취득하거나 위탁리츠의 최대주주가 될 수 없도록 규정되어 있음.

그런데 프로젝트 리츠의 경우에도 해당 리츠로부터 각각 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사와 시공 업무를 위탁받은 시공사가 상호 계열회사로 연결되거나, 프로젝트 리츠-자산관리회사-시공사(또는 스폰서 기업) 간 지분소유 등의 방식으로 이해가 밀착되는 것이 가능하다고 보이나,

현행법 제22조의4는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 리츠 또는 기업구조조정 리츠에 한하여 적용된다는 점에서 프로젝트 리츠에는 적용되지 않을 것으로 판단됨.

따라서, 프로젝트 리츠에 대해 자산관리회사를 매개로 하는 이해충돌 문제가 발생할 가능성을 면밀히 고려하여, 현행법 제22조의4에 따른 자

하고 있으며, 상장리츠 24개 중 위탁관리 리츠는 22개로 91.7%를 차지하고 있음.

한편, 스폰서 리츠(sponsored REITs)는 대기업이 리츠의 최대 주주이며, 해당 대기업이 출자한 AMC와 자산의 투자·운용의 위탁 업무 계약을 체결하는 구조로서, 해당 대기업이 리츠에 매각한 부동산을 관리하는 방식으로 운영되는 경향이 있음. 예를 들어, SK리츠의 경우 AMC는 에스케이리츠운용이며, 해당 AMC의 최대주주는 SK(주)임. 롯데리츠의 경우 AMC는 롯데에이엠씨(주)이며, 해당 AMC의 최대주주는 롯데쇼핑임.

산관리회사의 리츠 지분 소유제한 규정이 프로젝트 리츠에도 적용될 수 있도록 제도화할 필요성에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임³⁴⁾.

둘째, 프로젝트 리츠에는 일체의 공시 의무가 면제되나 투자자 보호를 위한 최소한의 공시 의무의 유지 등 규제 완화의 정도에 대해서도 일정 부분 검토 필요성이 있다고 보임.

예를 들어, 현행법 제37조제3항³⁵⁾에 따라 영업인가를 받은 자기관리

34) 참고로, 현행법 제22조의2제3항은 리츠 주주의 이익 보호를 위해 위탁관리 리츠와 그 자산관리회사(자산관리회사의 특별관계자 포함) 상호 간 부동산·증권 거래행위를 금지하고 있는데, 해당 조항은 영업인가 또는 등록 요건을 명시하고 있지 않다는 점에서 개정안의 프로젝트 리츠와 그 자산관리회사에도 적용될 수 있는 것으로 보임.

다만, 현행법 제22조의2제3항도 프로젝트 리츠에 적용된다는 점을 명시하는 등 자산관리회사의 이해충돌 가능성 방지 조항이 프로젝트 리츠에 폭넓게 적용될 수 있도록 전반적인 체계를 검토할 필요도 있을 것으로 보임.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

35) 「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(공모부동산투자회사가 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

리츠 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리·기업구조조정 리츠의 자산관리회사는 자산운용 전문인력의 변경, 금융사고, 부실자산 발생 및 영업정지의 조치를 받은 사실 등에 대하여 지체 없이 수시공시를 해야 하는데, 이상의 사항은 기업의 영업비밀에 미치는 영향은 크지 않은 반면 투자자 보호 측면에서 공시 중요성은 크다고 볼 여지가 있음.

프로젝트 리츠는 안 제26조의4제5항에 따라 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있고 이에 따라 일반 국민도 프로젝트 리츠에 투자하는 것이 가능하나, 프로젝트 리츠에 대한 공시 정보는 없어 정보비대칭 문제가 발생할 수 있고 프로젝트 리츠의 경영 투명성을 확보해야 할 필요도 있다는 점에서, PFV와의 경쟁력을 유지하는 범위에서 프로젝트 리츠에 대한 적절한 규제 수준을 정립하는 것도 가능할 것으로 보임.

이상과 같이 프로젝트 리츠의 도입 여부는 리츠 활성화를 통한 시장의 자율성 확대 및 PF 구조의 부작용 해소 등 부동산산업의 발전을 촉진할 필요성과 정책여건 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 판단되며, 프로젝트 리츠가 시장에서 보다 책임감 있는 사업주체로 기능하기 위한 제도적 보완방안 등에 대해서도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

나) 조문별 검토

이하에서는 프로젝트 리츠의 도입을 전제로 주요 조문에 대해 다음과 같이 추가적으로 살펴보고자 함.

<표 5> 프로젝트 리츠에 대한 특례 조항 검토 필요사항

연번	개정안(안 제26조의4)	검토 필요사항
1	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. (단서 생략) 1. 제3조부터 제8조까지 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것	적용 배제 조항으로 제9조의2제2항 추가 여부 설립신고 요건에 제11조의2 추가 여부
2	② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일로부터 6개월 이내에 하여야 한다. (후단 생략) 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.	자기관리 리츠로 설립된 후 프로젝트 리츠로 설립신고를 하는 경우 현행 제8조의2제4항과 충돌 가능성
3	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.	투자운용방법에 관한 사항을 재량 규정에서 의무 규정으로 변경할 필요성
4	⑦ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>투자보고서</u> 를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.	현행 제37조의 투자보고서와 적용 규정 통일 또는 개정안의 명칭 변경 필요성
연번	개정안(안 제14조의8)	검토 필요사항
5	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(다만, 제26조의4에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 <u>영업인가를 받은 날부터 5년 이내</u> 를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.	공모의무이행기한 완화 필요성 및 완화 정도 현행법 체계를 고려하여 “영업인가를 받은 날”을 “영업인가를 받거나 등록을 한 날”로 개정 필요성

첫째, 안 제26조의4는 프로젝트 리츠에 대한 정의를 현행법 제2조의 정의 규정에 마련하는 대신 별도의 특례 조항을 신설하여 규정하고 있으며, 현행법 제26조의3³⁶⁾에 따라 대토보상권의 현물출자 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 특례등록을 하는 리츠, 소위 ‘대토리츠’에 대한 특례 규정과 유사하게 구성되어 있음.

현행법 제2조제1호³⁷⁾는 ‘부동산투자회사’를 자기관리 리츠, 위탁관리

36) 「부동산투자회사법」

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사는 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에 대토보상권의 현물출자 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 국토교통부장관에게 특례등록을 할 수 있다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
2. 대토보상권에 따라 보상받기로 한 토지를 개발하는 목적으로 설립할 것
3. 제10조에 따른 최저자본금의 100분의 80 이상을 현물출자받은 대토보상권으로 구성하는 사업계획을 갖출 것
4. 개발사업이 가능한 토지를 공급받을 수 있는 권리를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제3호의 사업시행자(이하 “토지공급사업시행자”라 한다)로부터 확보할 것

② 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 제14조의8, 제15조, 제20조, 「상법」 제422조 및 「부동산등기 특별조치법」 제2조를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 제21조에 따른 자산의 투자·운용 및 제29조에 따른 차입 및 사채 발행을 할 수 없다. 다만, 토지공급사업시행자와 보상받기로 한 토지의 공급계약을 체결하고 제9조에 따른 영업인가를 받은 경우에는 제21조에 따른 자산의 투자·운용 및 제29조에 따른 차입 및 사채 발행을 할 수 있다.

⑥ 제3항에도 불구하고 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 현물출자를 받아 주식을 발행한 이후에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 자기자본의 100분의 30을 초과하지 아니하는 범위에서 차입 및 사채발행을 할 수 있다.

1. 제5항에 따라 주주가 처분한 주식을 취득하는 경우
2. 제9조제1항 단서에 따른 부동산취득을 위한 조사 등 대통령령으로 정하는 업무를 수행하는 경우

⑦ 제1항에 따라 특례등록을 한 부동산투자회사는 제3항에 따라 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

⑧ 제9조제3항, 제5항 및 제8항의 규정, 제9조의2제2항부터 제5항까지의 규정은 제1항에 따른 특례등록에 준용한다. 이 경우 제9조제3항, 제5항 및 제8항의 규정의 “영업인가”는 “특례등록”으로 보고, 제9조의2제2항부터 제5항까지의 규정의 “등록”은 “특례등록”으로 본다.

37) 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

리츠 및 기업구조조정 리츠의 세 가지 유형으로 분류하고 있음. 반면, 소위 대토리츠는 리츠의 유형으로 분류되어 있지 않은데, 이는 대토리츠의 경우 영업인가를 받기 전 특례등록을 거쳐 특정 사업을 영위하는 과도기적인 성격의 리츠라는 점을 고려한 것으로 이해됨.

설립신고를 통해 부동산개발사업을 영위하고 일정 요건에 도달하면 영업인가를 받거나 등록을 하는 프로젝트 리츠도 소위 대토리츠와 같은 과도기적인 성격의 리츠라는 점에서 프로젝트 리츠를 특례 조항을 통해 규정하는 것은 현행법의 체계와 부합하는 면이 있음.

참고로, 안 제26조의4제1항 각 호 외의 부분은 “제9조제1항³⁸⁾에도 불구하고” 설립신고의 요건이 갖추어지면 영업인가 조항의 적용을 배제할 수 있도록 규정하고 있는데, 리츠는 영업인가를 받거나 등록을 하는 것이 모두 가능하므로 적용 배제 조항의 범위에 ‘제9조의2제1항³⁹⁾’도 포함시킬 필요가 있다고 보임.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

38) 「부동산투자회사법」

제9조(영업인가) ① 부동산투자회사가 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하려면 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 종류별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. (단서 생략)

39) 「부동산투자회사법」

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. (단서 생략)

한편, 안 제26조의4제1항제1호는 리츠 설립요건으로 “제3조부터 제8조까지 및 제45조” 충족 여부를 제시하고 있는데, 소위 대토리츠에 대한 현행 제26조의3제1항제1호의 규정⁴⁰⁾ 및 프로젝트 리츠가 위탁관리 리츠와 유사한 방식으로 운영된다는 점 등을 고려하여 설립요건에 제11조의2⁴¹⁾를 추가하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제26조의4제2항은 프로젝트 리츠로서의 설립신고를 리츠의 설립등기일부터 6개월 이내에 하도록 규정하고 있음. 한편, 현행법 제6조에 따라 설립자본금을 5억원 이상으로 하여 설립된 자기관리 리츠는 제8조의2제4항⁴²⁾에 따라 설립등기일부터 6개월 이내에 인가를 신청하여야 함.

이에 따라, 자기관리 리츠로 설립된 후 프로젝트 리츠로 설립신고를 하는 경우 안 제26조의4제2항 및 제4항⁴³⁾이 현행 제8조의2제4항과 충돌

40) 「부동산투자회사법」

제26조의3(보상을 목적으로 제공한 토지에 대한 개발사업 투자의 특례) ① 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사는 제9조에 따른 영업인가를 받기 전에 대토보상권의 현물출자 및 이와 관련된 업무를 하기 위하여 국토교통부장관에게 특례등록을 할 수 있다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것

41) 「부동산투자회사법」

제11조의2(위탁관리 부동산투자회사의 지점설치 금지 등) 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

42) 「부동산투자회사법」

제8조의2(자기관리 부동산투자회사의 설립보고 등) ④ 자기관리 부동산투자회사는 설립등기일부터 6개월 이내에 국토교통부장관에게 제9조제1항에 따른 인가를 신청하여야 한다.

43) 「개정안」

제26조의4 (프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일로부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

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.

될 소지가 있으므로 프로젝트 리츠에 대해 제8조의2제4항의 적용을 배제하도록 규정하는 방안을 검토할 필요가 있어 보임.

셋째, 안 제26조의4제3항은 프로젝트 리츠의 경우 투자대상에 대하여 취득·개발·개량·처분·관리·임대차·전대차·대출·예치⁴⁴⁾의 업무를 ‘할 수 있고’, 부동산개발사업을 제외한 투자대상에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 ‘한하여 할 수 있다’고 규정하고 있음.

개정안은 이와 같이 프로젝트 리츠의 투자운용방법을 ‘재량사항’으로 규정하고 있는데, 현행법 제21조제2항은 투자운용방법을 의무사항으로 규정하고 있고,

김정재의원안 제50조제4호⁴⁵⁾는 상기 안 제26조의4제3항에 규정된 업무의 범위를 넘어 자산을 투자·운용한 자를 처벌하려는 취지로 이해되는데, 이와 관련하여 안 제26조의4제3항은 재량규정이라는 점에서 행위자가 지켜야 할 의무가 명확하지 않아 죄형법정주의의 명확성 원칙에 반할 우려가 있다는 법무부 의견이 제시된 바 있음.

44) 「부동산투자회사법」

제21조(자산의 투자·운용 방법) 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

45) 「김정재의원안」

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제21조 또는 제26조의4제3항을 위반하여 자산을 투자·운용한 자

이에 현행법의 체계와 명확성의 원칙을 고려하여 안 제26조의4제3항의 투자운용방법을 ‘의무사항’으로 규정하는 방안을 검토할 필요성이 있을 것으로 보임.

넷째, 안 제26조의4제7항⁴⁶⁾은 프로젝트 리츠가 국토교통부장관에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 ‘투자보고서’를 보고하도록 규정하고 있는데, 개정안의 투자보고서는 현행법의 ‘투자보고서’와 명칭이 동일하나 이에 대한 의무사항과 제재수단 등이 상이함.

따라서, 개정안의 투자보고서의 명칭을 수정하거나 현행법과 개정안의 투자보고서의 적용 규정을 통일하는 등 정비가 필요할 것으로 보임.

<표 6> 현행법과 개정안 간 ‘투자보고서’ 비교

구분	투자보고서(현행법 제37조)	투자보고서(안 제26조의4제7항)
의무이행 주체	◦ 영업인가를 받은 자기관리 리츠 ◦ 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 리츠 및 기업구조조정 리츠의 자산관리회사	설립신고를 한 프로젝트 리츠
의무사항	국토교통부장관과 금융위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시	국토교통부장관에게 <u>보고</u>
작성주기	대통령령으로 정하는 바에 따라 사업연도별로 분기마다 작성	미정(대통령령에 위임)
포함내용	재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	미정(대통령령에 위임)
제재수단	미공시 또는 거짓 공시 시 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	불분명

46) 「개정안」

제26조의4 (프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ⑦ 제1항에 따라 설립신고된 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

다섯째, 안 제14조의8제2항⁴⁷⁾은 프로젝트 리츠의 공모의무이행기한을 “영업인가를 받은 날부터 5년 이내”로 정하여 일반적인 리츠의 2년 대비 공모의무이행의 유예를 허용하고 있음.

이와 관련하여, 리츠는 공모의무를 통해 개발이익을 사회화하는 투자기구라는 점에서 공모의무이행기한을 완화할 필요성 및 완화 정도에 대해 검토할 필요가 있을 것으로 보이며, 리츠의 공모의무이행기한을 현행 2년에서 3년으로 연장하는 「부동산투자회사법 일부개정법률안」(염태영 의원 대표발의, 의안번호 제2203277호)도 심사 시 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 현행 제14조의8제2항은 리츠의 공모의무이행기한을 “영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내”로 규정하고 있고 프로젝트 리츠에 대해서도 영업인가 또는 등록이 모두 가능하므로, 안 제14조의8제2항에서 프로젝트 리츠에 대해 공모의무이행기한의 기산일로 규정하고 있는 “영업인가를 받은 날”은 “영업인가를 받거나 등록을 한 날”로 개정할 필요가 있음.

47) 「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 2년(다만, 제26조의4에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 **영업인가**를 받은 날부터 5년 이내를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

나. 프로젝트 부동산투자회사 설립신고제 도입에 따른 조문 정비
(안 제42조, 제44조, 제46조, 제48조, 제49조의7, 제50조 및 제51조)

현행	개정안
제42조(영업인가 등의 취소) ① 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>영업인가·등록 또는 설립인가를</u> 취소하여야 한다.	제42조(영업인가 등의 취소) ① ----- ----- ----- ----- 따른 등록, 제26조의4에 따른 설립신고 ----- ----- . ----- ----- <u>영업인가·등록, 설립신고</u> -----.
1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 <u>영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우</u>	1. ----- ----- <u>영업인가 또는</u> ----- ----- ----- 받거나, 제26조의3에 따른 등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고를 한 -----
2. ~ 9. (생략)	2. ~ 9. (현행과 같음)
② 제1항에 따른 <u>영업인가·등록 및 설립인가의 취소에</u> 관하여는 제9조제5항을 준용한다.	② ----- <u>영업인가·등록 . 설립신고</u> ----- ----- .
제44조(해산) 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.	제44조(해산) ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 <u>취소</u>	6. 제42조에 따른 영업인가, 등록 또는 <u>설립신고의 취소</u>
7. (생략)	7. (현행과 같음)

현행	개정안
통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. 1. 제9조제2항에 따른 영업인가 또는 제9조의2제1항에 따른 <u>등록</u>을 위하여 필요한 사실의 확인 2. ~ 4. (생략) ② (생략) 제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. (생략) 2. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 <u>등록</u>, 제40조에 따른 변경인가 또는 변경등록을 받거나 한 자 3. (생략) 4. <u>제21조</u>를 위반하여 자산을 투자·운용한 자 5. ~ 7. (생략) 제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 1의2. (생략) 2. 제9조제4항, 제9조의2제6항 또는 <u>제26조의3제7항</u>을 위반하여 영업인가 또는 <u>등록</u> 전에 주주가 아닌 자	-----. 1. ----- ----- <u>등록</u>, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를 ----- 2. ~ 4. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제50조(벌칙) ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- <u>등록</u>, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고, ----- 3. (현행과 같음) 4. <u>제21조</u> 또는 제26조의4제3항을 ----- 5. ~ 7. (현행과 같음) 제51조(벌칙) ----- ----- -----. 1. 1의2. (현행과 같음) 2. ----- <u>제26조의3제7항</u> 또는 제26조의4제5항----- ----- <u>등록</u> 또는 설립신고 전-----

현행	개정안
에게 배정하는 방식으로 신주를 발행한 자. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항에 따른 모집에 해당하는 경우에는 제50조제1호를 적용한다.	----- -----. ----- ----- -----.
3. ~ 12. (생략)	3. ~ 12. (현행과 같음)

개정안은 프로젝트 리츠의 도입을 전제로 설립신고의 취소(안 제42조), 설립신고의 취소에 따른 해산(안 제44조·제46조)·청문(안 제48조), 설립신고 수리 업무 위탁(안 제49조의7) 및 설립신고 규정 등 위반에 따른 벌칙(안 제50조·제51조) 등을 정비하려는 것임.

개정안에 대해서는 다음 사항을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

(1) 설립신고의 취소 관련(안 제42조)

첫째, 안 제42조제1항제1호는 현행법의 내용에 안 제26조의4에 따른 ‘설립신고’를 추가하는 것인데, 현행법과 달리 리츠 ‘등록’의 근거 규정인 “제9조의2”가 누락되었으므로 이를 추가할 필요가 있음.

한편, “제26조의3에 따른 등록”을 안 제49조의7제1항제1호 및 안 제50조 제2호⁴⁸⁾의 기준과 통일하여 “제26조의3에 따른 특례등록”으로 명확하게

48) 「개정안」

제49조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

표시하는 방안을 검토할 필요가 있음.

둘째, 현행법 제42조제1항제4호⁴⁹⁾는 리츠가 영업인가·등록 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 조건을 위반한 경우 국토교통부장관이 해당 리츠의 영업인가·등록을 취소할 수 있도록 규정하고 있으나, 개정안은 현행법 제42조제1항제4호에 따른 취소 대상을 프로젝트 리츠의 설립신고까지 확대하는 내용은 담고 있지 않음.

이와 관련하여, 국토교통부는 프로젝트 리츠가 설립신고 요건을 유지하지 못하는 경우 현행법 제39조제2항⁵⁰⁾에 따라 시정조치 등을 하고 제

-
1. 제9조제2항에 따른 영업인가 또는 제9조의2제1항에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를 위하여 필요한 사실의 확인

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

2. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록, 제26조의4에 따른 설립신고, 제40조에 따른 변경인가 또는 변경등록을 받거나 한 자

49) 「부동산투자회사법」

제42조(영업인가 등의 취소) ① 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 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

50) 「부동산투자회사법」

제39조(감독·조사 등) ② 국토교통부장관은 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 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

42조제1항제5호⁵¹⁾에 따라 설립신고를 취소하는 것도 가능하므로 제42조제1항제4호를 별도로 개정할 실익이 낮다는 의견임.

다만, 현행법 제42조제1항제4호에서 시정조치 등의 이행강제수단을 사용하지 않고도 바로 영업인가 또는 등록 취소가 가능하도록 규정하고 있는 것은 투자자 보호 및 시장질서 유지 등의 공익을 고려한 것으로 이해되고 프로젝트 리츠에 대해서도 같은 기준이 적용될 필요가 있으므로, 현행법 제42조제1항제4호의 대상에 ‘설립신고’를 추가하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

(2) 벌칙 관련(안 제50조 등)

벌칙 규정과 관련하여서는 현행법과 개정안 조항의 충돌 가능성과 규정을 보완할 필요성 등에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

첫째, 현행법 제50조제1호⁵²⁾는 영업인가를 받거나 등록을 하지 않고

51) 「부동산투자회사법」

제42조(영업인가 등의 취소) ① 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 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

52) 「부동산투자회사법」

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조에 따른 영업인가 또는 제9조의2에 따른 등록 없이 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 제21조제1항제1호부터 제5호까지에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 업무를 하거나 주식을 모집 또는 매출(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출을 말한다)한 자

부동산투자회사의 명칭을 사용하여 리츠에 허용된 영업을 하거나 주식을 모집·매출한 자에 대하여 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

한편, 안 제26조의4제3항 및 제5항은 설립신고를 한 프로젝트 리츠에 대해 영업 및 신주발행을 허용하고 있으나 해당 개정안은 영업 및 신주발행에 대하여 영업인가를 받은 것으로 의제하고 있지는 않다는 점에서 개정안과 현행법 제50조제1호의 충돌 가능성이 있을 것으로 보임.

<표 7> 프로젝트 리츠 관련 검토가 필요한 벌칙 조항 현황

벌칙	현행법상 위반사항	검토 필요사항
5년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 (제50조제1호)	영업인가·등록 요건을 갖추지 않고 행한 부당명칭 사용 영업 및 주식 모집·매출 (제9조 등)	안 제26조의4에 따른 설립신고를 하였으나 <u>영업인가를 받거나 등록을 하지 않고 부동산투자회사의 명칭을 사용하여 영업을 하거나 신주를 발행한 자의 경우</u>
5년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 (제50조제3호)	영업인가·등록 및 최저자본금 요건을 갖추지 않고 행한 현물출자 방식의 신주발행 (제19조제1항)	안 제26조의4에 따른 설립신고를 하였으나 <u>영업인가를 받거나 등록을 하고 최저자본금 이상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자의 경우</u> * 예) 자기관리 리츠로 설립된 후 프로젝트 리츠 설립 신고를 하였으나 최저자본금 70억원을 갖추기 전에 현물출자 방식으로 신주 발행
미규정	시정명령·보완명령 미이행 (안 제26조의4제8항)	<u>현행법 제41조제3항에 따른 시정명령·보완명령 미이행 시 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금</u> (제52조제10호)

둘째, 현행법 제50조제3호⁵³⁾는 제19조제1항을 위반하여 영업인가를

받거나 등록을 하고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자에 대하여 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

이와 관련하여, 안 제26조의4제6항은 제19조에 따른 현물출자의 경우 프로젝트 리츠가 영업인가를 받은 것으로 간주되도록 규정하고 있고, 위탁관리 리츠의 최저자본금은 프로젝트 리츠의 자본금과 동일한 50억원이라는 점에서, 위탁관리 리츠로 설립된 후 설립신고를 거쳐 프로젝트 리츠가 된 경우 별다른 제한 없이 현물출자가 가능할 것으로 보임.

다만, 자기관리 리츠로 설립된 후 설립신고를 거쳐 프로젝트 리츠가 되었으나 최저자본금 70억원⁵⁴⁾을 충족하지 않고 현물출자를 하는 경우 현행법 제50조제3호를 위반한 것으로 이해될 수 있어, 프로젝트 리츠의 현물출자 요건을 완화하려는 개정안의 취지와 배치되는 면이 있을 것으로 보임.

53) 「부동산투자회사법」

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

3. 제19조제1항을 위반하여 영업인가를 받거나 등록을 하고 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행한 자

54) 「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.

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

셋째, 현행법 제52조제10호⁵⁵⁾에 따르면 제41조제1항·제2항에 규정된 보고사항에 대한 시정명령·보완명령을 이행하지 않은 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌칙이 부과됨.

한편, 안 제26조의4제8항⁵⁶⁾은 국토교통부장관이 투자보고서의 내용과 관련하여 리츠 또는 그 자산관리회사에 시정이나 보완을 명할 수 있도록 규정하고 있으나, 리츠 또는 그 자산관리회사가 해당 시정명령·보완명령을 이행하지 않은 경우에는 별다른 벌칙이 적용되지 않으므로, 벌칙 규정 추가 여부에 대하여 고려해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨⁵⁷⁾.

55) 「부동산투자회사법」

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

10. 제41조제3항에 따른 시정명령 또는 보완명령을 이행하지 아니한 자

제41조(보고 사항) ③ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정되는 경우에는 해당 부동산투자회사, 자산관리회사 또는 부동산투자자문회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

56) 「개정안」

제26조의4 (프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) 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.

57) 다만, 국토교통부는 프로젝트 리츠 또는 그 자산관리회사가 투자보고서의 내용과 관련한 시정·보완명령에 응하지 않은 경우 현행법 제39조제2항과 제42조제1항에 따라 설립신고의 취소가 가능하므로 안 제26조의4제8항 미이행에 대한 벌칙 마련을 위한 개정은 실익이 적다는 입장임.

「부동산투자회사법」

제39조(감독·조사 등) ② 국토교통부장관은 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 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

제42조(영업인가 등의 취소) ① 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 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우

다. 부동산투자회사지원센터의 지정·운영 근거 마련(안 제49조의8 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제49조의8(부동산투자회사 지원센터 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 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

현 행	개 정 안
	<u>2. 지정받은 사항을 위반하여 업무를 수행한 경우</u> <u>⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 지원센터에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.</u> <u>⑥ 제1항부터 제5항까지 규정한 사항 외에 지정, 운영 및 감독 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u>

(1) 리츠지원센터 관련 총괄검토 및 국토교통부의 의견

개정안은 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자자문회사(이하 “부동산투자회사등”이라 함)에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 ‘부동산투자회사 지원센터’(이하 “리츠지원센터”라 함)를 지정·운영하는 근거를 마련하려는 것임.

안 제49조의8제1항에 따르면 국토교통부장관은 정부출연연구기관 또는 공공기관 중에서 리츠지원센터를 지정할 수 있으며, 안 제49조의8제2항은 리츠지원센터의 업무범위를 규정하고 있음.

또한, 개정안은 리츠지원센터에 대한 예산지원 근거(안 제49조의8제3항), 리츠지원센터의 지정취소 요건(안 제49조의8제4항) 및 리츠지원센터에 대한 보고·자료제출 등의 명령 권한(안 제49조의8제5항) 등을 규정하고 있음.

현재도 「부동산투자회사법」 제49조의7과 같은 법 시행령 제47조의7⁵⁸⁾, 「한국부동산원법」 제12조와 같은 법 시행령 제13조⁵⁹⁾에 따라 국토교통부장관이 리츠의 지원·감독 업무 중 일부를 한국부동산원에 위탁하고 있음.

「부동산투자회사법 시행령」에 따라 한국부동산원이 위탁 수행하는 리츠 지원·감독 업무의 범위와 개정안에 따른 리츠지원센터의 업무를

58) 「부동산투자회사법」

제49조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 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. 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인
3. 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

「부동산투자회사법 시행령」

제47조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국부동산원에 위탁한다.

1. 법 제9조제1항, 제9조의2제1항 및 제40조제1항에 따른 영업인가, 등록, 변경인가 및 변경등록을 위해 필요한 사실의 확인
2. 법 제22조의3제1항 및 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 설립인가 및 변경인가를 위해 필요한 사실의 확인
3. 법 제22조의3제10항에 따른 자산관리회사의 경영실태 및 위험 평가 업무
4. 법 제37조제1항에 따른 투자보고서의 접수 업무
5. 법 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인
6. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영(자산운용 전문인력의 자격과 사전교육 및 보수 교육 이수에 관한 데이터베이스 구축·운영은 제외한다)

59) 「한국부동산원법」

제12조(업무) 부동산원은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

3. 부동산투자회사에 대한 업무검사, 감정평가 타당성조사 등 부동산 시장의 적정성 및 질서유지를 위하여 대통령령으로 정하는 업무

「한국부동산원법 시행령」

제13조(업무) ① 법 제12조제3호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 이 경우 제1호, 제1호의2, 제1호의3 및 제2호부터 제4호까지의 업무는 해당 법령에 따라 부동산원이 해당 업무를 위탁받거나 의뢰 또는 요청을 받는 경우만 해당한다.

1. 「부동산투자회사법」 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인 및 같은 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템의 구축·운영(같은 법 제22조에 따른 자산운용 전문인력의 자격 및 사전교육 이수에 관한 데이터베이스 구축·운영은 제외한다)

비교하면 개정안의 ‘부동산투자 관련 연구·평가·분석·자문’을 제외하고 상호간의 업무 범위가 상당히 유사한바, 개정안은 상항 입법의 측면이 있음.

<표 8> 현행법령과 개정안의 부동산투자회사 등 관련 업무위탁 규정 비교

「부동산투자회사법 시행령」	개정안	비고
제47조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국부동산원에 위탁한다.	제49조의8(부동산투자회사 지원센터 지정 등) ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.	
1. 법 제9조제1항, 제9조의2제1항 및 제40조제1항에 따른 영업인가, 등록, 변경인가 및 변경등록을 위해 필요한 사실의 확인	1. 제9조제1항, 제9조의2제1항, 제26조의3, 제26조의4 및 제40조제1항에 따른 영업인가, 등록, 변경인가 및 변경등록 지원	안 제26조의4에 따른 설립신고 수리 지원에 관한 사항 추가 여부 검토 필요
2. 법 제22조의3제1항 및 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 설립인가 및 변경인가를 위해 필요한 사실의 확인	2. 제22조의3제1항 및 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 설립인가 및 변경인가 지원	
3. 법 제22조의3제10항에 따른 자산관리회사의 경영실태 및 위험 평가 업무	3. 제22조의3제10항에 따른 자산관리회사의 경영실태 및 위험 평가 업무	
4. 법 제37조제1항에 따른 투자보고서의 접수 업무		「부동산투자회사법 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 제2202687호) 참고(투자보고서 국토교통부장관 금융위원장 제출 의무 삭제)
5. 법 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사를 위하여 필요한 사실의 확인	4. 제39조제1항에 따른 부동산투자회사등의 업무 또는 재산 등의 검사 지원	
6. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영(자산운용 전문인력의 자격과 사전교육 및 보수교육 이수에 관한 데이터베이스 구축·운영은 제외한다)	5. 부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영	
	6. 부동산투자 관련 연구, 평가, 분석 및 자문	
	7. 그 밖에 부동산투자회사의 지원과 감독을 위해 국토교통부령으로 정하는 업무	‘부동산투자회사’를 ‘부동산투자회사등’으로 변경 여부 검토 필요

한편, 한국부동산원이 지속적으로 리츠 지원·감독 업무를 위탁받아 수행하여 왔으나, 한국부동산원은 부동산금융에 대해 특화된 기관은 아니라는 점에서 리츠를 비롯하여 프로젝트 파이낸싱 및 부동산펀드 등 부동산금융 분야에서 고도의 전문성과 경험을 축적한 독립된 기관이 부동산투자회사 등에 대한 관리·지원을 담당할 필요성이 제기되고 있음.

아울러, 리츠 시장의 지속가능한 발전을 위해서 인가·검사 등 규제영역의 업무지원뿐 아니라 부동산투자자와 관련된 연구·평가·분석·자문 등의 지원 기능도 담당할 수 있는 기관이 필요함.

이에 개정안은 현행 법령상 규정된 위탁업무에 더하여 연구·분석 역량도 갖춘 리츠 전문기구의 운영 기반을 마련하려는 것으로, 특히 리츠가 민간영역의 사업수단일뿐 아니라 공공사업의 정책수단으로서 활발하고 폭넓게 활용되고 있는 점 등을 고려하여, 부동산투자회사등에 대한 지원을 고도화하고 효율적인 감독 업무를 수행하기 위하여 필요한 입법으로 판단됨.

개정안과 관련하여, 국토교통부는 부동산금융업의 복잡성과 전문성을 고려할 때 부동산투자회사등의 육성 및 투자자 보호 등의 업무를 총괄 지원하는 전담기구를 도입할 필요성이 있다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

또한, 「유료도로법」 제23조의7⁶⁰⁾에 따른 ‘민자도로 관리지원센터’ 및 「철도사업법」 제25조의5⁶¹⁾에 따른 ‘민자철도 관리지원센터’⁶²⁾ 등 고도의 전문성이 필요한 분야에서 지원기구가 지정·운영되고 있는 점을 고려하면 지원센터 도입의 실익이 있다는 의견임.

참고로, 한국부동산원에서 리츠 지원·감독 업무를 담당하고 있는 인

60) 「유료도로법」

제23조의7(민자도로 관리지원센터의 지정 등) ① 국토교통부장관은 민자도로에 대한 감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간 내에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 민자도로 관리지원센터(이하 “관리지원센터”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 관리지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 실시협약과 관련한 자문 및 지원
 2. 민자도로의 교통수요 예측, 적정 통행료 및 운영비 산출과 관련한 자문 및 지원
 3. 제23조의2제2항에 따른 민자도로의 유지·관리 및 운영에 관한 기준 및 제23조의2제3항에 따른 운영평가와 관련한 자문 및 지원
 - 3의2. 제23조의3제4항·제6항·제8항에 따른 유지관리계획 및 유지관리시행계획의 수립·검토와 관련한 자문 및 지원
 4. 제21조제5항에 따라 위탁받은 통행료와 부가통행료의 수납 및 같은 조 제6항에 따른 통행료와 부가통행료의 징수
 5. 제6항에 따라 국토교통부장관 또는 유료도로관리청이 위탁하는 업무
 6. 그 밖에 민자도로 감독 지원을 위하여 국토교통부령으로 정하는 업무
- ③ 국토교통부장관이 제1항에 따라 관리지원센터를 지정할 때에는 민자도로에 대한 해당 기관의 전문성을 고려하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 관리지원센터가 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

61) 「철도사업법」

제25조의5(민자철도 관리지원센터의 지정 등) ① 국토교통부장관은 민자철도에 대한 감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 민자철도에 대한 전문성을 고려하여 민자철도 관리지원센터(이하 “관리지원센터”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 관리지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 민자철도의 교통수요 예측, 적정 요금 또는 운임 및 운영비 산출과 관련한 자문 및 지원
 2. 제25조제1항에 따른 민자철도의 유지·관리 및 운영에 관한 기준과 관련한 자문 및 지원
 3. 제25조제3항에 따른 운영평가와 관련한 자문 및 지원
 4. 제25조의3제3항에 따른 실시협약 변경 등의 요구와 관련한 자문 및 지원
 5. 제5항에 따라 국토교통부장관이 위탁하는 업무
 6. 그 밖에 이 법에 따른 민자철도에 관한 감독 지원을 위하여 국토교통부령으로 정하는 업무
- ③ 국토교통부장관은 관리지원센터가 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

62) < 민자도로 관리센터 및 민자철도 관리지원센터 개요 >

력은 2024년 10월말 기준 16명⁶³⁾이며, 국토교통부는 한국부동산원에 대한 업무위탁 범위를 확대하는 「부동산투자회사법 시행령 일부개정령안」을 입법예고⁶⁴⁾ 중임.

(2) 조문별 검토

개정안에 따른 리츠지원센터의 지정·운영 규정에 대해서는 동 개정안의 프로젝트 리츠 도입 방안 등과 관련하여 다음과 같은 점을 검토할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제49조의8제2항제1호는 리츠지원센터의 수행업무 중 리츠의 ‘영업인가, 등록, 변경인가 및 변경등록 지원’을 규정하고 있으나 프로젝트

구분	민자도로 관리지원센터	민자철도 관리지원센터
근거	「유료도로법」 제23조의7	「철도사업법」 제25조의5
목적	민자고속도로 전문·체계적 관리·운영	민자철도 사업 추진, 전문·체계적 관리·운영
연도	2019. 1.	2023. 10.
조직	4개팀 32명	3개팀 22명
주요 업무	- 민자도로 적정 통행료, 실시협약 등 자문 지원 - 민자도로 유지관리·운영 등 자문 - 위탁받은 통행료 등 징수 - 민자도로 감독 지원 등 위탁 업무	- 민자철도 신규사업 등 기획 - 신규사업 협약지원, 요금 등 모니터링 - 운영평가, 유지관리계획 등 사업관리 - 민간투자 SOC 협의체 운영
지정	한국교통연구원	한국교통연구원

※ 자료: 국토교통부

63) 리츠 관련 위탁 업무는 한국부동산원의 리츠심사부(13명)와 ICT운영부(3명)에서 수행하고 있으며, 연간 위탁사업비는 2024년 29억 3,600만원(2025년 예산안 32억 4,000만원)임.

64) 국토교통부공고 제2024-1353호(2024.10.14.). 접수기간: 2024.10.14.~2024.11.25.

「부동산투자회사법 시행령 일부개정령안」

현행	개정안
제47조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국부동산원에 위탁한다. 1. ~ 6. (생략) <신설>	제47조의7(업무위탁) ① ----- ----- ----- 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 부동산투자회사 등에 관한 부동산 금융 기획·컨설팅 및 분석평가 업무 8. 부동산투자회사 등의 자문 관련 업무
<신설>	

트 리츠 설립신고 지원에 대해서는 명시하고 있지 않음.

반면, 안 제49조의7제1항제1호⁶⁵⁾는 국토교통부장관이 위탁할 수 있는 업무의 범위에 프로젝트 리츠 ‘설립신고의 수리’를 추가하고 있으므로, 안 제49조의8제2항제1호에 따른 리츠지원센터의 수행업무 범위에도 설립신고에 관한 사항을 추가하는 방안을 검토할 필요가 있음.

둘째, 개정안은 현행 시행령과 달리 현행법 “제37조제1항⁶⁶⁾에 따른 투자보고서의 접수 업무”는 리츠지원센터의 수행업무 범위에서 제외하고 있음.

리츠 투자보고서의 접수 업무를 반드시 법률에 명시하여야 할 필요는 없으나, 리츠 투자보고서는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어 있는 자료로서 리츠 감독 차원에서 이에 대한 접수에 그치는 게 아니라 분석·평가 업무도 수반되고 있으므로, 리츠 투자보고서의 접수 업무를

65) 「개정안」

제49조의7(업무위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

1. 제9조제2항에 따른 영업인가 또는 제9조의2제1항에 따른 등록, 제26조의3에 따른 특례등록 또는 제26조의4에 따른 설립신고의 수리를 위하여 필요한 사실의 확인

66) 「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.

- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

리츠지원센터의 법률상 수행업무 범위에서 제외하는 것의 타당성에 대한 입법정책적 판단이 필요할 것으로 생각됨.

다만, 현행법 제37조제1항에 따른 투자보고서의 제출 의무를 삭제하는 「부동산투자회사법 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 의안번호 제2202687호)⁶⁷⁾이 국토교통위원회에 회부되어 있으므로, 개정안 심사에 참고할 필요가 있음⁶⁸⁾.

셋째, 안 제49조의8제2항제7호는 “그 밖에 부동산투자회사의 지원과 감독을 위해 국토교통부령으로 정하는 업무”를 리츠지원센터의 수행업무 범위에 넣고 있는데, 지원·감독 대상에는 자산관리회사와 부동산투자자문회사도 포함되므로, “부동산투자회사”를 “부동산투자회사등”으로 포괄하는 방안을 검토할 필요가 있음.

넷째, 안 제49조의8제4항은 국토교통부장관이 리츠지원센터의 지정을

67) 「부동산투자회사법 일부개정법률안」(서범수의원 대표발의, 의안번호 제2202687호)

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

68) 추가적으로, 「부동산투자회사법 시행령 일부개정령안」(‘각주 63’ 참고)에 따라 한국부동산원의 수행업무로 추가될 ‘부동산투자회사 등에 관한 부동산 금융 기획·컨설팅 및 분석·평가 업무’와 ‘부동산투자회사 등의 자문 관련 업무’에 대해서도 법률에 명시할지 여부에 대해 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

취소할 수 있거나 취소하여야 하는 경우를 규정하고 있는 반면, 지정 취소에 대한 청문 절차는 명시하고 있지 않음.

「행정절차법」 제22조제1항제2호⁶⁹⁾에 따르면 행정청은 개별 법률에 별도의 규정이 없더라도 행정청이 필요하다고 인정하는 경우 청문을 실시할 수 있으므로⁷⁰⁾ 청문 규정을 개별법에 반드시 명시할 필요는 없으나, 현행 「부동산투자회사법」에 청문 규정이 있고 각종 지원센터의 지정 취소 시 청문을 의무화하는 입법례⁷¹⁾가 다수 있으므로,

현행법 제48조⁷²⁾를 개정하여 리츠지원센터의 지정 취소 처분을 하는

69) 「행정절차법」

제22조(의견청취) ① 행정청이 처분을 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 청문을 한다.

2. 행정청이 필요하다고 인정하는 경우

70) 국회사무처, 『법제기준과 실제』 (2024 개정증보판), 712쪽

71) 「여성의 경제활동 촉진과 경력단절 예방법」

제18조(지정취소) ① 여성가족부장관과 고용노동부장관은 중앙지원센터 또는 지원센터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. (단서 및 각 호 생략)

② 여성가족부장관과 고용노동부장관은 제1항에 따라 지정을 취소하려는 경우에는 청문을 하여야 한다.

「모빌리티 혁신 및 활성화 지원에 관한 법률」

제7조(모빌리티지원센터의 지정 등) ① 국토교통부장관은 모빌리티 혁신을 효율적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 대통령령으로 정하는 기간 동안 모빌리티지원센터로 지정할 수 있다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

2. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업

3. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관

⑤ 국토교통부장관은 모빌리티지원센터가 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

제24조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려는 경우에는 청문을 하여야 한다.

1. 제7조제5항에 따른 모빌리티지원센터의 지정 취소

72) 「부동산투자회사법」

경우 청문을 실시하도록 의무화할지 여부에 대해 검토할 수 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

제48조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 「행정절차법」에 따라 청문을 하여야 한다.

1. 제23조제3항에 따른 등록의 취소
2. 제42조제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소

참고1

리츠 유형별 비교

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	- 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

참고2

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	○	시행 규칙 §2①	○
	임원 변경	법 §41①2	○		
	임원 현황·경력증명서			감독규정 §6①2, ②2	○
	거래제한자와 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	○