



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산투자회사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력 추가》
■ 이종배의원 대표발의(의안번호 제2209148호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이종배의원 대표발의(제2209148호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 참고사항	1
4. 검토의견	3
가. 발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력 추가(안 제7조제3호)	3

I. 이종배의원 대표발의(제2209148호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이종배의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 부동산투자회사 발기인의 결격사유로서 사기범죄로 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자 등을 규정하고 있음.

그런데 최근 투자리딩방 사기, 전세사기 등 조직적 사기범죄를 일반적인 사기죄보다 가중하여 처벌하는 “특수사기죄”를 「형법」에 신설함과 동시에 현행법상 부동산투자회사 발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력자를 추가해야 한다는 의견이 있음.

이에 부동산투자회사 발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력자를 추가하여 규정함으로써 부동산투자 관련 조직적 사기범죄를 억제하고 투자자를 보호하려는 것임(안 제7조제3호).

3. 참고사항

이 법률안은 이종배의원이 대표발의한 「형법 일부개정법률안」(의

안번호 제9145호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정하여야 할 것임.

4. 검토의견

가. 발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력 추가(안 제7조제3호)

현행	개정안
제7조(발기인) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부동산투자회사의 발기인이 될 수 없다. 이 경우 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인 중 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나와 동일하거나 유사한 사유에 해당하는 자도 또한 같다.	제7조(발기인) ----- ----- -----. ----- ----- -----.
1.2. (생략)	1.2. (현행과 같음)
3. 이 법 또는 「공인중개사법」, 「부동산 거래신고에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 「형법」 제214조부터 제224조까지 및 제347조, 제347조의2, 제348조, <u>제348조의2</u> , 제349조부터 제359조까지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 금융 관련 법률(이하 이 조에서 “관련법률”이라 한다)에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자	3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제348조의2</u> , <u>제348조의3</u> ,----- ----- ----- ----- ----- -----
4. ~ 6. (생략)	4. ~ 6. (현행과 같음)

현행 「부동산투자회사법」 제7조는 부동산투자회사(이하 “리츠”¹⁾라 함)의 발기인의 결격사유를 규정하고 있으며, 같은 조 제3호의 범죄경력에 관한 사항에 따라 「형법」 제347조(사기), 제347조의2(컴퓨터 등 사용사기) 및 제348조(준사기)²⁾ 등 일정 법률을 위반하여 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함함) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자는 리츠의 발기인이 될 수 없는데,

개정안은 리츠 발기인의 결격사유 중 범죄경력에 관한 사항에 「형법 일부개정법률안」(이종배의원 대표발의, 제2209145호, 이하 “형법 일부개정법률안”이라 함)에 따른 ‘특수사기죄’(형법」 제348조의2 신설³⁾) 경력을 추가하려는 것임.

1) 리츠(REITs; ReaEstEate Investment Trusts)

2) 「형법」

제347조(사기) ① 사람을 기망하여 재물의 교부를 받거나 재산상의 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 전항의 방법으로 제삼자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

제347조의2(컴퓨터 등 사용사기) 컴퓨터 등 정보처리장치에 허위의 정보 또는 부정한 명령을 입력하거나 권한 없이 정보를 입력·변경하여 정보처리를 하게 함으로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 취득하게 한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제348조(준사기) ① 미성년자의 사리분별력 부족 또는 사람의 심신장애를 이용하여 재물을 교부 받거나 재산상 이익을 취득한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제1항의 방법으로 제3자로 하여금 재물을 교부받게 하거나 재산상 이익을 취득하게 한 경우에도 제1항의 형에 처한다.

3) 「형법 일부개정법률안」(이종배의원 대표발의, 제2209145호)

현행	개정안
<신설>	제348조의2(특수사기) 2명 이상이 합동하여 제347조, 제347조의2 및 제348조의 죄를 범한 자는 2년 이상 20년 이하의 징역에 처한다.
第348條의2(便宜施設不正利用) (생략)	第348條의3(便宜施設不正利用) (현행 제348조의2와 같음)

현행 「형법」은 사기, 컴퓨터등 사용사기 및 준사기 등 사기 관련 범죄로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이익을 취득하게 한 자 등을 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있는데,

이른바 보이스포싱, 투자리딩방 사기⁴⁾ 및 전세사기 등 조직적 사기 범죄가 증가함에 따라 이에 대해서는 처벌을 보다 강화할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 「형법 일부개정법률안」은 2명 이상이 합동하여 「형법」 제347조, 제347조의2 및 제348조의 죄를 범한 것을 특수사기죄로 규정하고, 특수사기죄를 범한 자는 「형법」 제347조, 제347조의2 및 제348조의 죄에 비해 가중처벌(2년 이상 20년 이하의 징역)함으로써 조직적인 사기 범죄를 억제하고 피해자를 보호하려는 취지의 입법임.

한편, 리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하여 수익을 배당하는 간접투자기구로서 부동산과 금융이 결합된 측면이 있다는 점에서, 부동산과 금융 분야에서 증가하고 있는 특수사기로 인해 리츠 시장에도 피해가 유발될 우려가 있을 것으로 보임.

4) 온라인 양방향 채널(단체대화방) 등을 활용하여 투자 대상에 대하여 전문 지식이 부족한 투자 초보자들을 이끌어주는 방식으로 거짓 혹은 과장된 정보를 주고 투자를 유도하는 사기 수법 등을 일컫음.

이에 개정안은 「형법」 개정으로 특수사기죄가 신설되는 경우 특수사기죄 경력을 「부동산투자회사법」에 따른 리츠 발기인의 결격사유에 추가함으로써, 특수사기로부터 투자자의 재산과 리츠 시장질서를 보호하기 위한 취지의 입법으로 이해되며,

결격사유를 “필요한 항목만 최소한으로 규정”하고 “대상이 되는 자격, 신분, 영업 또는 사업 등과 실질적인 관련”을 기준으로 규정하도록 한 「행정기본법」 제16조5)의 결격사유 기준 규정에도 부합할 것으로 보임.

국토교통부는 현행 「부동산투자회사법」에서 투자자 보호와 리츠 시장의 건전성 유지를 위해 사기죄 등의 위반을 리츠 발기인의 결격사유로 규정하고 있다는 점을 고려할 때, 부동산투자 관련 조직적 사기 범죄를 예방하고 투자자를 보호하기 위하여 리츠 발기인의 결격사유에 특수사기죄 경력자를 추가할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5578

5) 「행정기본법」

제16조(결격사유) ① 자격이나 신분 등을 취득 또는 부여할 수 없거나 인가, 허가, 지정, 승인, 영업등록, 신고 수리 등(이하 “인허가”라 한다)을 필요로 하는 영업 또는 사업 등을 할 수 없는 사유(이하 이 조에서 “결격사유”라 한다)는 법률로 정한다.

② 결격사유를 규정할 때에는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 규정의 필요성이 분명할 것
2. 필요한 항목만 최소한으로 규정할 것
3. 대상이 되는 자격, 신분, 영업 또는 사업 등과 실질적인 관련이 있을 것
4. 유사한 다른 제도와 균형을 이룰 것