

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

부동산투자회사법 시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 박상우 (국토교통부장관)
제출연월일	2024. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

부동산투자회사 시장의 발전을 촉진하기 위해 발표한 ‘리츠 활성화 방안(2024. 6. 17. 관계부처 합동)’의 후속조치로, 부동산 투자회사의 투자대상을 확대하고, 부동산투자회사 및 자산관리회사의 보고·공시사항을 간소화하며, 투자자 보호를 위해 준법감시인의 임면을 공시토록 하는 등 부동산투자회사 시장 발전과 투자자 보호를 위해 필요한 사항을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 부동산투자회사의 자산 중 부동산으로 인정하는 범위를 수요가 높고 안정적인 수익확보가 가능한 새로운 자산까지 확대하는 등 부동산투자회사의 투자대상 확대(안 제27조제1항제9호부터 제11호까지 신설)
- 나. 노인복지주택의 원활한 공급 등을 위해 노인주거복지시설의 입소보증금을 부동산투자회사의 총 자산 가액 산정 대상에서 제외(안 제27조제3항제3호)
- 다. 부동산투자회사의 행정적 부담 완화를 위해 신용평가 결과서 제출의무 삭제(안 제29조제3항)
- 라. 투자자 보호를 위해 준법감시인 임면을 보고사항을 투자보고서에 포

함하여 공시사항으로 전환(안 제40조제3항제1호의2 신설 및 제46조 제2항 삭제)

마. 부동산투자회사의 정관변경을 변경인가(등록)사항에서 보고사항으로 전환(안 제42조의2제1항 및 제43조제2항제1호)

바. 부동산투자회사 및 자산관리회사의 주주총회 특별결의 및 겸영업무 착수·완료사실에 대한 보고의무 일부 완화(안 제43조제2항제7호 및 제3항제5호 삭제)

사. 부동산투자회사 관련 업무의 추가 위탁사업 근거 마련

- 부동산 금융 기획·컨설팅 및 분석·평가 업무, 자문 관련 업무(한국 부동산원), 자산관리회사 등의 전문인력 등록·관리 등에 관한 업무(협회)에 위탁(안 제47조의3제1항 제7호·제8호 및 제2항제1호)

아. 자산관리회사 합병 시 최대주주의 결격사유를 ‘벌금형’에서 ‘5억원 이상의 벌금형’으로 합리화(별표 3 제1호마목)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안

부동산투자회사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제1항에 제9호부터 제11호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항제3호 중 “임대보증금”을 “임대보증금과 「노인복지법」에 따른 노인주거복지시설에 입소하는 자로부터 받은 보증금”으로 한다.

9. 법 제2조제3호 다목에 따른 부동산과 관련된 유동화증권 또는 같은 호 라목에 따른 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

10. 토지(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공유수면을 포함한다)나 건물에 설치하는 경제적 가치가 있는 공작물 및 부속물에 투자한 금액

11. 그 밖에 1호부터 제10호까지와 유사한 경우로서 국토교통부장관이 인정한 금액

제29조제3항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 기관에 제출하고, 법 제49조의6제1항”을 “법 제49조의6제1항”으로 하고, 같은 항 각 호를 각각 삭제한다.

제40조제3항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 법 제47조제2항에 따른 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회

사의 준법감시인 임면 또는 변경 사항

제42조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우”를 “정관을 변경하는 경우(법 제8조제1항제10호의2의 사항을 변경하는 경우는 제외한다)”로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 삭제한다.

제43조제2항제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제7호 및 제8호를 각각 삭제하며, 같은 조 제3항제5호를 삭제한다.

1. 법 제8조제1항에 따른 사항을 변경하는 경우(같은 항 제10호의2의 사항을 변경하는 경우는 제외한다)

제47조의7제1항에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. 부동산투자회사 등에 관한 부동산 금융 기획·컨설팅 및 분석·평가 업무
8. 부동산투자회사 등의 자문 관련 업무

제47조의7제2항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 자산운용 전문인력의 등록, 변경, 이력·자격 확인 등 전문인력 관리에 관한 업무

별표 3 제1호 요건란 마목의 2) 및 3)을 3) 및 4)로 하고, 2)를 다음과 같이 신설한다.

- | |
|---|
| 2) 위 1)에도 불구하고 자산관리회사가 합병, 분할 또는 분할 합병으로 신설되거나 존속하는 경우에는 최대주주가 최근 5년간 제5조제1항 각 호의 법률이나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 또는 「조세범 처벌법」을 위반해 5억원의 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것 |
|---|

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제27조(자산의 산정기준) ① 다음 각 호에 해당하는 금액은 법 제 25조제1항 후단 및 제49조의2제 1항에 따른 총자산의 100분의 7 0 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포 함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본 다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	제27조(자산의 산정기준) ① ---- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. <u>법 제2조제3호 다목에 따른 부동산과 관련된 유동화증권 또는 같은 호 라목에 따른 주 택저당채권담보부채권 및 주 택저당증권을 매입하기 위하 여 투자한 모든 금액</u> 10. <u>토지(「공유수면 관리 및 매 립에 관한 법률」 제2조제1호 에 따른 공유수면을 포함한 다)나 건물에 설치하는 경제 적 가치가 있는 공작물 및 부 속물에 투자한 금액</u> 11. <u>그 밖에 제1호부터 제10호 까지와 유사한 경우로서 국토</u>
<u><신설></u>	
<u><신설></u>	

② (생략) ③ 법 제25조제1항에 따른 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다. 1. 2. (생략) 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다)과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법 4. (생략) 제29조(신용평가) ①·② (생략) ③ 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 제2항에 따라 신용평가를 받은 결과(신용등급을 포함한다)를 다음 각 호의 기관에 제출하고, 법 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회	<u>교통부장관이 인정한 금액</u> ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- ----- <u>임대보증금과 「노인복지법」에 따른 노인주거복지시설에 입소하는 자로부터 받은 보증금</u>---- 4. (현행과 같음) 제29조(신용평가) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>법 제49조의6 제1항</u>----- -----
---	--

사 정보시스템을 통하여 공시해야 한다.

1. 국토교통부

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제373조의2에 따라 허가를 받은 거래소

3. 법 제49조의4에 따른 자기관리 부동산투자회사·자산관리회사 또는 부동산투자자문회사의 단체(이하 “협회”라 한다) 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 협회

④·⑤ (생략)

제40조(투자보고서) ①·② (생략)

③ 법 제37조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 경우 해당 사항이 있는 경우에만 작성한다.

1. (생략)

<신설>

-----.

<삭제>

<삭제>

<삭제>

④·⑤ (현행과 같음)

제40조(투자보고서) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1. (현행과 같음)

1의2. 법 제47조제2항에 따른 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사의 준법감시인 임면 또는 변경 사항

2. ~ 12. (생략) ④ (생략) 제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유) ① 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. <u>관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우</u> 2. <u>법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우</u> ② (생략) 제43조(보고 사항) ① (생략) ② 법 제41조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. <u>법 제8조제1항제1호, 제3호부터</u>	2. ~ 12. (현행과 같음) ④ (현행과 같음) 제42조의2(부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록의 예외사유) ① ----- ----- ----- 정 관을 변경하는 경우(법 제8조제1항제10호의2의 사항을 변경하는 경우는 제외한다)----- -----. <삭 제> <삭 제> ② (현행과 같음) 제43조(보고 사항) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. <u>법 제8조제1항에 따른 사항</u>
---	---

<u>터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우</u> 1의2. ~ 6. (생략) <u>7. 「상법」 제434조에 따른 특별결의를 한 경우</u> <u>8. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우</u> 9. · 10. (생략) ③ 법 제41조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 4. (생략) <u>5. 검영을 통해 수행하는 사무의 착수 및 완료 사실(자산관리회사만 해당한다)</u> 6. (생략) ④ (생략) 제46조(준법감시인) ① (생략) <u>② 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사가 준법감시인을 임면하였을 때에는 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.</u>	<u>을 변경하는 경우(같은 항 제10호의2의 사항을 변경하는 경우는 제외한다)</u> 1의2. ~ 6. (현행과 같음) <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> 9. · 10. (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) <u><삭 제></u> 6. (현행과 같음) ④ (현행과 같음) 제46조(준법감시인) ① (현행과 같음) <u><삭 제></u>
---	---

③ ~ ⑥ (생략) 제47조의7(업무위탁) ① 국토교통 부장은 법 제49조의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 한국 부동산원에 위탁한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ② 국토교통부장은 법 제49조 의7제1항에 따라 다음 각 호의 업무를 협회 중 국토교통부장관 이 정하여 고시하는 협회에 위 탁한다. 1. <u>법 제41조제2항제3호에 따른 자산운용 전문인력 변경보고 의 접수와 보고내용의 확인에 관한 업무</u> 2. (생략) ③ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음) 제47조의7(업무위탁) ① ----- ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. <u>부동산투자회사 등에 관한 부동산 금융 기획·컨설팅 및 분석·평가 업무</u> 8. <u>부동산투자회사 등의 자문 관련 업무</u> ② ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>자산운용 전문인력의 등록, 변경, 이력·자격 확인 등 전문 인력 관리에 관한 업무</u> 2. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
--	---

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 부동산투자제도과	
연 락 처	(044) 201 - 3417