



부동산투자회사법 시행령 및 시행규칙 개정

2025.08.22

2025년 5월 27일 공포된 부동산투자회사법 개정안(이하 “개정 법”)의 후속조치로, 2025년 8월 13일에 부동산투자회사법 시행령(안)(이하 “개정 시행령안”) 및 부동산투자회사법 시행규칙(안)(이하 “개정 시행규칙안”)에 대한 입법예고가 이루어졌습니다.

개정 시행령안은 (i) 프로젝트 부동산투자회사(이하 “프로젝트리츠”) 도입에 따른 조문 신설, (ii) 정관 중 변경인가 사항의 축소, (iii) 리츠 지원센터의 위탁근거 마련 및 리츠지원센터 지정절차 등 규정, (iv) 부동산개발사업의 범위 확대, (v) 공모예외주주의 범위 확대, (vi) 과태료 감면 확대, (vii) 자산관리회사의 주요주주 적격요건 기준 개선, (viii) 부동산투자자문회사의 등록 요건 완화 등을 주요 내용으로 하고 있습니다.

[1] 개정 시행령안 및 개정 시행규칙안의 주요 내용

가. 프로젝트리츠 도입에 따른 조문 신설

개정 시행령안은 프로젝트리츠 도입에 따라 설립신고 절차 등 아래와 같은 조문을 신설하였습니다.

구분	내용	개정규정
설립신고서 기재사항	설립신고서에 기재할 사항을 아래와 같이 구체화함 1. 상호, 본점소재지, 법인설립등기에 관한 사항 2. 자본금에 관한 사항 3. 발기인, 임원에 관한 사항 4. 개발 대상 토지, 개발방법, 사업의 추진일정 및 건축계획 등이 포함된 사업개요에 관한 사항 5. 자산관리회사(위탁관리 부동산투자회사인 경우에 한정) 및 해당 회사에 대한 업무위탁에 관한 사항 6. 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(사무수탁회사) 및 해당 기관에 대한 업무 위탁에 관한 사항 7. 자산보관기관 및 해당 기관에 대한 업무 위탁에 관한 사항	개정 시행령안 제8조의4 제1항
영업인가/등록	부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 1년 6개월 이 되는 날까지	개정 시행령안

의무이행시기	영업인가 또는 등록(이하 “ 영업인가등 ”)을 받아야 하며, 해당 프로젝트리츠가 요청하는 경우로서 공익 및 투자자보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위에서 한 차례만 연장 가능	제8조의4 제2항
사업투자보고서 제출의무	사업투자보고서를 사업연도 개시일로부터 매 3개월이 종료되는 날에 작성하여 작성일로부터 45일 이내에 보고(단, 회계기간의 말일의 경우 해당일로부터 90일 이내에 보고)	개정 시행령안 제8조의4 제3항
공시의무	프로젝트리츠 보유 채권 발행인이나 거래상대방의 부도, 회생절차 개시신청 또는 파산절차의 진행 등의 사유로 부실자산 발생 시 공시	개정 시행령안 제8조의4 제4항
기타사항	프로젝트리츠의 설립신고, 사업투자보고서와 관련하여 필요한 서식 등 세부적인 사항은 국토교통부장관이 고시	개정 시행령안 제8조의4 제5항

- (프로젝트리츠 설립신고 추가 요건의 미규정)** 개정 법 제26조의4 제1항 제4호는 법에 규정된 요건 이외에 대통령령으로 프로젝트리츠의 설립신고 요건을 추가할 수 있도록 하고 있어 개정 시행령에 어떠한 요건이 추가될지 귀추가 주목되었으나 개정 시행령안에서는 그에 관해 별도의 규정을 두지 않았습니다. 그리고 개정 시행령안 제8조의4 제1항 제4호에서는 설립신고서에 부동산개발사업의 개요만을 기재하도록 하고 있고 사업계획서 등의 제출을 요구하고 있지 않습니다. 개정 시행령안 대로라면 법에 규정된 요건 이외에 사업계획의 적정성이나 다른 실질적인 사항에 관한 요건이 요구되지는 않을 것으로 예상됩니다. 따라서 부동산 개발 후 분양, 임대 등 다양한 형태의 개발사업에 프로젝트리츠의 활용이 가능할 것으로 판단됩니다.
- (프로젝트리츠의 영업인가등 시점)** 개정 시행령안에서는 프로젝트리츠의 영업인가등의 기한을 준공 후 1년 6개월(단, 공익 및 투자자 보호를 위해서 필요하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위에서 1차례 연장 가능)까지로 정하였습니다. 프로젝트리츠는 영업인가등을 받은 날로부터 5년 이내에 주식을 공모하여야 하며 또한 주식의 공모가 완료되면 1인당 주식소유한도를 50%로 제한하는 주식분산규제가 적용됩니다. 프로젝트리츠 신고일로부터 건설기간을 3년으로 가정할 경우 프로젝트리츠 신고일로부터 최장 10년까지 주식 공모 의무가 유예됩니다. 따라서 프로젝트리츠의 투자자로서는 투자금 회수 방안으로서 지분매각(Share Deal), 리츠 주식의 공모 및/또는 상장 이외에도, 영업인가등을 받기 전까지의 기간을 활용하여 개발된 자산을 매각하는 등의 실물 부동산 거래(Asset Deal)도 함께 고려할 수 있습니다.
- (개발단계에서의 제3자 배정 유상증자 허용범위 미규정)** 개정 법 제26조의4 제5항은 설립신고를 한 프로젝트리츠는 대통령령으로 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다”고 규정하고 있으나 개정 시행령안에서는 이에 관한 규정을 마련하지 아니하였습니다. 개정 법 제26조의4 제5항은 영업인가등을 받기 전 개발단계에 있는 프로젝트리츠에게 일정한 범위 내에서 제3자 배정 유상증자를 허용하고자 하는 취지에서 신설된 것인데 개정 시행령안 대로라면 여전히 영업인가등을 받기 전에는 제3자 배정 방식을 유상증자를 할 수 없습니다.

(참고로, 개정 법 제26조의4 제6항은 현물출자, 차입 및 사채발행 등과 관련하여서는 설립신고를 한 프로젝트리츠가 영업인가를 받거나 등록을 한 것으로 간주하는 특례를 두고 있으나, 영업인가 전 신주 발행을 금지하는 부동산투자회사법 제9조 제4항에 대해서는 이러한 특례가 적용되지 않습니다.)

위와 같은 개정 법 제26조의4 제5항의 신설 취지 및 실무상 영업인가등을 받기 전 개발단계에서도 유연한 자본 조달을 위하여 제3자 배정 방식의 유상증자가 필요할 수 있다는 점을 고려하면 추후 개정 시행령안의 입법 과정에서 해당 내용이 보완될 가능성이 있으므로 입법 동향을 계속 지켜볼 필요가 있습니다.

나. 정관 중 변경인가 대상 축소(개정 시행령안 제42조의2조 제1항)

개정 법은 리츠의 정관 변경 시 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 내용을 변경하는 경우에는 변경인가를 받도록 하고, 그 외 나머지 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부장관에게 보고하는 것으로 제도를 정비하였습니다(개정 법 제40조 제1항 제1호, 제41조 제1항 제2호의2).

개정 시행령안은 개정 법 제8조 제1항 각 호에 나열되어 있는 정관 기재사항 중 주주의 이익에 직접적으로 영향을 미치는 이익배당(법 제

8조 제1항 제8호)과 자산관리회사(스폰서기업)과의 관계에서 이해상충의 소지가 있는 법인이사등(법 제8조 제1항 제10호의2)에 관한 사항만 변경인가 대상으로 정하였습니다. 이에 따라 변경인가 대상이 15개에서 2개로 축소되어 정관 변경과 관련된 자산관리회사의 업무 부담이 크게 경감될 것으로 판단됩니다.

다. 리츠지원센터의 위탁근거 마련(개정 시행령안 제47조의7 제1항, 부칙 제2조) 및 리츠지원센터 지정 절차 등 규정(개정 시행규칙안 제7조)

개정 법은 국토교통부장관이 리츠, 자산관리회사 감독업무 등을 효율적으로 수행하기 위하여 정부출연 연구기관, 공공기관 중에서 부동산 투자회사 지원센터(이하 “리츠지원센터”)를 지정할 수 있도록 하고 있으며, 지정된 리츠지원센터는 리츠·자산관리회사 영업인가 등 지원, 리츠 검사지원, 리츠정보시스템 구축 및 운영 등 업무를 수행하게 됩니다(개정 법 제49조의9).

한편, 개정 시행령안은 개정 법 제49조의7 제1항에 따른 업무수탁 기관을 한국부동산원에서 리츠지원센터로 변경하면서 리츠지원센터 지정 전까지는 한국부동산원이 리츠지원센터의 업무를 수행하도록 하였습니다(개정 시행령안 제47조의7 제1항, 부칙 제2조). 또한 개정 시행규칙안을 통해 국토교통부장관이 리츠지원센터 운영계획의 적정성, 기관의 적합성, 사업추진 적극성을 검토하여 리츠지원센터를 지정(운영기간은 5년이며 연장 가능)하도록 하는 등 리츠지원센터 지정절차 등에 관한 규정을 마련하였습니다(개정 시행규칙안 제7조).

라. 부동산개발사업의 범위 확대(개정 시행령안 제2조 제1항 제1호)

부동산투자회사법은 리츠가 투자할 수 있는 ‘부동산개발사업’의 범위를 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하는 사업, 공유수면을 매립하여 토지를 조성하는 사업, 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 증·개축하는 사업 등으로 나열하고 있고, 시행령에서는 부동산개발사업 중 증·개축사업에 대해서 일정한 규모 제한을 두고 있었습니다(법 제2조 제4호, 시행령 제2조 제4항).

이는 그 동안 리츠의 부동산개발사업에 대한 투자를 제약하는 요인 중 하나로 지적되어 왔는데 개정 시행령안은 증·개축사업 투자 규모에 대한 제한(연면적 10%이상 + 증개축 면적 3,000㎡ 초과)을 폐지하고 리모델링을 부동산개발사업의 범위에 포함시켰습니다(개정 시행령안 제2조 제4항 제1호). 이에 따라 리모델링 방식의 도시정비사업에 대한 투자도 가능하게 되었고 또한 규모와 관계없이 증·개축사업에 투자할 수 있게 되었습니다.

마. 공모예외 주주 확대(개정 시행령안 제12조의3 제1호 및 제31호)

부동산투자회사법은 지방자치단체, 연기금 등 대통령령으로 정한 주주가 50% 이상 주식을 보유한 리츠의 경우 공모의무를 면제함으로써 이들 기관, 연기금 등이 이익배당을 통해 투자금을 원활히 회수할 수 있도록 하고 있으나(법 제14조의8 제3항 제1호), 국가(주택도시보증)나 지방소멸대응기금* 등은 이러한 공모예외주주에 포함되어 있지 않았습니다. 이는 국가나 이들 기금의 자금을 정책리츠에 활용하는 것에 제약요인으로 작용하였으나, 개정 시행령안은 다양한 공적자금이 리츠에 원활하게 투자될 수 있도록 공모예외주주에 ‘국가’를 추가하였습니다. 또한 국토교통부장관은 필요한 경우 공모예외주주를 추가로 지정할 수 있도록 하여 경제 환경의 변화에 따라서 신속하게 대처할 수 있도록 하였습니다(개정 시행령안 제12조의3 제1호 및 제31호).

*지방소멸대응기금은 지역활성화투자펀드 출자자(기획재정부, 산업은행 포함)로서 해당 펀드를 통하여 데이터센터, 태양광·풍력발전시설 등에 투자가 가능한데, 공모예외주주에 포함되어 있지 않아 정책리츠에 활용하기에는 한계가 있었습니다.

바. 과태료 감면 확대(개정 시행령안 [별표2])

현행 시행령 [별표2]는 고의·중과실이 없거나 투자자 피해가 없는 경미한 실수라 하더라도, 과태료 부과대상에 해당하는 경우에는 최대 1/2의 범위 내에서 감경만 가능하도록 규정하고 있습니다(즉, 과태료 면제는 불가능함).

개정 시행령안은 투자자 피해가 없고 단순 업무실수에 해당하는 것으로서 재발방지 대책 등을 충분히 갖출 경우, 과태료를 감면할 수 있도록 개선하였습니다(개정 시행령안 [별표2]). 이는 자본시장법 등 유사 입법례에서 과태료의 감경 또는 면제가 가능하도록 규정하고 있다는 점을 고려하여 합리적인 규율 체계를 마련하고자 한 것으로 이해됩니다. 이에 따라 리츠 관련자 및 기관은 리츠지원센터의 사실관계 조사, 리츠자문위원회의 심의 등을 거쳐 과태료를 면제받을 수 있게 되었습니다.

사. 자산관리회사 주요주주 적격요건 기준 개선(개정 시행령안 [별표3])

현행 시행령 [별표3]은 자산관리회사의 최대 출자자와 자본금의 10% 이상을 출자하는 자의 요건을 정하면서, 자산관리회사의 주요주주에 대해서는 처벌제재이력, 자기자본 확보 등 심사를 통해 지배구조의 건전성을 관리하고 있습니다. 그러나 실제회사가 SPC 등 명목회사를 이용해 주요주주가 되는 경우, 규정 미비로 인하여 실제회사에 대한 심사가 가능한지 여부가 불명확한 상태가 유지되고 있었습니다. 이에 유사입법례(예컨대 금융회사의 지배구조에 관한 법률에 따른 대주주 변경승인 시 대주주가 명목회사인 경우 배후 실제회사를 기준으로 적격성을 심사(금융사지배구조법 [별표1의2]))를 고려하여 실질적 주요주주인 실제회사를 심사하는 규정을 명확히 마련할 필요가 대두되었습니다.

이러한 배경에서 개정 시행령안은 SPC 등 명목회사가 자산관리회사의 주요주주인 경우, 배후에서 경영권을 행사하는 실제회사가 주요주주 적격심사 대상이 되도록 규정하였습니다. 또한 현행 시행령은 주요주주의 형태를 (i) 내국법인, (ii) 개인, (iii) 외국 법령에 따라 설립된 외국기업으로 구분하고 있는데, 개정 시행령안은 이를 (i) 내국법인, (ii) 내국인, (iii) 외국 법령에 따라 설립된 외국기업, (iv) 기관전용 사모 집합투자기구등(자본시장법에 따른 기관전용 사모집합투자지구 및 투자목적회사)으로 구체화하였습니다.

한편, 개정 시행령안 [별표3]은 주요주주에 대한 운영신뢰성(금융관련법 관련 경고 등 제재처분 여부)을 위한 요건을 (i) 최대주주인 법인의 최대주주, (ii) 최대주주인 법인의 대표자, (iii) 최대주주인 법인의 주요 경영사함에 대하여 사실상의 영향력을 행사하는 주주까지 확대하여 적용하도록 하였습니다. 이러한 확대적용을 통해 최대주주의 실질적인 지배주체에 대해서까지 법적·윤리적 적격성을 요구함으로써 자산관리회사에 대한 신뢰성을 제고할 수 있게 될 것으로 기대됩니다.

아. 부동산투자자문회사 등록 요건 완화(개정 시행령안 제24조)

현행 시행령 제24조는 부동산투자자문회사로 등록을 하려는 자는 10억원 이상의 자본금을 갖추어야 한다고 규정하고 있었습니다.

금번 개정 시행령안에서는 이러한 부동산투자자문회사의 최소자본금 요건을 5억원으로 낮추어 등록요건을 완화하였습니다.

[2] 마치며

입법예고된 개정 시행령안 및 개정 시행규칙안은 규제심사 및 법제처 심사를 거친 뒤, 국무회의를 거쳐 개정 법 시행일자인 2025년 11월 28일에 맞추어 시행될 예정입니다. 한편, 부동산투자회사법 및 그 시행령 및 시행규칙의 개정에 맞추어 (i) 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침, (ii) 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, (iii) 부동산투자회사 등에 관한 검사규정 등도 개정될 것이므로, 저희 법무법인(유) 세종은 뉴스레터를 통해 관련 규정의 개정 등의 진행상황 등도 계속하여 안내해 드리겠습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담 드리도록 하겠습니다. 저희 법무법인(유) 세종의 부동산대체투자그룹은 체임버스(Chambers) 및 리걸 500(Legal 500)의 부동산(Real Estate) 분야 Band 1 그룹으로, 오피스, 리테일, 물류, 데이터센터 등 상업용 부동산에 대한 집합투자기구(펀드), 부동산투자회사(리츠), 프로젝트

금융투자회사(PFV) 등을 통한 투자 및 거래에 있어 풍부한 경험을 갖춘 전문가들이 포진하여 맞춤형 자문 서비스를 제공해 드리고 있습니다.

관련구성원

장경수

변호사

02-316-4066

kschang@shinkim.com

김탁환

변호사

02-316-1627

thkim@shinkim.com

이승현

변호사

02-316-7979

shyunlee@shinkim.com

황인용

변호사

02-316-1662

iyhwang@shinkim.com

최혜빈

변호사

02-316-7955

hbchoi@shinkim.com

김명수

변호사

02-316-4392

mskim@shinkim.com

김중한

수석전문위원

02-316-4204

jhakim@shinkim.com