

부동산투자회사법 일부개정법률안

(박용갑의원 대표발의)

의안 번호	15608
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 24.

발 의 자 : 박용갑 · 박상혁 · 정준호
염태영 · 윤준병 · 조인철
김 윤 · 김영환 · 손명수
최혁진 · 안태준 · 소병훈
의원(12인)

제안이유

부동산투자회사(리츠)는 다수로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 이익을 나눠주는 주식회사로, 2001년 도입 이후 국민의 부동산 투자 기회 확대와 부동산에 대한 건전한 투자 활성화에 기여하며 개인 투자자가 40만 명을 돌파하고, 리츠 자산 규모도 114조 원에 달함.

그런데 최근 일부 상장리츠 경영진의 자산 무단 운용과 일탈행위로 리츠 투자자에 막대한 손실이 발생했음에도, 관련 규정 미비로 부실 리츠를 시장에서 퇴출시키지 못하는 등 문제가 발생하고 있음.

한편, 국민의 투자 기회 확대와 리츠 활성화를 위해 리츠 간 합병을 통한 대형화가 필요하나, 현행법은 같은 종류의 리츠 간 흡수합병만 허용하여 리츠 간 합병이 쉽지 않은 상황임.

이에 리츠 산업의 건전성 강화를 위해 국토교통부에 리츠 자회사에 대한 조사·검사권을 부여하고, 리츠 경영진 등의 이해상충 행위, 미

공개정보를 이용한 거래 등의 행위를 한 경우, 리츠 시장에서 퇴출할 수 있도록 영업인가 등 취소 사유를 확대하고자 함.

또한, 리츠 간 합병 제약요인을 개선하여 리츠 대형화 및 부실 리츠의 신속한 구조조정을 촉진하되, 합병 전 합병계획심의위원회 심사를 거치도록 점검할 근거를 마련하고자 함.

주요내용

가. 국토교통부장관이 부동산투자회사가 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 취득한 회사에 대해 업무, 재산 등에 관한 자료의 제출·보고 명령을 하거나 검사할 수 있도록 함(안 제39조제1항).

나. 현행법이 금지하고 있는 거래의 제한(제30조), 부동산투자회사의 겸업 제한(제31조), 미공개 자산운용정보의 이용 금지(제32조), 임직원의 행위준칙(제33조), 명의대여의 금지(제34조의2) 등을 위반하거나, 그 밖에 투자자의 이익을 현저히 해할 우려가 있거나 부동산투자회사 등으로서 존속하기 곤란하다고 인정되는 등의 경우 국토교통부장관이 영업인가·등록 등을 취소할 수 있도록 함(안 제42조제4호의2부터 제4호의5까지 및 제10호 신설).

다. 부동산투자회사의 분할신설합병 및 다른 종류의 부동산투자회사 간 합병도 허용하되, 합병계약 체결 전 합병계획에 대해 국토교통부 합병계획심의위원회의 심의를 받도록 함(안 제43조).

부동산투자회사법 일부개정법률안

부동산투자회사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제1항 중 “필요하면 부동산투자회사”를 “필요하면 부동산투자회사(부동산투자회사가 제27조제1항제4호의2 또는 제5호에 따라 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 취득한 회사를 포함한다)”로, “위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)에”를 “위탁기관에”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “부동산투자회사등”을 “부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무 등 위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)”로 한다.

제42조제1항에 제4호의2부터 제4호의5까지 및 제10호를 각각 다음과 같이 신설한다.

4의2. 제30조제1항, 제31조제1항, 제34조의2 중 어느 하나를 위반한 경우

4의3. 부동산투자회사의 상근 임원이 제31조제2항을 위반하여 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하는 경우

4의4. 임직원, 대리인, 주요주주 등 제32조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 같은 조를 위반하여 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용

하게 하는 경우

4의5. 부동산투자회사의 임직원이 제33조를 위반하는 경우

10. 그 밖에 투자자의 이익을 현저히 해할 우려가 있거나 부동산투자회사 또는 자산관리회사로서 존속하기 곤란하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

제43조의 제목 “(합병)”을 “(분할 및 합병)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다”를 “다른 부동산투자회사와 합병하거나, 1개 또는 수개의 부동산투자회사를 분할에 의하여 설립할 수 있고, 분할에 의하여 1개 또는 수개의 존립 중인 다른 부동산투자회사와 합병할 수 있다”로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 각 호를 삭제하며, 같은 조 제2항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제2항) 중 “제1항에서”를 “제1항부터 제4항까지에서”로, “합병”을 “분할, 합병 및 심의위원회 구성·운영 등”으로 한다.

다만, 분할이나 합병이 성질상 불가능하거나 부동산투자회사의 설립 목적에 부합하지 않는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 합병하는 부동산투자회사는 「상법」 제522조제1항에 따른 합병계약서를 작성하기 전에 합병의 목적, 방법 등 국토교통부령으로 정하는 사항(이하 “합병계획”이라 한다)을 국토교통부

장관에게 서면으로 제출하여야 한다.

③ 합병계획을 심의하기 위하여 국토교통부에 합병계획심의위원회 (이하 “심의위원회”라 한다)를 둔다.

④ 국토교통부장관은 제2항에 따라 합병계획을 제출받은 날부터 대통령령으로 정하는 기한 내에 심의위원회의 심의를 거쳐 합병계획에 대한 적정 여부를 심사하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(부동산투자회사의 합병에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 「상법」 제522조에 따라 합병계약서를 작성한 부동산투자회사에 대하여는 제43조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제39조(감독·조사 등) ① 국토교통부장관은 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 <u>필요하면</u> 부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무등 위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)에 이 법에 따른 업무 또는 재산 등에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소속 공무원 및 전문가로 하여금 그 업무 또는 재산 등을 검사하게 할 수 있다.	제39조(감독·조사 등) ① ----- ----- -----필요하면 부동산투자회사(부동산투자회사가 제27조제1항제4호의2 또는 제5호에 따라 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주식을 취득한 회사를 포함한다)----- -----위탁기관에----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② 국토교통부장관은 <u>부동산투자회사등</u> 이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산	② -----부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무등 위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)-

관리회사(공모부동산투자회사
가 아닌 부동산투자회사로부터
만 자산의 투자·운용을 위탁
받은 자산관리회사는 제외하
다)가 「자본시장과 금융투자
업에 관한 법률」 또는 같은
법에 따른 명령이나 처분을 위
반한 경우 또는 「금융소비자
보호에 관한 법률」 제17조부
터 제22조(제6항은 제외한다)까
지 및 제23조를 위반한 경우에
는 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 조치를 할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

제42조(영업인가 등의 취소) ①
국토교통부장관은 부동산투자
회사 및 자산관리회사가 다음
각 호의 어느 하나에 해당하면
제9조에 따른 영업인가, 제9조
의2에 따른 등록, 제26조의3에
따른 특례등록, 제26조의4에 따
른 설립신고 및 제22조의3에

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제42조(영업인가 등의 취소) ① -

따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록·특례등록·설립신고 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

5. ~ 9. (생략)

<신설>

--. -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제30조제1항, 제31조제1항, 제34조의2 중 어느 하나를 위반한 경우

4의3. 부동산투자회사의 상근임원이 제31조제2항을 위반하여 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하는 경우

4의4. 임직원, 대리인, 주요주주 등 제32조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 같은 조를 위반하여 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이용하게 하는 경우

4의5. 부동산투자회사의 임직원이 제33조를 위반하는 경우

5. ~ 9. (현행과 같음)

10. 그 밖에 투자자의 이익을

<p>② (생략)</p> <p>제43조(합병) ① 부동산투자회사는 <u>다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다. <단서 신설></u></p> <p>1. <u>다른 부동산투자회사를 흡수 합병의 방법으로 합병할 것</u></p> <p>2. <u>합병으로 인하여 존속하는 부동산투자회사와 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사가 제2조제1호 각 목에서 정하는 같은 종류의 부동산투</u></p>	<p><u>현저히 해할 우려가 있거나 부동산투자회사 또는 자산관리회사로서 존속하기 곤란하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제43조(분할 및 합병) ① -----<u>다른 부동산투자회사와 합병하거나, 1개 또는 수개의 부동산투자회사를 분할에 의하여 설립할 수 있고, 분할에 의하여 1개 또는 수개의 존립 중인 다른 부동산투자회사와 합병할 수 있다. 다만, 분할이나 합병이 성질상 불가능하거나 부동산투자회사의 설립 목적에 부합하지 않는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p><u><삭 제></u></p> <p><u><삭 제></u></p>
---	--

자회사일 것

3. 합병으로 인하여 존속하는
부동산투자회사와 합병으로
인하여 소멸되는 부동산투자
회사 중 어느 하나의 부동산
투자회사가 제14조의8에 따라
주식의 공모를 완료한 부동산
투자회사인 경우에는 나머지
부동산투자회사도 제14조의8
에 따라 주식의 공모를 완료
하였을 것

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<삭 제>

② 제1항에 따라 합병하는 부
동산투자회사는 「상법」 제52
2조제1항에 따른 합병계약서를
작성하기 전에 합병의 목적, 방
법 등 국토교통부령으로 정하
는 사항(이하 “합병계획”이라
한다)을 국토교통부장관에게
서면으로 제출하여야 한다.

③ 합병계획을 심의하기 위하
여 국토교통부에 합병계획심의
위원회(이하 “심의위원회”라 한
다)을 둔다.

④ 국토교통부장관은 제2항에
따라 합병계획을 제출받은 날
부터 대통령령으로 정하는 기

<p>② <u>제1항에서</u> 규정한 사항 외에 부동산투자회사의 <u>합병</u>에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><u>한 내에 심의위원회의 심의를 거쳐 합병계획에 대한 적정 여부를 심사하여야 한다.</u></p> <p>⑤ <u>제1항부터 제4항까지에서</u>----- -----<u>분할, 합병 및 심의위원회</u> <u>구성·운영 등</u>----- -----.</p>
---	---