

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

부동산투자회사법 시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

리츠 선진화 및 국민소득 증대를 위해 프로젝트리츠, 지역상생리츠 도입 등을 골자로 하는 「부동산투자회사법」 개정(2025.5.27. 공포, 2025.11.28. 시행)에 따라 후속조치로 부동산투자회사법 시행령을 개정

3. 주요내용

가. 부동산개발사업의 범위 확대(제2조제4항제1호 개정)

1) 부동산개발사업에 리모델링을 포함하고, 증·개축사업 규모제한을 폐지하여 부동산투자회사가 소규모 증개축 사업에 투자하는 것을 허용

나. 프로젝트 부동산투자회사 도입에 따른 설립신고 절차 등 규정(제8조의4 신설, 제8조제4항, 제18조제1항 등 개정)

1) 상호, 소재지, 자본금, 발기인·임원 등 기재한 설립신고서 제출

2) 영업인가·등록은 준공 후 1년 6개월 내 받되, 6개월 범위에서 1회 연장하도록 규정

3) 사업투자보고서의 국토부 정기 보고, 부도·회생절차 개시신청의 경우 등에 대한 공시의무 등 규정

4) 최저자본금 준비 전 현물출자 방식에 대한 예외, 자산운용 전문인

력 규정 등

다. 부동산투자회사 공모예외 주주 확대(제12조의3제1호 및 제31호 개정)

- 1) 다양한 공적자금이 리츠에 원활하게 투자될 수 있도록 공모예외주주에 ‘국가’를 추가하고, 필요에 따라 신속하게 국토부장관이 공모예외주주를 지정할 수 있도록 포괄규정 신설

라. 투자자보호를 위한 변경인가 사항 규정(제42조의2제1항)

- 1) 정관변경 중 주주 이익에 직접적 영향을 주는 이익배당, 법인이사에 관한 사항은 변경인가를 받도록 함

마. 부동산투자회사 지원센터 도입에 따른 조문 정비(제47조의7제1항 개정, 부칙 제2조 신설)

- 1) 부동산투자회사등에 대한 지원·감독 업무수탁 기관을 한국부동산원에서 부동산투자회사 지원센터로 변경하되, 지정 전까지는 한국부동산원이 수행하도록 함

바. 과태료 감면 확대([별표2] 개정)

- 1) 고의·중과실이 없거나 투자자 피해가 없는 등 경미한 실수의 경우에는 과태료를 대폭 감경하거나 면제할 수 있도록 감면 범위 확대

사. 자산관리회사의 주요주주 적격요건 기준 개선([별표3] 개정)

1) 자산관리회사의 최대 출자자가 지주·명목회사인 경우에는 실질주주에 대하여 적격심사 시행

아. 부동산투자자문회사의 등록 요건 완화(제24조 개정)

1) 부동산투자자문회사 등록 요건 중 필요 자본금 규정을 5억원 이상으로 완화

자. 그밖의 개정사항

- 1) 투자보고서의 제출의무 규정을 삭제한 법 제37조제1항 내용 반영(제40조)
- 2) 개정법에 따른 투자보고서 제출 기준 규정(제40조의3)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

부동산투자회사법 시행령 일부개정령안

부동산투자회사법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 증축하거나 개축 또는 리모델링하는 사업

제8조제4항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제9항 중 “「한국부동산원법」”을 “법 제49조의9제1항”으로, “한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)을”을 “부동산투자회사 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를”로 한다.

2. 법 제19조제1항(법 제26조의4제4항에 따라 영업인가를 받으려는 경우는 제외한다) 및 제29조제1항 위반 여부

제8조의4를 다음과 같이 신설한다.

제8조의4(프로젝트 부동산투자회사의 설립신고 등) ① 법 제26조의4제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 설립신고를 하려는 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설립신고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

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(법 제2조제1호나목에 따른 위탁관리부동산투자회사인 경우에 한정한다) 및 해당 회사에 대한 업무위탁에 관한 사항
6. 법 제22조의2제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하 “사무수탁회사”라 한다) 및 해당 기관에 대한 업무 위탁에 관한 사항
7. 자산보관기관 및 해당 기관에 대한 업무 위탁에 관한 사항

② 법 제26조의4제4항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 1년 6개월이 되는 날을 말한다. 다만, 국토교통부장관은 해당 프로젝트 부동산투자회사가 요청하는 경우로서 공익 및 투자자보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 법 제26조의4제7항에 따른 사업투자보고서는 다음 각 호의 시기마다 작성하여 45일(제2호의 경우에는 90일) 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
2. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자

회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다)

④ 법 제26조의4제7항에서 “그 밖에 공익 또는 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 사항이 발생하는 경우”란 제40조의2제2항제2호에 해당하는 경우를 말한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지 규정한 사항 외에 프로젝트 부동산투자회사의 설립 신고 및 사업투자보고서와 관련하여 필요한 서식 등 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제11조제2항제1호 중 “위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하 “사무수탁회사”라 한다)”을 “사무수탁회사”로 한다.

제12조의3제1호 중 “지방자치단체”를 “국가, 지방자치단체”로 하고, 같은 조에 제31호를 다음과 같이 신설한다.

31. 그 밖에 제1호부터 제30호까지와 유사한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 법인, 단체 또는 집합투자기구

제18조제1항제1호 중 “영업인가”를 “영업인가 또는 법 제26조의4제1항에 따른 설립신고”로 하고, 같은 항 제2호 중 “따라 영업인가를”을 “따라 영업인가 또는 법 제26조의4제2항에 따른 설립신고 수리를 통지”로 한다.

제24조제1항 중 “10억원”을 “5억원”으로 한다.

제40조제4항 중 “및 제출과 관련하여”를 “등에”로 한다.

제3장제4절에 제40조의3을 다음과 같이 신설한다.

제40조의3(공모를 하지 아니하는 부동산투자회사의 투자보고서 제출

등) 법 제49조의8제2호의 투자보고서는 다음 각 호의 시기마다 작성하여 45일(제2호의 경우에는 90일) 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
2. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자 회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다)

제42조의2제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 법 제40조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 법 제8조제1항제8호와 같은 항 제10호의2에서 규정한 사항을 말한다.

제47조의5제1항에 제3호의3을 다음과 같이 신설한다.

- 3의3. 법 제26조의4제1항에 따른 설립신고 및 같은 조 제7항에 따른 보고·공시 관한 사항

제47조의7제1항 각 호 외의 부분 중 “한국부동산원”을 “법 제49조의9에 따라 지정된 지원센터”로 하고, 같은 항 제1호 중 “제9조의2제1항”을 “제9조의2제1항, 제26조의3, 제26조의4”로, “등록,”을 “등록, 특례등록, 설립신고,”로 하며, 같은 항 제4호 중 “법 제37조제1항”을 “법 제26조의4제7항에 따른 사업투자보고서 및 제37조제1항”으로 한다.

별표 2 제1호다목1)부터 3)까지 외의 부분 중 “과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 감경”을 “과태료 금액을 감경 또는 면제”로 한다.

별표 3예를 다음과 같이 신설한다.

4. 최대 출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자가 기관전용 사모집합투자기구등(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 기관전용 사모집합투자기구 및 투자목적회사)인 경우	기관전용 사모집합투자기구의 업무집행사원과 그 출자지분이 100분의 30 이상인 유한책임사원(기관전용 사모집합투자기구에 대하여 사실상의 영향력을 행사하고 있지 않다는 사실이 정관, 투자계약서, 확약서 등에 의하여 확인된 경우는 제외한다) 및 기관전용 사모집합투자기구를 사실상 지배하고 있는 유한책임사원이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하거나 투자목적회사의 주주나 사원인 기관전용 사모집합투자기구의 업무집행사원과 그 출자지분이 100분의 30 이상인 주주나 사원 및 투자목적회사를 사실상 지배하고 있는 주주나 사원이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각각 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족할 것 가. 내국법인인 경우 제1호의 요건 나. 내국인으로서 개인인 경우: 제2호의 요건 다. 외국 법인인 경우: 제3호가목부터 다목까지 요건
---	---

별표 3의 비고를 다음과 같이 한다.

비고

1. 제1호가목 및 제3호가목에 따른 자기자본을 산정하는 경우 직전 사업연도 말일 이후부터 인가 신청일까지의 자본금의 증가분(자기자본을 증가시키는 것으로 한정한다)을 포함해 계산할 수 있다.
2. 이 표 제3호를 적용할 때 최대출자자와 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 외국 법인이 지주회사이거나 직원을 고용하거나 상근 임원을 두지 않는 회사(이하 ‘지주회사등’이라 한다)여서 이 표 제3호 각 목의 전부 또는 일부를 그 지주회사등에 적용하는 것이 곤란하거나 불합리한 경우에는 그 지주회사등이 인가 신청 시에 지정하는 회사(해당 지주회사등의 경영을 사실상 지배하고 있는 회사 또는 해당 지주회사등이 경영을 사실상 지배하고 있는 회사로 한정한다)

다)가 이 표 제3호 각 목의 전부 또는 일부를 충족하면 그 지주회사 등이 그 요건을 충족한 것으로 본다.

3. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 자에게는 이 표 1호 마목의 요건과 3호 다목의 요건만 적용한다. 다만 최대주주인 법인이 기관전용사모집합투자기구이거나 투자목적회사인 경우에는 이 표 제4호의 요건을 적용한다.

가. 최대주주인 법인의 최대주주

나. 최대주주인 법인의 대표자

다. 최대주주인 법인의 주요 경영사항에 대하여 사실상의 영향력을 행사하는 주주

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2025년 11월 28일부터 시행한다.

제2조(부동산투자회사 지원센터에 관한 경과조치) 국토교통부장관이 법 제49조의9에 따라 부동산투자회사 지원센터를 지정할 때까지는 제8조제9항 및 제47조의7 단서의 개정 규정에도 불구하고 부동산투자회사 지원센터에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) ① ~ ③ (생략)	제2조(정의) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 법 제2조제4호라목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.	④ ----- ----- ----- -----.
1. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 연면적의 100분의 10 이상의 범위에서 증축하거나 개축하는 사업으로서 증축 또는 개축되는 면적이 3천제곱미터를 초과하는 사업	1. 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 증축하거나 개축 또는 리모델링하는 사업
2. (생략)	2. (현행과 같음)
제8조(부동산투자회사의 영업인가) ① ~ ③ (생략)	제8조(부동산투자회사의 영업인가) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 법 제9조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.	④ ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 법 제19조제1항 및 제29조제1항 위반 여부	2. 법 제19조제1항(법 제26조의 4제4항에 따라 영업인가를 받으려는 경우는 제외한다) 및 제29조제1항 위반 여부
3. (생략)	3. (현행과 같음)

⑤ 삭 제

⑥ ~ ⑧ (생 략)

⑨ 법 제9조제8항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)을 말한다.

⑩ · ⑪ (생 략)

<신 설>

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ -----
----- 법 제49조의9제1항----- 부동산투자회사 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 -----
-----.

⑩ · ⑪ (현행과 같음)

제8조의4(프로젝트 부동산투자회사의 설립신고 등) ① 법 제26조의4제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 설립신고를 하려는 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설립신고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 상호, 본점소재지, 법인설립 등기에 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(법 제2조제1호 나목에 따른 위탁관리부동산 투자회사인 경우에 한정한다) 및 해당 회사에 대한 업무위탁에 관한 사항

6. 법 제22조의2제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하 “사무수탁회사”라 한다) 및 해당 기관에 대한 업무위탁에 관한 사항

7. 자산보관기관 및 해당 기관에 대한 업무 위탁에 관한 사항

② 법 제26조의4제4항에서 “대통령령으로 정하는 날”이란 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 1년 6개월이 되는 날을 말한다. 다만, 국토교통부장관은 해당 프로젝트 부동산투자회사가 요청하는 경우로서 공익 및 투자자보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 6개월의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 법 제26조의4제7항에 따른 사업투자보고서는 다음 각 호의 시기마다 작성하여 45일(제2호의 경우에는 90일) 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

2. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다)

④ 법 제26조의4제7항에서 “그 밖에 공익 또는 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 사항이 발생하는 경우”란 제40조의2제2항제2호에 해당하는 경우를 말한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지 규정한 사항 외에 프로젝트 부동산투자회사의 설립 신고 및 사업투자보고서와 관련하여 필요한 서식 등 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제11조(이사의 자격 및 직무) ①

제11조(이사의 자격 및 직무) ①

② 부동산투자회사의 이사는 이
사회의 결의를 거쳐 다음 각 호
의 직무를 수행한다.

1. 자산관리회사, 자산보관기관,
법 제22조의2제1항에 따라 위
탁관리 부동산투자회사의 주
식의 모집, 사모(私募) 또는
매출 업무를 위탁받은 기관
(이하 “판매회사”라 한다) 또
는 위탁관리 부동산투자회사
의 일반적인 사무를 위탁받은
기관(이하 “사무수탁회사”라
한다) 등에 대한 보수의 지급

③ · ④ (생략)

제12조의3(일반청약에 대한 예외)
법 제14조의8제3항제1호에서
“대통령령으로 정하는 주주”란
주주로서 다음 각 호에 해당하
는 자를 말한다.

2. ~ 30. (생략)

② _____

 _____.

1. -----

사무수탁회사

③・④ (현행과 같음)

제12조의3(일반청약에 대한 예외)

-----.

2. ~ 30. (현행과 같음)

31. 그 밖에 제1호부터 제30호
까지와 유사한 경우로서 국토
교통부장관이 정하여 고시하

	<u>는 법인, 단체 또는 집합투자 기구</u>
제18조(자기관리 부동산투자회사 의 자산운용 전문인력) ① 자기 관리 부동산투자회사는 법 제22 조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산운용 전문인력을 다음 각 호의 구분에 따라 확보 하여야 한다.	제18조(자기관리 부동산투자회사 의 자산운용 전문인력) ① ---- ----- ----- ----- -----.
1. 법 제9조에 따른 <u>영업인가</u> 시: 3명 이상	1. ----- <u>영업인가</u> <u>또는 법 제26조의4제1항에 따</u> <u>른 설립신고</u> ----- --
2. 법 제9조에 <u>따라 영업인가를</u> 받은 후 6개월 경과 시: 5명 이상	2. ----- <u>따라 영업인가 또</u> <u>는 법 제26조의4제2항에 따른</u> <u>설립신고 수리를 통지</u> ----- --
② ~ ⑧ (생략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)
제24조(부동산투자자문회사의 등 록 요건) ① 법 제23조제2항제1 호에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 <u>10억원을</u> 말한다.	제24조(부동산투자자문회사의 등 록 요건) ① ----- ----- ----- <u>5억원</u> -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
제40조(투자보고서) ① ~ ③ (생 략)	제40조(투자보고서) ① ~ ③ (현 행과 같음)
④ 제1항부터 제3항까지에서 규	④ -----

정한 사항 외에 투자보고서의
작성 및 제출과 관련하여 필요
한 사항은 국토교통부장관이 정
하여 고시한다.

<신 설>

제42조의2(부동산투자회사의 변
경인가 및 변경등록의 예외사
유) ① 법 제40조제1항 각 호 외
의 부분 단서에서 “대통령령으
로 정하는 경미한 사항”이란 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하
는 경우를 말한다.

1. 관계 법령이 제정·개정 또

--- 등에 -----

-----.

제40조의3(공모를 하지 아니하는
부동산투자회사의 투자보고서
제출 등) 법 제49조의8제2호의
투자보고서는 다음 각 호의 시
기마다 작성하여 45일(제2호의
경우에는 90일) 이내에 국토교
통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 사업연도 개시일부터 매 3개
월이 종료되는 날(회계기간의
말일은 제외한다)
2. 회계기간의 말일(해산 또는
합병으로 인하여 소멸되는 부
동산투자회사의 경우에는 청
산일 또는 합병일을 말한다)

제42조의2(부동산투자회사의 변
경인가 및 변경등록의 예외사
유) ① 법 제40조제1항제1호에
서 “대통령령으로 정하는 사항”
이란 법 제8조제1항제8호와 같
은 항 제10호의2에서 규정한 사
항을 말한다.

는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우

2. 법 제8조제1항 각 호(제10호의2는 제외한다)에서 규정한 사항을 변경하는 경우

② (생략)

제47조의5(부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영) ① 국토교통부장관이 법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템(이하 “부동산투자회사 정보시스템”이라 한다)에 구축·운영하는 정보는 다음 각 호와 같다.

1. ~ 3의2. (생략)

<신설>

4. ~ 8. (생략)

②·③ (생략)

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

② (현행과 같음)

제47조의5(부동산투자회사 정보시스템의 구축 및 운영) ① ---

1. ~ 3의2. (현행과 같음)

3의3. 법 제26조의4제1항에 따른 설립신고 및 같은 조 제7항에 따른 보고·공시 관한 사항

4. ~ 8. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제47조의7(업무위탁) ① -----

----- 법 제49조의9에 따라 지정된 지원센터-----.

1. 법 제9조제1항, <u>제9조의2제1항</u> 및 제40조제1항에 따른 영업인가, <u>등록</u>, 변경인가 및 변경등록을 위해 필요한 사실의 확인 및 그에 부수하는 업무 2. · 3. (생략) 4. <u>법 제37조제1항</u>에 따른 투자보고서의 접수 업무 5. · 6. (생략) ② · ③ (생략)	1. ----- <u>제9조의2제1항</u>, <u>제26조의3</u>, <u>제26조의4</u> ----- ----- <u>등록</u>, <u>특례등록</u>, <u>설립신고</u>, ----- ----- 2. · 3. (현행과 같음) 4. <u>법 제26조의4제7항</u>에 따른 <u>사업투자보고서</u> 및 <u>제37조제1항</u>----- 5. · 6. (현행과 같음) ② · ③ (현행과 같음)
--	--

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 부동산투자제도과	
연 락 처	(044) 201 - 4812