

부동산투자회사법 개정안의 국회 국토교통위 통과와 프로젝트 리츠 도입의 기대효과

국회 국토교통위원회는 2025. 4. 23. 국토법안심사소위원회를 통과한 '프로젝트 리츠(Project REITs)' 도입 등의 내용을 포함하고 있는 부동산투자회사법 개정안을 취합한 대안(이하 '개정안')을 통과시켰습니다.

이번 개정안은 정부가 발표한 6. 17. 리츠 활성화 방안의 내용을 반영하여 부동산 개발부터 운영 단계까지 리츠로 일원화하는 이른바 '프로젝트 리츠'의 도입 방안을 포함하고 있습니다. 이번 개정안이 본회의를 통과하여 공포된다면 리츠 산업 발전의 전환점이자 강력한 기폭제가 될 것으로 기대되므로, 개정안의 내용과 이에 따른 프로젝트 리츠 도입의 기대 효과에 대해 살펴봅니다.

1. 부동산투자회사법 개정안의 주요 내용

- 가. 프로젝트 리츠 활성화: ① 프로젝트 리츠 도입, ② 개발단계에서의 신고제 적용을 통한 프로젝트 리츠 활성화, ③ 리츠 지원센터 지정·운영 근거 마련, ④ 기존 리츠가 요건을 갖춘 경우 프로젝트 리츠로 전환할 수 있는 경과조치 규정

[부동산투자회사법 개정안에 따른 프로젝트 리츠 도입시 부동산 개발사업 구조의 변화]



- ① PF(프로젝트파이낸싱)의 평균 자기자본비율은 3.5% 정도에 불과한 반면 리츠의 평균 자기자본비율은 38%로, 리츠는 PF의 '저(低)자본 고(高)부채' 구조에 비해 안정성을 유지하면서 부동산 개발사업을 추진할 수 있으므로, 개정안은 PF의 고질적인 부실화를 해소하기 위한 대안으로 프로젝트 리츠를 도입함을 목표로 하고 있습니다.
- ② 인가제로 운영되는 리츠와 달리, 프로젝트 리츠는 개발 단계에서는 신고제를, 운영 단계에서는 인가제를 적용하여, 개발 단계에서의 사업 속도 촉진과 운영 단계에서의 일반 투자자 보호 효과를 모두 거두고, 제도를 활성화하는 것을 목표로 하고 있습니다.
- ③ 개정안은 리츠, 자산관리회사, 부동산투자자문회사 등에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 '부동산투자회사 지원센터'를 지정·운영하는 근거를 마련하고 있습니다.

- ④ 개정안은 기존에 영업인가를 받거나 등록을 한 리츠도 프로젝트 리츠의 요건을 갖춘 경우 설립신고를 통해 프로젝트 리츠로 전환할 수 있도록 경과조치를 규정하여, 프로젝트 리츠의 문턱을 낮추고자 하고 있습니다.

나. 개발 단계에서의 규제 완화: ① 공시 보고 등 의무 최소화, ② 개발 단계에서 신고제 적용

- ① 현행법은 전문 투자자 및 기관 투자자만이 참여하는 개발 단계에서도 운영 단계에서와 동일한 수준(57개 항목)의 공시·보고 의무를 적용하고 있으나, 개정안은 실사보고서·투자보고서 제출 의무 및 임원의 변경 사실 보고 의무를 폐지하고, 이해관계자 거래를 공시사항으로 전환하며, 개발사업의 사업성 분석 및 안정성 확인을 위한 최소한의 사항만을 보고하도록 하는 등 공시·보고사항 중 투자자 보호와 직접적인 관련이 없는 업무는 합리적으로 조정하고 있습니다. 또한, 개정안은 일정 요건을 충족하면서 공모를 하지 않는 리츠에 적용되는 보고·공시 의무를 간소화하고 있습니다.

- ② 현재 리츠 인가에는 평균 1.5개월 이상의 기간이 소요되어 사업지연 및 비용부담의 문제가 초래되고 있으나, 개정안은 개발 단계의 프로젝트리츠에는 신고제를 적용하여 위와 같은 부담을 해소하고 있습니다.

즉, 개정안은 프로젝트 리츠의 경우 설립신고만으로 사업 영위가 가능하도록 하고, 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에도 신주발행, 현물출자, 차입·사채 발행 및 업무위탁 등이 가능하도록 각종 특례를 규정하고 있습니다.

다. 운영 단계에서의 철저한 투자자 보호: ① 개발 단계 이후 운영 단계에서 인가제로 변경하여 일반 투자자 보호장치 강화, ② 리츠의 공모 의무와 주식 분산의무 이행 유예기한을 영업인가 후 2년에서 3년(프로젝트 리츠는 5년)으로 연장

- ① 개정안은 개발 단계에서 신고제를 채택하여 사업지연 및 비용부담의 문제를 해결하고 있으나, 운영 단계에서는 현행법과 같이 인가제를 유지하여 일반 투자자 보호에 지장이 발생하지 않도록 하고 있습니다.
- ② 개정안은 리츠의 공모 의무와 주식 분산의무 이행 유예기한을 영업인가 후 2년에서 3년(프로젝트 리츠는 5년)으로 연장하여, 일반 투자자가 리츠의 자산 현황과 자금조달 여건 등을 충분히 판단하고 난 뒤 공모에 참여할 수 있도록 하고 있습니다.

라. 지역발전 촉진: 지역주민의 우선적 리츠 투자 방안 마련

개정안은 부동산투자회사의 공모 특례로서 특정 지역 주민에게 청약의 제공을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우 청약의 자격을 따로 정할 수 있도록 규정하여, 지역주민이 리츠에 우선적으로 투자할 수 있도록 하는 내용의 법안을 마련하고 있습니다.

2. 부동산투자회사법 개정에 따른 프로젝트 리츠 도입의 기대효과

가. 부동산투자회사법 개정안에 따른 프로젝트 리츠 도입은 리츠에 적용되는 규제 완화 측면과 부동산 PF 부실 문제 해결의 측면에서 큰 효과를 거둘 것으로 기대됩니다.

나. 먼저, 부동산 개발 업계에서는 이번 부동산투자회사법 개정안에 따라 프로젝트 리츠에 적용되는 규제가 크게 완화될 것으로 전망하고 있습니다.

리츠는 일반 국민의 건전한 부동산 투자 기회 활성화와 부동산 산업 선진화에 기여해왔으나, 유사한 부동산 간접 투자 제도에 비해 경직적인 규제 운영 등으로 인해 성장이 저해되고 있어, 리츠 산업의 성장을 견인하기 위한 전문적·체계적 관리와 지원의 필요성이 지적되어 왔습니다.

이와 같은 문제의식에서 마련된 이번 부동산투자회사법 개정안은 부동산 개발부터 운영 단계까지 일원화하여 리츠가 부동산 개발사업 전반을 주도할 수 있도록 하는 한편, 주식 소유 한도, 공시·보고 의무, 인가 등에 관한 규제를 대폭 완화하고 있습니다. 이를 통해 리츠가 부동산을 직접 개발하고 나아가 임대 및 운영사업까지 담당할 수 있게 되어, 리츠의 장점을 살린 안정적이고 투명한 개발사업이 증가하는 한편, 장기간 임대 운영 등까지 가능해져 임대주택 등의 공급에도 크게 기여할 수 있을 것으로 기대됩니다.

다. 프로젝트 리츠의 도입을 통해 국내 부동산 개발의 고질적인 '저(低)자본 고(高)차입' 구조 문제가 완화될 수 있을 것으로 전망됩니다.

기존의 부동산 개발은 일반적으로 PFV(프로젝트금융투자회사)를 설립하여 개발을 진행한 이후 리츠에 매각하는 구조로 이루어져 왔는데, PFV는 리츠에 비해 자기자본비율이 낮아¹⁾ 안정성을 담보할 수 없기에, 부동산 PF 부실이 반복되는 이유로 개발 시행사의 낮은 자기자본비율이 지속적으로 거론되어 왔습니다.

자기자본비율이 높은 리츠가 부동산 개발부터 운영까지 도맡는 형태의 프로젝트 리츠 도입이 부동산 PF 구조를 개선할 수 있을 것으로 예상됩니다. 리츠는 PFV 등에 비해 평균 자기자본비율이 높으므로 리츠를 활용하여 부동산 투자 및 개발을 하는 경우 금융비용을 감소시킬 수 있고, 이에 따라 부동산 개발사업이 건설 경기 등락의 영향으로부터 자유로워지는 등, 리츠가 부동산 개발에 적합한 투자기구로 활용되어 기존의 부동산 PF 부실 문제가 완화되는 효과를 얻을 수 있을 것으로 기대되는 것입니다.

라. 위와 같이, 이번 부동산투자회사법 개정안에 따라 프로젝트 리츠가 도입됨으로써 리츠 산업이 장기적으로 견실하게 성장하고 리츠 투자가 지역발전과 지역상생에 기여하게 되면, 리츠 산업의 발전과 부동산 개발 경기 활성화의 효과가 모두 나타날 수 있을 것으로 예상됩니다.

3. 종합의견

향후 위와 같은 부동산투자회사법 개정안이 법제사법위원회와 국회 본회의 심의를 거쳐 위 개정안이 시행되면, 프로젝트 리츠를 통한 부동산개발 경기 활성화와 리츠 산업 발전의 촉매제가 될 것으로 기대되고, 이 과정에서 등장하는 새로운 법적 이슈들에 대한 면밀한 검토와 대응 또한 중요해질 것으로 보입니다.

1) 한국개발연구원(KDI)의 자료에 의하면, 지난 2021년부터 2023년까지 PFV의 평균 자기자본비율은 3.15% 정도에 불과한 반면, 개발 리츠의 평균 자기자본비율은 27.3%로 조사됨

율촌 부동산건설그룹(대표 **김남호 변호사**)의 부동산신탁·디벨로퍼팀(팀장 **최관수 변호사**)과 C&F그룹(대표 신영수, 박재현 변호사)의 부동산대체투자팀(팀장 **차태진 변호사**)은 리츠, 부동산 PF, 부동산신탁 등 부동산금융 관련 업무에 관한 풍부한 경험을 바탕으로 이에 대한 국내 최적의 전문적인 자문을 제공하여 온 바, 이번 부동산투자회사법 개정안에 따른 법개정 이후에도 프로젝트 리츠 등 최신의 쟁점에 관한 지속적인 모니터링을 통하여 예상되는 법적 이슈들에 대해 적시에 정확한 자문을 제공할 예정입니다.

Related Areas

부동산 건설

Contact

김남호 변호사

02-528-5465

nhkim@yulchon.com

차태진 변호사

02-528-5597

tjcha@yulchon.com

최관수 변호사

02-528-5796

kschoi@yulchon.com

정성훈 변호사

02-528-6105

seonghunjung@yulchon.com

최규진 변호사

02-528-6190

kjchoi@yulchon.com



법무법인(유) 율촌의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 율촌의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.