

보도시점 : 2023. 4. 18.(화) 06:00 이후(4.18.(화) 석간) / 배포 : 2023. 4. 17.(월)

‘리츠’ 시장대응력 높이고 규제 손질한다

- 4월 18일 리츠 관리체계 개편을 위한 민관합동 TF 첫 회의 개최
- 현장의 목소리를 반영하고 시장의 변화에 선제적 대응할 것
- 상반기 중 「리츠 관리·감독체계 개편안」 발표 예정

- 국토교통부(장관 원희룡)는 현행 부동산투자회사(리츠) 관리·감독체계를 근본적으로 재검토하여, 실질적으로 투자자를 보호하고 리츠업체 부담도 줄일 수 방안을 마련하겠다고 밝혔다.
- 일반 국민의 부동산 투자기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하기 위해 2001년 부동산 간접투자기구인 리츠 제도를 도입한 이래 리츠 시장은 지속적으로 성장하였다.
- 운영 중인 리츠 수 증가 등 양적 성장*뿐만 아니라 투자대상 다변화**, 해외자산 투자 확대가 이뤄지고 있다.

* 연도별 리츠 현황

구 분	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.3월말
리츠 수(개)	193	219	248	282	315	350	354
(상장 리츠)	4	6	7	13	18	21	22
자산규모(조원)	34.2	43.2	51.2	61.3	75.6	87.6	90.5

** 전통적 투자대상인 주택, 오피스 외에 유통시설, 물류센터, 호텔, 주유소 등으로 확대

- 그러나 현행 리츠 관리·감독체계는 리츠 시장의 변화를 따라가지 못해, 형식적인 검사와 사후 처벌 위주 관리라는 지적이 제기되어 왔다.

【 사례 】

- 리츠회사의 업무담당자가 부동산투자회사법령에 따른 복잡·다양한 공시·보고의무 사항을 숙지하지 못해, 의무 미이행 사항이 리츠 검사 때마다 반복 지적됨
- 형사처벌 대상인 법률 위반사항*에 대해 수사기관에 수사의뢰를 하였으나, 수사기관에서 위반의 정도에 대한 고려가 없는 경직적 해석 등을 이유로 불입건 결정

* (예시) 리츠 관련 주요사항에 대한 공시방법 3가지(홈페이지, 우편, 리츠 정보시스템) 중 1건이라도 누락 시 법률 위반으로 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금 대상(부동산투자회사법 제52조 8호의2)

□ 이에 현행 관리·감독체계를 다음과 같은 방향으로 개편할 예정이다.

① 사후관리체계에서 사전관리체계로 전환

* 리츠 업무매뉴얼 배포, 공시·보고사항 사전안내, 법령해석·위반사례 검색창구 마련

② 전수검사를 중요 사항 중심 선별검사로 전환하고, 형식적 검사 방식에서 실질적 검사방식으로 전환

* 투자자 보호와 직결된 사항 위주로 현장검사, 공시·보고사항 간소화 및 간편화

③ 제재 체계 합리화

* 현행 형사처벌 규정의 경중을 고려하여, 경미한 사항은 과태료로 전환 적극 검토

□ 이러한 체계 개편을 뒷받침하기 위해 「리츠 관리·감독체계 개편을 위한 민관 합동 TF(이하 ‘리츠 관리체계 개편 TF’)」를 구성하고 4월 18일 오후 2시 한국리츠협회(서울 여의도)에서 첫 회의를 개최한다.

○ 이는 국토교통부가 지난 1월에 발표한 “현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안” 중 리츠 검사체계를 “처벌에서 제도 중심으로 전환”한다는 내용 등의 후속 조치로서,

○ 국토교통부 담당부서와 법률·회계·금융 부문 민간전문가, 리츠협회 등 리츠업계가 함께 모여 리츠 관리·감독체계 개편에 대한 구체적인 논의를 진행하며, 논의 과정에서 투자자의 의견도 적극 반영할 예정이다.

□ 국토교통부 남영우 토지정책관은 “리츠 시장이 양적으로 성장하고, 투자 대상도 다양해지는 상황에서 현행과 같은 예산·인력 투입 중심 관리·감독 방식은 비효율적”이라면서,

○ “리츠 관리체계 개편 TF에서의 논의내용을 토대로 상반기 중 리츠 관리·감독체계 개편방안을 발표할 예정이며, 현재 고도화 작업(’22~’23년) 중인 리츠 정보시스템도 리츠 관리·감독업무에 신속하게 접목해나갈 계획” 이라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산투자제도과	책임자	과 장	백승호 (044-201-3411)
		담당자	사무관	양국현 (044-201-3417)