
리츠 감독체계 개편방안

2023. 8.

주 택 토 지 실
토 지 정 책 관

||| 목 차 |||

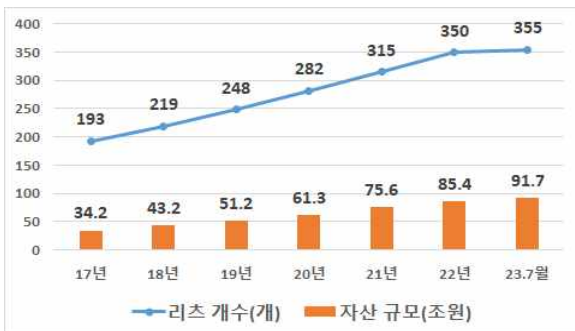
I. 리츠 및 감독체계 현황	1
<별첨 1> 현행 리츠·자산관리회사 검사체계	2
II. 개편 필요성 및 추진방향	3
III. 세부 추진과제	6
1. 사전관리 중심 감독체제로 개편	6
2. 검사종류별 연계성 강화	8
3. 검사기준 개선	10
4. 제재의 실효성 강화	11
IV. 향후계획 및 세부일정	13
<별첨 2> 리츠 등의 연도별 처분 실적	14
<별첨 3> 그 간의 감독체계 개편 추진사항	15

I. 리츠 및 감독체계 현황

1 리츠 현황

- '01.7월 리츠 도입 이후 '23.7월 기준으로 355개 리츠가 운영 중이며, 자산규모는 91.7조원으로 지속 성장

연도별 리츠 개수 및 자산규모 ('17년 ~'23.7월)



유형별 리츠	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.7
자기관리	5	4	4	4	4	4	4
위탁관리	157	184	215	256	291	332	337
기업구조조정	31	31	29	26	20	14	14
계 (상장리츠)	193 (4)	219 (6)	248 (7)	286 (13)	315 (18)	350 (21)	355 (23)
자산(조원)	34.2	43.2	51.2	61.3	75.6	85.4	91.7

2 감독체계 현황

- 리츠 도입 초기는 인가 시의 요건 검토가 리츠 건전성 관리 방식이었으나, 부실운영에 따른 상장폐지 발생* 등으로 엄격한 감독의 필요성 제기

* 임원의 불법행위, 주식 시세조정 등으로 인해 다산리츠, 골든나래리츠 상장폐지('11년, '14년)

'11년 리츠 관리 강화방안

- ① 리츠 인가심사 강화 : 인가 심사 시 한국감정원의 자문을 받아 인가 여부 결정, 감정평가 의무화, 초기사업 변경을 엄격히 제한
- ② 상시감독체계 구축 : 정기조사 확대, 상장(예정) 리츠에 대한 불시검사 실시
- ③ 내부통제 강화 : 준법감시인의 역할 강화, 자기관리리츠의 인감 관리 강화
- ④ 부실업체 퇴출 : '완전자본잠식 상태', '자본금 가장납입 발생' 시 리츠 인가 취소

- 현재 리츠 등에 대한 관리·감독은 크게 현장검사(종합·특별검사)와 온라인검사(상시모니터링, 운영위험평가, 신용평가, 경영실태평가)로 구분(총 6개)

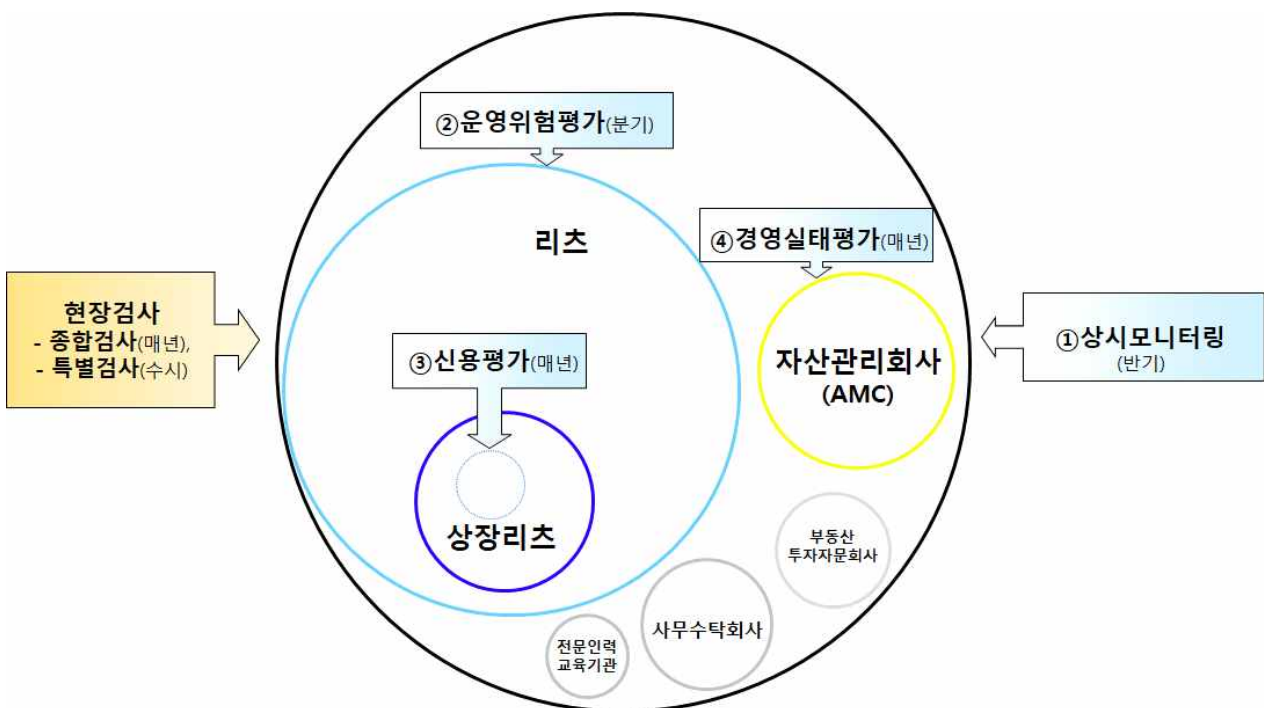
- (현장검사) 매년 상·하반기 리츠·자산관리회사(AMC) 등을 대상으로
 - ① 종합검사 및 ② 부정기적 특별검사 시행(2개)
- (온라인검사) 전 운영업체 대상 ① 상시모니터링, 리츠의 ② 운영위험평가, 상장리츠의 ③ 신용평가, AMC의 ④ 경영실태평가 등 시행(4개)

< 별첨 1 > 현행 리츠·AMC 검사체계

□ 검사체계

구분		내용	시기	법적 근거 (공통 : 법 39조)
현장검사 (‘12년 도입)	종합검사	전체 리츠·자산관리회사(AMC) 등 대상 정기검사	매년	영 41조 1항 1호
	특별검사	특별한 필요 시 수시검사	수시	영 41조 1항 2호
온라인 검사	① 상시모니터링 (‘17년 도입)	리츠 정보시스템, 공시자료, 언론 기사 등을 활용하여 전체 리츠·AMC 등 이상징후 파악	반기	검사규정 3조 5호
	② 운영위험평가 (‘19년 도입)	리츠가 스스로 계량·비계량 항목의 위험수준을 평가 (투자보고서, 자가진단서 활용)	분기	검사규정 3조 6호
	③ 신용평가 (‘21년 도입)	일부 상장리츠*를 대상으로 평가기관에 의한 신용등급 평가 * 총자산 5천억원 이상 등 요건	매년	법 25조 3항, 영 29조
	④ 경영실태평가 (‘22년 도입)	자산관리회사(AMC) 경영건전성 확인을 위한 평가	매년	법 22조의3 10항, 영 22조의3

□ 검사종류별 대상



II. 개편 필요성 및 추진방향

- ◆ '11년부터 상시감독체계 구축, 내부통제 강화, 위험도 관리 등 리츠 관리 강화를 통해 투자자 보호와 건전한 리츠 성장을 도모
- ◆ 그러나, 적발 위주 검사·리츠검사별 연계 부족 등 한계 발생

1 개편 필요성

① 사후관리 위주 감독체계의 한계

- 리츠시장 확대에 따른 감독 대상의 증가 및 다양한 검사 방식의 도입*으로 인해 현행 사후관리 위주 체계로는 효율적인 감독에 한계

* '12년 현장검사, '17년 상시모니터링, '19년 리츠 운영위험평가, '21년 상장리츠 신용평가, '22년 자산관리회사(AMC) 경영실태평가 등이 차례로 도입

검사 인력 및 검사 대상 관련 현황

- 리츠 검사인원 총 8명(우리부 2, 부동산원 6)이 리츠 355개, AMC 58개, 부동산투자자문회사 43개 등 총 456개 회사를 관리·감독하며, 리츠·AMC는 계속 증가 중

☞ 지속적이고 관리가능한 감독체계의 필요성 제기

- 교육기회 부족* 및 업무매뉴얼 부재로 인해 리츠·AMC 담당자들이 공시·보고사항을 숙지하지 못하고 반복적으로 누락하는 사례 발생

* 리츠협회 주관 리츠 검사 및 제재사항 교육(준법감시인 대상, 연 1회), 부동산원 주관 리츠정보시스템 사용자 교육(실무자 대상, 연 2회)이 전부

검사 적발 사례

- 리츠·AMC 업무담당자가 부동산투자회사법령에 따른 다양한 공시·보고의무사항을 숙지하지 못해, 리츠 검사 때마다 의무 미이행으로 계속 지적(형벌, 과태료 대상)

☞ 교육 강화와 함께 반복 지적되는 사항에 대한 재발방지 조치 필요

② 검사별 연계 부족

- 검사별 자료 중복요구로 인해 부담이 증가하고, 도입 취지와 달리 개별 검사 결과가 타 검사에 활용되지 않는 등 비효율* 발생

* 당초 '상시모니터링', '운영위험 평가' 제도는 위험 리츠·AMC를 사전에 스크린하여 '특별검사' 대상으로 선정하려는 취지였으나, 현재 각각 별개 검사로 운영 중

검사종류별 도입 취지

- | |
|--|
| ① 현장검사 (‘12년) : ‘11년 일부 부실리츠의 상장폐지 등에 따른 「리츠 관리 강화 방안」의 후속조치로서 실질적인 조사 를 위해 도입 |
| ② 상시모니터링 (‘17년) : 등록리츠 도입(‘16.7월) 등 리츠의 진입규제 완화에 대한 보완책 및 현장검사 지양에 따른 수검 부담 완화 를 위해 도입 |
| ③ 운영위험 평가 (‘19년) : 일반국민이 투자가능한 공모·상장리츠가 증가함에 따라 위험 리츠 선별 및 집중관리 위해 도입 |
| ④ 신용평가 (‘21년) : 전문평가기관의 신용평가 결과를 공시토록 함으로써 상장리츠 에 대한 투자 여부 판단 을 지원하기 위해 도입 |
| ⑤ 경영실태평가 (‘22년) : 리츠를 관리·운영하는 자산관리회사(AMC)의 건전성과 위험 여부 평가 를 위해 도입 |

③ 적발 위주의 관리·감독

- 현행 현장검사는 **전수조사** 성격으로 **검사대상이 방대**(리츠 90개, AMC 50개)하나, **검사기간이 한정되고 우선순위가 명확하지 않아**,
- 상대적으로 **적발이 쉬운 항목**(예 : 공시·보고 위반) 위주로 검사하고, **투자 판단에 필요한 사항***은 점검에 누락되는 사례도 있는 실정
- * 리츠의 재무상태(자본금, 매출액), 이익배당, 주식 공모, 부당 내부거래 여부 등
- 현장검사 사례**

- | |
|---|
| ○ 현장검사 시 (통상 2~3일 간 AMC 1곳과 위탁리츠 5~6개 대상) 리츠는 90여개 항목, 자산관리회사(AMC)는 50여개 항목을 전수조사 해야 하는 실정 |
| * (리츠 검사) 공시·보고, 투자보고서, 발기설립, 영업인가, 현물출자, 정관, 최저자본금, 주주총회 결의, 이사회 결의, 이사 자격, 주식공모, 주식분산, 주식 상장, 자산 구성, 이익배당, 차입, 내부통제 등 |
| ** (AMC 검사) 공시·보고, 영업보고서, 설립인가 요건, 경영 여부, 위탁계약, 고유자산과 위탁자산의 구분, 리츠와 내부거래 여부, 미공개정보 이용, 준법감시인, 내부통제기준 등 |

④ 행정형벌 위주의 제재처분 및 제재의 실효성 부족

- 법령 위반 시 제재처분이 **형사처벌 위주***이며, 위반행위의 **고의·중과실** 등을 구체적으로 고려하지 않고 경직적으로 운영
- 처벌을 위해 **수사의뢰**를 하더라도 수사기관은 대부분 “**혐의없음**”을 이유로 불입건 결정을 하여 제재의 실효성도 부족
- * (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

목표

실질적 투자자 보호와 불필요한 수검 부담 완화

중점
추진
방향

1. 사전관리 중심 감독체계로 개편
2. 검사종류별 상호 연계성 강화
3. 검사제도의 취지와 사회변화를 고려한 검사기준 개선
4. 제재의 실효성 강화

추진 방향	주요 추진과제
사전관리 중심 감독체계로 개편	■ 공시·보고사항을 사전통지하는 조기경보시스템 구축 ■ 리츠정보시스템을 수요자 편의 위주로 개편 ■ 법정 준수사항에 대한 교육 강화
검사종류별 연계성 강화	■ 사전 온라인검사를 통해 선별된 항목을 집중검사 ■ 검사 사전예고제 도입 및 현장검사 내실화 ■ 공시·보고 중복사항 통합 및 업무편의성 제고
검사기준 개선	■ 법령 위임내용에 부합토록 검사규정 개편 ■ 과태료 양정기준(상세 감경기준) 마련 ■ 리츠 처분자문위원회의 공식화 및 기능 확대
제재의 실효성 강화	■ 속임수·부정한 방법인 경우에만 행정형벌로 존치하고 그 외 경우는 과태료로 전환, 과태료 금액 상향조정 ■ 제재의 실효성 제고를 위한 행정처분(경고, 주의) 대상 확대 ■ 초과보유 주식 처분명령 미이행 시 이행강제금 도입

Ⅲ. 세부 추진과제

1 사전관리 중심 감독체제로 개편

◆ **적발·사후관리** 위주 검사에서 **예방** 중심의 **사전관리체제**로 전환

① 조기경보(Early Warning) 시스템 구축

- **(현황)** 매년 검사 시 단순과실로 인한 법정사항의 미공시·미보고 또는 투자보고서 등의 미제출에 대한 적발·제재가 상당수를 차지

미공시 등으로 인한 제재조치 예시('22년 현장검사 기준)

- '22년 현장검사 결과 전체 처분 230건 중 122건(53%)*이 미공시, 미보고, 미제출 등으로 인한 **제재**(과태료 2, 시정명령 120건)
- * 미공시 : 94건, 미보고 20건(과태료 2건 포함), 미제출 8건

- **(개선방안)** 리츠·AMC 업무담당자가 법정기한 경과 전 공시·보고 의무*를 이행하도록 리츠정보시스템(알리미 서비스)을 통해 사전통지

* 리츠 최저자본금 확보·리츠 주식의 분산(인가일로부터 6개월), 투자 및 영업보고서 제출(매분기말부터 45일, 회계연도말부터 90일), 리츠 주식 공모(인가일부터 2년) 등

- 과태료 등 제재 처분은 반복·상습적인 위반행위에만 부과하고, 단순 착오에 따른 일회성 위반은 준법교육 이수 등을 조건으로 대체

② 수요자 편의 위주로 리츠정보시스템 개편

- **(현황)** 現 시스템은 감독기관(우리부, 부동산원)의 관리 위주로 구축되어, 리츠정책 수요자(일반국민, 리츠·AMC)의 요구수준에 미흡*

리츠정보시스템 기능 미흡 사례

- 투자정보 제공, 법령해석·검사사례 검색, 규제개선 건의 등 수요자가 필요로 하는 기능이 미미하여, 일반국민, 리츠·AMC는 직접 우리부나 부동산원에 개별 문의

□ **(개선방안)** 리츠 편입자산, 재무상태, 배당수익률, 주가 등 투자 판단 정보에 대한 일반국민의 접근성을 제고하고,

- 기존 법령해석·검사사례를 검색할 수 있는 별도 창구를 마련하며 리츠·AMC가 공시·보고업무를 좀더 편리하게 수행토록 시스템 개편

* 리츠정보시스템 개선사항에 대해 업계 의견을 수렴하여 관련 기능 구현

유사사례 : 금융위원회의 금융규제·법령해석 포털(better.fsc.go.kr)

- (목적) 금융회사가 필요로 하는 규제정보를 종합 제공하여 금융회사의 규제 예측 가능성 및 편의성 제고('15.3월 서비스 개시)
 - (주요 기능) 금융규제개혁 활동 정보제공, 규제개선 건의, 법령해석·비조치의견서^{*} (No Action Letter) 요청 및 회신, 행정지도 예고·등록 정보제공 등
- * 금융회사 등이 수행하려는 행위에 대해 금융감독원장이 향후 제재 등의 조치 여부를 회신

③ 법정 준수사항에 대한 교육 강화

□ **(현황)** 리츠를 운용하는 자산운용전문인력 및 준법감시인에 대한 교육 부족과 리츠업무담당자가 참고할 수 있는 업무매뉴얼 부재

자산운용전문인력 및 준법감시인에 대한 교육 사례

① 현행 법정 준수사항 교육의 한계

- 리츠협회에서 준법감시인을 대상으로 매년 1회 자율적으로 실시(2시간)
- ⇒ 교육횟수가 부족하고, 대상도 준법감시인을 한정하여 실제 업무를 담당하고 있는 리츠·AMC의 실무담당자는 제외

② 업무매뉴얼의 필요성

- 리츠업무 담당자가 인사이동 등으로 변경 시 새로운 담당자가 법정 준수사항에 대한 신속한 숙지 곤란 → 착오, 부주의 등에 따른 의무위반 사례 반복

□ **(개선방안)** 교육횟수를 추가(매년 1회 → 2~3회)하고 교육대상도 준법 감시인뿐만 아니라 실무자까지 확대

- 법정 준수 의무 사항 및 업무처리 절차의 이해도를 제고하기 위해 업무매뉴얼^{*}을 작성·배포하며, 온라인교육 과정 신설도 검토

* 법령 개정사항, 신규 법령해석, 최신 검사사례 등을 주기적으로 반영

◆ 현장검사와 온라인검사 간 연계 강화 및 업무 편의성 제고

① 검사체계 통합관리

- **(현황)** 현재 6가지 검사(현장 2, 온라인 4)가 존재하며, 검사항목의 중복, 현장검사 시 과도한 자료 요구 등 문제점 지속 제기

현행 검사종류 간 검사항목 중복사례

구분	현장검사 (종합·특별)	상시모니터링	운영위험평가	신용평가	경영실태평가
이익률, 부채비율	○	-	○	-	○
내부통제기준	○	○	○	-	○
정보교류 차단	○	○	○	-	-
신용평가 결과	○	○	-	○	-

- **(개선방안)** 온라인검사와 특별검사 간 연계 강화

- **(현장검사)** 사전 온라인검사를 통해 선별한 중점사항*에 대한 특별 검사 방식 위주로 운영하고, 필요 시 제한적으로 전수조사 실시

* 리츠 자본금, 주식공모, 주식분산, 이익배당, 미공개정보 이용여부 등 10여개 항목

- **(온라인검사)** 독자적 검사종류가 아닌 현장검사의 보조수단으로 활용하고, 대체수단 허용* 등 적극적인 통합관리

* 전문 신용평가기관에 의한 평가가 있을 경우 별도의 신용평가 배제 등

리츠·AMC 등 검사종류 개선방안

구분		현행	개선
현장 검사	종합검사	전체 리츠·자산관리회사 등 대상 특별한 필요 시 검사	사전예고제 시행, 중점항목 중심으로 실시
	특별검사		
온라인 검사	상시 모니터링	리츠 시스템, 외부 공시자료 활용하여 이상징후 파악	⇒ 사전경고 목적으로 활용, 특별한 문제 인지 시 특별검사 등 대상으로 선정 통합관리를 통한 부담 경감 · 평가시기 및 서류 통합 · 신용평가 유효기간 확대 · 신용평가 대체 허용
	운영위험평가	리츠가 스스로 위험수준 평가	
	신용평가	상장리츠 대상 신용등급 평가	
	경영실태평가	자산관리회사 경영건전성 평가	

② 현장검사 사전예고제 도입

- **(현황)** 검사 10일 전 리츠·AMC에 개별통지하여 예측가능성 부족
- **(개선방안)** 시장 상황과 업계 동향을 고려하여, 매년 초에 주요 쟁점 사항을 현장검사 대상으로 확정·발표하는 검사 사전예고제 도입

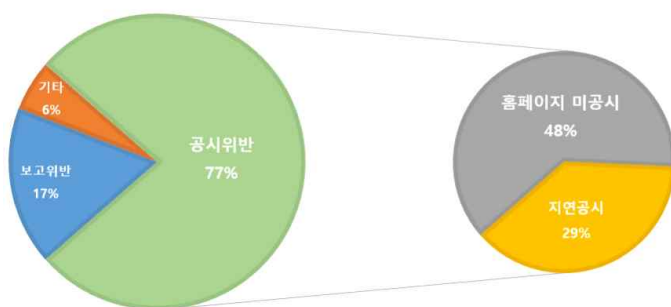
유사 사례 : 금융감독원 검사

- 금융감독원도 연초에 특정 이슈 중심의 연간 검사계획을 발표
 - ('22년) 금리인상에 따른 자산가격 조정 등 잠재 위험요인 대비, 코로나 장기화에 따른 취약부문 리스크 관리, 디지털금융·빅테크 내부통제 등에 대해 총 779회 검사
 - ('23년) 잠재리스크 적시 대응, 금융사고 재발 방지, 불공정·불건전행위 엄정 대응, 디지털금융·플랫폼금융 취약요인 개선 등에 대해 총 602회 검사

③ 중복사항 통합 및 업무편의성 제고

- **(현황)** 공시·보고사항의 중복, 공시방식의 복잡성^(①정보시스템, ②회사 홈페이지, ③서면 또는 전자우편 등 3가지 방식) 등이 부담 요인으로 작용
- * '22년 하반기 상시모니터링의 경우 총 처분건수 141건 중 공시 위반이 108건이며, 그 중 3가지 공시방식 중 하나를 누락하여 위반된 경우는 69건(48%)

'22년 하반기 상시모니터링 위반 유형별 처분내용



계	건수 (%)	
공시 위반	108건(77%)	
	홈페이지 등 미공시	지연 공시
	69건(48%)	42건(29%)
보고 위반	25건(17%)	
기타	8건(6%)	

- **(개선방안)** 공시사항·보고사항이 중복된 경우 투자자 보호 필요성을 종합적으로 고려하여 공시·보고사항 간소화 추진(참고 1),

- 실효성이 낮은 '서면우편' 방식 공시는 폐지하고, 편리하고 비용이 절감되는 전자적 방법(SNS)*은 추가하는 등 공시의 편의성 제고

* (입법례) 전자적 방법에 의한 의결권 행사 가능(상법 368조의4), 하자분쟁 당사자가 하자분쟁 조정안을 전자적 방법으로 수락 가능(공동주택관리법 44조 3항) 등

3

검사 범위의 명확한 적용 등 검사기준 개편

◆ 위임범위와 사회변화를 고려한 세부 검사기준 재설계

① 법령 위임내용에 부합토록 검사규정 개편

- **(현황)** 「리츠 등 인가·등록지침(예규)」, 부동산원 내부지침에서 법령에 위임되지 않는 사항이 존재하며 경직적으로 운용

법령의 위임범위를 벗어난 검사 사례

- 법령에는 신탁업에만 AMC가 경영시 정보차단벽(Chinese wall)을 규정하고 있으나, 리츠 등 인가·등록지침(국토교통부 훈령)에서 신탁업 외 경영업무(PFV 등)까지 요구
- 법령에서 리츠 사업비의 30% 미만 변경은 변경인가 대상이 아니나, 부동산원 내부지침에서 상장리츠는 30% 미만 변경이어도 변경인가 대상으로 안내

- **(개선방안)** 리츠 인가·등록지침, 부동산원 내부지침을 개정('23.下) 하고, 간담회 등을 통해 지속적으로 의견 수렴

② 과태료 양정기준 마련

- **(현황)** 과태료 부과 시 고의·과실 여부를 고려하여 2분의 1 범위에서 금액을 감경할 수 있을 뿐, 명확한 감경기준은 결여

과태료 감면 기준(부동산투자회사법 시행령 [별표 2] 1호 다목)

부동산투자회사법 시행령 [별표 2] 과태료의 부과기준(제48조 관련)

1. 일반기준

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 동기 및 그 결과 등 다음 사유를 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다.

- 1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의 또는 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반의 내용·정도가 경미하여 공중에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 처음 해당 위반행위를 한 경우로서, 업무를 모범적으로 영위한 사실이 인정되는 경우

☞ 처분권자 재량에 따라 동일사안이어도 감경결과가 상이할 가능성

- **(개선방안)** 다른 법규 사례(금융기관 검사 및 제재규정)를 참조하여 위반 결과와 동기를 종합적으로 고려하는 양정기준* 마련 (참고 2)

* 법령 위반자에게 부과할 과태료의 금액을 정하는 기준

과태료 감면 기준에 대한 다른 법규 사례(금융기관 검사 및 제재규정)

- 과태료 부과대상자에 대하여 위반행위의 동기 및 결과를 고려하여 예정금액을 다음 표와 같이 산정·부과 (20%, 40%, 60%, 80%, 100%)

위반동기 위반결과	상	중	하
중 대	법정 최고금액의 100%	법정 최고금액의 80%	법정 최고금액의 60%
보 통	법정 최고금액의 80%	법정 최고금액의 60%	법정 최고금액의 40%
경 미	법정 최고금액의 60%	법정 최고금액의 40%	법정 최고금액의 20%

3 리츠 처분자문위원회 공식화 및 기능 확대

- **(현황)** 형사처벌(수사기관 통보) 여부를 객관적으로 판단하기 위해 민간전문가로 구성된 '리츠 처분자문위원회' 구성·운영 중('22.下~)

* 학계, 법조계, 금융계 등 5인으로 구성하여 운영 중(반기별 개최, 현재까지 2회)이나, 근거규정 없이 필요에 따라 구성

- **(개선방안)** 형사처벌 여부뿐만 아니라 인가 쟁점 등에 대한 논의 등 자문위원회의 기능 확대와 함께 근거 규정 마련

4 제재의 실효성 강화

◆ **획일적인 제재체계를 개선하여 제재의 실효성 확보 및 실질적 투자자 보호 제고**

1 행정형벌·과태료 체계 개편(법률 개정안 마련, 즉시)

- **(현황)** 행정형벌(징역 또는 벌금) 중심이며, 고의·중과실에 따라 처리하도록 되어 있으나, 구체적 기준 결여로 지나치게 재량적

* 수사기관 통보 추이 : ('19) 6건 → ('20) 12건 → ('21) 3건 → ('22) 3건

부동산투자회사법규상 제재조치

- **행정형벌**(징역 또는 벌금), **행정질서벌**(과태료), **업체** 대상 **행정조치**(인가 등 취소, 업무 정지, 경고, 주의, 시정명령, 변상요구), **임·직원** 대상 **조치**(해임, 징계 요구) 규정

연번	유형	내용
1	행정형벌 (징역 또는 벌금)	경중에 따라 3가지 로 구분 : 총 34개 조항 (5년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 / 3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금 / 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금)
2	행정질서벌 (과태료)	경중에 따라 2가지 로 구분 : 총 22개 조항 (1천만원 이하 / 5백만원 이하 과태료)
3	행정조치	리츠·AMC
		영업인가·등록 취소(리츠), 설립인가 취소(AMC)
		업무정지 (AMC 대상으로 1월 또는 2월)
		경고
		주의
		시정명령 또는 변상의 요구
	임·직원	임·직원의 해임 또는 징계 (정직, 감봉, 견책)의 요구

□ (개선방안) 행정형벌의 과태료 전환 및 과태료 금액 상향조정

- **(행정형벌)** 위법행위로 투자자 손해가 발생할 수 있는 경우 또는 고의성이 명백한 경우에 해당될 경우 **행정형벌**로 존치(17건) → **그 외 과태료**(17건)로 전환 (참고 3)
- **(과태료)** 금액의 **상향조정**(기존 1천만원 → 3천만원, 기존 5백만원 → 1천만원 / 형벌에서 과태료로 전환된 경우 종전 벌금액에 준해 1억원·5천만원·1천만원 적용) 및 **양정기준** 마련

② 제재처분 실효성 제고를 위한 행정처분 확대 등

□ (현황) 행정형벌 대상으로 수사기관에 통보하였으나, 불기소처분을 받는 경우 추가 제재수단이 없어* 실효성 및 형평성 문제** 발생

* 형벌규정 34개 조항 중 경고 조치 대상은 5개, 주의는 2개 조항

** 명목상 행정형벌이 과태료보다 중한 처분이나, 실제로는 상당수 행정형벌 대상이 불기소처분을 받아 과태료보다 처분이 가벼워지는 현상 발생

□ (개선방안) 행정형벌을 받지 않는 경우 경고 또는 주의 등 행정처분 대상이 되도록 제재체계를 재설계

- 아울러 리츠·AMC의 제재사항을 공시하여 투자자에게 판단근거를 제공하고, 리츠·AMC에 향후 의무이행을 간접강제하는 효과 기대

③ 이행강제금 도입

- **(현황)** 주요출자자(5%) 요건, 주식분산의무(50%)* 위배시 처분명령권이 규정되어 있으나, 처분명령 불이행 시 별도 제재규정 미약

* 50% 초과보유 주식에 대해서는 6개월 이내 기한을 정하여 초과주식 처분명령을 할 수 있으나, 의무 불이행시 1회성에 불과한 과태료 부과만 가능하여 실효성 부족

- **(개선방안)** 법정기한 내 초과소유주식을 처분하지 않는 경우 의무이행을 담보하기 위해 이행강제금을 부과하는 규정 도입

* (금액) 「자본시장법」의 경우 주식 취득가액의 5%를 넘지 않는 범위에서 부과

** (횟수) 「자본시장법」의 경우 주식처분명령일 기준 1년에 2회 이내 범위에서 주식처분명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금 부과·징수 가능

IV. 향후계획 및 세부일정

◆ 과제 추진을 위한 법률 개정안 마련·하위 법령 방침 결정 등 후속조치 조속 추진('23년 하반기)

조치내용	조치사항	추진일정
① 사전관리 중심의 감독체계 개편		
① 조기경보시스템 구축	리츠정보시스템 개편	'23.12월
② 수요자 편의 위주로 리츠정보시스템 개편	리츠정보시스템 개편	'23.12월
③ 법정 준수사항에 대한 교육 강화	교육 확대, 업무매뉴얼 배포	'23. 8월
② 검사 간 연계성 강화 및 예측가능성 제고		
① 검사체계 통합관리	검사 운영 개편	'23. 9월
② 현장검사 사전예고제 도입	검사 운영 개편	'24년 초
③ 중복사항 통합 및 업무편의성 제고	부투법 시행령 개정안 마련	'23. 8월
③ 검사 범위의 명확한 적용 등 검사기준 개편		
① 법령 위임내용에 부합토록 검사규정 개편	인가·등록지침 개정 등	'23.12월
② 과태료 양정기준 마련	부투법 시행령 개정안 마련	'23. 8월
③ 리츠 처분자문위원회 공식화 및 기능 확대	검사규정 개정	'23.12월
④ 제재의 실효성 강화		
① 행정형벌·과태료 체계 개편	부투법 개정안 마련	'23. 8월
② 행정처분(경고·주의) 확대	검사규정 개정안 마련	'23. 8월
③ 이행강제금 도입	부투법 개정안 마련	'23. 8월

< 별첨 2 > 리츠 등 연도별 처분 실적(현장검사 결과)

□ 현장검사 대상

구 분		'19년		'20년		'21년		'22년		'23년	
		전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상	전체	검사 대상
부동산 투자회사 (리츠)	자기관리	4	4	4	4	4	4(1)	4	4	4	2
	위탁관리	219	18(7)	243	22(1)	278	22	311	52	350	39(2)
	CR										
	소 계	223	22(7)	247	26(1)	282	26	315	56	354	41(2)
자산관리회사(AMC)		31	6(4)	31	8(1)	36	9	52	14	57	9(2)
투자자문회사		38	-	38	-	41	5	39	9	39	-
사무수탁회사		7	-	7	5	7	-	7	-	7	3
자산보관기관		17	-	20	-	20	-	20	-	20	-
교육기관		3	3	3	-	3	-	3	3	3	-
합 계		319	31(11)	346	39(2)	389	40(1)	436	82	480	53(4)

* 괄호() 안 숫자는 특별검사 대상

□ 처분 실적

연도	검사 대상	처분 건수							
		합계	인가·등록 취소	경고·주의	과태료	처분 명령	변상 요구	시정 명령	형사처벌 (수사기관 통보)
'19년	AMC	27		2(주)				22	3
	리츠(위탁, CR)	29(7)		2(주)	3	1		23(6)	(1)
	리츠(자기관리)	12						11	1
	교육기관	5						5	
	합 계	73(7)		4	3	1		61(6)	4(1)
'20년	AMC	37			4			27	6
	리츠(위탁,CR)	17(1)			1			16(1)	
	리츠(자기관리)	14		1(주)	2			11	
	사무수탁회사	21						21	
	합 계	89(1)		1	7			75(1)	6
'21년	AMC	45			9			34	2
	리츠(위탁,CR)	-							
	리츠(자기관리)	8(3)		-	1		(1)	7(1)	(1)
	투자자문회사	34	1		1			32	
	합 계	87(3)	1		11	(1)		73(1)	2(1)
'22년	AMC	143		2(경 주)	9			130	2
	리츠(위탁,CR)	40		1(경)		1		38	
	리츠(자기관리)	8			3			5	
	투자자문회사	33	1					32	
	교육기관	6						6	
	합 계	230	1	3	12	1		211	2

* 괄호() 안 숫자는 특별검사 처분 실적

< 별첨 3 > 그 간의 감독체계 개편 추진사항

◆ 리츠 감독체계의 **근본적인 개편**을 위해 **법률, 회계, 금융전문가가 포함된 민관 TF**를 구성하여 **현행 체계를 전반적으로 검토**

* 민관 TF 회의('23.4~5월, 총 4회) → 민간전문가 검토(6월)

① 관리체계 효율화

- (공시·보고의무 경감) 공시·보고가 중복된 항목은 보고대상에서 제외, 3가지 공시방법* 중 우편송부 방식 삭제 적극 검토

* ①리츠정보시스템 게시, ②리츠·AMC 홈페이지 게시, ③(전자)우편 송부 등 3가지

- (법적 기준 명확화) AMC가 PFV업 등의 경영 시 정보차단벽(Chinese wall)의 정도 및 경영사실의 착수·완료 보고 기준 명확화*

* 현행 규정상 PFV, 자문업 등 경영 업종의 착수·완료 시 각각 1회 보고로 충족되는지, 해당 업종 개별사업 건마다 착수 및 완료 보고를 해야 하는지 불분명

② 제재체계 합리화

- (형벌의 과태료 전환) 위법행위로 인해 투자자의 손해가 발생한 경우에만 형사처벌로 존치하고, 그 외는 과태료로 전환
- (과태료 개편) 과태료 금액의 상향조정, 양정기준 마련
- (기타) 경고·주의 대상 확대, 과징금(위반행위에 따른 경제적 이익 박탈 또는 업무정지 갈음) 신설, 벌점제(일정 벌점 이상인 경우 제재조치) 도입

☞ 과징금, 벌점제는 타법 사례 등을 충분히 고려한 후 도입 여부 검토

③ 투자자 보호

- (위반사항 공시) 제재사항의 공시를 통한 의무이행 간접강제
- (손해배상청구 도입) 리츠의 부정거래행위 등에 따라 발생한 손해에 대해 투자자가 직접 손해배상청구가 가능하도록 법률에 명시 검토

☞ 현재 금융소비자보호법, 민법 등에 손해배상청구 조항이 있는 점을 고려, 부동산 투자회사법에 해당 규정 신설 여부는 추가적인 검토가 필요

▶ 논의된 사항을 종합하여 '리츠 감독체계 개편안' 마련

참고 1

주요 공시·보고·제출항목 주요 세부 개편내용

□ 리츠

연번	공시·보고사항	현행	개편안
1	리츠 내부통제기준 변경	공시/보고	위탁관리리츠의 경우 명목회사인 점을 고려 공시 의무 제외
2	임원의 변경	보고	임원변경시 현황 및 경력증명서는 정시 공시하므로 보고 제외
3	정관의 변경	공시/보고	주총특별결의를 거치고 공시되므로 보고 생략 단, 주총 의사록 등에 정관변경사항이 기재되어야 하고, 그 내용이 공시되는 경우에 한정
4	현물출자	보고	주총결의에 포함되어 보고되므로 중복 보고임을 감안하여 보고 생략

□ AMC

연번	공시·보고사항	현행	개편안
1	내부통제기준의 변경	공시/보고	내부통제기준 개정시 공시한다는 점을 고려하여 보고 생략 다만, 공시 내용과 차이가 있을 경우 해당 사항에 대해서는 보고
2	정관의 변경	공시/보고	주총특별결의를 거치고 공시되므로 보고 생략 단, 주총 의사록 등에 정관변경사항이 기재되어야 하고, 그 내용이 공시되는 경우에 한정

<과태료 예정금액의 산정>

가. 과태료 부과대상자에 대하여 위반행위의 동기 및 결과를 고려하여 예정금액을 다음 표와 같이 산정한다. (20%, 40%, 60%, 80%, 100%)

위반결과 \ 동기	상	중	하
중 대	법정 최고금액의 100%	법정 최고금액의 80%	법정 최고금액의 60%
보 통	법정 최고금액의 80%	법정 최고금액의 60%	법정 최고금액의 40%
경 미	법정 최고금액의 60%	법정 최고금액의 40%	법정 최고금액의 20%

※ 위반결과를 고려함에 있어 그 구분기준의 내용은 다음과 같다.

- (1) **중 대** : 당해 또는 동일 위반행위가 언론(「방송법」에 따른 지상파방송사업자가 전국을 대상으로 행하는 방송 또는 「신문 등의 진흥에 관한 법률」에 따른 일반일간신문 중 서울에 발행소를 두고 전국을 대상으로 발행되는 둘 이상의 신문을 말한다. 이하 같다)에 공표되어 당해 금융기관은 물론 금융업계의 공신력을 실추시킨 경우 등 사회·경제적 물의를 야기한 경우 또는 금융기관·금융거래자에 손실을 초래한 경우 또는 금융기관의 건전한 운영을 위한 기본적 의무 위반 등으로 금융질서를 저해하는 경우 등을 의미
- (2) **보 통** : '중대', '경미'에 해당하지 않는 경우를 의미
- (3) **경 미** : 당해 또는 동일 위반행위가 언론에 공표되어 당해 금융기관의 공신력을 실추시키거나 당해 금융기관이 신뢰를 상실하여 금융상품 해지 등이 초래된 정도의 사회·경제적 파급효과가 없고 금융거래자에 피해가 없는 경우 등을 의미

※ 구분기준 중 위반동기의 내용은 다음과 같다.

- (1) **상** : 위반행위가 위반자의 고의에 의한 경우로서 위반행위의 목적, 동기, 당해 행위에 이른 경위 등에 특히 참작할 사유가 없는 경우
- (2) **중** : 위반행위가 위반자의 고의에 의한 경우로서 위반행위의 목적, 동기, 당해 행위에 이른 경위 등에 특히 참작할 사유가 있는 경우 또는 위반행위가 위반자의 중과실에 의한 경우
- (3) **하** : 상 또는 중에 해당하지 않는 경우

나. 위반결과 및 동기에 따른 비율(이하 "예정비율"이라 한다)과 다른 비율을 적용할 사유(해당사유가 가중 또는 감면사유와 중복되는 경우는 제외한다)가 있는 경우에는 예정비율에 10%를 가감하여 비율을 달리 결정할 수 있다. 다만, 이 경우 그 사유를 검사결과 조치안에 명시하여야 한다. <2020.5.13.>

다. 검사를 거부·방해 또는 기피한 경우에 대하여 과태료를 부과할 때에는 위반결과를 '중대'로 본다.

참고 3

행정형벌·과태료 체계 개선안

□ 행정형벌 → 과태료 등

연번	위반내용	현행	개편안
1	법정 자산투자운용 방법 준수 위배	5년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금	자산운용 대상·방법 위배는 처분 명령 등 타 방법으로 개선할 수 있고, 일시적 위배 가능성 등을 고려 과태료로 전환(1억원)
2	자기관리리츠 설립보고서 미제출	3년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금	거짓제출은 행정형벌로 하되, 미제출의 경우 과태료 전환(5천만원)
3	자기관리리츠 현황보고서 미제출		거짓제출은 행정형벌 유지 미제출은 과태료 전환(5천만원)
4	자기관리리츠의 부적격한 주요출자자가 의결권 행사		과태료로 전환(5천만원)
5	평가 없이 현물출자		과태료로 전환(5천만원)
6	법정 자산비율(70% 이상 부동산 투자 등) 위배		과태료로 전환(5천만원)
7	다른 회사의 의결권 있는 주식 10% 초과 취득 금지		과태료로 전환(5천만원)
8	동일인이 발행한 증권을 총자산의 5% 초과취득 금지		과태료로 전환(5천만원)
9	자금차입 조건(자기자본의 2배 이내) 위배		과태료로 전환(5천만원)
10	영업인가 후 주식발행시 작성하는 주식청약서에 필수 기재사항(정관, 존립기간, 주금 납입 금융기관 등) 미기재	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	과태료로 전환(1천만원) 단, 거짓작성의 경우 현행 유지
11	영업인가 후 주식발행시 제공하는 투자설명서에 필수 기재사항(리츠 설립취지, 투자계획, 투자위험 등) 미기재		

연번	위반내용	현행	개편안
12	부동산 취득·처분시 실사보고서 미제출	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	과태료로 전환(1천만원) 단, 거짓작성의 경우 현행 유지
13	위탁관리·CR리츠 배당의무(90% 이상) 미이행		과태료 전환(1천만원)
14	자기관리리츠 배당의무(50% 이상) 미이행		과태료 전환(1천만원)
15	총자산의 10% 이상 부동산 매각을 통한 이익배당 미이행		과태료 전환(1천만원)
16	투자보고서 미공시		과태료 전환(1천만원)
17	주요사항 미공시 (전문인력 변경, 금융사고·부실자산 발생, 주주총회 결의내용 등)		과태료 전환(1천만원) 단, 거짓공시는 현행 형벌 유지
18	임직원의 자산투자·운용 시 행위준칙 준수 의무 미이행	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	벌칙 강화 (5년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금)

□ 과태료 개편

○ 금액 상향

- 기존 1천만원 → 3천만원, 기존 5백만원 → 1천만원
- 벌칙사항에서 과태료로 전환된 경우(17건)는 당초 벌금액에 맞춰 1억원, 5천만원, 1천만원으로 결정

○ 신설 (2건) : 과태료 3천만원으로 결정

연번	위반내용	현행	개편안
1	리츠 거래제한의 예외(주총 특별결의) 시 부동산 매매가격 평가방법 미준수	규정 없음	과태료 신설(3천만원)
2	신용평가 미시행	규정 없음	과태료 신설(3천만원)