



LEGAL UPDATE

대체투자PG

Jul. 2025

지역상생리츠의 도입

지난 2025년 5월 1일 국회 본 회의를 통과한 부동산투자회사법(이하 "부투법") 개정안(2025년 11월 28일 시행)은 프로젝트리츠 이외에도 지역상생리츠의 법적 근거를 포함하고 있습니다. 지역상생리츠는 지역주민에게 리츠 주식에 대한 우선 청약 기회를 제공함으로써 개발사업을 통한 이익을 지역에 환원하고 거점사업의 활성화를 도모하는 목적을 가지고 있으며, 각 지자체와 지방공사가 이를 통한 사업추진에 많은 관심을 가지고 있는 것으로 알려져 있습니다. 행정규칙 등을 통해 지역상생리츠 우선청약의 인정 기준 등이 정하여져 지역상생리츠가 자리잡게 될 경우 리츠 방식의 지역개발 활성화에 기여하게 될 것으로 기대됩니다.

1. 취지

2. 개정 부투법상 지역상생리츠의 근거

3. 시사점

1. 취지

개정된 부투법은 지역 핵심 개발사업의 경우 지역상생리츠를 통해 주민에게 우선공모가 가능하도록 하고 있습니다. 이는 지역에서 역점적으로 추진하는 사업의 혜택을 지역사회에 환원함으로써 리츠에서 발생한 이익을 지역주민에게 우선 제공한다는 의미를 가집니다.

2. 개정 부투법상 지역상생리츠의 근거

개정된 부투법은 제14조의8 제4항에서 위와 같은 공모 의무의 예외를 인정하여, 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있는 것으로 정하였습니다.

개정된 부투법 제14조의8 (주식의 공모)

② 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(제12조 제1항 제4호의2)에 따른 투자비율이 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 경우에는 그가 투자한 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 3년(제26조의4에 따른 프로젝트

부동산투자회사의 경우에는 5년) 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

④ 제2항에도 불구하고 부동산투자회사는 지역발전 등 공익을 위하여 특정 지역 주민에게 청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에는 청약의 자격을 따로 정할 수 있다.

위와 같은 규정의 문언상, 지역상생리츠가 활용되어 지역주민에게 우선 청약의 기회가 인정되기 위해서는 '지역발전 등 공익을 위하여', '청약을 제공할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 경우에 해당하여야 합니다. 우선 청약을 인정하는 기준에 관하여는 행정규칙 등을 통하여 정하여 질 것인데 개정된 부투법상 문언의 취지를 반영하여 우선 청약을 인정하는 사업의 기준(공익성이 있는지 여부) 및 우선 청약 자격을 부여하는 범위를 어떻게 설정할 것인지 등을 중심으로 그 내용이 정하여질 것으로 예상됩니다.

3. 시사점

국토교통부 보도자료에 의하면 지역상생리츠에 대한 각 지자체 및 지방공사가 높은 관심을 보이고 있습니다. 구체적으로 서울시는 용산국제업무지구에 지역상생리츠 도입을 우선 추진할 계획이고, 서울시에서 직접 개발하거나 매각을 추진 중인 공공부지 등 다양한 사업을 대상으로 확대 적용을 검토하고 있습니다. 경기도는 GH와 함께 '경기기회리츠'를 도입하여 3기 신도시 내 주요택지를 헬스케어리츠, 공공인프라리츠, 테크리츠로 개발하고 지역주민에게 리츠 주식을 우선 공모하는 사업을 계획 중입니다.

위와 같이 지역상생리츠가 활용될 경우 사업 수익을 주민에게 환원하는 구조가 정착되어 지역 거점 사업이 동력을 얻을 수 있을 것으로 예상됩니다. 이를 위해서는 사업의 공익성과 지역주민 우선청약 인정 기준, 우선청약 기회를 부여하는 지역의 설정 등에 있어 적절한 기준이 마련될 것으로 사료됩니다. 이에 향후 지역상생리츠를 통한 사업을 구상하는 사업주체나 지자체, 지역주민 등은 향후 행정규칙 등을 통해 정해지는 내용을 확인하여 사업을 추진하고 청약에 참여하는 고려할 필요가 있습니다.

화우 대체투자PG는 부동산, 인프라(도로, 항만, 에너지) 관련 자산의 매입 단계, 운용 단계, 매각 및 청산 단계 전반에 대한 자문 업무를 비롯하여, 해외 부동산 등 투자 및 거래 관련 자문, 신탁 일반 자문, 프로젝트 파이낸스(Project Finance), NPL 사업장 관련 자문, 위와 관련된 각종 소송, 중재 등 분쟁 업무 등을 수행하고 있습니다. 금번 개정된 부동산투자회사법과 관련하여서도 심도 있는 분석을 통해 고객 수요에 부합하는 자문을 제공할 예정입니다.

Contacts

박영우

T. (+82) 2 6003 7557

대체투자PG장
/파트너변호사

E. ywpark@woonyang.com

조재륜

T. (+82) 2 6003 7795

파트너변호사

E. jrcho@woonyang.com

신창욱

T. (+82) 2 6182 8322

파트너변호사

E. cwshin@woonyang.com

최은철

T. (+82) 2 6182 8331

파트너변호사

E. ecchoi@woonyang.com

사공대

T. (+82) 2 6182 8323

파트너변호사

E. dsagong@woonyang.com