
 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 4. 5.(월) / 총 6매(본문4, 참고2)	
담당 부서 부동산산업과	담 당 자	• 과장 한정희, 사무관 최연준, 주무관 박성채 • ☎ (044) 201-3414, 3419	
보 도 일 시		2021년 4월 6일(석간)부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 4. 6.(화) 11:00 이후 보도 가능	

## 대토리츠 영업인가 전 특례등록 절차 신설

### - 토지보상금 유동성 관리 강화 · 원주민 개발이익 공유 기대 -

- 이제 현금보상 대신 선택한 대토보상을 통해 받는 토지의 개발 목적으로 설립되는 리츠(이하 대토리츠)를 구성하는 경우에는 조기에 국토부에 등록함으로써 개발사업을 조속히 추진할 수 있게 된다.
- 국토교통부(장관 변창흠)는 대토리츠에 대한 특례등록 절차를 도입하여 영업인가 전 대토보상권의 조기 현물출자를 허용하고, 이러한 대토리츠의 주식에 대해서는 대토보상계약 후 3년간 전매를 제한하는 「부동산투자회사법」 개정안이 국회 본회의를 통과(3.24)하여, 4월 6일 공포·시행(공포 후 즉시 시행)된다고 밝혔다.
- 개정안은 3기 신도시 건설 등으로 인한 토지보상금이 주택시장으로 재유입되어 시장 불안요인으로 작용할 수 있다는 그간의 우려에 대응하기 위해 대토리츠 제도를 활성화하고자 '20년 12월 국회에서 제안(진선미 의원 등 11인)되었다.
- 주요 내용은 다음과 같다.

#### 1) 대토리츠에 대해서 영업인가 전 특례등록 절차를 신설

- 특례등록한 대토리츠는 일반 리츠와 달리 예외적으로 영업인가 전에도 대토보상권을 현물출자받을 수 있도록 허용하되, 영업인가를 받기 전에는 자금차입·사채발행 등을 비롯한 자산의 투자·운용행위를 제한\*한다.

\* 특례등록을 하고 대토보상권을 현물출자 받았으나, 아직 구체적인 개발사업계획이 마련되지 않은 영업인가 전 단계에서의 무분별한 영업행위에 대해 관리장치 마련

## 2) 대토리츠의 주식에 대한 전매제한 신설

- 토지주들은 특례등록을 한 대토리츠에 대토보상권을 출자하는 경우 리츠의 지분으로서 주식을 받게 되는데, 이러한 주식에 대해서는 우회적인 현금화 방지를 위해 ① 대토보상계약일로부터 3년이 경과하거나 ② 대토리츠가 영업인가를 받기 전에는 전매를 제한한다.

□ 국토교통부는 대토리츠의 활성화를 위한 이번 개정안이 시행됨에 따라, 대토보상권을 리츠에 현물출자하여 받은 주식에 대해 전매 제한이 적용되는 대신 세부담 완화\*도 추진할 계획이다.

\* 대토보상권의 리츠 현물출자 시 양도세 감면율 확대(예:15%→30%, '21년 경제정책방향)

- 또한 개정안에 따라 리츠 영업인가 전 대토보상권의 조기 현물출자가 허용됨으로써 사업 불확실성이 감소\*함에 따라 토지주들의 대토리츠 참여가 촉진될 것으로 예상되는 만큼,

\* 기존에는 대토보상계약 시점부터 대토보상권 현물출자를 통해 대토리츠가 본격 구성되기까지 약 5년이 소요되었으나, 법 개정을 통해 약 1년으로 단축될 것으로 기대

- 토지수용사업의 개발이익을 보다 원주민들이 공유할 수 있도록 하는 기반이 마련될 것으로 기대된다.

□ 국토교통부는 대토리츠 제도개선과 함께, 최근 LH 사태에서 문제되었던 것처럼 토지보상 제도가 투기세력에게 악용되는 것을 철저히 차단하기 위한 조치도 병행될 것이라고 강조하였다.

① 특히 3.29일 발표한 「부동산 투기근절 및 재발방지대책」에 따라 대토보상 지침 개정을 통해 LH 임직원의 경우 대토보상 대상자로부터 즉시 제외하였다고 밝혔다.

② 또한 유관기관(국토부, 지자체 등)의 관련 업무 종사자에 대해서도 대토보상이 제외될 수 있도록 대토보상 범위를 엄격히 하고,

③ 단기 토지투기를 방지하기 위해 대토보상 대상자 선정 시 토지 보유기간이 오래된 원주민에게 우선순위를 부여하는 등,

- 원주민의 재산권 보장을 위해 마련된 대토보상 제도가 본래의 취지에 맞게 운용될 수 있도록 조속히 제도개선을 추진할 예정이라고 밝혔다.

### <3.29 「부동산 투기근절 및 재발방지대책」 중 대토보상 관련 대책>

#### 19 토지투기자의 토지 보상 시 불이익 부여

※ 조치 사항: 토지보상법 및 동법 시행령, 공공주택특별법 시행령, LH 대토보상 지침 개정

##### ① 토지 등 보상가액은 엄격하게 산정

- 보상비를 노리고 과도하게 식재된 수목은 보상 제외
- 투기 혐의 확인 시, 혐의 유형(불법 농지 취득, 위장 전입 등)에 따라 농업손실보상·이주보상 제외

##### ② LH 등 부동산 업무관련 종사자는 대토보상 등 제외

- LH 임직원은 대토보상 대상자 및 협의양도인 택지공급 대상자에서 **즉시 제외**
- 향후 대토보상 제외 범위를 유관기관(국토부·지자체 등) 업무 종사자까지 **확대 추진**

##### ③ 단기 투기 방지 위해 토지 장·단기 보유자간 차등 보상 실시

- 협의양도인 택지 공급 시 장기 보유자에게 우선 공급순위(소유기간별 차등화) 부여
- 이주자 택지(또는 주택공급 대상 자격) 공급 대상을 '고시일 이전 거주자'에서 '고시일 1년 이전 거주자'로 **자격 강화**
- 또한, 대토보상 대상자 선정 시에도 **토지 보유기간에 따른 우선순위 차등화** 추진

- 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이번 개정을 통해 그간 제도가 마련되어 있음에도 불구하고, 사업추진 불확실성 등 실제 추진 장애로사항이 많아 미진하였던 대토리츠가 본격적으로 활성화될 것으로 기대”하며,
- “그 과정에서 토지 투기행위자에게 대토리츠 혜택이 부여되는 일이 없도록 엄격한 절차를 적용할 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 최연준 사무관(☎ 044-201-3414), 박성채 주무관(☎ 044-201-3419)에게 연락주시기 바랍니다.



# 참고1

## 부동산투자회사(리츠) 현황(21.3월 기준)

□ (일반현황) 총 291개 리츠 운용 중, 자산규모 63.8조원(평균 2,192억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	25	3.9	6.11%
위탁관리리츠	262	59.4	93.10%
자기관리리츠	4	0.5	0.79%
<b>계</b>	<b>291</b>	<b>63.8</b>	<b>100.0%</b>
상장리츠	13	6.1	9.56%

### 【연도별 리츠 설립 현황】

21.3월말 기준

구 분	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20.	'21.3.
리츠 수	69	71	80	98	125	169	193	219	248	282	291
신 규	32	18	20	30	41	59	36	38	50	61	15(4)
해 산	2	13	9	9	11	15	11	11	20	26	5(2)
취 소	11	3	2	3	3		1	1	1	1	1
자산규모	8.2	9.6	11.8	15.0	18.0	25.0	34.2	43.2	51.2	61.3	63.8

\*'21.3.( )는 2월 기준 증가한 숫자임.

□ (투자자산 현황) 주택에 대한 투자가 전체의 58.87%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	복합형	계
리츠(개)	64	37	144	25	6	15	291
자산규모(조원)	14.9	7.9	37.5	1.4	0.4	1.7	63.8
투자비율(%)	23.35	12.38	58.78	2.19	0.63	2.66	100.0

□ (자산관리회사 현황) 운영중인 자산관리회사 41개사('21.3월)

### ※ 대토리츠 현황('21.3월 기준)

○ 총 6개 리츠 인가(현재 아래 3개 리츠 운영 중, 3개는 사업완료 후 청산)

회사명	인가일	사업내용
주식회사 호원평택고덕 대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사	2018-11-12	대토보상권을 현물출자받아 <b>상업용건물</b> 을 신축, 분양하는 사업 - 소재지 : 경기도 평택시 고덕 택지개발지구 내 일반 상업용지 3-1-1
(주)판교2밸리 대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사	2020-03-30	대토보상권을 현물출자받아 <b>오피스텔·근생시설</b> 을 신축, 분양하는 사업 - 소재지 : 경기도 성남시 판교2테크노밸리 내 D4-1
(주)생보제십삼호 하남감일벨솔레 위탁관리부동산투자회사	2020-06-02	대토보상권을 현물출자받아 <b>상업용건물</b> 을 신축, 분양하는 사업 - 소재지 : 경기도하남시감일지구내 상업용지 1-2B

## 참고2

## 특례등록 도입에 따른 대토리츠 운영절차 개선효과

