



제437회국회(임시회)
제4차 법제사법위원회

채무자 회생 및 파산에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

〈임대차보증금에 대한 면책효력 제외〉
■ 한창민의원 대표발의(의안번호 제13186호)

2026. 7.

법 제 사 법 위 원 회
전문위원 이 세 진

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 내용	3
2. 검토의견	7

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 한창민의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2025. 9. 23.
3. 회 부 일 : 2025. 9. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 파산절차와 회생절차에서 조세, 벌금·과료, 고의로 가한 불법행위 손해배상, 근로자의 임금·퇴직금·재해보상금 등을 비면책 채권으로 규정하고 있음.

「주택임대차보호법」은 임차인의 확정일자보다 늦게 근저당권 등이 부동산등기부에 등기된 경우, 임차인이 우선 변제받을 수 있도록 규정하고 있음.

회생절차와 관련하여 대법원은 임차인이 위와 같이 우선 변제를 받을 수 있는 한도 내에서는 채권자목록에 기재되더라도 면책결정의 효력이 미치지 않는다고 해석하였으나(대법원 2014다32014 판결), 2025년 6월 대법원은 파산절차에 있어서는 면책결정의 효력이 미친다고 상반된 판결을 내림(대법원 2022다247378 판결).

그러나 근로자 임금채권 등은 면책되지 않는다고 규정하면서도, 임

대차보증금은 면책된다고 보는 것은 균형에 맞지 않고, 다수의 1심과 2심 판결들은 그동안 임차인이 우선 변제를 받을 한도 내에서는 회생절차와 파산절차를 구별하지 않고 면책되지 않는다고 판단하여 왔는바(인천지법 부천지원 2021가단6428, 부산지법 2024가단313763, 서울남부지법 2024가단213625, 서울고법 2024나2034208 등), 대법원의 상반된 판결에 따른 혼란을 해소할 필요가 있음.

이에 파산절차와 개인회생절차 모두에서 우선변제권 있는 보증금반환채권을 비면책채권으로 포함하도록 명시적으로 규정하고, 주택임차인 등에게 별제권에 관한 규정을 준하도록 명문화하여, 임차인을 보호하고, 법적 안정성과 예측가능성을 높이며, 채무자의 경제적 회생과 채권자 간 형평성을 균형 있게 확보하려는 것임(안 제415조, 제566조, 제625조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 내용

개정안은 대항력과 확정일자 또는 소액보증금 최우선변제 등의 요건을 갖추어 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자 또는 다른 담보물권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있는 임차인에 대해 별제권에 관한 규정을 준용하는 한편(안 제415조제4항 신설),

위 요건을 갖추어 순위권리자 그 밖의 채권자 또는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금의 경우에는 면책을 받은 채무자라 하더라도 파산채권자 및 개인회생채권자에 대한 책임이 면제되지 아니하도록 하려는 것임(안 제566조제10호 및 제625조제2항제9호 신설).

현행	개정안
제415조(주택임차인 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제415조(주택임차인 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 의한 권리를 가진 자에 대하여는 별제권에 관한 규정을 준용한다.</u>
제566조(면책의 효력) 면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의	제566조(면책의 효력) ----- ----- -----

전부에 관하여 그 책임이 면제된다.
다만, 다음 각호의 청구권에 대하여
는 책임이 면제되지 아니한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

---. -----
-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

10. 채무자의 임차인의 보증금으로
서 다음 각 목에 해당하는 보증금
가. 「주택임대차보호법」 제3조
제1항의 규정에 의한 대항요건
을 갖추고 임대차계약증서상의
확정일자를 받은 임차인이 파산
재단에 속하는 주택(대지를 포
함한다)의 환가대금에서 후순위
권리자 그 밖의 채권자보다 우
선하여 변제받을 권리가 있는
보증금

나. 「주택임대차보호법」 제8조
의 규정에 의한 임차인(파산신
청일까지 「주택임대차보호법」
제3조제1항의 규정에 의한 대항
요건을 갖춘 임차인을 말한다)
이 같은 조의 규정에 의하여 파
산재단에 속하는 주택(대지를
포함한다)의 환가대금에서 다른
담보물권자보다 우선하여 변제
받을 권리가 있는 보증금

다. 「상가건물 임대차보호법」
제3조의 규정에 의한 대항요건
을 갖추고 임대차계약증서상의
확정일자를 받은 임차인이 파산

제625조(면책결정의 효력) ① (생략)

② 면책을 받은 채무자는 변제계획에 따라 변제한 것을 제외하고 개인회생채권자에 대한 채무에 관하여 그 책임이 면제된다. 다만, 다음 각호의 청구권에 관하여는 책임이 면제되지 아니한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

재단에 속하는 상가건물(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

라. 「상가건물 임대차보호법」 제14조의 규정에 의한 임차인이 같은 조 규정에 의하여 파산재단에 속하는 상가건물(대지를 포함한다)의 환가대금에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

제625조(면책결정의 효력) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

9. 채무자의 임차인의 보증금으로서 다음 각 목에 해당하는 보증금
가. 「주택임대차보호법」 제3조 제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인이 회생재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위

권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

나. 「주택임대차보호법」 제8조의 규정에 의한 임차인(회생절차개시의 신청일까지 같은 법 제3조제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖춘 임차인을 말한다)이 회생재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 같은 조의 규정에 의하여 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

다. 「상가건물 임대차보호법」 제3조의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인이 회생재단에 속하는 상가건물(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

라. 「상가건물 임대차보호법」 제14조의 규정에 의한 임차인이 같은 조 규정에 의하여 회생재단에 속하는 상가건물(대지를 포함한다)의 환가대금에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 보증금

2. 검토의견

현행법은 대항력과 확정일자 또는 소액보증금 최우선변제 등의 요건을 갖춘 임차인은 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자 또는 다른 담보물권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다고 하고 있음.¹⁾

또한, 면책을 받은 채무자라 하더라도 조세, 벌금·과태료, 고의로 가한 불법행위 손해배상, 임금·퇴직금 및 재해보상금 등의 청구권에 대해서는 책임이 면제되지 않도록 하고 있음.²⁾

1) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제415조(주택임차인 등) ① 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등)제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인은 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

② 「주택임대차보호법」 제8조(보증금중 일정액의 보호)의 규정에 의한 임차인은 같은 조의 규정에 의한 보증금을 파산재단에 속하는 주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 파산신청일까지 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등)제1항의 규정에 의한 대항요건을 갖추어야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정은 「상가건물 임대차보호법」 제3조(대항력 등)의 규정에 의한 대항요건을 갖추고 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 임차인과 같은 법 제14조(보증금중 일정액의 보호)의 규정에 의한 임차인에 관하여 준용한다.

2) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제566조(면책의 효력) 면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의 전부에 관하여 그 책임이 면제된다. 다만, 다음 각호의 청구권에 대하여는 책임이 면제되지 아니한다.

1. 조세
2. 벌금·과료·형사소송비용·추징금 및 과태료
3. 채무자가 고의로 가한 불법행위로 인한 손해배상
4. 채무자가 중대한 과실로 타인의 생명 또는 신체를 침해한 불법행위로 인하여 발생한 손해배상
5. 채무자의 근로자의 임금·퇴직금 및 재해보상금
6. 채무자의 근로자의 임차금 및 신원보증금
7. 채무자가 악의로 채권자목록에 기재하지 아니한 청구권. 다만, 채권자가 파산선고가 있음을

그런데, 대항력 등의 요건을 갖추어 순위권리자 그 밖의 채권자 또는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 임차보증금의 경우 명시적 규정이 없어 회생 및 파산절차에 있어 면책대상에 해당하는지 논란의 소지가 생길 수 있는바,

이와 관련하여, 대법원 2017. 1. 12 선고 2014다32014 판결³⁾에서는 주택임차인의 임대차보증금반환채권 중 우선변제권의 한도 내에서는 면책이 되지 않는 '개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권'에 해

안 때에는 그러하지 아니하다.

8. 채무자가 양육자 또는 부양의무자로서 부담하여야 하는 비용

제625조(면책결정의 효력) ① 면책의 결정은 확정된 후가 아니면 그 효력이 생기지 아니한다.

② 면책을 받은 채무자는 변제계획에 따라 변제한 것을 제외하고 개인회생채권자에 대한 채무에 관하여 그 책임이 면제된다. 다만, 다음 각호의 청구권에 관하여는 책임이 면제되지 아니한다.

1. 개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권
 2. 제583조제1항제2호의 규정에 의한 조세 등의 청구권
 3. 벌금 · 과료 · 형사소송비용 · 추정금 및 과태료
 4. 채무자가 고의로 가한 불법행위로 인한 손해배상
 5. 채무자가 중대한 과실로 타인의 생명 또는 신체를 침해한 불법행위로 인하여 발생한 손해배상
 6. 채무자의 근로자의 임금 · 퇴직금 및 재해보상금
 7. 채무자의 근로자의 임차금 및 신원보증금
 8. 채무자가 양육자 또는 부양의무자로서 부담하여야 할 비용
- ③ 면책은 개인회생채권자가 채무자의 보증인 그 밖에 채무자와 더불어 채무를 부담하는 자에 대하여 가지는 권리와 개인회생채권자를 위하여 제공한 담보에 영향을 미치지 아니한다.

3) 대법원 2017. 1. 12 선고 2014다32014 판결

주택임차인은 구 개인채무자회생법 제46조 제1항에 의하여 인정된 우선변제권의 한도 내에서는 임대인에 대한 개인회생절차에 의하지 아니하고 자신의 임대차보증금반환채권의 만족을 받을 수 있으므로, 설혹 주택임차인의 임대차보증금반환채권 전액이 개인회생채무자인 임대인이 제출한 개인회생채권자목록에 기재되었다고 하더라도, 주택임차인의 임대차보증금반환채권 중 위와 같이 우선변제권이 인정되는 부분을 제외한 나머지 채권액만이 개인회생절차의 구속을 받아 변제계획의 변제대상이 되고 면책결정의 효력이 미치는 개인회생채권자목록에 기재된 개인회생채권에 해당한다고 보아야 한다.

그렇다면 임대인에 대한 개인회생절차의 진행 중에 임차주택의 환가가 이루어지지 않아 주택임차인이 그 환가대금에서 임대차보증금반환채권을 변제받지 못한 채 임대인에 대한 면책결정이 확정되어 그 개인회생절차가 종료되었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 주택임차인의 임대차보증금반환채권 중 구 개인채무자회생법 제46조 제1항에 의하여 인정된 우선변제권의 한도 내에서는 같은 법 제84조 제2항 단서 제1호에 따라 면책이 되지 않는 '개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권'에 해당하여 면책결정의 효력이 미치지 않는다고 봄이 타당하다.

당하여 면책결정의 효력이 미치지 않는다고 판시하였으나, 대법원 2025. 6. 12 선고 2022다247378 판결⁴⁾에서는 면책결정의 효력은 우선변제권이 인정되는 부분을 포함하여 주택임차인의 보증금반환채권 전부에 미치므로 면책결정이 확정된 이상 주택임차인으로서서는 이후 주택이 환가되는 경우 그 환가대금에 관하여 자신의 우선변제권을 주장할 수 있을 뿐 채무자를 상대로 보증금반환채권의 이행을 소구할 수 없다고 판시하는 등 판례의 취지가 엇갈리는 측면이 있다고 보임.

이에 개정안은 대항력 등의 요건을 갖추어 순위권리자 그 밖의 채권자 또는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 임대차보증금청구권은 면책 결정이 있더라도 파산채권자 및 개인회생채권자에 대한 책임이 면제되지 아니하도록 명시하여 임차인을 보호하고 법 해석의 논란을 해소하는 한편,

우선변제권을 가진 임차인에 대해 별제권⁵⁾ 규정을 준용하도록 하여

4) 대법원 2025. 6. 12 선고 2022다247378 판결

법 제566조는 “면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의 전부에 관하여 그 책임이 면제된다. 다만 다음 각호의 청구권에 대하여는 책임이 면제되지 아니한다.”라고 규정하면서 그 각호에서 파산채권에 해당하는 법 제415조의 「주택임대차보호법」상 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차인이 채무자에 대하여 가지는 보증금반환채권을 면책에서 제외되는 청구권으로 규정하고 있지 않고, 위 보증금반환채권 중 우선변제권이 인정되는 부분 역시 마찬가지이므로, 법 제564조에 의한 면책결정의 효력은 우선변제권이 인정되는 부분을 포함하여 주택임차인의 보증금반환채권 전부에 미친다.

따라서 법 제415조에서 주택임차인의 보증금반환채권에 관하여 우선변제권을 규정하였음에도 불구하고 주택임차인이 보증금반환채권 중 우선변제권이 인정되는 부분조차 변제받지 못한 상태에서 파산절차가 폐지되었다고 하더라도, 법 제564조에 의한 면책결정이 확정된 이상 주택임차인으로서서는 이후 주택이 환가되는 경우 그 환가대금에 관하여 자신의 우선변제권을 주장할 수 있을 뿐 채무자를 상대로 보증금반환채권의 이행을 소구할 수 없다.

5) 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」 제411조(별제권자) 파산재단에 속하는 재산상에 존재하는 유치권·질권·저당권·「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 담보권 또는 전세권을 가진 자는 그 목적인 재산에 관하여 별제권을 가진다.

파산 및 회생절차에서 담보권자 등 물권자에 준하는 권리를 인정하여
임차인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지로 보임.

대항력과 확정일자 또는 소액보증금 최우선변제 등의 요건을 갖추어
보증금에 대한 우선변제권이 있는 임차인을 파산 및 회생절차에서 어느
정도로 보호할지는 입법정책적 사항으로 보이는바, 개정안 심사 시 파
산 및 회생절차 운영에 있어 개정안이 유기적으로 적용될 수 있을지 관
계기관의 의견을 청취하고, 임차인 및 면책 결정을 받은 채무자를 각각
어느 정도로 보호할지 형량할 필요가 있다고 봄.

문 의 처
02) 6788-5061