

채무자 회생 및 파산에 관한 법률 일부개정법률안
(최기상의원 대표발의)

의안 번호	17769
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 26.

발 의 자 : 최기상 · 안도걸 · 김기표
김재원 · 이정문 · 이주희
정일영 · 김영환 · 김한규
정태호 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법 제566조는 ‘면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의 전부에 관하여 그 책임이 면제된다’고 규정하면서 파산선고에도 불구하고 조세채권·양육비 등 채무자의 책임이 면해지지 않는 채권들을 열거하고 있는데, 주택 및 상가임차인의 우선변제권은 이에 포함하지 않고 있음.

한편, 유치권·질권·저당권 등 담보권을 보유한 별채권자는 파산절차와 무관하게 목적재산을 처분하여 우선변제를 받을 수 있음. 반면 임차보증금반환채권은 특정재산에 대하여 우선변제받을 수는 있지만, 저당권 등 담보권과 달리 파산절차 외에서 경매를 신청할 수는 없음.

이러한 구조적 한계를 보완하기 위해 대법원은 임대인의 ‘개인회생절차’에서 우선변제권이 인정되는 임차보증금 부분을 면책 범위에서 제외해왔고(①대법원 2017. 1. 12. 선고 2014다32014 판결) 이를 통해

임차인은 임대인을 상대로 소송을 제기하여 이를 기초로 강제경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있었음.

그런데 최근 대법원은 임대인이 ‘파산절차’에서 면책결정을 받은 경우 임차인의 보증금반환채권 전액에 면책의 효력이 미친다고 판시하였고(②대법원 2025. 6. 12. 선고 2022다247378 판결) 이에 따라 임차인은 더 이상 소송이나 강제경매를 통해 보증금을 회수할 수 없게 되었음.

하지만 이는 임차인의 권리를 두텁게 보호하려는 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」의 입법취지에 맞지 않는 측면이 있으며, 결과적으로 임차보증금반환채권이 도산절차의 유형(①개인회생·②파산)에 따라 면책 범위가 달라지는 문제가 발생하였음.

이에 현행법에 임차보증금 중 우선변제권이 인정되는 범위의 금액을 파산절차 및 개인회생절차에서 면책되지 않는 채권으로 규정하며, 도산절차에서 우선변제권이 인정되는 임차인에 대해 일정 요건을 갖춘 경우 해당 주택 또는 상가건물에 대하여 경매신청권을 부여함으로써, 임차인 보호라는 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」의 입법취지와 도산절차 내의 체계적 정합성을 확보하려는 것임(안 제415조제4항 및 제5항 신설 등).

채무자 회생 및 파산에 관한 법률 일부개정법률안

채무자 회생 및 파산에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제415조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따라 우선변제권이 인정되는 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 파산재단에 속하는 주택 또는 상가건물에 대하여 경매를 신청할 수 있다.

1. 파산절차가 폐지되거나 파산종결의 결정이 있는 경우
2. 파산선고 후 1년이 경과하였으나 파산관재인이 해당 주택 또는 상가건물을 환가하지 아니한 경우

⑤ 제4항에 따른 경매신청에 관하여는 「민사집행법」의 담보권 실행을 위한 경매에 관한 규정을 준용한다.

제566조에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항·제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항·제14조에 따라 우선변제권이 인정되는 임차보증금반환채권 중 우선변제권이 인정되는 범위의 금액. 이 경우 우선변제권이 인정되는 금액은 파산선고 당시를 기준으로 산정한다.

제625조제2항제1호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항·제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항·제14조에 따라 우선변제권이 인정되는 임차보증금반환채권은 개인회생채권자목록에 기재되었더라도 우선 변제권이 인정되는 범위 내에서는 개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법의 제415조제4항 및 제5항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 신청된 파산사건 또는 개인회생사건부터 적용한다.

제3조(경과조치) ① 이 법 시행 전에 면책결정이 확정된 경우에는 이 법의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

② 이 법 시행 당시 파산절차 또는 개인회생절차가 계속 중인 사건으로서 면책결정이 확정되지 아니한 경우에는 제566조제10호 또는 제625조제2항제1호 단서의 개정규정을 따른다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제415조(주택임차인 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제415조(주택임차인 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제1항부터 제3항까지에 따라 우선변제권이 인정되는 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 파산재단에 속하는 주택 또는 상가건물에 대하여 경매를 신청할 수 있다.</u> <u>1. 파산절차가 폐지되거나 파산종결의 결정이 있는 경우</u> <u>2. 파산선고 후 1년이 경과하였으나 파산관재인이 해당 주택 또는 상가건물을 환가하지 아니한 경우</u> <u>⑤ 제4항에 따른 경매신청에 관하여는 「민사집행법」의 담보권 실행을 위한 경매에 관한 규정을 준용한다.</u>
제566조(면책의 효력) 면책을 받은 채무자는 파산절차에 의한 배당을 제외하고는 파산채권자에 대한 채무의 전부에 관하여	제566조(면책의 효력) ----- ----- ----- -----

그 책임이 면제된다. 다만, 다음 각호의 청구권에 대하여는 책임이 면제되지 아니한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

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. 개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권 <단서신설>

-----.

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

10. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항·제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항·제14조에 따라 우선변제권이 인정되는 임차보증금 반환채권 중 우선변제권이 인정되는 범위의 금액. 이 경우 우선변제권이 인정되는 금액은 파산선고 당시를 기준으로 산정한다.

제625조(면책결정의 효력) ① (현행과 같음)

② -----

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

1. -----
-----.
다만, 「주택임대차보호법」 제3조

2. ~ 8. (생략) ③ (생략)	<u>의2제2항·제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항·제14조에 따라 우선변제권이 인정되는 임차보증금반환채권은 개인회생채권자목록에 기재되었더라도 우선변제권이 인정되는 범위 내에서는 개인회생채권자목록에 기재되지 아니한 청구권으로 본다.</u> 2. ~ 8. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
-----------------------------------	--