

주택담보대출채권 채무재조정 제도

전 선 주 변호사(법무법인 선정)

기존 개인회생제도 하에서는 주택담보대출채무를 부담하고 있는 채무자가 개인회생절차 개시신청을 하는 경우, 구조적으로 해당 주택에 대한 소유권을 상실할 수 밖에 없었다.

이러한 사정은 한계에 다다른 채무자들로 하여금 개인회생절차 개시신청 자체를 기피하게 하는 요소로 작용하였음은 물론, 일부 채무자들이 주택에 대한 소유권을 지켜내기 위해서 위장으로 이혼하는 등의 편법까지 자행하게 만드는 부작용을 낳기도 하였다.

그에 따라 서울회생법원에서는 이를 해결하기 위한 제도적 틀을 고안하고, 유관기관인 금융위원회 및 신용회복위

원회와 수차례 심도있는 논의를 거쳐 2019. 1. 17. ‘주택담보대출채권 채무재조정 제도’를 마련하였다.

위 제도는 서울회생법원에서 시범실시를 거쳐 현재까지 운영되어 오고 있으며, 그 결과 채무자들이 주택의 소유권을 유지하면서도 변제계획을 수행한 사례들이 축적되고 있다. 이에 따라 부산, 대구 등 다른 지역 회생법원에서도 위 제도를 실시하기 위한 업무협약 등을 이미 진행하였거나 현재 진행 중에 있다.

다만, 실무에서는 전체 사건에 대비하여 위 제도가 실제로 적용되는 비율은 상당히 낮은 것으로 파악되고 있다. 그

이유로는 먼저 담보채권을 보유하고 있는 금융기관들의 부동의를 들 수 있다. 이에 대하여 위 제도의 효용성에 관한 구조적, 실증적 근거들을 기초로 금융기관들에 대하여 지속적인 협력을 요청함과 동시에, 그 동의에 관한 가이드라인을 만들어나가는 작업이 필요할 것으로 생각된다.

다음으로, 제도의 적용범위를 확대하는 방향으로의 검토가 필요할 것으로 생각된다. 특히 부동산 가액기준과 관련하여, 위 제도가 처음으로 시행될 당시를 기준으로 그 이후 서울의 부동산 가격은 수년간 가파른 상승을 하여 거듭하여온 바 있다. 이러한 변화를 적절히 반영하여야만 경제적 어려움에 처한 채무자들에게 주거를 유지할 수 있는 기회를 효과적으로 제공할 수 있을 것이다.

한계에 다다른 채무자가 다시 정상적 사회인으로 복귀함에 있어서 안정된 주거가 필요함은 다언을 요하지 않는다. 관련하여 일본에서는 일찍이 2000년도에 민사재생법 개정을 통하여 주택담보대출채권에 대한 특별조항을 마련한

바 있다. 즉, 채무자들로 하여금 자신에게 적합한 변제방법을 통하여 주택담보대출채권을 변제할 수 있도록 함으로써 주택의 소유권을 유지할 수 있도록 하였다.

나아가 우리나라와 같이 개인회생절차에서 원칙적으로 주택담보대출채권에 관한 권리변경을 허용하지 않는 미국에서도 이미 2008년 무렵 대안적 해결방안으로 ‘손실 경감 프로그램(Loss Mitigation Program)’을 마련하여 시행함으로써 담보채권자와 채무자 사이에 상호합의를 통하여 주택의 소유권을 유지할 수 있는 제도를 실행하고 있다.

우리나라에서도 ‘주택담보대출채권 채무재조정제도’가 시행되고 있는 만큼, 위 제도가 보다 활성화되어 그 효용이 십분 발휘되기를 바라며, 아울러 개인의 경제적 실패에 대비한 ‘사회적 안전망’으로서의 역할 또한 수행할 수 있기를 기대해본다.

(저작권자/법조신문)