
주택담보대출 채무조정 활성화방안

2019. 1.

금 융 위 원 회
신용회복위원회

목 차

1. 추진 배경	1
2. 주담대 채무조정 활성화방안	2
(1) 개인회생 연계형 신복위 주담대 채무조정 도입 ..	2
(2) 신복위 채무조정 주담대에 대한 건전성분류 개선 ..	3
(3) 신복위 주담대 채무조정 방안의 다양성 제고	4
3. 향후 추진계획	5

1 추진 배경

□ 현행 公·私 채무조정 제도는 신용대출 위주로 운영되고 담보대출 채무조정은 아직 활성화되지 못한 상황

○ 법원 개인회생의 채무조정 대상에는 신용대출만 포함되며 담보대출은 담보처분을 통해 변제되도록 제외*됨

* 별제권 (채무자회생 및 파산에 관한 법률 §411 및 §586)

- 개인회생 진행중 채권자가 주택을 경매*할 경우 채무자는 주거를 상실하며 이로 인한 주거비 부담으로 개인회생 이행에도 차질 발생

* 주담대 채권자는 담보가치를 상회하는 잔존채무를 상환받기 위해 담보권 실행으로 잔존채무를 조속히 확정하여 변제계획에 반영하려는 유인 존재

○ 신복위 워크아웃은 주담대도 포함하여 조정하고 있으나 경매, 주담대 매각 등에 비해 채권자 참여유인이 낮아 실적이 저조*

* 신복위 주담대채무조정실적(건) : ('13)101 ('14)56 ('15)12 ('16)11 ('17)6 ('18)50

- 채무조정안에 따라 주담대를 상환받을 경우 오랜 기간동안 대손준비금을 적립하고 부실채권 비율도 높아지는 문제 발생

- 채무자 상환능력과 무관하게 획일적으로 채무조정*이 이루어짐에 따라 채권자의 회수가치가 크게 훼손

* 통상 모든 채무자에 대해 연체이자면제, 거치기간 부여와 상환기간 연장 및 금리감면을 한꺼번에 제공 (※경매시에는 연체이자까지 보전가능)

□ 한편, 신복위를 통한 주담대 채무조정과 개인회생을 통한 신용대출 채무조정을 함께 병행 이용하는 것이 사실상 불가능*

* 신복위 채무조정은 개인회생을 신청한 경우 이용할 수 없음

➡ 채권자 권리침해를 최소화하면서 주담대 채무자의 주거·금융 생활안정을 위해 주담대 채무조정 활성화 추진

2 주담대 채무조정 활성화 방안

(1) 개인회생 연계형 신복위 주담대 채무조정 프로그램 신규 도입

- (개요) 채무자가 신복위의 주담대 채무조정과 법원 개인회생의 신용대출 채무조정을 동시에 병행 이용*할 수 있도록 허용

* 현재 신복위를 통한 주담대와 신용채무 통합조정은 가능

- (신청방법 및 대상) 연계 채무조정을 희망하는 채무자는 우선 법원에 주담대 연계 개인회생을 신청

- 이후, 법원 요청에 따라 신복위는 주담대 채무조정안을 마련하고 법원이 이를 감안하여 최종 변제계획을 인가 (☞참고1 : 세부절차)

- 생계형 주택 실거주자(주택가격 6억원 이하 and 부부합산 연소득 7천만원 이하 and 실거주주택)만 연계 채무조정 신청 허용

- 또한, 주담대의 경우 연체 발생 후 30일이 경과해야 함

- (조정 방법) 신용채무를 우선 변제·완료한 이후 주담대가 상환되는 방식으로 신복위와 법원이 각각 채무조정안 마련 (☞참고2 : 채무조정 사례)

① 신복위는 개인회생 진행중(3~5년)에는 주담대 이자*만 상환하고 회생종료 후 원금상환을 개시하는 주담대 채무조정안 마련

* 채무자의 상환능력이 부족한 경우 거치금리 인하(4.0% 하한, 단 당초 약정금리가 4.0%보다 낮을 경우 약정금리대로 적용)

- 주담대 채무조정이 이행되는 동안 주담대 채권자의 담보주택 경매는 금지 (채권매각시에도 새로운 채권자는 채무조정안 승계)

② 법원은 신복위 채무조정안에 따른 주담대 이자를 차감한 잔여 소득으로 신용채무를 상환하는 회생안 마련

- 다만, 개인회생 최대변제기간(3년)을 연장(최대5년) 적용하여 주담대 연계 채무조정에 따른 신용채권자 회수금액 축소*를 방지

* 개인회생은 채무자가 3년간 가용소득 전부를 회생채무(=신용채무) 상환에만 사용(잔여채무는 면책) → 이번 방안은 가용소득으로 주담대도 상환하게 하므로 3년만 상환하면 신용채권자는 회수할 수 있는 금액이 축소되는 문제 발생

(2) 신복위 채무조정 주담대에 대한 자산건전성 분류 개선

□ (현황) 주담대 채권에 대한 현행 건전성 분류기준은 채권자가 신복위 채무조정보다 조기 경매·매각을 선택하도록 유도

○ 신복위에서 채무조정한 채권(연체 3개월 이상*)은 거치기간 종료후 5년 이상 성실상환이 있어야 정상채권으로 재분류

* 연체 3개월 미만 채권은 거치기간 종료후 6개월 이상 성실상환시 정상 재분류

- 채권자는 신복위 채무조정에 동의하면 정상채분류될 때까지 장기간 고정이하 채권을 보유하며 거액의 대손준비금*을 적립

* 고정채권의 경우 채권원본의 20% 준비금적립 의무(업권별 감독규정)
→ 금감원 건전경영지표상 당기순이익에서 차감되어 수익성지표에 악영향

○ 동 건전성 기준은 신용대출과 주담대에 공통 적용되나,

- 주담대의 경우 채권규모가 크고 경매라는 대체 회수수단이 존재하기 때문에 채권자의 상대적 불이익이 큼

- 담보채권자는 담보권 실행시 늦어도 1년 내* 원본을 회수할 수 있어 대손준비금 및 부실채권 부담을 조기 해소 가능

* 기한의이익 상실(2-3개월) → 담보압류·경매(3-4개월) → 매각 및 배당(3-4개월)

□ (개선) 주담대의 경우 신복위 채무조정 후 1년* 간 성실상환(거치기간 포함)時 정상채권으로 재분류할 수 있도록 건전성 기준 개정

* 담보권 실행시 원본회수(대손준비금 해소) 기간과 유사하게 조정함으로써 채무조정 수용에 따른 채권자의 불이익을 완화

<채무조정 주담대에 대한 건전성 분류기준 개선>

구 분	채무조정 신청시 자산건전성 분류	정상채권 재분류 소요시간	
		현행	개선
연체 90일 이전	요주의	거치기간(3년 or 5년) 後 6개월	1년
연체 90일 이후	고정, 회수의문, 추정손실	거치기간(3년 or 5년) 後 5년	1년

○ 다만, 채무조정안 이행중 연체 재발생시에는 현행 기준대로 요주의 이하로 즉시 재분류하도록 하여 자산건전성을 엄격 관리

(3) 신복위 주담대 채무조정 방안의 다양성 제고

□ (현황) 신복위 주담대 채무조정의 경우 채무자의 상환능력에 따른 차등 없이 일률적인 조정조건을 적용

- 담보채권인 만큼 원금감면은 없지만, 일률적으로 연체이자 및 약정금리를 감면하고 상환기간을 최대 20년(or 35년)까지 연장

<현행 신복위 주담대 채무조정 제도 현황>

구분	조정내용
일반	①연체이자 면제, ②상환기간 연장(거치 최대3년, 상환 최대20년), ③금리감면(최저 5.0%, 약정금리<5%時 약정금리 적용)
생계형 특례*	①연체이자 면제, ②상환기간 연장(거치 최대5년, 상환 최대35년), ③금리감면(최저 4.0%(=기준금리+2.25%), 약정금리<4%時 약정금리 적용)

* 주택시가 6억원, 연소득 7천만원 이하

- 경매시에 비해 채무조정을 통한 주담대의 회수가치가 크게 감소하므로 채권자가 채무조정에 동의할 유인이 거의 없음

□ (개선) 주담대 채무자의 재기지원과 채권자 회수가치 제고를 동시에 고려하기 위해 다양한 주담대 채무조정 방식 도입

- 채무자 여건에 따라 차등적 조정방식을 적용함으로써 채무조정 참여에 따른 채권자의 회수가치 훼손을 완화
- 유동성 지원효과를 가진 분할상환은 기본 적용*하되, 상환유예(거치기간부여)와 금리감면은 채무자 상황에 따라 선택 적용

* 신복위 채무조정 신청 이전에 누적된 연체이자 감면도 기본적용

- 상환기간만 늘려주면 거치기간 부여나 금리감면 없이 정상 상환이 가능*한 경우 거치기간 부여와 금리감면은 미적용

* 소득에서 생계비를 뺀 가용소득으로 최대 상환기간 20년(35년) 내 원리금 변제 가능

- 상환기간 연장만으로 정상 상환이 어려울 경우 거치기간 부여와 금리감면을 순차적으로 추가 적용

※ 최대 상환기간(20년 or 35년), 최대 거치기간(3년 or 5년), 최저 금리수준(4.0% or 5.0%)은 현행 유지

⇒ 채권자의 회수가치 감소를 완화함으로써 신복위 주담대 채무 조정의 성사율을 높여 서민 주거생활 안정에 기여

3 향후 추진계획

① 개인회생 연계형 신복위 주담대 채무조정 프로그램 도입

○ 서울회생법원 관할* 개인회생 사건에 우선 시행('19.1.17)

* 채무자는 주소지·사무소·영업소·근무지 중 1개가 서울인 경우 서울 회생법원에 개인회생 신청 가능

※ 서울회생법원-신복위 간 업무협약(MOU) 체결('19.1.17.)

- 제도시행일 이후 서울회생법원에 신복위 연계 개인회생을 신청한 채무자부터 적용

- 제도 시행과 함께 신복위에서 상세 제도설명서 배포 예정

○ 시행추이를 본 후 적용지역 확대를 법원과 협의 추진

② 신복위 채무조정 주담대에 대한 자산건전성 분류기준 개선

○ '19.2분기중 은행업 감독규정 및 보험·여전·저축은행 등 행정지도 개정 추진

③ 신복위 주담대 채무조정 방안의 다양성 제고

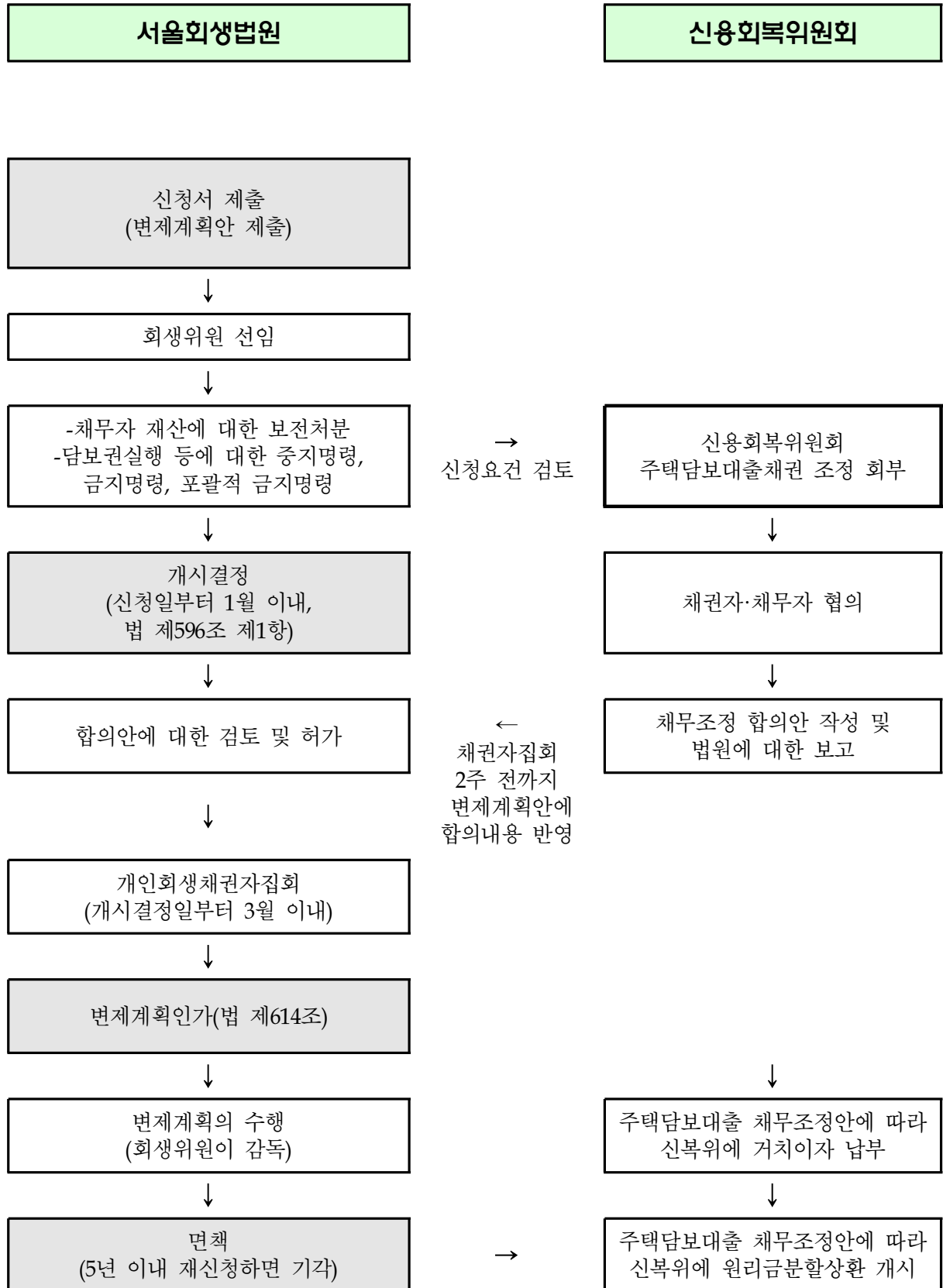
○ '19.2분기중 신복위 협약 개정 추진

< 과제별 세부추진 계획(안) >

추진과제	추진일정	소 관
1. 개인회생 연계형 신복위 주담대 채무조정 도입		
▪ 채무조정 업무처리기준 개정	'19.1월	신복위
▪ 제도설명서 배포	'19.1월	신복위
2. 신복위 주담대 채무조정 채권에 대한 자산건전성분류기준 개선		
▪ 은행업 감독규정 개정	'19.6월	금융위
▪ 채무조정 채권의 자산건전성 분류기준(보험·여전·저축, 금감원 행정지도) 개정	'19.6월	금융위 금감원
3. 신복위 주담대 채무조정 방안 다양성 제고		
▪ 신용회복위원회 신용회복지원협약 개정	'19.6월	신복위

참고 1

주담대 연계형 개인회생 신청 절차



참고 2

주담대 연계형 개인회생 사례

◇ 월소득 300만원, 주담대 2.2억원, 신용대출 1억원을 보유한 2인 가구*가 법원에 주담대연계 개인회생을 신청

* '18년 기준 법원인정 2인가구 최저생계비 상한은 170만원(중위소득의 60%)

❶ 신복위는 5년간 거치기간을 부여하고 거치기간중 매월 73만원(2.2억 × 4%/12개월)씩 거치이자를 상환하는 주담대 채무조정안 마련

❷ 법원은 생계비 및 주담대 거치기간 이자를 제외한 채무자의 잔여소득으로 신용채권자가 일반 개인회생과 동일한 4,680만원*(78만원×60개월)을 상환받을 수 있도록 상환기간 연장(3→5년) 및 생계비 축소(170→149만원)하여 회생안 마련

* 일반 개인회생이었다면 가용소득 130만원(300만원-생계비170만원)으로 3년간 회생채무를 상환하므로 상환액은 130×36개월=4,680만원

❸ 개인회생 절차에 따른 신용채무 상환이 종료된 이후 주담대채무를 21년간 원리금균등 분할상환(매월 130만원씩 상환)

