

독일의 개정 임대차법에 관한 연구

- 주택임대차에 관한 규정을 중심으로 -

윤기택,* 김종현**

< 목 차 >

I. 들어가는 말	IV. 보증금
II. 개정과정	V. 수선의무
1. 개정의 필요성	VI. 주택임대차관계의 종료
2. 개정목적	1. 기본원칙
III. 주택임대차에 있어서 차임과 관리비	2. 해지
1. 차임	VII. 맺는말
2. 관리비	참고문헌
	ABSTRACT

I. 들어가는 말

거의 30여 년 동안의 노력 끝에 독일에서는 임대차법이 새롭게 정비 되었으며, 마침내 2001년 9월 1일부터 개정임대차계약법이 그 효력을 발생하게 되었다. 이미 1974년부터 독일연방의회는 연방정부에 임대차에 관한 법률의 개정을 요구한바 있으며, 이는 여러 곳에 흩어져 규정되어 있던 국민주거생활의 사회보장과 관련된 규정들을 정비하고, 그것

* 법학박사, 청주대학교 법과대학 교수

** 법학박사, 청주대학교 강사

을 통일적으로 민법전에 규정함으로써 당사자들이 쉽게 임대차와 관련된 권리관계를 이해하도록 하는데 목적이 있었다.¹⁾ 이러한 독일의 태도는 현재 우리나라가 민법상의 임대차법 이외에 특별법으로서 주택임대차보호법과 그 시행령을 두고 있는 것과는 대조적이다. 장차 우리나라에서도 복잡한 임대차관련 법률들을 보다 쉽게 이해하기 위해 현재의 특별법들을 통일적으로 민법전에 편입시켜 정비하는 작업이 필요하다고 본다.²⁾ 특히 그러한 특별법으로 인하여 나타나는 민법상 임대차법의空洞化를 피하기 위해서라도 그에 대한 논의는 반드시 있어야한다고 생각한다. 얼마 전 독일에서 있었던 주로 주택과 관련한 임대차법의 개정은 주택시장의 변화를 임대차법에 반영하기 위한 것만은 아니었으며, 무엇보다도 복잡한 임대차법을 정비해야할 필요성 때문이었다.³⁾ 이것은 과거의 독일임대차법이 갖고 있던 문제가 현재 우리나라의 임대차법에서 나타나는 문제와 서로 크게 다르지 않다는 것을 알려주는 중요한 사실이다. 따라서 위에서 언급한 우리나라의 임대차법이 가지고 있는 문제를 해결하기 위한 논의의 시작에 있어서 독일의 개정 임대차법은 하나의 좋은 예로서 제시될 수 있을 것이다. 이러한 이유에서 아래에서는 독일임대차법의 개정과정, 주택임대차에 있어서 차임과 관리비, 보증금, 수선의무 그리고 임대차관계의 종료에 관한 내용을 살펴보기로 한다.

1) Bundestagsdrucksache, 14/4553 (이하 BT-Dr. 14/4553), S. 1.

2) 여기에 대한 논의로는 이은희, “한국 계약법의 개정방향” 법학연구 제11권, 충북대학교 법학연구소 2000, 215-226면 참조.

3) Bundesministerium der Justiz, Fragen und Antworten zum neuen Mietrecht (<http://www.bmj.bund.de/enid/4c4c0daff19125b430ba04421e6525de,0/60.html>), S. 2.

II. 개정과정

1. 개정의 필요성

제2차 세계대전 이후 독일은 매우 심각한 주거난을 겪게 되었고, 이러한 상황은 주택임대차 영역에서 계약자유의 원칙을 폭넓게 제한하는 법률규정들을 입법하게 되는 결과를 낳았다. 1950년대 중반부터는 그러한 제한들이 점차적으로 완화되기 시작했으나, 그와 동시에 주거생활의 사회보장이라는 측면도 강조되기 시작했다. 1974년부터 20여 년 동안은 독일연방의회 내에서 전반적인 주택관련 법률의 개정노력이 계속되었으나, 결실을 맺지는 못하였다. 그 당시 논의의 주제는 복잡한 임대차 법을 이해하기 쉽고 명료하게 개정하자는 것이었다. 하지만 임대차 법의 발전은 그러한 의사와는 반대로 일반 국민들이 이해하기 쉬운 방향이 아닌 전문가가 아니면 이해할 수 없는 복잡하고 난해한 체계로 전개되었으며, 그래서 일반 임차인과 임대인들은 임대차와 관련한 기본적인 법률문제조차 전문가의 도움 없이는 해답을 찾기 어려운 상황이었다. 독일임대차법의 개정은 바로 이러한 현실, 즉 임대차법 규정들의 복잡성으로 인하여 계약당사자사가 자신들의 권리·의무관계를 명확하게 이해하는데 어려움이 있다는 비판에서 비롯되었다.⁴⁾

임대차 법의 개정노력은 처음에 그 법이 규정하고 있는 임대인과 임차인의 권리관계를 일반인도 명확하고 쉽게 이해할 수 있도록 하는 데에만 집중되어 있었으나, 최근 10년 동안 경제·사회상황은 1980년대까지와는 본질적으로 다른 변화된 모습을 나타내고 있으며, 주택시장에서

4) BT-Dr. 14/4553, S. 34; Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2497.

도 과거와는 다른 양상을 보였다, 즉 구 동독지역에서는 사람이 거주하지 않는 주택의 수가 점점 증가하는 반면, 서독지역의 뮌헨이나 프랑크푸르트와 같은 대도시에서는 주택공급부족사태가 발생하고 있는 것으로 조사되었다. 바로 이러한 주택시장의 변화가 임대차법에 대한 개정논의의 필요성을 활발히 하는 계기가 되었다. 또한 에너지절약에 대한 인식이 부족했던 시기에 만들어진 과거의 임대차법으로는 환경친화적인 주택공급을 장려하는데 한계가 있다는 비판과 그리고 변화된 주택시장과는 거리가 먼 계약자유 원칙을 지나치게 제한하는 규정들이 존재한다는 사실이 개정논의의 확산을 가져왔다.⁵⁾

위에서 언급한 과거 임대차법의 문제점은 독일연방정부가 1994년 설치한 전문위원회의 보고를 바탕으로 발표한 내용이며, 이를 계기로 임대차법의 개정작업은 본격적으로 시작되었다. 특히 개정당시 계약자유 원칙을 제한하고 있던 임대차법의 규정을 완화하려는 시도는 여러 차례의 진통 끝에 2001년 3월에서야 결실을 맺게 되었다. 입법과정에서는 개정내용에 대한 다양한 비판이 있었으나, 그중에서도 임대차의 해지기간, 평온한 주거생활의 지속적인 방해로 사유로 하는 임대차의 특별해지, 차임의 인상청구의 기준 그리고 주택시장에서 이해당사자들 사이에 형성·제공되어온 차임현황일람표를 차임의 인상과정에서 고려하는 문제 등을 놓고 첨예한 대립이 있었다.⁶⁾

2. 개정목적

독일임대차법의 개정작업은 특히 주택임대차와 관련된 복잡한 법률규정을 이해하기 쉽게 재구성하는 것과 현대화라는 두 가지 목적을 가지

5) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2497.

6) BT-Dr. 14/4553, S. 1 f.

고 진행되었다.

1) 임대차법의 재구성⁷⁾

새로운 임대차 법에서는 복잡했던 구법의 규정체계를 간소화하는데 그의 본질적인 목적이 있었다. 개정 전까지 구민법전에서는 임대차관련 규정이 임대차 목적물의 유형에 따른 구분 없이 일반적으로 규정되어 있었으며 (구민법 제535조 이하), 다만 마지막 조항인 제580조에 의하여 일반 임대차관련 규정들인 제535조 이하가 토지나 주택의 임대차에 준용되도록 하여 주택임대차에 커다란 의미를 부여하지는 않았었다. 이러한 임대차에 관한 규정체계는 그동안 여러 차례에 걸쳐 개정되었으나, 그 변화는 거의 인식할 수 없는 정도였다. 그 밖에 주택임대차와 관련된 몇몇의 중요한 규정들은 민법전이 아닌 특별법에 규정되어 있었으며, 여기에 속하는 주요 특별법으로는 “차임인상의 규제에 관한 법률”⁸⁾과 임대한 주택의 소유자가 그의 개조를 원하는 경우에 임차인의 보호 차원에서 마련된 이른바 “주택관련 사회복지법”⁹⁾등이 있다. 이러한 민사관련 임대차특별법들은 이번 개정으로 민법전에 편입되었으며, 이것으로 현재 독일민법전에는 주택임대차법의 특징을 갖는 규정들이 포함된 상태이다.

현재 독일의 임대차법은 민법 제535조 이하에 규정되어 있으며, 그 구조는 크게 세 가지로 나뉘어 진다. 우선 임대차관계에 관한 일반규정, 즉 임대차목적물의 종류에 상관없이 모든 유형의 임대차관계에 적용되는 일반규정을 두고 있으며, 두 번째로 주택의 임대차에 관한 규정, 마

7) BT-Dr. 14/4553, S. 34 f.: Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2498.

8) Miethöhegesetz vom 18. Dezember 1974, BGBl. I S. 3604.

9) Gesetz über eine Sozialklausel vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466, 487.

지막으로 기타의 임대목적물에 관한 규정, 예를 들어 상가건물 등을 임대목적물로 하는 임대차에 관한 규정들이 마련되어 있다.¹⁰⁾

또한 개정법은 실용성의 의미를 살리기 위해 주택임대차에 관한 규정들을 민법전에 폭넓게 규정하고 있다. 이 규정들은 이해하기 쉽도록 임대차관계의 전형적인 진행과정에 따라 체계적으로 정리되었으며, 또한 새로운 임대차 법의 규정들은 가능한 현대적이고 이해하기 쉬운 언어로 표현되었다. 그리고 개정법은 임의규정의 여부를 개별규정의 말미에 명확히 밝혀, 그와 관련한 구법에서의 준용규정들을 더 이상 필요 없게 만들었다. 그 결과 하나의 규정이 강행규정의 성격을 갖는지, 아니면 임의규정인지를 한눈에 알아볼 수 있도록 정리하였다.

2) 임대차법의 현대화¹¹⁾

위에서 언급한 임대차법의 개정목적이 규정체계의 재정비였다면, 두 번째 목적은 규정내용의 현대화이다. 과거 10년 동안 독일의 사회현실에는 많은 변화가 있었다. 노년층의 인구는 크게 증가하였으며, 또한 독거노인의 수도 상당히 증가 하였다. 임대주택에 거주하던 독거노인들은 양로원이나 그 밖의 사회보호시설로 갑자기 이사를 하는 경우가 늘어났으며, 이는 최장 12개월의 해지기간을 두고 있던 구법규정 하에서는 임차인이 이중적으로 양쪽 모두에 차임을 지불해야하는 결과를 초래하게 되었다. 또한 이러한 장기간의 해지기간은 현대 노동시장에서 나타나는 노동인구의 유동성요구에도 부합하지 않는 것으로 나타났다. 이상 언급한 문제의 해결을 위해서는 임차인이 가지는 법률상 해지기간을 단축할

10) 상가건물의 임대차에는 대부분 주택임대차에 관한 규정이 준용된다 (독일민법 제 578조), Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2505.

11) BT-Dr. 14/4553, S. 35 f.; Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2498.

필요성이 있었으며, 개정법은 그를 실행에 옮겼다. 그리고 현대사회는 새로운 삶의 형태에 적합한 새로운 임대차법을 요구하였다. 사실혼 관계에 있는 동거인이 임차인으로서 사망한 경우에 이른바 승계와 관련하여서는 전통적인 부부관계에서와 마찬가지로 임차인의 동거자들을 보호할 필요가 있었고, 그래서 그와 관련한 임대차법을 개정하였다. 그밖에 장애인이 임차인인 경우에 그의 특별한 상황을 수용하는 차원에서 그가 이용편의시설물을 설치하는데 대하여 임대인이 동의할 것을 요구하는 규정을 마련하였다 (독일민법 제554조a).

독일의 구임대차법에서 차임은 일반적으로 지역별로 관례에 따라 작성된 차임현황일람표를 기준으로 확정되는 것이 일반적이었다. 하지만 개정임대차법은 그러한 단순한 차임의 확정과정을 개선하기 위해 보다 과학적인 방법에 의해 작성된 차임현황일람표를 토대로 하여 그를 확정하도록 하는 제도를 도입하였다. 이는 차임의 확정뿐만 아니라 지금까지 많은 분쟁을 야기했던 차임인상의 문제를 보다 합리적으로 해결하는데 커다란 기여를 할 것으로 전망되고 있다. 그 밖에 특히 인구와 공장 밀집지역에서 경제적인 어려움을 겪고 있는 무주택자를 보호하기 위해 과거 최고 3년간 30%였던 차임의 법정인상률을 일률적으로 20%로 낮추었다.

마지막으로 과거의 임대차법은 계약자유 원칙을 폭넓게 제한하는 규정들을 담고 있었지만, 개정법은 그러한 제한을 부분적으로나마 완화하려고 노력하였다. 특히 임대차관계의 존속기간을 임대인과 임차인이 임의적으로 합의할 수 있도록 하였다. 이는 계약당사자가 자신들의 이해관계에 따라 임대차기간을 충분히 합의할 수 있다는 판단에서 기인한다.

다음은 임대차법의 주요 개정 내용인 주택임대차에 있어서 차임과 관리비, 보증금, 수선의무 그리고 임대차관계의 종료에 관한 내용을 좀 더 상세히 살펴보기로 한다.

Ⅲ. 주택임대차에 있어서 차임과 관리비

1. 차임

독일의 임대차법에 의하면 일반주택에 대한 임대차계약의 체결 시에 차임액의 결정과 장래의 차임인상은 기본적으로 당사자사이의 약정으로 자유로이 정할 수 있다. 하지만 이러한 원칙이 아무런 제한 없이 허용되는 것은 아니다. 독일의 경제형법(Wirtschaftsstrafgesetz) 제5조와 형법 제291조는 임차인을 지나치게 과다한 차임으로부터 보호하고 있다. 경제형법 제5조는 주택의 차임이 그와 유사한 주택의 차임(ortsübliche Vergleichsmiete)¹²⁾에 20%를 초과하지 못하도록 규정하고 있다. 단 임대인이 관리비용의 충당을 위해 필요한 경우에는 그 한계의 초과가 허용된다. 하지만 이 경우에도 형법 제291조의 폭리행위의 한계를 초과해서는 아니 된다. 독일연방법원은 임차한 주택과 유사한 그 지역의 다른 주택들이 형성하고 있는 차임의 50%를 초과하는 경우가 여기에 해당한다고 판시하고 있다.¹³⁾ 그밖에 임대인은 보다 높은 차임을 임차인에게 강요하기 위하여 임대차관계를 해지할 수 없으며, 일반주택의 임대인과 임차인이 차임의 인상에 대한 약정을 체결하지 아니한 때에는 임대인의 정당한 차임인상은 그 지역에 유사한 주택들이 통상적으로 형성하고 있는 차임(ortsübliche Vergleichsmiete)의 범위 내에서만 가능하게 된다(민법 제558조 이하).

12) 이는 주택을 임대차 거래한 지역에서 그 주택과 비슷한 종류, 크기, 시설, 성상 및 위치의 주택들에서 형성된 통상의 차임을 말한다.

13) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 12.

1) 계약에 의한 차임인상, 階段式 차임(Staffelmiete), 指數式 차임(Indexmiete)

독일은 특별법이었던 차임인상의 규제에 관한 법률을 민법전에 편입시켜 현재 차임의 인상에 관한 모든 내용을 민법 제557조 이하에 규정하고 있다. 동조 제1항에 의하면 임대차관계가 존속하는 동안 당사자는 차임의 인상에 대한 합의를 할 수 있다. 이 조항은 개정법이 임대차에서 계약자유의 원칙을 보다 강화 하려는 목적으로 마련한 것이다.¹⁴⁾ 그 밖에 개정법은 당사자가 장래에 대한 차임의 인상을 미리 약정하고자 하는 때에 구법에서와 같이 계단식 차임 또는 지수식 차임으로 약정할 수 있도록 하였다 (제557조 제2항). 전자는 미리 정해놓은 기간 동안 일정한 금액을 단계적으로 인상하는 차임을 말하며, 후자는 연방통계청이 조사한 독일내의 家計物價指數의 변화에 따라서 인상되는 차임이다. 즉 장래에 대한 차임인상이 계약체결 시에 미리 지수식 차임으로 약정된 경우에 차임의 인상비율은 연방통계청이 조사한 독일내의 家計物價指數에 의하여 제한된다.¹⁵⁾

계단식 차임에 있어서는 임대인과 임차인은 서면으로 단계별 차임의 인상금액을 미리 구체적으로¹⁶⁾ 합의하기 때문에 장래의 차임변화를 한눈에 알아볼 수 있게 된다. 여기서는 이른바 유사차임의 원칙에 따른 복잡한 차임인상과정은 고려되지 않는다. 과거 차임인상의 규제에 관한 법률은 장래에 대한 차임인상을 계단식 차임으로 미리 약정하는 경우에 그 약정기간을 최장 10년으로 제한하는 규정을 두고 있었다. 하지만 개정법은 이러한 시간상의 제한규정을 폐지하였다. 개정법이 이처럼 계단식 차

14) BT-Dr. 14/4553), S. 52.

15) Bundesministerium der Justiz, Fragen und Antworten zum neuen Mietrecht (<http://www.bmj.bund.de/enid/4c4c0daff19125b430ba04421e6525de,0/60.html>), S. 4.

16) 여기서 단계별 차임의 인상금액은 백분율이 아닌 구체적 금액으로 정하여야 하나, 그의 인상액을 반드시 단계별로 일정하게 정할 필요는 없다.

임의 약정과 관련한 시간상 제한규정들을 폐지한 이유는 계약당사자에게 보다 많은 계약자유를 누리게 하기 위해서다.¹⁷⁾ 한편 차임인상이 계단식 차임으로 약정된 때에, 개정법은 차임인상의 단계별 간격을 최소 1년으로 제한하고 있으며 (민법 제557조a 제2항), 계단식 차임의 약정기간 동안에는 추가적인 차임인상을 허용하지 않는다. 단 관리비의 인상은 예외이다. 그밖에 개정법은 장래에 대한 차임인상이 계단식 차임으로 약정된 경우에 임차인의 보호를 위하여 독일민법 제557조a 제3항(이것은 과거 차임인상의 규제에 관한 법률, 즉 차임인상의 규제에 관한 법률 제10조 제2항 제6문의 규정을 옮겨놓은 것임)에 임차인의 특별해지권을 인정하고 있다. 이 규정에 의하면 차임인상에 대한 계단식 차임의 약정이 있는 후 4년의 기간이 경과하면 임차인은 임대차관계의 해지권을 가지게 된다. 계단식 차임의 약정기간이 만료된 때에는 유사차임에 따른 차임인상의 규정이 적용된다. 그러나 당사자는 다시 계단식 차임 또는 지수식 차임으로 장래에 대한 차임인상을 약정할 수 있다.¹⁸⁾

구법은 장래의 차임인상이 지수식 차임으로 약정된 경우에도 계단식 차임에서와 마찬가지로 그 약정의 최소유효기간을 규정하고 있었으나, 개정법은 계단식 차임에서 설명한 바와 같이 계약자유 원칙을 보다 넓게 실현할 목적으로 그 규정을 삭제하였다.¹⁹⁾ 또한 지수식 차임의 약정도 계단식 차임에서와 같이 반드시 서면으로 하여야 하며, 그리고 가계물가지수의 변화에 따른 차임의 인상간격도 계단식 차임에서처럼 최소한 1년으로 하고 있다 (민법 제557조b 제2항). 하지만 개정법에 따르면 임대인은 지수식 차임의 약정으로 인한 차임인상의 의사표시도 반드시 서면으

17) BT-Dr. 14/4553, S. 37, 57.

18) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2501; Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 17.

19) BT-Dr. 14/4553, S. 37, 57.

로 하여야한다, 즉 약정기간 동안에 가계물가지수의 변동이 있으면 그에 상응해서 자동적으로 차임이 인상되는 것이 아니라 반드시 그 가계물가지수와 차임 그리고 구체적인 인상액을 서면으로 제시해야 한다.²⁰⁾

2) 類似한 주택의 차임(ortsübliche Vergleichsmiete)²¹⁾상승으로 인한 차임인상

임대차계약의 당사자가 독일민법 제557조 제1항과 2항에서 말하는 차임변경에 대한 약정을 하지 않은 때에 독일민법 제557조 제3항은 임대인이 그 지역에 類似한 주택의 차임을 고려하여 그 인상을 임차인에게 요구할 수 있도록 규정하고 있다.

a) 차임인상의 요건

개정법은 거래지역에 있는 유사한 다른 주택의 차임을 고려한 차임인상원칙을 민법 제558조-제558e에 상세히 규정하고 있으며, 그에 의하면 당사자사이에 특별한 합의가 없는 한, 임대인의 차임인상은 유사차임의 범위 내에서만 가능하다. 이러한 차임인상의 원칙은 그것이 1971년에 도입된 이래 수십 년 동안 독일임대차시장의 평화유지에 적지 않은 기여를 하고 있는 것으로 평가받고 있다.²²⁾ 한편 유사차임의 상승으로 인한 임대인의 차임인상청구권의 요건은 민법 제557조 제3항과 제558조에 규정되어 있으며, 이에 의하면 임대인이 차임인상을 청구하기 위해서는 첫째, 당사자가 차임인상을 배제하기로 하는 약정을 하지 않았어야 하며, 둘째 차임인상의 청구가 있는 때로부터 과거 15개월 동안 차임의 변동이 없었어야 한다. 즉 위의 두 요건이 충족되면 임대인은 그 지역의 유사차임에 이르는 차임인상을 임차인에게 청구할 수 있다.

20) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 18.

21) 이하에서는 편의상 “유사차임”으로 표기하기로 한다.

22) BT-Dr. 14/4553, S. 36.

하지만 이러한 차임인상청구권의 효력발생은 임차인의 동의를 필요로 한다. 그 이외에 민법 제588조 제1항 제2문에 의하면 유사차임의 상승으로 인한 차임인상청구권은 마지막 차임인상이 있는 후 빨라야 1년의 기간이 경과한 후에 비로소 유효하게 행사할 수 있다. 이것은 차임인상이 있는 후 얼마 지나지 않아 또다시 차임의 인상문제에 임차인이 직면하게 되는 것을 방지하기 위해서 마련된 규정이다.²³⁾

독일민법 제558조 제2항은 동조 제1항에서 말하고 있는 유사차임이 무엇인지 정의하고 있으며, 이는 개정법이 과거 차임인상의 규제에 관한 법률 제2조 제1항 2호를 민법전에 수용한 것이다. 이 규정에 의하면 “유사차임(ortsübliche Vergleichsmiete)은” 주택을 임대차 거래한 지역에서 그 주택과 비슷한 종류, 크기, 시설, 성상 및 위치의 주택에 대하여 지난 4년 동안 형성된 일반적인 차임을 의미한다.²⁴⁾ 예를 들면 임차인이 임차한 주택에 대하여 평당²⁵⁾ 25,000원의 차임을 지불하고 있는데, 그와 유사한 형태에 있는 그 지역의 다른 주택들에 대한 차임(類似借賃)이 평당 30,000원이면, 그 차임의 인상은 평당 5천원까지만 가능하다.

b) 차임의 인상한계

aa) 인상한계의 의미

독일 임대차법의 개정과정에서 가장 많은 논란을 불러일으킨 사안 중에 하나가 차임의 인상한계를 정하는 문제였다. 차임의 인상범위를 제한하는 이유는 차임이 갑작스럽게 큰 폭으로 인상되어 임차인에게 커다란 부담을 주는 것을 방지하기 위해서다. 비록 독일민법 제558조 제1항

23) BT-Dr. 14/4553, S. 54.

24) BT-Dr. 14/4553, S. 54.

25) 독일에서는 “qm”의 단위를 사용하나 이하에서는 편의상 “평”으로 사용한다.

에서 차임의 인상을 지역의 유사차임까지만 인상할 수 있도록 규정하고 있지만 그러한 유사차임이 주택시장의 갑작스런 변화에 의하여 큰 폭으로 상승할 경우, 임대인이 그 유사차임까지 차임인상을 요구하게 되면, 역시 임차인에게는 큰 부담이 아닐 수 없다. 이 때문에 임차인의 보호를 목적으로 과거 차임인상의 규제에 관한 법률은 제2조 제1항 제3호에서 차임의 인상폭을 30%로 제한하고 있었다. 그러나 개정법은 이러한 인상한계를 민법 제558조 제3항으로 옮기면서 현재 20%로 낮추었다. 인상한계의 산정은 인상의 요구가 있기 전 3년간 매년 지불했던 차임을 기초로 이루어지며, 임대인은 차임을 3년 동안 20%이상 초과하여 인상할 수 없다 (여기서 공과부담(관리비)의 증가내지는 임대목적물의 개량으로 인한 차임인상분은 고려되지 않는다).²⁶⁾ 예를 들어 임차인이 수년 동안 평당 25,000원의 차임을 지불하고 있었고, 그 지역의 유사차임이 33,000원이라고 하면, 여기서 임대인은 25,000원의 20%, 즉 평당 최고 5,000원까지만 인상할 수 있다. 결과적으로 인상된 평당 차임 30,000원 (25,000 + 5,000)이 그 지역의 유사차임(33,000원)에 이르지 못하더라도 임대인은 인상한계로 인하여 평당 5000원 이상 인상할 수 없다. 개정법이 인상한계를 30%에서 20%로 낮추게 된 이유는 1993년부터 1996년까지의 경험연구에 근거한 것으로 그 결과에 따르면 차임의 인상한계를 20%로 낮추더라도 이에 따라 인상된 차임이 그 지역의 유사차임에 이르지 못하여(위의 예에서처럼) 그 지역에 유사차임까지의 인상여지를 위축시키는 사례가 매우 드문 것으로 밝혀졌기 때문이다.²⁷⁾

26) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 13.

27) BT-Dr. 14/4553, S. 54.

bb) 인상한계의 효과

위에서 살펴본바와 같이 독일민법 제558조 제3항에 의하면 차임은 3년 동안 20%를 초과하여 인상할 수 없다. 이러한 규정은 실질적으로 다음과 같은 효과를 나타나게 된다, 즉 임대인이 차임을 한번에 20%까지 인상하게 되면 그는 3년을 기다려야만 차임을 다시 인상할 수 있게 되며, 처음부터 일부만을 인상한 경우에는 나머지 비율을 3년에 걸쳐 인상할 수밖에 없다. 예를 들어 임차인이 3년 넘게 평당 10,000원의 차임을 2002년 4월까지 지불하였고, 동년 5월에 그 차임이 평당 1000원(10%) 인상되어 11,000원을 지불하고 있는 경우, 임대인은 앞으로 3년 동안 (2005년 4월 까지) 평당 1000원(나머지 인상범위 10%)을 초과하여 차임을 인상할 수 없다.²⁸⁾

c) 차임인상의 이유제시

개정법은 과거 차임인상의 규제에 관한 법률 제2조 제2항의 규정을 독일민법 제558조a에 수용하였으며, 이 규정은 차임인상요구가 유효하기 위해서는 (특히 차임인상청구의 이유를 제시하는데 있어서) 그것이 어떠한 형식적인 요건을 갖추고 있어야 하는지에 관하여 설명하고 있다. 동조 제1항에 의하면 임대인은 유사차임의 상승으로 인한 차임인상요구의 의사표시를 임차인에게 서면으로 하여야 하며, 여기에는 팩스나 전자메일의 형식으로도 가능하다. 임차인이 다수인 때에는(예를 들어 부부나 동거인) 모든 임차인에게 차임인상청구의 의사표시와 그 인상이유를 제시하여야 한다.

지역에 유사한 주택의 차임이 상승한 것을 이유로 차임인상을 요구하기 위해서 임차인은 무엇보다도 임차한 주택과 유사한 다른 주택의 차

28) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmji.bund.de/enid>), S. 14.

임이 얼마인지를 밝혀야 한다. 이 과정에서 그는 유사차임에 대한 근거 자료를 제시하여야 하는데, 이때 인용될 수 있는 것이 바로 차임일람표(Mietspiegel), 차임정보은행의 자료(Mietdatenbank), 전문가의 감정서 또는 최소 3개의 유사주택에 대한 차임현황이다 (독일민법 제588조a 제2항). 다시 말하면 임대인이 그 지역의 유사차임을 차임인상의 이유로 제시하고자 하는 때에는 이상 언급한 기초 자료가 유사차임을 확정하데 활용될 수 있다. 그 주요내용을 살펴보면 우선 차임일람표는 각 지역에서 통상적으로 지불되고 있는 평방미터당(Quadratmeter) 차임을 주택의 종류, 크기, 시설, 성상 및 위치에 따라 세분하여 작성한 표를 말한다. 이 차임일람표는 각 지역의 임대인 및 임차인의 이익대표가 공동으로 또는 자치단체가 작성하거나 그들에 의해 승인된 것에 제한되며, 2년의 간격으로 시장의 변화에 맞추어 재작성하도록 하고 있다 (독일민법 제558조c, 제558조d). 또한 차임일람표 대신에 각 지역의 임대인과 임차인의 이익대표 또는 자치단체는 그 지역의 유사차임을 조사하기 위해 차임정보은행을 설치할 수 있다. 차임정보은행은 지속적으로 수정한 최신의 차임정보를 제공할 수 있다는 점에서 일시적으로 조사하여 작성한 차임일람표보다는 좀더 신뢰할 수 있다고 한다. 이러한 이유에서 차임정보은행의 도입은 차임인상과정의 투명성을 확보하는데 커다란 도움이 될 것으로 기대하고 있다.²⁹⁾

임대인이 지역에 유사차임의 상승을 이유로 차임인상을 원하는 경우에, 이를 위해 인용할 수 있는 위의 4가지 근거자료가 그 유사차임을 확정하는 절대적 근거자료로 인용되는 것은 아니다, 즉 법원은 당사자 사이에 다툼이 있는 경우 임대인이 선택한 근거자료에 절대적으로 구속되지 않는다.³⁰⁾

29) BT-Dr. 14/4553, S. 58.

30) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>).

d) 차임인상의 청구 시에 임차인의 특별해지권
(außerordentliches Kündigungsrecht)

독일민법 제561조는 과거의 차임인상의 규제에 관한 법률 제9조 제1항의 규정을 옮겨놓은 것으로, 임대인이 민법 제558조 또는 제559조(목적물의 개량시의 차임인상)에 따른 차임인상을 청구한 경우에 임차인의 특별해지권을 규정하고 있다.³¹⁾ 이 규정에 의하면 임대인이 지역에 유사한 주택의 차임상승을 이유로 차임의 인상을 청구하게 되면, 임차인은 그 인상요구의 의사표시의 도달 후 2개월간 임대인의 그러한 주장을 수용할 것인지 검토할 수 있다. 즉 임대인의 차임인상요구에 대하여 임차인은 그 기간동안 동의여부를 놓고 숙고할 시간을 갖게 된다. 여기서 임차인이 그 차임인상의 청구에 동의할 의사가 없으면, 그는 그 기간 안에 임대차관계를 서면으로 해지할 수 있다. 이 해지는 2개월의 기간이 경과한 때에 효력을 발생한다, 즉 그 기간의 경과로 임대차관계는 종료하게 된다. 그러나 임차인이 임대인의 차임인상요구에 동의하면, 그 인상청구의 의사표시가 임차인에게 도달한 후 세 번째 曆月の 개시와 함께 임차인은 인상된 차임에 대한 채무를 부담하게 된다 (독일민법 제558조b 제1항). 예를 들어 차임의 인상요구의 의사표시가 임차인에게 2002년 4월 21일에 도달하였다면, 그는 2002년 6월 30일까지 그 요구에 대한 동의여부를 결정할 시간을 갖게 되며, 임차인이 그 기간 안에 동의하면, 그는 그 인상된 차임을 7월에 처음으로 지불하면 된다. 그러나 임차인이 해지를 원하면, 그는 늦어도 2002년 6월 30일까지 그 의사표시를 서면으로 하여야 하며, 이 해지로 임대차관계는 2002년 8월 31일에 종료하게 된다.³²⁾

S. 15.

31) BT-Dr. 14/4553, S. 59.

e) 임대인의 소구권

독일민법 제558조b는 임대인이 유사한 주택의 차임상승을 이유로 차임의 인상을 요구한 경우에, 그에 대한 임차인의 동의로 발생하게 되는 법률효과뿐만 아니라(동조 제1항), 차임인상의 절차에 관한 규정도 포함하고 있다. 이것은 과거 차임인상의 규제에 관한 법률의 제2조 3항과 제4항의 내용과 크게 다르지 않다.³³⁾ 제558조b 제2항에 의하면 임차인이 차임인상의 의사표시의 도달 후 2개월 안에 동의하지 않으면, 임대인은 그에게 동의할 것을 소구할 수 있으며, 이訴는 그 후 3개월 안에 제기하여야 한다. 訴가 제기되면 법원은 차임의 인상청구를 판단하게 되고, 임차인이 인상된 차임의 지급을 명하는 판결을 받게 되면, 인상된 차임은 그가 동의한 경우와 마찬가지로 일정으로 유효하게 된다 (위의 제558조b 제1항에 관한 설명참조).³⁴⁾

3) 임대목적물의 개량과 차임인상

임대인이 임대목적물(주택)을 개량하려고 하는 때에는 다음과 같은 두 가지 문제가 제기될 수 있다. 하나는 어떠한 요건 하에서 임차인이 그 개량조치를 인용해야만 하는가의 문제이고, 다른 하나는 임대인이 개량조치를 이유로 차임의 인상을 요구하는 것이 정당한가의 문제이다. 이와 관련하여 독일의 개정임대차법은 민법 제554조와 제559조를 두고 있다.³⁵⁾ 이 규정의 내용을 살펴보면 다음과 같다.

32) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 16.

33) BT-Dr. 14/4553, S. 55.

34) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 16.

35) BT-Dr. 14/4553, S. 58.

a) 임차인의 인용의무와 임대인의 통지의무

임대목적물인 주택의 상태를 보존하기 위해서, 또는 보다 안락한 주거공간을 만들기 위해서 행하는 조치는³⁶⁾ (예, 주택의 난방, 위생시설 또는 에너지의 소비를 절약하기 위해 필요한 조치) 계약당사자 모두에게 이익이 되는 행위이다. 왜냐하면 임대인 측에서 보면 주거상태의 보존이나 개선을 위한 자신의 행위가 주택소유의 가치를 유지 또는 증대시키는 효과를 가져와 보다 높은 차임으로 자신의 주택을 임대할 수 있는 이점을 갖게 되며, 임차인 측에서 보면 보다 좋은 환경에서 생활할 수 있는 기회를 제공받기 때문이다. 이러한 이유에서 독일민법 제554조 제1항은 임대인의 보존행위에 대한 임차인의 인용의무를 규정하고 있으며, 동조 제2항은 개량행위에 대한 인용의무를 규정하고 있다. 제2항의 규정에 따르면 새로운 주거공간의 조성이나 에너지 또는 물의 소비를 절약하기 위한 임대인의 개량행위를 임차인이 인용해야 하는 것이 원칙이나, 임차인, 그의 가족 또는 그의 세대의 다른 구성원에게 과도한 부담을 주는 경우에는 그러하지 아니하다. 인용정도의 판단은 개별적 사례에서 검토될 수밖에 없으며, 이때 임대인과 다른 임차인사이의 이익형량이 중요한 역할을 하게 된다. 여기서 이익형량을 위해서는 작업의 범위와 종류 (예, 작업 시에 발생하는 소음과 오염 또는 그 작업으로 인하여 발생하는 주거불능상태의 기간), 또는 주택의 내부구조의 변경사항 (예, 욕실을 설치하는 대신 침실을 없애는 경우) 등이 고려될 수 있다. 하지만 내부구조의 개량이 단지 통상적인 범위 내에서 이루어지는 경우, 즉 욕조나 이중창을 설치하는 등의 개량행위는 그것이 임차인에게

36) 이것은 특히 구 동독지역에 위치하는 주택에서 문제된다. Bundesministerium der Justiz, Fragen und Antworten zum neuen Mietrecht (<http://www.bmj.bund.de/enid/4c4c0daff19125b430ba04421e6525de/0/60.html>), S. 3.

과도한 부담을 주는 것이라고 볼 수 없다.³⁷⁾

임대인은 개량행위의 개시 3개월 전까지는 임차인에게 개량의 종류, 예상되는 범위 및 개시시기, 예상기간 및 예상되는 차임인상을 서면으로 통지하여야 한다 (독일민법 제554조 제3항). 즉, 주택의 개량을 11월 1일에 시작하려고 한다면, 그 통지는 늦어도 7월 31일까지 임차인에게 도달해야만 한다.³⁸⁾

b) 임차인의 특별해지권

임차인은 목적물의 개량행위에 대하여 특별해지권을 갖는다. 그는 임대인의 통지가 도달한 달부터 그 다음달까지 임대차관계를 해지할 수 있고, 그의 효력은 다음 달의 만료로 발생한다 (독일민법 제554조 제3항). 예를 들어 임대인이 7월 31일 임차인에게 개량조치를 통지하였으면, 임차인은 8월 31일까지 임대차관계를 해지할 수 있고, 해지한 경우 늦어도 9월 30일까지는 이사를 하여야 한다.³⁹⁾

c) 개량 후 차임인상

독일민법 제559조에 의하면 임대인은 목적물을 개량한 후 차임을 인상할 수 있다. 인상방법으로는 유사차임에 상응하는 인상과 개량비용의 일정비율을 차임에 포함시키는 방법을 선택할 수 있다. 전자는 개량된 목적물(주택)을 토대로 하는 유사차임, 즉 임대인이 주택에 욕실과 새로운 난방장치를 설치한 경우에 이 개량된 주택과 다른 유사한 주택의 차

37) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 23.

38) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 24.

39) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 24.

임을 비교하여 차임을 인상하는 방법을 말하며, 후자는 년차임을 개량비용의 11%만큼 인상하는 것을 말한다 (민법 제559조 제1항), 즉 임대목적물의 개량을 위해 6000,000원의 비용을 지불하였다면 년차임의 인상액은 그 개량비용의 11%, 즉 660,000원이 되어 월차임은 55,000원 인상된다. 위의 차임인상은 임차인에게 서면으로 표시하여야 하며, 이 의사표시는 그 안에 비용의 내역과 이에 필요한 설명들이 포함된 경우에만 유효하다 (민법 제559조b 제1항). 개정법은 개량행위의 결과로 인상된 차임에 대한 채무를 인상요구의 의사표시가 임차인에게 도달한 후 세 번째 달부터 임차인이 부담하도록 하고 있다 (민법 제559조b 제2항), 즉 임대인의 그 의사표시가 편지로 9월에 도달하였다면, 임차인은 그 인상된 차임을 12월부터 지불해야 한다. 하지만 이러한 기간은 임대인이 예상되는 차임의 인상을 임차인에게 미리 통지하지 아니한 때에 또는 실제의 인상액이 그 통지된 인상액보다 10%이상 많은 때에는 6개월 연장된다 (민법 제559조b 제2항). 또한 여기서 임차인은 인상된 차임을 지불해야하는 달의 세 번째 평일, 즉 차임인상의 의사표시의 도달 후 세 번째 달의 세 번째 평일까지 임대차관계를 해지할 수 있고 (민법 제561조 제1항: 임차인의 특별해지권), 그의 효력은 2개월의 기간이 경과한 때에 발생한다.⁴⁰⁾

2. 관리비

개정법은 차임과 별개로 특별히 관리비에 관한 규정을 두고 있다 (독일민법 제556조 제1항에). 이에 의하면 계약당사자는 임차인이 주거공간의 사용에 대한 대가로 지불해야 하는 기본차임 이외에 건물관리에 필

40) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht,
(<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 26.

요한 관리비를 부담하기로 하는 약정을 할 수 있다. 최근 독일에서는 건물관리에 필요한 비용의 증가로 임대인과 임차인 사이에 관리비 분담문제를 놓고 많은 분쟁이 있었으며, 개정법은 이 문제의 해결을 목적으로 관리비의 정산절차에 대한 투명성확보에 노력하였다.⁴¹⁾ 또한 이번 임대차법의 개정으로 그동안 여러 법률에 흩어져 있던 관리비관련 규정들은 민법전에 통합되었다. 그 내용을 보면 제556조는 관리비(공과금 등)의 분담금 내지는 선급된 관리비의 정산에 관하여, 제556a조는 선급된 관리비의 정산기준을 각각 규정하고 있으며, 관리비가 변경된 때에 그의 인상 또는 인하에 관한 규정은 제560조에, 그리고 관리비의 변경에 따른 차임의 인상에 관한 규제는 제557조 이하에 규정하고 있다. 독일민법 제556조 제1항에 의하면 임차인은 일반적으로 임차한 주택과 그에 설치된 물건의 관리에 필요한 비용만을 부담하며, 그밖에 추가비용을 부담하는 약정은 무효이다 (민법 제556조 4항). 구법에서와 마찬가지로 관리비의 지불은 一括總額 또는 先給의 형식으로 제시될 수 있다 (민법 제556조 2항). 임대차계약에 있어서 관리비는 대개의 경우 선급으로 약정되어지며, 개정법 제556조 제2항에 의하면 그 약정은 구법에서와 마찬가지로 상당한 액으로만 가능하다. 반면 관리비의 정산방법과 관련하여서는 새로운 내용이 추가되었다 (제556조 3항). 임대인은 구법에서처럼 선급된 관리비를 매년 약정한 날짜에 정산해야 하며, 그리고 늦어도 정산기간 만료 후 12개월 내에 정산결과를 임차인에게 통지해야 한다. 정산기간의 만료 후에 임대인은 초과관리비용을 더 이상 청구할 수 없다, 즉 그 청구권은 배제된다. 그러나 그 청구권행사의 지연이 임대인의 책임 없는 사유로, 예를 들어 임대인이 그 정산기간 이후에 비로소 정산에 필요한 세금관련 통지서를 받은 경우에는 그러하지 아니하다. 한편 임차인은 정산에

41) BT-Dr. 14/4553, S. 37.

대하여 이의가 있는 때에는 임대인에게 항변 할 수 있으나, 그 항변은 정산통지의 도달 후 12개월 내에 하여야만 유효하다 (제척기간). 그러나 그 행사의 지연이 임차인의 책임 없는 사유로, 예를 들어 심한 질병으로 인하여 발생한 경우는 예외이다.⁴²⁾ 이상 위에서 언급한 바와 같이 임대인의 임차인에 대한 초과관리비 청구권과 임차인의 그에 대한 항변권 행사기간은 제한되며, 그 이유는 관리비의 정산에 대한 문제를 보다 신속하게 종결지어 분쟁의 장기화를 피하려는 데 있다.⁴³⁾

관리비의 선급약정 시에 그의 분담기준은 독일민법 제556조a에 규정되어 있다. 관리비의 분담과 관련하여 임대차계약의 당사자사이에 특별한 약정이 없으면, 민법 제556조a의 규정이 적용된다. 구법과 달리 개정법에 의하면 임대인은 더 이상 관리비분담의 기준을 임의로 정할 수 없으며, 주거면적의 비율에 따라 분담하도록 하고 있다. 이는 구법 하에서 관리비의 분담기준을 놓고 많은 분쟁이 발생한 사실을 개정법이 고려한 것이다. 예를 들어 하나의 건물에 여러 가구의 세입자가 주거하는 경우, 각 세입가구의 사람 수를 파악하여 그것을 기준으로 가구당 관리비의 분담기준을 마련하는 것보다, 주거면적을 기준으로 그의 분담을 정하는 것이 보다 명확하고 간단하기 때문이다. 그러나 소비원인이나 소비량에 따라 확정되는 관리비는 그의 차이를 고려한 기준에 따라 분담하여야 한다. 한편 임대인과 임차인은 위의 규정내용과 다르게 관리비의 분담 기준을 약정할 수도 있다.⁴⁴⁾

관리비가 선급으로 약정된 경우 그의 변경에 관하여는 독일민법 제560조 제4항이 규정하고 있으며, 그에 따르면 구법의 규정과 마찬가지로

42) BT-Dr. 14/4553, S. 51: Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 20.

43) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2500.

44) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 21.

로 임대인뿐만 아니라 임차인도 실제로 정산된 관리비에 상응하게 그 금액을 적절히 조절할 수 있다. 즉 미리 약정된 선급금액의 변경가능성에 관한 명시적인 계약상의 유보 없이도 그 금액을 증감할 수 있다. 과거 차임인상의 규제에 관한 법률 제4조의 2에 의하여 임대인이 일방적으로 임차인으로 하여금 전력내지는 수도물 등의 공급업자와 직접 그 금액을 정산하도록 할 수 있던 규정은 삭제되었다. 그 이유는 그 규정이 임대인들에 의해 거의 사용된 경우가 없었으며, 게다가 임차인과 그러한 공급업자의 직접적인 정산을 위해서는 공급업자의 동의가 있어야 한다는 번거로움이 있었기 때문이다.⁴⁵⁾ 그 밖에 관리비를 일괄총액으로 약정한 경우 그 내용과 변경에 관한 규정은 독일민법 제556조 제2항, 556조a 제2항 그리고 제560조 제1항부터 제3항이 규정하고 있다.

IV. 보증금(Kaution)

구법에서와 마찬가지로 임대차계약의 당사자는 차임을 지급하지 아니하거나, 임대목적물의 멸실 등으로 발생할지도 모르는 임차인의 채무를 담보할 목적으로 보증금의 지불을 약정할 수 있도록 하고 있다 (보증금계약). 보증금은 관리비를 제외한 1개월분 기본차임의 3배를 넘지 못하며, 임차인은 그 보증금을 3차에 나누어 매달 균등한 액으로 분할 지급 할 수도 있다 (독일민법 제551조 제1항과 2항).

개정법도 구법에서처럼 담보로 제공된 보증금을 저축예금으로 금융기관에 예치하도록 하고 있으며, 이로 인하여 발생하는 이자는 임차인에게 귀속된다 (독일민법 제551조 제3항).⁴⁶⁾ 하지만 보증금의 이러한 투자

45) BT-Dr. 14/4553, S. 59; Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2500.

방식과 관련하여 개정법은 새로운 내용을 포함하고 있다. 그에 따르면 임대인과 임차인은 보증금에 대한 투자방식을 위의 규정에서 말하는 내용과 다른 방식으로 약정할 수 있다. 이러한 임의규정은 임대차에 있어서 계약자유의 원칙을 강화하는 역할을 하게 되고, 결국 당사자는 저축예금으로 얻어지는 이자보다 더 높은 경제적 이익을 가져올 수 있는 투자기회를 가지게 된다. 반면 그러한 투자의 선택으로부터 발생하는 위험은 당사자의 몫이다. 임대차기간 동안 보증금의 투자로 얻은 수익은 보증금에 가산되어, 결국 임차인의 채무를 담보하게 될 보증금의 증가로 이어져 임대인에게도 유리하게 된다. 반면 임차인은 임대차관계가 종료한 때에 보증금의 반환청구를 통하여 그 수익금을 포함한 증가된 보증금을 반환받을 수 있어 이익을 얻게 된다. 그러나 양 당사자는 역시 손실의 위험도 부담하게 된다. 따라서 계약당사자는 제551조 제3항에서 정하고 있는 보증금의 투자방법과 다른 방법을 선택할 때 그의 장단점을 충분히 고려하여야 한다.⁴⁶⁾

그 밖에 개정법은 보증금과 관련하여 독특한 새로운 규정(독일민법 제554조a)을 마련하고 있다. 이 규정에 따르면 우선 임차인은 자신이 임대목적물을 장애인이나 활동하기에 적합한 구조로 개조하거나 또는 그에 적합한 시설물을 설치하는데 임대인이 동의할 것을 요구할 수 있다. 한편 동 규정의 제2항에 의하면 임대인은 임대목적물의 본래상태를 회복하기 위한 적절한 담보의(위에서 언급한 보증금과는 별도의) 추가적 제

46) 우리나라의 경우 차임 없이 다액의 보증금만을 지급하는 경우도 있는데, 이러한 경우에는 이자채권과 차임을 相計하는 역할을 하고 있다고 할 수 있다. 이러한 점에서 우리나라의 보증금의 성격은 보증금액이 다액이라는 점과 그 것으로부터 나오는 이자가 임대인에게 귀속된다는 점에서 독일의 보증금(Kaution)과는 차이가 크다. 이에 대하여는 권용산, “상가건물임대차보호법의 문제법과 개선방안”, 청주대학교 박사학위논문, 2002, 83-84면 참조.

47) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2500.

공을 조건으로 그러한 동의를 할 수 있으며, 그렇게 제공된 담보는 임대보증금과는 독립적으로 오로지 임대목적물을 원상회복하는데만 이용될 수 있다.⁴⁸⁾

구법에서와 마찬가지로 임대인(양도인)의 주택소유권을 취득한 양수인은 임대차관계로 인하여 임대인에게 발생한 권리·의무뿐만 아니라 보증금으로 인하여 발생한 임대인의 권리·의무도 승계한다. 그러나 개정법은 그러한 승계로 인하여 양수인이 임차인에 대하여 부담하게 되는 담보(보증금)반환의무와 관련하여 구법의 내용을 개정하였다. 구법 하에서도 양수인은 임차인에 대하여 담보(보증금)반환의무를 부담하고 있었으나, 양수인은 자신이 그러한 반환의무를 양도인으로부터 인수한 때에 또는 그 담보가 자신에게 제공된 때에 한하여 그 의무를 부담하였다. 그러나 개정된 독일민법 제566조a에 의하면 임차인은 임대차관계가 종료한 때에 자신이 제공한 보증금을 위에서 언급한 구법에서와 같은 제한 없이 언제나 양수인에게 요구할 수 있다. 이는 오늘날 실제 거래관계에 상응하는 조치였으며, 또한 소유권이 이전된 후 많은 시간이 흘러 임차인이 본래임대인(양도인)의 거주지를 더 이상 알 수 없는 경우 발생하게 되는 어려움을 피하기 위하여 구법규정(제572조)을 개정한 것이다. 그 밖에 개정임대차법의 입법자는 독일연방법원의 판례⁴⁹⁾를 제566조a를 통하여 수용하였는데,⁵⁰⁾ 그 판례의 내용은 임차인이 담보로 제공한 보증금을 양수인으로부터 반환받을 수 없는 때에는 보충적으로 양도인(본래임대인)에게 요구할 수 있다고 하였으며, 따라서 이 경우에 본래임대인은 보증금반환의무를 계속해서 부담하게 된다.⁵¹⁾

48) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 27.

49) BGHZ 141, 160.

50) BT-Dr. 14/4553, S. 63; Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2500.

V. 수선의무

임대인의 임대물에 대한 수선의무와 관련하여 개정법도 구법에서와 마찬가지로 직접적인 규정을 두고 있지 않으며, 다만 구법에서처럼 독일민법 제535조 제1항의 해석결과로서 임대인의 수선의무를 인정하고 있다. 이에 따르면 임대인은 목적물을 계약에 좇은 사용에 적합한 상태로 임차인에게 인도하고, 임대차기간 동안 그 상태를 유지하여야 하며, 또한 그러한 상태유지를 위한 수선의무를 부담한다. 그러나 계약당사자는 임차인이 그 수선의무를 부담하는 것으로 약정할 수 있으며, 이러한 경우에 계약당사자는 경우에 따라서 그러한 약정을 고려하여 차임액을 정할 수 있다.⁵²⁾

VI. 주택임대차관계의 종료

1. 기본원칙⁵³⁾

1) 임대차관계의 종료는 기본적으로 계약의 유형에 따라 구분된다. 우선 당사자가 임대차기간을 정한 경우에는, 임대차관계가 특별한 사유로 미리 해지되거나⁵⁴⁾ 또는 그 기간이 연장된 때를 제외하고는, 원칙적인

51) 이 경우에 우리나라의 학설과 판례에 따르면 독일에서와는 다르게 임대부동산의 新소유자인 양수인이 보증금반환의무를 부담하게 된다. 광윤직, 채권각론 2003, 222-223면 그리고 228면; 대판 1994. 3. 11 [93다29648]; 대판 1996. 2. 27 [95다35616] 참조.

52) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2500-2501면.

53) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 28-29.

로 그 기간의 만료로 임대차관계는 종료한다 (민법 제542조 제2항). 여기서 기간의 연장은 계약당사자의 명시적 합의에 의하여 또는 임차인이 기간만료 후에도 임차한 주택의 사용을 계속하는 것으로, 즉 묵시적 합의를 통하여 이루어질 수 있다(민법 제545조). 후자의 경우에 일방의 계약당사자가 2주 이내에 기간연장에 대한 반대의 의사표시를 하지 않는 한, 그 임대차관계는 종료기간의 약정이 없는 임대차로 본다.⁵⁴⁾ 한편 임대차의 종료기간이 정하여지지 않은 때에는 계약해지의 통고 후 일정기간의 경과로 임대차관계는 종료된다. 마지막으로 임대차관계를 언제든지 종료할 수 있다는데 당사자가 서로 합의한 때에는 임대차관계는 언제나 종료할 수 있다.

2) 임대차관계는 임대인의 사망으로 종료되지 않으며, 그 관계는 그의 상속인에게 승계되어 계속된다 (독일민법 제563조)

3) 임차인이 배우자 또는 동거인(사실상의 혼인관계에 있는 처나 자녀)과 함께 거주하고 있는 경우 그가 사망하면 배우자 또는 동거인이 임대차관계를 승계한다. 그러나 그들이 승계를 원하지 않는 때에는 그는 1개월 내에 임대인에게 임대차관계를 계속할 의사가 없음을 표시하여야 한다(민법 제563조 제1항과 제3항).

4) 개정법은 임차인과 동거하는 다른 가족구성원뿐만 아니라 일정기간 임차인과 함께 생활한 동반자에게도 위의 3)에서와 마찬가지로 임대차관계에 대한 승계를 인정하고 있다. 그 결과 이성이나 동성간(동성연애자)의 동반자들도 임대차관계에 대한 고유한 승계권을 가지게 되었다.

54) 이에 대한 자세한 내용은 아래 “특별즉시해지” 참조.

55) Rainer Wörlen, Schuldrecht BT, 6. Auflage, Rn. 186.

하지만 단순히 가게나 생활만을 함께하는 동반자에게는 위의 규정이 적용되지 않는다(민법 제563조 제2항).

5) 위에서 열거한 승계권자들이 공동으로 주택을 임차한 경우, 그중 한명의 임차인이 사망하면 나머지 임차인이 그 임대차관계를 승계한다(민법 제563조a).

6) 주택임대차에 있어서 어느 누구도(민법 제563조의 의미에 있어서) 그 임대차관계를 승계하지 않는 경우에는 임차인의 상속인이 그 권리를 승계하게 된다(민법 제564조).⁵⁶⁾ 이때에 임대인은 임차인의 상속인과 마찬가지로 3개월의 법정 해지기간을 통해 임대차를 해지할 수 있다. 이 해지는 임대인 및 상속인이 임차인의 사망소식과 임대차관계의 승계 또는 계속이 일어나지 않는다는 사실을 안 때부터 1개월 내에 하여야 한다. 이 경우에 개정법은 더 이상 해지의 근거를 임대인에게 요구하지 않는다. 왜냐하면 그 임대주택에 거주하지 않는 상속인을 보호할 필요는 없기 때문이다.

7) 독일민법 제566조는 임대목적물의 양도가 임대차관계에 영향을 주지 않는다고 규정하고 있어 (Kauf bricht nicht Miete; 양도는 임대차를 깨뜨리지 않는다) 임대인이 임대한 주택을 임차인에게 인도한 후 이를

56) 독일의 임대차법에 의하면 임차인이 사망한 경우, 그와 가정공동생활을 하고 있던 사실상의 혼인관계에 있는 자가 임차권의 승계를 원하지 않은 때에 비로소 그의 사망당시 가정공동생활을 하지 않은 상속인에게 그 임차권이 승계되나, 우리나라의 주택임대차보호법 제9조 제2항에 의하면 임차인의 사망당시 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 않았던 상속권자와 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 사망한 임차인의 권리·의무를 공동으로 승계한다.

제3자에게 양도한 경우에도 그 임대차관계는 존속한다. 따라서 양수인은 지금까지의 임대인을 대신하여 임대차관계를 승계하고, 여기서 새로운 임대차계약의 체결을 필요로 하지 않는다.

2. 해지

개정법은 구법이 규정하고 있던 임대차관계의 종료원인인 해지권의 내용에는 커다란 변화를 주지 않으면서, 다만 그의 구분을 좀더 세분화 하는데 노력하였다. 개정법은 임대차의 해지를 통상해지(ordentliche Kündigung)와 특별해지(außerordentliche Kündigung)로 나누고 있다. 우선 통상해지는 일정한 해지기간을 두어 일반적으로 계약관계를 종료시키려는 법률도구인 반면 특별해지는 법률상 규정된 특별한 사안에서만 허용되는 도구이다. 후자는 다시 중대한 사유로 인하여 해지기간 없이 할 수 있는 특별즉시해지(außerordentliche fristlose Kündigung)와 임차인의 사망 후 임대차관계의 승계자가 없는 경우⁵⁷⁾ 임대차의 상속인 및 임대인이 법정 해지기간을 두고 할 수 있는 특별해지(außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist: 민법 제564조)로 구분된다.

1) 통상해지

a) 임대인의 해지사유⁵⁸⁾

독일민법 제573조 제1항에 따르면 임대인이 통상해지를 하기 위해서

57) 예, 주택을 공동으로 임차한 부부의 배우자중 일방이 사망한 후 나머지 배우자가 그 임대차를 계속해서 유지할 의사가 없는 경우.

58) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 31-32.

는 구법에서와 마찬가지로 정당한 사유가 있는 때에만 가능하다, 즉 임대인은 임대차관계의 종료에 정당한 이익을 가지는 경우에만 임대차를 해지할 수 있다. 동조 제2항은 그 정당한 이익이⁵⁹⁾ 무엇인지를 예로써 제시하고 있으며, 그것은 다음과 같다.

aa) 계약의무의 위반, 즉 임차인이 계약상 의무를 유책하게 상당한 정도로 위반한 때, 예를 들어 차임지불의 지연 또는 공동주택에서 거주자의주의사항을 심각하게 위반하는 경우.

bb) 임대인의 필요에 의한 경우. 즉 임대인이 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람을 위하여 주거공간이 필요하게 되어 해지를 하는 경우, 그 해지에 정당한 이익이 있다고 본다. 하지만 여기서 임대인은 이성적으로 납득할만한 이유를 제시할 수 있어야 한다는 요건이 충족되어야 한다. 예를 들어 임대인이 자녀의 결혼으로 주거공간이 필요하다는 이유.

cc) 경제적으로 적절하게 이용하기 위한 경우, 즉 임대인이 임대차관계의 계속으로 토지를 경제적으로 적절하게 이용하는데 장애를 받고, 그로 인하여 그에게 현저한 불이익이 발생하게 되는 경우, 이를 해지에 정당한 사유가 존재한다고 본다. 예를 들어 오래된 건물을 부득이 하게 개축해야 하는 경우가 그에 속한다.

그러나 임대인이 다른 사람에게 임대하여 보다 더 많은 차임을 받을

59) 그러나 임대인과 임차인이 2가구 공동주택에서 함께 거주하는 경우에는 임대인은 독일민법 제573조에서 말하는 통상해지의 요건인 정당한 이익이 없어도 임대차관계를 해지할 수 있다. 하지만 이 경우에 해지기간은 3개월 연장된다 (독일민법 제573조a 제1항),

목적으로 임대차를 해지하거나(민법 제573조 제1항), 또는 임대된 주택의 소유권자임을 주장하여 그것을 양도할 목적으로 임대차를 해지하는 것은 정당한 해지사유에 속하지 않는다(민법 제573조 제2항 제3호), 따라서 이 경우에는 해지가 허용되지 않는다.

b) 해지에 대한 임차인의 異議(Widerspruchsrecht)⁶⁰⁾

독일민법 제574조는 임차인의 사회적 보호를 위해 마련된 규정으로 임대인의 해지에 대한 임차인의 이의를 인정하고 있다, 즉 이 규정에 따르면 임차인은 임대인의 해지를 언제나 수용해야만 하는 것은 아니며, 오히려 그는 일정한 요건 하에 이의를 제기하여 임대차관계의 계속을 요구할 수 있다. 여기서 일정한 요건이라 함은 계약에 따른 임대차관계의 종료가 임차인, 그의 가족 또는 그의 세대에 속하는 다른 구성원에게 가혹한 것으로 민법 제573조에서 말하는 임대인의 정당한 이익을 고려하더라도 정당화될 수 없는 경우를 의미한다. 가혹한의 의미에는 적절한 대체주거공간의 마련이 현실적으로 기대하기 어려운 때도 포함한다.

지금까지의 독일판례에 나타난 이의의 사례들을 살펴보면, 임차인, 그의 가족 또는 그의 세대에 속하는 구성원이 노약자, 노동력장애자, 출산이 임박 임산부 또는 심각한 질병을 앓고 있다는 사실이 이의의 이유로 받아들여졌다.

해지에 대한 임차인의 이의는 늦어도 해지기간의 만료 2개월 전에, 즉 임대차관계의 종료 2개월 전에 임대인에게 도달하여야 한다(민법 제574조b 제2항). 예를 들어 임대인이 2002년 1월 3일에 2002년 3월 31일 효력을 발생하는 해지를 하였다면, 이 해지에 대한 임차인의 이의는 임

60) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 33-34.

대인에게 늦어도 2002년 1월 31까지는 도달하여야 한다.

이러한 임대인의 해지에 대한 임차인의 보호는 그러나 일정한 경우에는 적용되지 않는다. 즉 일시사용을 목적으로 임대된 주택이나 (일시임대차), 임대인이 직접 거주하면서 가구나 기타 생활에 필요한 설비들을 갖추고 있는 주택 등에는 적용되지 않는다(민법 제549조 제2항).

c) 해지기간

임대인과 임차인은 원칙적으로 일정한 법정기간을 두고 임대차관계를 해지할 수 있으며, 그 해지기간의 경과로 해지의 효력이 발생한다. 통상 해지의 기간과 관련하여 법 개정 전에는(구민법 제565조) 그것이 각각의 임대차기간에 따라 최장 12개월에 달하였으나, 개정법은 민법 제 573조c 제1항을 새로이 규정하여 그 법정 해지기간을 단축하였다. 그 이유는 - 임차인의 측면에서 보면 - 짧은 기간 안에 새로운 업무지로 이사해야만 하는 직장인들이나 부양가족이 없는 고령자들이 양로원 또는 간병시설로 긴급히 입주하는 상황이 자주 발생하면서 그러한 장기의 해지기간이 더 이상 현실에 적합하지 않다는데 있었다. 이 때문에 개정법은 임차인의 통상해지의 기간을 임대차기간에 상관없이 3개월로 단축하였다. 반면 임대인의 통상해지에는 구법에서와 마찬가지로 임대차기간에 따라 달리하는 해지기간을 적용하여 임대인이 새로운 임차인을 찾는 데 충분한 시간을 갖도록 하고 있다.⁶¹⁾ 다만 그의 최장기간은 과거 12개월이었던 것을 현재 9개월로 단축하였다, 즉 임대차기간이 5년을 넘지 않으면 임대인의 통상해지의 기간은 3개월이고, 5년을 초과하면 6개월, 8년 이후에는 9개월로 연장된다.

통상해지의 통고는 늦어도 매달 세 번째 평일까지 도달하여야하며,

61) Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2503.

그렇지 않으면 해지기간의 만료는 1개월 연기된다, 즉 임차인의 해지통고가 임대인에게 정확하게 2002년 1월 3일 도착하였다면, 임대차관계는 2002년 3월 31일에 종료되나, 그 통고가 2002년 1월 7일이 되어서야 도달하였으면, 그 임대차관계는 2002년 4월 30일에 종료된다. 그리고 임대인의 해지통고가 임차인에게 정확히 2002년 1월 3일에 도달하였다면, 그 임대차관계는 각각의 임대차기간에 따라, 즉 임대차기간이 5년에 이르는 경우는 3월 31일, 5년을 초과한 때에는 6월 31일, 8년을 초과했으면 9월 30일에 종료된다. 반면 그 해지가 1월 7일이 되어서야 도달하였으면 그 임대차관계의 종료는 임차인의 해지통고에서와 마찬가지로 1개월 연기된다. 끝으로 그 세 번째 날이 토요일이거나 공휴일이면, 해지기간은 다가오는 최초의 평일에 만료된다 (민법 제193조).⁶²⁾

2) 특별즉시해지

독일임대차법은 임대차계약의 각 당사자가 일정한 해지기간의 경과 없이도 임대차관계를 즉시 해지할 수 있게 하는 이른바 특별즉시해지권을 민법 제543조와 제569조에 규정하고 있다. 제543조는 모든 임대차계약에 적용되는 일반규정이며, 제569조는 주택의 임대차를 위해 특별히 마련된 규정이다. 이 규정들에 의하면 임대인 또는 임차인은 중대한 사유가 있는 때에는 일정한 해지기간 없이 그 임대차를 즉시 해지할 수 있다, 즉 그 해지는 일정기간의 경과를 기다리지 않고서 즉시 효력을 발생한다. 여기서 말하고 있는 중대한 사유에는 다음과 같은 것이 속한다.⁶³⁾

62) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 30-31.

63) Bundesministerium der Justiz, Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>), S. 35-36.

a) 임차인 또는 임대인의 책임 있는 사유로 임대차관계의 계속을 기대할 수 없는 경우에는 중대한 사유가 존재한다고 본다. 여기서 그러한 기대가능성이 없는 경우로는 상대방을 심하게 모욕하거나 또는 당사자 일방이 주거공간의 평온을 지속적으로 방해한 때를 들 수 있다.

b) 임차한 주거공간의 이용이 임차인의 건강에 현저한 위험을 초래하는 경우(민법 제569조 제1항) 또는 주택의 전부 또는 일부의 사용이 적시에 보장되지 아니하거나 이를 후에 다시 이용할 수 없게 된 경우가(민법 제543조 제2항 제1호) 위에서 말한 중대한 사유에 속하며, 이때 임차인은 임대차관계를 즉시 해지 할 수 있다.

c) 임차인이 임차한 주택을 계약의 내용과 다르게 이용하여 임대인의 권리를 현저하게 침해하고, 이 침해행위에 대한 임대인의 경고에도 자신의 그 행위를 계속하는 경우(민법 제543조 제2항 제2호) 또는 임차인이 차임의 지불을 2개월 이상 지체한 경우에 임대인은 임대차관계를 즉시 해지할 수 있다 (민법 제543조 제2항 제3호, 제569조 제3항 제1호).

Ⅶ. 맺는말

과거 여러 곳에 흩어져 있던 독일의 임대차관련 법규정들은 현재 개정을 통해 민법전에 편입되었다. 특히 주택임대차의 영역에서는 임대인과 임차인이 자신들의 권리·의무관계를 보다 명확하게 이해할 수 있도록 그 규정체계를 정비하였으며, 동시에 그의 규정내용에도 중요한 변화가 있었다. 우선 계약자유 원칙을 보다 강화하기 위해 몇몇의 경우에는 임차인의 보호가 상대적으로 약화되는 결과를 낳았다. 그리고 임

법자는 그동안 변화된 주택상황에 적합한 임대차법을 만들기 위하여 노력하였다.

위에서 임대차법의 주요 개정내용인 규정체계, 주택임대차에 있어서 차임과 관리비, 그리고 임대차관계의 종료에 관한 내용을 살펴보았는데, 이를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 규정체계는 다음과 같이 변화하였다. 과거 민사관련 임대차특별법들은 이번의 개정을 거쳐 민법전에 편입되어, 민법 제535조 이하에 규정되어 있으며, 그 구조는 크게 세 가지로 나뉘어 진다. 우선 임대차관계에 관한 일반규정, 즉 임대차목적물의 종류에 상관없이 모든 유형의 임대차관계에 적용되는 일반규정을 두고 있으며, 두 번째로 주택의 임대차에 관한 규정, 마지막으로 기타의 임대목적물에 관한 규정, 예를 들어 상가건물 등을 임대목적물로 하는 임대차에 관한 규정들이 마련되어 있다.

둘째, 차임과 관리비에 관하여는 독일의 임대차법에서는 차임을 주거공간의 사용에 대한 대가로 지불해야하는 기본차임과 그의 관리에 필요한 비용(관리비)을 구분하여 상세히 규정하고 있으며, 차임인상의 통제도 그 기본차임에 한하여만 원칙적으로 행하여지고 있다. 차임의 인상은 원칙적으로 계약당사자의 합의에 의하여 인상될 수 있으며, 그러한 약정이 없는 경우에는 유사한 주택의 차임상승으로 인한 인상청구만이 가능하다. 유사한 주택의 차임상승으로 인한 인상의 경우에도 차임인상의 범위는 3년간 20% 이내로 제한되어지고, 이 경우에 임차인은 임대인의 차임인상요구에 동의할 의사가 없으면, 서면으로 임대차관계를 특별해지 할 수 있다. 또한 임대인은 목적물을 개량한 후에 차임인상을 청구할 수 있는데, 이 경우에도 임차인은 특별해지권을 갖는다. 관리비에 관한 규정은 정산과정을 보다 투명하게 하기 위해서 몇 가지 새로운 내용이 추가되었다.

셋째, 임대차관계의 종료는 당사자 사이의 약정기간의 만료에 의한 종료와 해지에 의한 종료로 나눌 수 있으며, 해지로 인한 종료는 다시 통상해지와 특별즉시해지로 구분된다. 통상해지의 경우에는 임대인은 임대차관계의 종료에 정당한 이익을 가지는 경우에만 임대차를 해지할 수 있고, 일정한 해지기간의 경과로 그 효력이 발생한다. 임차인은 임대인의 해지를 언제나 수용해야만 하는 것은 아니며, 오히려 그는 일정한 요건 하에 이의를 제기하여 임대차관계의 계속을 요구할 수도 있다. 특별즉시해지는 일정한 해지기간의 경과 없이도 임대차 관계를 해지할 수 있는데, 이 경우에는 임대인이나 임차인에게 중대한 경우가 있는 경우에만 가능하다.

현재 시행되고 있는 독일의 임대차법은 우리나라의 임대차법과 비교하여 볼 때, 적지 않은 차이가 있음을 알 수 있다. 그 특징적인 내용들을 정리하면 우선 독일의 임대차법에서는 차임을 주거공간의 사용에 대한 대가로 지불해야하는 기본차임과 그의 관리에 필요한 비용(관리비)을 구분하여 상세히 규정하고 있으며, 차임인상의 청구를 청구권으로 보고 있다. 그리고 차임인상의 통제가 같은 지역에 유사한 주택의 차임상승을 고려하는 등의 방식으로 이루어져 있어 구체적이고 합리적이라 할 수 있다. 이에 반하여 우리나라는 차임인상의 청구를 형성권으로 보고 있고, 차임인상을 단지 연간 일정한 비율로만 제한하는 방식을 취하고 있다. 차임의 인상에 있어서 독일처럼 유사한 주택의 차임상승을 고려하는 것과 차임인상의 청구를 청구권으로 보는 것 그리고 차임인상을 놓고 분쟁이 발생한 경우에 좀 더 자세한 절차적 규정을 두는 것이 임차인의 보호에 좀 더 타당하지 않은가 하는 생각이 든다. 또한 독일의 임대차법에 의하면 임차인이 사망하면 그와 가정공동생활을 하고 있던 사실상의 혼인관계에 있는 자가 그의 임차권을 승계하고, 그가 이를 원하지 않은 경우에 비로소 그의 사망당시 가정공동생활을 하지 않은 상

속인에게 그 임차권이 승계된다. 그러나 우리나라의 주택임대차보호법 제9조 제2항에 의하면 임차인의 사망당시 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 않은 상속권자도 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 함께 그의 임차권을 공동으로 승계한다. 임차인이 사망한 경우 임차인과 동거하고 있던 자들을 우선적으로 보호하는 것이 이 규정의 취지라고 볼 때, 임차인과 동거하고 있지 않던 상속인을 임차인의 동거인과 공동상속인으로 할 필요는 없다고 본다. 마지막으로 독일의 임대차법의 경우에는 임차기간의 최소기간의 보장에 관한 규정이 없는데, 이는 우리나라와 달리 임대차에 대한 관행의 차이가 커 구태여 그런 규정을 두어서까지 임차인을 보호할 필요가 없다고 보고 계약자유에 맡기고 있다.

최근에 다시 우리나라에서도 임대차관련 법률들의 개정논의가 일어나고 있는데, 여러 특별법들을 정리하여 민법전의 임대차규정의 空洞化 현상을 방지하고 일목요연하게 민법전에 통일적으로 정리하는 작업이 필요하다고 보여 진다. 본문에서 살펴본 독일임대차법의 개정은 바로 그와 같은 문제의 해결을 목적으로 시행된 것이었으며, 따라서 우리나라에서 그러한 논의를 하는데 적은 도움이나마 될 것으로 기대한다.

■ 참고 문헌 ■

곽윤직, 채권각론, 박영사 2003.

권용산, 상가건물임대차보호법의 문제점과 개선방안, 청주대학교 박사학위논문, 2002.

이은희, 한국 계약법의 개정방향, 법학연구 제11권, 충북대학교 법학연구소 2000.

Bundesministerium der Justiz(BMJ), Das neue Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>).

BMJ, Fragen und Antworten zum neuen Mietrecht, (<http://www.bmj.bund.de/enid>).

Birgit Grundmann, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, S. 2497.

Birgit Weitemeyer, Die Mieterhöhungsverfahren nach künftigem Recht, NZM 2001, S. 565.

Drucksache des Bundestages, 14 / 4553, (<http://dip.bundestag.de/btd/14/045/1404553.pdf>).

Rainer Wörlen, Schuldrecht BT, 6. Auflage, 2003.

<ABSTRACT>

Das deutsche Mietrechtsreformgesetz

– Zum Wohnraummietrecht –

Yun, Gi-Taek · Kim, Joung-Hyun

Die deutsche Mietrechtsreform führt durch die Zusammenfassung des bisher in verschiedenen Gesetzen geregelten mietrechtlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und ihre jetzt übersichtliche Gliederung insbesondere im Bereich der Wohnraummiete zu einer erheblichen Vereinfachung für die Betroffenen. Daneben enthält das im BGB zusammengefaßte Wohnraummietrecht aber auch wichtige inhaltliche Änderungen. Während der Mieterschutz an einigen Stellen ausgebaut wird, wird die Vertragsfreiheit gestärkt.

Das im deutschen BGB zusammengefaßte private Mietrecht finden sich jetzt in den §§ 535 ff. BGB. Eingeleitet werden sie durch allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse, also Vorschriften, die unabhängig von der Art der gemieteten Sache für alle Arten von Mietverhältnissen gelten. Daran anschließend gliedern sich die Vorschriften über Wohnraummiete, und schließlich über andere Sache (z.B. Geschäftsraummiete).

Das deutsche Wohnraummietrecht ist die Vorschriften über die Miete und Betriebskosten ausführlich geregelt. Für frei finanzierte Wohnungen werden die Mieten bei Abschluß des Mietvertrages und bei späteren Mieterhöhungen grundsätzlich frei vereinbart. Falls Vermieter und Mieter Wohnungen sich aber nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung einigen, kann der Vermieter

eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem durchsetzen. Betriebskosten bleiben insoweit außer Betracht. Bei der Mieterhöhung wegen gestiegener Vergleichsmiete darf er die Miete aber innerhalb von 3 Jahren nur maximal 20% erhöhen. Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, kann er das Mietverhältnis schriftlich kündigen. Nach einer vorgesehenen Modernisierung darf der Vermieter die Miete auch erhöhen. Der Mieter hat dabei ebenfalls ein spezielles Kündigungsrecht. Bei der Abrechnung der Betriebskosten bringt die Mietrechtsreform durch die neue Regelung mehr Klarheit.

Nach dem deutschen Wohnraummietrecht endet ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit, und ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit durch eine wirksame Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist. Hier gibt es verschiedene Kündigungsarten. Das Gesetz unterscheidet zwischen ordentlicher und außerordentlicher Kündigung (also die fristlose Kündigung). Bei der ordentlichen Kündigung kann der Vermieter nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Diese Kündigung des Vermieters muß der Mieter nicht in jedem Fall hinnehmen. Vielmehr kann er unter bestimmten Umständen widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Außerdem kann der Vermieter oder der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn sich ein Vertragspartner so schwerwiegende Vertragsverletzungen zuschulden kommen lässt, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Zwischen deutschem und koreanischem Wohnraummietrecht bestehen die rechtsvergleichend bemerkenswerten Unterschiede im Hinblick auf das Mieterhöhungsverlangen und das Eintrittsrecht bei Tod des Mieters. Während

nach deutschem Wohnraummietrecht für die Mieterhöhung sog. die ortsübliche Vergleichsmiete (und auch sog. die Kappungsgrenze) in Betracht kommt, wird im koreanischen Wohnraummietrecht nur prozentuale Obergrenze berücksichtigt. Zudem hat im deutschen Mietrecht der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dagegen wird in Korea dieser einfach als Gestaltungsrecht angesehen. Führt in Deutschland der Mieter mit seinem Lebenspartner einen gemeinsamen Haushalt, so tritt mit dem Tod des Mieters der Lebenspartner in das Mietverhältnis ein.

Wenn er nicht eintreten will, so wird es mit den Erben des Mieters fortgeführt. Aber nach dem koreanischen Wohnraummietrecht treten in diesem Fall der Lebenspartner und den Erben des Mieters gemeinsam ein.

Key Words: Wohnraummietrecht, Miete, Betriebskosten, Modernisierung durch den Vermieter, Beendigung des Mietverhältnisses, Eintrittsrecht, Kündigung