

〈번역자료〉

독일의 새로운 임대차법

梁 彰 洙 譯*

1. 독일에서는 2001년 9월 1일부터 민법 중 임대차법이¹⁾ 전면적으로 개정되어 시행되고 있다.²⁾ 이는 2001년 6월 19일의 「사용임대차법의 새로운 편성, 간소화 및 개정에 관한 법률(Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001. 약칭은 「임대차법개정법, Mietrechtsreformrecht이다. BGBl, Teil 1, 2001, S.1149ff.)」에 의한 것이다. 이 새로운 임대차법은 종전에 제2편 채권, 제7장 「개별적 채권관계」의 제3절을 이루고 있었는데, 그 후 동년 11월의 채권법 대개정에 의하여 동편 제8장의 제5절이 되었다. 그러나 그 조항은 제535조부터 제597조까지로서, 종전과 다름이 없다.

2. 임대차법을 전면적으로 개정한 가장 큰 이유는, 임대차에 관한 법규정을 개관하는 것이 어렵다는 데 있다.³⁾ 우선 임대차에 대한 규율의 대중을 이루는 민법 안의 규정과는 별도로, 차임의 규율에 대하여는 특별법으로 「차임의 규율에 관한 법률(Gesetz zur Regelung der Miethöhe)」이 제정되어 있었다. 나아가 특히 민법 중의 임대차법은 그 동안 여러 차례 개정에 개정을 거듭하면서, 새로운 규정들이 그 체계적 위치를 끝까지 생각함이 없이 원래의 규정에 계속 추가되었다. 무엇보다도 거주공간(Wohnraum), 즉 주거용 건물 또는 건물부분에 대한 임대차에 대한 특별한 규정이 규율사항별로 따로이 마련되면서, 그에 대한 규율을 조감하는 것이 극히 어렵게 되었다.

* 서울대학교 法科大學 教授

1) 원래는 사용임대차(Miete)와 용임대차(Pacht)로 나누어지나, 여기서는 주로 문제되는 사용임대차를, 특별한 지적이 없는 한, 단지 「임대차」로 부르기로 한다.

2) 이에 대한 해설로서 우선 Rips/Eisenschmid, *Neues Mietrecht*(2001); Klaus Lutzenkirchen, *Neue Mietrechtspraxis*(2001); Lothar Haas, *Das Neue Mietrecht*(2001)을 들어두기로 한다.

3) Birgit Grundmann, “Die Mietrechtreform”, *NJW* 2001, S.2497. 이 글의 필자 그룬트만은 연방법무부의 임대차법 담당 과장이라고 소개되어 있다.

그리하여 이번의 개정에서는, 첫째, 차임의 규율에 관한 규정도 민법의 임대차법 안에 편입하고, 둘째, 종전의 규정이 제1관 사용임대차(Miete), 제2관 용익임대차(Pacht), 제3관 농지용익임대차(Landpacht)의 셋으로만 거칠게 구분·편성되어 있었던 것을, 다음과 같이 쟁, 나아가 눈에 이르도록 자세하게 나누어 편성하였다.

제1관 사용임대차관계에 관한 총칙(제535조 내지 제548조)

제2관 주거공간의 사용임대차관계(제549조 내지 제577조의a)

제1항 총칙

제2항 차임

제1목 차임에 관한 약정

제2목 차임에 관한 규율

제3항 임대인의 질권

제4항 계약당사자의 변경

제5항 임대차관계의 종료

제1목 총칙

제2목 기한의 정함이 없는 임대차관계

제3목 기한의 정함이 있는 임대차관계

제4목 근로자용 주거(Werkwohnungen)

제6항 임대주거에 주거소유권을 설정하는 경우의 특칙

제3관 기타의 물건에 대한 사용임대차관계(제578조 내지 제580조의a)

제4관 용익임대차계약(제581조 내지 제584조의a)

제5관 농지용익임대차계약(제585조 내지 제597조)

이로써 임대차와 관련하여 법의 규정을 찾아보려고 하는 사람은 훨씬 용이하게 직접 법규정을 확인할 수 있게 되었다. 그리고 개별규정마다 그것이 강행규정, 특히 임차인을 위한 편면적 강행규정인지 여부를 보이고 있는 것도, 아마 당해 규정에 반하는 약정을 할 수 있는지, 또는 이미 행하여진 그러한 약정이 유효한지를 한눈에 알 수 있도록 하려는 배려에서가 아닌가 추측된다.

3. 그러나 이번의 개정이 단지 법 편성상의 개정에 그치는 것이라고는 할

수 없다. 다음과 같은 몇 가지 흥미로운 내용상의 개정을 포함하고 있다.

(1) 종전에 없던 내용의 제554조의a는 “Barrierefreiheit”라는 표제를 달고 있다. 이는, 주거공간의 임차인이 신체적 또는 정신적 장애자인 경우에, 그에게 「정당한 이익」이 있는 한, 임대인에 대하여 “신체적·정신적 장애에 맞게 임대차목적물을 이용하거나 출입하는 데 필요한 구조적 변경 또는 기타의 시설물을 설치하는 것의 동의”를 요구할 수 있도록 하였다(동조 제1항 제1문). 물론 이 청구권은 임차인의 「정당한 이익」이 “목적물 또는 건물을 현상대로 유지하는 것에 대한 임대인의 이익”과의⁴⁾ 형량에서 후자를 능가하거나 적어도 같은 때에만 인정되고, 그렇지 아니하면 임대인은 그 동의를 거절할 수 있다(동항 제2문).

(2) 주거공간의 임차인이 사망한 경우의 임차권의 승계에 관하여, 새로운 법은 종전의 임차인과 소위 「생활동반자관계」에 있던 사람에 대하여 부부나 가족과 같은 보호를 주는 것을 전제로 하고 있다(제563조). 독일에서는 2001년 8월 1일부터 「생활동반자관계법(Lebensgemeinschaftsgesetz. BGBl, Teil I, 2001, S.266)」이 시행되어, 혼인관계에 있지 아니한 「생활동반자」에게도 일정한 법적 보호를 주도록 정하고 있다. 위의 규정은 이를 구체적으로 실현하여, “임차인과 동일세대를 이루고 있는 배우자는 임차인의 사망과 동시에 임대차관계를 승계한다. 이는 생활동반자에 대하여도 또한 같다”고 규정한다(제563조 제1항).

(3) 차임의 변경은, 당사자 사이에 특별한 약정이 있으면 이에 따르되, 그 약정이 없으면 기본적으로 종전과 같이 유사차임방식(Vergleichsystem)에 의하도록 하였다(제558조). 즉 임대인은 임차인에 대하여 “그 지역에 상례적인 유사차임(ortsübliche Vergleichsmiete)까지 차임을 인상하는 것에 동의할 것”을 청구할 수 있는 것이다.

(a) 그런데 그러한 비교임금을 정함에 있어서의 편의를 위하여, 「차임일람표(Mietspiegel)」, 즉 지역상례적인 유사차임에 대하여 기본지방자치체(Gemeinde)

4) 그 형량에 있어서는, 같은 건물의 다른 임차인의 정당한 이익도 고려되어야 한다(동항 제3문).

가 또는 임대인 및 임차인의 이익대표가 공동으로 작성하거나 승인한 일람표에 따르도록 간접적으로 강제되고 있다. 즉 임대인이 차임증액청구를 하려면 반드시 그 이유를 제시하여야 하는데(제558조의a 제1항), 그 이유제시에서 관련 자료로 제출될 수 있는 것을 열거하고 있다(동조 제2항). 그 자료는, 위와 같은 「차임일람표」나 뒤에서 보는 「차임정보은행」의 자료 외에는, “공적으로 위촉받고 선서한 전문가가 이유를 붙여 작성한 감정서”나 “개별적인 유사주택에 있어서 상응하는 대가”와 같이 증액청구자가 개별적으로 입수하여야 하는 자료인 것이다. 이와 같이 차임증액청구에 차임일람표를 이용하도록 하는 제도는 「차임규제법」의 1982년 개정에 의하여 새로이 도입되었는데, 이것이 차임분쟁의 감소에 기여한 바 적지 않다고 평가되었었다. 그리하여 이번의 개정에서도 이 점은 그대로 이어받고 있다(제558조의c).

(b) 이번의 개정에서는 종전의 차임일람표 외에도 「특별차임일람표(qualifizierter Mietspiegel)」에 대한 규정을 새로이 두었다(제558조의d). 이는, 지역상례적 유사차임이 현실적으로 존재하지 않는 경우에도, “일반적으로 승인된 전문적 원칙에 따라 작성”된 것을 기초지방자치체 또는 임대인과 임차인의 이익대표가 승인하면, 「차임일람표」와 같이 취급되는 것이다. 그리고 문제의 주거에 대하여 이 「특별차임일람표」에 차임이 제시되어 있는 한에서는, 차임증액청구를 함에 있어서는 그 이유의 제시를 위하여 이를 반드시 알려야 하는 것으로 강제되고 있다(제558조의a 제3항).

(c) 그 외에도 차임정보은행(Mietdatenbank)(“지역상례적인 유사차임을 조사하기 위하여 지속적으로 수집한 차임정보의 집합으로서, 지방자치체가 또는 임대인과 임차인의 이익대표가 공동으로 이를 수집하거나 승인하고 또한 그로부터 개별 주거에 대하여 그 지역상례적인 유사차임을 추론할 수 있는 정보를 제공하는 것”)상의 자료를 차임증액청구의 이유에서 원용할 수 있도록 하였다(제558조의e).

(4) 이번의 개정에서도 임대인은 원칙적 형태인 기한의 정함이 없는 임대차에서도 기본적으로 정당한 이익이 있는 경우에만 임대차계약을 해지할 수 있고, 임대인에게 그 정당한 이익이 있어도 그 해지가 임차인에게 가혹한 경우(「가혹조항」 Härteklausel)에는 해지할 수 없도록 하는 태도는 유지되었다(제 573조, 제574조). 이와 같은 「해지로부터의 임차인의 보호」, 즉 해지보호(Kün-

dingungsschutz)는 독일의 임대차법의 근간에 해당하는 것이다.

그런데 기한의 정함이 있는 임대차, 즉 定期賃貸借(Zeitmiete)에 대한 규율은 종전에는 이원화되어 있었다. 즉 「단순정기임대차(einfache Z.)」에 있어서는, 기한의 정함이 없는 임대차에서와 마찬가지로, 임대인이 연장을 거절하는 데 대한 정당한 이익이 없는 한 임차인은 연장청구를 할 수 있고(제564조의c 제1항), 또 임대인에게 그러한 이익이 있어도 연장의 거절이 임차인에게 가혹한 것이면 연장청구를 할 수 있었다(제556조의b). 한편 임차인이 이러한 해지보호를 받을 수 없게 하는 정기임대차제도, 즉 「특별정기임대차(qualifizierte Z.)」는 1982년의 개정으로 새로이 도입되었는데, 이는 일정한 요건 아래서만 인정되는 것이었다.

이번의 개정에서는 「단순정기임대차」의 제도가 폐지되어, 기간의 만료로 당연히 종료되는 정기임대차만을 인정하였다(제575조 이하). 그러나 이는 제575조 제1항 제1문에서 정하는 일정한 요건 아래서만 인정되며, 그 요건이 충족되지 아니한 경우에는 기한의 정함이 없는 임대차만이 체결될 수 있다(동항 제2문). 이는 법률전문가가 아니면 이해하기 어려운 양자의 차이로 말미암아 당사자가 자신의 법률관계에 대하여 오해하는 일이 많았던 것을 해소함과 동시에, 임대차법을 간소화하려는 노력의 일환이라고 한다.⁵⁾

4. 이하에서는 제1관 총칙, 그리고 거주공간의 사용임대차에 관한 제2관 중 임대차관계의 종료에 관한 부분(제5항)까지만을 번역하였다. 종전의 규정과 내용상 별로 달라진 것이 없는 용익임대차에 대한 부분(제4관, 제5관)과 우리에게 그다지 익숙하지 아니한 근로자용 주거와 주거소유권에 관한 부분(제2관 제5항 제4목, 제6항), 그리고 실제로 중요성이 덜한 주거공간 이외에 대한 사용임대차관계에 대한 규정(제3관)은 이를 제외하였다.

5) Grundmann, S.2504.

제5절 使用賃貸借契約 · 用益賃貸借契約

제1관 使用賃貸借關係에 대한 總則

제535조 [使用賃貸借契約의 內容과 主義務]

- ① 사용임대차계약에 기하여 임대인은 임대기간 중 임차인에게 임대차목적물의 사용을 허용할 의무를 진다. 임대인은 목적물을 계약에 좇은 사용에 적합한 상태로 임차인에게 인도하고, 임대차기간 동안 이를 그 상태로 유지하여야 한다. 그는 목적물에 대한 부담을 져야 한다.
- ② 임차인은 임대인에게 약정한 차임을 지급할 의무를 진다.

제536조 [物件瑕疵 및 權利瑕疵가 있는 경우의 借賃減額]

- ① 임차인에의 인도시에 목적물에 계약에 좇은 사용에 대한 적합성을 소멸시키거나 감소시키는 결함이 있거나 또는 임대차기간 중에 그러한 결함이 발생한 때에는, 임차인은 적합성이 소멸한 기간에 대하여는 차임지급의 의무를 면한다. 적합성이 감소된 기간에 대하여는 상당하게 감액된 차임만을 지급할 의무를 부담한다. 적합성의 경미한 감소는 고려되지 아니한다.
- ② 제1항 제1문과 제2문은 보증한 성상이 결여되었거나 후에 결여된 경우에도 적용된다.
- ③ 임차인이 제3자의 권리로 인하여 전적으로 또는 부분적으로 계약에 좇아 목적물을 사용할 수 없게 된 경우에는 제1항과 제2항이 준용된다.
- ④ 거주공간의 임대차에 있어서 이와 다른 약정으로서 사용임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제536조의a [瑕疵로 인한 賃借人의 損害賠償請求權 및 費用償還請求權]

- ① 제536조에 정하여진 하자가 계약체결시 존재하거나, 그러한 하자가 나중에 임대인에게 책임 있는 사유로 발생하거나, 임대인이 하자의 제거에 관하여 지체에 빠진 때에는, 임차인은 손해배상을 청구할 수 있으며, 제536조상의 권리에는 영향이 없다.
- ② 다음의 경우에 임차인은 하자를 스스로 제거하고 그에 필요한 비용의 상환을 요구할 수 있다.
 1. 임대인이 하자의 제거에 관하여 지체에 빠진 경우, 또는
 2. 목적물의 상태를 유지 또는 회복하기 위하여 하자의 즉시의 제거가 필요한 경우.

제536조b [契約締結時 또는 受取時 賃借人의 瑕疵에 대한 惡意]

임차인이 계약체결시에 목적물의 하자를 안 때에는 제536조, 제536조의a상의 권리를 가지지 못한다. 그가 중과실로 인하여 하자를 알지 못하였던 경우에는, 임대인이 그 하자를 알고도 밝히지 아니한 때에만 이들 권리를 가진다. 임차인이 하자 있는 물건을 그 하자 있음을 알면서도 수령한 경우에는, 수령시에 이들 권리를 유보한 때에만, 이를 주장할 수 있다.

제536조c [賃貸借期間 중에 드러난 瑕疵; 賃借人의 瑕疵通知]

- ① 목적물의 하자가 임대차기간 중에 드러난 때 또는 목적물을 예견되지 아니한 위험으로부터 보호하기 위한 조치가 필요하게 된 때에는, 임차인은 임대인에게 지체없이 이를 통지하여야 한다. 제3자가 목적물에 대하여 권리를 주장하는 때에도 또한 같다.
- ② 임차인이 통지를 하지 아니한 경우에는, 그는 임대인에게 그로 인하여 발생한 손해를 배상할 의무를 진다. 통지가 행하여지지 아니함으로 인하여 임대인이 구제를 할 수 없었던 범위에서, 임차인은 다음을 할 권리를 가지지 못한다,
1. 제536조에서 정한 권리를 주장하는 것,
 2. 제536조의a에 따라 손해배상을 청구하는 것, 또는
 3. 제543조 제3항에 따라 구제에 필요한 상당한 기간을 정하지 아니하고 계약을 해지하는 것.

제536조d [瑕疵로 인한 賃借人의 權利를 排除하는 約定]

목적물의 하자로 인한 임차인의 권리를 배제하거나 제한하는 약정은, 임대인이 그 하자를 알면서 밝히지 아니한 때에는, 임대인이 이를 원용할 수 없다.

제537조 [賃借人의 一身上 障礙와 借賃支給]

- ① 임차인은 일신상의 사유로 자신의 사용권을 행사할 수 없음을 이유로 차임의 지급을 면하지 못한다. 그러나 임대인은 지출을 면한 비용 및 사용을 다른 방법으로 환가함으로써 취득한 이익이 공제되도록 하여야 한다.
- ② 임대인이 제3자에게 사용을 이전함으로써 임차인에게 사용을 허용할 수 없게 된 기간에 대하여는 임차인은 차임지급의 의무를 지지 아니한다.

제538조 [契約에 좇은 使用으로 인한 目的物의 磨損]

임차인은 계약에 좇은 사용으로 발생한 목적물의 변경 또는 훼손에 대하여 책임이 없다.

제539조 [其他 費用의 償還과 賃借人의 收去權]

- ① 임차인은, 제536조의a 제2항에 따라 임대인이 상환하여야 하는 비용이 아닌 경우에도, 사무관리에 관한 규정에 따라 임대인에게 목적물에 지출한 비용의 상환을 청구할 수 있다.
- ② 임차인은 그가 목적물에 부속시킨 설비를 수거할 수 있다.

제540조 [제3자에의 使用移轉]

- ① 임차인은 임대인의 승낙 없이 목적물의 사용을 제3자에게 이전할 수 없으며, 특히 목적물을 다시 사용임대할 수 없다. 임대인이 승낙을 거절하는 때에는, 임차인은, 제3자의 신상에 중대한 사유가 없는 한, 법정기간을 두고 특별해지를 할 수 있다.
- ② 임차인이 사용을 제3자에게 이전한 때에는, 임대인이 그 이전을 승낙한 경우에도, 임차인

은 제3자가 사용에 있어서 법한 과책에 대하여 사용임차인은 책임이 있다.

제541조 [契約違反의 使用과 不作爲訴訟]

임차인이 임대인의 戒告에도 불구하고 계약에 위반되는 목적물의 사용을 계속하는 때에는 임대인은 부작위를 소구할 수 있다.

제542조 [賃貸借關係의 終了]

- ① 임대차기간이 정하여지지 아니한 경우에는 각 당사자는 법률의 규정에 따라 임대차를 해지할 수 있다.
- ② 일정한 기간이 정하여진 임대차관계는 다음의 경우를 제외하고는 그 기간의 만료로 종료한다.
 1. 법률에서 허용하는 경우에 특별해지된 때, 또는
 2. 기간이 연장된 때.

제543조 [重大한 事由로 인한 特別即時解止]

- ① 각 당사자는 중대한 사유를 이유로 임대차를 즉시 특별해지를 할 수 있다. 개별사안의 모든 사정, 특히 당사자들의 과책을 고려하고 쌍방의 이익을 형량할 때 해지자에게 해지기간의 경과시 또는 기타의 임대차 종료시까지 임대차관계가 계속되는 것을 기대할 수 없는 경우에는 중대한 사유가 존재한다.
- ② 특히 다음의 경우에는 중대한 사유가 존재하는 것이다,
 1. 계약에 좇은 목적물의 사용이 전부 또는 일부 임차인에게 적시에 허용되지 아니하거나 또는 후에 이를 할 수 없게 된 때,
 2. 임차인이 하여야 할 의무 있는 주의를 게을리하여 목적물을 현저히 위태롭게 하거나 권한 없이 제3자에게 목적물을 이전함으로써, 임대인의 권리를 현저히 침해한 때, 또는
 3. 임차인이
 - a) 2기 연속하여 차임의 전부 또는 상당한 부분의 지급을 지체하거나
 - b) 2기가 넘는 기간 내에 2개월분의 차임에 해당하는 금액만큼 차임의 지급을 지체한 경우. 제1문 제3호의 경우에 임대인이 해지하기 전에 만족을 얻은 때에는 해지를 할 수 없다. 임차인이 상계에 의하여 자신의 채무를 면할 수 있었던 경우에 그가 해지 후 지체없이 상계의 의사표시를 한 때에는, 해지는 효력이 없게 된다.
- ③ 중대한 사유가 임대차계약상의 의무의 위반인 경우에는, 구제를 위하여 정한 상당한 기간이 도과하거나 戒告가 효과가 없었던 때에만 해지를 할 수 있다. 다음의 경우에는 그러하지 아니하다,
 1. 기간설정이나 계고가 효과가 없을 것이 명백한 때,
 2. 쌍방의 이익을 형량할 때 특별한 사유로 즉시의 해지가 정당화되는 때, 또는

3. 임차인이 제2항 제3호에서 정한대로 차임의 지급을 지체한 때.

④ 제2항 제1호에 의한 임차인의 해지권에 대하여는 제536조b 및 제536조d가 준용된다. 임대인이 목적물의 사용을 적시에 허용하였는지, 또는 구제를 위하여 정한 기간의 경과 전에 구제가 행하여졌는지가 다투어지는 때에는, 임대인이 입증책임을 진다.

제544조 [30년을 넘는 契約]

임대차계약이 30년을 넘는 기간으로 체결된 경우에는 각 당사자는 목적물의 인도 후 30년이 경과한 뒤에 법정기간을 두고 임대차를 특별해지할 수 있다. 계약이 임대인 또는 임차인의 종신까지로 체결된 때에는 해지를 할 수 없다.

제545조 [賃貸借關係의 默示的 延長]

임대차기간의 경과 후에도 임차인이 목적물의 사용을 계속하는 때에는, 당사자 일방이 2주 내에 상대방에 대하여 반대의 의사표시를 하지 아니하는 한, 임대차관계는 기간의 정함이 없이 연장된다. [2주의] 기간은 다음의 시점으로부터 진행된다,

1. 임차인에 관하여는 사용을 계속하는 때,
2. 임대인에 관하여는 그 계속을 안 때.

제546조 [賃借人의 返還義務]

① 임차인은 임대차관계의 종료 후에 목적물을 반환할 의무를 진다.
 ② 임차인이 목적물의 사용을 제3자에게 이전한 때에는 임대인은 임대차관계의 종료 후에 제3자에 대해서도 목적물의 반환을 청구할 수 있다.

제546조의a [返還遲延時 賃貸人의 損害填補]

① 임차인이 임대차관계의 종료 후에 목적물을 반환하지 아니하는 때에는 임대인은 그 역류의 기간에 대하여 약정된 차임 또는 유사한 물건에 대한 그 지역에 상례적인 차임을 배상으로서 청구할 수 있다.
 ② 그 외의 손해의 주장은 배제되지 아니한다.

제547조 [미리 支給된 借賃]

① 임대차관계 종료 후의 시기에 대하여 차임이 미리 지급된 경우에는, 임대인은 이를 반환하고 수령시로부터 이자를 지급하여야 한다. 임대인이 임대차관계의 종료에 대하여 책임 없는 때에는, 그는 취득한 것을 부당이득의 반환에 관한 규정에 따라 반환하여야 한다.
 ② 거주공간의 임대차에서 이와 다른 약정으로서 임차인에 불리한 것은 효력이 없다.

제548조 [賠償請求權과 收去權의 消滅時效]

- ① 목적물의 변경 또는 훼손으로 인한 임대인의 배상청구권은 6개월의 소멸시효에 걸린다. 소멸시효는 그가 물건의 반환을 받는 때로부터 진행한다. 임대인의 목적물반환청구권에 대하여 소멸시효가 완성한 때에는, 임대인의 배상청구권에 대하여도 소멸시효가 완성한다.
- ② 임차인의 비용상환청구권 또는 설비수거인용청구권은 임대차관계의 종료시부터 6개월의 소멸시효에 걸린다.

제2관 居住空間의 使用賃貸借關係**제1항 總則****제549조 [居住空間使用賃貸借關係에 適用되는 規定]**

- ① 거주공간의 임대차관계에는, 제549조 내지 제577조의a에서 달리 정하여지지 아니한 한, 제535조 내지 제548조가 적용된다.
- ② 차임증액에 관한 규정(제557조 내지 제561조), 그리고 임대차관계의 종료 및 주거소유권의 설정에서의 임차인의 보호에 관한 규정(제568조 제2항, 제573조, 제573조의a, 제573조의d 제1항, 제574조 내지 제575조, 제575조의a 제1항, 제577조 및 제577조의a)은 다음의 목적물에 대한 임대차관계에는 적용되지 아니한다,
1. 일시적 사용만을 위하여 임대되는 주거공간,
 2. 임대인이 직접 거주하는 주거공간의 일부로서, 주로 임대인이 설비물을 설치하여야 하고, 임차인에게 그의 가족과 함께 또는 그와 항구적인 공동가계를 영위하는 사람과 함께 지속적으로 사용하도록 인도된 것이 아닌 주거공간,
 3. 공법인 또는 공인의 사설복지시설이 주거를 급박하게 필요로 하는 사람들에게 제공할 목적으로 임대한 주거공간으로서, 계약체결시에 임차인에게 그 주거공간의 목적과 위에서 든 규정들이 적용되지 않음을 지적한 것.
- ③ 학생기숙사 또는 청소년기숙사에 있는 주거공간에는 제557조 내지 제561조, 그리고 제573조, 제573조의a, 제573조의d 제1항, 제575조, 제575조의a 제1항, 제577조, 제577조의a가 적용되지 아니한다.

제550조 [賃貸借契約의 方式]

1년을 넘는 기간으로 체결되는 임대차계약으로서 서면방식에 의하지 아니한 것은 기간의 정함이 없는 것으로 본다. 그러나 해지는 주거공간이 인도된 후 적어도 1년이 경과되어야 할 수 있다.

제551조 [擔保의 制限 및 投資]

- ① 임차인이 자신의 의무이행에 관하여 임대인에게 담보를 제공하여야 하는 경우에는, 제3항

제4문의 경우를 유보하고, 그 담보는 정액금으로 또는 선금금으로 계산된 관리비를 제외한 1개월분 차임액의 3배를 넘지 못한다.

② 담보로서 일정금액이 제공되어야 하는 경우에는 임차인은 3차에 나누어 매달 균등한 액으로 지급할 수 있다. 제1회의 분할지급은 임대차관계의 시작으로 이행기가 도래한다.

③ 임대인은 그에게 담보로서 인도된 금액을, 해지기간을 3개월로 한 저축예금에 상례적인 이율로 금융기관에 예치하여야 한다. 계약당사자들은 다른 투자방식을 약정할 수 있다. 이 두 경우 모두에 있어서 투자는 임대인의 재산과 분리하여 하여야 하고, 그 수익은 임차인에 귀속한다. 수익은 담보에 가산된다. 학생기숙사 또는 청소년기숙사에 있는 주거공간의 임대인은 담보에 이자를 지급할 의무가 없다.

④ 위와 다른 약정으로서 임차인에 불리한 것은 효력이 없다.

제552조 [賃借人의 收去權의 沮止]

① 임차인이 수거에 대하여 정당한 이익이 없는 때에는 임대인은 적정한 보상을 지급함으로써 수거권(제539조 제2항)의 주장을 저지할 수 있다.

② 수거권을 배제하는 약정은 적절한 보상이 정하여진 때에 한하여 효력이 있다.

제553조 [제3자에 대한 使用移轉의 承諾]

① 임차인이 제3자에게 주거공간의 일부를 사용을 위하여 인도할 이익을 임대차계약의 체결 후에 가지게 된 때에는, 그는 임대인에 대하여 그에 대한 승낙을 청구할 수 있다. 제3자의 신상에 중대한 사유가 있거나 주거공간이 과도하게 사용될 우려가 있거나 또는 그 밖의 사유로 그 이전이 임대인에게 기대될 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 차임을 적절하게 증액함으로써만 그 이전이 임대인에게 기대될 수 있는 경우에는, 임대인은 임차인이 그러한 차임증액에 동의하는 의사표시를 하는 것을 승낙의 조건으로 할 수 있다.

③ 이와 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제554조 [保存措置 및 改良措置의 忍容]

① 임차인은 목적물의 보존을 위하여 필요한 조치를 인용하여야 한다.

② 임차인은, 목적물의 개량, 에너지 또는 물의 절약, 새로운 주거공간의 조성을 위한 조치를 인용하여야 한다. 그 조치가 임차인, 그의 가족 또는 그의 세대의 다른 구성원에게 가혹한 것으로서 임대인 및 같은 건물의 다른 임차인의 정당한 이익을 형량하더라도 정당화되지 아니할 경우에는, 그러하지 아니하다. 그에 있어서는 특히 실시되는 작업, 건축상의 결과, 임차인이 이미 지출한 비용 및 예상되는 차임인상이 고려되어야 한다. 임대차목적물을 일반적으로 상례인 상태로 하는 것일 뿐인 경우에는, 차임의 예상되는 인상은 이를 가혹한 것이라고 할 수 없다.

③ 제2항 제1문에 따른 조치가 있는 경우 임대인은 그 조치의 개시 3개월 전까지는 임차인에

게 그 종류, 그리고 예상되는 범위 및 개시시기, 예상기간 및 예상되는 차임인상을 문면방식으로 통지하여야 한다. 임차인은 이 통지가 도달한 달의 말일까지 특별해지를 할 권리를 가지고, 그 해지는 다음달의 만료로 효력을 발생한다. 이들 규정은, 임대된 공간에 경미한 영향만을 미치고 또한 경미한 차임인상만을 초래하는 조치에는 적용되지 아니한다.

④ 제1항 또는 제2항 제2문에 의한 조치로 말미암아 임차인이 지출하여야 했던 비용은 임대인이 적절한 범위에서 이를 상환하여야 한다. 청구가 있으면 임대인은 이를 미리 지급하여야 한다.

⑤ 제2항 내지 제4항과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제554조의a [障碍人을 위한 措置]

① 임차인은 그에 대하여 정당한 이익이 있는 때에는, 신체적·정신적 장애에 맞게 임대차목적물을 이용하거나 출입하는 데 필요한 구조적 변경 또는 기타의 시설물 설치에 동의할 것을 요구할 수 있다. 목적물 또는 건물을 현상대로 유지하는 것에 대한 임대인의 이익이 목적물을 그러한 장애에 맞게 이용하는 것에 대한 임차인의 이익을 능가하는 때에는 임대인은 동의를 거절할 수 있다. 그에 있어서는 같은 건물의 다른 임차인의 정당한 이익도 고려되어야 한다.

② 임대인은 원상회복을 위한 적절한 담보의 추가적 제공을 동意的 조건으로 할 수 있다. 제551조 제3항과 제4항은 이에 준용된다.

③ 제1항과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제555조 [違約金約定의 無效]

임대인이 임차인으로부터 위약금을 받기로 하는 약정은 효력이 없다.

제2항 借賃

제1목 借賃에 관한 約定

제556조 [管理費에 관한 約定]

① 계약당사자는 임대인이 주거공급촉진법 제19조 제2항의 의미에서의 관리비를 부담하는 것으로 약정할 수 있다. 주거공급촉진법 제19조 제2항 제2문에서 정하는 명령이 공포되기까지는 관리비에 대하여 제2차 회계령 제27조 제1항이 적용된다.

② 다른 규정이 있는 경우를 유보하고, 계약당사자는 관리비를 일괄총액으로 또는 선급으로 지급할 것을 약정할 수 있다. 관리비의 선급약정은 상당한 액으로만 이를 할 수 있다.

③ 선급된 관리비는 매년마다 정산하여야 한다; 그에 있어서는 경제성의 원칙이 준수되어야 한다. 정산의 결과는 늦어도 정산대상기간의 종료로부터 12개월이 경과하기까지는 임차인에게 이를 통지하여야 한다. 임대인은 이 기간의 경과 후에는 잔존채권을 행사할 수 없다, 그러나 임대인이 그 행사의 지연에 책임 없는 경우에는 그러하지 아니하다. 임대인은 부분정산을 하

여야 할 의무를 지지 아니한다. 정산에 대하여 대항사유가 있는 경우에는 임차인은 늦어도 정산 통지의 도달로부터 12개월 내에 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 임차인은 이 기간의 경과 후에는 대항사유를 주장할 수 없다, 그러나 임차인이 그 주장의 지연에 책임 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항, 제2항 제2문 또는 제3항과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제556조의a [管理費의 精算基準]

① 계약당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우에는, 관리비는, 다른 규정이 있는 경우를 유보하고, 주거면적의 비율에 따라 할당된다. 그 발생 여부가 임차인에 의한 소비 또는 원인유발에 달려 있는 관리비는 그 사용 또는 원인유발의 차이를 참작한 기준에 좇아 할당되어야 한다.

② 계약당사자 사이에 다른 약정을 한 경우에는, 임대인은 문면방식에 의한 의사표시로써, 그 약정과는 달리 앞으로는 실제의 사용 또는 원인유발의 차이를 참작한 기준에 좇아 관리비의 전부 또는 일부가 할당될 수 있음을 정할 수 있다. 그 의사표시는 정산대상기간의 개시 전에 만 이를 할 수 있다. 그 때까지 관리비가 차입에 포함되었던 경우에는, 차입은 그만큼 감액되어야 한다.

③ 제2항과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제556조의b [借賃의 支給時期; 相計權과 留置權]

① 차입은 차입이 정하여진 각 단위기간의 개시시에, 늦어도 그 제3노동일까지는 이를 지급하여야 한다.

② 임차인이 차입지급시기의 적어도 1개월 전에 자신의 의도를 임대인에게 문면방식으로 알린 경우에는, 그는, 계약상의 정함에도 불구하고, 제536조의a, 제539조에 기한 채권 또는 차입의 과잉지급으로 인한 부당이득반환채권으로써 차입채권과 상계할 수 있고 또는 이러한 채권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다. 이와 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제2목 借賃引上에 관한 規制

제557조 [契約 또는 法律에 기한 借賃引上]

① 임대차관계가 존속하는 동안 당사자는 차입의 인상에 대한 합의를 할 수 있다.

② 장래의 차입변경에 대하여는 계약당사자가 제557조의a에서 정하는 계단식 차입 또는 제557조의b에서 정하는 지수식 차입으로 이를 약정할 수 있다.

③ 그 외에는, 임대인은, 약정상 인상이 배제되거나 제반 사정에 비추어 그 배제가 인정되는 경우가 아닌 한에서, 제558조 내지 제560조에 따른 차입인상만을 요구할 수 있다.

④ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제557조의a [階段式 借賃]

- ① 차임은 서면으로 일정한 기간에 대하여 각각 달리 약정될 수 있다; 그 약정에는 각각의 차임 또는 인상분이 금액으로 표시되어야 한다(“계단식 차임”).
- ② 각 차임은 적어도 1년간 변동없이 동일한 것이어야 한다. 계단식 차임이 적용되는 기간에 대하여는 제558조 내지 제559조b에 의한 인상은 배제된다.
- ③ 임차인의 해지권은 계단식 차임의 약정이 있는 후 최장 4년까지 배제될 수 있다. 빨라도 이 기간이 경과한 후에야 해지가 허용된다.
- ④ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제557조의b [指數式 借賃]

- ① 계약당사자들은 서면으로 차임이 연방통계청이 조사한 국내의 家計物價指數에 의하여 정하여지는 것으로 약정할 수 있다(“지수식 차임”).
- ② 지수식 차임이 적용되는 기간에 대하여는, 제559조 내지 제560조에 의한 인상을 제외하고는, 각 차임은 적어도 1년간 변동없이 동일한 것이어야 한다. 제559조에 의한 인상은 임대인이 그에게 책임 없는 사유에 기하여 건축상의 조치를 행한 경우에 한하여 이를 청구할 수 있다. 제558조에 의한 인상은 배제된다.
- ③ 제1항에 의한 차임의 변경은 문면방식의 의사표시으로써 이를 하여야 한다. 그에 있어서서는 물가지수의 변경사실과 함께 각각의 차임 또는 인상분이 금액으로 기재되어야 한다. 변경된 차임은 의사표시가 도달한 다음다음달이 시작될 때에 이를 지급하여야 한다.
- ④ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제558조 [地域通例的 類似借賃에의 引上]

- ① 차임이 인상되는 때로부터 거슬러 15개월간 차임이 변동되지 아니한 경우에는 임대인은 그 지역에 상례적인 유사차임까지 차임을 인상하는 것에 동의할 것을 청구할 수 있다. 이 차임인상청구는 최종의 차임인상이 있는 후 적어도 1년 후에야 이를 할 수 있다. 제559조 내지 제560조에 의한 인상은 고려되지 아니한다.
- ② 지역상례적 유사차임은, 당해 기본지방자치체 또는 그에 유사한 기본지방자치체에서 지난 4년간 유사한 종류, 크기, 시설, 정상 및 위치의 주거공간에 대하여 지난 4년 동안 합의되었거나, 또는 제560조에 의한 인상은 제외하고 변경된 상례의 대가에 좇아 정하여진다. 차임상한이 법률에 의하여 또는 주거조성자금지원과 관련하여 고정되어 있는 주거공간은 이를 제외한다.
- ③ 제1항에 의한 인상에 있어서 차임은 3년 동안에, 제559조 내지 제560조에 의한 인상을 제외하고, 20%를 초과하여 인상하지 못한다(“인상한계”).
- ④ 인상한계는 다음의 경우에는 적용되지 아니한다,
 1. 주택업계에 대한 과오지원의 제거에 관한 규정에 의한 임차인의 상환의무가 공적 차임제한의 폐지로 인하여 소멸한 때, 그리고

2. 인상분이 최후에 이행되어야 할 상환금액을 넘지 아니하는 한.

임대인은 빨라도 공적 차임제한이 폐지되기 4개월 전부터 임차인에 대하여 1개월 안에 상환 의무의 존재 여부와 그 액을 자신에게 알려줄 것을 요구할 수 있다. 주거공급촉진법 제34조 내지 제37조 및 이에 기하여 공포된 주법 규정에 의한 임차인의 상환의무가 차임제한의 소멸로 소멸한 때에는 제1문을 준용한다.

⑤ 지역상례적인 유사차임으로 인상하였다면 받았을 연간액수에서 제559조의a가 정하는 제3자자금을, 그리고 제559조의a 제1항의 경우에는 보조금의 11%를 공제하여야 한다.

⑥ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제558조의a [借貸引上의 方式과 理由提示]

① 제558조에 의한 차임인상청구는 임차인에 대하여 서면방식으로 그 의사가 표시되고 또 이유를 제시하여야 한다.

② 이유의 제시를 위해서는 특히 다음 각호의 것이 인용될 수 있다,

1. 차임일람표(제558조의c, 제558조의d),
2. 차임정보은행상의 자료(제558조의e),
3. 공적으로 위촉받고 선서한 전문가가 이유를 붙여 작성한 감정서,
4. 개별 유사주택에 있어서 상응하는 대가; 이 경우에는 3개의 주거를 열거함으로써 충분하다.

③ 제558조의d 제2항에 좇아 작성된 특별차임일람표(제558조의d 제1항)에 그 주거에 대한 기재가 포함되어 있는 경우에는, 임대인은, 차임인상의 이유제시를 제2항에서 정하는 다른 자료에 의하여 하는 때에도, 차임인상청구에서 이 기재사항도 통지하여야 한다.

④ 수 개의 기간을 포함하는 차임일람표를 인용하는 경우에는 청구하는 차임이 그 기간 안에 존재하면 충분하다. 임대인이 의사표시를 하는 시점에 제558조의c 제3항 또는 제558조의d 제2항에 좇아 작성된 차임일람표가 없을 때에는 다른 차임일람표, 특히 과거의 차임일람표 또는 다른 유사한 기초지방자치체의 차임일람표를 사용할 수도 있다.

⑤ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제558조의b [借貸引上에의 同意]

① 임차인이 차임인상에 동의한 경우에는, 그는 인상청구의 도달 후 세 번째 역월의 게시와 함께 인상된 차임에 대한 채무를 진다.

② 임차인이 그 청구의 도달 후 두 번째 역월의 종료시까지 차임인상에 동의하지 아니한 때에는, 임대인은 동의를 할 것을 소구할 수 있다. 그 소는 그 후 3개월 안에 제기되어야 한다.

③ 소의 제기에 앞서 인상청구가 행하여졌으나 그 청구가 제558조의a의 요건을 갖추지 못한 때에는, 임대인은 쟁송 중에 인상청구를 다시 하거나 인상청구의 하자를 제거할 수 있다. 임차인은 이 경우에도 제2항 제1문에서 정한 동의기간을 가진다.

④ 위와 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제558조의c [借賃一覽表]

- ① 차임일람표라 함은, 기초지방자치체가 또는 임대인 및 임차인의 이익대표가 공동으로 작성하거나 승인한, 지역상례적인 유사차임에 대한 摘要를 말한다.
- ② 차임일람표는 하나의 또는 수 개의 기초지방자치체의 관할구역에 대하여도, 기초지방자치체들의 일부에 대하여도 작성될 수 있다.
- ③ 차임일람표는 2년의 간격으로 시장의 변화에 맞추어 조정되어야 한다.
- ④ 기초지방자치체는, 차임일람표에 대한 수요가 존재하고 시인될 만한 비용으로 이를 작성할 수 있는 때에는, 이를 작성하여야 한다. 차임일람표와 그 변경은 공개되어야 한다.
- ⑤ 연방정부는 연방의회의 동의를 얻어 법규명령으로써 차임일람표의 보다 상세한 내용과 그 작성절차 및 조정절차에 관한 규정을 제정할 권한을 가진다.

제558조의d [特別借賃一覽表]

- ① 특별차임일람표라 함은, 일반적으로 승인된 전문적 원칙에 따라 작성되고 기초지방자치체 또는 임대인과 임차인의 이익대표가 승인한 차임일람표를 말한다.
- ② 특별차임일람표는 2년의 간격으로 시장의 변화에 맞추어 조정되어야 한다. 그에 있어서서 표본조사가 또는 연방통계청이 조사한 국내가계물가지수의 변동이 그 기초가 될 수 있다. 4년 후에는 특별차임일람표가 새로이 작성되어야 한다.
- ③ 제2항의 규정이 준수된 경우에는 특별차임일람표에 제시된 대가는 지역상례적인 유사차임을 가리키는 것으로 추정한다.

제558조의e [借賃情報銀行]

차임정보은행이라 함은, 지역상례적인 유사차임을 조사하기 위하여 지속적으로 수집한 차임정보의 집합으로서, 지방자치체가 또는 임대인과 임차인의 이익대표가 공동으로 이를 수집하거나 승인하고 또한 그로부터 개별 주거에 대하여 그 지역상례적인 유사차임을 추론할 수 있는 정보를 제공하는 것을 말한다.

제559조 [改良時の 借賃引上]

- ① 임대인이 목적물의 사용가치를 지속적으로 증가시키거나, 일반적 주거상태를 영구적으로 개선하거나, 에너지 또는 물의 소비를 지속적으로 절약할 수 있는 건축상의 조치를 행한 때 (“개량”) 또는 그에게 책임 없는 사정으로 다른 건축상의 조치를 행한 때에는, 그는 年借賃을 주거에 대하여 지출된 비용의 11%만큼 인상할 수 있다.
- ② 건축상의 조치가 수 개의 주거에 대하여 행하여진 경우에는, 비용은 각각의 주택에 적절하게 배분되어야 한다.

③ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제559조의a [제3자資金의 計上]

① 임차인이 또는 그를 위하여 제3자가 부담하였거나, 공공예산으로부터 보조를 받아 충당한 비용은, 제559조의 의미에서의 지출된 비용에 포함되지 아니한다.

② 건축상의 조치를 위하여 지출한 비용의 전부 또는 일부를 공공예산으로부터 저리 또는 무이자로 대출을 받아 충당한 경우에는, 제559조에 정하여진 인상액은 그 이자할인분의 年間額만큼 감축된다. 이는 대출원금에 대한 할인된 이율과 시장상례적 이율의 차이에 의하여 산출된다. 그 조치가 종료하는 시점에서의 1순위저당권에 대한 시장상례적 이율이 기준이 된다. 계속적으로 지출되는 비용에 충당하기 위하여 보조 또는 대출을 받은 경우에는, 그 인상액은 그 보조금 또는 대출금의 연간액만큼 감축된다.

③ 건축상의 조치를 위하여 행하여진 임차인대출, 차입선급, 또는 제3자의 임차인에 대한 급부는, 공공예산에서 대출을 받은 것과 동시된다. 연방 또는 주의 금융기관의 자금은 공공예산으로부터의 자금으로 본다.

④ 보조금 또는 대출금이 개별 주택에 대하여 각각 얼마인지 확정할 수 없는 경우에는, 이는 각 개별 주택에 지출된 비용의 비율에 따라 배분하여야 한다.

⑤ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제559조의b [引上의 主張; 引上意思表示의 效力]

① 제559조에 의한 차임인상은 임차인에게 문면방식으로 표시되어야 한다. 그 의사표시는, 그 안에서 인상액을 발생한 비용에 기하여 제시하고 또한 제559조 및 제559조의a의 요건에 대하여 설명이 행하여진 경우에만, 효력이 있다.

② 임차인은 그 의사표시의 도달 후 세 번째 달의 개시와 함께 인상된 차임에 대한 채무를 진다. 임대인이 임차인에게 예상되는 차임의 인상을 제554조 제3항 제1문에 따라 통지하지 아니한 때 또는 실제의 인상액이 그 통지된 인상액보다 10%를 넘게 많은 때에는 그 기간은 6개월만큼 연장된다.

③ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제560조 [管理費의 變更]

① 관리비를 일괄총액으로 정한 경우에, 임대차계약에서 그와 같이 약정된 때에는, 임대인은 문면방식으로 하는 의사표시로써 임차인에게 관리비의 인상을 비율대로 할당할 수 있다. 그 의사표시는 할당의 근거에 대한 지적과 설명이 포함된 경우에만 효력이 있다.

② 임차인은 그 의사표시가 있는 다음다음달의 개시와 함께 자신에 대한 할당분에 대한 채무를 진다. 그 의사표시가 관리비를 소급적으로 인상한다는 내용인 경우에는, 임대인이 그 인상을 안 때로부터 3개월 안에 그 의사표시를 한 한에서, 이는 그 의사표시에 앞서는 역년의 개

시시를 소급한도로 하여 관리비 인상의 시점으로부터 효력을 발생한다.

- ③ 관리비가 할인되는 경우에는, 관리비일괄총액은 그 할인시부터 그만큼 감축된다. 할인은 임차인에게 지체없이 통지되어야 한다.
- ④ 관리비의 선급이 약정된 경우에는, 각 당사자는 정산 후에는 문면방식으로 하는 의사표시로써 적절한 액으로 조절할 수 있다.
- ⑤ 관리비의 변경에서는 경제성의 원칙이 준수되어야 한다.
- ⑥ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제561조 [借賃引上 後の 賃借人の 特別解止權]

- ① 임대인이 제558조 내지 제559조에 의한 임금인상을 주장한 경우에는, 임차인은 임대인의 의사표시의 도달 후 두 번째 달이 경과할 때까지 임대차를 특별해지할 수 있고, 이 해지는 다음다음달의 경과로 효력을 발생한다. 임차인이 해지하면, 차임인상은 일어나지 아니한다.
- ② 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제3항 賃貸人の 質權

제562조 [賃貸人質權의 範圍]

- ① 임대인은 임대차관계로부터 발생하는 채권을 위하여, 반입된 임차인의 물건에 질권을 가진다. 질권은 압류할 수 없는 물건에는 미치지 아니한다.
- ② 장래의 손해배상청구권과 당해 賃貸年 및 다음 임대년이 지난 후의 기간에 대한 차임을 위하여는 질권을 주장할 수 없다.

제562조의a [賃貸人質權의 消滅]

임대인의 질권은 그 물건이 토지로부터 반출한 때에 소멸한다, 그러나 임대인의 부지 중에 또는 그의 異議 하에 반출된 때에는 그러하지 아니하다. 반출이 임차인의 정상적 업무로서 행하여지거나 통상의 생활관계에 상응하여 행하여지는 경우 또는 잔존물이 임대인의 담보로서 충분함이 명백한 경우에는, 임대인은 반출에 대하여 이의할 수 없다.

제562조의b [自力救濟權; 返還請求權]

- ① 임대인이 자신의 질권의 대상인 물건을 반출하는 것에 대하여 이의할 권리를 가지는 한, 그는 법원을 개입시키지 아니하고도 반출을 지지할 수 있다. 임차인이 퇴거한 때에는 이들 물건을 자신의 점유 아래 둘 수 있다.
- ② 물건이 임대인의 부지 중에 또는 임대인의 이의 하에 반출된 경우에는, 임대인은 이를 토지에 다시 현출시키기 위하여 반환을 청구할 수 있고, 또한 임차인이 퇴출한 때에는 점유의 이전을 청구할 수 있다. 질권은, 임대인이 이를 미리 재판상 행사하지 아니한 경우에는, 임대

인이 물건의 반출을 안 후 1월이 경과함으로써 소멸한다.

제562조의c [擔保提供에 의한 質權의 沮止]

임차인은 담보를 제공함으로써 임대인의 질권의 주장을 저지할 수 있다. 그는 개별 물건에 대하여 그 가액에 상당한 담보를 제공함으로써 각각을 질권으로부터 벗어나게 할 수 있다.

제562조의d [제3자의 押留]

임대인의 질권의 대상인 물건이 다른 채권자를 위하여 압류된 때에는, 그 압류 전 마지막 1년 보다 앞선 기간에 대한 차입에 기하여 그 채권자에 대하여 질권을 주장할 수 없다.

제4항 契約當事者의 變更

제563조 [賃借人의 死亡과 承繼權]

① 임차인과 동일세대를 이루고 있는 배우자는 임차인의 사망과 동시에 임대차관계를 승계한다. 이는 생활동반자에 대하여도 또한 같다.

② 임차인의 자녀가 동일세대 안에 살고 있는 경우에, 배우자가 승계하지 아니하는 때에는 그들이 임차인의 사망과 동시에 임대차관계를 승계한다. 임차인의 자녀의 승계에 의하여 생활동반자의 승계는 영향을 받지 아니한다. 배우자 또는 생활동반자가 승계하지 아니한 때에는, 임차인과 동일세대를 이루고 있는 다른 가족구성원이 임차인의 사망과 동시에 임대차관계를 승계한다. 이는 임차인과 영구적인 것으로 의도된 동일세대를 이루고 있는 사람에 대하여도 또한 같다.

③ 제1항 또는 제2항의 의미에서의 승계인이 임차인의 사망을 안 때로부터 1개월 안에 임대인에 대하여 임대차관계를 계속하지 아니할 뜻을 표시한 때에는, 승계는 일어나지 아니한다. 행위무능력자 또는 제한행위능력자에 대하여는 제210조가 준용된다. 다수인이 임대차관계를 승계한 경우에는 각자가 자신에 관하여 그 의사표시를 할 수 있다.

④ 승계인의 신상에 중대한 사유가 있는 경우에는 임대인은 임대차관계의 종국적인 승계를 안 때로부터 1개월 안에 임대차를 법정기간을 두어 특별해지할 수 있다.

⑤ 이상과 다른 약정으로서 임차인 또는 제1항 또는 제2항에 의하여 승계의 권리를 가지는 사람에게 불리한 약정은 효력이 없다.

제563조의a [殘存賃借人과의 繼續]

① 제563조에서 정하여진 다수인이 공동으로 임차인인 경우에, 1인의 임차인이 사망하면, 임대차관계는 나머지 임차인과 계속된다.

② 잔존임차인은 임차인의 사망을 한 때로부터 1개월 내에 임대차를 법정기간을 두어 특별해지할 수 있다.

③ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제563조의b [承繼 또는 繼續에서의 責任]

① 제563조에 의하여 임대차관계를 승계하거나 제563조의a에 의하여 계속되는 임대차관계에 남는 사람은 임차인의 사망 전에 발생한 채무에 관하여 상속인과 함께 연대채무자로서 책임을 진다. 그 사람에 대한 관계에서는 다른 정함이 없는 한 상속인만이 책임을 진다.

② 임차인이 그의 사망 후의 기간에 대한 차임을 미리 지급한 경우에 제563조에 의하여 임대차관계를 승계하거나 제563조의a에 의하여 계속되는 임대차관계에 남는 사람은 차임의 선급으로 인하여 질약하거나 취득하는 것을 상속인에게 인도할 의무를 진다.

③ 사망한 임차인이 담보를 제공하지 아니한 때에는 임대인은 제563조에 의하여 임대차관계를 승계하거나 제563조의a에 의하여 계속되는 임대차관계에 남는 사람에 대하여 제551조의 정함에 따른 담보제공을 요구할 수 있다.

제564조 [相續人과의 賃貸借關係 繼續; 特別解止]

임차인이 사망하여도 제563조에 의하여 임대차관계를 승계하거나 제563조의a에 의하여 계속되는 임대차관계에 남는 사람이 없는 경우에는 임대차관계는 상속인에 의하여 계속된다. 이 경우에 상속인 및 임대인은 각기, 임차인이 사망하였고 또 임대차관계의 승계 또는 계속이 일어나지 아니함을 안 때로부터 1개월 내에 임대차를 법정기간을 두어 특별해지할 권리를 가진다.

제565조 [營業的 轉貸借]

① 임차인이 임차한 주거공간을 임대차계약에 따라 영업적으로 제3자에게 주거목적으로 전대한 경우에는, 임대인은 임대차계약의 종료에 있어서 임차인과 제3자 사이의 임대차관계로부터 발생하는 권리의무를 계승한다. 임대인이 영업적 전대차의 목적으로 새로 임대차계약을 체결한 때에는, 그 임차인은 종전의 계약당사자에 갈음하여 제3자와의 사용임대차계약상의 권리의무를 계승한다.

② 제566조의a 내지 제566조의e가 이에 준용된다.

③ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제566조 [讓渡는 賃貸借를 깨뜨리지 아니한다]

① 임대인이 임대한 주거공간을 임차인에게 인도한 후 이를 제3자에게 양도한 때에는, 양수인은 그가 소유권을 가지는 기간에 대하여 임대차관계로부터 발생하는 권리 및 의무에 관하여 임대인에 갈음한다.

② 양수인이 그 의무를 이행하지 아니하면, 임대인은 양수인이 배상하여야 할 손해에 대하여 先訴의 항변을 포기한 보증인과 같은 책임을 진다. 임차인이 임대인의 통지에 의하여 소유권의 이전을 안 경우에, 임차인이 해지를 할 수 있는 최초의 기한에 해지를 하지 아니한 때에

는, 임대인은 그 책임을 면한다.

제566조의a [賃借人의 擔保提供]

양도된 주거공간의 임차인이 임대인에게 그 의무의 이행에 관하여 담보를 제공하였던 때에는, 양수인은 이에 의하여 발생한 권리와 의무를 승계한다. 임대차관계의 종료시에 임차인이 양수인으로부터 담보를 취득할 수 없는 경우에는 임대인도 이를 반환할 의무를 진다.

제566조의b [借貸에 관한 事前處分]

① 임대인이 양수인이 권리를 가지는 기간에 대한 차임에 관하여 소유권의 이전 전에 처분한 때에는, 그 처분은 소유권 이전의 당해 曆月에 대한 차임에 한하여 효력이 있다. 소유권이 어느 달의 16일 이후에 이전하는 경우에는 그 처분은 다음 역월에 대한 차임에 대하여도 효력이 있다.

② 양수인이 소유권 취득시 그 후의 기간에 대한 차임의 처분을 안 때에는, 그는 그 처분을 자신에게 효력 있는 것으로 하여야 한다.

제566조의c [借貸支給에 관한 賃借人과 賃貸人의 約定]

차임채권에 관하여 임차인과 임대인이 행한 법률행위, 특히 차임의 지급은, 임차인이 소유권 이전을 알게 된 역월 후의 기간에 대한 차임에 관한 것이 아닌 한, 양수인에 대하여 효력이 있다. 임차인이 어느 달의 16일 이후에 이를 알게 된 때에는 그 법률행위는 다음 역월에 대한 차임에 관하여도 효력이 있다. 그러나 소유권 이전 후에 행하여진 법률행위는 임차인이 법률행위시에 소유권의 이전을 안 때에는 효력이 없다.

제566조의d [賃借인에 의한 相計]

임대인에 대한 차임의 지급이 제566조의c에 의하여 양수인에 대하여 유효한 한, 임차인은 임대인에 대하여 가지는 채권으로써 양수인의 차임채권에 대하여 상계할 수 있다. 임차인이 소유권의 이전을 안 후에 비로소 반대채권을 취득한 경우, 또는 반대채권의 이행기가 그와 같이 소유권의 이전을 안 후에 또 차임채권보다 늦게 도달한 경우에는 상계할 수 없다.

제566조의e [賃貸인에 의한 所有權移轉通知]

① 임대인이 임대한 주거공간의 소유권을 제3자에게 양도하였음을 임차인에게 통지한 경우에는, 그 양도가 행하여지지 아니하거나 효력이 없는 때에도, 임대인은 차임채권과 관련하여 임차인에 대하여는 그 통지된 양도가 자신에 효력 있는 것으로 하여야 한다.

② 그 통지는 새로운 소유자로 표시된 사람의 동의를 있는 때에 한하여 철회할 수 있다.

제567조 [賃貸人에 의한 住居空間에의 負擔設定]

임대인이 임대된 주거공간을 임차인에게 인도한 후에 그에 제3자의 권리로 부담설정된 경우에 그 권리의 행사로 인하여 임차인이 계약에 좇은 사용을 하지 못하게 되는 때에는 제566조 내지 제566조의e가 준용된다. 권리의 행사로 임차인의 계약에 좇은 사용이 제한되는 때에는, 제3자는 그의 권리행사가 임차인의 계약에 좇은 사용을 해하게 되는 한에서 임차인에 대하여 그 행사를 하지 아니할 의무를 진다.

제567조의a [住居空間의 引渡 전의 讓渡 또는 負擔設定]

임대인이 임대된 주거공간을 임차인에게 인도하기 전에 제3자에게 양도하거나, 또는 그 행사로 임차인의 계약에 좇은 사용을 하지 못하게 하거나 제한할 수 있는 권리로 이에 부담설정된 경우에, 양수인이 임대인에 대하여 임대차관계로부터 발생하는 의무의 이행을 인수한 때에는, 제566조 제1항 및 제567조의 경우에서와 같이 규율된다.

제567조의b [讓受人의 再讓渡 또는 負擔設定]

양수인이 임대된 주거공간을 다시 양도하거나 또는 이에 부담설정된 경우에는, 제566조 제1항 및 제566조의a 내지 제567조의a가 준용된다. 새로운 양수인이 임대차관계로부터 발생하는 의무를 이행하지 아니하는 때에는, 임대인은 임차인에 대하여 제566조 제2항에 따라 책임을 진다.

제5항 使用賃貸借關係의 終了**제1목 總則****제568조 [解止의 方式과 內容]**

- ① 임대차관계의 해지에는 서면방식을 요한다.
- ② 임대인은 임차인에게 제574조 내지 제574조의b에 따라 이의할 수 있다는 것과 이의의 방식 및 기간을 적시에 지적하여야 한다.

제569조 [重大한 事由로 인한 特別即時解止]

- ① 임차인에 있어서 제543조 제1항의 의미에서의 중대한 사유는, 임차한 거주공간이 이를 이용함으로써 건강에 현저한 위험이 초래되는 성상을 가지는 경우에도 인정된다. 이는, 임차인이 계약체결 당시 위험을 발생시키는 성질을 알았거나 또는 그가 그 성상을 이유로 가지게 되는 권리의 주장을 포기한 때에도 마찬가지이다.
- ② 또한 제543조 제1항의 의미에서의 중대한 사유는, 당사자 일방이 거주공간의 평온을 지속적으로 방해하여, 개별 사안의 모든 사정, 특히 당사자들의 과책을 고려하고 쌍방 당사자의 이익을 형량할 때 임대차관계를 해지기간의 경과시까지 또는 기타의 임대차관계의 종료시까지 유지하는 것이 해지자에게 기대될 수 없는 경우에도 인정된다.

- ③ 제543조 제2항 제1문 제1호에 보충적으로 다음의 규정이 적용된다.
1. 제543조 제2항 제1문 제1호 a목의 경우에 지체차임부분이 1개월분의 차임액을 초과하는 때에만 상당한 것으로 본다. 거주공간이 일시적 사용만을 위하여 임대된 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 명도청구권에 기한 소송계속의 발생 후 2개월이 경과하기 이전에 임대인이 변제기가 도래한 차임 및 변제기가 도래한 제546조의a 제1항에 의한 손해배상에 관하여 만족을 얻거나 공기관이 그 만족을 시킬 의무를 지는 경우에도 해지는 효력이 없게 된다. 해지 전 2년 이내에, 제1문에 의하여 효력이 없게 되는 해지가 이미 행하여졌던 경우에는, 그러하지 아니하다.
 3. 임차인이 제558조 내지 제560조에 의하여 인상된 차임의 지급을 명하는 기관력 있는 판결을 받은 경우에, 이미 종전의 차임지급의무에 기하여 특별즉시해지의 요건이 충족되지 아니한 때에는, 임대인은 기관력 있는 판결 후 2개월이 경과하기 전에는 임차인의 지급지체를 이유로 하여 임대차를 해지할 수 없다.
- ④ 해지의 원인이 되는 중대한 사유는 해지서에 기재되어야 한다.
- ⑤ 이 조의 제1항 내지 제3항 또는 제543조와 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다. 또한 임대인에게 법률상 인정된 것 이외의 사유에 기하여 특별즉시해지를 할 수 있는 권리를 부여하는 약정은 효력이 없다.

제570조 [留置權의 排除]

임차인은 임대인의 반환청구권을 거절하는 유치권을 가지지 못한다.

제571조 [住居返還의 遲滯로 인한 損害賠償의 擴張]

- ① 임차인이 임대차관계의 종료 후에 임차한 거주공간을 반환하지 아니하는 경우에, 임차인에 책임 있는 사유로 인하여 반환이 이루어진 때에 한하여, 제546조의a 제2항의 의미에서의 그 외의 손해를 주장할 수 있다. 손해는 형평상 손해전보가 필요한 범위에서만 배상되어야 한다. 임차인이 해지한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 민사소송법 제721조 또는 제794조의a에 의하여 임차인에 대하여 명도기간이 부여된 때에는, 임차인은 임대차관계의 종료시부터 명도기간의 경과까지의 기간에 대하여 그 외의 손해를 배상할 의무를 지지 아니한다.
- ③ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제572조 [約定解除權, 解除條件附 賃貸借]

- ① 임대인은 거주공간을 임차인에게 인도한 후에 계약을 해제할 권리를 임대인에게 부여하는 약정을 원용할 수 없다.
- ② 또한 임대인은 임차인에게 불리하게 임대차를 해제조건부로 하는 약정을 원용할 수 없다.

제2목 期間의 定함이 없는 使用賃貸借關係

제573조 [賃貸人の 通常解止]

- ① 임대인은 임대차관계의 종료에 정당한 이익을 가지는 때에만 해지를 할 수 있다. 차임인상을 위한 해지는 배제된다.
- ② 임대차관계의 종료에 대한 임대인의 정당한 이익은 특히 다음 각호의 경우에 인정된다.
 1. 임차인이 계약상 의무를 유책하게 상당한 정도로 위반하였을 때;
 2. 임대인이 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람의 주거로 필요로 하는 때, 또는
 3. 임대인이 임대차관계의 연장으로 토지를 적절하게 경제적으로 이용하는 데 장애를 받고, 그로 인하여 현저한 불이익을 입을 것인 때. 거주공간 이외의 것으로 임대하면 더 많은 차임을 받을 수 있는 가능성은 고려되지 아니한다; 또한 임대인은, 계획하고 있는 주거 소유권의 설정 또는 임차인에게 인도된 뒤에 행하여진 주거소유권의 설정과 관련하여 임대공간을 양도하고자 한다는 사정을 원용할 수 없다.
- ③ 임대인의 정당한 이익의 근거사유는 해지서에 기재되어야 한다. 그 서면에 기재되지 아니한 사유는 그것이 사후에 발생한 경우에만 고려된다.
- ④ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제573조의a [賃貸人の 解止要件의 緩和]

- ① 임대인이 둘 이하의 주거로 되어 있는 건물에 스스로 거주하면서 그 중 하나의 주거를 임대할 경우에, 임대인은 제573조의 의미에서의 정당한 이익이 없는 때에도 그 임대차를 해지할 수 있다. 이 경우에 해지기간은 3개월 연장된다.
- ② 제1항은, 임대인이 스스로 거주하는 주거 안에 있는 거주공간이 임대된 경우에 그 거주공간이 제549조 제2항 제2호에 의하여 임차인보호로부터 제외되지 아니한 한 그에 준용된다.
- ③ 해지서에는 해지가 제1항 또는 제2항의 요건에 기하여 행하여짐을 기재하여야 한다.
- ④ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제573조의b [賃貸人の 一部解止]

- ① 해지가 주거용이 아닌 부속공간 또는 토지부분에 한정되고 임대인이 이를 다음 각호의 목적으로 사용하려고 하는 경우에는, 임대인은 제573조의 의미에서의 정당한 이익이 없어도 그 공간 또는 토지부분에 대하여 해지를 할 수 있다.
 - 1) 임대의 목적으로 주거공간을 조성하거나
 - 2) 새로 만들어지는 주거공간 및 현존하는 거주공간에 부속공간 및 토지부분을 덧붙이는 목적.
- ② 해지가 曆月の 제3노동일까지 행하여지면 이는 그 다음다음달의 말일로 효력을 발생한다.
- ③ 건축공사의 개시가 지연되는 때에는, 임차인은 상응하는 기간 동안 임대차관계의 연장을

청구할 수 있다.

- ④ 임차인은 차임의 적절한 감액을 청구할 수 있다.
- ⑤ 이상과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제573조의c [通常解止의 期間]

- ① 해지가 曆月の 제3노동일까지 행하여지면 이는 그 다음다음달의 말일로 효력을 발생한다. 임대인이 하는 해지의 해지기간은 주거공간의 인도 후 5년 및 8년이 경과함으로써 각각 3개월씩 연장된다.
- ② 일시적 사용만을 위하여 임대된 주거공간에 있어서는 보다 단기의 해지기간이 약정될 수 있다.
- ③ 제549조 제2항 제2호에서 정한 주거공간에 있어서 해지가 어느 달의 15일까지 행하여지면 이는 그 달의 만료로써 효력을 발생한다.
- ④ 제1항 또는 제3항과 다른 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제573조의d [法定期間을 두고 하는 特別解止]

- ① 임대차관계를 법정기간을 두고 특별해지할 수 있는 경우에 대하여는 제564조에 따라 임차인의 상속인에 대하여 하는 해지를 제외하고는 제573조 및 제573조의a가 준용된다.
- ② 해지가 역월의 제3노동일까지 행하여지면 이는 그 다음다음달의 말일로 효력을 발생하고, 제549조 제2항 제2호에서 정한 주거공간에 있어서는 해지가 어느 달의 15일까지 행하여지면 이는 그 달의 만료로써 효력을 발생한다. 제573조의a 제1항 제2문은 이에 적용되지 아니한다.
- ③ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제574조 [解止에 대한 賃借人의 異議]

- ① 임대차관계의 종료가 임차인, 그의 가족 또는 그의 世帶의 다른 구성원에게 가혹한 것으로서 임대인의 정당한 이익을 형량하더라도 정당화되지 아니할 경우에는, 임차인은 해지에 대하여 이의하고 임대인에게 임대차관계의 계속을 청구할 수 있다. 임대인이 특별즉시해지를 할 수 있게 하는 사유가 존재하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 적절한 代替居住空間이 기대할 수 있는 조건으로 마련될 수 없을 때에도 가혹이 인정된다.
- ③ 임대인의 정당한 이익을 형량함에 있어서는, 그 사유가 사후적으로 발생한 것이 아닌 한, 제573조 제3항에서 정하는 해지서에서 지적된 사유만을 고려하여야 한다.
- ④ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제574조의a [異議 후 賃貸借關係의 繼續]

- ① 제574조의 경우에 임차인은 모든 사정을 고려할 때 적절하다고 인정되는 기간 동안 임대차관계를 계속할 것을 청구할 수 있다. 임대인이 종전과 같은 조건으로 임대차관계를 계속하

는 것을 기대할 수 없는 때에는, 임차인은 계약조건의 적절한 변경 하에 임대차관계를 계속할 것만을 청구할 수 있다.

② 합의가 성립하지 아니하는 때에는 임대차관계의 연장 여부, 그 기간 및 계속되는 임대차관계의 조건은 판결로써 정한다. 임대차관계의 종료를 임차인 또는 그의 가족에 대하여 가혹한 것으로 만드는 사유가 언제 소멸될 것인지가 확실하지 아니한 때에는, 임대차관계를 기간의 정함이 없이 계속하는 것으로 정할 수 있다

③ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제574조의b [異議의 方式과 期間]

① 임차인의 해지에 대한 이의는 서면으로 표시되어야 한다. 임대인의 요구가 있는 때에는 임차인은 이의의 이유를 지체없이 알려 주어야 한다.

② 늦어도 임대차관계가 종료하기 2개월 전에 임차인이 임대인에 대하여 이의를 표시하지 아니한 때에는 임대인은 임대차관계의 계속을 거절할 수 있다. 이의기간의 경과 전에 임대인이 이의를 할 수 있다는 것, 그리고 이의의 방식과 시기를 적시에 지적하지 아니한 때에는, 임차인은 명도소송의 최초의 기일에 여전히 이의를 할 수 있다.

③ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제574조의c [豫測하지 못한 事情에서의 賃貸借關係의 再次的 繼續]

① 제574조 내지 제574조의b에 의하여 합의 또는 판결로써 임대차관계가 일정한 기간 계속하는 것으로 정하여진 경우에, 임차인은 제반 사정의 본질적 변경으로 재차의 계속이 요구되는 때 또는 계속의 기간을 정함에 있어 중요한 고려사항이었던 발생이 예측된 사정이 발생하지 아니한 경우에 한하여, 그 재차의 계속을 청구할 수 있다.

② 임대인이 판결에 의하여 기간의 정함이 없이 계속되는 것으로 정하여진 임대차관계를 해지하는 경우에, 임차인은 해지에 이의하고 임대인에 대하여 임대차관계를 기간의 정함이 없이 계속할 것을 청구할 수 있다. 계속에 있어서 중요한 고려사항이었던 사정이 변경된 경우에는, 임차인은 제574조에 의하여서만 임대차관계의 계속을 청구할 수 있다; 경미한 변경은 고려되지 아니한다.

③ 이상과 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제3관 期間의 정함이 있는 使用賃貸借關係

제575조 [定期賃貸借契約]

① 임대인이 임대차기간의 만료 후에 다음 각호를 하려고 하는 경우에 그가 계약체결시에 임차인에게 기간특정의 이유를 서면으로 통지한 때에는 기간의 정함이 있는 임대차관계가 설정될 수 있다,

1. 그 공간을 자신, 그의 가족구성원 또는 그의 세대에 속하는 사람을 위한 주거로 사용하고자 하거나,
2. 타당한 방법으로 그 공간을 제거하거나, 임대차관계가 연장되면 그 작업이 현저히 곤란하게 될 만큼 중대한 변경이나 수리를 가하려고 하거나,
3. 그 공간을 노무의무자에게 임대하려고 하는 것.

그 외에는 임대차관계는 기한의 정함이 없이 체결된 것으로 본다.

② 임차인은 그 기간이 경과하기 4개월 전부터 임대인에 대하여 임대인이 자신에게 기간특정의 이유가 여전히 존재하는지를 1개월 안에 통지할 것을 요구할 수 있다. 그 통지가 지연되어 행하여진 경우에는 임차인은 그 지연된 기간만큼 임대차관계를 연장할 것을 청구할 수 있다.

③ 기간특정의 이유가 나중에야 비로소 발생한 경우에는 임차인은 그에 상응하는 기간만큼 임대차관계를 연장할 것을 청구할 수 있다. 그 이유가 소멸한 경우에는, 임차인은 기한의 정함이 없는 연장을 청구할 수 있다. 기간특정의 이유의 발생 및 그 지연의 기간에 대한 입증책임은 임대인이 이를 부담한다.

④ 이와 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

제575조의a [法定期間을 두고 하는 特別解止]

① 기한의 정함이 있는 임대차관계가 법정기간을 두어 특별해지될 수 있는 경우에는, 제564조에 따라 임차인의 상속인에 대하여 하는 해지를 제외하고는, 제573조 및 제573조의a가 그에 준용된다.

② 제574조 내지 제574조의c는, 임대차관계가 최대한 계약상 정하여진 만료시점까지 계속되는 것을 청구할 수 있는 것으로 하여 준용된다.

③ 해지가 역월의 제3노동일까지 행하여지면 이는 그 다음다음달의 말일로 효력을 발생하고, 제549조 제2항 제2호에서 정한 주거공간에 있어서는 해지가 어느 달의 15일까지 행하여지면 이는 그 달의 만료로써 효력을 발생한다(“법정기간”). 제573조의a 제1항 제2문은 이에 적용되지 아니한다.

④ 이와 다른 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.