

독일의 차임제동(Mietpreisbremse)에 관한 고찰*

Anregungen der deutschen Mietpreisbremse für das koreanische Mietrecht

최 윤 석**

Youn Seok Choi

목 차

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| I. 서론 | III. 독일 차임제동 및 차임인상제한이 우리 |
| II. 독일 주택임대차법상 차임제동 및 차임 | 법에 주는 시사점 |
| 인상제한 | IV. 결론 |

2020년 7월 임대인의 재산권과 임차인의 주거권의 균형있는 보호를 목적으로 개정 주택임대차보호법을 통해 전월세인상율상한제가 도입되면서 주택임대차의 경우 차임이나 보증금의 증액을 약정한 차임이나 보증금의 5%로 제한하였다. 전월세인상율상한제 도입 이후 이에 관한 여러 가지 문제점이 제기되었다. 이러한 문제점에 대한 해결책을 모색해 보기 위하여 본 논문에서는 여러 해외 사례들 중에서 독일법상의 차임규제를 연구하고, 독일의 제도가 우리의 향후 정책 결정에 어떠한 시사점을 주는지

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2023..27.119>

투고일: 2023. 9. 25. / 심사완료일: 2023. 11. 17. / 게재확정일: 2023. 11. 21.

* 이 논문은 2023년 9월 15일 건국대학교 법학연구소 국내학술대회(주제: 임대료 규제
는 바람직한가)에서 발표한 내용이다.

** 충남대학교 법학전문대학원 조교수, 법학박사.

Assistant Professor, Chungnam National University Law School, Dr. iur.

검토한다.

독일에서는 2015년 임대차가 개시되는 시점에 차임을 제한하는 차임제동(Mietpreisbremse)제도가 시행되었다. 이 제도의 핵심은 시행령을 통해 정해진 긴장된 주택시장이 존재하는 지역(Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten)에 위치한 주택에 대해 임대차계약이 체결되는 경우 임대차 개시시의 차임이 지역통상의 비교차임(ortsübliche Vergleichsmiete)의 최대 10%를 초과할 수 있다는 것이다. 본 논문에서는 ‘긴장된 주택시장이 존재하는 지역’과 특히 ‘차임일람표(Mietspiegel)’를 통해 파악할 수 있는 ‘지역통상의 비교차임’이라는 개념을 자세하게 검토한다. 나아가 우리의 전월세인상율상한제와의 비교를 위해 독일법상의 임대차 계약기간 중의 차임인상제한과 관련된 내용을 간략하게 소개한다.

본 논문에서는 독일의 차임제동과 차임인상제한을 검토한 후에 독일의 차임규제제도가 우리의 향후 정책 결정과 입법을 위해서 어떠한 시사점을 주는지에 대해 전반적인 논의가 이루어지고 있다.

[주제어] 차임제동, 긴장된 주택시장이 존재하는 지역, 지역통상의 비교차임, 차임일람표, 독일 임대차법, 전월세인상율상한제

I. 서론

2020년 7월 31일 시행된 개정 주택임대차보호법(법률 제17470호)을 통해 ‘전월세상한제(=전월세인상율상한제)’가 동법 제6조의3 제3항¹⁾에 새롭게 규정되면서 동법 제7조²⁾도 개정되었다. 이를 통해 주택임대차의

-
- 1) 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등) ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.
 - 2) 주택임대차보호법 제7조(차임등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및

경우 차임이나 보증금의 증액을 약정한 차임이나 보증금의 5%로 제한하였다. 전월세인상율상한제 도입의 취지는 “계약갱신요구권과 전월세인상율상한제를 도입하여 임대인의 재산권과 임차인의 주거권을 균형 있게 보호하려는 것”³⁾이다.

2020년 7월 주택임대차보호법 개정자들은 그 당시 법률이 보증금, 임대료의 증액제한에 관한 범위를 대통령령인 주택임대차보호법 시행령에 다소 포괄적으로 위임하는 것보다, 법률인 주택임대차보호법에서 직접적으로 명시적인 규정을 통해 그 기준을 정하는 것이 임차인을 두텁게 보호하는 것으로 판단하였다.⁴⁾ 그러나 법률에 증액의 기준을 명시적으로 정해놓는 것이 오히려 변화하는 주택시장 상황에 대처하기 어려운 측면도 있어 보인다. 2020년 7월 주택임대차보호법 개정안에 대한 검토 의견에 따르면, ① “법률에서 차임 등 증액 청구의 상한을 직접 정하는 것은 재산권에 관한 사항을 국민의 대표자인 입법자가 정하여 명시한다는 장점이 있으나, 임대료는 시장의 수요·공급 여건 및 시중금리 등 경제 상황에 따라 민감하게 변동하는 것이므로 차임 등 증액 청구 상한의 법정화가 오히려 사회경제적 여건 변화에 따른 신축성과 탄력성을 저해할 우려도 있”다는 점, ② “법률에서는 상한율의 최고한도만 정하고 구체적인 사항은 하위 법령에 위임할 경우, 시·도 조례로 정하는 것은 지역별 임대차 시장의 상황 및 특성을 반영할 수 있다는 장점이 있는 반면 지역 간 상이한 기준의 적용에 따른 형평성의 문제가 제기될 수 있다는 점”, 그리고 ③ “차임 등 인상률 상한에 가구소득과 같은 경가지

특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

3) 백혜련/정성호/황운하/고영인/김용민/김희재/이인영/김승남/조오섭/윤관석/권인숙/김민석/박성준/양정숙/최종윤/박정/박영순/홍익표 의원(18인), 주택임대차보호법 일부개정법률안(백혜련 의원 대표발의), 의안번호 360, 2020. 6. 11, 1쪽.

4) 박철호, 제380회 국회(임시회) 제1차 법사위원회: 주택임대차보호법 일부개정법률안 검토 보고(임대차 존속보호를 위한 계약갱신요구권 등 도입, 윤후덕 의원 외 4명 대표발의), 법제사법위원회, 2020. 7, 40쪽.

표를 반영하는 것은 경제 상황의 변동에 따라 임대료 증액 청구의 상한 설정에 탄력성을 기할 수 있다는 점에서 긍정적이나, 증액 상한의 예측 가능성이 떨어지는 문제점이 있”다는 점을 파악하고 있었다.⁵⁾

이와 함께 관련기관인 법무부와 법원행정처도 2020년 7월 주택임대차보호법 개정안에 대해 다음과 같은 우려를 표명하였다:⁶⁾

- 법무부는 “차임 등 증액상한을 법률에서 규정함으로써 임차인을 더욱 두텁게 보호하고자 하는 취지에 공감하나, ① 차임 인상률 상한과 관련하여 지역별로 인구, 주택 공급 정도 및 전월세 시장의 동향 등이 다른 점을 고려할 때 법률이 정한 상한을 초과하지 않는 범위에서 지방자치단체가 지역별로 달리 정할 수 있도록 하는 방안을 고려할 필요가 있고, ② 증액청구 제한기간과 관련하여 제한 기간을 2년으로 연장할 경우에는 주택임대차 법정기간이 2년임을 감안할 때 임대인으로서의 계약기간 중의 증액 청구가 불가능하게 되어 실질적으로 경제사정의 변동으로 인한 임대인의 차임증감청구권이 형해화될 우려가 있으므로 해당 부분에 대한 보완 검토가 필요하다는 입장”이라고 밝혔다.
- 법원행정처는 “차임 증액 한도를 법률에서 규정함으로써 임차인의 임대료 부담을 줄여 주거안정에 대처하고자 하는 개정안의 입법취지에 공감하며, 차임 증감 사유와 한도 등은 국회에서 제반사정을 종합하여 입법정책적으로 결정할 사항이나, 법률에 증액 비율을 명시한다면 경제사정의 변동에 따른 탄력적 대응이 어려워질 소지가 있음을 보완적으로 고려할 필요가 있고, 대통령령으로도 개별 지역의 특성에 맞게 지역별로 기준을 설정하는 것이 가능하고 지방자치단체별로 보호 기준에 큰 차이가 있는 경우 지역 간 형평성 문제가 제기될 우려도 있으므로 지방자치단체가 차임증액제한 비율을 정하

5) 박철호, 위의 검토보고서, 41쪽-42쪽 인용.

6) 박철호, 위의 검토보고서, 42쪽-43쪽 인용.

는 것의 적절성에 대한 면밀한 검토가 필요하다는 입장”이라고 표명하였다.

위에서 살펴본 바와 마찬가지로 주택임대차보호법 개정 내용 중 전월세상한제에 관한 여러 가지 문제점이 제기되었다. 이러한 문제점에 대한 해결책을 모색해 보기 위하여 본 연구에서는 여러 해외 사례들 중에서 독일의 상황을 검토해 보고, 독일에서 활용되고 있는 제도가 우리의 정책 결정에 어떠한 시사점을 줄 수 있는지 그 내용을 살펴보고자 한다.

II. 독일 주택임대차법상 차임제동 및 차임인상제한

1. 임대차 개시시 차임제동

독일민법 제556d조 제1항7)에 따르면 동조 제2항에 자세하게 명시된 시행령을 통해 정해진 긴장된 주택시장이 존재하는 지역(Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten)에 위치한 주택에 대해 임대차계약이 체결되는 경우 ‘임대차 개시시’의 차임은 지역에서 통상적인 비교차임(ortsübliche Vergleichsmiete)의 최대 10%를 초과할 수 있다. 이 제도가 바로 독일의 차임제동(Mietprelsbremse)인데, 이 제도는 임대차가 개시되는 시점에 차임을 제한하는 제도이다.

7) 이하 독일민법 해당 조문들의 번역은 ① 양창수, 2021년판 독일민법전 총칙·채권·물권, 박영사, 2021, ② 최윤석, “2019년 독일 임대차조절법에 따른 차임인상제동에 관한 연구-도입가능성 검토를 중심으로-”, 법학논총 제42권 제3호, 전남대학교 법학연구소, 2022, 150쪽 이하 및 ③ 홍윤선/이상훈/이선미, 민사법 정비시리즈 I: 독일의 임대차관계에서의 차임액의 규율 및 인상방식의 검토, 국내법상 도입 가능성에 관한 연구 (上), 한국법학원, 2019, 77쪽 이하 참조.

1.1 긴장된 주택시장이 존재하는 지역(독일민법 제556d조 제2항)

긴장된 주택시장이 존재하는 지역은 특정지역 혹은 특정지역의 일부에서 적절한 조건으로 주민들에게 임차주택에 관한 충분한 공급이 특히 위협받는 경우를 뜻하며, 특히 다음의 사례가 이에 해당된다:

- ① 차임이 독일연방 전체의 평균보다 명백하게 높게 상승한 경우,
- ② 가계의 평균적인 차임부담이 독일연방 전체의 평균을 명백하게 초과하는 경우,
- ③ 신축을 통하여 필요한 주거공간이 만들어지지 않으면서, 주거인구가 증가하는 경우, 또는
- ④ 수요가 많지만 공실이 거의 없는 경우.

긴장된 주택시장이 존재하는 지역은 독일의 각 주정부가 시행령을 통해 지정할 권한이 있다. 주정부는 시행령을 통해 최장 5년의 기간 동안 해당 지역을 지정할 수 있으며 시행령은 어떠한 사실에 근거하여 해당 지역이 지정되었는지 그 이유를 제시해야만 한다. 시행령은 늦어도 2020년 12월 31일까지 발효되었어야만 하고, 늦어도 2025년 12월 31일에 그 효력을 상실해야만 한다. 현행 규정상 차임제도는 2025년 12월 31일부로 종료된다. 현재 독일 정부의 연정협약(Koalitionsvertrag)에 따르면 차임제도의 기간연장이 2029년까지 계획되어 있는 상황이다.⁸⁾

독일의 주(州, Bundesland)중 약 1,810만 명으로 가장 인구가 가장 많은 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주⁹⁾의 경우 현재 18개 시/기초지방자치단체가(이는 노르트라인-베스트팔렌주의 전체 427개

8) Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und Freie Demokratische Partei (FDP), „Mehr Fortschritt Wagen - Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“, S. 91: <<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/1f422c60505b6a88f8f3b3b5b8720bd4/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>>, 검색일: 2023. 9. 23.

9) Anlage (zu § 1) MietSchVO NRW.

시/기초지방자치단체의 약 4%에 해당한다) 긴장된 주택시장이 존재하는 지역으로 지정되어 있는 상태이다. 이와 함께 약 1,340만 명으로 인구가 두 번째로 많은 바이에른(Bayern)주¹⁰⁾의 경우 현재 203개 시/기초지방자치단체가(향후 208개,¹¹⁾ 이는 바이에른 주의 전체 2,056개 시/기초지방자치단체의 약 10%에 해당한다) 긴장된 주택시장이 존재하는 지역으로 지정되어 있는 상태이다.

1.2 지역통상의 비교차임

지역통상의 비교차임은 기초지방자치단체 혹은 해당 기초지방자치단체와 비교가능한 지역에서 에너지시설 및 그 특징을 포함하여 유형, 크기, 시설, 특징 및 위치에 있어서 비교가능한 주거공간에 대해 최근 6년¹²⁾ 동안 합의된 혹은 (독일민법 제560조를 제외한) 갱신된 통상적인 금액을 의미한다(독일민법 제558조 제2항). 지역통상의 비교차임은 특히 차임일람표(Mietspiegel)와 차임데이터베이스(Mietdatenbank)를 통해 파악할 수 있다.

10) Anlage (zu § 1) MiSchuV Bayern.

11) Bayerische Staatsregierung, „Pressemitteilungen: Bayern erweitert Mieterschutzverordnung/Mietpreisbremse gilt für fünf weitere Städte und Gemeinden/Justizminister Eisenreich: „Menschen mit normalen Einkommen, Senioren und Familien müssen sich das Leben auch in Regionen mit knappem ...“, <<https://www.bayern.de/bayern-erweitert-mieterschutzverordnung-mietpreisbremse-gilt-fuer-fuenf-weitere-staedte-und-gemeinden-justizminister-eisenreich-menschen-mit-normalen-einkommen-senioren-und-familien-muessen-si/>>, 검색일: 2023. 9. 23.

12) 현재 독일 정부의 연정협약(Koalitionsvertrag)에 따르면 ‘6년’을 ‘7년’으로 변경할 계획이다. 이에 관하여, Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und Freie Demokratische Partei (FDP), „Mehr Fortschritt Wagen - Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“, S. 91: <<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/1f422c60505b6a88f8f3b3b5b8720bd4/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>>, 검색일: 2023. 9. 23.

1.2.1 차임일람표와 특별차임일람표

차임일람표는 기초지방자치단체가 혹은 임대인 및 임차인의 이익대표들이 공동으로 작성하거나 인정한 지역통상의 비교차임에 관한 일람표이다(독일민법 제558c조 제1항). 차임일람표에 대한 수요가 존재하고 또한 상당한 비용으로 차임일람표를 작성할 수 있다면 주법에 따른 관할 관청은 차임일람표를 작성해야 하는바, 인구가 5만 명 이상인 기초지방자치단체는 차임일람표를 작성할 의무가 있다(독일민법 제558c조 제4항 1문~2문).¹³⁾ 나아가 차임일람표와 그에 관한 변경내용을 공개해야 한다(독일민법 제558c조 제4항 3문). 차임일람표는 2년마다 시장의 변화에 맞추어 조정되어야 한다(독일민법 제558c조 제3항).

차임일람표가 일반적으로 인정된 학문적인 원칙에 따라 작성되고 기초지방자치단체 또는 임대인과 임차인의 이익대표들이 인정한 경우에는 특별차임일람표(qualifizierter Mietspiegel)로 승격된다(독일민법 제558d조 제1항). 특별차임일람표는 ‘일반’차임일람표와 마찬가지로 2년마다 시장의 변화에 맞추어 조정되어야 하며, 4년 후에는 새로 작성되어야 한다(독일민법 제558d조 제2항). 독일민법 제558d조 제2항에 따라 작성된 특별차임일람표에 제시된 금액은 지역통상의 비교차임으로 추정된다(독일민법 제558d조 제3항). 현재 독일 정부의 연정협약(Koalitionsvertrag)에 따르면 인구가 10만 명 이상인 기초지방자치단체에 대해 특별차임일람표를 작성할 의무를 도입할 계획이다.¹⁴⁾

13) 인구가 5만 명 이상인 기초지방자치단체가 의무를 이행하기 위해 ‘일반’차임일람표를 작성하는 경우 그 차임일람표를 2023년 1월 1일까지 작성 및 공개했어야 하며, 특별차임일람표를 작성하는 경우 그 특별차임일람표는 2024년 1월 1일까지 작성 및 공개해야 한다(EGBGB Art. 229 § 62 = 독일민법시행법 제229관 제62조). 참고로 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche는 일반적으로 독일민법시행법으로 번역됨. Artikel과 §(Paragraph)는 모두 ‘조(條)’로 번역되는데, 여기에서 두 단어를 구별하기 위하여 본 연구에서는 불가피하게 Artikel은 ‘관(款)’으로, 그리고 § (Paragraph)는 ‘조(條)’로 번역하기로 한다.

14) Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und Freie

2022년 7월 1일에 발효된 차임일람표개혁법(Mietspiegelreformgesetz, MsRG)에 따르면 특별차임일람표의 작성을 위해 임의추출방식으로 선택된 임대인과 임차인은 주법에 따른 관할관청 혹은 그 위임기관의 요청 시 특히 다음의 정보를 제공할 의무가 있다: 임대차계약의 개시 시점, 최근 차임인상 시점 및 종류(예외도 있음), 임대차의 종류 및 차임, 임대된 주거공간의 에너지시설 및 그 특징을 포함한 유형, 크기, 시설, 특징 및 위치, 주택의 주소 그리고 임대인과 임차인의 성명 및 주소(독일민법 시행법 제238관 제2조). 만약 임대인과 임차인이 이러한 정보제공의무를 위반할 경우, 이들에게 5,000유로까지의 과태료가 부과될 수 있다(독일민법시행법 제238관 제4조). 구체적인 차임일람표 작성방법/차임산정 방식은 차임일람표시행령(Mietspiegelverordnung)이 규정한다.

1.2.2 차임데이터베이스

차임데이터베이스는 지역통상의 비교차임을 조사하기 위하여 차임에 대한 정보를 지속적으로 수집하는 데이터베이스이다. 기초지방자치단체 또는 임대인 및 임차인의 이익대표가 공동으로 차임정보를 수집하거나 인정하고 또한 그로부터 개별 주거공간에 대하여 그 지역통상의 비교차임을 추단할 수 있는 정보를 제공한다(독일민법 제558e조).

1.2.3 차임일람표 예시

1.2.3.1 쾰른(Köln)의 차임일람표(2023년 4월 기준)

쾰른시의 차임일람표¹⁵⁾는 쾰른시의 주거 관련 부서와 부동산 감정

Demokratische Partei (FDP), „Mehr Fortschritt Wagen - Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“, S. 91: <<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/1f422c60505b6a88f8f3b3b5b8720bd4/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>>, 검색일: 2023. 9. 23.

15) Rheinische Immobilienbörse e. V. u. a., „Kölner Mietspiegel“, 2023, <https://www.rheinische-immobilienboerse.de/upload/Koeln_2023_mit_1401.pdf>, 검색일: 2023. 9. 23.

관련 위원회, 5개의 사단법인 형태의 소유자/임차인 이익단체 그리고 1개의 사단법인 형태의 부동산 중개인/관리사/감정사 이익단체가 함께 작성하였다. 이 일람표는 주택이 위치한 건물이 입주가능했던 시기에 따라 우선 6개의 그룹으로 분류를 하고 각 그룹에 속한 주거공간을 크기에 따라 5가지로 그리고 위치에 따라 다시 3가지로 나누어 제곱미터(m²) 당 차임(관리비 및 전기, 난방 등 요금 제외)의 범위를 적시한다.

〈표 II-1〉 쾰른(Köln)의 차임일람표(2023년 4월 기준)

그룹 5		2005년-2017년 사이에 입주가능해진 건물에 위치한 주택		
유로(€)/m²		보통 위치	중간 위치	매우 좋은 위치
약 40m² 크기의 주택	2	- (근거자료부족으로 작성불가)	09.50 - 12.50	10.80 - 13.20
	3		09.60 - 12.70	10.90 - 13.90
약 60m² 크기의 주택	2		08.70 - 12.00	09.50 - 12.90
	3		09.30 - 12.10	10.40 - 13.20
약 80m² 크기의 주택	2		08.70 - 11.90	09.60 - 12.50
	3		09.50 - 12.00	10.20 - 12.70
약 100m² 크기의 주택	2		08.30 - 11.50	09.20 - 12.30
	3		09.00 - 11.60	09.90 - 12.20
약 120m² 크기의 주택	2		08.10 - 11.50	09.10 - 12.20
	3		09.10 - 12.10	09.90 - 12.90
[설명] 2 = 난방, 욕실/화장실 있음 3 = 특별한 시설 있음		쾰른시의 차임일람표에서 발췌한 내용임		

1.2.3.2 뮌헨(München)의 2023년 특별차임일람표(2022년 1월 기준)
뮌헨시의 2023년 특별차임일람표¹⁶⁾는 2016년 2월부터 2022년 1월까지의 기간을 대상으로 3,000명 이상의 임차인의 참여로 작성되었고 뮌헨

16) Landeshauptstadt München, „Mietspiegel für München 2023 - Informationen zur ortsüblichen Miete“, 2023, <https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2023_Broschuere.pdf>, 검색일: 2023. 9. 23.

시의 참사원(Stadtrat)이 ‘특별’차임일람표로 인정하였다. 관련 정보의 수집은 시장조사연구소에서, 그리고 정보의 분석은 뮌헨대학교의 통계학연구소에서 담당하였다. 뮌헨시는 지역통상의 비교차임을 총 6단계에 걸쳐서 산정한다. 각 단계에서 다음의 내용을 제공된 표에서 확인한다:

- ① 1단계에서는 차임 이외에 지불하는 비용(관리비 및 전기, 난방 등 요금),
- ② 2단계에서는 주거공간의 크기와 주택의 준공연도에 따른 차임(유로/m²),
- ③ 3단계에서는 주택의 위치, 시설 및 종류에 따른 증액 또는 감액(유로/m²),
- ④ 4단계에서는 차임 범위의 변동폭,
- ⑤ 5단계에서는 지역통상의 비교차임과 차이가 나는 사유,
- ⑥ 마지막 6단계에서 지역통상의 비교차임이 산정됨.

뮌헨시에서는 지역통상의 비교차임을 간편하게 온라인으로 산정할 수 있는 온라인 산정프로그램도 제공하고 있다.¹⁷⁾

1.3 예외

임대차계약에 관한 일반규정(독일민법 제549조 제2항 제1호~제3호, 제3항)에 따라 일시적 사용만을 위하여 임대되는 주거공간, 가구 등이 설치되어 있고 일부에 임대인이 직접 거주하는 주거공간, 공법인 또는 공인의 사설 복지시설이 주거를 급박하게 필요로 하는 사람들에게 제공할 목적으로 임대한 주거공간 그리고 대학생기숙사 또는 직업훈련기숙사에 있는 주거공간에는 독일민법 제556d조 이하의 차임제동에 관한

17) Landeshauptstadt München Sozialreferat, „Mietspiegel für München 2023“, 2023, <<https://2023.mietspiegel-muenchen.de/>>, 검색일: 2023. 9. 23.

규정들이 적용되지 않는다.

중전임차인이 최종적으로 부담하였던 차임(중전차임)이 제556d조 제1항에 따라 허용되는 차임보다 높은 경우, 차임은 중전차임까지 합의될 수 있다. 중전차임에 관한 조사시 차임감액 및 임대차관계 종료 전 마지막 1년 내에 중전임차인과 합의된 차임증액은 고려되지 않는다(독일민법 제556e조 제1항). 임대인이 임대차관계의 개시 전 최근 3년 내에 특정 개량(리모델링)조치를 실행한 경우에 독일민법 제556d조 제1항에서 허용되는 차임의 증액이 허용된다(독일민법 제556e조 제2항).

독일민법 제556f조에 따라 예외적으로 동법 제556d조는 2014년 10월 1일 이후 처음으로 사용되고 임대된 주택에는 적용되지 않는다. 또한 독일민법 제556d조와 제556e조는 전체적인 개량(리모델링)을 한 후 최초의 임대에도 적용되지 않는다.

독일민법 제556e조 또는 제556f조와 관련하여 2015년에 시행된 차임제동제도를 더욱 강화하기 위하여 2019년에 임대인의 정보제공의무가 제정되었다(독일민법 제556g조 제1a항). 임대인이 통상적인 비교차임의 10% 이상의 차임을 예외적으로 독일민법 제556e조 또는 제556f조에 근거하여 요구하는 경우, 임대인은 임차인에게 계약에 관한 의사표시를 하기 전에 임차인의 요청이 없어도 특정정보¹⁸⁾를 문면형식(文面形式)으로 제공해야 한다. 특히 제556e조 제1항의 경우 중전임대차관계를 종료하기 전 1년 동안 중전차임에 관한 정보가 이에 속한다. 즉, 임대인이 차임제동에 따라 허용된 차임보다 높은 차임을 요구할 수 있는지의 여부를 임차인이 판단할 수 있도록 하는 것이다.

18) 독일민법 제556g조 제1a항 1문 제1호-제4호:

1. 제556e조 제1항의 경우 중전임대차관계를 종료하기 전 1년 동안 전 차임,
2. 제556e조 제2항의 경우 임대차관계 개시 전 3년의 기간 동안 개량(리모델링)이 실행되었는지 여부,
3. 제556f조 제1문의 경우 주택이 2014년 10월 1일 이후 최초로 사용되고 임대되었는지 여부,
4. 제556f조 제2항의 경우 전체적인 개량(리모델링) 후 최초의 임대인지 여부.

만약 임대인이 정보를 제공하지 않으면, 임대인은 제556e조 또는 제556f조에 따라 허용된 차임을 주장할 수 없다. 임대인이 정보를 제공하지 않았고, 이를 법률에서 정한 방식으로 보완한 경우에는 정보를 보완한 시점으로부터 2년 후에야 비로소 제556e조 또는 제556f조에 따라 허용된 차임을 주장할 수 있다.

1.4 법적 효과

임대인은 임차인에게 임차제동 규정에 반하여 과잉지급된 차임을 부당이득반환에 관한 규정에 따라 반환해야 할 의무가 있다. 임대차개시시 허용된 차임에 관해 임차인에게 불리한 당사자의 합의는 무효이다(독일 민법 제556g조 제1항). 임차인은 임차제동 규정을 위반했다는 이의를 제기한 경우에만 임차제동 규정에 반하여 과잉지급된 차임의 반환을 요구할 수 있다. 임대인이 임차인에게 독일민법 제556g조 제1a항 1문에 따른 정보를 제공하였다면, 이의제기는 제공된 정보에 관한 것이어야 한다(독일민법 제556g조 제2항).

2. 임대차계약 기간 중 차임인상

차임인상에 관한 규정들은 앞에서 설명한 긴장된 주택시장이 존재하는 지역과 무관하게 적용되는 일반규정들이다. 즉, 독일의 차임제동제도에 속하는 규정들이 아니다. 그러나 우리의 전월세상한제는 오직 증액청구를 대상으로 하기에 아래에서 독일의 차임인상 방식들을 간략하게 소개하고자 한다.

독일민법 제557조에 따라 임대인과 임차인은 주택임대차계약 기간 동안 차임인상을 약정할 수 있다. 차임의 향후 변동은 단계식 차임(Staffelmiete) 혹은 지수식 차임(Indexmiete)으로 합의할 수 있다. 그 외에

차임인상이 배제되지 않은 한 임대인은 오직 독일민법 제558조 내지 제560조에 근거하여 차임인상을 요구할 수 있다.

2.1 지역통상의 비교차임까지의 차임인상

독일민법 제558조에 따라 임대인은 지역통상의 비교차임까지 차임인상에 대한 임차인의 동의를 요구할 수 있다. 이는 차임인상의 효과가 발생하는 시점에 차임이 15개월동안 변동이 없었음을 전제로 한다. 차임인상요구는 임대인이 마지막 차임인상이 있는지 1년이 경과한 후에 할 수 있다.¹⁹⁾ 나아가 이와 같은 차임인상은 3년 이내에 차임을 20% 이상²⁰⁾ 인상해서는 안 된다(인상한도, Kappungsgrenze). 인상한도에서 기준이 되는 차임은 증액요구의 효과가 발생하기 3년 전에 계약상 합의된 차임²¹⁾이다.

차임인상요구는 문면방식을 갖추어야 하며 임대인은 인상 이유를 제시해야 한다(독일민법 제558a조 제1항). 이유를 제시함에 있어서 임대인은 특히 다음의 내용을 인용할 수 있다(독일민법 제558a조 제2항): 일반 또는 특별차임일람표, 차임데이터베이스가 제공하는 정보, 차임인상요구에 첨부된 감정서, 해당 주택과 비교가능한 최소 3개의 주택의 차임.

만약 임차인이 적법한 임대인의 차임인상요구에 2개월 이내에 동의하지 않는다면, 임대인은 3개월 이내에 소송을 제기할 수 있다(독일민법 제558b조 제2항).

19) 구체적인 예시는 아래 III.4. 참조.

20) 주거공간이 부족한 지역에서는 특정 요건을 충족하는 경우 인상한도가 15%이다 (독일민법 제558조 제3항 2문-3문).

21) BGH NJW 2016, 239 ff.

2.2 개량(리모델링)조치 후 차임인상

독일민법 제559조에 따라 임대인이 특정 개량조치를 실행한 경우에 연(年)차임을 주택을 위해서 지출된 비용의 8%만큼 인상할 수 있다. 독일연방대법원(Bundesgerichtshof)은 독일민법 제558조에 따른 지역통상의 비교차임까지의 차임인상이 있는 직후에도 임대인이 이와 같은 개량조치 후의 차임인상을 요구할 수 있다고 판시하였다. 그러나 이런 경우 누적된 차임인상이 앞서 언급한 8% 한도를 초과하여서는 아니 된다.²²⁾

2.3 단계식 차임

독일민법 제557a조에 따라 임대인과 임차인은 서면으로 차임을 일정한 기간에 대하여 각각 달리 정할 수 있다. 이러한 소위 단계식 차임은 각 기간에 대한 차임 또는 각 기간의 인상분이 금액으로 표시되어야 하며 각 차임은 적어도 1년간 변동이 없어야 한다.²³⁾ 단계식 차임이 적용되는 기간에는 독일민법 제558조 내지 제559b조에 의한 차임인상이 배제된다. 차임제동 규정들(독일민법 제556d조 내지 제556g조)은 각 단계식 차임에 적용된다.²⁴⁾

22) BGH NZM 2021, 297 Rn. 20 ff.

23) 예를 들어 매년 10유로씩 차임이 인상되는 합의이다.

24) 예를 들어 긴장된 주택시장이 존재하는 지역의 지역통상의 비교차임이 500유로인데, 임대차 개시시에 차임을 530유로로 그리고 매년 10유로씩 차임이 인상한다고 합의한 경우, 3년 후에 지역통상의 차임이 변동이 없다면 차임제동 규정이 적용(허용된 차임이 550유로)되므로 임차인이 합의된 지수식 차임에 의해 560유로를 지급하게 되면 10유로를 초과 지급하는 것이다.

2.4 지수식 차임

독일민법 제557b조에 따라 임대인과 임차인은 서면으로 차임이 연방 통계청이 사정한 국내의 가계물가지수에 의하여 정하여지는 것으로 정할 수 있다. 이러한 소위 지수식 차임이 적용되는 기간에는 독일민법 제558조에 의한 차임인상은 배제되지만 동법 제559조에 따른 개량조치 후의 차임인상은 특정 요건을 충족하는 경우에는 가능하다. 원칙적으로 지수식 차임에 의한 각 차임은 단계식 차임의 경우와 마찬가지로 적어도 1년간 변동이 없어야 한다. 차임제동 규정들(독일민법 제556d조 내지 제556g조)은 지수식 차임에 관한 약정상의 첫 차임에만 적용된다.

Ⅲ. 독일 차임제동 및 차임인상제한이 우리 법에 주는 시사점

임대차법은 임대인의 재산권과 임차인의 주거권을 균형 있게 보호해야 한다. 보호해야 할 두 권리 사이의 균형을 잡는 것이 어렵다는 것은 임대차법 개정 때마다 논란이 되는 재산권 및 주거권 침해 등에 관한 논의만 봐도 알 수 있다.

독일의 차임제동제도도 위헌논란이 있었으나, 2019년 8월 독일연방 헌법재판소(Bundesverfassungsgericht)가 2015년 도입된 차임제동이 합헌이라고 판결²⁵⁾하면서 차임제동이 독일 기본법(Grundgesetz)에 규정된 소유권보호의 원칙, 계약자유 원칙 그리고 일반평등권에 위반되지 않는다고 결정²⁶⁾ 하였다. 나아가 독일 기본법에 따라 독일연방공화국은 민주적이고 사회적인 연방국가이다(동법 제20조 제1항). 독일은 사회국

25) BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18.

26) 자세한 내용은 최윤석, 앞의 논문, 63쪽 참조.

가원칙(Sozialstaatsprinzip)을 헌법에 규정함으로써 국가가 정의로운 사회질서를 보장해야 하며, 그렇게 할 때에 사회적 약자를 보호할 근본적인 책임이 있다는 것을 헌법에 못 박았다.²⁷⁾ 나아가 독일 기본법 제14조 2항에 따라 재산권은 의무를 수반하고 재산권의 사용은 공공의 이익에도 기여 해야 한다. 이를 독일에서 소위 재산권의 사회구속(Sozialbindung des Eigentums)이라고 하는데, 차임제동을 도입할 당시 독일입법자는 차임제동의 규정들이 재산권의 사회구속을 구체화하기에 합헌이라는 입장이었다.²⁸⁾

우리의 헌법은 대한민국이 사회국가라고 선언하지는 않는다. 그러나 헌법 제34조 제2항에 따라 국가는 사회보장·사회복지의 증진에 노력할 의무를 진다. 나아가 헌법 제23조 제2항에 따라 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 해야 한다.

일견 두 나라의 헌법의 내용과 헌법적 가치가 유사해 보이므로 이 연구에서는 독일의 차임제동이 우리 헌법에 반하지 않는 것을 전제로 논의를 진행해 보기로 한다.

1. 임대차계약 개시시 차임제한

우리의 경우 주택임대차계약 개시 시점에는 임대인과 임차인이 자유롭게 차임과 보증금의 액수를 정할 수 있다. 물론 민간임대주택에 관한 특별법 제44조에서 임대사업자가 민간임대주택을 임대하면 최초의 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함)는 공공지원민간임대주택의 경우 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 임대사업자가 임대료를 정하는 사례도 있지만,²⁹⁾ 일반적인 주택임대차보호법이 적용되는 임대차 사례

27) Günter Dürig/Roman Herzog/Rupert Scholz/Bernd Grzeszick (Hrsg.), *Grundgesetz 100. Ergänzungslieferung*, 1. Aufl., C.H.BECK, 2023, Art. 20 GG Rn. 1.

28) BT-Drucks. 18/3121, S. 18.

29) 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고”, 법과 정책연구 제22

에서 임대차계약 개시시 차임산정에 관한 제한은 존재하지 않는다.

그러나 독일의 경우 긴장된 주택시장으로 설정된 지역에서는 독일민법 제556d조(임대차 개시시 허용되는 차임액)에 따른 제한이 이루어진다. 예를 들어 지역통상의 비교차임이 월 500유로인 긴장된 주택시장지역을 생각해 보자. 독일민법 제556d조 제1항에 따라 지역통상의 비교차임 월 500유로에 이 500유로의 10%의 금액인 50유로를 합하여 총 월 550유로까지가 허용된 월차임이다.

독일에서 임대차 개시시에 차임의 상한을 법정화함으로서 차임의 구체적인 액수를 통제할 수 있는 장점이 있다. 만약 임대차계약 중에 혹은 임대차계약 갱신시에 임대료증액에 관한 통제가 이루어진다면 임대인은 임대차계약 개시시에 이미 높은 차임을 요구할 가능성이 높다. 나아가 임대인은 보증금에 관한 증액에 있어서도 임대차계약 개시시에 높은 보증금을 제시하여 임대차계약을 체결하려고 할 것이다. 독일민법은 이러한 점을 충분히 고려하여 임대차 개시시에 독일민법 제556d조 제1항을 통해 차임의 상한선을 정하고 있다. 독일에서는 3개월분의 월세를 받는 보증금(Kaution)제도가 존재하나, 우리와 같은 보증금(인상)제도가 존재하지 않기 때문에 보증금의 상한선을 정하는 규정은 없지만, 차임의 상한선을 정하는 내용을 고려한다면 임대차 개시시 우리의 보증금 상한선 또한 생각해 볼 수 있을 것이다.

주택임대차보호법 제6조의3 제1항 및 제2항에 따라 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 임차인이 이러한 계약갱신요구권을 행사하는 가운데, 만약 임대인이 그 지역의 상황과 물가변동 등의 여러 상황을 고려하여 10%의 차임 및 보증금의 증액을 요구하는

집 제3호, 한국법정책학회, 2022, 20쪽에서, 임대차계약이 종료되고 신규계약을 체결하는 경우, 주택임대차보호법 제7조에 따른 5%의 범위 내에서 보증금 및 임대료 증액제한이 적용되지 않으므로, 신규 임대차계약에 있어서 보증금과 임대료의 자유로운 결정을 제한할 수 있는 근거로 민간임대주택에 관한 특별법 제44조의 임대료 규제를 언급하고 있다.

경우를 생각해 보자. 주택임대차보호법 제10조에 따르면 임대인이 법정 5% 이상의 차임 및 보증금을 요구하는 것은 주택임대차보호법에 위반된 내용을 요구하는 것일 뿐만 아니라, 임차인에게 불리한 상황이므로 10%의 차임 및 보증금 증액은 무효가 된다. 다만, 일부무효의 법리에 따라 법정 5%의 범위 내에서는 차임 및 보증금 증액요구가 유효하므로, 만약 임차인이 법정 5%의 비율을 넘는 증액비율을 적용한 차임 및 보증금을 해당 임차주택에서 그대로 주거하기 위해 어쩔 수 없이 지급하였다고 하더라도 주택임대차보호법 제10조의2에 따라 임차인은 초과지급한 차임과 보증금 상당금액, 즉 추가로 지급한 5% 상당의 금액반환을 요구할 수 있다. 이러한 제한장치가 주택임대차보호법에서 임대차계약 갱신 시에는 작동하고 있지만, 임대차계약 개시시에 차임과 보증금을 최대한 높은 금액으로 책정하여 임대인이 임대차인에게 계약체결을 요구하면, 주택을 찾고 있는 열악한 임차인의 입장으로는 어쩔 수 없이 요구받은 금액으로 계약을 체결할 수 밖에 없는 경우가 많을 것이다. 독일에서와 마찬가지로 임대차 개시시에 이미 차임과 보증금의 증액을 제한한다면, 주택임대차보호법의 임차인보호 취지와 전월세상한제의 의미가 더 잘 지켜질 수 있을 것이라고 생각된다.

2. 보증금 및 월차임 증액통제를 위한 지역설정

독일민법 제556d조 제2항에 따르면 지역통상의 비교차임을 기준으로 차임제동을 위하여 각 주정부가 시행령을 통해 최장 5년의 기간 동안 긴장된 주택시장을 지정하고 있다. 우리의 경우 현재 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역, 주택법 제63조에서 규정하고 있는 투기과열지구(주택가격의 안정화를 위하여 지정, 2023년 1월 5일 기준, 서울특별시 서초구, 강남구, 송파구 및 용산구가 투기과열지구에 포함되어 있음),³⁰⁾

30) 국토교통부공고 제2023-1호.

동법 제63조의2에서 규정하고 있는 조정대상지역(2023년 1월 5일 기준, 서울특별시 서초구, 강남구, 송파구 및 용산구가 조정대상지역에 포함되어 있음³¹⁾)이 설정되어 있다. 이러한 지역들은 정부가 특별한 목적을 위해 지정한 지역들이다. 이와 마찬가지로 법령에 근거가 마련되는 경우 임대차계약 개시시 전월세 보증금 및 차임을 제한하는 지역을 지정할 수 있을 것이다. 이러한 지역설정은 주택시장의 상황을 모니터링하여 주택임대차 보증금 및 차임의 안정화 여부에 따라 지역을 설정/해제함으로써 보증금 및 차임에 대한 제한 여부를 판단할 수 있는 장점이 있다.

3. 전월세신고제 데이터 활용

독일의 경우 지역통상의 비교차임을 특히 차임일람표와 차임데이터베이스를 통해 파악할 수 있다. 우리의 경우에는 현재 이와 같이 기준을 제공할만한 일람표나 데이터베이스는 존재하지 않지만 이러한 기준을 제공하기 위한 근거자료는 수집하고 있는 상황이다.

부동산거래 신고 등에 관한 법률 제6조의2 제1항 및 동법 시행령 제4조의3 제1항에 따르면 2021년 6월 1일 동법의 시행 이후 보증금이 6천만 원을 초과하거나 월차임이 30만 원을 초과하는 주택임대차계약(계약을 갱신하는 경우로서 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 계약은 제외)은 전월세신고제에 따른 신고의 의무가 부과되는 계약이다. 임대차계약당사자는 보증금 또는 차임을 임대차계약 체결일로부터 30일 이내에 주택소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신청하여야 한다(부동산거래 신고 등에 관한 법률 제6조의2 제1항 및 동법 시행규칙 제6조의2 제1항 제3호). 정부는 관할관청의 협조로 이 신고된 정보를 기초로 각 지역의 전월세 보증금 및 월임대료의 현황을 파악할 수 있을 것이다. 수집된 자료를 활용하는 경우 각 지역에서 통용되고 있는 보증

31) 국토교통부공고 제2023-2호.

금의 액수와 차임을 통계수치로 알 수 있을 것이다.³²⁾

수집된 자료가 통계수치로서 차임이나 보증금에 대한 각 지역 기준을 형성할 만한 충분한 근거가 되는지 철저한 검증을 거쳐야 할 것이다. 이를 위해서는 많은 인력과 비용이 요구되고 조사 주제, 대상, 기준 및 내용, 나아가 조사 결과에 관한 분석에 대한 신뢰할 만한 가이드라인이 마련되어야 할 것이다.

4. 임대차계약 존속 중 차임인상

독일민법 제558조에 따르면 임대차계약 존속 중 당사자의 다른 합의가 없다는 전제하에 월차임의 증액은 지역통상의 비교차임의 범위 내에서만 가능하다. 예를 들어 (긴장된 주택시장으로 지정되지 않은 지역이더라도) 지역통상의 비교차임이 월 500유로인 경우에, 당사자가 임대차계약 개시시 월차임 450유로로 임대료를 정하여 계약을 체결하였다면, 계약 개시시점으로부터 1년 후에 임대인은 월차임의 증액을 요청할 수 있고, 그 효과는 임대차계약 개시시점으로부터 15개월 후부터 발생하므로 15개월이 지난 그 시점부터 증액된 금액을 요구할 수 있다. 증액한도는 지역통상 비교차임의 범위 내이므로 월차임 500유로 범위 내에서 임대인이 임차인에게 증액을 요구할 수 있다.

그러나 우리의 경우 임대차계약 존속 기간 중 임대인이 임차인에게 보증금 및 차임의 증액을 요구하는 경우 그 범위는 주택임대차보호법 제7조에 따라 약정된 차임이나 보증금의 5%의 범위까지 요구할 수 있다. 단, 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 후에야 비로소 할 수 있다.

당사자의 다른 합의가 없는 경우, 앞에서 언급한 바와 마찬가지로 독일은 차임인상의 상한기준이 지역통상의 비교차임이고, 우리는 약정

32) 최윤석, 앞의 논문, 166쪽.

된 차임이나 보증금이 산정기준이다. 독일의 경우 임차인이 지급하고 있는 차임이 지역통상의 비교차임보다 높다면, 차임인상 자체를 허용하지 않는 것이다. 그러나 우리는 약정된 차임이나 보증금을 기준으로 증액한도를 제한하기 때문에 전월세상한제의 취지와는 다르게 오히려 임대인이 임대차계약을 체결하는 시점에 보증금이나 차임을 더 높게 책정하려고 하게 하는 결과로 이어지는 않는지 살펴볼 필요가 있다고 생각된다.

우리의 경우 임차인이 임대차계약 개시시에는 차임 및 보증금에 관한 제한이 존재하지 않기 때문에 임대차 수요가 많은 인기지역에서 임대인은 경우에 따라 과도한 차임과 보증금을 요구할 수 있고, 임차인은 이러한 부담을 감수하면서 여러 가지 개인 사정을 이유로 임대차계약을 체결하게 된다. 이후 계약존속 중, 그리고 계약갱신시 5%의 차임 및 보증금에 관한 증액상한율을 적용하는 경우 임대인은 과도한 차임과 보증금을 수령할 뿐만 아니라, 이 금액을 기준으로 5% 증액된 차임 및 보증금도 받을 수 있기 때문에 임차인보다 유리한 위치에 놓일 수 있다. 이와 반대로 임대차계약 체결시 일정한 차임과 보증금을 합의하여 임대차계약을 체결하였는데, 추후 주변 부동산가격의 등귀와 폭발적인 수요로 인하여 이 합의된 차임과 보증금의 5%의 증액율이 현실과 맞지 않는 경우도 발생할 수 있다. 이러한 상황은 임대인에게 불리하고, 임차인에게 유리하다.

결국 일정한 기준이 되는 차임과 보증금액이 정해지지 않는 상황에서 5%의 증액상한선을 법률로 정하고 있는 것은 임대인에게 있어서는 현 법이 보장하고 있는 소유자의 재산권침해가 우려되고, 임차인에게 있어서는 과중한 차임 및 보증금을 부담하게 되는 문제가 있다고 판단된다. 임대차시장의 차임과 보증금의 변동 및 여러 시장상황을 고려할 때에 약정된 보증금이나 차임의 5%의 증액상한율이 구체적 타당성을 갖는 비율이라고 단언할 수 없다.³³⁾

IV. 결론

독일의 차임제동제도 및 차임인상에 대한 제한을 살펴본 결과 우리의 현행 전월세상한제와는 그 제한범위가 다르다는 것을 파악할 수 있다. 독일의 차임에 대한 제한이 우리 헌법의 가치에 부합한다는 전제하에 독일의 제도는 우리에게 다음의 시사점을 던진다:

- ① 보증금 및 차임 증액뿐만 아니라, 특히 임대차계약 개시시 보증금 및 차임에 대한 제한이 더욱 효과적인지,
- ② 독일의 긴장된 주택시장이 존재하는 지역과 비교 가능한 지역설정이 과연 우리에게 있어서 효율적인지,
- ③ 전월세신고제를 통해 수집된 정보를 활용하여 독일의 지역통상의 비교차임과 비교 가능한 보증금 및 차임에 대한 기준제정이 가능한지,
- ④ 현행 전월세상한제의 5% 차임 및 보증금 증액상한율이 적정인지, 즉 증액을 합의된 보증금이나 차임을 기준으로 산정하는 것보다 독일의 지역통상 비교차임과 비교 가능한 보증금 및 차임에 대한 기준을 근거로 산정하는 것이 효율적인지.

33) 비교, 5%의 차임 및 보증금의 증액상한비율의 적정성에 관한 비판적 견해는 다음을 참조. 이도국, “독일 주택임대차관계에서의 차임에 관한 연구 -최근 독일 개정법을 중심으로-”, 법학논총 제36집 제2호, 한양대학교 법학연구소, 2019, 196쪽-197쪽, 차임의 5% 인상제한조항에 대한 비판: ① 차임의 5% 인상제한은 임대인이 기존 임차인과 재계약을 회피하게 하는 사유로 작용함으로써 오히려 임대주택시장을 위축시키는 등 임차인에게 불리한 효과로 작용하는바, 임차인이 5%의 최고인상율을 주장하면 대부분 임대인은 이 조항에 구속받지 않기 위해 임차인과 계약갱신을 하지 않고, 임대인이 새롭게 차임, 보증금을 제시하여 다른 임차인을 찾는 방법을 찾는 역할을 함, ② 5%의 인상제한조항이 새로운 임차인과 계약을 체결할 때 적용되지 않기 때문에, 사실상 차임의 5% 인상제한조항은 주택임대차관계에서 차임보호의 관점에서 더 이상 큰 의미를 갖지 못함; 이도국, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고”, 17쪽, 차임의 5% 인상제한조항에 대한 비판: ① 5%의 증액상한선 제시는 임대인의 재산권행사에 대한 지나친 간섭, ② 5%의 비율로 정한 것에 대한 합리적 제한비율인지 문제, ③ 신규계약에서 차임과 보증금이 상승되는 문제.

우리 전월세 제한에 관한 정책결정과 입법을 위해서는 이러한 시사점에 대한 체계적인 논의와 철저한 검증이 이루어져야 할 필요가 있다고 생각된다.

참고문헌

1. 단행본

양창수, 2021년판 독일민법전 총칙·채권·물권, 박영사, 2021.

Günter Dürig/Roman Herzog/Rupert Scholz/Bernd Grzeszick (Hrsg.),
Grundgesetz 100. Ergänzungslieferung, 1. Aufl., C.H.BECK, 2023.

2. 학술지

이도국, “독일 주택임대차관계에서의 차임에 관한 연구 -최근 독일 개정
법을 중심으로-”, 법학논총 제36집 제2호, 한양대학교 법학연구
소, 2019, 181-202쪽.

_____, “현행 주택임대차보호법상 임차권 보장에 관한 소고”, 법과정책
연구 제22집 제3호, 한국법정책학회, 2022, 3-33쪽.

최윤석, “2019년 독일 임대차조절법에 따른 차임인상제동에 관한 연구
-도입가능성 검토를 중심으로-”, 법학논총 제42권 제3호, 전남
대학교 법학연구소, 2022, 147-176쪽.

3. 웹자료

Bayerische Staatsregierung, „Pressemitteilungen: Bayern erweitert
Mieterschutzverordnung/Mietpreisbremse gilt für fünf weitere
Städte und Gemeinden/Justizminister Eisenreich: „Menschen mit
normalen Einkommen, Senioren und Familien müssen sich das
Leben auch in Regionen mit knappem ...“, <<https://www.bayern.de/bayern-erweitert-mieterschutzverordnung-mietpreisbremse-gilt-fuer-fuenf-weitere-staedte-und-gemeinden-justizminister-eisenreich-menschen-mit-normalen-einkommen-senioren-und-familien-muessen-si/>>, 검색일: 2023. 9. 23.

Landeshauptstadt München, „Mietspiegel für München 2023 – Informationen zur ortsüblichen Miete“, 2023, <https://2023.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2023_Broschuere.pdf>, 검색일: 2023. 9. 23.

Landeshauptstadt München Sozialreferat, „Mietspiegel für München 2023“, 2023, <<https://2023.mietspiegel-muenchen.de/>>, 검색일: 2023. 9. 23.

Rheinische Immobilienbörse e. V. u. a., „Kölner Mietspiegel“, April 2023, <https://www.rheinische-immobilienboerse.de/upload/Koeln_2023_mit_1401.pdf>, 검색일: 2023. 9. 23.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD), Bündnis 90/Die Grünen und Freie Demokratische Partei (FDP), „Mehr Fortschritt Wagen - Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“, <<https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/1f422c60505b6a88f8f3b3b5b8720bd4/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1>>, 검색일: 2023. 9. 23.

4. 보고서

박철호, 제380회국회(임시회) 제1차 법사위원회: 주택임대차보호법 일부개정법률안 검토보고(임대차 존속보호를 위한 계약갱신요구권 등 도입, 윤후덕 의원 외 4명 대표발의), 법제사법위원회, 2020. 7.

홍윤선/이상훈/이선미, 민사법 정비시리즈 I: 독일의 임대차관계에서의 차임액의 규율 및 인상방식의 검토, 국내법상 도입 가능성에 관한 연구 (上), 한국법학원, 2019.

5. 입법자료

백혜련/정성호/황운하/고영인/김용민/김희재/이인영/김승남/조오섭/윤

관석/권인숙/김민석/박성준/양정숙/최종윤/박정/박영순/홍익표
의원(18인), 주택임대차보호법 일부개정법률안(백혜련 의원 대
표발의), 의안번호 360, 2020. 6. 11.

[Abstract]

Anregungen der deutschen Mietpreisbremse für das koreanische Mietrecht

Youn Seok Choi*

Aufgrund der drastisch steigenden Mietpreise sah sich der koreanische Gesetzgeber im Jahr 2020 gezwungen, Regulierungsmaßnahmen gegen den Anstieg von Mietpreisen zu ergreifen. Nach den daraufhin neu eingeführten Regelungen im koreanischen Wohnungsmietschutzgesetz kann der Vermieter die Erhöhung der Miete bzw. der Kautions nur bis zu 5% der vereinbarten Miete und/oder der Kautions verlangen. Der Gegenstand der aktuellen Regelung ist (lediglich) die Mieterhöhung. Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses wird dagegen nicht reguliert.

Vor diesem Hintergrund stellt diese Arbeit die Kernregelungen der deutschen Mietpreisbremse vor und arbeitet ihre Anregungen für das koreanische Mietrecht heraus. Im Einzelnen werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, die ortsübliche Vergleichsmiete sowie der Mietspiegel anhand von Beispielen näher betrachtet. An die Einführung in die Mietpreisbremse anschließend werden zusätzlich noch die Bestimmungen zur Mieterhöhung im BGB kurz erläutert, um einen Vergleich zum geltenden koreanischen Mietrecht anzustellen.

Mit Blick auf künftige rechtspolitische Entscheidungen bezüglich der Mietpreisregulierung kommt der Verfasser zu dem Ergebnis, dass die deutsche Mietpreisbremse folgende Anregungen für das koreanische Mietrecht enthält, die der Gesetzgeber berücksichtigen könnte: 1) Regulierung der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses, 2) Bestimmung von gewissen Gebieten, die mit „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ vergleichbar sind, 3) Bereitstellung von Daten, die wie

* Assistant Professor, Chungnam National University Law School, Dr. iur.

die „ortsübliche Vergleichsmiete“ fungieren, 4) Kappung der Mieterhöhung durch ihre Berechnung anhand der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses (statt der durch die Parteien frei vereinbarten Miete).

[Key Words] Mietpreisbremse, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, ortsübliche Vergleichsmiete, Mietspiegel, Mieterhöhung