

전세의 금융적 특수성을 고려한 전세제도의 기원에 관한 연구*

- 조선후기 세매관습을 중심으로 -

A Study on the Origin of the Jeonse System from a Financial Perspective
- Focused on the Semae Custom of the Late Joseon Dynasty -

최 영 상 (Choi, Young-Sang)**

< Abstract >

The origin of jeonse (傳賁), a distinctive Korean housing lease system, remains unclear. Previous studies have mainly traced its origin by comparing the legal characteristics of present-day jeonse with those of earlier related customs, while paying relatively little attention to its financial characteristics.

This study analyzes the financial structure of the present-day jeonse deposit in conjunction with its legal characteristics. It identifies three interlinked features: dependence on subsequent tenants as the source of repayment, indeterminacy in the substantive maturity structure, and the capitalization of debt. Together, these features give the jeonse deposit the character of a hybrid financial instrument combining attributes of debt and equity. Based on this framework, the study cross-analyzes official records from the Seungjeongwon Ilgi (1742 and 1798) and a private account from the Nosangchu Ilgi (1796).

The analysis shows that sejeon (貰錢), the deposit used in the semae (貰賣) custom of the late Joseon dynasty, displayed financial-structural characteristics similar to those of the present-day jeonse deposit. This study provides a structural framework for interpreting the financial distinctiveness of jeonse. It also presents evidence, from the perspectives of economics, finance, and real estate studies, supporting the interpretation of the late-Joseon semae custom as a prototype of jeonse.

Keywords : Jeonse(傳賁), Semae(貰賣), Jeonse Deposit, Sejeon(貰錢), Hybrid Debt

* 본 논문은 2023년 한국부동산분석학회 하반기 학술대회 발표논문인 '전세의 기원에 관한 연구'와 2024년 주택금융리서치에 발표한 논고인 '전세의 원형, 조선후기 세매관습의 특성에 관한 연구'를 대폭적으로 수정 및 보완하고 다시 집필하였음.

** 본 학회 기관회원, 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원, accys36@gmail.com, 주저자

I. 서론

1. 연구의 필요성

전세는 한국에서 특정하기 어려운 과거부터 보편적으로 활용되어 온 임차방식으로, 한국 주택시장에서 중요하고 특별한 위상을 가지고 있음에도 불구하고 그 기원이 명확히 밝혀지지 않았다. 전세는 관습에서 출발하여 제도로 굳어졌기 때문에, 역사적 기간에 걸쳐 당대의 경제적·사회적 여건에 따라 관습적·정책적 변형이 지속적으로 덧씌워져 왔다.¹⁾ 그 결과, 전세는 다양한 속성들이 점진적으로 누적되어 그 형태와 구조가 점점 복잡하게 변화해왔다.

어떠한 관습이 후대에 이르러 제도로 정리될 경우, 형성 당시의 양태(樣態)는 상당부분 변화되기 마련이다. 그리고 과거의 원시적 형태에서는 쉽게 관찰할 수 있었던 관습의 목적과 필요성, 시대적 배경과의 관계성 등을 현재의 관점에서는 파악하기가 어려워진다.

전세 또한 마찬가지인데 그 기원이 명확하게 규명되지 않은 탓에, 이 특수한 임차관습의 원형이 어떠한 시대적·경제적·사회적 배경 하에서 발생하였고, 어떠한 과정을 통해 현재에 이르렀는지를 파악하기 어렵다. 이로 인해 우리는 전세를 오랜기간 친숙하게 사용해왔지만, 전세관습-전세제도의 다양한 면면을 정밀하게 이해하고 있다고 보기는 어렵다. 전세에 대한 다양한 오해와 잘못된 통념 등이 자리잡은 배경에는 전세의 기원 및 변천에 관한 검토가 충분치 않아, 그 본질적인 전모(全貌)를 파악하지 못한 것이 주요한 원인으로 작용했다고 볼 수 있다.

전세와 같은 특수하고 고유한 주택 임차관습에 관심을 가지는 법학·경제학·부동산학 등 각 학계의 전세 관련 연구는 상당기간 많은 변모를 거친 현재시점의 전세제도를 대상으로 그 파급효과와 각 요소별 특성, 시장과의 상호관계 등을 주로 다루어 왔다. 특히 법학-법사학계를 제외한 다른 학계들의 경우, 현행 전세제도에 관한 연구의 관점들과 과거 관습적 전세에 관한 연구의 관점들이 서로 단절되어 있다.

그리고 이러한 관점의 단절로 인해 마치 과거의 전세관습과 현행 전세제도를 별개의 독립적 성격의 제도로 인식하는 경향이 학계 전반에 자리잡고 있어, 과거와 현재를 연결하여 분석하는 연구는 그 필요성에 비해 거의 없는 것이 그 현실이다.

많은 사람들에게 실체적이고 중요한 영향력을 미치는 관습일수록 그 기원에 관한 분석이 중요하다. 경제시스템과 사회시스템에 미치는 영향이 큰 주요한 관습의 출발점을 이해하지 못하면 해당 관습이 어떤 목적과 시대적 필요성에 의해 형성되고 변화하여 지금에 이르렀는지 파악하기 어렵기 때문에, 근원적 이해의 부재가 초래하는 문제 또한 커지는 경향이 있다.

또한 관습 및 제도의 본질적 특성의 근원을 이해하지 못할 경우, 해당 관습 및 제도로 인해 촉발되는 당대의 문제에 대한 해결책의 도출 또한 어려워진다. 따라서 전세제도의 기원을 찾기 위한 체계적이고 통합적인 관점의 연구가 필요하다.

2. 전세의 기초구조

전세는 소액의 보증금이 수반되는 일반적인 임차방식인 월세와는 달리,²⁾ '주택 임대차 계약'과 '전세보증금 금전 대차(貸借)계약'이 결합된 교차적 계약구조를 가지고 있다. 즉 주택의 점유 및 사용을 필요로 하는 임차인이 임대인에게 일정 금액의 전세보증금을 기간을 정하여 빌려주고, 임대인은 그 기간 동안 임차인에게 주택의 점유·사용권을 부여하며, 임차기간 종료시 임차인은 보증금을 온전히 반환받는 구조이다.

이과정에서 주택의 사용료인 월세와 보증금의 사용료인 이자가 서로 상각되며, 계약종료시 보증금은 온전하게 전액 반환되기 때문에, 전세는 그 외형상 무월세·무이자 형태의 특성을 가진 것으로 보여진다.

그리고 이러한 외형 때문에 전세는 마치 주택의 무상 임차사용 형태로 보이는 상당히 이채로운 특성을 가진 임대차 제도처럼 여겨진다.

이를 구조적으로 정리해 보면, 전세는 ① 주택의 점유사용권을 매개로 한 임차계약, ② 사인(私人) 간 목돈³⁾의 금전 대차(貸借)라는 사금융적 채권계약이라는

1) 가깝고 중요한 예시로, 1981년 주택임대차보호법 제정을 통해 전입신고에 의한 임차인의 대항력 확보 및 1년의 최소 계약기간 설정이 가능해진 것, 1989년 주택임대차보호법 개정에 따라 전세기간이 1년에서 2년으로 확장된 것, 2020년 임대차 3법을 통해 계약갱신청구권 및 전월세 상한제, 전월세 신고제가 도입된 것 등을 들 수 있다.

2) 한국을 제외한 대부분의 국가에서 월세의 월세 보증금은 보증금이 없거나, 있을 경우 월세의 2-4배의 수준에 이른다.

3) 전세보증금은 구체적인 관련 통계의 집계 이후와 이전을 통틀어, 전세의 존재가 인식된 역사적 기간 동안 대부분 평균적으로 주택 매매

두 가지 상이한 계약을 두 축으로 구성되어 있으며, 이 두개의 축은 겹으로 보기에는 별개의 관계처럼 보인다. 하지만 실제로는 주택의 점유-사용권이라는 물권적인 법적기능의 요소에 기반한 담보금융이라는 연결성 하에서, 자금의 흐름과 법적 권리관계가 맞물려 작동한다.

이러한 전세의 기초구조 위에서, 주택 임차계약에서 비롯된 법적 특수성과 금전 대차계약에서 비롯된 금융적 특수성은 서로 결합되며, 제도의 특성적인 뼈대를 이룬다. 그리고 법적계약과 금융적 계약이라는 두 축의 결합에서 전세제도 고유의 다층적인 특수성이 형성된다. 양축의 논리와 메커니즘은 각각 독립적으로 작용⁴⁾⁵⁾하면서도, 전세라는 제도구조의 틀 안에서 상호적으로 영향을 미친다. 따라서 전세제도의 진체(眞體)를 해석하고 이해하기 위해서는 법적 특수성과 금융적 특수성을 각각 분리하여 분석하되, 동시에 그 연결적 성격과 상호작용의 동학적 구조를 함께 분석해야 한다고 볼 수 있다.⁶⁾

3. 연구의 구성과 목적

본 연구의 구성은 다음과 같다. 먼저 2장에서는 전세의 기원 관련 선행연구들을 심층적으로 분석한다. 3장에서는 2장의 분석을 기반으로 경제금융적 관점에서 현행전세 및 전세보증금의 금융적 특수성을 분석한다. 4장에서는 조선후기 세매관습-세매보증금의 금융적 특성을 살펴보고, 세매의 금융적 특성이 현행 전세-전세보증금의 금융적 특수성과 어떠한 유사성을 공유하는지를 분석한다. 그리고 해당 분석을 통해 조선후기 세매관습을 원시적 전세로 추정할 수 있는 증거를 금융측면의 관점에서 제시한다. 5장의 결론에서는, 연구의 주요 내용과 학술적 기여점을 정리하고 후속 연구의 필요성을 제시한다.

본 연구는 연구의 방향성이 가지는 특성상, 정성적이고 이론적인 성격을 가진다. 따라서 선행연구를 분

석하는 2장의 경우 단순한 선행연구 검토의 차원을 넘어, 기존 견해의 심층적인 분석에 집중하는 특징을 가지고 있다. 전세의 기원 추정에 관한 연구들은 주로 법학-법사학의 영역에서 진행되어 왔다. 이로 인해 해당 견해들의 여러 흐름을 통합적으로 분석하고, 이를 경제-금융-부동산학의 관점에 기반하여 전세의 다층적 구조를 분석하는 것은, 학제 간 연구의 특성상 상당 부분 관점 간의 입장을 고려하여 재정리해야 할 영역이 존재한다.

따라서 본 연구의 2장은 기존연구의 축적된 견해 간 논의의 흐름을 체계적으로 재구성하는 과정 그 자체로써, 본 연구의 주요 분석내용 중 하나로 기능한다. 그러므로 2장은 일반적인 선행연구 검토 방식과는 다른 심층적 분석을 시도하였다. 그리고 이러한 선행연구 분석을 기초로, 본 연구는 기존의 연구들과는 다른 관점에서 전세의 기원을 탐색해 나아간다.

본 연구는 「현행 전세가 어떤 특수한 관습에서 유래했다면, 현행 전세의 주요한 축을 이루는 법적-금융적 측면의 구조적 특수성을 중심으로, 그 기원을 역으로 거슬러 탐색해 가면 전세의 기원을 찾을 수 있지 않을까?」라는 의문을 연구의 출발점으로 삼는다.

해당 의문을 풀어가기 위해, 본 연구는 먼저 기존 법적측면의 특성 분석과 연결하여 현행 전세의 금융적 특수성에 관한 새로운 관점의 견해를 제시한다. 그리고 현행 전세-전세보증금의 금융적 특수성을 중심으로, 조선후기 사료에 나타난 세매관습 및 세매보증금의 양태에서, 그 공통적인 유사성을 탐색하여 분석하는 방식으로 논의를 전개한다. 이를 통해 전세의 기원과 원형에 관해, 경제·금융적 관점에서 새로운 학술적 근거를 제공하는 것이 본 연구의 핵심적이고 주요한 목적이다.

가격의 5할에서 8할에 이르는 대규모 금액수준을 형성해왔다.

- 4) 임차계약에서 발원하는 전세의 법적 특수성은 점유사용권-용익물권에 기반한 물권적 속성의 담보로써, 주택의 사용권리를 기반으로 자금의 차입과 반환이 이루어진다는 점에서, 일반적인 소유권리 기반 물권적 담보 구조와 구별되는 특수성을 가진다.
- 5) 금융적 특수성의 경우, 전세보증금의 보증금이자 대출채권이라는 이중적 특성이 대중 일반에게 관습적으로 공유되는 공통된 인식에 기반하여 사회전반에 통용되는 것에 그 1차적 특수성이 있다. 그리고 이러한 공통의 사회인식에 기반한 전세보증금은, 임대인에게는 자본적 성격을 가지고 조달되는 부채이자, 임차인에게는 보증의 성격을 가진 회수성 금융채권이라는 이중적 활용 구조를 가지게 된다.
- 6) 전세를 이해하기 어려운 이유는 앞서 살핀 것과 같이, 전세계약 자체가 법적권리체계와 금융적 자금흐름의 특수성이 결합된 이중적 계약에 기반하고 있고, 그 결합된 본체 또한 제도적 메커니즘의 동학이 제도 자체의 여러 변인들과 다층적으로 상호작용하면서 작동하기 때문이다.

II. 전세의 기원 관련 선행연구 분석

부동산은 보통 그 물리적·외형적 성격에 따라 토지나 건물로 구분되거나, 활용의 목적에 따라 주택과 비주택, 상업용과 주거용, 생산성 부동산과 비생산성 부동산 등으로 구분되어져 왔다.

그러나 대표적인 실물자산인 부동산을 자산자체에 내재된 본질적인 효용(utility)이라는 관점에서 크게 구분하여 살펴보면, 그 효용은 부동산의 소유 그 자체로 발생하는 효용(자산가격 상승)과 부동산을 물리적 실체(實體)로 사용함으로써 발생하는 효용(농작물의 생산, 주거로의 이용, 생산수단으로써의 이용 등 실질적 사용)으로 나뉜다고 볼 수 있다.

실물자산으로써 효용을 중심으로 부동산을 분별하는 것은 경제학 혹은 부동산학적인 관점이라고 볼 수 있는데, 이러한 부동산과 관련한 효용의 구분은 법학의 영역에서는 법적 권리체계, 특히 물건법의 법체계와 연결되는 측면이 있다. 법학의 민법-물권법의 체계에서도 부동산의 권리는 점유권-소유권-제한물권의 체계로 구분되고, 제한물권은 다시 담보물권과 용익물권으로 나뉜다.

그리고 해당 체계안에서 담보물권은 소유의 효용과, 용익물권은 사용의 효용과 각각 대응된다고 볼 수 있다.⁷⁾ 즉 부동산은 경제적 효용과 법적 권리관계가 연결된 다층적 구조 특성을 가진 자산으로 이해할 수 있다. 그런데 한국의 전세-전세권은 이러한 부동산과 관련한 복합적 권리체계 안에서도, 한국에만 존재하는 고유한 성격이 내포된 이질적인 형태의 용익물권으로 오래전부터 인식되어져왔다(곽윤직, 1962).⁸⁾

또한 이 특수한 전세-전세권은 임차인과 임대인간 주거 및 사용과 관련한 권리를 매개로 전세보증금이라는 목돈이 오가는 특유의 속성으로 인해, 채권적(債權的) 요소와 물권적(物權的) 요소가 모두 내재된 권리로

인식되어져 왔다.

현행 전세제도는 구한국기(대한제국시기)-일제강점기-해방정국 등을 거치면서 전세관습을 민법으로 제정하는 과정에서 전세권을 설정하면서 제도화된 결과이지만, 그 일련의 법적 체계의 근거와 연원에 대한 해석은 법학계내에서도 견해의 차이를 보인다. 이로 인해 전세의 원형과 기원에 관한 논의 또한 여러 견해가 대립되어온 측면이 있다.

주택의 특성상 소유권리와 연결된 물권적 요소의 담보적 기능과 채권적 요소의 지급 및 반환 측면을 중시하는 견해(윤대성 1988, 2009)⁹⁾는 전세의 원형을 관습상의 담보물권을 기초로 하는 가사전당으로 보며, 전세의 사용권리적 요소를 상대적으로 중시하는 견해(이홍민, 2012)¹⁰⁾는 조선후기 특수한 매매관행인 환퇴관습을 전세의 원형으로 본다고 정리할 수 있다.¹¹⁾

한편 기존 견해들의 한계를 지적하고, 다른 방향성에서 전세의 기원을 우리나라 고유의 관습으로 보고, 보다 과거의 관습에서 원형을 찾는 견해도 등장했다(문준영, 2013).¹²⁾ 이러한 새로운 연구흐름으로 인해 전세의 기원에 관한 연구흐름은 더욱 복합적인 해석이 필요한 영역으로 진입하고 있다고 볼 수 있다.

전세의 기원을 법학·법사학의 관점에서 탐색하는 연구들은 현행 전세제도의 법학적 해석론 뿐 아니라, 경제·금융·부동산학의 영역에서의 전세제도의 금융적 특수성에 관한 인식론과도 직결되기 때문에 매우 중요하다. 그럼에도 불구하고 법학·법사학계에서 진전되고 축적된 학술적 성과는 법학계의 영역에서만 주로 논의되고 있어, 가사전당을 전세의 기원으로 보는 견해 이외의 다른 연구성과는 많이 알려지지 않았다.

따라서 본 장에서는 기존 선행연구의 축적된 결과를 심층적으로 조망하고, 각 견해의 근거 및 견해 간의 관계를 체계적으로 분석하였다. 더불어 최근 경제·부동산학계에서 제시된 다른 관점의 견해까지 포함하여

7) 법학, 경제학, 부동산학의 통합된 관점에서, 주택과 토지등의 여러 형태를 포괄하는 부동산이라는 자산은 그 자산 자체의 성격상, “담보 및 용익 물권적 성격”과 관련한 법적 권리의 개념과 “소유 및 사용에 관한 효용”이라는 경제적 효용의 개념이 복합적으로 내재되고 중첩되어 있다고 볼 수 있다.

8) 곽윤직은 “전세권제도는 외국의 입법례에서는 찾아볼 수 없는 우리 민법만이 가지는 특유한 제도로서 민법에서의 이채로운 존재”라고 보았다. 郭潤直, 「傳賃權制度에 대한 若干의 考察」, 『서울대학교 法學』 3-2(1962), 264면, 실제로 대륙법 체계의 영향을 받은 일본 법체계는 다시 한국의 민법체계에 강력한 영향을 미쳤는데, 한국의 민법-물권법 체계내에 존재하는 전세권이라는 법적권리는 그런 영향력과는 별개로 한국의 민법 체계내에만 존재하고 있다.

9) 윤대성, “傳賃權의 變遷과 機能”, 『한국전세권 법연구』, 한국학술정보, 2009, 107~108면, 초판은 1988년 발간

10) 이홍민, “전세권의 본질과 전세금반환채권의 양도”, 『법과 정책』, 17-2, 2011

11) 권재문, “전세권의 법적 성질”, 『법사학연구』, 제49권, 2014

12) 문준영, “구한국기 임대차 분쟁과 전세관습”, 『법사학연구』, 제45권, 2013

통합적인 고찰을 진행한다. 그리고 이를 통해 현행 전세의 금융적 특수성 규명의 필요성 및 해당 특수성을 토대로 하는 전세의 원형 추정에 관한 다층적 논의의 기반을 마련한다.

1. 가사전당유래설 - 물권적 담보특성 중시 관점

전세의 기원에 관해 가장 널리 알려지고 오래된 견해는 전세가 전당(典當) 혹은 가사전당(家舍典當)에서 기원했다고 보는 견해이다.¹³⁾¹⁴⁾ 이 견해들 가운데 가장 대표적인 연구는 윤대성(1988, 2009)¹⁵⁾의 연구로, 윤대성 이후 전세와 관련한 대부분의 학술 연구들이 이 견해를 기반으로 전세의 기원을 설명하고 있다.

한국에는 부동산을 매개로한 금전대차의 방식으로 ‘전(典)-전당(典當)-가사전당(家舍典當)’이라는 전근대적 관습체계가 존재하는데, 윤대성은 이 체계 중 주택을 대상으로 하는 가사전당을 전세의 기원으로 보았다. 본 연구에서는 이 견해를 편의상 ‘가사전당 유래설’로 지칭한다.

가사전당 유래설의 기초가 되는 가사전당의 주요내용은 다음과 같이 정리해 볼 수 있다.¹⁶⁾

『가사전당 : 가사전당은 기존의 토지를 대상으로 하던 전당(典當)¹⁷⁾을 가옥(家屋), 즉 주택에 적용한 것이

다. 가사전당의 주된 목적은 금전 소비대차나 채무의 변제이며, 그 목적물은 가옥의 전체 또는 일부이다.¹⁸⁾

가사전당의 문기에 근거해 보면, 점유 이전 여부에 따라 가사전당은 채권자가 직접 점유하는 경우와 점유하지 않는 경우, 혹은 가옥의 문권(文券)만을 점유하는 경우 등 다양한 방식으로 구분되며,¹⁹⁾ 기간의 설정 및 점유의 여부에 따라 이자 지급의 유무 및 이자의 규모도 차별적인 것으로 나타난다.

가사전당 금액의 규모 및 이자의 납입 방법 또한 다양하다. 약 한 달 기한의 단기 전당에서 금전 대차 60냥에 무이자로 계약한 문기(광무2년, 1898년)가 있는가 하면, 3년을 기한으로 535냥의 대차에 연 이자 5백5십을 지급하는 경우(광서12년, 1886년), 약 3달 기한으로 주택과 토지를 겸해 75냥을 빌려주고 이자로 곡식 1섬 5말 및 기타 소액금전을 받는 경우(광서29년, 1903년) 등의 다양한 양태를 보이며, 전당 금액은 60냥에서 530냥 사이로 넓은 범위에 걸쳐 있는 것으로 나타났다. 이자는 금전 외에 쌀·곡식 등의 현물로 지급되는 경우도 있었다.²⁰⁾²¹⁾

가사전당의 존속 기간은 채무 변제 기한과 일치하며 보통 1년 미만인 경우가 많다. 유질특약(流質特約)²²⁾이 붙는 경우가 대부분으로, 기한의 도래와 함께 채무가 불이행되면 가옥의 소유권은 채권자에게 영구히 이전된다. 반대로 채무가 이행되면 가사전당은 소멸된다.』

- 13) 현대의 전세(傳賃)와 고려시대-조선시대에 행해진 전당(典當) 혹은 더 넓은 개념인 전(典)이라는 관습체계 간에 존재하는 유사성에 주목한 연구들은 그 연원이 오래된 편으로, 1980년대 이전부터 ‘전(典) 관습 및 전당이 전세의 기원이 아닌가?’라는 견해가 있어왔다.
- 14) 장경학, 『新物權法各論 上卷』, 서울考試學會, 1959; 최용환, “전세권연구-개정법을 촉구하면서”, 『사회과학 논총』, 37-52면, 1978; 李銀榮 外 共編, 『韓國民法理論의 發展(Ⅰ)』, 博英社, 1999, 396-397면; 윤대성, 『한국전세권법연구』, 한국학술정보, 2009, 40면 이하, 특히 107-108면.
- 15) 윤대성, 『한국전세권법연구』 한국학술정보, 발간 1988, 개정판 2009. 전세의 기원과 관련한 윤대성의 논문은 여러편이 있으나, 주요한 내용은 『한국전세권법연구』에 종합적으로 정리되어 있다.
- 16) 전당 및 가사전당은 개인 간의 사적 계약이므로, 계약의 형태에 따라 세부적인 내용은 다양한 부분에서 일정부분의 차이점이 관찰된다.
- 17) 전당(典當) : 금전이 필요한 토지의 소유자(채무자)가 해당 부동산의 소유권을 담보로 하여 채권자에게 자금을 대어받고, 채권자는 전당 계약의 일정기간 점유 혹은 사용수익하여 해당 채무의 변제가 될때 까지 해당 부동산을 점유-사용한다. 대여금의 이자는 전당의 수확물을 통해 일부나 전부를 충당하는 경우가 많으며, 만약 대여금이 계약기간내 최종적으로 상환되지 않으면 소유권은 채권자에게 완전하게 이전된다.
- 18) 가사전당 문기에 따르면, 가사전당에는 가옥의 전체를 전당하거나, 사랑채 등의 가옥의 일부를 전당하거나, 가옥과 토지를 같이 전당하는 등 다양한 유형의 가사전당 기록이 확인된다(윤대성, 『전세권법 연구』, 2009, 53-59면).
- 19) 윤대성의 가사전당 관련 문기의 해석을 보면 채권자가 직접 점유하는 경우와 점유하지 않는 경우로 나뉘고, 또한 가옥의 문권을 점유하는 형태도 존재하는 것으로 나타난다. 그리고 이는 법적 관점에서는 점유질과 비점유질, 문서를 담보로 하는 경우는 문서질로 다시 구분이 가능하다. 비점유질과 문서질 성격의 가사전당은 채권자의 직접점유가 동반되지 않는 것으로 보인다.
- 20) 윤대성(발간 1988, 개정판 2009), 53-65면. 가사전당의 문기 사례 및 이자 유형에 관한 구체적 내용은 해당 면수를 참조하였다.
- 21) 이 지점에서 가사전당은 무이자 무물세의 외형을 보이는 전세와는 차이가 있다고 볼 수 있다. 문기의 해석상 주택의 소유권리를 담보로 하는 가사전당의 특성과 금전대차로서 이자 수취가 가능한 점을 고려해 볼 때, 이를 직관적이고 재무적 관점에서 이해 할 수 있다. 예를 들어 채권자가 이미 거처를 보유하고 있어 주택의 직접점유가 필요치 않은 경우의 다주택자라면, 주택점유를 통한 상호상각보다는 이자를 받는 편이 수익성 측면에서 유리하기 때문에 이자만 수취하는 방식을 택하더라도 채권확보 및 수익성의 증대가 가능하다.
- 22) 유질특약(流質特約)이란 전당문기에 ‘기한이 지나면 영영허급(許給)한다, 영영차지(次知)한다’는 등의 문언이 붙은 것을 말한다.

가사전당의 주요내용을 정리하면, 가사전당은 「금전대차 및 채무의 변제를 주된 목적으로 하는, 부동산의 소유권리 담보기반의 사인간 금융거래」로 요약할 수 있다. 윤대성은 이점에 착목하여 물권적 담보 성격²³⁾을 중시하는 관점에서 전세의 기원을 가사전당으로 추정했다고 볼 수 있다.

전당-가사전당 유래설 관련 연구들은 기본적으로 가사전당과 현행전세의 외형적 유사성²⁴⁾ 및 법적-계약적 구조의 유사성에 주목해 왔고, 특히 윤대성은 물권적 담보제도 성격을 중심으로 가사전당과 전세 간의 유사성에 주목해 가사전당을 전세의 원형으로 추정했다고 볼 수 있다.

윤대성은 전세의 형성과정에 있어서, 가사전당이 대한제국-일제강점 시기를 거치면서 근대 민법체계의 입법 및 구성과정에서 현재와 같은 형태로 형성되었다고 보았다. 다시 말해 현행 전세는 1900년대를 전후한 시기에 일정한 법적판례가 축적되는 과정에서, 가사전당 관습이 왜곡의 과정을 거쳐 현행 전세와 같은 임대차의 관행으로 변형된 것이라고 추정했다.²⁵⁾

그러나 이를 소유권리와 사용권리 분별의 관점에서, 부동산과 관련한 물권성(물적 담보의 권리관계)의 주요한 요소 몇 가지를 쫓아내 살펴보면 두 제도 간 근본적인 차별성이 존재한다고 볼 수 있다.

즉, 두 제도는 물권적 요소를 담보로 하는 것은 유사하지만, 그 물권적 요소가 가사전당은 소유권리인 반

면 전세는 사용권리이기 때문에, 채무불이행시 부동산의 소유권이 이전 되는 여부에 있어 현격한 차별점을 가지고 있다. 윤대성 또한 한편으로는 이러한 지점을 비롯해 한국 고유의 임대차 성격이 내재된 전세와 가사전당 간 해석의 난점이 존재한다고 보았다.²⁶⁾ 그리고 이 지점을 문제로 보고, 가사전당과 현행전세 사이에 근본적인 차이가 존재한다고 보는 것같은 견해들 또한 있어왔다.

박신영(2000)은 전당 및 가사전당이 전세의 원형이라는 점에는 견해를 같이 하였지만, 중요한 차별점이 두 제도 간에 존재한다고 보았다. 첫 번째는 채무불이행시 목적물의 소유권 이전의 여부가 두 제도 간 차이가 있다는 점²⁷⁾이고, 두 번째는 전세는 채권자의 지위를 가진 세입자의 주택사용이 제도의 중요한 본질중 하나이나, 전당 및 가사전당의 경우에는 해당요소가 채권자의 직접사용이 전제되지 않는다는 점에 있어 두 제도 간 차이점이 있음을 인식하였다.²⁸⁾

그런데 박병식(2002)의 경우에는 이러한 차이점 때문에 본질적으로 전당은 전세의 원형으로 볼 수 없다는 견해를 보였다. 가사전당은 부동산 담보대출 성격의 사금융인 반면, 전세는 특수한 형태의 임차관행에 보증금 명목의 사적 대여가 결합된 것이므로 가사전당과 전세는 그 목적과 구조에 있어 본질이 다르다고 보았다.²⁹⁾

이를 요약하면, 가사전당은 「부동산의 소유권리를

23) 앞서 살펴본 것과 같이 물권적 담보성격에는 담보물권과 용익물권 등의 법적기능이 포괄된다.

24) 가사전당과 전세 간의 외형적 유사성은 다음과 같이 정리해 볼 수 있다. 첫 번째는 명칭의 유사성이다. 전세(傳賣)의 전(傳)은 전당(典當) 및 전당의 권리를 뜻하는 전권(典權)의 전(典)을 음기하는 과정에서 전세의 전이라는 명칭이 유래한 것으로 추정하는 견해를 기반으로, 전세와 전당 간의 명칭의 유사성을 기원의 한 근거로 들었다. 다음으로는 자금규모 및 기간의 유사성인데, 가사전당의 금액 수준(가옥 매매가격의 5-7할) 및 가사전당의 기간(대부분 1년 내외)이 전세의 금액 및 기간(전세의 경우 과거에는 1년이 계약기간)과 유사한 면이 있다고 보았다. 또한 가사전당 유래설은 가사전당이 토지-전답(田畠)을 대상으로 하는 전당이 아닌 주택-가옥(家屋)을 대상으로 한다는 점등의 유사성에 근거해 현행전세의 원형을 가사전당으로 추정했다.

25) 왜곡에 관한 논의는 견해가 충돌하는 지점이 존재한다. 이흥민(2012)의 견해에 따르면, 「가사전당유래설의 윤대성은 본래의 관습상 전세권을 양도. 전대해도 貸主가 이의를 하지 못했음에도 1912(明治45)년 3월 8일 조선고등법원 판결(民上 제15호, 『朝鮮高等法院判決錄』 1, 443~445면)은 “가옥소유자의 승낙을 얻어” 양도.전대하는 것으로 판결함으로써, 임차권의 양도.전대 법리를 수용하여 전세 관습을 왜곡했다고 보았지만, 이는 가옥소유자의 ‘승낙을 얻지 않고(承諾ヲ得ず)’라는 원문을 소유자의 ‘승낙을 얻어’로 오역한 데서 비롯된 것이다.” 라고 보았다(이흥민, 2012, 99면).

26) 윤대성은 이 지점에서, 한국 전세관습의 고유성은 원래 물적 담보제로서 가사전당에서 유래한 데서 비롯되는 것이 많고 전세제도가 일제강점기에 변화를 거치며 임대차계약의 일종으로 왜곡되었다고 보면서도, “우리나라의 전세제도를 근대법에 있어서의 임대차와 같이 법적으로 구성하는 것에 많은 난점이 있어 보인다.”고 언급하며 해석의 난점을 인정하였다. 이는 문준영(2013)이 지적한 것과 같이, 가사전당 유래설은 전세관습의 연원의 해명에 그치지 않고 일제하 전세 관습 변천의 역사상(歷史像)을 어떻게 인식할 것인가 라는 문제 까지 포함하는데, 윤대성의 연구에서도 전세의 고유성과 가사전당의 주요내용 간 괴리에 관한 인식이 나타난다는 점에서, 보다 복합적 관점의 추가연구가 필요함을 보여준다.

27) 박신영은 해당논문에서 다음과 같이 설명하였다. “전당의 경우 기한 도래시 자금을 빌린 부동산 소유자가 맡겨진 금액을 변제하지 못하면 전당 목적물인 전답을 借主가 채무의 변제 대신 취득하는 것으로 이자의 약정과 流質約定이 있는 것임에 비해, 전세의 경우는 가옥주가 전세금을 제대로 반환할 수 없는 경우에는 제3자에게 주택을 양도한 후 그 돈으로 변제할 수 있다는 점에서 유질약정이 있는 것은 아니라는 점이다.”

28) 박신영, 「주택전세제도의 기원과 전세시장 전망」, 「주택」 제64호, 2000, 38~39면.

29) 박병식, 「전세와 가사전당의 비교」, 「부동산학연구」 제28집 제3호, 2002, 11~12면.

담보한 전근대적 비제도권 사인간 금전대출 관행」인 반면 현행 전세는 「부동산의 사용권리에 기반한 비제도권 금융이자 무월세 임대차 관행」이라는 점에서, 전세의 기원을 가사전당으로 보기 어렵다는 견해가 이전부터 있어왔다고 볼 수 있다.

그리고 이러한 견해의 대립은 전세의 기원 추정에서 다른 방식의 접근이 필요함을 시사한다.

2. 환퇴 유래설 - 사용권리 확보 중시 관점

이흥민(2012)은 가사전당 유래설에 내포된 한계를 지적하고, 더 나아가 전세의 원형으로 조선후기의 환퇴관습을 주목하는 다른 방향의 관점을 제시하였다. 본 연구에서는 이를 편의상 '환퇴유래설'이라 지칭한다. 해당연구에서는 가사전당을 전세의 기원으로 보기 어려운 핵심적 문제로 가사전당의 소유권 이전 문제를 앞서 살펴본 것과 유사하게 지적했다. 이흥민은 “소유권에 관한 논점에 대해서 유질특약(流質特約)이 존재하는 전당-가사전당은 채무불이행시 소유권이 채권자에게 이전되는 부동산의 점유질(占有質)적인 성격³⁰⁾에서 유래한 것이지, 그것을 핵심으로 하여 가사전당을 현행전세의 원형으로 보기는 힘들다”라고 보았다.³¹⁾

다시말해 전당 및 가사전당의 법적계약적 구조는 단일적 성격의 물건 담보의 관행, 즉 일종의 부동산 담보대출에 가깝다고 볼 수 있어, 사용권리의 확보를 주된 목적으로 하는 현행 전세의 기원으로 보기는 어렵다고 지적했다.³²⁾ 이흥민의 관점에서 보면, 현행 전세의 핵심 특성 중 하나는 「세입자의 직접 거주 및 사용권리의 확보」이다. 사용권리 확보라는 측면에서, 전세는 임대

인의 「금전대차의 목적의 효용」만큼이나, 「세입자이자 채권자의 사용권리-거주권 확보라는 효용」이 존재하며, 이는 전세제도에 있어 주택의 사용편익이 실질적인 주요목적으로 작동한다는 점에서 부인하기 어렵다.

이흥민은 이러한 전세의 특성에 집중하여, 조선후기 한국 고유의 특수한 매매방식 중 하나인 환퇴관습³³⁾을 검토하면서 이를 전세의 기원으로 추정했다. 환퇴의 대략적인 주요 내용은 다음과 같다.

『환퇴 : 환퇴는 일정한 기간 또는 기간의 정함이 없이 전답등을 매매의 형식으로 거래하고 나중에 환퇴(還退), 즉 도로 물리는 것을 의미하는 특수한 매매관습이다.

환퇴의 기간에 따라 크게, 기한의 약정이 없는 환퇴, 특정기간 기한내 환퇴 약정, 특정기간 이후 환퇴를 약정하는 것 3종류로 나뉜다. 3종류 모두 매매대금을 돌려주면 토지가 환퇴되며, 약정기간이 정해진 경우에, 환퇴권이 행사하지 않으면 목적물은 매수인이자 채권자의 영구적인 소유로 이전된다.』

이를 정리하면, 환퇴의 경우 그 외형(外形)은 매매의 형식을 가지고 있으나 실질적으로는 매매가 아니라, 채권자의 토지 사용권리 확보가 주목적인 사인간의 환매조건부 대출금융의 성격을 가지고 있다. 그리고 이 과정에서 매매의 가액이 대여금의 역할을 하는 특수한 매매관행이라 볼 수 있다. 한편, 이러한 특수한 형태의 매매 관습은 조선시대에 다양한 형태로 존재했음이 확인된다.³⁴⁾

이흥민은 이러한 관행들이 「채권자의 직접사용」과

29) 박병식, “전월세제도의 이론적 고찰 모의실험을 통한 투자수익률 계산을 중심으로”, 『부동산학 연구』 제8권 1호, 2002, 60면.

30) 부동산의 점유질(占有質)적인 성격이란 채무자가 부동산의 점유를 채권자에게 이전하는 권리관계를 뜻한다. 부동산 중 전답토지(田畠土地)의 경우 점유질의 성격은 토지의 사용수익의 권리를 포함하는 개념인 경우가 보통이며, 이로 인해 동산의 점유질에 비해 보다 복합적인 성격이 있다고 볼 수 있다. 한편, 동산 및 부동산의 점유질은 ‘대명률’에 그 내용이 규정되어 있음에 비추어 ‘경국대전’ 이전부터 이미 성행하고 있었던 제도로 보인다(김재문, 『한국전통 채권법·가족법·소송법』, 동국대학교 출판부, 2007, 125~126면 참고).

31) 또한 이흥민은 “전세계약을 체결하면 소유자는 자신이 그 가옥의 주인이 아닌 것처럼 생각하고 또 전세입자 쪽에서는 자신의 가옥인 것처럼 생각한다”(京城帝國大學 社會調查部法律學班, 『傳貫慣行의實證的研究』 3, 『司法協會雜誌』 23-7, 1944, 15면)는 관념이 있는 점 등을 논거로 들면서 전세와 가사전당이 근원적 관념의 차이가 있음을 추가적으로 제시하면서 가사전당유래설의 한계를 지적했다.

32) 이흥민은 두 제도 간 청약의 관계도 상이하다는 점 또한 지목했다. “가사전당은 가옥의 소유자가 상대방에게 ‘돈을 빌려달라’는 청약을 하고 상대방이 이를 승낙하면서 그 담보로서 가사의 전당이 이루어지는 형태이지만, 전세는 세입자가 가옥의 소유자에게 ‘집을 빌려달라’고 청약을 하고 상대방이 이를 승낙하면서 이루어질 것이므로 두 제도 간에는 역시 차이가 있다.”

33) 환퇴는 물적 매도담보의 한 형태로 형식상으로는 매매의 형식을 가지나, 실질적으로는 채권채무관계의 존재를 내용으로 하는 채권의 환보제도이다(윤대성, 2012). 자세한 내용은 윤대성의 「전세권법연구」 중 물적 매도담보의 발전 부분 참고하였으며, 환퇴의 법사학적 검토는 장창민(2002)의 연구를 참조하였다.

34) 조선시대에는 특수한 형태의 매매관습이 다양한 형태로 존재했음이 확인되는데, 문준영의 분류에 따르면 영매(永賣), 권매(權賣), 전매(典賣) 등의 형태로 분류가 가능하고, 윤대성의 물적담보매매 관행의 분류에 따르면 환퇴, 퇴도지매매, 매도담보 등으로 분류가 가능하다. 즉 조선시대에는 현대의 관점에서는 이질적인 부동산 매매의 방식이 여러 가지 형태로 존재한 것으로 보인다.

「소유권 및 환퇴금의 환급가능성」을 동시에 내포하고 있다는 특성에 주목하였다. 즉 소유권이 아닌 사용권리 확보가 중심목적이지만 담보의 성격도 상당 부분 내포하는 복합적 계약이라는 점에서, 이 복합적 성격은 현행전세와 유사한 면이 있다고 볼 수 있다. 즉 환퇴는 사용권리 확보가 중심이 되는 관습으로써, 마찬가지로 거주권리의 확보가 중요한 현행 전세의 원형으로 볼 수 있다는 것이 이 견해의 핵심이다.

또한 이흥민은 전세가 조선말기 및 대한제국기 주택 수요의 급증이라는 사회경제적 환경하에서 거주권 확보라는 주택시장의 변화를 배경으로 발생하였을 것으로 추정하였다. 이점에서 사용권리 확보의 중요성이 증대하는 시대적 배경에 있어서도 전세와 환퇴가 유사하다고 보았으며, 이러한 점을 종합하여 전세의 기원을 환퇴로 보는 견해를 주장했다.

한편, 환퇴의 일종인 퇴도지 매매³⁵⁾의 경우에도 사용권리의 약정기간 간 매매라는 점에서 환퇴·퇴도지 매매와 같은 관습체계를 가지고 있으므로, 사용권리 확보의 관점에서 환퇴 및 퇴도지 매매를 전세의 원형으로 보는 견해에는 나름의 타당성이 있다고 볼 수 있다.

그러나 이를 사용권리와 소유권리가 분별되는 물권적 담보기능의 관점에서 보면, 환퇴 및 퇴도지 매매 모두 채무불이행시 결국에는 소유권이 이전되는 것은 공통적 특징이다. 다시 말해, 환퇴금의 반환은 매도담보 형태의 특수매매방식이 가지는 목적의 유사성이지만, 채무불이행시 소유권이 이전된다는 점에서는 종국적으로는 토지의 소유권리 담보·담보물권에 기반한 담보금융의 성격이 환퇴 및 퇴도지매매의 근원적인 법적 특질로 존재하고 있으므로, 사용권리 담보를 기반으로 하는 현행 전세와는 차별점이 존재한다.

여기에 더해 본 연구가 가지는 금융적 관점에서 볼 때, 환퇴 및 퇴도지매매는 온전한 보증금 반환이 이루어지지 않는 계약형태가 용인되는 구조로 구성되어 있다는 것이 또 다른 차이점 중 하나이다.

환퇴 및 퇴도지매매는 특수한 매매방식의 매매대금

의 성격이지만, 종국에 반환되는 보증금의 성격을 가진 환퇴금이 이자 혹은 사용료의 일부로 소진된다면, 타인 부동산의 유상적 사용에 가까워진다. 따라서 표면적으로 무월세·무이자 타인 주택의 무상사용의 구조를 보이는 현행전세와는 그 외형 및 계약당사자 간 보증금 반환에 관한 인식 모두에서 차이가 존재한다고 볼 수 있다.

더불어 전답을 빌려 사용하는 것과 주택을 빌려 사용하는 것은, 주택의 경우 효용이 공간의 점유에 그치는 반면, 토지의 경우 경작물 수취라는 실체적 효용이 존재하므로 수익성의 차원에서도 근원적 차이가 있다.³⁶⁾ 따라서 보증금의 온전한 반환 및 무이자·무월세의 특성을 보이는 현행 전세와 토지의 유상적 사용의 성격을 가지는 환퇴·퇴도지매매는 금융경제적 측면에서도 구조적 차별성이 있다고 볼 수 있다.

이러한 한계에도 불구하고 환퇴·퇴도지매매와 같은 관습 체계를 전세의 원형으로 보는 환퇴유래설은 나름의 타당성을 가지며, 가사전당 유래설과는 다른 관점에서 전세의 기원을 탐색하였다는 점에서 학술적 의의가 있다. 특히 사용권리 확보를 전세의 본질적 요소로 포착한 이흥민의 문제의식은 이후 문준영의 보다 진전된 견해로 이어지는 중요한 이론적 계기가 된다.

3. 세대유래설 - 고유한 주택임대차 관행과 범용적 부동산 금융의 결합 관점

문준영(2013)은 가사전당 유래설과 환퇴유래설의 한계를 지적하면서 전세의 기원을 조선 후기 세대 관습에서 찾는 새로운 견해를 제시하였다.

해당 연구에서는 세대 관습을 「조선에서 고유하게 형성된 특수한 임대차 관행」과 「동아시아 전반에서 활용되어 온 전(典)이라는 범용적 부동산 금융관습」이 결합하여 형성된 복합적인 관습으로 파악하였다.

문준영은 이흥민과 유사하게 가사전당 유래설이 물권적 요소의 담보특성 중시관점으로 인해 ‘주택의 소

35) 퇴도지매매(退賸地賣買)란 도지(賸地) 즉 전답의 경작권만을 환퇴할 조건으로 매도하는 것으로 전답자체의 매매가 아니므로 값도 지가에 비해 현저히 낮으며 기한을 정하거나 무기한으로 하는데, 환퇴와는 다르게 사용권리에 대한 매매·담보 대출이므로 기한에 따라 대출금이 온전히 상환되지 않는 경향이 있었다. 퇴도지 매매의 환퇴기한은 최대 10년인 것이 보통이며, 약정이 10년 이내의 기한일 경우 반액으로 환퇴하며, 10년이 기한일 경우 환퇴금이 반환되지 못하더라도 전답은 매도인에게 환급된다. 그러나 경작권·사용수익권을 매매하였음에도, 최종적으로 환퇴권이 행사 되지 않으면, 소유권 또한 매수인에게 귀속되는 것은 환퇴와 같아 환퇴의 일종으로 보기도 한다. 즉, 퇴도지 매매의 경우 계약에 따라 대출금의 상환이 온전하지 않은 경우가 있는 것이 특징이나 채무가 불이행 할 경우 소유권은 넘어가게 된다는 점에서는 환퇴와 유사하다.

36) 전답을 빌려 사용하는 것과 주택을 빌려 사용하는 것은 경제적 수익의 수취라는 측면에서, 추상적 효용의 측면(주거권, 사용수익권) 뿐 아니라 실체적 효용의 측면(경작물의 수취)에서도 근원적 차이가 있다.

유권리와 사용권리 담보의 괴리'를 설명하지 못하는 점을 해당견해의 한계로 보았다. 그리고 이흥민의 환퇴유래설 또한 토지·전답 중심의 특수한 환매조건부 매매방식으로써 결국에 소유권리가 담보이기에, 현행 전세의 핵심인 「주택 사용권리-용익물권적 담보 기반의 임대차 관행」이라는 구조를 충분히 설명하지 못하는 점을 한계로 지적하였다.

특히 환퇴에 대해서는 사용수익 확보에 착목하는 지점은 동의하지만, 환퇴의 대상(토지·전답)과 계약기간(최장10년)과 전세의 대상(주택)과 기간(1~2년)에 차이가 있다고 지적하였다.³⁷⁾

문준영은 가사전당 유래설과 환퇴 유래설에 관한 위와 같은 검토를 통해, 조선후기 고유의 임대차 관행인 세매관습을 전세의 원형으로 보았다. 세매관습의 경우, 주택가격의 5~7할의 목돈을 빌려주고 주택의 사용수익권을 얻는 계약 형태로, 당시 기준으로 임차권의 전대와 양도가 가능하였다. 그리고 전당 등 선순위 담보대출과의 병립이 가능한 특성이 있었다.

문준영은 특히 세매의 계약기간은 다양한 형태이나 대략 1년 내외인 점, 세매의 보증금인 세전(貰錢)을 대여금의 형태로 인식하는 점, 계약 만료 시 세전을 온전히 반환받는 구조를 가졌다는 점 등이 유사하고, 특히 무엇보다 세매와 전세 모두 「주택의 사용권리를 담보로 한 보증금이 매개가 되는 특수한 주택 임대차 관행」이라는 점에서 현행 전세제도와 법적·계약적 측면에서 높은 수준의 구조적 유사성을 가진다고 보았다.

문준영은 아울러 현행 전세가 가사전당과 환퇴에서 단선적으로 유래했다고 보기는 어렵지만, 동아시아에서 범용적으로 사용된 전(典)이라는 금융 관습 체계³⁸⁾ 안에서 세매를 비롯한 전당, 환퇴 등 각각의 관습과 제도가 서로에게 일정한 영향을 미치면서 전세 관습이 형성되었을 가능성을 제시하였다.³⁹⁾

문준영의 견해를 다시 정리하면, 현행 전세는 조선 후기 고유의 임대차 관행인 세매 관습과 동아시아에서 범용적으로 활용되던 전(典)이라는 금융 관습이 복합

적으로 변형 및 융합된 결과물이며, 그 가운데 가장 주류적인 전세의 원형은 세매(貰賣)라고 보는 것이 문준영 연구의 요지라 할 수 있다.

해당견해는 전세의 가장 기초적인 법적성격인 「부동산자산으로써 토지와는 구분되는 주택의 사용권리 담보의 성격을 가진 '전세권'이라는 특수한 형태의 법적권리」에 기반해 그 기원을 거슬러 탐색하여, 조선후기 세매관습을 근원적인 법적 특질의 관점에서 분석했다는 점에서 매우 큰 학술적 의의를 가진다고 볼 수 있다. 또한 지금까지 전술한 각각의 견해들을 종합해 볼 때, 문준영의 세매유래설은 전세의 기원과 관련한 다양한 방향성의 연구들 가운데 현재까지 가장 진전된 견해로 평가할 수 있다.

4. 전세의 기원에 관한 확장적 견해 - 전세를 부동산 담보금융 관행의 일종으로 보는 비교사적 관점

문준영이 임대차관행과 금융관습의 결합이라는 복합적인 관점에서 전세의 기원을 담구한 것과 일정부분 궤를 같이하면서도, 경제·금융·부동산학의 영역에서 전세의 보증금 전액 반환 및 무월세·무이자 형태에 주목하여 이를 보다 확장된 비교의 분석틀 속에서 해석하려는 방향성의 연구들도 있어 왔다. 이중 대표적인 연구로 김진유(2015)의 견해를 들 수 있다.

김진유는 전세를 한국 고유의 임대차 관행으로만 보지 않고, 보다 더 확장적 관점에서 통용적인 부동산 담보금융 관행의 한 유형으로 보았다. 김진유는 전세의 기원에 관한 담론에 있어 전세가 직관적이고 보편적인 부동산 담보금융 관행의 일종이라는 새로운 관점을 제시했다. 이를 통해 김진유의 견해는 전세를 과거와 현재의 다양한 문명권의 다양한 금융관습들을 비교 분석이 가능한, 확장적인 분석틀 안으로 위치시킨다.

해당연구는 대부분의 문화권에서, 부동산 자산이 사회적 채무의 가장 범용적이고 유효한 담보자산이었을 가

37) 환퇴는 토지 및 전답을 그 대상으로 하므로, 주택을 대상으로 하는 전세와는 근본적인 차이가 있고 기간이 길어질수록 토지에서 나오는 결과물로 인해 전세와는 실효적인 차이가 있기 때문으로 이를 구분한 것으로 보인다.

38) 문준영에 따르면 전(典)이라는 관습체계에 대해 “전(典)이나 전당(典當)을 반드시 중국에서 고유하게 형성되어 한국에 전해진 제도로 볼 필요는 없다. 채권담보수단으로서 ‘質’이나 저당 형태나, 조상으로 물려받은 것이자 가족의 유일한 생계수단인 토지를 나중에 회복할 권리를 유보하고 타인에게 넘기는 것은 중국에만 존재한 제도가 아니기 때문이다. 근세 유럽, 중국, 일본에서도 유사한 부동산 관습이 있다”라고 설명하면서, 전(典)이라는 관습체계가 세계적으로 드물지 않은 범용적 부동산 담보관습이라고 밝혔다.

39) 문준영(2013)은 “가사전당이나 환퇴 모두 典적인 속성을 갖는 제도라고 할 때, 어느 하나에서 다른 하나로의 이행을 상정하기보다는 전(典)적 관습들의 분화·진화 형태 속에서 가사전당, 전세, 환퇴 등을 자리매김하고 그 상호 관계를 검토하는 것이 더 생산적인 논의가 이루어 지지 않을까 한다.”라고 견해를 정리하였다.

능성을 전제한다. 그리고 이 전제를 토대로 전세의 외형이 부동산 자산의 담보적 기능에 기반해, 이자와 부동산 사용료가 상각되는 무이자·무월세 형태를 가지는 것에 주목하였다.

김진유의 연구에서는 Navarro(2008)의 견해를 인용하면서 메소포타미아 문명의 담보 금융관행인 안티크레시스(Antichresis)까지 거슬러 올라가는 고대의 사례부터, 해외의 유사한 사례인 인도의 거비(girvi) 및 보기(bogey), 또한 가장 유사한 사례로 볼리비아의 안티크레티코(anticretico)에 이르기까지, 전세와 유사하게 볼 수 있는 과거와 현재 및 다양한 문화권의 관련 관습들을 비교 가능한 범주로 포착하려 하였다.

그리고 이를 현행전세와 비교함에 있어 보증금을 맡기고 무월세의 임차방식이라는 측면에서 동일한 형태의 관습으로 보았다. 이는 한편으로 직관적이면서 자연스러운 관점이다. 왜냐하면 농경시대에 들어선 이후

인류가 토지-부동산을 활용하기 시작한 이래, 제도권 금융이 존재하지 않는 전근대적인 경제 시스템 하에서, 사적 채무의 담보로 기능할 수 있는 가장 유효한 자산은 동서고금(東西古今)을 막론하고 토지-부동산 일 것으로 추정되기 때문이다.⁴⁰⁾

김진유의 연구에서 인용된 연구들(Navarro 2008; Farfan 2002; Ambrose and Kim 2003) 또한 이와 유사한 관점에서 전세를 파악하고 있으며, 김진유가 안티크레티코와 전세를 대조하는 과정에서 나타난 관점 또한 이러한 무이자-무월세 및 온전한 보증금의 반환에 관한 특성을 중심으로 전세 및 유사사례를 비교 분석하였다.⁴¹⁾

그러나 앞서 문준영(2013) 및 이흥민(2012)의 견해가 가지는 관점을 통해 해당견해를 바라보면 해당분석은 관점의 차이가 존재한다. 김진유의 연구에서 거론된 고대와 중세 및 해외의 유사 사례들은 소유권리 담

〈표 1〉 현행전세 및 전세 유사관습-제도 및 안티크레티코(볼리비아) 비교 분석

	담보의 성격 및 계약의 주요목적	1. 계약요청의 주요 주체 2. 채권자의 직접 점유사용 여부 3. 계약의 기간, 보증금 규모 4. 이자납부의 형식 및 방법	대여금 - 보증금 미반환시 소유권 귀속 여부	선순위 담보 대출 병립 여부
전당·가사전당	토지 및 주택 소유권리 담보 + 실질 점유여부는 선택, 금전대여 혹은 채무변제	1. 주택 소유자(채무자)의 요청 2. 직접 점유 선택적, 보통 비점유 3. 보통 1년 내외, 5-7할 4. 일정수준의 이자 납부	소유권 귀속	일물일전(一物一典) 원칙하에 병립 불가
환퇴·퇴지매매	전당토지 중국적 소유권리 담보 + 전당토지의 점유사용, 조건부 특수매매의 일종	1. 토지소유자(채무자)의 요청 2. 직접 점유사용 전제 3. 5-10년 내외, 4-5할내외 4. 토지수확물로 이자 총당	소유권 귀속	명목상 매매형식이므로 병립 불가
세매관습	주택 사용권리 담보 + 주택의 임차, 사인간의 금전대여	1. 임차인 (채권자)의 요청 2. 직접 점유사용 전제 3. 보통 1년, 5-7할 4. 월세-이자 상각	소유권 불귀속	전당 등 선순위대출 병립 가능
안티크레티코	주택 소유권리 담보 + 주택의 임차, 사인간의 금전대여	1. 임차인 (채권자)의 요청 2. 직접 점유사용 전제 3. 보통 1년, 2-4할 4. 월세-이자 상각	소유권 귀속 (사인간 비제도권 주택담보 대출)	선순위 대출 병립 불가
현행전세	주택 사용권리 담보 + 주택의 임차, 사인간의 금전대여	1. 임차인 (채권자)의 요청 2. 직접 점유사용 전제 3 1년에서 2년으로 확장, 5-8할 4. 월세-이자 상각	소유권 불귀속	선순위 대출 병립 가능

자료: 윤대성(2009); 이흥민(2012); 문준영(2013); 김진유(2015)의 연구를 참고하여 저자 작성.

40) 현재에도 개인 간 계약만 이뤄진다면 부동산 소유권 기반 담보 대출이 사인간에 가능하다. 마찬가지로 과거에도 사인간의 토지와 주택을 위시한 부동산 중심의 개인 간 담보 대출은, 시대와 문명권에 상관없이 존재할 가능성이 매우 높다.

41) 김진유의 연구는 한편으로는 Ambrose and Kim(2003); Ronald and Jin(2015) 등과 같은 전세를 한국 고유의 관습으로 보는 해외의 견해들도 병행하여 설명하고 있으며, 전세의 기원에 관한 국내연구로는 윤대성의 가사전당 유래설을 차용하고 있다.

보를 기반으로 하는데, 한국의 전세는 주택의 소유권 리 담보가 아니라 사용권리 담보라는 법적 특질이 구조적 핵심이므로, 해당 사례와 현행 전세와는 현격한 거리가 있다고 볼 수 있다.

김진유의 견해는 소유권리에 기반한 사인간의 부동산 담보대출이라는 공통점, 그리고 무이자 및 무월세와 보증금 전액반환이라는 외형적 유사성을 중심으로 전세를 확장적이고 비교사적 관점에서 분석하였다. 이는 전세의 법적 특성을 중심으로 두고 기원을 탐색해온 기존 연구들의 방향성과는 중요한 차이가 있다.

해외 연구들의 경우도 기본적으로 한국의 전세를 해외에서도 일반적으로 존재하는 기존의 부동산 소유권리 기반 담보대출로 보고, 해당 관습 아래에서 발생가능한 무월세-보증금 반환의 특성을 외형적 유사성으로 보고, 이를 동일 구조로 파악하였다고 볼 수 있다.

이는 조선후기부터 내려오는 토지와 주택이 구별되는 복합적이고 다양한 매매와 담보의 형식에서 유래한 가사전당 및 환퇴, 세매 등의 특수한 부동산금융의 전통에 대한 이해가 어렵기 때문이다.

그러나 이러한 관점의 차이에도 불구하고 김진유의 연구는 전세의 기원 및 원형 추정에 있어 중요한 의미를 가지고 있다. 김진유의 연구는 전세의 기원을 탐색하는 과정에서 금융 측면의 보편적인 부동산 담보금융의 일반론적 사례들을 제시하여, 한국의 전세가 직관적이고 보편적으로 보일 수 있지만, 실질적으로는 특수한 제도임을 금융의 측면에서 그 특수성을 되짚어 볼 수 있는 계기를 제공했다고 볼 수 있다.

그간의 연구들은 전세의 법적 측면의 특징 분석에 집중하여, 전세의 금융 측면의 특성을 중요지점으로 하는 분석이 부족했다고 볼 수 있다. 반면 김진유의 견해는 비교사적이고 확장적인 관점에서, 경제금융적 측면의 보다 복합적이고 다층적인 분석의 필요성을 보였다는 점에서 중요한 학술적 의의를 가진다.

본장에서 정리한 전세의 기원 관련 선행연구들에서 언급된 주요 관습-제도들의 핵심내용을 요약하여, 현행전세와 비교한 결과는 <표 1>과 같이 정리해 볼 수 있다.

5. 전세의 금융적 특수성에 관한 분석의 필요성

앞서 살펴본 선행연구들의 대부분은 법학·법사학의 영역에서 전세의 권리관계, 입법론, 법적 권능의 변천 과정 등을 중심으로 연구가 진행되어 왔다. 이 과정에서 전세의 법적 특질과 제도적 규제의 특성, 대항력의 구조 등은 상당부분 그 특성이 밝혀져 왔다고 볼 수 있다.

반면 전세의 금융적 측면의 경우 전세 보증금의 양태, 경제적 작동방식, 금융구조의 내재적 메커니즘, 위험 구조에 대한 연구는 분산적인 관점으로 진행되어, 제도의 핵심 구조를 체계적으로 분석한 연구는 드물었다고 볼 수 있다.

또한 전세는 법적특질과 금융적 특질을 두 축으로 하는 메커니즘을 가지고 있음에도 불구하고, 기존의 연구들이 전세의 기원에 관해 법적-금융적 특질을 유기적으로 연결하여, 전세의 본질을 복합적으로 규명하고 전세의 원형을 탐색했다고 보기는 어렵다.

따라서 전세의 기원을 증명하는 명확한 문헌이 부재한 상황에서, 전세제도의 기원은 법학적 영역과 금융적 영역을 연결하여 분석할 필요가 있다. 이를 위해 1차적으로 필요한 것은 현행 전세제도의 주요한 두 축 중 하나인 금융적 특수성에 관한 구조적인 해석과 정리라고 볼 수 있다.

특히 현행전세의 경우 다분히 중첩적인 법적-계약적 특성의 구조로 인해, 법학-법사학의 전세 기원 추정 연구들은 복합적이고 다층적이다. 이로 인해 다단한 견해간의 관계가 각각의 입장에서 부분적으로 타당한 면이 있어, 법학영역의 견해들을 기반으로 연구의 흐름 전반을 체계적으로 이해하여, 법적 특성을 분별하고 추출해 그것을 기반으로 기원을 탐색하는데는 어려움이 있다.

반면 현행 전세의 금융적 특수성의 구조는 현대 금융이론의 렌즈를 통해 살펴보면, 오히려 좀 더 단일한 구조의 주요 속성을 분별하고 추출해낼 가능성이 있다.⁴²⁾

따라서 3장에서는 현행 전세의 금융적 특수성에 관한 구조적 분석을 통해, 전세의 원형으로 추정되는 세매관습을 금융적 관점에서 분석하기 위한 이론적 기초를 마련한다.

42) 본 연구는 전세의 금융적 특수성의 해석을 중심으로, 과거관습과 현행전세 간에 존재하는 제도관습적(institutional) DNA의 연결성에 관한 추정이 가능할 것이라는 관점을 가지고 있다. 그리고 해당전세를 기반으로 연구를 진행한다.

Ⅲ. 현행 전세-전세보증금의 금융적 특수성에 관한 구조적 분석

전세제도를 금융의 관점에서 보면, 그 중심에는 전세보증금이 존재한다. 전세보증금의 수수(授受), 운용(運用), 반환(返還)은 전세의 금융적 실체를 구성하는 핵심 요소이며, 전세의 금융적 특수성을 해석하기 위해서는 이 요소들의 기능을 구분하고, 그 작동방식을 깊이있게 분석할 필요가 있다.

전세보증금은 계약상 전세권의 보증설정을 위한 보증금으로서, 계약 종료 시 반환의무가 수반되는 사적 금전채무에 해당한다. 넓은 의미에서 이는 부채의 범주에 속한다고 볼 수 있다.

그러나 전세보증금의 메커니즘을 세부 요소별로 살펴보면, 금융부채의 개념을 구성하는 기초 요소들과 이질적인 지점들이 존재한다. 일반적으로 금융부채의 기본적인 구성요소는 ① 원금, ② 이자, ③ 원금 및 이자의 상환방식, ④ 만기의 구조, ⑤ 위험배분의 구조로 정리할 수 있는데, 전세보증금은 이 요소들 전반에 걸쳐 특수한 면면을 가지고 있다.

전세보증금의 ① 원금은 주택가격의 5~8할 수준에 이르는 고액 일시금이며, ② 이자는 월세와 상호 상각되는 무이자·무월세 구조를 외형적으로 가진다. 이 원금과 이자의 해당특성은 직관적으로 파악이 쉽고 금융부채의 기초요소와 연결해 볼 때 해석도 명료하여, 부차적인 해석이 크게 필요하지 않다.⁴³⁾ 이 두 특성은 그 자체로 보면 외형상 특수한 점(고액원금일시상환, 월세 이자상각)이 있다고 볼 수 있으나, 현대 금융이론의 관점으로 부채의 요소와 연결하여 해석하면 그 해석은 직관적이다. 이로 인해 기존 연구의 대부분이 이를 중심으로 논의를 전개해 왔다고 볼 수 있다.

그러나 전세-전세보증금의 금융구조적 본질은 이러한 외형적 특성에만 국한되지 않는다. 오히려 전세-전세보증금의 중핵을 이루는 메커니즘은 ③ 상환방식과 ④ 만기 구조에서 형성되는 특수성에 의해 작동하는 측면이 크다. 특히 주택의 사용권리 담보라는 특수한 물권적 성격에 기반한 전세의 법적특질은 보증금 반환의 재원조달 방식과 만기의 실현 방식에 직접적인 영향을 미친다. 그러므로 전세보증금의 금융적 특수성은 ③·④에서 더 분명하게 드러난다.

본 장에서는 전세보증금의 금융적 특수성을, 첫째, 보증금 실질 반환부담의 후속임차인 의존성(③ 상환방식), 둘째, 보증금 실질 만기구조의 불확정성(④ 만기구조), 셋째, 이 두 특수성이 결합하여 임대인 입장에서 부채가 자본처럼 운용되는 부채의 자본적 활용이라는 세 가지 세부 특수성으로 분별하여 분석한다.

그리고 더 나아가 이 세 가지 특수성을 종합하여, 전세-전세보증금의 통합적인 금융속성을 하이브리드 채권(hybrid debt)적 성격으로 정리해보고자 한다.

1. 전세보증금 실질 반환부담의 후속임차인 의존경향성

금융부채의 관점에서 전세보증금의 상환방식은 일반적인 월세 임대차 보증금의 상환과 차별적인 구조를 보인다. 이 차별성은 단순한 계약 관행의 문제가 아니라, 주택의 소유권리와 분리된 사용권리 담보라는 전세제도의 법적 특수성에 기반한다. 따라서 전세보증금의 후속임차인 의존경향의 메커니즘은 법적 특수성과 금융적 특수성을 연결하여 이해할 필요가 있다.

계약상 전세보증금의 반환의무는 당연히 임대인 이자 채무자인 집주인에게 있다. 그러나 사용권리의 연속적 승계 과정 및 계약 관행의 관습화 과정에서, 보증금 반환의 실질적 상환 부담은 후속임차인에게 연쇄적으로 전가되는 경향성이 나타난다. 그 결과 보증금 반환은 임차시장 내에서 순환적 상환구조를 형성하게 된다. 즉 전세시장의 전세보증금 반환은 금융부채의 관점에서 원금의 상환으로 볼 수 있는데, 이는 임대인의 재무적 능력만으로 수행되는 것이 아니라, 후속임차인의 보증금 유입을 통해 충당되는 경우가 일반적인 형태로 자리잡게 된다. 본 연구는 이를 보증금 상환 부담의 후속임차인 의존성으로 규정한다.

이러한 특수한 상환방식이 성립하는 구조는 두 가지 측면에서 해석이 가능하다. 하나는 임대인의 재무적 제약이며, 다른 하나는 계약 당사자 간 이해관계의 일치점 형성이다.

(임대인의 재무적 제약)

임대인의 재무적 제약의 경우, 임대인의 입장에서 전세의 전세보증금과 월세의 월세보증금의 사례를 비교해보면 그 제약의 정도와 부담을 쉽게 파악할 수 있

43) 그러나 이 두 가지 특성 또한 부채의 특성 그 자체의 심층적인 해석에는 경제학 및 금융학, 부동산학적 분석틀을 적용할 필요는 있다.

다. 월세 보증금은 월세 미납 및 주택훼손 위험에 대한 담보로서 통상적으로 금전의 규모가 소액이며, 계약 종료 시 임대인이 직접 반환하는 데 따르는 부담은 거의 없다고 볼 수 있다.

반면 전세보증금은 주택가격의 5~8월에 해당하는 거액인 경우가 일반적이며, 전세를 선택한 임대인은 주택의 물권적 권리중 하나인 사용권리를 담보로 임차인에게서 무이자성 금전자금을 조달한다는 점에서, 계약종료 시점에 보증금을 자신의 재무적 재원으로 일시에 상환할 유동성이 충분하다고 보기는 어렵다.

과거와 현재를 통틀어 주택 및 부동산은 가장 중요한 필수 자산으로 인식되어 왔는데, 재무적 여력이 충분한 경우라면 이러한 필수적 자산의 중요한 물권적 권리를 담보로 자금을 조달할 유인이 낮다는 점에서 이러한 추론은 합리적이다. 따라서 후속임차인이 연속적으로 존재하는 임차시장을 가정하면, 후속임차인의 신규 보증금으로 선임차인의 보증금을 상환하는 방식은 임대인에게 재무적으로 유리하며, 비용과 리스크 또한 낮은 선택이 된다.

또한 재무적 제약이 크지 않은 임대인에게도 동일한 방식은 '재무적·경제적으로 합리적인 선택'으로 인식되고, 차츰 전세보증금 상환에 있어 후속임차인 의존성은 시장에서 보편화되는 경향성을 가지게 될 가능성이 크다. 이 지점에서 자연스럽게 임차인 입장의 인식 및 대응에 관한 의문점이 발생하는데, 해당 의문점은 다음의 '계약 당사자 간 이해관계의 일치점 형성' 논의에서 설명이 가능하다.

(계약 당사자 간 이해관계의 일치점 형성)

계약 당사자 간 이해관계의 일치점 형성이란, 전세 계약 만료 시점에 임대인·현임차인·후속임차인이 각각의 입장에서 전세보증금의 납입과 반환이 가장 핵심적인 재무적 관심사로 수렴하는 현상을 의미한다.

전세의 계약기간 만료가 다가오면 임대인의 입장에서는 전세보증금의 반환을 가장 중요한 부담으로 인식한다. 왜냐하면 법적·재무적 통합적 관점에서 볼 때, 임대인의 경우 주택에 관한 사용권리와 분리된 소유권리가 기본적으로 유지되고 있기 때문에, 사용권리의 승계에 대한 관심보다는 보증금 반환에 대한 부담이 가장 중대하고 실질적인 부담으로 작용하기 때문이다.

현 임차인의 경우에도 1차적으로 사용권리의 유지가 중요한데, 본인의 직접사용으로 인해 당연히 사용

과 점유의 상태가 유지되고 있으므로, 현실에서는 계약만료가 다가오거나 이사가 필요할 경우 전세보증금을 반환받는 것을 가장 핵심적인 문제로 인식한다.

그리고 임차시장에서 전세를 찾아 결국 현 임차인에 뒤를 이어 세입하게 되는 후속임차인의 경우에도 사용권리의 승계는 전세보증금의 납입에 종속되어 있으므로, 전세보증금의 납입을 가장 시급하고 중요한 문제로 인식한다.

이처럼 임대인-현임차인-후속임차인 모두 법적 관점에서 자연스럽게 계약에 따라 승계되는 사용권리는 당연히 여기고 있으므로, 전세보증금 원금의 납입과 반환을 가장 중대하고 시급한 문제로 인식하게 된다. 즉 일반적인 임대차 계약은 당사자들의 1차적 관심사가 공간의 점유와 사용에 있는 것과는 달리, 전세는 주택의 사용권리를 매개로 고액의 자금이 필요한 금융계약의 성격이 병존하므로 그 관심의 무게가 보증금으로 이동하는 것이다.

이때 현임차인에게는 보증금이 반환되지만 하면 그 재원이 임대인의 자기자금인지 후속임차인의 보증금 인지가 중요하지 않고, 후속임차인은 보증금의 납입과 동시에 사용권리를 승계받는 것이 중요하며, 임대인은 자기 재원의 투입없이 보증금이 반환되는 것이 유리하다. 즉 전세계약의 당사자 셋의 이해관계는 「후속임차인의 보증금으로 선임차인의 보증금을 반환한다」라는 방식에서 일치점이 형성된다.

그 결과 전세계약의 당사자들에게는 반환재원이 어디에서 오는지, 그리고 보증금이 고액의 일시반환 부채로서 가지는 금융적 위험이 무엇인지에 관한 관심보다는, 보증금 원금의 납입과 반환이 이루어지는지 여부가 가장 우선적인 관심사로 작용한다.

(두 측면의 결합적 이해)

이상의 두 측면의 결합으로 인해, 전세 보증금은 명목상으로는 임대인에게 보증금 반환의무가 존재하지 않지만, 실질적인 상환 부담은 후속임차인의 신규 보증금 납입이라는 외부적 자금의 유입여부에 의존하는 특수한 보증금 반환체계를 형성한다.

이러한 구조는 임대인의 재무적 제약이라는 1차적 조건(막대한 부채의 일시 원금반환)과, 임대인·선임차인·후속임차인을 아우르는 이해관계 일치라는 2차적 조건이 결합할 때 비로소 안정적으로 유지된다. 결과적으로 보증금의 실질적 상환 부담은 임대인이 아닌

후속임차인에게 연쇄적·순환적으로 귀속된다.

이는 일반적이고 직관적인 금융논리에서 벗어난 전세라는 이질적인 금융 관행이 계약 당사자들의 금융적 이해관계 일치와 주택부동산의 법적 특수성의 결합을 통해 형성되었음을 보여준다. 그리고 이 후속임차인 의존성은 이하에서 살펴볼 다층적 금융측면의 특수성들이 형성되는 출발점이 된다.

2. 전세보증금 실질 만기구조의 불확정성

앞서 살펴본 보증금 후속임차인 의존성은 다음단계의 금융적 특수성인 '실질 만기구조의 불확정성'의 형성에 직접적인 영향을 미친다.

실질 만기구조의 불확정성이란, 전세계약이 형식상 일정기간 임대차의 계약기간을 명시하더라도, 임차인의 입장에서 전세보증금을 반환받는 명목상의 계약만기와 임대인 입장에서 전세 보증금-금융채권이 종국적으로 소멸하는 실질적인 만기가 구조적으로 분리되어, 전세보증금의 만기가 시간의 경과가 아니라 보증금의 반환 또는 임대차 계약성격 자체의 변화라는 사건의 여부에 따라 결정되는 것을 의미한다. 이로 인해 전세보증금의 실질적 반환(임대인 입장에서의 원금 상황)이 관행적으로 유예·연장되면서, 전세보증금의 만기는 불확정적·초장기적 만기 구조로 작동하게 된다.

이러한 특수한 형태의 전세보증금 만기 구조는 명목상의 계약과 시장에서의 실질적 관행이 분리되는 사례로써 후속임차인 의존성과 결합되어 발생한다. 그리고 이는 법적특성에서 살펴본 소유권리와 분리된 사용권리 담보 금전부채이기 때문에 가능하다고 해석할 수 있다. 따라서 법적 특수성과 금융적 특수성을 연결하여, 임차인과 임대인 입장의 대응을 통합적으로 살펴볼 필요가 있다.

특히 이 특수한 만기구조의 이해를 위해서는, 만기에 다다를 즈음에 임차인 입장에서 보증금의 상환을 요구하는 경우와 요구하지 않는 경우로 분리하여 살펴보면, 그 작동구조를 직관적으로 설명할 수 있다.

먼저 임차인이 보증금 상환을 요구하지 않는 경우이다. 이 경우 임대인은 소유권리를 유지한 채 장기간 사용권리를 임차인에게 제공하면서, 보증금은 미반환 상태를 유지하게 된다. 임대인의 입장에서 주계약 가격 및 전세가격의 변동이 크지 않은 국면에서, 임대인이 보증금 반환을 자신의 재원으로 실현할 유인이 크지

않기 때문에, 전세의 보증금 반환 만기는 명목상의 계약만기와는 다르게 실질적으로 불확정적인 경향을 가지게 된다.

다음으로 임차인이 보증금 상환을 요구하는 경우이다. 이 경우에도 임대인이 자기 재원으로 보증금을 일시에 상환하기보다는, 후속임차인의 신규 보증금 유입을 통한 외부자금의 유입으로 선임차인의 보증금을 상환하고 계약을 연속시키는 방식을 선호하게 된다.

전세라는 특수한 관행이 주택 임차시장 내에서 일반적인 거래로써 반복되고 존속한다는 인식이 공유되면, 앞서 살펴본 바와 같이 전세계약 각 당사자들 각자의 이해관계의 일치점 형성으로 인해, 보증금의 반환은 후속임차인에게 귀속되는 경향이 나타난다.

그 결과 임대인과 임차인 양측의 입장에서 전세 보증금은 시장에서 지속적으로 순환되는 경향을 갖게 된다. 이러한 순환성으로 인해 임대인 입장에서 보증금 원금의 반환여부에 따라, 전세의 실질적인 만기구조가 불확정적인 특성을 가지게 된다. 이 방식은 소유권리와 사용권리가 분리된 구조 위에서 작동하기 때문에 가능하며, 명목상의 계약기간과 달리 실질적 만기는 유예·연장되는 방향으로 수렴한다.

중요한 점은 두 가지 경우 모두, 임대인의 입장에서 실질적 상환부담이 없다는 점에서 재무적으로 동일한 결과라는 것이다. 따라서 임대인의 관점에서 전세 보증금의 실질 만기반환의 기간 간 구조는 일종의 금융채권적 롤오버(roll-over) 방식의 만기구조로 작동하면서 연속 연장되는 형태로 정리되었다고 볼 수 있다. 다시 말해 전세-전세보증금은 명목상으로는 만기가 존재하지만, 임대인 입장에서는 실질적으로는 만기가 실현되지 않는 자금이 되는 것이다.

이러한 구조적 경험이 시장에서 반복되고 축적되면서 전세보증금은 명목상의 만기와는 별개로, 임대인의 관점에서 「실질적 만기가 불확정적 혹은 초장기간 연장되는 자금」이라는 성격이 내재화 된다. 실질적 반환이 연속적으로 연장되는 불확정적 만기구조 체계를 가진, 이 특수한 전세보증금의 금융구조를 현대 금융학의 이론적 관점에서 살펴보면, 금융부채로써 상당히 이질적인 특수성을 가지고 있다고 볼 수 있다.

결국 전세보증금의 만기 불확정성은, 후속임차인 의존 상환구조가 반복되는 과정에서 형성·강화된 전세보증금의 두 번째 금융적 특수성이라고 정리할 수 있다.⁴⁴⁾

3. 전세보증금의 자본적 활용 - 부채의 자본화

전세보증금의 후속임차인 의존성과 실질 만기 불확정성은 또 다른 단계의 특수성인 '전세보증금의 자본적 활용-자본화'로 연결된다. 앞서 정리한 바와 같이 전세보증금은 명목상 임대인이 임차인에게 반환해야 할 부채이다. 그러나 실제 시장에서는 만기 상황이 관행적으로 유예·연장되고, 상환 재원이 후속임차인의 보증금 유입으로 충당되는 구조가 반복된다. 이로 인해 임대인은 전세보증금을 사실상 자기자본처럼 제한 없이 운용 가능한 자금으로 인식하게 되며, 실제로 자본화된 부채로 기능하게 된다.

그리고 후속임차인 의존성과 실질 만기 불확정성의 결합으로 임대인의 보증금 반환 부담 뿐 아니라 반환 만기에 관한 부담까지 상당부분 낮아진다. 이로 인해 임대인은 전세보증금을 자신의 대출 상황, 소비지출, 부동산 및 금융 투자, 추가 주택 취득 등 다양한 용도로 활용할 수 있는 경로가 생기게 된다.

더불어 이러한 보증금의 운용에 대한 제도적 규제는 법적·사회적으로 거의 존재하지 않기 때문에, 전세보증금은 단순한 「임차권리와 연계된 보증적 장치」가 아니라, 「사용권리를 담보의 기초로 삼아 대규모 타인 자금을 조달하는 대출채권적 기능」을 수행하게 된다. 특히 임대인의 보증금 활용에 사실상의 제약이 거의 없다는 점은, 임대인이 소유권리를 유지하는 한 전세-전세보증금이 재무적으로 유리하고 매력적인 자금조달 방식으로 기능할 수 있음을 의미한다.

그 결과 전세보증금은 명목상 보증금이자 반환의무가 있는 부채이지만, 임대인 입장에서는 반환의 부담이 없고, 만기의 부담 또한 불확정적이고 초장기에 이르는 특수한 자기자금의 성격을 가지게 되며, 자금의 특성상 활용에 관한 규제가 없으므로 임대인은 전세보증금을 마치 자본처럼 운용할 수 있게 된다. 이를 임대인의 관점에서 보면 전세보증금의 자본적 활용-부채

의 자본화(capitalized debt)로 규정할 수 있다. 그리고 이 특성은 전세보증금의 세 번째 금융적 특수성으로 정리해 볼 수 있다.

한편 실제로 시장에서 관찰되는 양상을 종합하면, 이러한 전세보증금의 자본적 활용은 현재와 과거를 통틀어 전세시장의 예외적 현상이 아니라 매우 일상적인 현상이며, 전세제도의 직관적 이해를 어렵게 만드는 중요요인 중 하나이기도 하다.⁴⁵⁾

4. 전세보증금의 하이브리드 채권적 성격

현행 전세보증금은 표면적으로, 임차인과 임대인 양 입장에서 두 가지 층위의 특성이 겹쳐진 구조를 갖는다. 첫째, 법적 상환의무로서의 보증금(채무)이다. 둘째, 사용권리 제공을 매개로 조달되는 무이자성 자금(대출채권적 성격)이다. 이 두 가지 특성은 전세보증금이 단순한 부채로 규정되기 어렵고, 부채와 자본의 속성이 혼재된 금융구조임을 보여준다.

더불어 전세-전세보증금은 표면적 특성 뿐 아니라 앞서 정리한 것과 같이 다음과 같은 세 가지 금융적 특수성을 가진다. ① 보증금 실질 반환부담의 후속임차인 의존성, ② 보증금 실질 만기구조의 불확정성, ③ 부채의 자본적 활용이 그것인데, 해당 특수성들을 금융 이론적 관점에서 보면 전세보증금은 부채와 자본의 속성이 결합된 하이브리드 금융구조, 즉 하이브리드 채권적 성격이 내재되어 있다고 볼 수 있다.⁴⁶⁾

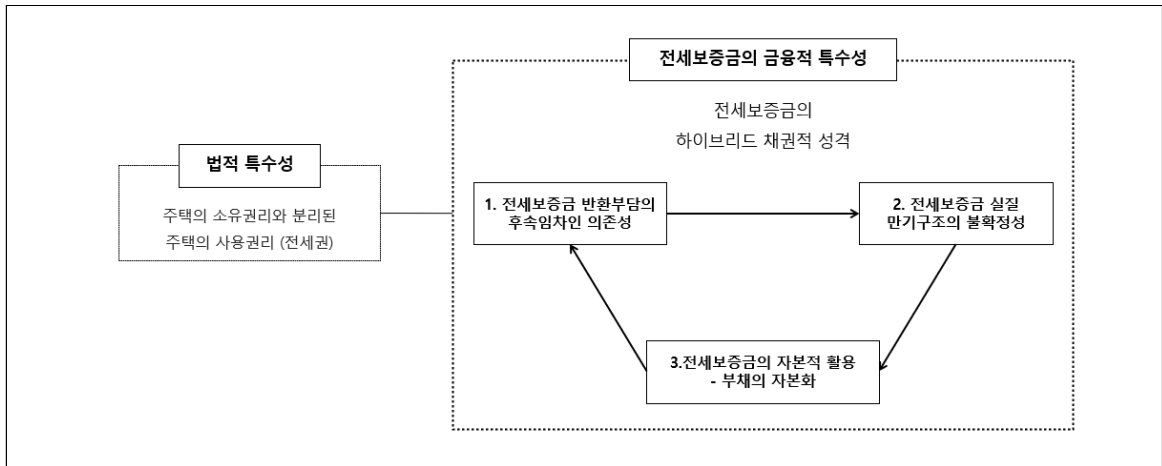
전세-전세보증금은 명목상 임대인이 임차인에게 일시 반환해야 할 고액 원금 형태의 부채임에도, 실제 시장에서는 상환 부담이 후속임차인의 신규 보증금 유입에 귀속되고, 만기는 불확정적으로 연장되며, 임대인 입장에서 제약 없는 운용자본으로 기능한다. 이러한 다층적 구조는 단순한 부채로 설명되기 곤란하며, 부채와 자본의 속성이 결합된 하이브리드 채권으로 해석할 때 비로소 일관된 설명이 가능해진다.

44) 이러한 실질 만기 불확정성은 초기 전세의 형성기에는 인식되지 못했을 수 있으나, 전세관행이 확대되고, 거래가 장기화되는 과정에서 후속임차인 의존 상황이 안정화·일반화되면서, 전근대 시기 임차시장내에서 매커니즘에 관한 인식은 부재한 상태로 활용이 확장되어 현재와 같은 방식으로 자리 잡았을 가능성을 추정할 수 있다.

45) 외국인들이 전세제도를 이해하지 못하는 중요한 요소가 이러한 관행 때문이라고 볼 수 있다. 한국에서 전세보증금은 실제로 시장에서는 후속임차인이 납부한 전세보증금으로 선(先) 임차인의 보증금을 상환하는 구조가 상당히 평범한 사례이기 때문에, 후속임차인이 없으면 전세보증금을 상환하지 못하는 경우가 거의 대부분이다. 이로 인해 대부분의 경우 선, 후 임차인 간 이사가 동시기에 이루어지기도 하는데, 이러한 특수한 전세의 관행적 구조를 이해하기 어려운 외국인의 관점에서는, 계약 및 명목상 전세보증금을 임차에 따른 보증장치로 인식할 수밖에 없기 때문에 전세-전세보증금의 구조를 이해하기 어렵다. 뿐만 아니라 실질적으로 전세를 일반적으로 활용하는 내국인들 또한 전세제도를 일상적으로 활용은 하지만 해당 구조를 이해하고 사용하고 있다고 보기는 어렵다.

46) 이상의 세 가지 금융특수성의 분별은, 표면적 특성(고액 일시원금·무이자·무월세)을 중심으로 인식되어 온 전세-전세보증금을 법적 금융적 특성의 구조적 작동원리 전반을 매커니즘 규명의 관점에서 정리했다는 점에서 나름의 학술적 의의가 있다.

<그림 1> 전세보증금의 금융적 특수성에 관한 구조적 분석



따라서 전세제도는 주택 임대차라는 법적·계약적 외피를 갖지만, 실제 경제에서는 비제도권 사금융 체계이자 하이브리드 금융채권으로 작동하는 제도로 이해할 수 있다.

현대 금융시장에서 하이브리드 채권은 부채(debt)와 자본(equity)의 중간적 속성을 가진 금융채권으로 분류된다.⁴⁷⁾ 영구채(perpetual bond), 신주인수권부사채, 조건부 전환증권 등이 대표적 사례이다. 이들 상품은 채권의 외형을 가지면서도 상환조건·재조달 관행·회계 및 규제 구조를 매개로 자본과 유사한 기능을 수행한다는 점에서, 전세보증금과 구조적 유사성을 공유한다. 또한 계약적·명목적 외형과 실질적인 활용이 분리되어, 특수한 형태의 금융적 기능을 수행한다는 점에서 현행 전세-전세보증금과 하이브리드 채권은 그 궤를 같이 한다고 볼 수 있다.

한편 전세보증금의 금융적 특수성이 사용권리 담보라는 법적 특수성과 결합하여 작동한다는 점은, 지금까지 전세의 금융적 본질에 대한 체계적 분석이 진전되기 어려웠던 구조적 이유를 보여준다.

이렇듯 전세는 법적 속성과 금융적 속성을 연결하여 분석할 때 그 전모의 상당부분이 드러나며, 표면적 특성 또는 법적 성격만으로 접근하는 방식으로는 전세의

여러 가지 문제점의 근본적인 원인을 충분히 해석하기 어렵다.⁴⁸⁾ 다층적인 특성을 갖는 전세에 대한 다학제적 접근의 필요성은 여기에 있다.

이상의 논의를 종합적으로 요약해보면, <그림 1>과 같은 도식으로 정리가 가능하다.

Ⅳ. 조선후기 세매(貰賣)관습 및 세전(貰錢)의 양태 분석

앞서 정리한 선행연구 고찰과 현행 전세의 금융적 특수성 분석을 기반으로, 본 장에서는 조선후기 세매관습의 양태를 분석한다. 본장의 주요 내용은 현재 가장 진전된 견해라 볼 수 있는 세매유래설을 기반으로 현행전세의 금융적 특수성을 고려하여, 해당 특성간의 연결적인 유사성을 중심으로 조선후기 세매관습의 금융특성을 분석하는 것이다. 그리고 이를 통해 조선후기 세매관습이 전세의 원형임을 보여주는 금융측면의 근거를 탐색하여 정리한다.

세매유래설의 견해를 제시한 문준영(2013)은 조선후기 세매(貰賣) 관습에 관해 크게 세 가지 내용의 기

47) 하이브리드 채권은 법형식상 채무증권의 외형을 가지면서도 만기의 영구성 또는 불확정성, 이자지급의 임의성, 후순위성, 손실흡수 기능 등을 통해 자본적 성격을 부분적으로 획득하는 금융상품으로 이해된다. 즉 이는 단순한 중간형 증권이 아니라, 정상시에는 채권처럼 수익을 제공하되 위기시에는 자본처럼 손실을 흡수하도록 설계된 자본적 부채(capital-like debt) 또는 채권적 자본(debt-like capital)이라 할 수 있다(kis, 「신용평가 일반론」, 2023; 문준우, “영구채의 개념과 장·단점 등에 관한 일반내용과 주요국의 입법례, 발행사례와 쟁점분석”, 「기업법연구」, 2014).

48) 2020년대 들어 주택시장 전반에 걸쳐 전세보증금 미반환 위험이 커다란 사회문제로 대두되고 있다. 이는 전세의 특성상 주택 매매가격과 전세가격이 급변동할 경우, 강통전세 및 역전세를 통해 임차인이 보증금 미반환 위험에 구조적으로 직접 연결되기 때문이다. 이러한 전세보증금 미반환 위험 또한 전세-전세보증금의 금융적 특수성과 직접적인 관련이 있다.

사를 검토하고 분석했다. 해당논문에서 분석한 내용의 첫번째는 세매의 세전(貰錢)에 관한 것으로 세매의 보증금인 세전이 온전한 반환 성격이 있었음을 보여주는 기사⁴⁹⁾이며, 두번째는 당시의 세매가 전대(傳貸) 및 전전대(轉傳貸)가 가능했음을 보여주는 기사⁵⁰⁾였으며, 세번째는 세입자의 억울한 전대 사례 및 그와 관련해 당시의 국무회의라 볼 수 있는 조정(朝廷)에서 해당사례에 관해 논의하고 구제해주는 기사⁵¹⁾이다.

문준영은 세매에 관한 세 가지 기사의 내용을 분석하면서, 세매관습이 현재의 전세와 유사한 보증금 반환체계 및 주택의 용익물권적 담보 성격을 가지고 있음을 밝혔다. 그리고 이를 기반으로 조선후기 임차 관습인 세매(貰賣)를 전세의 원시적 형태로 보는 견해를 제시했다.⁵²⁾ 선행연구 분석에서 밝힌 것과 같이 전세의 기원을 법적 특수성과 범용적 금융관습의 결합 중 시관점에서 탐색한 해당연구는 전세의 기원과 관련해 학술적으로 중요하고 큰 진전이라 볼 수 있다.

그러나 문준영의 연구는 논문의 주된 목적 자체가 조선관습조사 및 조선총독부 중추원 차가관습(借家慣習)에 나타난 구한국기 전세의 법적 특성에 관한 비교 분석 및 현행 전세권 형성과정의 추정에 있었기 때문에, 논문의 주요 목적이 ‘세매에서 전세가 유래했는가?’를 본격적으로 밝히는데 있지는 않았다. 문준영의 연구는 법학적 관점에서 전세와 세매의 공통점을 밝히는 데 집중하였으나, 세매 관습에 대해 금융적 관점에서 그 구조적 속성 및 세매보증금의 활용 양태에 관한 분석으로 더 깊이 나아가지는 않았다.

따라서 본 장에서는 조선후기 세매 관습 및 세매의 보증금인 세전(貰錢)이 가지는 금융적 특성을 분석하고, 앞서 살펴본 현행 전세의 금융적 특수성과의 어떠한 유사점이 관찰되는지에 관해, 상호적 비교분석을 진행하는 것을 주된 목적으로 한다. 즉 본 장에서는 세매 관습과 현행전세 간의 역사적 연속성을 새로운 측면에서 탐색함으로써, 전세의 기원 추정에 있어 금융적 측면의 증거를 제시하고자 한다.

이를 위해 본 장의 분석에서는 세매관련 사료 중 성격이 서로 다른 두 종류의 사료를 분석 대상으로 삼는다. 하나는 당시 조정의 공식적 기록인 승정원일기(承政院日記)이며, 다른 하나는 민간 사가(私家)의 개인적 기록인 노상추 일기(盧尙樞 日記)이다.

전자가 국가적 의사결정 과정에서 세매 관련 사안이 어떻게 처리되었는지를 공적관점의 차원에서 보여준다면, 후자는 한 개인이 세매 거래에서 실제로 겪은 금전 수수·보증금 반환·임차 분쟁 등의 실제적인 과정을 미시적 생활사의 차원에서 보여준다.

이처럼 공적 기록과 사적 기록은 그 기록의 주제 및 관점의 성격이 서로 다르기 때문에, 각각 단독으로는 포착하기 어려운 관습의 양태를 교차검증적으로 보여주며, 각각의 관점에서 상호보완적으로 해당 양태를 다면적으로 검토할 수 있는 정보를 제공해준다.

본 장에서는 이 두 가지 종류의 사료의 내용을 1차적으로 분석 및 요약하고, 해당분석을 금융적 관점에서 2차적으로 해석하여 세매 관습의 금융적 특성을 추출하고, 이를 현행 전세와 비교분석하는 순서로 논의를 전개한다.

1. 승정원일기에 나타난 세매관련 기사 및 양태의 분석

승정원 일기는 조선시대 국왕의 비서실이라 볼 수 있는 승정원(承政院)에서 왕명의 출납 및 행정사무, 의례 등에 관해 기록한 일기로, 국왕의 동정이나 국정 논의 내용 등이 축약없이 그대로 수록되어 있으며, 실록편찬의 기본자료로 사용된 1차 사료로 그 가치가 높은 기록이다.⁵³⁾

다음은 영조, 정조 시기 세매관습 및 세전의 양태에 관한 승정원일기의 두 기사로, 현재의 전세보증금에 해당하는 세매의 보증금, 즉 세전(貰錢)의 금융적 특성을 추정해 볼 수 있는 자료이다. 이하의 기록에서 나타나는 세전(貰錢)·세가(貰價)·세은(貰銀) 등의 용어는 모두 세매관습의 보증금을 뜻한다.

49) 영조7(1731). 7.16(丁丑). 국사편찬위 승정원일기

50) 영조18(1742). 8.23(己酉). 국사편찬위 승정원일기

51) 경종4(1724). 2.30(甲戌). 국사편찬위 승정원일기

52) 자세한 논의는 문준영(2013)의 연구에 정리되어 있다.

53) 국가유산청, 국가유산포털, 「승정원일기」의 항목을 참조하였음.

1) 승정원 일기의 세매-세전 관련 기록

1-1. 1742년 영조 시기 세매-세전 관련 기사) 승정원일기 947책 (탈초본 51책) 영조 18년 8월 23일 기유 14/16 기사, 1742년, 乾隆(淸/高宗) 7년.

『유수가 호조의 말로 아뢰기를, 이번 8월 5일 대신과 당상관이 인견을 위해 입시한 자리에서, 예조 참판 김약로(金若魯)가 광성부원군(光城府院君)의 집에 치제(致祭) 하도록 명을 내리셨는데, 본가(本家)를 물어보니 본가(本家)가 사직동(社稷洞)에 있습니다. 그런데 자손이 근래 몹시 궁핍하여 목숨을 보존할 수 없어 그 집을 세(賃)로 팔고(貰賣), 사우(祠宇)를 받들어 회덕(懷德)으로 이사를 갔다고 합니다. 그래서 어제 초기를 올려 우러러 여쭙었습니다.

상이 이르기를, 국구(國舅)의 사우(祠宇)를 낙향(落鄉) 하기까지 한 것은 참으로 측은하니, 해당 조로 하여금 각별히 돌보아 도와주게 하고, 올라오게 하는 한 조항은 우선 그대로 두라고 명을 내리셨습니다.

이번에 도와준 물건은 달리 근거할 만한 전례가 없고, 세를 든 집은 도로 물린 뒤에야 올라올 것입니다. 듣건대 그 세가(貰價) 4백 냥을 이 액수대로 제공하는 것을 감히 여쭙니다.

상께서 그리하라고 전교하였다.』⁵⁴⁾

1-2. 1798년 정조시기 세매-세전 관련 기사 : 승정원일기 1794책 (탈초본 95책) 정조 22년 7월 27일 기

축 22/31 기사, 1798년, 嘉慶(淸/仁宗) 3년.

『강이정이 호조의 말로 아뢰기를, 오늘 서천부원군⁵⁵⁾(西川府院君)의 봉사손(奉祀孫)인 첨지 정덕빈(鄭德彬)과 혈손(血孫) 유학 정상훈(鄭尙勳)을 불러 소견(召見) 하였습니다. 덕빈은 자손이 있으나 아직 벼슬할 나이가 아니며, 상훈(尙勳)의 5대조는 유복(遺腹)일 때부터 관직을 제수하라는 승전(承傳)이 있기까지 하였습니다. 그러나 그의 조부가 세 고을의 수령을 거치면서 먼저의 승전(承傳)이 수용(收用) 되지 못했고, 상훈(尙勳)의 나이는 오십(五十)을 넘어가게 되었습니다. 서천(西川)의 혈손(血孫)은 단지 상훈의 집안뿐이라 합니다. 그렇다면 먼저 나이가 많은 자를 관직에 제수하는 것이 옳으므로,⁵⁶⁾ 해당 조로 하여금 빈자리가 나기를 기다려 즉시 조용(調用) 하게해야 하나, 덕빈(德彬)을 첨지중추부사로 임명하더라도 나이가 70이 넘어서 노쇠하여 직무를 맡기기 어려우니 매우 안타깝습니다.

일찍이 서천(西川)의 사우(祠宇)⁵⁷⁾를 만들어 지급한 특별한 은혜가 있었다고 들었는데, 가문이 표락(飄落)하여 집을 지키지 못해 사판(祠版)⁵⁸⁾을 보관하는 사우(祠宇)를 아울러 다른 사람에게 세로 팔았다고 하니(貰賣) 이 또한 매우 불쌍하고 측은합니다. 즉시 해당 조로 하여금 속환한 뒤 초기하도록 명을 내리셨습니다.

서천부원군(西川府院君)의 옛집이 있는 곳과 세전(貰錢)의 수효를 본가(本家)에 물어보니, 집이 남부(南部)의 회현동(會賢洞)에 있는데 본래 전조(前朝) 문정공(文貞公) 탁신⁵⁹⁾(卓愼)의 집으로, 외손인 정옥경(鄭

54) 柳綏, 以戶曹言啓曰, 今八月初五日, 大臣·備局堂上引見入侍時, 禮曹參判金若魯所啓光城府院君家致祭事, 命下, 而訪問本家, 則本第在社稷洞, 而子孫近甚窮敗, 不能保存, 貰賣其第, 而奉祠宇流寓於懷德地云. 故昨以此意, 草記仰稟矣. 上曰, 國舅祠宇, 至於落鄉, 誠爲可惻, 其令該曹, 各別顧助, 使之上來, 致祭一款, 姑置之, 可也事, 命下矣. 今此顧助之物, 無他可據之例, 而貰賣之家, 還退然後, 當爲上來矣. 聞其貰價, 爲四百兩錢, 依此數題給乎? 敢稟. 傳曰, 依爲之.

55) 서천부원군 정곤수(鄭崑壽), 출생 연도 1538년(중종 33) - 사망 연도 1602년(선조 35), 조선 중기 좌찬성, 판의금부사, 도총관 등을 역임한 문신으로, 1591년 동지의금부사, 대사성, 한성부 좌윤 등을 거쳐 1592년 병조참판이 되었다가 형조참판으로 옮겼다. 같은해 임진왜란이 일어나자 의주로 선조를 호종하였다. 대사간이 되어서는 명나라에 원병을 청하도록 건의했으며, 청병진주사(請兵陳奏使)로 중국에 파견되었다. 1593년 명나라로부터 원병을 얻어온 공로로 승정대부에 오르곤 판돈녕 부사가 되었다. 사망이후 1604년 호성공신(扈聖功臣) 1등에 녹훈되었으며, 서천부원군(西川府院君)에 추록되었다.

56) 상훈은 유학(幼學: 학교에 적을 둔 무위무관의 양반 유생) 이자 봉사손이 아닌 혈손의 지위이므로, 벼슬을 주기 위해서는 추가적인 논의가 필요한 것으로 보인다.

57) 조상이나 특정 인물의 신주·위패·영정 등을 모시고 제향하기 위해 마련한 사당을 말한다. 민가의 경우 가묘·별묘처럼 집안 또는 문중 안에 별도로 마련된 제향 공간을 가리킬 수 있으며, 넓게는 서원·향촌에서 명현이나 충신을 배향하는 사당도 포함한다. 조상이 제수받은 벼슬과 관련한 명부를 같이 보관하기도 한다(한국민족문화대백과, 「가묘」 항목).

58) 사판(祠版)은 사당에 모시는 죽은 사람의 위패를 말한다. 곧 제향 대상자의 신위를 상징하는 판으로, 사우나 가묘 안에 봉안되어 제사의 중심대상이 된다(한국민족문화대백과사전, 「위패」 항목).

59) 고려 1389년(공양왕 1년) 생원으로 식년문과에 동진사(同進士)로 급제하였으나 부모가 연로하여 낙향하여 감지(甘旨)를 지냈으며, 1398년(정종 즉위년) 효행으로 천거되어 우습유(右拾遺)가 되었다. 1416년(태종 16년) 지신사(知申事), 경승부윤(敬承府尹), 이조참판을 거쳐, 1418년(세종 즉위년) 예조참판, 동지경연사(同知經筵事)에 올랐다. 1419년 예문관제학을 지냈고, 1423년 의정부참찬에 올랐으며,

沃卿)에게 나누어 주었는데, 그가 바로 서천부원군(西川府院君)의 고조(高祖)입니다.

대대로 전해 온 터이지만 자손이 영락하여 지키지 못하고 3백 냥을 받아 다른 사람에게 세로 팔았다고 하므로 세(貰) 300냥을 수량대로 제급(題給) 한 뒤에 즉시 세를 물리고서 도로 들여보내도록 감히 아립니다. 알았다고, 전교하였다.』⁶⁰⁾

2) 승정원 일기 기사에 나타난 세매관습의 양태와 금융적 특성

영조 18년 승정원일기에는 선대의 국구(國舅) 광성부원군⁶¹⁾의 자손들의 근황 및 세매를 활용한 본가의 처리에 관해 왕과 신하들의 회의 내용이 기록 되어 있다. 기사의 내용에 따르면 국구(國舅)의 자손들이 궁핍한 사정으로 인해 본가(本家)를 세로 팔아(貰賣) 낙향했고, 영조가 이를 측은히 여겨 세가(貰價) 400냥을 지원해 그 본가를 찾아주고 광성부원군의 자손을 다시 서울로 올라와 살게 하라는 명을 이행하는 과정이 정리되어 있다.

기사에서는 이일을 언급하면서 전례가 없는 사항임을 밝히고 있으며,⁶²⁾ 기사의 내용상 광성부원군 자손의 낙향 시기는 정확히 알 수가 없다. 그러나 조선후기 당시의 상황을 고려해볼 때, 본가를 팔고 대전⁶³⁾으로 낙향한 이후 조정에 알려지기 까지 몇 년 혹은 그 이상의 시간이 지났을 가능성이 높다. 더불어 해당 기사의 내용을 통해 추정해 볼 때, 가문의 중대한 자산인 가문 본가를 400냥의 세매로 정리하고 낙향한 광성부원군의 자손이 또 다른 재원을 통해 본가를 되찾을 가능성은 상당히 낮아 보인다.

정조 시기의 기사 또한 이와 비슷한 내용을 보여주

고 있다. 해당 기사를 살펴보면 선대 공신인 서천부원군의 자손과 관련해 영조 때의 사례와 비슷한 곤란함을 겪는 상태가 나타나 있다.

기사의 내용은 서천부원군의 자손들이 궁핍하여 본가를 세로 팔았으며(貰賣), 선대에 약속한 벼슬을 주기에 나이도 너무 많음을 측은히 여겨 세가(貰價) 300냥을 지원해 가문본가를 찾아 자손에게 돌려주라는 내용이다.

이는 영조시기 광성부원군의 자손들과 마찬가지로, 서천부원군의 자손들도 조정의 도움 없이는 가문본가를 되찾는 것이 요원했음을 보여준다. 두 사료를 통해 세매 및 그 보증금인 세전(貰錢)·세가(貰價)의 활용 방식과 상환의 양태가 약 50년의 시차에도 불구하고 유사하게 반복되고 있음을 알 수 있다.

두 기사에서 나타나는 세매 관습의 양태를 현행 전세의 금융적 특수성과 비교하여 살펴보면, 세매 및 세매보증금은 현행 전세 및 전세보증금과 금융 구조적으로 몇가지 유사점이 드러난다.

이하에서는 금융경제적 관점에서 승정원일기의 특성적 양태와 현행 전세 간의 구조적 유사점을 분석하여 정리한다.

2. 승정원일기 세매-세전의 금융적 특성 분석 (현행 전세와의 유사점)

1) (유사점 1) 보증금 반환재원의 외부유입 필요성 - 보증금 실질 반환 부담의 후속 임차인 의존성

승정원 일기의 두 사료에서 공통적으로 나타나는 첫 번째 특징은 세매보증금의 실질적 상환이 임대인 본인의 재무적 능력이 아닌 외부자금의 유입에 의해 결정되는 구조를 보인다는 점이다.

1426년(세종 8) 사망했다. 경학(經學)에 밝았고, 무예·음률에도 능하였다. 성주의 오계사(梧溪祠)에 배향되었고, 시호는 문정(文貞)이다.

60) 姜彝正, 以戶曹言啓曰, 傳曰今日召見西川府院君奉祀孫愈知鄭德彬及血孫幼學鄭尙勳, 而德彬則有孫, 而未滿筮仕之年, 尙勳之五代祖, 自在遺腹, 至有除職承傳, 其祖經三邑倅, 其先有承傳, 未及收用, 尙勳年過五十, 西川血孫, 只是其家云, 則先從年滿者除職爲可, 令該書待窠, 卽爲調用, 德彬雖付窠樞, 年過七十, 見甚衰老, 難責職事, 殊可惜也. 曾聞有造給西川祠宇之特恩, 而其家飄落, 不能守其弊廬, 竝與藏版之祠宇, 爲他人貰入云, 亦甚矜惻, 卽令該曹, 贖還後草記事, 命下矣. 西川府院君舊第所在處及貰錢數文, 問于本家, 則以爲家在南部會賢洞, 而本是前朝文貞公卓愼之家, 分給於外孫執義鄭沃卿, 乃西川府院君之高祖也. 以世傳之基, 子孫零替, 不能保守, 捧價三百兩, 貰貴他人云, 故貰錢三百兩, 依數題給後, 使之卽爲退貰遷入之意, 敢啓. 傳曰, 知道.

61) 국구(國舅)란 왕의 장인을 뜻하며, 광성부원군은 영조의 선대인 숙종의 장인으로 1687년에 사망하였으며, 영조 18년의 기사와는 약 55년의 시간적 격차가 있다.

62) 이번에도 도와준 물건은 달리 근거할 만한 전례가 없고, 세를 든 집은 도로 물린 뒤에야 올라올 것입니다. (今此顧助之物, 無他可據之例, 而貰賣之家, 還退然後,)라는 기사의 내용으로 볼 때 조정이 세매보증금을 공적절차를 통해 대신 지급한 사례가 처음임을 알 수 있으며, 이를 통해 세매 관습의 형성이 영조 이전임을 추정해 볼 수 있다.

63) 기사에서 언급되는 회덕(懷德)은 현재 대전 대덕구 회덕동으로 추정된다.

광성부원군·서천부원군 사례에서 두 가문의 자손들은 가문의 본가를 “몹시 궁핍하여 목숨을 보존할 수 없어 세로 팔고(貰賣)” 낙향하거나(1742, 광성부원군의 자손), “가문이 표락하여 집을 지키지 못해, 다른 사람에게 세로 팔았다(貰賣)”(1798, 서천부원군의 자손) 고 기록되어 있다. 이는 두 경우 모두 임대인에 해당하는 가문의 자손들이 세매보증금을 자력으로 상환할 능력이 사실상 없었음을 구체적으로 보여준다.

영조조 시기 한성부의 일반적인 기와집의 가격은 약 300~400냥 수준인 것으로 추정되는데(양진석, 2008), 광성부원군의 가문본가는 세매 보증금이 약 400냥이므로 실제 매매가는 약 500~600냥 수준으로 추정되므로, 궁핍한 사정으로 가문본가를 세매로 정리한 자손이 한성부의 주택가격에 근접하는 거금인 400냥을 변통한 뒤 이를 자력으로 회복하는 길은 어려워 보인다.

이에 따라 두 사례에서 세매보증금의 상환은 조정의 제급(題給)이라는 외부 자금 유입을 통해 비로소 이루어졌다. 여기서 제급(題給)이란 관청이 소장·청원서 등에 제사(題辭), 즉 관의 처분·판결·지시 내용을 적어 내어주는 것을 말한다. 또한 여기에 더해 물품이나 금전의 청구가 있을 경우, 이를 허가하여 지급하게 하는 행위도 제급이라 하였다.⁶⁴⁾ 따라서 기록에 “○○냥을 제급”한다고 되어 있다면, 이는 단순한 사적 지급이 아니라 관의 처분 또는 허가에 따른 금전의 지급이 공식적인 절차를 통해 집행되었음을 의미한다.

광성부원군 사례에서는 세가400냥(1742), 서천부원군 사례에서는 세가300냥(1798)이 각각 ‘액수대로 제급’, ‘수량대로 제급’하여 본가 반환에 사용되었는데, 이는 보증금의 실질적 반환이 임대인의 재무적 능력이 아닌 후속 자금 유입 여부에 의해 좌우되는 구조임을 보여준다.

즉 조정의 제급을 통해 세매보증금의 상환이 처리되는 양태를 고려하면, 두 사례의 경우 보증금 반환의 실질적인 부담이 외부자금의 유입 여부에 의해 결정되는 구조였음을 추정할 수 있다. 그리고 이러한 점에서 세매-세매보증금의 보증금 반환 특성은, 현행 전세의 보증금 반환 특성과 구조적인 유사성을 보인다.

다시말해 승정원일기의 두 기사 모두 정부의 공적재원을 통해 정부가 주택의 집주인인 각 공신자손들의 세매보증금을 반환한 것은, 해당 주택의 임차인 입장

에서는 외부자금 유입에 의해 반환의 여부가 결정되었음을 보여준다. 이는 현행 전세에서의 실질적 보증금 반환이 후속임차인 보증금에 의한 외부자금 유입을 통한 보증금 반환이라는 점에서, 재원 조달 방식은 다르지만 금융적 구조는 동일하다고 볼 수 있다.

2) (유사점 2) 계약의 실질적 종료가 보증금 반환 여부에 의해 결정 - 보증금 실질 만기구조의 불확정성

두 사례가 보여주는 또 다른 유사점은 계약 종료의 기준이 계약기간의 시간적 흐름에 따른 만기의 도래가 아니라 세매 보증금의 반환 여부에 의해 결정된다는 점이다.

영조 시기 기사에서 “세를 든 집은 도로 물린 뒤에야 올라올 것입니다. (貰賣之家, 還退然後, 當爲上來矣)”라는 표현에서, 환퇴연후(還退然後)라는 표현은 ‘도로 물린 뒤에야’라는 뜻으로, 세매 관계의 종료가 계약기간(만기) 경과만으로 자동적으로 이루어지는 것이 아니라 세전·세가 등 세매보증금의 반환이라는 사건이 선행되어야만 주택의 사용권리의 반환이 가능함을 함축하는 표현이라 볼 수 있다.

정조시기의 기사에서 또한 정조가 일전에 서천부원군의 자손들의 가문본가의 세전을 “속환(贖還)⁶⁵⁾한 뒤 초기하도록 명했다”고 기록하면서 그 명에 따라 세전을 제급(題給)하여 “세를 물리고서 도로 들여보내도록 (退貰還入)”라는 표현과 같이, 가문의 본가를 다시 자손들에게 돌려주는 양태 또한, 임대차 계약의 실질적인 만료 및 주택 사용권리 반환의 진행이 계약의 만기 종료에 따른 계약기간 간 결정구조가 아니라 보증금 반환 여부의 성립에 의해 결정되는 구조임을 보여준다.

이러한 특성은 앞에서 언급한 후속임차인 의존경향과 연결되어 나타나는 특성으로, 현행전세의 금융적 구조 메커니즘 중 하나인 만기 불확정성과 유사한 형태로 볼 수 있다.

또한 두 사례에서 나타나는 옛 공신의 자손들이 세매보증금의 반환 가능성을 시간경과의 과정 속에서 계약의 기간 간 만기상환을 전제하지 않은 채, 낙향이나 이주를 선택한 정황(영조시기 : 1742년의 경우 한양에서 대전 회덕으로 이주, 정조시기 : 1798의 가문 표락 이후 장기간 가문본가와 거처에 거주 추정)을 고려해

64) 한국민족문화대백과사전, 「제사(題辭)」 항목을 참조하였음.

65) 여기서 속환(贖還)이라는 표현 또한, 환퇴연후(還退然後)라는 표현과 비슷하게 ‘물건 및 금전을 돌려준다’라는 의미를 가지고 있다.

보면, 세매관습은 확정적인 기간 만기가 존재하는 주택 임대차 관습으로 보기 어렵다. 오히려 실질적으로 만기가 사실상 불확정적(보증금 반환시까지 무기한 혹은 초장기적 기간)인 관습으로 보는 것이 타당해 보인다.

이러한 세매관습-세매보증금의 특징은 현행전세에서도 비슷하게 명목 계약기간이 존재하더라도 실질적으로는 만기가 유예 및 연장되는 구조, 즉 실질 만기 불확정성이 관찰된다는 점에서 세매와 전세 간에 금융구조적 유사점이 있다고 볼 수 있다.

이상의 두 가지 유사점을 볼 때 본 연구의 관점하에서 조선후기 세매-세전의 금융적 특성은 현행 전세-전세보증금의 금융적 특성 측면의 유사성을 공유하고 있다고 볼 수 있다.

3. 노상추 일기에 나타난 세매-세전의 양태 분석

노상추 일기(盧尙樞 日記)는 영남 출신의 무관(武官) 노상추(盧尙樞, 1746~1829)⁶⁶가 17세부터 사망 직전까지 약 67년간 자신의 일상을 기록한 일기이다. 이 일기에는 조선시대 지방 출신 양반의 생활사가 자세하게 기록되어 있는데, 특히 1796년(정조20년) 2월~5월 사이의 기록에는 노상추가 한성에서 셋집을 구하고 집주인과 세전(賃錢) 반환 문제를 두고 갈등을 겪는 과정이 상세히 기록되어 있다.

노상추 일기에는 나름 영남 명문가의 양반임에도 불구하고 서울에서 주거 취약계층으로서 상당한 고생을 겪은 경험이 상세히 기록되어 있는데, 해당기록은 조선후기 세매(賃賣)관습과 그 보증금인 세전의 흐름과 양태를 구체적으로 보여준다.

해당기록은 세매관습 관련사항이 날짜별로 추적 가능하게 기록되어 있어, 세매관습의 양태를 개인적인 차원에서 구체적으로 확인할 수 있는 매우 중요하고 의미있는 사료라 볼 수 있다.

1) 노상추 일기의 세매-세전 관련 기록

2월 29일(을사)

직동直洞의 초가집을 팔고 셋집을 구했는데 주동鑄洞의 허許 생생의 집으로 머물 곳을 정하였다. 주인은 바로 병마절도사 허근許近 영수의 조카이며 중화中和 수령 이익李楹 영의 자부姊夫다.

4월 10일(을사)

집주인 허許 생생이 내가 살고 있는 사랑을 승지 허질許咥이란 사람에게 40금을 받고, 다시 물려서 나를 쫓아 보내려는 계획을 세웠다. 내가 내는 본래 세는 27관貫인데 13금을 더 사용하려고 염치를 돌아보지 않으니 내쫓김을 당해도 무슨 해가 되겠는가! 인심이 이치에 맞지 않으니 탄식스럽다.

4월 15일(경인)

주인집에서 그 40금을 사용했기 때문에 나에게 지급할 돈이 이미 줄어들었다. 그러므로 지금에 와서 돈 3관貫만 달라고 하니 그것을 주고 이 집에 눌러앉을 계획이다.

4월 21일(병신)

허림許霖 생생이 며칠 전에 “사당 안에 있는 사랑을 지금 온돌을 놓았으니 허질許咥 승지와 서로 방을 바꾸는 것이 좋겠습니다.”라고 말하였다. 내가 답하기를, “이사가는 것은 괜찮으나, 방을 서로 바꾸는 것은 안 된다.”라고 하니, 허許가 말하기를, “그렇다면 도로 무르는 것 이외에 다른 도리가 없습니다.”라고 하였다. 그래서 내가 말하기를, “그렇다면 본래의 세전貫錢을 내주십시오.”하니, 허許가 말하기를, “돈을 이미 다 써서 10냥 밖에 남지 않았으니, 이 수량을 가지고 가십시오.”라고 하였다. 내가 말하기를, “사람을 대하는 일을 아이들 놀이처럼 해서는 안 됩니다.”라고 하니 허許가 사과하였다. 오늘 또 사당 안의 청사를 다른 이에게 팔아서 30냥을 내주었다. 허許라는 사람의 처사는 사류士類의 도리로 꾸짖을 수 없으니, 혀를 차며 한탄할 따름이다.

4월 23일(무술)

아침에 장화심張華深 영수가 찾아왔다. 종일 주동鑄洞에 가서 이야기를 하고 돌아오니, 집주인 허림許霖 생생이 허질 승지의 여자종을 시켜서 우리 집을 위협하고 구박하게 했다고 한다. 인심에 관계된 일에서 예禮로서 대하는 것이 사족의 처사다. 하지만 그는 의리를 모르는 사람이니 어찌 심하게 책망할 수 있겠는가. 혀를 차며 탄식할 뿐이다. 들으니, 사당 안의 청사를 좌랑 정언인鄭彦仁에게 팔았다고 하는데, 정鄭도

66) 노상추는 경상도 안강(지금의 경주) 출신으로, 정조 4년(1780년) 무과에 급제하였으며, 삭주부사(정3품)와 우림위장(정3품) 등을 역임하였다.

사기를 당한 것이다.

4월 24일(기해)

지금 이사하는 사이에 허질許咥의 여자 종이 와서 협박하는 것이 갈수록 더욱 심해졌으니, 주인 허림許霖의 도리에 어긋나는 짓이 통탄스럽다.

5월 5일(기유)

침교沈橋의 김대흥金大興은 예전 주인인데, 그의 집이 완전히 망해서 이번엔 내실內室을 셋방으로 내놓았다. 그러므로 내가 돈 30냥을 지급하고 온 집안이 이사했는데, 잠시 살 계획이어서 약간의 집기만 운반하였다.

5월 6일(경술)

이날 침교沈橋로 완전히 이사하였다.

2) 노상추 일기에 나타난 세매-세전의 양태 및 보증금 반환의 문제

노상추는 1796년(정조 20년) 2월 말경 주동에 있는 허림(일기에서는 허생許生으로도 기록)의 주택 일부를 세매의 형태로 임차한다. 그런데 불과 한 달 남짓한 4월초에 이르자, 집주인은 더 높은 세전을 제시한 새로운 임차인에게 방을 넘기려는 시도를 보여준다. 이때부터 노상추는 세전 반환을 둘러싼 분쟁에 휘말린다.

그런데 이 과정에서 집주인의 퇴거 시도가 노상추에게 관철되지 못하는 상황은 조금 복잡한 양상을 보인다. 집주인인 허림은 그 이유는 알 수 없으나 노상추에게 반환해야 할 보증금을 소진해버렸는데, 이로 인해 기존 임차인인 노상추에게 보증금을 반환할 재원이 없었고, 퇴거 압박과 현상유지 사이를 오가는 일련의 우여곡절이 발생한다. 즉 집주인의 보증금 소진은 자충수가 되어 노상추의 보증금 반환에 있어 협상과 우회를 거듭하는 양상이 나타나는 원인이 된다.

최종적으로 집주인은 주택의 다른 일부분을 제3자에게 세매로 임대함으로써 반환 자금을 마련하였고, 노상추는 실랑이 끝에 보증금을 돌려받아 침교의 다른 집으로 이사한다. 그리고 이 과정에서 집주인이 후속 임차인과 합심하여 노비를 동원하여 퇴거의 압력을 시도하는 양상도 기록되어 있다.

이 기록은 조선후기 세매관습-세전을 둘러싼 거래가 단순한 임대차 계약의 형식을 넘어, 근본적인 보증

금 미반환 위험 및 퇴거 압박, 보증금 실질 반환부담의 후속임차인 의존 경향성, 불확정적으로 작동하는 계약 기간 등 다양하고 복합적 특성들로 구성되어 있었음을 자세하게 보여준다. 특히 세전의 수수료와 반환에 관한 금전 흐름이 일기에 구체적으로 기록되어 있어, 당시 세매보증금에 대한 당사자들의 인식과 행동 방식을 추정할 수 있다.

노상추 일기에 나타나는 세전의 수수료와 반환 흐름은 다음과 같이 각각의 단위별로 정리해 볼 수 있다.

①. 노상추의 세전 납입 (27냥): 2월 29일, 노상추는 주동 허생의 집에 임차하면서 27냥의 세전을 집주인 허생에게 지급한다.

②-1. 집주인의 1차 재거래 시도 (40냥): 4월 10일, 집주인은 노상추가 거주 중인 사랑채를 새로운 임차인인 승지 허질에게 40냥에 넘기려 한다. 새로운 세입자가 기존 임차인의 세전 27냥보다 13냥이 높은 금액을 제시하자, 통상적인 계약 기간과 상관없이 노상추의 퇴거를 압박한 것이다.

②-2. 후속보증금 40냥 소진으로 인한 협상과 현상유지 합의(27+3냥으로 합의): 그러나 4월 15일 일기에 따르면, 집주인은 허질로부터 받은 40냥을 이미 써버린 상태였다. 세전을 반환할 재원 자체가 없어진 집주인은 노상추를 강제로 내보내지 못하는 상황에 놓이고, 오히려 노상추에게 “3냥만 더 내면 계속 살아도 된다”는 방향으로 협상을 선회한다. 노상추는 이를 받아들여 일단 현상을 유지하기로 한다. 노상추를 퇴거 시키려고 한 집주인이 세전을 써버렸기 때문에 역설적으로 임차인이 계속 거주할 수 있게 된 상황이며, 세전의 온전한 반환 여부가 곧 퇴거의 관철 가능 여부를 결정하는 구조가 이 대목에서 구체적으로 드러난다고 볼 수 있다.

③-1. 집주인의 우회적 2차 거래 시도(방 교환 압력): 4월 21일, 허림은 “사당 안 사랑에 온돌을 새로 들였으니 허질 승지와 방을 서로 바꾸자”고 제안한다. 이는 노상추를 다른 방으로 이동시킴으로써 원래 방을 허질에게 넘기려는 우회적 시도라 볼 수 있다. 이에 노상추는 “이사는 괜찮으나 방 교환은 안 된다”며 거부한다.

이처럼 집주인의 퇴거 시도가 1차(직접 퇴거 시도) → 교착 상태(보증금 3냥 인상후 현상유지) → 2차(방교환 우회시도)로 이어지는 과정은, 세매보증금인 세전의 소진이라는 자충수가 집주인과 임차인간의 권리 관계를 제약하고 있음을 보여준다.

③-2. 세전 전액 반환 불능 선언 (세전 10냥만 반환 시도): 4월 21일, 노상추가 방 교환마저 거부하자 허름은 “그렇다면 도로 무르는 것 외에 다른 도리가 없다”며 퇴거를 통보하면서, 동시에 “돈을 이미 다 써서 10냥밖에 남지 않았다”고 선언한다. 집주인이 퇴거를 요구하면서도 반환해야 할 세전을 이미 운용 또는 소진하여 보증금 반환이 불가능한 상태를 스스로 인정한 것이다. ③-1에서 드러난 교착상태(세매보증금 반환 불능에 따른 퇴거거부의 구조)가 이 시점에서 다시 한번 반복된다. 그럼에도 불구하고 집주인은 오히려 보증금의 온전한 반환이 아니라 10냥만 반환하는 형태로 퇴거의 관철을 시도한다.

③-3. 반환액의 협상 및 조정 (30냥으로 확정): 같은 날 노상추는 “사람을 대하는 일을 아이들 놀이처럼 해서는 안 된다”며 강하게 항의하고 원래 세전의 온전한 반환을 요구한다. 집주인이 10냥밖에 없다고 버티었으나, 결국 ②-2의 협상액인 30냥을 반환받는 방향으로 합의가 이루어진다. 이 시점에서 노상추가 돌려받을 세전은 온전한 30냥으로 확정된다.

④. 후속 임차인 유입으로 마련된 재원으로 30냥 반환: 4월 21일 기록에 따르면, 집주인은 사당 안의 청사를 다른 이에게 팔아 30냥을 확보하여 노상추의 세전을 반환한다. 그리고 4월 23일에는 그 상대방이 좌랑 정언인임이 밝혀진다. 즉 집주인이 노상추에게 반환한 30냥은 집주인의 독자적 상환 능력에서 나온 것이 아니라, 주택의 다른 일부를 새로운 후속 거래에 넘기는 과정에서 유입된 자금으로 충당된 것이다. 그리고 이후 퇴거의 압박이 진행된다.

⑤. 반환받은 30냥을 새 집 세전으로 즉시 재투입: 5월 5일, 노상추는 침교의 김대흥 집으로 이사하면서 다시 30냥을 세전으로 지급한다. 반환받은 보증금이 곧바로 새로운 임차의 세전으로 재투입되는 순환적 경향이 확인된다.

본 연구의 금융적 관점하에서 노상추 일기의 주목할 만한 지점은 크게 두 가지로 구분된다.

첫째, ②~④에서 드러나듯 연쇄적으로 나타나는 노상추의 주거불안 및 그 해소과정은, 집주인이 반환해야 할 세전을 이미 모처에 운용하거나 소진했음에도 불구하고, 주택의 다른 부분을 후속 임차인에게 세매함으로써 비로소 반환 재원을 마련해 반환하는 구조로 인해 발생했음을 보여준다. 즉 보증금 반환이 임대인의 자체적 재원이 아니라 후속거래의 보증금 유입에 의존하는 구조가 이 짧은 일기 기록 안에서 완결된 형태로 나타난다.

둘째, ⑤의 노상추가 돌려받은 세전으로 새로운 세매 계약의 보증금을 충당하는 것은 보증금 반환의 순환체계를 보여준다. 이는 세매관습의 보증금인 세전이 개인 간의 금융적 관습체계 내에서 지속적으로 반환되기 위해서는, 후속임차인의 보증금 납입이 연속적으로 필요함을 시사한다.

노상추 일기에서 나타난 이러한 세매관습의 금융적 특성을 현행전세와 비교하여 분석하면, 다음과 같이 유사점과 차별점을 분리하여 정리해 볼 수 있다.

4. 노상추 일기 세매-세전의 금융적 특성 분석 (현행 전세와의 유사점 및 차별점)

앞서 살펴본 것과 같이 노상추 일기에서 관찰되는 세매·세전의 작동 방식은 조선후기 세매관습이 단순한 임대차 계약을 넘어 일정한 금융구조를 내포하고 있었음을, 승정원 일기의 기록보다 더욱 친숙하면서도 생생하게 보여준다.

또 다른 한편으로는 현행 전세와 비교할 때 나타나는 차별점 또한 관찰된다. 이는 전근대 시기, 관습형성 초기 단계의 차별적 시장환경에서 비롯된 것으로, 세매관습이 현행 전세의 원시적 원형으로써 발전 단계의 각 과정 속에서 진행된 양태의 변화를 포착하게 해준다. 따라서 이에 대한 해석도 필요해 보인다.

이하에서는 먼저 세매관습과 현행 전세 간의 금융구조적 유사점을 세가지로 나누어 분석한다. 그리고 다음으로 현행전세와 세매관습 간의 차별점을 사회문화적 배경 및 제도적 환경이 현재와는 상이했던, 조선후기 시대상황을 고려한 분석을 정리한다.

1) (유사점 1) 보증금 반환재원의 외부유입 필요성 - 보증금 실질 반환 부담의 후속 임차인 의존성

노상추 일기에서 가장 직접적으로 확인되는 구조적 특성은 기존 임차인의 세전 반환이 집주인의 독자적 상환능력이 아닌 후속 거래의 외부적 자금 유입에 의존한다는 점이다. 이러한 특성은 앞서 승정원일기의 기록에서도 비슷하게 관찰되는 특성으로 세매관습의 일관된 금융적 측면의 특성을 드러낸다.

4월 21일 집주인이 사당 안의 청사를 후속 임차인(후일 좌랑 정언인으로 확인)에게 넘기는 거래를 통해 비로소 30냥을 마련하여 노상추에게 반환한 사실이 이를 보여준다. 이 과정을 일기의 날짜 순서에 따라 추적해보면, 후속 임차인 의존 구조의 작동 방식이 명확하게 드러난다.

집주인은 4월 10일 허질로부터 40냥의 세전을 선취한 뒤 이를 이미 소진하였고, 이로 인해 노상추의 세전 27냥을 반환할 독자적 재원이 없는 상태였다. 4월 21일 집주인 스스로 “돈을 이미 다 써서 10냥밖에 남지 않았다”고 시인한 것이 바로 그 증거이다. 결국 집주인은 주택의 다른 부분(가옥내 청사)을 정언인에게 새로 세매로 임차하면서 유입된 자금으로 노상추의 세전을 상환하였다. 기존 임차인에 대한 반환 부담이 사실상 후속 임차인의 세전 납입으로 충당된 것이다.

노상추 일기의 미시적 생활사에서 드러나는 이러한 개인 간의 세매관습의 행태와 세매보증금의 금융구조적 작동방식을 이해하기 위해서는, 현행전세의 금융적 특수성을 이해하는 방식과 마찬가지로, 해당관습의 금융구조와 주택 사용권리 사이의 연결 관계를 연결하여 살펴볼 필요가 있다.

세매관습의 계약관계에서 임차인은 세전을 납입함으로써 주택의 사용권리를 획득하며, 이 사용권리는 세전이 온전히 반환되기 전까지는 임차인이 주택을 점유할 수 있는 실체적인 근거로 기능한다.

집주인은 세전을 반환하지 않는 한 임차인을 상호간 정당하게 퇴거시키기 어렵고, 이 구조 아래에서 새로운 임차인을 유치하여 그 세전으로 기존 임차인의 보증금을 충당하는 방식이 자연스럽게 형성된다.

노상추 일기는 세매관습의 이러한 보증금 반환재원의 외부유입 필요성 및 후속 임차인 의존형 상환 구조가 조선 후기 민간 임차시장의 영역에서 일상적인 양상이었음을 잘 보여준다. 이러한 특성은 오늘날의 전세 시장에서도 기존 임차인의 보증금 반환이 후속 임차인

의 보증금 유입에 의해 충당되는 경향성과 구조적 유사점이 있다고 볼 수 있다.

나아가 이 구조는 다음에서 살펴볼 실질 만기의 불확정성과도 긴밀하게 연동된다. 후속 임차인이 성사되어야 비로소 상환이 가능해진다면, 계약의 실질적 종료 시점 역시 그 후속거래의 성립여부 및 후속보증금 납입에 종속될 수밖에 없기 때문이다.

2) (유사점 2) 계약의 실질적 종료가 보증금 반환 여부에 의해 결정 - 보증금 실질 만기구조의 불확정성

노상추 일기에서 나타나듯 세매관습의 실질적인 계약종료는 일정한 계약기간의 기간 만료에 따라 이루어지는 것이 아니라 세전의 반환가능 여부에 따라 계약의 존속과 종료는 실질적으로 결정된다. 그리고 그 과정에서 집주인의 임의적 퇴거 요구, 방 교환 요구, 노비를 통한 퇴거압박, 세전에 관한 집주인 측의 자의적 결정 등 관습상의 한계가 가지는 특징 또한 드러난다.

이 사례에서 실질 만기의 불확정성은 두 가지 측면에서 나타나고 있다. 첫째는 퇴거 요구 시점의 불확정성이다. 노상추는 임차한 지 한 달여 만인 4월 10일, 아무런 예고 없이 집주인의 퇴거 요구를 받는다. 집주인 이해타산에 따라 계약의 종료는 강제적이고 불확정적으로 앞당겨진 것이다. 이는 전근대 시기 제도화되지 못한 관습이 가지는 특징을 보여준다.

둘째는 실제 퇴거 완료 시점의 불확정성이다. 4월 21일 집주인이 “도로 무르는 것 이외에 다른 도리가 없다”며 퇴거를 통보한 이후에도, 노상추가 실제로 이사를 완료한 것은 5월 5일~6일이었다. 그 사이 보증금 협상, 청사의 후속 세매거래 성사, 청사 임차인의 보증금 납입 및 노상추 보증금의 반환 등 일련의 과정이 진행되었으며, 노상추의 실제 퇴거는 이 모든 과정이 완결되고 난 이후에 이루어졌다.

이러한 두 가지 측면의 불확정성은 현행 전세에서도 유사한 양상으로 나타나는 경우가 있다는 점에서 시사하는 바가 있다.

결국 이 사례에서 「언제 나갈 수 있는가?」라는 질문에 대한 답은 「집주인의 후속 거래 성사여부 및 보증금 반환 재원 마련의 시기」에 따라 결정된다고 볼 수 있다. 즉 퇴거 시점이 집주인의 상환 재원 확보, 다시 말해 후속 임차인 연속적인 유치 여부라는 외부적인 조건에 결정되는 것이다. 이는 앞서 살펴본 「보증금 반환

재원의 외부자금 유입 필요성-후속 임차인 의존형 상황 구조'와 직접적으로 연동되는 결과로써, 두 금융구조적 특성이 상호 연결되는 유기적인 관계임을 보여준다.

해당일기를 보면, 4월 21일 집주인은 방을 바꾸지 않으면 '도로 무르는 것 이외에 다른 도리가 없다'고 말하며 계약 종료 시점을 자의적으로 앞당기려 한다. 이에 노상추가 세전 반환을 요구하자 집주인은 '돈을 이미 다 써서 10냥밖에 남지 않았다'고 답한다.

해당 상황은 임차인의 퇴거가 계약상의 기간만료 혹은 관행적 기간만료에 의해 고정되어 결정되는 것이 아니라, 세전의 반환 여부라는 임대인의 재무적 결정에 종속되어 있었음을 잘 보여준다. 즉 세매 관습에서 만기는 고정된 기준으로 작동하기보다, 보증금 반환의 가능성과 반환 시기에 따라 계약의 실질적 존속이 결정되는 양상이었음을 알 수 있다.

현행 전세에서도 계약의 실질적 만기가 사실상 보증금 상환 여부에 종속되어 있는데, 실질 계약기간의 불확정적인 만기구조라는 금융특성의 관점에서, 현행전세와 세매관습은 구조적 유사점을 가지고 있다고 볼 수 있다.

3) (유사점3) 세매보증금의 자본적 활용 및 보증금 미반환 리스크의 상존

노상추 일기는 세매의 보증금인 세전이 온전히 반환되지 않을 위험, 즉 보증금 미반환 리스크가 조선후기에도 이미 존재했음을 보여준다.

집주인이 "돈을 이미 다 써서 10냥밖에 남지 않았다"고 말한 대목은, 세전이 계약상 온전한 반환이 동반되는 부채임에도 현실에서는 집주인이 자기자본처럼 자의적으로 운용할 수 있는 자금으로 기능하였음을 보여준다. 실제로 집주인은 반환의무가 있는 세전을 보전하지 않고 이미 소진하였고, 이로 인해 임차인 입장에서는 보증금 미반환 위험이 발생하였다.

노상추가 "사람을 대하는 일을 아이들 놀이처럼 해서는 안 된다"고 강하게 비판하는 장면은 그러한 위험이 단순한 가능성에 그치지 않고 현실적으로도 임대인과 임차인간의 분쟁으로 이어졌음을 잘 보여준다. 나아가 집주인이 퇴거의 압박(4월23일, 24일)을 가하는 정황은, 보증금 반환이 지연될 때 임차인이 겪는 주거취약성이 경제적 손실에 머물지 않고 사회적 강압과 충돌적인 분쟁으로까지 확대될 수 있음을 보여준다.

그러나 한편으로는 당시 양반들 간의 체면을 중시하는 사회적 분위기로 인해 이 분쟁이 극단적인 갈등상황까지 가지 않은 것을 보여주는데, 이 또한 당시의 사회적 특성을 보여주는 한 단면이라 볼 수 있다.

이러한 보증금의 자본적 활용과 미반환 위험은 개인적 차원에서는 도덕성의 문제로 볼 수 있지만, 제도적 차원에서는 후속 임차인 의존형 상황 구조, 실질 만기 불확정성이라는 구조적 특성에서 비롯된 것으로 볼 수 있다. 전세와 세매관습에서 공통적으로 관찰되는 금융적 유사점에서 보듯, 보증금 미반환 위험은 과거와 현재 모두에서 본질적 문제이자 잠재적 리스크로 해당 관습의 구조에 내재되어 있다고 볼 수 있다.

4) (차별점 1) 사회문화적 시대배경에 기반한, 계약당사자간 정보관계의 상대적 대칭성

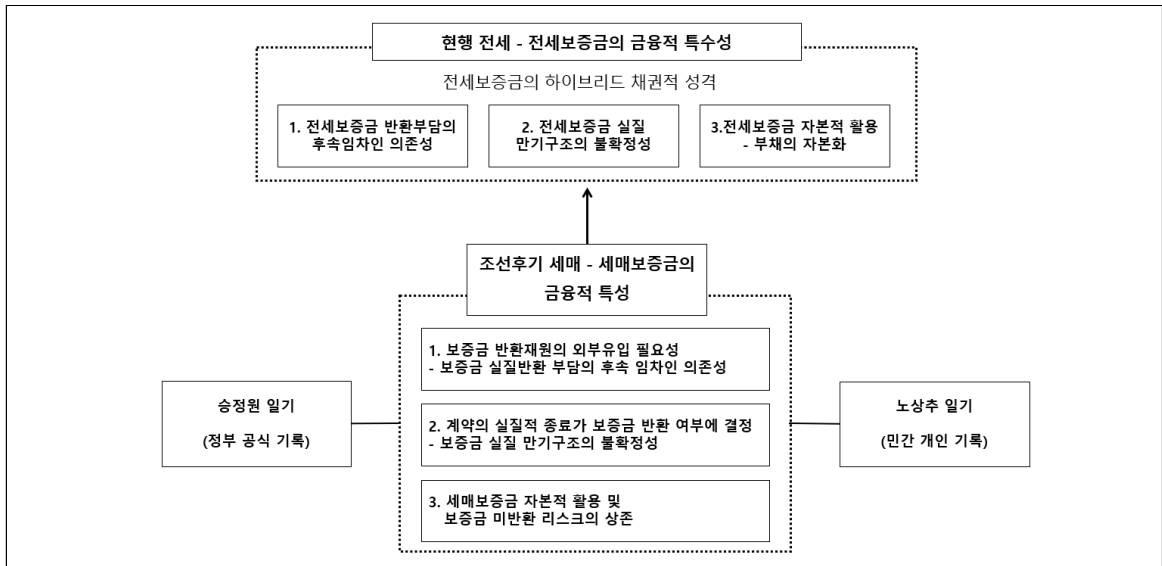
한편 노상추 일기는 금융적 특성구조와는 별개로, 당시 임대인과 임차인 사이의 정보관계가 오늘날과는 다른 사회문화적 조건 위에 놓여 있었음을 시사한다. 노상추는 2월29일의 기록에서 집주인을 단순히 개인으로 소개하지 않고, "병마절도사 허군의 조카, 중화수령 이익의 자부(姊夫)"라는 식으로 그의 가문과 친인척 관계를 함께 서술한다. 이는 거래 당사자의 사회적 배경인 가문, 관직, 연고 등이 계약 상대방의 신뢰성을 판단하는 중요한 정보로 기능하였음을 보여준다.

조선후기 사대부 사회에서 족보와 가문 배경을 확인하는 보학(譜學)은 사대부들의 필수교양 영역으로, 이를 통해 서로의 가문과 사회적 배경을 확인하였다. 그리고 이러한 당사자 간의 상대적 정보대칭성은 체면과 예를 중시하는 규범은 일정한 비공식적 신뢰 장치로 작동하였다.⁶⁷⁾ 실제로 노상추는 집주인의 처사를 반복해서 '사류(士類)의 도리'와 예의의 관점에서 평가하고 비판하는데, 이는 세매 관계가 단순한 경제적 계약을 넘어 사회적 규범에 있어서도 상당 수준의 영향력을 받고 있었음을 간접적으로 보여준다.

물론 이러한 상대적 정보 대칭성이나 신뢰 장치가 존재했다고 해서 보증금 미반환 위험 자체가 사라진 것은 아니다. 이 사회문화적 특성은 '보증금 미반환 위험이 없었다'라는 의미가 아니라, 당사자들이 그 위험을 인지하고 조정하는 방식(도덕적 비난, 체면 압박, 관계망 활용 등)이 오늘날과 차별적이면서 한편 나름의 효과가 있었음을 시사하며, 또한 보조적이고 간접

67) "보학(譜學)", 「한국민족문화대백과사전」, 한국학중앙연구원

<그림 2> 조선후기 세매·세매보증금의 금융적 구조 및 현행전세의 금융적 특수성과의 연결적 관계



적으로 작동하는 사회문화적 규제요소로 이해할 수 있다.

현대의 전세시장에 있어 계약 당사자 간의 정보비대칭이 전세시장의 위험을 증폭시키는 핵심 요인으로 지목된다는 점을 생각해 볼 때, 조선후기 계약 당사자 간 정보관계의 상대적인 대칭성은 오늘날의 비대칭적인 상호 정보관계에 기반한 전세시장과는 분명히 구별되는 특징이 있었음을 인식할 필요가 있다.

5. 조선후기 세매관습의 금융적 특성과 현행 전세 간의 연결적 관계

4장의 조선후기 세매 세전의 양태 분석의 내용을 종합하면, 승정원일기와 노상추 일기라는 성격이 다른 두 사료는 조선후기 세매·세전이 단순한 임대차 계약을 넘어 특정한 금융구조가 내재되어 있었음을 알게 해주며, 상호보완적으로 세매관습의 양태를 구체적으로 파악할 수 있게 해주는 교차적 증거로써 가치가 있다. 승정원일기와 노상추 일기에 기록된 세매관습의 양태는 기록자체가 정부기록과 민간기록이라는 두가지 다른 층위의 특징을 가지고 있는데, 이러한 상이한 층위의 두 기록이 동질한 특성이 내재되어 있었음을 보여준다는 점은, 해당 금융구조적 특성이 어떤 특정하고 일지적인 사례의 양상에 한정된 것이 아니라 당시 세매관습에 내재되어 있던 포괄적 형태의 특성이었음을 실증적으로 보여준다.

특히 본장에서는 이러한 세매관습의 양태에 관한 현

행전세와의 연결적인 분석내용을 통해, 조선후기 세매관습이 법적 특질뿐 아니라 금융구조적 차원에서도 현행 전세와 핵심적인 특성을 공유하고 있었음을 추정할 수 있었다.

본 연구는 이를 근거로 전세의 기원 및 원형에 있어 보다 진전된 견해를 제시할 수 있었다. 세매유래에 관한 견해는 세매와 전세의 법적, 금융적 특성상 두 측면의 기동에 의해 지지(支持)될 수 있는데, 기존의 논의는 법적 측면에 집중되어 있었다. 본 연구는 전세의 기원을 세매관습에서 찾는데 있어 법학적 특성과 연결된 금융구조적 특성을 근거로 보완함으로써, 금융적 측면의 기동을 보강하였다는 점에서 학술적 의의가 있다고 볼 수 있다.

이상의 논의를 종합하여 조선후기 세매관습의 금융특성과 현행 전세의 금융특수성을 연결하여 정리하면 다음의 <그림 2>와 같다.

V. 결론

전세(傳賁)는 한국에만 존재하는 임차방식으로 오랜 기간 활용되어져 왔으며, 우리나라 주택시장에 광범위한 영향을 미쳐왔다. 그럼에도 불구하고 전세는 그 기원이 명확히 밝혀지지 않았다.

본 연구는 명확히 규명되지 않은 전세제도의 기원

을, 법적 특성에 더하여 금융적 특성의 측면에서 탐색하는 것을 연구의 주된 목적으로 삼고 있다.

이를 위해 먼저 2장 선행연구 분석에서는 전세의 기원에 관한 주요 견해로서 가사전당 유래설(윤대성, 1988·2009), 환퇴 유래설(이홍민, 2012), 세매 유래설(문준영, 2013), 그리고 비교사적·확장적 견해(김진유, 2015)를 체계적으로 검토하였다.

검토 결과, 주택의 사용권리 담보라는 전세의 법적 핵심 특질에 가장 부합하는 견해는 문준영의 세매 유래설임을 확인하였으며, 동시에 선행연구 전반이 법적 특질 분석에 편중되어 전세의 또 다른 축인 금융적 특수성에 대한 분석이 충분히 이루어지지 않았다는 점을 인식할 수 있었다.

따라서 본 연구는 전세의 기원에 관한 선행연구 고찰을 기반으로, 기존에 진행된 법적측면의 특성 분석과 연결하여 현행 전세의 금융적 특수성에 관한 구조적 분석을 3장에서 진행하였다.

3장의 분석결과, 현행 전세-전세보증금의 금융적 특수성을 ① 보증금 반환 부담의 후속임차인 의존성, ② 보증금 실질 만기 구조의 불확정성, ③ 부채의 자본화라는 세 가지 연쇄적이고 다층적인 특성으로 구조화하고, 이 세 특성의 결합으로 형성되는 전세보증금의 종합적 금융 속성이 하이브리드 채권(hybrid debt)적 성격을 가짐을 규명하였다. 특히 이러한 금융적 특수성은 주택의 물권적 사용권리 기반 담보라는 전세의 법적 특성과 결합하여 분석할 때 비로소 그 작동 메커니즘이 온전하게 드러난다는 점을 이론적으로 정리하였다.

4장에서는 3장에서 도출한 현행전세의 금융적 특수성이 조선후기 세매 관습에서도 관찰되는지를 검증하기 위해, 조정의 공식 기록인 승정원일기의 광성부원군(1742)과 서천부원군(1798)의 사례와 민간의 개인 기록인 노상추 일기(1796)를 교차적으로 분석하였다.

그 결과 세매 관습의 보증금인 세전(貰錢) 또한 ① 보증금 반환이 임대인의 자력이 아닌 외부 자금 유입(조정의 제급 또는 후속 임차인의 세전)에 의존하는 구조, ② 계약 종료가 명목상의 기간 만료가 아니라 보증금 반환 사건의 성립에 종속되는 구조, ③ 보증금이 임대인에게 준자본처럼 운용·소진되는 구조를 공

통적으로 보유하고 있음을 확인하였다.

또한 4장에서 관찰된 세매관습의 금융구조적인 양태는 현행 전세-전세보증금의 금융적 특수성과 연결하여 분석할 때, 그 특성이 공유되는 지점이 있음을 확인할 수 있었다.

이러한 분석내용을 종합하면 조선후기 세매관습은 현행 전세의 기원이자 원시적 원형으로 추정된다.⁶⁸⁾ 그리고 본 연구가 제시한 현행 전세에 관한 새로운 분석틀과 정리한 사료 및 그에 관한 해석내용은, 전세가 법적 특질과 금융적 특질 두 가지 축으로 이루어져 있다는 점을 고려하면, 그동안 주목되지 못한 세매유래설을 금융의 축 측면에서 지지(支持)하고 보완한다고 볼 수 있다.

본 연구의 학술적 의의는 다음과 같이 정리해 볼 수 있다.

첫째, 현행 전세의 금융적 특수성을 구조적으로 재해석하는 새로운 분석틀을 제시하였다는 점이다. 기존 연구들의 경우 전세의 외형적 특성(고액 원금·무이자·무월세)을 중심으로 논의되어 온 경향이 있었다. 반면 본 연구는 전세-전세보증금을 금융부채의 요소(원금·이자·상환 방식·만기·위험 배분)와 법적 특성(주택 사용권리 담보)을 유기적으로 연결하여 분석함으로써, 현행 전세 및 전세보증금의 하이브리드 채권적 성격을 이론적으로 규명하였다. 이는 전세를 단순한 임대차 보증금 혹은 법적 특질과는 단절된 단일성격의 금융 형태로 파악해 온 기존인식과 구별되는 진전된 해석이라 할 수 있다.

둘째, 전세의 기원 추정에 있어 법적 측면을 중심으로 분석하는 영역에 머물러 있던 논의의 흐름을, 현행 전세의 금융적 특수성에 관한 분석틀 제시와 세매관습의 금융측면의 유사점 분석을 통해 보완함으로써, 전세의 기원 및 원형 연구에 있어 법적영역과 금융적 영역의 유기적 연결성을 기반으로 연구할 필요가 있음을 환기했다. 문준영(2013)의 세매 유래설이 현행 전세와 세매관습 간의 법적·제도적 유사성을 밝혔다면, 본 연구는 금융구조의 차원에서 현행전세와 세매관습 간 공유되는 유사점이 있음을 두 사료의 교차 분석을 통해 확인하였다. 이는 기존 견해의 설명력을 강화하는 효과를 가지면서, 전세가 법적 특질과 금융적 특질

68) 본 연구의 추정은 법적, 금융적 특성의 공유라는 구조적 분석에 기반한 것으로, 조선후기 세매관습이 현행 전세로 변천하는 실제적인 과정, 특히 19세기 후반에서 20세기 전반에 이르는 세매 및 전세의 변모과정 추적은 본 연구의 분석적, 사료적 범위의 밖에 있다. 따라서 구조적 상호유사성에 기초한 원시적 전세의 원형과 변천에 관한 계보적 연속성 분석을 위해서는 해당 시기의 사료를 기반으로 하는 후속연구가 필요해 보인다.

두 가지 축으로 구성되어 있음을 고려해 볼 때, 보다 완성적 형태의 연구 방향성이라는 점에서 학술적 의의가 있다고 볼 수 있다.

셋째, 조선후기 세매 관습을 다학제적 관점에서 재조명할 수 있는 가능성을 제시하였다. 본 연구는 세매-세전의 금융적 작동 방식이 특정 사례에 국한된 예외가 아니라 당시 세매 관습에 내재되어 있던 일반적 특성이었음을 시사하였으며, 그 변화의 과정 또한 당시의 시대환경적 특성의 영향으로 인해 원시적 전세로써 현행 전세와 차별점이 있음을 밝혔다.

이러한 본 연구의 분석 내용은 전세의 기원 및 원형, 변천에 관한 연구를 법학·법사학에서 경제·금융·부동산학으로 확장하는 학제 간 연구의 시도로써, 전세라는 한국 고유의 임차관습 및 제도에 대한 통합적인 이해를 진전시킨다. 또한, 향후 다양한 분야에서 다각적인 방향성을 가진 연구가 필요함을 보였다는 점에서 학술적 의의가 있다.

논문접수일 : 2024년 10월 31일

논문심사일 : 2024년 12월 2일

게재확정일 : 2026년 6월 20일

참고문헌

1. 조선왕조실록(朝鮮王朝實錄)
2. 승정원일기(承政院日記)
3. 노상추일기(盧尙樞日記)
4. 京城帝國大學 社會調査部法律學班, “傳貰慣行の實證的研究” 3, 「司法協會雜誌」 제23권 제7호, 1944, p. 15
5. 박윤직, “傳貰權制度에 대한 若干의 考察”, 「서울대학교 法學」 제3권 제2호, 서울대 법학연구소, 1962
6. 권재문, “전세권의 법적 성질: 구한국기 민사판결에 나타난 전세관습을 중심으로”, 「법사학연구」 제49호, 2014, pp. 45-84
7. 김재문, 「한국전통 민법총칙과 물권법」, 동국대학교 출판부, 2007
8. 김진유, “전세의 역사와 한국과 볼리비아의 전세제도 비교분석”, 「국토연구」 제85권, 2015, pp. 41-53
9. 문준영, “구한국기의 임대차 분쟁과 전세 관습: 민사판결자료를 통한 접근: 민사판결자료를 통한 접근.”, 「법사학연구」 제48호, 2013
10. 문준우, “영구채의 개념과 장·단점 등에 관한 일반내용과 주요국의 입법례, 발행사례와 쟁점분석”, 「기업법연구」 제28권 제3호, 2014
11. 박병식, “전월세제도의 이론적 고찰: 모의실험을 통한 투자 수익률 계산을 중심으로”, 「부동산학연구」 제8권 제1호, 2002, pp. 57-69
12. 박신영, “주택전세제도의 기원과 전세시장 전망”, 「주택」 제64호, 2000, pp. 38-39
13. 양진석, “조선후기 漢城府 中部 長通坊 丁萬石契 소재 가옥의 매매와 그 특징”, 「규장각」 제32집, 2008, pp. 33-61
14. 윤대성, “傳貰權의 變遷과 機能”, 「한국전세권법연구」, 한국학술정보, 2009(초판 1988), pp. 107-108
15. 이은영 外 共編, 「韓國民法理論의 發展(Ⅰ)」, 博英社, 1999, pp. 396-397
16. 이흥민, “전세권의 본질과 전세금반환채권의 양도”, 「법과정책」 제17권 제2호, 2011, pp. 335-365
17. 이흥민, “채권적 전세의 법적 규율”, 「고려법학」 제66호, 2012, pp. 89-131
18. 장경학, 「新物權法各論 上卷」, 서울考試學會, 1959
19. 장창민, “朝鮮時代의 還退制度”, 「법사학연구」 제26호, 2002, p. 173-201
20. 최용환, “전세권연구: 개정법을 촉구하면서”, 「사회과학논총」, 1978, pp. 37-52
21. 한국신용평가(KIS), 「신용평가 일반론」, 2023
22. Ambrose, B. W. and S. Kim, “Modeling the Korean Chonsei Lease Contract,” Real Estate Economics, Vol. 31 No. 1, 2003, pp. 53-74
23. Farfan, F. E., Bolivia's Land Tenure Experience, London: ITDG, 2002
24. Navarro, I. A., Housing Tenure, Property Rights, and Urban Development in Developing Countries, Georgia Institute of Technology, 2008
25. Ronald, R. and M. Jin, “Rental Market Restructuring in South Korea: The Decline of the Chonsei Sector and its Implications,” Housing Studies, Vol. 30 No. 3, 2015, pp. 413-432
26. 국가유산청, 국가유산포털, “승정원일기” 항목
27. 한국민족문화대백과사전, “가묘” · “위패” · “제사(題辭)” · “보학(譜學)” 항목, 한국학중앙연구원

〈국문요약〉

전세의 금융적 특수성을 고려한 전세제도의 기원에 관한 연구 - 조선후기 세매관습을 중심으로 -

최 영 상 (Choi, Young-Sang)

전세(傳賃)의 기원은 아직 명확히 밝혀지지 않았다. 기존 연구는 주로 현행 전세와 과거 유사관습의 법적 특성을 비교하여 그 기원을 추정해 왔으나, 전세의 또 다른 본질인 금융적 특성에 대한 검토는 상대적으로 부족하였다. 이에 본 연구는 전세의 법적특성과 연결되어 있는 금융적 특성의 관점에서 전세제도의 기원을 탐색하였다.

본 연구는 현행 전세보증금의 금융적 특성을 (1) 후속임차인 의존성, (2) 실질 만기구조의 불확정성, (3) 부채의 자본화라는 연쇄구조로 정리하고, 이를 법적 특성과 연결하여 유기적으로 분석하였다. 분석 결과 전세보증금에는 부채와 자본의 속성이 결합된 하이브리드 금융채권적 성격이 내재되어 있음을 밝혔다. 그리고 이를 기반으로 『승정원일기』(1742·1798)와 『노상추 일기』(1796)를 교차적으로 분석한 결과, 조선후기 세매(貰賣) 관습의 보증금인 세전(貰錢)에서도 현행 전세와 유사한 금융구조적 특성이 확인되었다.

본 연구는 현행 전세의 금융적 특수성을 구조적으로 해석하는 분석틀을 제시하고, 경제·금융·부동산학의 관점에서 조선후기 세매관습을 전세의 원형으로 추정할 수 있는 근거를 제시하였다는 점에서 학술적 의의를 갖는다.

주 제 어 : 전세(傳賃), 전세보증금, 세매(貰賣)관습, 세전(貰錢), 하이브리드 채권