

# 전세의 원형, 조선후기 세매관습의 특성에 관한 연구

최영상(한국주택금융공사 연구위원)

- ▶ 전세는 한국 주택시장에서 특수한 위상을 가지고 있으나 그 기원이 명확히 밝혀지지 않았는데, 최근 세매유래설은 조선후기 존재했던 세매관습을 전세의 기원으로 추정
- ▶ 본고는 승정원일기 등 각종 사료를 검토하여, 조선후기 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 속성을 살펴보았으며, 이를 통해 세매관습이 원시전세일 가능성에 대한 금융적 관점의 증거를 추가
- ▶ 또한 17-18세기 조선에서도 현재와 같이 전세사기 및 보증금 손실 위험이 있었으며, 보증금의 후속임차인 귀속 경향 등이 존재했음을 확인. 이는 전세 보증금손실에 관한 위험이 과거와 현재에 걸쳐 상존하고 있음을 보여줌
- ▶ 한편 조선시대 임차계약은 지금과는 달리 임대인과 세입자간의 정보가 대칭적이었으며, 전세보증금 미반환 문제에 관한 정부차원의 강력한 처벌이 있었던 것으로 추정
- ▶ 조선후기 세매관습의 대칭적 정보관계 및 처벌정책은 최근 심각한 사회문제로 부상한 전세관련 문제에 중요한 시사점을 제공

## 1. 분석배경

● 전세는 우리나라 주택시장에서 중요하고 특별한 존재이나, 그 기원이 명확하게 밝혀진 적이 없음

- 전세제도는 역사적 기간에 걸쳐, 당대의 경제사회적 여건에 따라 정책적 변형이 지속적으로 덧씌워져 왔음. 이로 인해 전세는 다면적이고 차별적인 특성들이 중첩되어 그 본질과 구조를 이해하기 어려움
- 전세에 관심을 가지는 각 학제(법학, 경제학, 부동산학 등)의 연구는 상당기간 큰 변모를 거친 현재의 전세제도를 중심으로 대부분의 연구가 진행되고 있기 때문에, 전세의 기원 및 형성에 관한 연구는 부족함

- 따라서 전세가 가진 차별적 본질에 근거해 전세의 기원을 탐구하여, 전세가 발생할 당시의 경제-사회적 배경을 파악하고, 어떻게 시대적 과정을 통과해 현재에 이르렀는지에 대해 연구할 필요가 있음
  - 사회에 큰 영향을 미치는 관습일수록, 그 기원이 명확하지 않을 경우 해당관습이 어떠한 시대적 필요성으로 인해 형성되었는지 알기 어렵기 때문에 현재에 이르러 그로 인해 촉발되는 문제의 해결책 도출에도 어려움이 있음

## 2. 전세의 기원에 관한 선행연구

### ❁ 전세의 기원에 관한 기존 견해는 크게 두 가지로, 첫 번째가 널리 알려진 가사전당(家舍典當) 유래설이고, 두 번째는 환퇴(還退) 유래설

- 두 견해 모두 전세관습 형성의 시기를 19세기 말로 추정, 현재 대부분의 연구에서 전세의 기원에 관한 언급은 이 두 견해를 기반으로 함
  - 전당(典當)은 고려시대부터 시행된 점유질 성격의 토지담보제도로, 기한 안에 자금을 변제하지 못하면 그 담보의 소유권을 채권자에게 귀속시키는 것이 관례인 제도이며, 이를 가옥으로 확장시킨 것이 가사전당임
  - 환퇴(還退)는 환매 권리를 유보하는 특약을 붙여 토지등을 매매하는 관습으로 권매(權賣)라고도 불리며, 유사한 것으로 토지 및 전답의 사용 수익권을 특약을 붙여 매매하는 퇴도지매매(退賭地賣買)가 있음<sup>1)</sup>
- 조선총독부의 조선관습조사에 따르면 전세는 이미 1900년대 초 조선에서 일반화된 임차관습으로 전국적으로 활용되고 있는 것으로 조사되었는데, 이로 인해 상기 두 견해는 1900년대를 전후해 전세가 발생한 것으로 추정

### ❁ 반면 문준영(2013)<sup>2)</sup>은 1700년대를 전후로 존재한 세매(貰賣)라는 임차관습에 주목하면서, 전당유래설과 환퇴유래설을 비교분석하여 두 관습보다는 세매관습이 현재 전세의 본질에 더 가깝다고 보는 견해를 제시

- 해당연구는 금전대차의 부동산 소유권 담보관행인 전당과 주로 토지의 사용권을 매개로 하는 금전대차 관행인 환퇴는, 주택의 용익권(用益權)을 담보하여 세입자가 돈을 대차(貸借)하는 현재의 전세와는 구조 및 목적에 있어 근본적 차이가 있다고 분석

1) 장창민(2002), 김재문(2007) 참고

2) 문준영(2013), 구한국기 임대차 분쟁과 전세관습, 법사학연구 45

- 또한 전당과 환퇴가 동아시아에서 공통적으로 나타나는 전(典)이라는 금전대차 관습체계 아래에서 상호 유사성을 가지고 있음과 동시에 상호영향력을 미치며 발전했을 가능성을 제기하면서, 전당 및 환퇴와 비슷한 부동산 담보 대차관행이 동·서양 세계 각국에 존재하고 있음을 밝힘
  - 근세 중국, 일본, 프랑스, 조선의 전당과 관련한 유사 관행에 대한 개괄적인 비교는 배향섭 (2010)의 연구를 참고
- 문준영은 전세관습의 핵심적 특질인 “토지가 아닌 주택의 사용수익권을 매개로한 교차적 금전 대차계약”과 가사전당 및 환퇴가 본질적으로 차이가 있어, 앞선 두 견해가 전세의 유일성을 설명하지 못하는 점을 지적
- 해당연구는 세매의 특성을 3가지 내용의 기사를 검토하여 구분하였으며, 이를 통해 전세와 조선후기 세매관습의 원리 및 외형이 유사함을 밝힘
  - 세매관련 내용의 첫번째는 세전(貰錢 : 지금의 전세보증금)의 온전한 반환 성격이 있었음을 보여주는 기사<sup>3)</sup>이며, 두번째는 당시의 세매가 전전대(轉傳貸)가 가능했음을 보여주는 기사<sup>4)</sup>
  - 세번째는 세입자의 억울한 전전대 사례 및 그와 관련해 해당 세입자를 당시 국무회의라 볼 수 있는 조정(朝廷)에서 논의하고 구제해주는 기사<sup>5)</sup>
- 문준영은 사료 분석을 통해 세매가 현 전세와 유사한 보증금 반환체계 및 가옥의 용익물권적 사용성격을 가지고 있음을 밝히면서, 조선후기 임차 관습인 세매(貰賣)를 전세의 원시적 형태로 보는 견해를 제시<sup>6)</sup>

**● 본고는 기존연구에서 더 나아가 세매관습의 금융적 속성을 구조적으로 밝히기 위해, 세매(貰賣)의 보증금인 세전(貰錢)에 관한 문헌 기록을 중심으로 세매의 다양한 특성을 분석함**

- 문준영의 연구는 새로운 관점을 제시했다는 점에서 매우 큰 의의가 있으나, 연구의 진도가 과거의 세매관습과 현재의 전세제도의 외형적이고 법학적인 유사성을 주목하는데서 분석이 멈추었음

---

3) 영조7(1731). 7.16(丁丑). 국사편찬위 승정원일기  
 4) 영조18(1742). 8.23(己酉). 국사편찬위 승정원일기  
 5) 경종4(1724). 2.30(甲戌). 국사편찬위 승정원일기  
 6) 자세한 논의는 문준영(2013) 참고

- 기존의 가사전당 유래설 및 환퇴 유래설을 주장한 윤대성<sup>7)</sup>의 연구와 이흥민<sup>8)</sup>의 연구 또한 전세의 기원을 밝히려는 노력이 연구의 주된 목적은 아니었으며, 전세라는 특수한 관습체계의 기원을 금융적 관점에서 탐구했다고 보기는 어려움

- 따라서 본고는 전세와 세매의 금융 측면의 속성을 비교 분석하여 조선후기 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 특성을 밝히고, 이를 통해 세매관습이 원시전세일 가능성에 대한 새로운 관점의 증거를 추가함. 더불어 당대의 사회문화적 특성을 살펴 전세형성의 시대적 배경요인을 추정

### 3. 세매 관습의 금융적 특성 및 사회 문화적 특성

- 승정원 일기 등 다양한 사료를 검토한 결과 세매관습 및 그 보증금인 세전과 관련한 다양한 기록들을 발견할 수 있었으며, 이를 통해 세매와 관련한 중요하고 흥미로운 특징들을 분석하여 다음과 같이 크게 3가지로 구분

#### 3-1. 특수한 계약구조 및 양반들의 가문본가 중시관념

##### ● 영조-정조시기 세매 관련 기사에는 세전(貫錢)의 채권-금융적 특성 및 당시 사대부들의 가문본가 중시관념을 추정할 수 있는 내용이 존재

- 영조 18년 승정원일기에는 선대의 국구(國舅) 광성부원군<sup>9)</sup>의 자손들의 근황 및 본가의 처리에 관한 왕과 신하들의 회의 내용이 기록

(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 비국 당상이 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(貫)로 팔고(貫賣), 사우(祠宇)를 받들어 회덕(懷德)으로 이사를 갔다고 합니다. 그래서 어제 초기를 올려 우리러 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.

7) 윤대성(2010), 『한국전세권법연구』, 한국학술정보, 107~108면; 蘇在先, 傳賞權의 變遷과 機能

8) 이흥민(2012), 『채권적 전세의 법적규율』, 해당연구는 가사전당이 가지고 있는 담보물권적 성격에 관한 문제점을 지적하면서 환퇴유래설을 제시하였지만 연구의 주목적이 전세의 기원에 대한 탐구는 아니었다.

9) 광성부원군은 숙종의 장인으로 1687년에 사망하였으며, 영조18년의 기사와는 약 55년의 시간적 격차가 있다.

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.<sup>10)</sup>』

※ 자료: 승정원 일기

### 〈해당 기사의 원문〉

(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。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。)

※ 자료: 승정원 일기

## ❁ 영조시기 기사는 광성부원군(光城府院君)의 자손들이 궁핍한 사정으로 가문의 본가(本家)를 세로 팔아(貰賣) 낙향했고, 영조가 이를 측은히 여겨 세가(貰價) 400냥을 지원해 그 본가를 찾아주라는 내용

- 해당기사에서는 이일을 언급하면서 전례가 없는 사항임을 밝히고 있으며<sup>11)</sup> 기사의 내용상 광성부원군 자손의 낙향 시기는 정확히 알 수가 없음
- 그러나 당시의 상황을 고려해볼 때, 본가를 팔고 대전<sup>12)</sup>으로 낙향한 이후 조정에 알려지기 까지 몇 년의 시간이 지났을 가능성이 높음
- 또한 기사의 내용을 살펴보면 낙향한 광성부원군의 자손이 조정의 도움 없이 본가를 다시 되찾을 가능성은 상당히 낮아 보임
  - 영정조 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 추정
- 세전을 대신 반환하고 광성부원군의 자손들을 다시 서울본가로 올라와 살게 해주라는 영조의 지시는 왕실 인척에 관한 당시의 온정적 관점을 보여줌

10) 승정원일기 947책 (탈초본 51책) 영조 18년 8월 23일 기유 14/16 기사, 1742년 乾隆(淸/高宗) 7년

11) 이번에 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,)

12) 기사에 이록된 회덕(懷德)은 현재 대전 대덕구 회덕동으로 추정

## ❁ 정조 시기에도 선대의 공신인 서천부원군의 자손과 관련해 영조 때와 비슷한 상황을 보여주는 기사가 존재

- 해당기사는 영조 때와 비슷한 관점을 보여주는데, 정조 또한 과거의 기사를 참고해 비슷한 결정을 내린 것으로 추정되며 전반적인 내용이 유사함

〈승정원일기 1794책 (달초본 95책) 정조 22년 7월 27일 기축 22/31 기사 1798년 嘉慶(淸/仁宗) 3년〉

『강이정이 호조의 말로 아뢰기를, 오늘 서천부원군<sup>13)</sup>(西川府院君) 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 찬자를 관직에 제수하는 것이 옳으니<sup>14)</sup>, 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)<sup>15)</sup>를 만들어 지급한 특별한 은혜가 있었다고 들었는데, 가문이 표락(飄落)하여 집을 지키지 못해 사판(祠版)<sup>16)</sup>을 보관하는 사우(祠宇)를 아울러 다른 사람에게 세로 팔았다고 하니(貫賣) 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) 탁신<sup>17)</sup>(卓愼)의 집으로, 외손인 정옥경(鄭沃卿)에게 나누어 주었는데, 그가 바로 서천부원군(西川府院君)의 고조입니다.

대대로 전해 온 터이지만 자손이 영락하여 지키지 못하고 3백 냥을 받아 다른 사람에게 세를 받았다고 하므로 세(貰) 300냥을 수량대로 제급(題給) 한 뒤에 즉시 세를 물리고서 도로 들여보내도록 감히 아렵니다..

알았다고, 전교하였다.』<sup>18)</sup>

※ 자료: 국도교통부

- 13) 서천부원군 정곤수(鄭崑壽, 출생 연도 1538년(중종 33) - 사망 연도 1602년(선조 35), 조선 중기 좌찬성, 판의금부사, 도총관 등을 역임한 문신. 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 오르고 판돈녕 부사가 되었다. 사망한 이후 1604년 호성공신(扈聖功臣) 1등에 녹훈되었으며, 서천부원군(西川府院君)에 추봉되었다.
- 14) 상훈은 유학(幼學)이자 봉사손이 아닌 혈손의 지위이므로, 벼슬을 주기 위해서는 추가적인 논의가 필요한 것으로 보인다.
- 15) 집안에 따로 세운 사당(祠堂)
- 16) 벼슬을 제수받은 명부
- 17) 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, 1426년(세종 8) 사망했다. 경학(經學)에 밝았고, 무예·음률에도 능하였다. 성주의 오계사(梧溪祠)에 배향되었고, 시호는 문정(文貞)이다.
- 18) 승정원일기 1794책 (달초본 95책) 정조 22년 7월 27일 기축 22/31 기사 1798년 嘉慶(淸/仁宗) 3년



## 〈원문〉

(姜彝正, 以戶曹言啓曰, 傳曰今日召見西川府院君奉祀孫僉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, 令該曹待窠, 卽爲調用, 德彬雖付僉樞, 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, 爲他人貫入云, 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貫錢數爻, 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, 賣貫他人云, 故貫錢三百兩, 依數題給後, 使之卽爲退貫還入之意, 敢啓。傳曰, 知道。)

※ 자료: 승정원일기

### 정조시기의 가사는 서천부원군의 자손들이 곤궁하여 본가를 세로 팔았으며(貫賣), 벼슬을 주기에다 나이가 많음을 측은히 여겨 세가(貫價)<sup>19)</sup> 300냥을 지원해 본가를 찾아주라는 내용

- 이는 광성부원군의 전례와 마찬가지로 서천부원군의 자손들도 조정의 도움 없이는 그 본가를 되찾는 것이 요원했음을 보여줌
- 광성부원군의 자손들과 같이 서천부원군의 자손들도 명망있는 가문의 자손으로, 가문본가를 남에게 세를 주고 낙향할 정도의 경제적 궁핍상황에도 불구하고 본가의 완전한 매매(永賣)는 택하지 않는 특징을 보여줌
  - 주택의 소유권을 중심으로 매매와 임차로 주택점유의 방식이 이분화된 지금과는 달리, 조선 시대에는 永賣, 典賣, 權賣, 多入, 新入 등 현재의 매매 및 임차와 차별되는 다양한 유형의 거래 방식이 존재

### 세매와 세매의 보증금인 세전에 관해 영정조 시대의 기록을 통해 추정할 수 있는 세매관습의 특성은 다음과 같이 금융적 특성 및 사회문화적 특성으로 구분

- (금융적 특성: 계약기간의 불확정성) 당시 세매는 임차기간을 따로 약정하지 않는 경우가 일반적인 것으로 보이는데, 이는 세매관습의 임차기간과 보증금 대차기간이 불확정적이었음을 추정케 함
  - 먼저 세가(貫價) 혹은 세전(貫錢)을 조정의 도움으로 온전히 돌려주고 집을 돌려받는 사례에서 보듯, 당시 세매의 보증금인 세전은 지금의 전세보증금과 동일하게 활용된 것으로 보임

19) 세매 보증금인 세전(貫錢)은 세가(貫價), 세매금(貫賣金), 가세은(家貫銀) 등으로 불리기도 했던 것으로 추정

- 그런데 세매의 계약기간을 특정하지 않은 형태로 세매를 계약하고 고향으로 낙향한 것으로 볼 때, 세매의 계약기간이 장기적 혹은 영구적일 수 있음을 보여줌
- 이를 통해 빌린 보증금인 세전을 반환할 수 없는 상황에 놓이면 가옥을 되찾는 것이 실질적으로 불가능하거나 세대에 걸친 장기적 문제 일 수 있다는 것을 추가적으로 알 수 있음
  - 집주인이었던 광성부원군과 서천부원군의 자손들은 임차인으로부터 빌린 돈을 갚을 능력이 사실상 없어 그 돈을 자본으로 지방으로 내려가 생계를 꾸린 것으로 보임

### ❖ (금융적 특성: 영구채적 속성) 상환기한이 없는 세매보증금인 세전(貰錢)과 이론적으로 영구채적인 성격이 내재된 현재의 전세보증금은 유사한 채권-금융적 특성을 공유한다고 볼 수 있음

- 현재의 전세보증금은 명목상으로는 부채이지만 실질적으로는 자본으로 활용되는 것이 일반적인데, 이를 통해 현재의 전세제도에는 담보가 소멸 전에는 이자만 상각되는 형태의 영구채적 성격이 내재되어 있다고 볼 수 있음
  - 우리나라 전세시장에서 대부분의 집주인들은 전세보증금을 반환의무가 있는 채권임에도 불구하고 실질적으로는 전세보증금을 후속임차인에게 전가하며, 연속적인 대환을 통해 보증금을 사실상 영구채와 같은 형태로 활용하는 것이 현실
  - 영구채는 금융회사 및 일반기업의 자기자본 비율 확충 수단이나 자금조달 수단으로 활용되는 신종자본증권으로 표면적으로 채권이지만 실질적으로는 자본으로 인식되는 것이 특징<sup>20)</sup>
- 세매기록에 나타난 보증금 상환의 기간 구조적 특성을 고려해 볼 때, 채권-금융적 성격에서 세매와 전세가 매우 특수한 형질을 공유하고 있다고 볼 수 있음

### ❖ (사회문화적 특성: 강력한 가문본가 중시관념) 두 가문의 자손 모두 심각한 경제적 곤궁에도 불구하고, 매매 대신 세매를 선택한 것에서 당시 사대부들의 가문본가(家門本家)에 관한 강력한 중시관념을 추정

- 당시 한성에 사는 사대부의 선조들 상당수가 조선초기 개경에서 한성으로 천도하면서 왕실로부터 토지를 하사받아 주택을 건설했음을 고려해 볼 때, 가문의 정통성과 명예와 직결되는 가문본가가 가지는 상징성은 지금과 비교할 수 없는 강력한 위상을 가졌다고 추정해 볼 수 있음
  - 조선 초기 왕실은 공신을 비롯한 관료들에게 한성부에 가대(家垜 : 가옥의 토지)를 하사하였으며, 당시 관직 및 공훈에 따라 가대의 면적은 차등적이었음(박경안 2008)

20) 최영주(2014), 영구채 성격논쟁과 법적과제, 경영법률, 25-3



- 한편 이러한 가문부동산을 가문의 명예와 동일시하는 문화적 경향성을 통해 당대의 사회적 환경요인이 세매와 같은 특수한 임차관습의 형성에 영향을 미쳤을 가능성 또한 가늠해 볼 수 있음

### 3-2. 세전 미반환 위험 및 완화된 정보비대칭

#### 1796년(정조20년) 노상추 일기에는 상경한 양반이자 무관인 노상추가 집을 빌리면서 겪은 각종 사건들이 기록

- 노상추 일기는 조선시대 무관이었던 노상추가 1763년부터 1829년까지 67년간의 자신의 일상을 기록한 일기로, 영·정조시기의 다양한 사회상이 기록
  - 노상추(盧尙樞)는 조선후기의 무관으로 본관은 영남 안강(安康: 지금의 경주)이며, 정조(正祖) 4년(1780년) 무과에 급제하여, 벼슬이 삭주부사(정3품)와 우림위장(정3품)까지 이르렀음

#### 해당 일기의 내용은 조선후기 세매관습의 양태를 보다 생생하고 구체적으로 보여줌

- 노상추는 1796년(정조20) 2월에 직동(直洞)의 초가집을 팔고 주동(鑄洞)에 셋집(貫家)을 구하는데, 집주인은 허생(許生)이라는 양반으로 병마절도사 허근(許近)의 조카이며 중화수령 이익(李穡)의 자부(姊夫)인 양반
- 그러나 같은해 4월 노상추는 셋집에서 집주인의 일방적인 퇴거 압박을 받게 되고, 이 과정에서 전세보증금과 같은 성격의 세전(貫錢)을 온전히 반환받지 못할 상황에 처하게 됨
- 다행히 실랑이 끝에 노상추는 보증금을 돌려받지만 그 뒤로 한참 집을 구하지 못해 고생을 하며, 여기에 더해 집주인은 노비를 보내 노상추를 내쫓기 위한 행패를 부리기도 하는 과정이 기록

#### 〈국역 노상추 일기 2월-4월 세매관련 기록〉

2-1. 2월 29일(을사)<sup>21)</sup>

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李穡 영의 자부姊夫다.

21) 국역 노상추 일기 4-6(한국사료총서 번역서 14-16), 국역 노상추 일기 4-6, 병진일기 1796년(정조20), 2월 큰달

2-2. 4월 초10일(을사)<sup>22)</sup>

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

## 2-3. 4월 15일(경인) 별이 남.

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

## 2-4. 4월 21일(병신)

허림許霖 생생이 며칠 전에 “사당 안에 있는 사랑에 지금 온돌을 놓았으니 허질許啍 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.

## 2-5. 4월 25일(경자) 별이 남.

아침에 침교沈橋에 가서 밀양密陽의 선달 이승운李乘運을 만나 남학南學 앞에 있는 초가집을 60금금으로 값을 정하였다. 먼저 30금금을 치르고 그 나머지는 나중에 기다렸다가 주기로 약속하였다.

## 2-6. 4월 26일(신축)

선달 이승운李乘運의 집을 빌리는 일이 성사되지 않아서 주동注洞의 다른 집을 빌려서 문서를 작성하여 먼저 30금금을 지급하고 나머지 돈 70금은 10월까지 주는 것으로 기한을 정하였으나, 이 일도 성사되지 않았다. 저녁 무렵에 다시 이李 선달과 의논했지만, 기만당한 것에 대한 한탄을 이루 말할 수가 없다. 종일 흐렸다.

## 2-7. 4월 23일(무술) 별이 남.

아침에 장화심張華深 명숙이 찾아왔다. 종일 주동鑄洞에 가서 이야기를 하고 돌아오니, 집 주인 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 사기를 당한 것이다.

## 2-8. 4월 24일(기해) 별이 나고 바람은 없음.

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

※ 자료: 국역 노상추 일기

22) 국역 노상추 일기 4-6(한국사료총서 번역서 14-16), 국역 노상추 일기 4-6, 병진일기 1796년(정조20), 4월 작은달, 이후 일기는 같은달의 기록

- 노상추 일기에는 영남 향반 노상추가 서울에서 주거 취약계층으로써 겪는 고생의 과정 뿐 아니라, 자신의 전세보증금을 집주인이 소진하고 그 보증금을 후속임차인에게 받아 본인에게 내어주는 과정까지 기록되어 있음

●● 노상추 일기를 통해 세매관습의 특성을 다음과 같이 금융적 특성 및 사회문화적 특성으로 구분해 볼 수 있음

●● (금융적 특성 : 보증금 미반환 위험) 일기에 기록된 세전 관련 내용에서 보듯 당시에 보증금 미반환 문제가 상존하고 있었으며, 집주인들의 일방적인 계약파기 및 퇴거 압박이 존재

- 당시 세매는 노상추 일기에서 보듯 가옥의 사용수익권을 담보한 사적대출이므로, 그 보증금이 미반환 되더라도 담보가 되는 부동산의 소유권과 차별적인 용익권 담보만으로 보증금 미반환 위험을 피하기 힘들다는 점에서 현재의 전세와 유사한 보증금 손실위험 가능성을 보여줌
- 또한 정언인(鄭彦仁)의 사례에서 보듯 이미 당시부터 보증금이 후속임차인에게 귀속되는 경향성이 일반적으로 나타나고 있었음을 알 수 있음

●● (사회문화적 특성 : 완화된 정보비대칭) 세매 관련 특성 중 흥미로운 사실 중 하나로, 세매는 주로 양반 간의 계약이었기 때문에 당사자 상호간 가문 및 개인에 대한 정보가 지금에 비해 대칭적이었던 것으로 보임

- 조선시대 한성 주택시장의 임차수요 대부분은 지방에서 올라온 양반, 혹은 중앙군 편성을 위해 차출된 무관이었을 것으로 보이는데(유승희 2011), 이로 인해 양반과 양반 간의 계약과정에서 상호간 정보를 확인하였을 것으로 추정
- 당시 사회-문화적 특성상 양반 간에는 서로의 족보와 가문을 확인하는 것이 일종의 관례였으며, 정보에 대한 신뢰도 높았음
  - 조선시대 사대부들에게 각 가문의 족보 및 가문배경, 혈통에 관한 학문인 계보학(系譜學) 혹은 보학(譜學)이라 불리는 학문은 양반의 필수적 교양으로 여겨졌기 때문에, 초면에 상대방의 가문과 족보를 확인하는 것이 일반적 행태였음
  - 지금도 우리나라 사람은 초면일 경우에 본관(本官)을 확인하는 경우가 잦는데, 이는 조선시대 양반들이 남긴 관습의 영향으로 볼 수 있음

- 즉 당시에는 주택 임차계약을 진행할 때 집주인과 임차인 간의 정보관계가 지금에 비해 상대적으로 대칭적이었으며, 사대부의 체면이라는 관습체계로 인해 나름의 신뢰관계가 존재했을 것으로 보임
- 이는 최근 역전세와 깡통전세 등 다양한 전세관련 문제의 중요한 원인 중 하나가 임대인과 임차인간의 정보비대칭임을 고려해 볼 때, 현재의 전세제도 운영에 중요한 시사점을 가짐
  - 현대의 전세는 사금융적 특성상 계약 당사자인 임대인과 임차인 간의 정보가 매우 비대칭적임. 특히 임차인의 경우 임대인의 신용상태나 재산 및 부채수준, 세금체납 현황, 다주택 투자정황 등의 정보를 취득할 수 있는 수단이 극히 제한적임

### 3-3. 세전 미반환 문제의 대응

- 영조시기 승정원일기에는 세전 미반환 문제와 관련해 보증금을 미반환한 죄인들의 치죄(治罪)에 관한 내용을 찾을 수 있었음
- 해당기사에 따르면 사노비 기린(麒麟), 여중 소업(小業), 덕남(德男)은 상전세가(上典貰價)를 지급하지 않았으며, 조중겸(趙重謙)은 가사세전을 지급하지 않아 감옥에 갇히는 형벌을 받음
  - 가사세전(家舍貰錢) 혹은 가세은(家貰銀)은 모두 세매의 보증금인 세전(貰錢)을 이르는 말이며, 특히 상전세가(上典貰價)는 노비가 상전인 양반에게 받은 세매 보증금을 뜻함
  - 해당 기사를 통해 당시 노비와 양인을 가리지 않고 세매 보증금을 반환하지 않은 경우 죄인으로 치죄되어 감옥에 갇히는 형벌을 받았다는 것을 알 수 있음
  - 또한 조선시대 세전 미반환의 죄는 상당히 중대한 범죄로 여겨졌으며, 상전이나 임차인의 세전을 반환하지 못한 경우 높은 수준의 형법적 처벌이 있었음을 확인할 수 있었음
  - 한편 이를 통해 양반과 양반사이의 세매계약 외에도 양반이 본인 가문노비의 가옥을 임차하는 세매계약도 일정부분 존재했던 것을 알 수 있으며, 이 과정에서 다수의 보증금 손실위험이 발생한 것 또한 추정이 가능
    - 유승희(2009)에 따르면 조선 중기와 후기에 피접(避接)이라 하여 가문노비가 사는 집으로 전염병을 피해 들어가거나, 병의 치료를 위해 들어가는 일은 꽤 흔했음

## 〈승정원 일기 세전 미반환 관련 기록〉

### 3-1. 승정원 일기, 1726년

『사노 기린(麒麟)은 그의 상전세가(上典貰家)의 은(銀)을 시일을 끌면서 지급하지 않은 일입니다.』  
(私奴太山, 渠上典沈尙稷, 借入工曹直房, 終不移出事也. 私奴麒麟, 渠上典貰家銀延拖不給事也.)<sup>23)</sup>

### 3-2. 승정원 일기, 1734년

『조중겸(趙重謙)은 가사(家舍)의 세전(貰錢)을 준급하지 않은 일입니다.』  
(各司罪人五名內趙重謙段, 家舍貰錢, 不爲備給事也.)<sup>24)</sup>

### 3-3. 승정원 일기, 1746년

『여중 소업(小業)은 그 상전의 가사세전(家貰貰錢)을 주지 않은 일입니다.』  
(婢小業, 其上典家舍貰錢不給事也.)<sup>25)</sup>

### 3-4. 승정원 일기, 1760년

『덕남은 그의 상전세가(上典貰家)의 돈(錢)을 약속을 저버리고서 주지 않았습니다.』  
(德男, 其矣上典貰家錢, 背約不給罪.)<sup>26)</sup>

※ 자료: 승정원 일기

## 4. 요약 및 시사점

❖ 본고는 승정원일기 등 각종 사료를 검토하여, 조선후기의 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 속성을 분석하였으며, 이를 통해 세매가 원시전세일 가능성에 대한 금융적 관점의 증거를 추가

❖ 세매관습은 금융적·사회적 측면에서 다음과 같은 차별적인 특성이 존재했던 것으로 추정되며, 해당 특성들은 세매관습 형성의 실마리를 유추해 볼 수 있는 단서임과 동시에 현재의 전세제도에 관해 다양한 시사점을 제공

- (조선후기 세매의 보증금 손실 위험) 1700년대 조선후기에도 현재와 같이 전세사기 및 보증금 손실위험이 상존했으며, 전세 보증금의 후속임차인 귀속 경향 등도 존재했음을 확인
  - 이는 전세제도에 구조적으로 내재된 보증금 손실 위험에 관한 문제가 과거와 현재 모두 크게 다르지 않음을 보여줌
  - 전세는 주택 매매가격과 전세가격이 급변할 경우, 근본적으로 역전세 및 강통전세의 리스크로 인한 보증금 손실 위험에 임차인이 노출됨

23) 승정원일기 615책 (탈초본 33책) 영조 2년 4월 23일 을유 17/24 기사, 1726년 雍正(淸/世宗) 4년

24) 승정원일기 790책 (탈초본 44책) 영조 10년 11월 23일 갑오 10/25 기사, 1734년 雍正(淸/世宗) 12년

25) 승정원일기 1004책 (탈초본 54책) 영조 22년 6월 14일 무인 14/17 기사, 1746년 乾隆(淸/高宗) 11년

26) 승정원일기 1186책 (탈초본 66책) 영조 36년 10월 22일 계사 8/23 기사, 1760년 乾隆(淸/高宗) 25년

- 노상추 일기에 나타난 조선시대의 매매 보증금 손실위험사례는, 지금의 전세시장에 있어 매매-전세 가격의 변동성과 보증금 손실위험 전반을 조정할 수 있는 제도적 보완이 필요하다는 시사점을 제공
- (조선후기 매매계약의 정보 대칭성) 조선시대 부동산 계약은 지금과는 달리 임대인과 임차인간의 정보가 대칭적이었으며, 또한 전세보증금 미반환 문제에 관해 국가적 차원의 강력한 처벌이 있었음을 추정
- 전세의 사금융적 속성으로 인해 나타나는 임대인과 임차인간의 비대칭적인 정보관계는 전세와 관련해 발생하는 문제들의 주요한 원인 중 하나라 볼 수 있음
- 그러나 조선후기 매매관습 형성시기에는 그 시대적 특수성으로 인해 지금에 비해 임대인과 임차인간의 정보가 상호 대칭적인 경향이 존재했던 것으로 추정, 이는 현재의 다양한 전세관련 문제에 중요한 시사점을 제공



#### 참고문헌

- 조선왕조실록(朝鮮王朝實錄)
- 승정원 일기(承政院 日記)
- 노상추 일기(盧尙樞 日記)
- 고용천(2011), 전세권의 법적성질, 재산법연구
- 권재문(2014), 전세권의 법적성질, 법사학연구
- 김재문(2007), 한국전통 민법총칙과 물권법, 동국대출판부
- 문준영(2013), 구한국기 임대차 분쟁과 전세관습, 법사학연구
- 배향섭(2010), 조선후기 토지소유구조 및 매매관습에 대한 비교사적 검토, 한국사연구
- 안세룡·민병철·최영상(2020), 임대인의 무차익거래를 고려한 전월세전환율의 구조적 모형, 부동산연구
- 양진석(2008), 조선후기 漢城府 中部 長通坊 丁萬石契 소재 가옥의 매매와 그 특징, 규장각
- 오시영(2010), 전세권의 용익 물권성과 담보 물권성 분리에 따른 입법론적 고찰, 민사법학
- 유승희(2009), 15~16세기 漢城府의 주택문제와 정부의 대응, 사학연구
- 유승희(2011), 조선후기 한성부 무주택자의 거주양상과 특징 - 借入, 貰入의 실태를 중심으로, 한국민족문화
- 윤대성(2010), 傳賞權의 變遷과 機能, 한국전세권법연구
- 이근호(2004), 17~18세기 '閭家奪入'을 통해 본 한성부의 주택문제, 도시역사문화
- 이흥민(2011), 전세권의 본질과 전세금반환채권의 양도, 법과 정책
- 이흥민(2012), 채권적 전세의 법적규율, 고려법학
- 장창민(2002), 朝鮮時代의 還退制度, 법사학연구
- 최영주(2014), 영구채 성격논쟁과 법적과제, 경영법률