

## 清代 동북지역의 旗地 매매와 분쟁\*

허 혜 윤\*\*

### 목차

서론

I. 동북기지정책의 변화

II. 동북지역의 기지매매

III. 기지전매 안건에 대한 판결

결론

### 서론

청대 동북지역의 토지점유관계는 비교적 복잡했으며 토지소유권 형식에 있어서 다원성을 가지고 있었다. 그 주요한 형태는 官地, 旗地, 民地, 蒙地 등이다<sup>1)</sup>. 토지점유의 성격으로 볼 때는 관전, 공유지, 사유지로 분류

\* 이 논문(저서)은 2009년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2009-362-A00002)

\*\* 인천대학교 인문학연구소 HK연구교수

1) 관지는 盛京戶部, 禮部, 工部의 관장; 길림, 흑룡강 관장; 祭田; 馬廠(말을 키우는 목장); 목장; 둔전; 수렵장; 황무지 등이다. 기지는 盛京內務府官庄(皇庄), 王公官庄(王庄), 八旗官兵의 庄田(일반旗地), 八旗公產 등이다. 민지는 民人(당시에는 주로 漢人을 지칭)의 각종 토지를 말한다. 몽지는 몽골왕공의 영지이다.

되었다<sup>2)</sup>. 청 전기나 중기 동북지역의 사유지는 주로 旗民에 집중되었고, 나머지 대부분은 관유지나 국유지였다.

1644년부터 1840년까지 약 200년 동안 旗地는 동북지역의 可耕地 중 주도적 지위를 점하고 있었다. 그 증가속도로 봤을 때 기지는 1661년 265만 畝에서 2,340만 畝로 약 9배 증가하였으며 민지는 6만 무에서 520만 무로 86배나 증가하였다. 順治연간 동북기지는 민지의 43배, 道光연간 기지는 민지의 4.6배였다<sup>3)</sup>. 이 시기가 되면 기지의 민지에 대한 절대우위는 이미 상실되었고 이러한 변화는 갈수록 가속화되었다.

청대에는 康熙연간 초기에 이미 ‘旗民不交產’의 원칙에 따라 법률적으로는 기지를 민인에게 매매하는 것을 금지했다. 그러나 ‘旗民交產’, 혹은 ‘民典旗地’는 이미 옹정연간에 중요한 문제로 대두되었다<sup>4)</sup>. 관내지역에서 동북지역으로의 이민이 확대되면서 민인에게의 기지매매는 보편화되었다. 그런데 동북지역에서 대부분의 기지매매는 최초의 거래시에는 모두 典賣<sup>5)</sup>에 속하였다. 기지나 장전 등이 전매되는 상황은 보편적이었고 이런 상황을 관방에서는 ‘民典旗地’라고 표현하였다. 청 정부가 기지를 민인에게 매매하는 것을 법률적으로 금지하였고 기인과 庄丁 또한 이런 매매행위가 위법이라는 것을 알고 있었다. 하지만 현실적인 이유로 부득불 전매하게 되고 다만 관청에서 이런 사실을 파악하기 전에 자신들의 토지를 다시 回贖<sup>6)</sup>하기를 희망하였다.

2) 王革生, 『清代東北土地制度史』, 遼寧大學出版社, 1991, 1-3쪽.

3) 楊余鍊等, 『清代東北史』, 遼寧教育出版社, 1991, 374쪽.

4) 周藤吉之, 『清代滿洲土地政策の研究』, 東京: 河出書房, 1944, 226쪽.

5) 典賣는 活賣라고도 불리우며 回贖權을 부가한 매매형식이었다. 전매는 回贖의 여지 없이 영구적으로 매매하는 絶賣와 반대되는 개념이며 典當과도 구별된다. 典賣는 明代 중후기부터 民國시기까지 중국농촌에서 성행한 토지매매의 형식이었다. 또한 전매 절차의 속성상 분쟁이나 소송으로 확대되는 경우가 많았으며 국가법령과는 다른 민간의 매매관행이란 측면에서 주목을 받아왔다. 拙稿, 『청대 토지 전매(典賣) 관행과 분쟁』, 전인갑 외, 『중국관행연구의 이론과 재구성』, 한국학술정보(주), 2012, 222-223쪽 참조.

청대 강남지역을 중심으로 성행한 토지전매 관행은 동북지역으로의 이민확대와 더불어 동북지역에서도 성행하게 되었다. 동북지역에서는 기지 매매 자체가 불법이었다는 점에서 매매사실을 은폐하기 위한 목적으로도 전매관행이 보편화되었던 것이다. 동북기지의 불법전매 안건은 향촌과 국가 사이의 갈등과 충돌을 잘 보여주고 있다. 여기에서 관행은 종종 국가에 저항하는 수단으로 사용되기도 하였다. 이런 종류의 안건을 심판할 때 현관들은 명문화된 법률과 관행 사이에서 난처한 상황에 직면하였다.

국가법과 전매관행의 충돌, 그로 인해 야기되는 분쟁과 소송을 줄이려는 노력은 1753년의 『大清律例』에 추가된 예문, 즉 전매재산의 회속기한의 규정에서도 엿볼 수 있다. 일반적인 토지전매와 관련된 전매분쟁은 이미 건륭시기에 중요한 사회문제로 대두되었으므로 典賣시 회속가부를 결정하는데 핵심적인 역할을 하는 회속권의 유효기한과 관련한 중요한 규정인 건륭18년 條例가 제정되었던 것이다<sup>7)</sup>.

- 
- 6) 회속권을 부가한 조건부 매매라고 할 수 있는 전매의 경우 정해진 기한이 지난 후 전매인이 전매 당시의 원가를 지불하면 자신의 토지를 다시 되찾을 수 있고 이를 回贖이라 하였다. 또한 물가상승으로 인해 토지가격은 典賣기간중에도 오르게 되므로 전매인은 매수인에게 전매당시의 원가와 시세간의 차액을 지불할 것을 요구할 수 있는데 이를 找價, 혹은 找貼이라고 한다. 이런 경우에는 找貼의 적정가격이나 횡수 등이 분쟁의 소지가 되었다. 명대에는 이러한 找價행위가 불법적인 것이었으며 시장을 혼란하게 만드는 ‘惡俗’으로 간주되어 각급 관청의 엄격한 규제를 받았다. 그러나 시간이 지날수록 광범하게 확산되어 청대 이후, 특히 강남지역 등 토지매매가 활발했던 지역을 중심으로 找價행위를 인정하는 다양한 鄉規와 俗例들이 생겨났다. 이 때문에 청대 雍正, 乾隆시기 국가법령은 기층농촌사회의 질서와 토지거래시장의 안정을 위해 전매 관련 법률을 조정하여 找價관행은 점차적으로 합법화되었다. 卞利, 『國家與社會的衝突和整合-論明清民事法律規範的調整與農村基層社會的穩定』, 北京: 中國政法大學出版社, 2008, 136-146쪽; Feng Shaoting, "Supplement Paymet in Urban Property Contracts in Mid to Late Qing Shanghai", Contract and Property in Early Modern China, Madeleine Zelin, Jonathan K. Ocko, and Robert Gardella ed., Stanford University Press, 2004 참조.
- 7) 건륭18년 조례는 다음의 2가지 조항을 명확하게 규정하고 있다. 첫째, 絶賣계약의 경우에는 반드시 絶賣를 명시해야 한다. 둘째, 건륭18년을 기준으로 하여 30년 이내의 계약은 回贖이나 找價후 絶賣가 가능하지만 30년 이상된 계약은 구체적으로 回贖을

본고에서는 먼저 청 정부의 동북기지에 대한 전반적인 정책변화를 먼저 살펴보기로 하겠다. 그리고 기지매매 관련 자료의 분석을 통하여 전매관행의 동북지역으로의 확대를 살펴보고 불법적 기지전매와 관련된 분쟁의 해결이나 소송판결 등의 내용을 개괄할 것이다.

본고에서는 18, 19세기의 당안자료, 판결문, 20세기 일본인들의 민족지 연구등이 주요 자료로 사용되었다. 최근의 청대 민법 관련 연구성과들은 이른바 ‘細事’안건에 주목하고 있다. 이 중에서 채무, 재산, 혼인과 관련된 비폭력 분쟁과 관련된 안건들은 지방관에 따라 판결의 융통성을 보이고 있다. 그러나 동북지역의 細事안건의 처리는 많이 보존되어 있지 않은 상황이다. 길림성 당안관에 지방아문 관련 당안이 소량 보존되어 있으며 三姓副都統衙門, 琿春副都統衙門 등의 군사기구 관련 당안 중에도 일부 민법관련 안건이 포함되어 있다. 盛京戶部와 盛京內務府 관련 안건의 판결 당안 등은 요녕성 당안관에 보존되어 정리를 거쳐 출판되기도 하였다. 여기에는 주로 奉天 황장과 내무부 장원의 비폭력적 불법활동이 수록되어 있다. 이런 자료들의 장점은 토지의 불법매매과정을 집중적으로 조사한 결과를 기록함으로써 동북지역에 들어온 민인들이 토지를 획득해 나가는 과정을 잘 보여주고 있다.

## 1. 동북기지정책의 변화

### 1. 일반 기지

1689년 강희제가 동북의 지방관들에게 기지와 민지간에 경계를 정하라

---

명시하지 않았을 경우에는 絶賣로 간주한다는 것이다. 이러한 내용을 담고 있는 건륭18년 조례에 따라 법률적으로는 회속권이 계약체결 시점으로부터 30년까지만 유효하게 되었다. 拙稿, 『清代の 土地典賣 관행과 법령 -乾隆18年 條例를 중심으로』, 『史叢』 76, 2012; 卞利, 『國家與社會的冲突和整合-論明清民事法律規範的調整與農村基層社會的穩定』, 北京: 中國政法大學出版社, 2008, 140-146쪽 참조.

고 명령하면서 다수의 민인들이 북방으로 강제 이주되었다<sup>8)</sup>. 이후 동북지역의 민인과 민인 사이에는 철저한 격리정책이 시행되었다. 쌍방의 경계를 안정시키고 민인의 기지에 대한 침식을 막기 위해, 1689년 강희제는 기인과 민인 사이의 토지매매를 범죄로 규정하였다. 그러나 동북지역으로의 이주가 완전히 금지되지는 않았다. 강희제가 민인이 柳條邊을 넘어 정주하는 것을 금지했지만 이 지역은 길림 중부와 북부의 대부분 및 흑룡강 지역이었다. 민인들에게도 여전히 봉천 거주를 허용하였고 이 지역에 대한 제한적인 이민도 허용되었다. 이런 상황은 18세기 중기에 이르러 점차 변화되었다.

1740년 많은 민인들이 심양과 길림 지역에 들어가고 건륭제도 강희제가 반포한 제한령을 다시금 확인하였지만 민인의 이주를 완전히 금지하지는 않았다. 그러나 건륭제는 동북 거주 민인은 기지, 기산과 격리되어야 한다는 원칙을 고수했고 민인보급의 등기 정책을 실행하였다.

1740년에 건륭제는 ‘禁八旗私行典賣承買地畝令’을 반포하였다<sup>9)</sup>. 사실상 건륭연간 초기 기지전매의 수량은 상당히 많은 편이었다. 1744년 直隸 총독 高斌은 直隸지역 56개 주현에서 팔기관병의 토지 16,396 頃 중에서 이미 전매된 토지가 9,517 頃이라고 보고했다. 이 지역에서만 대략 절반이상의 토지가 이미 전매되었던 것이다<sup>10)</sup>. 건륭연간 이 지역에서 회속된 토지만 해도 대략 2,853,293 畝였다<sup>11)</sup>.

1744년에는 ‘민전기지’와 관련하여 다음과 같이 규정하였다.

“民人, 즉 漢人에게 기지를 전매했을 경우 계약서상에 기재된 연한에 상관없이 10년 이내의 경우는 원래 전매한 가격에 따르고 10년이 지난 경우

8) 鄂雨泰等, 『八旗通志』, 東北師範大學出版社, 1989, 卷18.

9) 『清實錄』, 中華書局, 1986, 卷122, 6-8쪽.

10) 葉志如編, 『乾隆朝回贖民典旗地史料』(下), 『歷史檔案』, 1991年 3期, 26쪽.

11) 王振科、劉冬冬, 『清代乾隆時期回贖旗地數字考辨』, 『吉林師範大學學報』, 1990年 2期.

에는 원래 전매가의 10분의 일을 감한다. 50년 이상 경과한 경우, 원래 전매가의 절반 가격으로 회속할 수 있다”<sup>12)</sup>.

위의 규정은 1746년에 “10년 이상 경과한 경우 가격은 매년 체감된다”<sup>13)</sup>로 개정되었다.

그러나 동북지역에서의 만인과 민인의 격리정책과 기지의 전매금지 정책은 부단히 실패에 부딪혔고 결국 1750년 건륭제는 민인의 동북이주를 범죄로 규정하기에 이르렀다. 이 같은 상황 하에서 민인은 동북으로 이주하여 정주하면서 토지를 획득하여 나갔다. 그러나 빈번한 기지전매로 인하여 청정부는 부득이하게 일정정도 기지전매의 제한을 완화할 수 밖에 없었다. 1852년 호부는 『旗民交產章程』을 반포하여 順天直隸 지역에서의 旗民交產의 금지령을 해제하였다<sup>14)</sup>. 비록 이 때도 동북지역의 기지전매는 여전히 금지하고 있었지만 順天直隸 지역의 금지령 해제는 직접적으로 동북지역에도 중대한 영향을 미쳤다. 기민교산의 합법화과정은 금지와 해제가 반복되는 과정을 거쳤다. 1859년 호부는 기민교산의 금지령을 다시 회복하였다가 1863년에는 다시 금지령을 해제하고, 1889년에는 다시 금지령을 강화하였다. 그러나 1907년에 이르러 청정부는 최종적으로 기지의 자유매매 정책을 반포했고 청조의 기지제도는 와해되었다.

건륭연간 이후 기민교산 금지령은 사실상 관철되지 못했고 지방관원들 역시 이를 인식하고 있었다. 오히려 기민교산을 강제로 금지하는 것보다는 전매된 기지에 대한 관리를 강화하고 해당 토지에 세금을 부과하여 정부의 재정 수입을 증대하는 것이 효과적이라고 보았다. 기지가 민인에게 전매된 이후에는 기인에 대한 소작료나 국가에 대한 세금 납부도 하지 않아 대량의 탈세지가 형성되어 토지관리와 징세상의 혼란을 초래한다는 것

12) 『大清會典事例』, 中華書局, 1991, 卷158, 26-27쪽.

13) 위와 같은.

14) 『戶部則例』, 同治13年刊本, 卷7.

이다. 청 정부는 위와 같은 현실에 직면하여 대량의 민전기지에 대한 등기와 납세정책을 추진하였다.

일반 기지의 등기와 납세는 길림지역에서 시작되었다. 1902년 吉林將軍 長順은 재정위기를 해결하기 위하여 전매된 기지에 대한 징세를 건의하여 정부의 비준을 거쳐 길림성 전체의 전매기지에 대한 조사와 측량을 통하여 납세 기준을 마련하였다<sup>15)</sup>. 봉천기지는 이미 납세의 대상이었지만 그 액수는 민지의 10-20%에 불과하였다. 1906년에는 봉천성에서 대규모의 납세액 정리조사가 시행되었다. 이 때의 조사에서 달라진 점은 기지와 민지의 구별 없이 일률적으로 납세액을 결정하였다는 것이다. 또한 ‘整頓奉省旗民各地及三圓試辦章程’을 반포하여 기민교산을 공식적으로 합법화하였다<sup>16)</sup>.

## 2. 皇庄과 官庄

동북지역의 황장은 盛京內務府, 錦州糧倉衙門, 打牲烏拉衙門의 3지역으로 형성되었고 주로 봉천과 길림에 집중적으로 분포되어 있었다. 황장은 본래는 청왕실의 사유재산이므로 타인의 점유나 盜賣를 금지하였다. 그러나 17세기 말기에 이르러 황장의 농노제가 쇠퇴하면서 황장의 토지사유화가 점차적으로 확대되었다.

황장제도의 붕괴에는 다음과 같은 3가지 형태가 있었다.

첫째, 장원의 토지가 매매되는 경우이다. 즉 장원의 토지가 장두나 장정, 전호에 의해서 불법적으로 타인에게 전매되는 경우이다. 이런 현상은 이미 건륭연간에 출현하였다. 청말에 이르러서는 정국 혼란과 더불어 황장 관리체계가 와해되면서 이러한 현상은 더욱 심화되었다.

둘째, 황장토지를 불법적으로 점유하는 경우이다. 즉 전호가 황장토지를 자기 소유로 위장하여 개인적으로 소작료를 받는 것이다.

15) 刁書仁, 『東北旗地研究』, 吉林文史出版社, 1994, 45-47쪽.

16) 같은 책, 47쪽.

셋째, 황장 토지에 대한 직접적인 점유이다. 청 중기 이후 황장 붕괴의 주요한 형식은 전호가 토지를 강점하고 납세를 거부하는 것이었다. 이런 현상 역시 이미 가경연간에 보편화되었고 청말에 이르러 최고조에 이르렀다.

위의 3가지 형태는 황장 체계를 혼란에 빠뜨렸고 청 정부는 부득이하게 황장의 불하정책을 실시할 수 밖에 없었다.

황장의 불하정책은 錦州에서 시작되었다. 1906년 청 정부는 금주에 불하정책을 수행하는 관청인 丈放局을 설립하고 ‘勘丈奉天錦州府官庄旗民各地章程’을 제정하였다. 위의 장정에서는 庄頭에게 황장을 우선적으로 구매할 수 있는 권리를 규정하였다. 장두의 우선구매권은 결과적으로 수십 만 명에 달하는 장정과 전호가 경작하던 토지를 상실하는 결과를 초래하였다. 이런 상황에서 청 정부는 일부 재력이 있는 장정과 전호에게 소량의 토지를 구매할 수 있도록 하였다. 1908년에 이르러 금주황장의 불하가 종결되었으며 그 총계는 135만 公頃으로 토지가격은 182만 銀兩에 달했다.

청대 동북지역의 관장은 성경호부관장과 성경예부관장, 길림 경내의 烏拉관장, 寧古塔관장, 伯都訥관장 등이 있었다. 청말 위 관장의 관리 역시 혼란에 빠지자 정부는 성경관장을 전부 불하하기로 결정하였다. 이러한 조치는 민국 초기에 이르러서야 종결되었다. 길림 각 관장의 불하는 민국 초기에 시작되어 1929년에 종결되었다.

### 3. 기타 기지

동북지역의 기지는 위에서 살펴본 일반기지와 황장, 관장 이외에도 봉천지역에는 대량의 팔기귀족의 장원 및 몽지 등이 있었다. 몽지는 주로 초원과 황무지였고 건륭연간에 유민들이 불법으로 개간하거나 몽골귀족들이 개간하는 현상이 발생하였다. 봉천의 팔기귀족 장원의 불하는 민국 초기에 시행되었다.

몽지에 대해서는 정부는 몽골왕공기족들의 권리를 보호하여 몽지에 대한 봉금지책을 실행하였다. 그러나 청 중기 이후 유민들이 몽지에 잠입하

여 개간하는 상황이 발생하였다. 또한 일부 몽골왕공귀족들은 수입증가를 위하여 비밀리에 민인들을 모아 땅지를 개간하기도 하였다. 이 때문에 정부가 실행한 땅지에 대한 봉금지책은 와해되는 상황을 맞이하였다.

松遼평원에 위치한 땅지는 토지가 평탄하고 비옥하며 교통이 편리하여 유민들이 가장 먼저 개간한 지역이었다. 1799년에는 정부는 이 지역의 유민을 조사하여 2330戶 와 이미 개간한 토지 265648 頃을 적발하였다. 정부는 어쩔 수 없이 이러한 상황을 인정하고 다음 해에 新立城 지역에 長春廳을 설치하였다. 1893년에 이르러 長春廳 구역내의 땅지불하를 종결하였다. 1902년에는 정식으로 땅지의 해금을 선포하여 땅지의 전면적 불하를 단행하였다. 민국초기에 이르러 땅지의 대부분이 전매되어 민인의 수중에 편입되었고 지방정부는 이러한 상황을 인정하게 되었다.

### 3. 동북지역의 기지전매

동북지역에서 대부분의 기지매매는 최초의 거래시에는 모두 전매에 속하였다. 기지와 장전 등이 전매되는 상황은 보편적이었고 이런 상황을 관방에서는 民典旗地라고 표현하였다. 청 정부가 기지를 민인에게 매매하는 것을 법률적으로 금지하였고 기인과 庄丁 또한 이런 매매행위가 위법이라고 알고 있었다. 하지만 현실적인 이유로 부득불 전매하게 되고 다만 관청에서 이런 사실을 파악하기 전에 자신들의 토지를 다시 回贖하기를 희망하였다.

토지경작 이외에는 선택할 방법이 없었던 경제적 상황하에서는 전매는 자신의 토지에 대한 권리를 유지할 수 있는 수단이었다. 만약 경제상황이 개선된다면 자신의 토지를 회속하기를 희망하였다. 그러나 일반적으로 경제상황이 개선되기는 쉽지 않았다. 그렇지만 최초의 전매시점과 최후의 找貼 사이에는 상당히 오랜 시간이 경과하기 때문에 전매인은 여러 차례 자신의 토지에 대해 조첩을 요구할 수 있었다. 이런 경우 그 이유는 토지가 최초로 전매된 이후 토지가격이 상승하였기 때문이다<sup>17)</sup>. 민인은 실제

적으로 동북지역에서 기지나 장전을 매입할 수 있지만 정부에 의해서 전매와 조가 등의 일련의 과정이 불법으로 규정되는 것이다.

비록 법률적으로는 기지와 장전을 민인에게 매매하는 것을 금지했지만 이런 매매는 실제적으로 매우 빈번했다. 1806년 盛京將軍 富俊은 동북지역에서 절반 정도의 기인만이 자신의 재산에 대한 통제를 유지하고 있다고 말하고 있다<sup>18)</sup>. 어떻게 이런 규모의 불법적 토지매매가 가능했는지를 살펴보기 위해서는 먼저 이러한 불법적인 토지매매를 어떻게 감출 수 있었는지를 살펴봐야 할 것이다.

18세기 후반기 동북기지의 매매시에는 상이한 2가지 문건을 작성하였고 물론 그 목적은 기지의 불법매매를 감추기 위한 수단이었다. 이런 상황은 중국의 토지매매시 작성된 白契와 紅契 작성의 관행과는 전혀 다른 상황이라고 할 수 있다. 백계는 불법적 토지매매를 감추기 위한 수단이 아니라 契稅를 회피하기 위한 수단이었기 때문에 백계에 사용된 어휘들은 토지매매사실을 고의적으로 왜곡하지는 않았다. 그러나 동북지역의 토지매매시 매도인과 매수인 쌍방이 보편적으로 사용했던 것은 佃이라는 형식이었다.

건륭시기 청정부는 기지와 장전의 민인소작을 허용했지만 그 기한은 3년을 넘지 못하게 규정하였다. 지방관들은 불법적 토지매매가 의심되는 상황에서도 그들에게 제시되는 한 장의 租佃계약서 때문에 고심하는 상황에 직면하였다. 허위의 조건계약이라 하더라도 그 사실을 입증하지 못할 경우에는 사용권의 합법적 이전이 증명되기 때문이다.

1815년 발생한 皇庄의 불법매매와 관련된 형사안건 중의 공술은 불법기지매매가 어떻게 조건계약으로 위장되는지를 잘 보여주는 사례이다. 민인 興得祥은 황장토지가 적지 않은 민인들에게 불법매매된 안건 발생시의 중

17) 卞利, 위의 책, 136-139쪽; 岸本美緒, 『明清時代における找價回贖問題』, 『中國: 社會と文化』 12, 263-293쪽.

18) 『戶部奏摺』, 1806년, 날짜 미상; Christopher Isset, *State, Peasant, and Merchant in Qing Manchuria, 1644 -1862*, Stanford University Press, 2007, pp. 114-115 참조.

개인으로서 奉天府尹 앞에서 직접 증언하였다. 토지매매와 관련된 쌍방 모두 관청에 발각될까 두려워하여 고의적으로 典자를租자로 대체하고 일관되게 매매가 아닌 소작이라고 주장하였다<sup>19)</sup>. 판결기록을 보면 불법매매된 기지의 조사 과정 중 당사자나 증인들의 진술이 일치하지 않는 점 등을 집중적으로 심문하고 있다. 또한 피고, 이웃사람, 鄉保 등에 대한 심문을 진행하였다.

그러나 盛京將軍 富俊은 풍부한 행정경험을 바탕으로 1806년의 주점에 서 기인과 민인이 어떻게 그들 간의 불법적인 매매계약을 조전계약으로 위장하는지를 설명하면서 대다수의 지방관리들이 이러한 속임수를 파악하지 못한다고 말한다. 그러나 그 지역의 말단에서 관리책임을 맡은 사람들은 이런 사실을 잘 알고 있지만 현관에게는 사실대로 보고하지 않는다는 것이다. 따라서 현관들이 이런 종류의 안건을 심리할 때는 상당히 곤란한 상황에 빠지게 된다<sup>20)</sup>.

1772년 盖州에서 200무가 넘는 皇庄토지가 국가에 의해 몰수되었다. 이 안건에서 토지를 전매한 庄丁은 지방관리들이 해당 토지에 대해 조사를 벌인다는 것을 듣고 겁이 난 나머지 스스로 지방관리에게 불법매매사실을 자수하여 형벌을 면제받았다. 결과적으로는 “민전기지”에 해당되어 해당 토지는 몰수되었다<sup>21)</sup>.

또 다른 안건에서 蘇義는 불법적으로 토지를 매매한, 이미 세상을 떠난 庄丁의 아들이었다. 그는 1783년 지방관청에 토지반환을 요구하는 소송을 냈고 그의 희망대로 토지를 돌려받았다<sup>22)</sup>. 그러나 한 庄頭가 인근의 陳均이라는 민인의 부탁으로 진균을 대신하여 소의와 협상을 시도하였다. 재판기록은 진균의 부친이 어떻게 소의의 부친으로부터 문제의 토지를 불법

19) 『遼寧檔案』, 1815, 24129·25944號.

20) Christopher Isset, op. cit., pp. 114-115.

21) 주 19) 참조.

22) Christopher Isset, op. cit., pp. 121-124.

적으로 구매했는가를 서술하고 있다. 그러나 진균의 부친은 어떤 배상도 받지 못했다. 따라서 진균은 소의와 협의하여 그 부친이 입은 경제적 손실을 보상받기를 원했다. 협의결과 진균은 해당 토지를 2년동안 경작하고 소작료를 내지 않을 권리를 인정받았다. 해당 토지는 진균에게 환급되어 2년 동안 경작되었고 규정에 따라 소작료를 지불하지 않았다.

1785년 이런 협의가 이루어졌을 때 소의는 해당 토지를 돌려받지 않기로 결정했다. 그는 100무 정도의 토지를 진균에게 전매했으며 나머지 토지는 진균의 형인 진영에게 전매하였다. 관청의 조사를 회피하기 위해 그들은 전매대신 허위 소작 계약서를 작성하였다. 그리고 관행에 따라 중개인과 증인을 모아 매매사실을 확인시켰다.

그리고 이후 10년간 소의의 경제상황은 호전되지 않았다. 1787년 소의는 진균과 진영 형제를 찾아가 找價를 요구하였다. 그 결과 소의는 희망대로 보상을 받았다. 그러나 그의 경제 상황은 지속적으로 악화되어 다음해인 1788년에도 두 번째 找價를 요구하였다. 1794년에는 소의는 한 중개인을 통하여 진균에게 세 번째 조가를 요구했고 다시 보상을 받았다. 매번 조가를 받은 다음에는 원래의 계약서상에 그 금액을 기록하였다. 그러나 전매사실을 은폐하기 위해서는 이런 조가의 지불은 인상된 소작료로 쓰여졌다.

소의와 진가의 경우처럼 2대에 걸친 두 집안간의 복잡한 상황은 향촌사회에서 관행이 얼마나 강력한 힘으로 작용했는지를 잘 보여주고 있다. 이 안건에서 향촌의 관행은 소의로 하여금 진씨 형제의 부친이 입은 경제적 손실에 대한 보상을 하게 했고, 소의는 경제적 상황의 악화에 따라 진씨 형제에게 여러 차례 조가를 요구하였다. 법률적으로 소의가 진균에게 그 부친이 입은 경제적 손실을 배상해야 할 규정은 없었다. 관청의 시각으로는 최초의 토지매매가 원칙적으로는 범죄에 속하기 때문에 진가는 해당 토지에 대해 어떤 권리도 가질 수 없었다. 그러나 진균과 중개인의 노력으로 그 부친이 매입했던 토지에 대한 권리를 행사할 수 있었다. 조가도 법률적으로는 금지되었지만 관행에 따라 보편적 인정을 받았다.

이러한 복잡한 토지매매와 관련된 관행은 동북지역으로의 이민 확대와 더불어 중국북부지역에서 동북지역의 남부로 확대되었다. 그리고 이러한 관행은 동북지역의 각지로 전파되었다. 민인의 입장에서 보면 이런 방법으로 토지를 확보하는 것이 용이하지는 않았다. 먼저 앞에서 보았던 것처럼 관청에 이러한 매매사실을 은폐하기 위해서는 여러 가지 곤란이 존재했다. 다음으로 이와 관련하여 분쟁이 발생하여 소송으로 확대되었을 때 자신의 재산권을 어떻게 확보하는가도 문제가 되었다. 동북지역에서는 인구밀집지역의 촌장에서 불법적으로 매매되는 토지의 수량은 비교적 많았고 전체 매매과정에서도 수십년, 심지어는 몇 대를 경과하는 경우도 많았다. 따라서 민인들은 반드시 허위계약서가 가져올 수 있는 분쟁을 해결할 수 있는 능력을 가져야 했다.

어렵게 기지를 불법구매한 민인들은 자신들의 토지에 대한 권리를 해당 지역이나 구성원으로부터 인정받을 수 있어야만 했다. 중국의 많은 향촌의 분쟁조정에서는 족장이나 해당 지역의 중요인물들이 중요한 역할을 수행하였다<sup>23)</sup>. 동북지역에서는 종족세력이 비교적 약했기 때문에 지역사회의 여러 가지 사무에 영향을 미치지 못했다. 따라서 동북지역에서 민인의 재산권을 확보하는 임무는 향촌의 중요 인물들에게 돌아갔다. 이러한 역할은 장원을 관리 감독하는 庄頭, 혹은 기지의 경계와 旗屯을 관리하는 守保 등에게 돌아갔다<sup>24)</sup>.

### 3. 기지전매 안건에 대한 판결

청대 중국 각 지역의 현관들은 자신들이 처리하는 안건이 법률에는 위배

23) P. Huang, *Civil Justice in China: Representation and Practice in the Qing*, Stanford University Press, 1996, pp. 58-61.

24) 山本義三, 『舊滿洲における鄉村統治の形態』, 『滿鐵調査月報』 11, 1941, 1-56쪽 참조.

되지만 관행적으로 인정되는 경우에 많이 부딪히게 된다. M. Sommer의 賣妻현상에 대한 고찰은 이러한 법률과 관행의 갈등과 충돌에 관한 대표적인 연구이다. 이러한 특수한 매매행위 안건을 처리할 때 현관들은 법률 규정을 따르게 된다. 그러나 현관들은 경제적 빈곤 때문에 부득이하게 이러한 매매행위를 할 수 밖에 없었던 사람들에게 대해 동정심을 나타내기도 했고 실제로도 법령에 위배되는 방식으로 안건을 처리하기도 하였다<sup>25)</sup>.

매처행위에 대한 판결에서 보듯이 동북지역의 불법적 토지매매 안건에서도 지방관들은 법률을 존중하면서도 일반적으로 인정되던 관행도 고려하여 판결을 내리는 경우가 나타난다. 하급관리들의 판결내용은 상급기관으로부터 자신들의 판결의 정당성을 확보하기 위해 목적도 가지고 있기 때문에 판결의 해석에 주의를 기울여야 할 필요가 있다. 지방관들은 법률과 민간관행이 상호 충돌할 때 상이한 판결을 내리기도 했고 자신들이 처한 상황에 따라 판결방향이 결정되기도 하였다.

여러 경우에서 보면 조건이 허락하는 한 관리들을 법률을 적용하여 판결을 내린다. 판결의 결과가 가져올 불만이나 혼란이 크지 않을 경우에는 이런 경향이 보다 더 두드러진다. 장두나 수보 등의 瀆職이나 횡령 등 죄를 처벌할 때는 엄격하게 법률에 의거하여 판결하는 것이 가능하다. 이런 종류의 안건에서는 지방관은 죄의 성격을 서술하고 판결의 기본적 이유를 밝히고 관련 인물들에게 상응하는 처벌을 내린다.

대부분의 불법적 토지매매 안건에서는 지방관들이 부분적으로 법률에 의거하여 판결을 내리는 경우를 볼 수 있다. 가장 많이 보이는 경우는 해당 재산을 몰수하고 관련인들에게는 처벌을 가하지 않는 것이다. 앞에서 살펴본 대로 민인들은 일정 기간동안 계속적으로 해당 토지를 경작함으로써 그들이 토지를 상실하는 경제적 손실에 대해 보상을 받기도 하였다. 관

---

25) M. Sommer, *Sex, Law, and Society in Late Imperial China*, Stanford University Press, 2000.

청의 입장에서 보면 재산을 몰수하는 자체가 엄중한 처벌을 의미했다.

그러나 지방관들은 어떤 경우에는 진퇴양난의 처지에 놓이기도 했다. 기지의 불법매매에 대한 판결은 원칙적으로는 해당 재산을 몰수하고 관련 인물에게 형사 처벌을 내리는 것이다<sup>26)</sup>. 그러나 대다수 민인들이 이러한 기지의 불법매매에 관련되어 있는 상황에서는 민인에게서 토지를 몰수하여 경제적 곤경에 처하는 것이 대다수 민인의 반발을 불러일으킬 수 있었다. 이런 안전이 발생하면 지방관들은 무형의 압력, 즉 이로 인한 민인들의 누적된 불만이 사회적 혼란을 야기할 수도 있는 상황에 직면했다. 그래서 지방관들은 법률조문을 그대로 적용하지 않고 이를 회피하는 타협적 방안을 찾아냈다. 민인들은 정해진 연한 내에 계속적으로 토지를 경작하거나 혹은 영구적으로 경작할 수 있는 판결을 내리기도 하였다. 나아가서 이러한 토지를 관청에 등기하고 납세의 의무를 지우기도 했다.

대부분의 안전에서 지방관의 판결은 항상 타협적이었다. 관청의 입장에서는 판결은 지방관들이 국가가 부여한 특권을 가지고 있었다는 것이고 지방관들은 국가의 이익에 의거하여 그들이 가진 특권을 행사하였다. 이같은 융통성은 국가가 손해를 보지 않는 선에서 법률적 원칙을 유지시켰다. 그래서 어떤 판결방식이든 정당성을 유지하였다. 그래서 가장 많이 보이는 판결은 재산을 몰수하고 관련인들에 대해서는 형사처벌을 하지 않는 것이었다.

## 결론

典賣관행은 명 중기 이후 민국시기까지 전국적으로 성행한 토지매매방식이었다. 명대 이전부터 존재한 典賣관행이 특정 시기이후 성행하게 된 원인은 당시의 사회경제적 상황이 반영된 결과였다. 典賣관행과 이와 관련된 분쟁의 내용과 결과는 18세기 이후 여러 가지 면에서 변화된 측면을

26) 『大清會典·八旗都統』, 卷86.

보였다. 이러한 변화에 대응하여 청 정부는 관련 법률의 수정 등을 통하여 자발적이고 비공식적인 민간관행에 대한 조정을 시도했다. 빈번하게 분쟁을 야기하는 민간관행의 문제점을 정확하게 인식하고 제도적 대응을 시도했지만 典賣관행은 이후에도 광범위하게 지속되었다<sup>27)</sup>.

위와 같은 복잡한 토지매매와 관련된 관행은 동북지역으로의 이민 확대와 더불어 중국북부지역에서 동북지역의 남부로 확대되었다. 그리고 이러한 관행은 동북지역의 각지로 전파되었다. 중국전통의 관습법과 민간관행이라는 측면에서 청대의 토지전매 관련연구는 학자들의 주목을 받았고 典賣관행에 대한 다양한 연구와 분석이 진행되었다. 그렇지만 典賣관행이 가지는 시기적, 지역적 차이 때문에 이에 대한 전면적이고 체계적인 연구가 부족한 것도 사실이다.

동북지역에서는 기지매매 자체가 불법이었다는 점에서 매매사실을 은폐하기 위한 목적으로도 전매관행이 보편화되었던 것이다. 또한 동북기지의 불법전매 안건은 향촌과 국가 사이의 갈등과 충돌을 잘 보여주고 있다. 이런 점에서 청대 특수한 위치를 점하고 있었던 동북지역 기지를 둘러싼 전매관행의 양상을 분석하는 작업은 연구의 공백을 보충한다는 점에서 의미있는 연구가 될 것이다. 보다 광범한 자료의 종합적 분석을 통한 개별안건의 연구는 이후의 과제로 남겨둔다.

**주제어** : 기지(旗地), 전매(典賣) 관행, 민전기지(民典旗地), 조가(找價), 회속(回贖)

(논문투고 : 2013.6.12 / 논문심사완료 : 2013.6.22 / 논문게재 확정일 : 2013.6.24)

27) 拙稿, 『청대 토지 전매(典賣) 관행과 분쟁』, 전인갑 외, 앞의 책, 241-242쪽.

## 참고문헌

### ◎ 단행본

- 『大清律例』, 天津古籍出版社, 1995.
- 『大清會典事例』 中華書局, 1991.
- 『清實錄』, 中華書局, 1986.
- 『戶部則例』, 同治13年刊本.
- 東北師範大學明清史研究所·中國第一歷史檔案館合編, 『清代東北阿城漢文檔案選編』, 中華書局, 1994.
- 杜家驥編, 『清嘉慶朝刑科題本社會史料輯刊』, 天津古籍出版社, 2008.
- 馬建石、楊育棠主編, 『大清律例通考校注』, 中國政法大學出版社, 1992.
- 卞利, 『國家與社會的沖突和整合-論明清民事法律規範的調整與農村基層社會的穩定』, 中國政法大學出版社, 2008.
- 薛允升著, 黃靜嘉校, 『讀例存疑重刊本』, 成文出版社, 1970.
- 施沛生編, 『中國民事習慣大全』, 上海書店出版社, 2002.
- 鄂雨泰等, 『八旗通志』, 東北師範大學出版社, 1985.
- 楊國楨, 『明清土地契約文書研究』, 中國人民大學出版社, 2009.
- 楊余鍊等, 『清代東北史』, 遼寧教育出版社, 1991.
- 楊一凡、田濤主編, 『中國珍稀法律典籍續編』, 黑龍江人民出版社, 2002.
- 楊一凡主編, 『中國法制史考證續編』, 社會科學文獻出版社, 2009.
- 梁治平, 『清代習慣法: 社會與國家』, 中國政法大學出版社, 1996.
- 吳廷玉、衣保中、陳玉峰、李帆, 『清代滿洲土地制度研究』, 吉林文史出版社, 1992.
- 烏廷玉·張云樵·張占斌著, 『東北土地關係史研究』, 吉林文史出版社, 1990.
- 王革生, 『清代東北土地制度史』, 遼寧大學出版社, 1991.
- 遼寧省檔案館等譯編, 『三姓副都統衙門滿文檔案譯編』, 遼沈書社, 1984.

- 衣保中, 『東北農業史研究』, 吉林文史出版社, 1995.
- 李鳴, 『明代土地法制研究』, 中國青年出版社, 2000.
- 滋下秀三等著, 王亞新、梁治平 編, 『明清時期的民事審判與民間契約』, 法律出版社, 1998.
- 張傳璽主編, 『中國歷代契約會編考釋』, 北京大學出版社, 1995.
- 張晉藩, 『清代民法綜論』, 中國政法大學出版社, 1998.
- 前南京國民政府司法行政部編, 『民事習慣調查報告錄』, 中國政法大學出版社, 2005.
- 鄭秦, 『清代法律制度研究』, 中國政法大學出版社, 2000.
- 刁書仁, 『東北旗地研究』, 吉林文史出版社, 1994.
- 趙煥林·楊豐陌主編, 『興京旗人檔案史料』, 遼寧民族出版社, 2001.
- 中國人民大學清史研究所·檔案系中國政治制度史教研室合編, 『清代的旗地』, 中華書局, 1989.
- 中國第一歷史檔案館·中國社會科學院歷史研究所合編, 『乾隆刑科題本租佃關係史料之二 清代土地占有關係與佃農抗租鬭爭』, 中華書局, 1988.
- 『清實錄』, 中華書局, 1986.
- 『戶部則例』, 同治13年刊本.
- 仁井田陞, 『補訂中國法制史研究: 土地法·取引法』, 東京大學出版會, 1981.
- 周藤吉之, 『清代滿洲土地政策の研究』, 河出書房, 1944.
- 天海謙三郎, 『中國土地文書の研究』, 勁草書房, 1966.
- Christopher Isset, *State, Peasant, and Merchant in Qing Manchuria, 1644 -1862*, Stanford University Press, 2007.
- Madeleine Zelin, Jonathan K. Ocko, and Robert Gardella ed., *Contract and Property in Early Modern China*, Stanford University Press, 2004.
- Mathew Sommer, *Sex, Law, and Society in Late Imperial China*, Stanford University Press, 2000.

Philip Huang, *Civil Justice in China: Representation and Practice in the Qing*, Stanford University Press, 1996.

Thomas M. Buoye, *Manslaughter, Markets, and Moral Economy: Violent Disputes over Property Rights in Eighteenth-Century China*, Cambridge University Press, 2000.

◎ 논문

拙稿, 「청대 토지 전매(典賣) 관행과 분쟁」, 전인갑 외, 『중국관행연구의 이론과 재구성』, 한국학술정보(주), 2012.

---, 「清대의 土地典賣 관행과 법령-乾隆18年 條例를 중심으로」, 『史叢』 76, 2012.

---, 「清代 土地典賣 분쟁 - 乾隆연간 找價와 回贖 안건을 중심으로」, 『中央史論』, 35, 2012.

賴惠敏, 「從契約文書看清前期的旗地政策與典賣(1644-1820)」, 『中央研究院近代史研究所集刊』 32期, 1999.

葉志如編, 「乾隆朝回贖民典旗地史料」(上、下), 『歷史檔案』, 1991年 2、3期.

王振科、劉冬冬, 「清代乾隆時期回贖旗地數字考辨」, 『吉林師範大學學報』, 1990年 2期.

張富美, 「清代典買田宅法令之演變與臺灣不動產交易的找價問題」, 『臺灣歷史上的土地問題』, 臺北: 中央研究院臺灣田野研究室, 1992.

張研, 「關於中國傳統社會土地權屬的再思考-以土地交易過程中的“鄉規”、“鄉例”爲中心」, 『安徽史學』, 2005年 2期.

刁書仁, 「乾嘉時期東北民典旗地整理論略」, 『社會科學輯刊』, 1991年 6期.

寺田浩明, 「清代土地法秩序における慣行の構造」, 『東洋史研究』 48卷 2号, 1989.

山本義三, 「舊滿洲における郷村統治の形態」, 『滿鐵調査月報』 11, 1941.

岸本美緒, 「明清時代における找價回贖問題」, 『中國社會と文化』 12.

岸本美緒, 「土地市場と『找價回贖』問題-宋代から清代の長期的動向」, 『宋-清代の法と地域社會』, 東京: 東洋文庫, 2005.

岸本美緒, 「土地を賣ること, 人を賣ること-『所有』をめぐる比較の試み」, 三浦徹・岸本美緒・關本照夫編, 『比較史のアジア 所有・契約・市場・公正』, 東京: 東京大學出版會, 2004.

滋賀秀三, 「法源としての經義と禮、および慣習」, 『清代中國の法と裁判』, 創文社, 1984.

## A Study on the Banner Land Trading and Disputes in Qing Manchuria

Huh, Hye-yun

Banner Land System, as the economic foundation of the Eight Banner System in Qing Dynasty, began to collapse after the middle period of Qing. Flexible selling was a kind of real estate(especially land) dealing form which different from pawning and ultimate selling in traditional Chinese society. After the Banner occupied China, administration of Han chinese and the Banners was separately done.

Facing frequent flexible selling disputes with Banner Land, Qing government tried to put flexible selling into a dual pattern of pawing and ultimate selling through promulgating stable laws, and meanwhile eliminating the root of flexible selling disputes through counsel and punishment by judge and announcement. But as a kind of spontaneous, non-government and informal system, the rising of flexible selling had deep social root.

In middle and later Qing dynasty, politics was out of control, the widening gap between poor and rich, and land price's frequent fluctuation all lead to the uncertainty of discount's reference price; and justice officials' sentence means which was based on the value idea around Confucian teachings made flexible selling to change from "illegal status" to "common status", which played an important role in the

formation and development of flexible selling.

Farmland and allowances were bestowed by the Qing government on the Banners. But by the end of the 18th Century, almost all of the dispensed land had already been sold out. Dependent on meager allowance for a living, the Banners faced livelihood difficulties as a consequence.

Whereas it is evident that Manchuria's Banners had found a means to exchange land across caste boundaries, to regulate claims to property that were not reconized by the state, and in the process to conceal illegal acquisitions of land form it, the fact that such developments remained wholly within the sphere of customary practice.

**Key Words** : Banner Land System, Flexible selling custom, Banner Land Sold to Commoners, Supplement payment, Redemption