

# 전세의 역사와 한국과 볼리비아의 전세제도 비교분석\*

## Comparative Analysis between Chonsei Korea and Anticretico in Bolivia

김진유 Kim Jin-Yoo\*\*

### Abstract

Chonsei has been treated as unique tenure type of Korea. However, a few literatures argue that some countries, India and Bolivia, have similar contract type in their housing market. This study reviewed the previous studies on origin and history of Chonsei and Antichresis, worldwide version of Chonsei. The results show that Chonsei is not unique contract type of Korean housing rental market. India also has Indian version of Chonsei, girvi in Surat and bogey in Bangalore. In Bolivia, Anticretico is popular across the country. The Anticretico has some different characteristics from Korean Chonsei while it is same contract type in terms of lump sum deposit without monthly rent. The deposit to price ratio is about 25% to 40% in Anticretico wheres Chonsei deposit is about 60% to 80% of sales price. Anticretico contract should be registered in Real Estate Office. Anticretico is minor rental contract type, 3.5% share in 2012, compare to monthly rent, 15.9%. The tenants of Anticretico should pay tax include VAT and registration tax while Chonsei tenants are tax free related to the contract. The results imply that Chonsei has longer history and more popular than was believed in Korea. Therefore, usefulness of Chonsei should be reconsidered for low-income tenants' residential stability especially in developing countries.

Keywords: Housing Rental Market, Chonsei, Antichresis, Anticretico, Bolivia, India

### I. 서론

그동안 전세제도는 우리나라 고유의 주택임대차계약 형태로 알려져 있었다. 그러나 최근 전세제도의 역사가 기원전 15세기 메소포타미아 문명으로 거슬러 올라가며, 인도와 남미의 볼리비아에도 존재한다는 주장이 제기되었다(Navarro 2008; Fafan 2002; 2004). 그럼에도 불구하고 많은 국내의 학자들은 전

세를 여전히 독특한 한국만의 제도로 인식하고 있으며 사금융 역할을 하는 제도의 성격이 강한 특이한 계약형태로 평가하고 있다(Ambrose and Kim 2003; Kim 2013; Ronald and Jin 2014). 또한 상당수의 학자들이 주택금융의 발달과 주택가격 안정추세에 따라 머지않아 전세제도가 사라질 것으로 예상하고 있다(봉인식, 장운배, 남원석 2013, 14-16).

주택금융 차원에서 전세는 과거 제도권 금융이 발

\* 본 논문은 '김진유, 2014. 전세의 역사와 의미, 2014년 한국주택학회 정기학술대회.'를 수정·보완한 것임.

귀중한 논평과 제안을 해주신 익명의 심사자 분들과 중국의 전당제도에 대한 논문의 요지를 정리해주신 이진 박사, 그리고 꼼꼼한 교정을 해준 국토연구원 출판 담당자들에게 감사드립니다.

\*\* 경기대학교 도시·교통공학과 부교수 | Associate Prof., Dept. of Urban Planning and Transportation Engineering, Kyonggi Univ. | jinyookim@kgu.ac.kr

달하지 못한 상황에서 사금융을 통해 적은 자기자본으로 자가를 소유하고 가격상승 추세를 활용하여 자산을 증식하는 좋은 수단으로 활용되어 왔다. 레버리지효과를 이용하여 집주인은 자기자본수익률을 높일 수 있고 세입자는 주택을 매입하는 경우보다 적은 비용으로 일정 기간 안정적인 거주를 보장 받는 상호 만족스러운 효과를 누릴 수 있었던 것이다. 그러나 공식적인 부문의 금융이 발달하면서 사금융의 한 형태인 전세는 과거에 비해 그 유용성이 감소하고 있다.

주거안정 차원에서 '전세'는 임차인들이 선택 가능한 점유형태 중 하나로서, 가장 안정적인 형태인 자가로 가는 징검다리의 마지막 디딤돌 역할을 해왔다. 사글세, 월세, 보증부월세, 전세, 자가로 이어지는 소위 '주거사다리'에서 임차형태로는 가장 안정적이면서 자가보유를 위한 종갓돈을 마련하는 좋은 수단으로서 전세는 많은 무주택자들에게 각광받아왔다. 집주인의 전세금 인상 요구에 부담을 느끼면서도 그 과정을 통해 자가보유를 위한 자기자본을 축적함으로써 자연스럽게 전세금을 기반으로 자가 마련을 실현할 수 있었던 것이다.

최근 많은 논문에서 지적하고 있듯이 저금리 상황에서 더 이상 주택가격 상승을 기대하기 어려운 국면이 지속된다면 전세는 소멸할 가능성이 높다. 전세가 시세차익을 통한 자본 이득을 전제로 하여 유지된 측면이 강하기 때문이다. 그러나 한편으로 전세가 현재보다 축소되더라도 소멸까지는 이르지 않을 수도 있다. 전세를 주는 집주인들이 항상 투자 목적으로만 임대차계약을 체결하지는 않기 때문이다. 예를 들어, 직장의 한시적 이동이나 주택을 담보로 목돈을 필요로 하는 경우 가구의 사정에 따라 월세보다는 전세가 더 유리할 수 있다. 전세제도가 전당제도에서 출발하였다는 점은 이러한 가능성을 배제할 수 없게 한다. 그러므로 고대 메소포타미아로 거슬러 올라가는 외국의 전세제도를 살펴보고 우리나라와 서양의 전세를 비교해보

는 것은 우리나라 전세제도가 가지고 있는 주택시장에서의 의미를 재평가하고 향후 전세제도의 미래를 가늠하는 데에 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

이에 본 논문은 전세제도의 역사적 의미와 현존하는 전세제도의 역할을 국제적인 시각에서 조명해보고자 한다. 특히, 전세가 현존하고 있는 볼리비아와 우리나라의 전세제도를 비교분석함으로써 우리나라 전세제도의 역할을 재평가해보고자 한다.

이후 2장에서는 선행연구에 기초하여 우리나라와 서양의 전세제도 기원과 역사에 대해 살펴보고, 3장에서는 볼리비아의 전세제도인 안티크레티코(Anticretico)의 기본적인 특징을 서술한다. 4장에서는 우리나라 전세제도와 안티크레티코의 유사점과 차이점을 비교분석하고 5장에서는 주요 연구 결과를 요약하고 시사점을 제시한다.

## II. 전세제도의 기원과 역사

### 1. 우리나라 전세제도의 역사

우리나라 전세제도의 기원에 대해서는 정확한 기록이 존재하지 않지만, '전당(典當)'으로부터 발전해왔다는 윤대성(2009)의 주장을 받아들인다면 고려시대로 거슬러 올라간다. 윤대성(2009)은 고려시대에 이미 전세제도의 전신인 전당이 행하여졌음이 「고려사」에 기록되어 있다는 점을 밝히고 있는데, 우리나라의 전당제도는 중국으로부터 도입되었을 가능성이 크다고 주장한다. 중국은 이미 주(周)나라(기원전 1046~기원전 256년) 말기에 대토지 사유(私有)가 이루어졌고, 토지가 고리대 자본으로 활용되었으며, 농민들은 고리대 상인으로부터 차용한 고리의 부채를 상환하기 위해 토지를 내놓는 경우가 많았다는 데에서 그 근거를 찾을 수 있다. 특히, 채권자들은 채무 불이행에 대비하여 담보를 확보해야 했는데 육조(六朝)시대(229~589년)의 부동

산 환매, 점유질, 양대(梁代, 502~557년)의 부동산 담보와 같은 것이 이에 해당한다(윤대성 2009).

Wang(2007)은 남북조시대(420~589년)부터 전당제도가 생겨났고 사원(寺院)경제에 제한적으로 있었다고 주장한다. 그에 의하면 당조(唐朝)시대부터 주인의 신분, 자금출처 구분에 따라 다양한 종류와 유형의 전당업이 생겨나기 시작했고 승려 경영과 관련된 전당업 이외에 민간, 정부기관 성격의 전당업이 나타났으며 전당물품은 동산, 부동산을 모두 포함하고 있었다.

조선 전기에도 전당제도에 대한 기록이 나오는데 태조 1년(1392년) 7월 28일자 「조선왕조실록」을 보면, 문무백관의 관제를 적은 부분에서 ‘해전고(解典庫)’라는 부서가 전당을 관장한다고 기록되어 있다.

“해전고(解典庫)는 전당(典當)의 일을 관장하는데, 사(使) 2명 종5품이고, 부사(副使) 1명 종6품이고, 승(丞) 2명 종7품이고, 주부(注簿) 2명 종8품이고, 녹사(錄事) 2명 종9품이다.”<sup>1)</sup>

이후 세종 11년에는 고리대금과 이자율에 대해 한성부에서 의견을 내었는데, 재물의 전당에 대한 기록이 나온다.<sup>2)</sup> 박병호(1974)에 따르면 조선 전기에도 전당을 중심으로 한 토지의 전당(典當)과 전매(典賣)<sup>3)</sup>가 행하여졌다는 것을 알 수 있다. 조선 중기 숙종 35년(1709년)의 「조선왕조실록」에는 농지의 전당에 대한 폐해에 대해 임금에게 아뢴(論啓, 논계) 내용을 토대로

토지의 전당에 대한 증거를 찾을 수 있다.

“토호(土豪)들이 소민들에게 끼치는 폐해를 이루 말할 수가 없습니다. 부요(富饒)한 사람들이 대부분 이자 놀이하느라 돈과 곡식을 가난한 사람들에게 흠어 놓으며 전토(田土)의 문서를 전당(典當) 잡았다가, 이자가 날로 불어나 갚을 수 없게 되면 그 전당 잡은 것을 그대로 매매(買賣)한 것으로 만들어 그의 전토를 빼앗아버리고……(이하 생략).”<sup>4)</sup>

윤대성(2009)은 17세기 이후 대동법(大同法)의 실시로 공인(貢人)<sup>5)</sup>의 활동이 활발해졌고, 이 공인 자본이 점차 상업자본으로 크게 성장하고 부를 축적한 거상들이 양반과 소상인들을 상대로 고리대를 하였다고 추정한다. 그는 또한 상업자본의 일부는 산업 자본화되었고 일부 능력 있는 농민들을 임금노동자로 흡수하였는데, 이들에게 주거를 제공하면서 가옥 임대차가 시작된 것으로 추측하고 있다. 이는 상당히 설득력 있는 추정인데, 단순 임금노동자들이 주택을 매입할 충분한 자본이 없어 우선 타인의 집에 거주하는 것이 불가피했을 것이기 때문이다.

윤대성(2009)은 1876년 강화도조약 체결로 부산 이외에 인천과 원산이 개방되면서 주민의 이동에 제한을 가하였던 오가작통법(五家作統法)<sup>6)</sup>이 무력화되었고, 인구의 이동이 자유로워지면서 서울의 인구가 급증하고 주택수요가 증가한 것이 가옥의 전세관

1) 국사편찬위원회. 조선왕조실록 태조 1권, 1년(1392 임신) 7월 28일(정미) 4번째 기사.

2) 국사편찬위원회. 조선왕조실록 세종 44권, 11년(1429 기유) 4월 3일(무인) 5번째 기사.

3) 전당 잡힌 물건을 팔아치우는 것을 말함.

4) 국사편찬위원회. 조선왕조실록 숙종 47권, 35년(1709 기축) 7월 5일(갑술) 2번째 기사.

5) 조선시대에 왕궁과 각 관아에 필요한 물품을 대는 일을 맡아보는 사람을 이르던 말.

6) 조선시대에 다섯 집을 1통으로 묶은 호적의 보조조직. 다섯 집을 1통으로 하고 5통을 1리(里)로 해서 약간의 리(里)로써 면(面)을 형성하여 면에 권농관(勸農官)을 두었으며, 주로 호구를 밝히고 범죄자의 색출, 세금징수, 부역의 동원, 인보(隣保)의 자치조직을 꾀하여 만들.

계가 생겨나는 데 결정적 역할을 했을 것이라 추론하고 있다(윤대성 2009, 40-41).

현대 전세의 기원으로 볼수 있는 가옥에 대한 전당, 즉 가사전당(家舍典當)이 나타난 것은 조선 후기로, 이때에 고려시대와 조선시대를 거치면서 중국에서 들어온 전당제도가 우리나라에 정착되었으며 토지에 국한되었던 전당이 가옥에 적용되기 시작하였다. 1898년(광무 2년)에 가사전당에 관한 문서가 나타난다. 그 해 10월 15일 집주인인 고생원의 종 ‘시사’와 이생원의 종 ‘삼산’ 사이에 이루어진 가사전당이 그것이다.

“우 명문의 일은, 초가 3칸 앞뒤의 건과 사랑채 1칸을 돈 60량 값에 ‘전당(錢當)’하거오니, 정월 30일을 기한으로 하여, 만약 이 기한을 넘기면, 영영 차지하도록 할 뜻으로, 이 글을 만들어 드리는 일임”<sup>7)</sup>

위 계약서는 채권의 담보를 위하여 가사의 점유를 이전하고 기한을 넘기면 영원히 소유하는 것으로서 점유질로서의 전당이라 해석할 수 있고, ‘錢當’은 소리 나는 대로 쓴 것으로 보인다. 이 밖에도 비점유질로서의 전당과 문서질로서의 전당이 있었던 것으로 보인다(윤대성, 2009). 조선왕조실록을 보면 고종 43년(1906년)에 가옥전당에 대한 내용이 발견된다.

“의정부 관제를 개정하고 토지와 가옥 전당 규칙을 비준하다

칙령(勅令) 제79호, ‘의정부 소속 관제 중 개정에 관한 안건’(議政府所屬官制中改正件),

칙령 제80호, ‘토지, 가옥 전당 집행 규칙’(土地家屋典當執行規則)을 모두 재가(裁可)하여 반포하였다.”<sup>8)</sup>

전세는 세입자가 거주하는 가사전당 방식에 공중제도가 적용되면서 본격적으로 전세 관습으로 형성된 것으로 보인다(안정일 2006; 윤대성 2009; 봉인식, 장운배, 남원석 2013). 윤대성(2009)은 일제가 만든 ‘관습조사보고서’의 내용 중 전세문기(傳世文記)를 소개하였는데 그중 하나를 보면 다음과 같다.

“년 월 일 모전명문

우 명문의 일은 모부 모계 모동에 있는 기와/초가 집 몇 칸을 우인에게 전세로 돈 몇 천 량을 수에 맞게 반자 하고 기한은 백 일로 전세(傳貰)하거오니 뒷날 만약 잡담이 있거든 이 문기로 관에 고하고 바로 잡을 일

가주 모(인)

집중개인 모(인)”<sup>9)</sup>

‘관습조사보고서’에 의하면 일제강점기 전세의 일반적 관습을 보면 기간은 지방에서는 통상 1년, 한성부에서는 100일이었고, 전세기탁금은 가옥가격의 반액 내지 7~8할이었고 전세권자는 권리를 양도하거나 전당할 수 있었다. 이에 대해 가옥주는 이의 제기가 불가했다.<sup>10)</sup>

봉인식, 장운배, 남원석(2013)에 의하면, 1949년 미 군정 법률자문관이던 찰스 로빈기어(C. Lobingier)가 전세를 서구의 모기지와 비슷한 제도로 인식하여

7) 서울대학교 규장각, 고문서 178123번, 윤대성(2009, 54)에서 재인용.

8) “勅令第七十九號, 議政府所屬官制中改正件; 第八十號, 土地家屋典當執行規則, 並裁可頒布.” 고종 47권, 43년[(1906 병오 / 대한 광무(光武) 10년] 12월 26일(양력) 2번째 기사.

9) 관습조사보고서 1913, 244-245: 경성에서 행해진 전세문기의 양식임.

10) 봉인식, 장운배, 남원석(2013)에서 재인용.

‘한국민법전초안’에서 전세권을 인정하고, 이후 1958년 제정된 「민법」 제303조 제1항에서 전세권을 제도화하게 되었다. 1984년 민법이 일부 개정되면서 전세권자에게 우선적 지위를 부여(제303조 제1항)하게 되었다.

“법 제303조(전세권의 내용) ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.” (개정 1984.4.10)<sup>11)</sup>

## 2. 서양 전세(Antichresis)의 기원과 역사

최근 Navarro(2008)는 전세의 역사적 기원에 대하여 주목할 만한 연구 결과를 발표하였는데, 우리나라 전세와 거의 동일한 계약 형태가 이미 기원전 15세기경 메소포타미아 문명에도 있었다는 것이다. 그는 Purves(1945)의 연구를 인용하여 세계 최초의 전세(Antichresis, 안티크레시스)에 대한 기록은 수메리안 및 아카디안 메소포타미아 문명(Sumerian and Akkadian Mesopotamian civilization)으로 거슬러 올라간다고 주장한다. 누지(Nuzi)라는 고대 도시에서 발견된 점토판에 현재의 안티크레시스와 똑같은 형태의 계약이 이루어졌음을 증명해주는 내용이 기록되어 있다는 것이다. <표 1>에서 보는 바와 같이, 세계에서 가장 오래된 전세계약으로 추정되는 내용은 아버지(Uqari)가 아들(Taena)을 6년 동안 다른 사람(Tulpun-naya)에게 빌려주고 보리를 빌려오는 것

이었다. 6년이 지나면 아들을 돌려받으면서 원래 빌려온 양만큼의 보리를 되돌려주는 계약이다. 만약, 전세로 빌려온 남의 집 아들이 일터에 나타나지 않으면, 하루당 구리동전 한 닢을 아들의 아버지(Uqari)가 지불하기로 되어 있다. 하단에는 14명의 증인들의 이름이 적혀 있다.

안티크레시스란 그리스어 ‘anti(against)’와 ‘chresis(use)’의 합성어로 ‘부동산을 사용(use)하는 것에 대해(against) 대가를 지불하는 행위’를 뜻한다.<sup>12)</sup> 메리엄-웹스터사전에는 ‘모기지계약으로서 대출해준 쪽에서 대출 받은 사람의 부동산을 점유하고 해당 부동산에서 나오는 과실이나 이익을 이자를 대신해서 취하는 계약’이라고 정의되어 있다.<sup>13)</sup> UN-HABITAT에서는 이미 2003년 보고서를 통해 개발도상국들의 도시 서민 주거를 소개하면서 우리나라의 전세와 불

표 1 \_ Nuzi시의 Antichresis 계약 내용(기원전 1500년)

Lines in tablet	Text
1	Antichresis tablet
2~4	Uqari, his father, has given Taena son of Uqari in Antichresis to Tulpun-naya for six years
5~6	Tulpun-naya has given one homer of barley to Uqari
6~10	When six years have elapsed, Uqari shall repay Tulpun-naya the one homer of barley and take his son
10~14	If Taena absents himself from work for Tulpun-naya for one day, Uqari shall pay Tulpun-naya one mina of copper per day as compensation
15~16	Tulpun-naya shall give barley and clothing rations
17~30	14 witnesses

자료: Maidman(1979), Navarro(2008)에서 재인용.

11) 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>, (2015년 1월 10일 검색).

12) 메리엄-웹스터사전, <http://www.merriam-webster.com>, (2014년 11월 20일 검색).

13) 메리엄-웹스터사전, <http://www.merriam-webster.com>, (2015년 1월 10일 검색).

리비아의 안티크레시스, 인도의 거비(girvi)나 보기(bogey)가 모두 보증금을 맡기고 월세 없이 거주한다는 측면에서 동일한 계약형태라고 보고 있다(UN-HABITAT 2003, 27). Navarro(2008)는 우리나라 전세제도를 ‘한국형 안티크레시스(the South Korean version of the antichresis)’로 표현하면서 Ambrose and Kim(2003)의 연구가 한국에서 안티크레시스가 어떻게 광범위하게 사용되고 있는지에 대해 그 작동 기제를 밝히고 있다고 소개한다. 이러한 선행연구들은 우리나라의 전세가 세계적으로 유일한 임대차계약이 아니라는 점을 지적한다.

바빌로니아법에도 안티크레시스가 등장하는데, 기본 형태에 모기지 지당이 포함된 형태로 다소 수정된 것이었다. 바빌로니아법에서는 모기지 상환이 신속하게 이루어지지 않으면 모기지 담보가 바로 전세 담보 형태로 바뀌게 된다. 이러한 방식은 후에 그리스와 로마법으로 이어지게 된다. 1163년에 교황 알렉산더 3세는 안티크레시스를 고리대금업의 위장술로 인식하여 금지하기도 했다. 이때에 이와 아주 유사한 형태인 동일가격 재매수 조건부 자산매각방식(sale with an agreement to resell at the same price)이 금지되었다(Navarro 2008).

현대 법에서는 남부 프랑스에서 이루어지던 ‘관습법(droit coutumier)’을 법제화하기 위해 1804년에 제정된 나폴레옹법(Napoleonic Code)에 재등장한다

(Silva 1996). 나폴레옹법은 스페인과 이탈리아를 거쳐 남아메리카 지역에 영향을 주게 되는데, 이때 안티크레시스도 포함되었다(Navarro 2008). 미국에서는 유일하게 루이지애나주에서 안티크레시스가 사용되었다(Slovenko 1958).

법률상으로는 한국, 스페인, 프랑스, 미국(루이지애나), 아르헨티나, 볼리비아 등에서 전세제도의 존재를 확인할 수 있으나, 실제 시장에서 전세가 관찰되는 나라는 한국, 볼리비아, 인도 등 3개국인 것으로 파악된다. 우리나라와 볼리비아는 국가 전체에 일반화된 제도로서 전세가 존재하지만 인도는 아주 극소수의 지역에서 특수하게 나타나는 형태인 것으로 보인다.

Kumar(2001)에 의하면, 인도의 전세는 수라트보다는 벵갈루루에서 더 일반적인 형태이며, 통상적으로 2~3년의 기간 동안 정해진 목돈(fixed lump sum)을 지불한다. 임대 기간 동안 월세는 없고(rent-free use) 계약이 만료되면 임대인은 이자 없이 원금만 돌려주고 임차인은 집을 비워준다. 첫 번째 임대 기간 만료 시 상호 협의하에 임대 기간을 다시 2~3년 연장할 수 있는데, 2회 이상 재계약하는 경우는 매우 드물다. 만약, 임대인이 계약 만료 시에 보증금을 돌려주지 못하면 집은 임차인에게 양도된다(Kumar 2001, 47-48).

표 2 \_ 볼리비아의 주택점유 형태

(단위: 가구)

구분	주택점유 형태					
	전세	자가 (Propia)	월세 (Alquilada)	전세 및 전월세 혼합 (Contrato anticreticóy mixto)	친지 (Cedida)	기타 (Otra)
CENSO 1992	1,444,817	946,789	236,950	48,401(45,945)	201,841	10,836
CENSO 2001	1,977,665	1,321,428	326,045	99,949(92,357)	208,198	22,045
CENSO 2012	2,812,715	1,969,092	448,326	97,179	256,020	42,098

주: 괄호 안은 순수 안티크레티코 가구수를 나타냄.

자료: INE.2012.Censo Nacional de Población y Vivienda 2012, <http://www.ine.gob.bo>. (2014년 11월 20일 검색).

www.kci.go.kr

### III. 볼리비아의 전세, 안티크레티코

#### 1. 안티크레티코(Anticretico)의 특징

안티크레티코는 'Antichresis'의 스페인어다. 메소포타미아로부터 이어져 내려온 것이 그리스와 로마를 거쳐 스페인에 도착하고 이후 스페인의 남미 식민지화로 인해 볼리비아에 전파된 것으로 유추할 수 있다. 안티크레티코에 관한 연구는 아주 드문데 Farfan(2002; 2004)은 볼리비아 주택점유 형태에 대해 연구하면서 개괄적인 소개를 하고 있으며, 앞서 소개한 Navarro(2008)와 Navarro and Turnbull(2010)의 연구에서도 볼리비아의 안티크레티코에 대해 분석하고 있다.

볼리비아 안티크레티코는 우리나라의 전세와 구조가 거의 동일하다. 집주인은 전세금을 받아 자신의 목적에 맞게 투자하고 계약기간 동안 세입자에게 집을 사용할 수 있도록 내준다. 통상 2년인 계약기간 동안은 세입자에게 월세를 받거나 집주인이 전세금에 대해 이자를 내는 일은 없으며, 계약기간 종료 후에는 전세금을 전액 상환한다. 안티크레티코 계약을 할 때는 원칙적으로 공적장부(부동산등록부)에 기록하여 공공이 계약 사실을 인지하도록 하는데, 이는 조선 후기부터 우리나라에서 행해진 가사전당을 가계(家契)<sup>14)</sup>에 현록(懸錄)하는 제도와 유사하다. 안티크레티코의 등록비는 전세금의 0.4%이며, 수수료로 미화 6달러를 별도 지불한다. 해당 주택이 압류가 되었을 경우 다른 채권자에 앞서 우선적으로 변제 받을 수 있는 공적인 증거가 된다. 등록이 의무화되어 있음에도 불구하고 실제 시장에서는 미등록 안티크레티코

계약이 흔하게 일어나는데 이런 경우 전세금 반환을 보장 받을 수 없게 된다(Navarro and Turnbull 2010). 미등록 안티크레티코가 흔한 것은 아마도 등록비에 부담을 느끼기 때문인 것으로 추측된다.

매매가 대비 안티크레티코의 비율은 대략 25~40% 정도인데(UN-HABITAT 2003, 11) 안티크레티코가 볼리비아에서 인기 있는 이유로 부동산 소유자가 은행으로부터 목돈을 대출 받는 것이 까다롭고 비용이 많이 든다는 점(Beijaard 1992, 43), 월임대료가 매우 낮아서 집주인 입장에서 월세가 전세에 비해 좋은 대안이 아니라는 점을 들고 있다. 또한, 전세보증금으로 월세수입보다 더 높은 수익을 올릴 수 있는 투자처를 아는 집주인이나 재무적으로 곤란에 처한 집주인들이 안티크레티코를 훨씬 더 선호한다는 것이다. 세입자 입장에서도 월세로 지출되는 금액을 아낄 수 있어서 안티크레티코를 좋아하는 경향이 있다(Durand-Lasserve et al. 2002).

공식적인 안티크레티코는 주로 미국 달러화로 이루어지는데<sup>15)</sup> 이는 볼리비아에서 일정 규모 이상 되는 계약이 주로 달러로 이루어지는 관행에 기인한 것으로 보인다. 우리와 비교하여 특이한 점은 안티크레티코 계약으로 거주하는 세입자는 부가가치세를 낸다는 것인데, 월세로 거주하는 세입자는 부가가치세를 내지 않는다. 전대는 기본적으로 금지되어 있으며, 만약 계약기간 만료 후 전세금을 반환 받지 못하면 세입자는 해당 주택을 경매를 통해 다른 채권자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다.

14) 가계(家契)는 개국 502년(1893년) 한성부에서 처음 발급하였고 차츰 다른 도회지에서도 발급되었음. 가계란 가옥의 소유권을 증명하는 관의 문서이며, 가옥을 전당에 제공하는 경우에는 당사자가 소관관청에 신청하여 그 취지의 현록(장부에 기록)을 받는 제도임(윤대성 2009, 66).

15) 볼리비아에서는 어느 정도 규모가 되는 계약은 대부분 미국 달러로 체결되는 것이 일반적이므로, 전세계약도 달러로 이루어짐 [https://gringoinbolivia.wordpress.com/2014/08/29/what-is-anticretico. (2015년 2월 15일 검색)].

표 3\_ 볼리비아의 도시지역과 농촌지역의 점유형태

(단위: 가구)

연도		2001			2012		
주택점유 형태		국가 전체	도시	농촌	국가 전체	도시	농촌
총가구수		1,977,665	1,210,962	766,703	2,803,982	1,826,480	977,502
구 성 비 (%)	자가(Propia)	66.82	54.22	86.71	69.72	59.73	88.38
	월세(Alquilada)	16.49	24.42	3.96	16.23	22.77	4.01
	전세(En contrato anticretico)	4.67	7.46	0.28	3.11	4.68	0.17
	전월세혼합(En contrato mixto)	0.38	0.46	0.26	0.35	0.5	0.08
	무료시설(Cedida por servicios)	3.85	3.1	5.05	2.33	1.79	3.35
	친척이나 친구집 (Cedida por parientes o amigos)	6.67	8.85	3.24	6.74	8.61	3.25
	기타(Otra)	1.11	1.5	0.51	1.52	1.92	0.77

자료: 볼리비아 통계청. <http://www.inc.gob.bo>. (2015년 1월 10일 검색).

## 2. 볼리비아 안티크레티코 시장 현황

안티크레티코 계약으로 거주하고 있는 가구는 2012년 현재 전체의 3.5%인 9만 7,179가구다. 이는 11년 전인 2001년 9만 9,949가구(전체의 5.1%)에 비해서는 비중이 감소하였는데 같은 기간 소유율이 66.8%에서 70.0%로 높아지는 동안 월세(Alquilada) 비중도 16.5%에서 15.9%로 감소한 것을 감안할 때, 볼리비아의 전세 비중 감소를 우리나라에서와 마찬가지로 전세의 급격한 월세 전환으로 해석하기는 어렵다. 임대차계약의 규모를 비교하면, 전세는 월세에 비해 월등히 낮은 비중을 나타냄으로써 우리나라의 전세와 같은 위치를 차지하고 있지는 못하다.

농촌지역보다는 도시지역에서 안티크레티코의 비중이 높게 나타나는데, 2012년 기준으로 도시지역에서는 4.68%를 차지한 반면, 농촌지역은 0.17%에 불과하다(〈표 3〉 참조). 이러한 결과는 농촌지역의 자가거주율이 88.38%로 도시(59.73%)에 비해 월등히 높다는 데에서 가장 큰 원인을 찾을 수 있으며, 전세 대비 월세 비중에서도 농촌은 월등히 낮아 전반적으로 전세가 도시에서 보다 적합한 임대차계약인 것을 반증한다.

지역별로 보면, 대도시나 인구집중 지역에서 안티크레티코의 비중이 상대적으로 높게 나타난다. 볼

리비아는 9개 주로 이루어져 있는데 이들 중 인구규모가 크고 인구밀도가 높은 산타크루즈(Santa Cruz), 코차밤바(Cochabamba), 라파즈(La Paz)주에서 안티크레티코로 거주하는 가구의 비율이 높게 나타난다.

## IV. 우리나라와 볼리비아의 전세 비교

### 1. 제도적 비교

볼리비아 주택시장에서 안티크레티코는 매우 안전한 임대차계약 형태로 인식되고 있는데, 우리나라와는 달리 전세계약을 맺으면 부동산등록부에 의무적으로 기록해야 하기 때문이다. 우리나라의 전세권 설정과 같은 효력을 갖는 전세등록제는 전세계약 시 해당 주택에 걸려 있는 지당권이나 다른 권리의 유무를 확인하고 계약서에 서명함으로써 소유자가 전세금을 반환하지 못하는 경우나 다른 대출을 상환하지 못하는 경우 전세금을 우선 반환받을 수 있도록 해준다. 일반적으로 전세계약 이후에 소유자가 대출을 더 받을 수 있으나 이러한 경우 상환을 제때에 못해 소유권을 상실하는 경우가 있다.

또한 우리나라에서는 금지되고 있는 것이지만 볼리비아에서는 계약만료 시 전세금을 반환하지 못하

면 자동적으로 주택의 소유권이 전세입자에게 이전 되는 경우도 있다. 우리나라에서는 가사전당을 시행할 당시 돈을 빌려주고 가옥을 전당 잡았다가 이를 갚지 못하면 채권액이 가옥가격에 비해 월등히 적은 데도 불구하고 가옥의 소유권을 빼앗는 경우가 많아 이를 금지하기 위해 상황이 안 된 경우에는 반드시 해당 주택을 팔아서 채권금액만큼을 회수하도록 하고 있다. 즉, 자동적 소유권이 이전은 금지되어 있다.

전세계약 등록제는 전세금의 0.4%에 해당하는 등록세와 미화 6달러의 수수료를 지불하도록 하고, 추후 세입자와 소유주 모두 부가가치세를 납부하도록 하고 있어 전세계약에 따라 세입자에게 세금 부담이

발생하는 특징이 있다. Navarro and Turnbull(2010)의 모형에 따르면 연세(Yearly rent)가 미화 7천 달러 이상이면 안티크레티코가 월세계약에 비해 세금 부담이 더 커진다.

## 2. 전세시장과 안티크레티코시장 비교

우리나라에서는 저금리와 주택가격 안정 속에 전세의 월세 전환이 급격하게 이루어지고 있기는 하나 공식적인 통계인 2010년 센서스 자료를 보면, 전국적으로 21.7%의 가구가 전세 형태로 거주하고 있어 임대차계약에서 월세(20.1%)와 거의 동등한 비중을 보

표 4\_ 우리나라와 볼리비아 전세의 비교

	우리나라의 전세	볼리비아의 안티크레티코
계약기간	최소 2년	최소 2년
계약 당사자	1인(주로 세대주)	부부가 함께 해야 함
공부 기재	의무사항 아님 (전세권 설정이 가능하나, 확정일자로 대부분 대체)	부동산등록부에 기재토록 의무화 (시장에서는 미등록 전세도 존재)
등록세	없음	세입자가 전세금의 0.4% 납부
부가가치세	없음	소유주와 세입자 모두 전세금의 10%에서 최소 월수입(125달러)의 2개월치를 제한 금액의 13%에 해당하는 금액
계약시 기존 지당 설정	일정 범위 내에서 가능 (세입자의 의사에 따라 기존 근저당이 설정되어 있는 주택에 전세계약 가능)	불가 (전세계약 당시 주택에는 아무런 저당이 없어야 함)
경매 시 우선순위	선순위 채권 존재가능	전세권자가 1순위
전대	임대인의 동의를 얻어 가능(「민법」 제629조)	불법
전세금 성격	거주에 따른 임대료	거주에 따른 임대료, 현금차용에 따른 담보물 제공(가사전당과 유사)
매매가 대비 전세가비율	50~70% (2014. 12월 전국 모든 주택 기준 63.3%, KB국민은행)	25~40%
점유형태 중 전세 비중	전체의 21.7%(2010년) (월세 20.1%)	전체의 3.5%(2012년) (월세 15.9%)
세금납부	소유주 전담 세입자는 관련 세금 없음	소유주 및 세입자 모두 세금 부담
전세금 미상환 시	반환소송을 거쳐 경매처분 소유권 자동 이전 불가	계약에 따라 소유권 자동 이전 (조선 후기 전당제도와 동일)
비공식 전세	없음	미등록 전세 일반적으로 존재

주: 볼리비아의 전세에 관한 사항은 Navarro(2008)와 Fafan(2002; 2004)의 내용 및 볼리비아 전세물건 소개 및 거주 안내 웹사이트 [https://gringoinbolivia.wordpress.com, (2015년 2월 15일 검색)] 내용을 종합한 것임.

이고 있다. 반면, 볼리비아에서는 2012년 기준으로 단지 3.5%의 가구만이 안티크레딧코 계약 형태로 거주하고 있어 전세시장이 월세시장(15.9%)에 비해 월등히 적은 규모임을 알 수 있다.

최근 우리나라에서의 월세 전환은 소위 ‘반전세’라고 부르는 보증금이 큰 보증부월세가 급증하고 있는 것이 가장 큰 원인이라 할 수 있다. 이는 저금리 기조와 주택가격 안정으로 인해 전세의 기대수익률이 감소하여 소유주들이 전세금을 올리고자 하는 반면, 세입자들의 경우 실질임금 상승의 둔화와 경기침체로 자산 형성 여력이 없어 오른 전세금을 충당하지 못하는 데에서 발생하는 것으로 이해된다. 이러한 상황이 맞물려 오른 전세금을 목돈으로 내지 못하고 월세 형태로 지불하게 된 것이 바로 ‘반전세’인데, 볼리비아에서도 이러한 형태의 계약이 적은 수준이지만 존재한다. Farfan(2004)에 따르면 볼리비아형 반전세인 ‘혼합계약(contrato mixto)’은 전세의 장점을 충분히 누리지 못하므로 별로 인기가 없다.

볼리비아에서도 2000년대 들어 전세의 감소현상이 관측되는데, 우리나라의 경우 전세 비중은 1995년 29.7%에서 지속적으로 감소하고 있는 반면, 월세는 11.9%에서 꾸준히 상승하고 있다. 반면, 볼리비아 주택시장에서는 2001년과 2012년 사이 전세 비중(5.1% → 3.5%)과 월세 비중(16.5% → 15.9%)이 동반 감소하였다는 것이다. 그런데 이 기간 중 소유 주택 거주비율이 66.8%에서 70.0%로 3.2%p 상승하였고, 친구나 친지집 거주비율이 10.5%에서 9.1%로

하락했다는 사실이다. 즉, 볼리비아에서는 전세에서 월세로 일부 전환되었으나 그 정도는 미미하며(최대로 추정하더라도 전체 가구의 1.6%) 소유율이 높아짐으로 인해 자연스럽게 전월세 거주자 비중이 감소함으로써 전세가구의 비중도 감소했다고 보는 것이 더 적절한 판단일 것이다.<sup>16)</sup>

## V. 결론

전세는 우리나라에만 있는 고유의 임대차계약 형태라는 것이 국내외의 보편적인 인식이었다. 최근 주택가격의 안정과 공식금융 부문의 발달, 저금리시대의 도래 등으로 전세가 월세로 빠르게 전환되고 있으며 주택금융 측면에서 그 효용이 급격히 감소하여 전세가 소멸할 수도 있다는 예상이 갈수록 힘을 얻고 있다. 이러한 주장의 이면에는 전세가 우리나라만의 독특한 제도이므로 결국 국제화, 세계화의 추세 속에 사라지는 것이 당연하다는 인식도 일부 존재하는 것으로 보인다. 많은 학자들의 주장처럼 전세는 제도권 주택금융이 발달하지 못한 과거에 발생한 사금융으로서 우리나라의 특수한 제도라고 인식하고 있기 때문이다. 이러한 때에 전세가 우리나라만의 고유한 제도가 아니라는 주장이 외국 학자들에 의해 제기되었으며, 볼리비아와 인도에도 거의 동일한 제도가 있다는 보고가 있었다.

이에 본 논문은 전세가 인도와 볼리비아에 현존하고 그 역사 또한 기원전으로 거슬러 올라간다는 주장의 진위를 역사적, 제도적, 시장적 측면에서 살펴보고,

16) 볼리비아의 주택가격이나 주택통계는 매우 제한적인데, OECD나 IMF, World Bank에서도 주택시장통계를 찾아보기 어려움. 다만, 민간통계기관이 정리한 주택시장 관련 통계를 통해 우리나라와 비교해볼 때, 유사한 점이 많다는 판단을 할 수 있음. 소득 대비 주택가격비율(Price-to-Income Ratio: PIR)의 경우 볼리비아의 라파즈(La Paz)는 12.86인 데 비해 서울은 14.17로 유사함.

City	Price To Income Ratio	Gross Rental Yield City Centre	Gross Rental Yield Outside of Centre	Price To Rent Ratio City Centre	Price To Rent Ratio Outside Of City Centre	Mortgage As A Percentage Of Income
Seoul, South Korea	14.17	2.71	3.63	36.96	27.55	106.13
La Paz, Bolivia	12.86	5.01	4.67	19.97	21.41	119.65

자료: 넘베오, <http://www.numbeo.com>. (2015년 4월 15일 검색).

볼리비아와 우리나라의 전세제도를 비교하여 시사점을 도출하고자 하였으며 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 전세는 알려진 것보다 매우 역사가 오래된 제도다. 오늘날의 전세와 동일한 구조를 갖춘 것은 가사전당이 출현한 조선 후기이나, 서양 전세인 안티크 레시스는 기원전 15세기 메소포타미아시대에도 존재했을 만큼 유서 깊은 제도이며, 우리나라도 고려시대에 이미 전세의 전신인 전당이 존재했다. 다시 말해 전세제도는 유구한 역사와 국제적인 배경을 가진 임대차계약이다.

둘째, 전세는 인도와 볼리비아에 현존하고 있어 한 국민의 독특한 임대차계약이 아니다. 우리나라의 전세 비중은 20% 내외인데 볼리비아는 3% 내외로 보편성 측면에서 큰 차이가 있지만 보증금만 내고 월세를 받지 않는 점, 계약기간이 2년이라는 점, 사금융의 역할을 하고 있다는 점 등 본질적으로는 동일한 계약방식으로 판단된다. 이는 전세의 유용성이 우리나라에서만 인정되고 있는 것이 아니라 각 나라의 경제 상황이나 주택시장구조에 따라 세입자들의 선택권을 확장하는데 도움을 줄 수 있는 제도임을 시사한다.

셋째, 우리나라와 볼리비아 모두 전세의 비중은 농촌보다 도시에서 더 높게 나타난다. 일반적으로 도시의 주택소유자는 농촌의 주택소유자에 비해 공식적인 금융을 활용하여 필요한 자금을 조달(예: 은행 대출)할 수 있는 능력이 높음에도 불구하고 도시에서 전세의 비중이 더 높다는 것은 전세가 사금융의 역할만 하는 것이 아님을 의미한다. 또한 우리나라는 볼리비아에 비하면 금융시스템이나 주택시장이 매우 발달했음에도 불구하고 여전히 전세 비중이 20% 내외라는 것도 이를 방증한다.<sup>17)</sup> 전세는 금융의 발달이나 주택시장 안정에 따른 자본이득 감소만으로 그 존재를 기증할

수 있는 단순한 구조가 아니고, 주거소비의 한 형태로서의 의미도 있다는 것을 시사한다. 집주인이 돈을 빌릴 목적이거나 전세금을 활용하여 이자수익을 얻을 목적으로 전세를 놓는 경우도 있지만, 금융활동과는 무관하게 거주 이전의 방편으로 이용될 수 있는 제도라는 점이다. 예를 들어, 다른 곳에서 전세로 살기 위해서 자신의 집을 전세 놓는 경우도 있다는 것이다. 이 경우 월세로 놓고 월세로 이동하는 것에 비해 계약내용이 단순하고 임대차 기간 동안의 거래비용 측면에서 전세가 유리할 수 있기 때문이다. 일반적으로 월세를 놓고 월세로 가는 경우 자신의 월세 납부와 본인 소유주택의 월세 수령을 위한 시간 및 월세 채납 시 발생하는 이자 비용 등이 전세에 비해 높을 가능성이 있다는 점이다.

전세는 소유자와 세입자의 이해가 맞아떨어져 계약이 이루어져왔다. 어느 곳에서는 소유자가 은행을 통하지 않고 대출을 받을 목적으로 담보를 제공하는 방법으로 시작되었고, 다른 곳에서는 도시로 이주해 온 사람들 중 자기자본이 주택매입에는 부족하고 아직 일자리를 못 구해 월세를 내기 힘든 사람들이 일정 기간 목돈을 맡기고 거주할 목적으로 전세가 시작되었다. 그러므로 시장의 변화에 따라 전세가 비효율적이고 불필요한 계약 형태가 된다면 자연스럽게 사라지게 될 것이다. 더 이상 전세를 이용해 개인에게 목돈을 융통할 필요 없이 은행을 통해 주택을 담보로 하여 쉽게 대출 받을 수 있다면, 자산은 있으나 소득이 아주 적거나 없는 사람들이 월세를 내지 않고 목돈을 맡기는 것만으로 일정 기간 안정적으로 거주할 수 있는 방안이 있다면 전세는 사라질 것이다. 만약 그렇지 않다면 전세가 완전히 사라지기는 어려울 것이다.

본 논문은 아직 충분히 알려지지 않은 전세에 대한 역사적 기원과 해외 전세와의 비교를 시도하였다

17) 가장 최근 자료인 '2012년 주거실태조사자료'에 의하면 월세는 21.6%, 전세는 21.8%로 거의 같은 수준이나 전세 감소와 월세 증가 추세를 감안하면 이미 전세 비중이 20% 미만으로 하락하였을 가능성이 높음.

는 데에 의의가 있음에도 불구하고 여전히 많은 한계를 지닌다. 우선, 본 논문에서 분석한 볼리비아 안티크레티코에 대해서는 아직도 밝혀야 할 부분이 많다. 예를 들면, 등록 의무화에도 불구하고 미등록 안티크레티코가 많은 이유, 볼리비아에서는 왜 전세 비중이 월세에 비해 월등히 낮은지 등이 그것이다. 또한, 자료 접근의 한계로 인해 인도의 전세는 왜 전국적으로 나타나지 않고 극소수 지역에만 존재하는지 등에 대해서도 명확하게 파악하지 못하였다. 역사적으로 전세가 존재했던 것으로 알려진 유럽에서는 왜 전세가 사라졌는지에 대해서도 명확한 설명을 할 수 있는 자료를 찾지 못하였다. 이는 우리나라의 전세의 의미나 소멸 가능성과 그 파급효과를 가늠하기 위해서도 향후 지속적으로 연구해야 할 과제가 될 것이다.

## 참고문헌 •••••

김진유. 2014. 전세의 역사와 의미. 2014년 한국주택학회 정기학술대회논문집. 안양: 한국주택학회.

박병호. 1974. 한국법제사고. 서울: 법문사.

봉인식, 장윤배, 남원석. 2013. 존폐기로의 전세제도. 이슈 & 진단. 경기: 경기개발연구원.

안정일. 2006. 전세권에 대한 비교법적 연구. 석사학위 논문, 원광대학교 교육대학원.

윤대성. 2009. 한국전세권법연구. 경기: 한국학술정보(주).

윤솔아, 최창규. 2012. 구한말 관습조사보고서에 나타난 전세계약의 특징. 2012년 한국부동산분석학회 정기학술대회 논문집. 서울: 한국부동산분석학회.

정궁식. 1992. 국역 관습조사보고서. 서울: 한국법제연구원.

Wang Xiaoyan. 2007. 房地产典当制度改革研究. 碩士學位論文, 河北农业大学.

Ambrose, B. W. and Kim, S. 2003. Modeling the Korean Chonsei lease contract. *Real Estate Economics* 21: 53-74.

Beijaard, F. 1995. Rental and rent-free housing as coping mechanisms in La Paz, Bolivia. *Environment and Urbanization* 7, no.2: 167-182.

Durand-Lasserve, A. 2006. Informal settlements and the millennium development goals: Global policy debates on property ownership and security of tenure. *Global Urban*

*Development* 2, no.1: 1-15.

Farfan, F. E. 2002. *Bolivia's Land Tenure Experience*. London: ITDG.

\_\_\_\_\_. 2004. Formal and customary housing tenure initiatives in Bolivia. *Habitat International* 28: 221-230.

Instituto Nacional De Estadística. 2014. Censo Nacional de Población y Vivienda 2012. La Paz, Bolivia: INE.

Kim, Jinwon. 2013. Financial repression and housing investment: An analysis of the Korean Chonsei. *Journal of Housing Economics* 22, no.4: 338-358.

Kumar, S. 2001. *Social Relationships Rental Housing & the Poor in India*. London: London School of Economics & Political Science.

Maidman, M. P. 1979. *A Nuzi Private Archive: Morphological Considerations*. Malibu: Undena Publications.

Navarro, Ignacio. A. 2008. *Housing Tenure, Property Rights, and Urban Development in Developing Countries*. Atlanta: ProQuest.

Navarro, I., and Turnbull, G. K. 2010. Antichresis leases: Theory and empirical evidence from the Bolivian experience. *Regional Science and Urban Economics* 40, no.1: 3344.

Purves, P. M. 1945. Commentary on Nuzi real property in the light of recent studies. *Journal of Near Eastern Studies* 4: 68-86.

Richmond, P. 1997. From tenants to owners: Experiences with a revolving fund for social housing. *Environment and Urbanization* 9, no.2: 119-140.

Richard, Ronald and Jin, Meeyoun. 2014. Rental market restructuring in South Korea: The decline of the Chonsei sector and its implications. *Housing Studies*, ahead-of-print: 1-20.

Silva, A.V. 1996. *Antichresis*. Buenos Aires: Enciclopedia Jurídica OMEBA.

Slovenko, R. 1958. Of pledge. *Tulane Law Review* 33: 60-132.

UN-HABITAT (United Nations Human Settlements Programme). 2003. *Rental Housing: An Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries*. Nairobi, Kenya: Un-habitat.

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>.

국사편찬위원회, <http://www.history.go.kr>.

볼리비아통계청, <http://www.ine.gob.bo>.

메리엄웹스터사전, <http://www.merriam-webster.com>.

넘베오, <http://www.numbeo.com>.

- 논문 접수일: 2015. 2. 10
- 심사 시작일: 2015. 4. 9
- 심사 완료일: 2015. 5. 11

---

## 요약

주제어: 임대주택시장, 전세, 안티크레티코, 볼리비아, 인도

전세는 그동안 우리나라에만 존재하는 고유한 임대차계약 형태로 알려져 왔다. 본 논문은 국내외 선행연구와 사료를 기초로 전세가 볼리비아와 인도에도 현존하는 제도이며 그 역사적 뿌리도 기원전 15세기로 거슬러 올라갈 만큼 오래된 계약형태라는 점을 조명하였다. 또한, 볼리비아의 전세인 안티크레티코(Anticretico)의 특징과 시장 상황을 볼리비아 통계와 관련 연구를 분석하여 우리나라와 비교하였다. 분석 결과 볼리비아의 안티크레티코는 보증금만 있고 월세가 없는 형태이고 2년이 기준 계약 기간이라는 점 등 주요 특성은 전세와 동일한 것으로 밝혀졌다. 그러나 안티크레티코는 부동산공부에 등록해야 하고, 세입자도 부가가치세와 등록세를 납부하며, 보증금은 매매가의 25~40% 수준이라는 점, 임대시장에서 월세(15.9%)에 비해 월등히 낮은 점유율(3.5%)을 보이는 점 등이 우리나라 전세와 차이가 있다. 연구 결과

는 전세가 우리나라의 고유한 제도가 아니며, 공식적인 주택금융이 발달되지 않은 개발도상국의 경우 세입자의 선택의 폭을 확대할 수 있는 유용한 제도임을 시사한다. 또한 두 나라 모두 도시의 전세비율이 농촌의 전세비율보다 월등히 높은 점은 도시에서 공식적 금융이 더 발달하였다는 점을 고려할 때, 전세가 사금융의 역할만 수행하고 있는 것은 아니라는 점을 반증한다. 즉, 전세는 주택점유 형태의 하나로서 필요에 따라 금융과는 무관하게 전세가 시장에서 유용할 수 있다는 점을 시사한다. 본 논문은 그동안 전세에 대해 잘못 알려진 부분에 대해 사실을 확인하는 데에 의의가 있음에도 불구하고, 통계자료의 부족이나 사료의 부족으로 인해 역사적인 의미와 볼리비아 전세의 실체를 충분히 밝히지 못한 한계가 있다. 이는 향후 연구 과제가 될 것이다.