



## 민속자연사박물관 소장 토지매매명문에 관한 일고찰

김 영 란 학예연구사

### I. 머리말

제주특별자치도 민속자연사박물관은 1984년 개관 이래 꾸준히 자료를 수집해온 결과 2011년 12월 말 현재 총 9,910점의 고고민속자료를 수집하였으며, 이 중에서 381점의 고문서를 소장하고 있다. 소장 고문서 중에서는 토지매매명문이 72건으로 가장 많은 수를 차지한다.

박물관 소장 토지매매명문은 18세기 초반에서 19세기말에 작성된 것으로, 18세기 것이 37점, 19세기 것이 35점이다. 이들 문서는 특정집안이나 지역에서 일괄적으로 수집된 문서가 아닌 까닭에 문서간의 유기성은 부족하지만 조선후기 제주사회의 토지매매양상을 파악하는데 일정부분 기여할 수 있으리라 생각한다.

토지매매명문은 매매 당사자간의 합의하에 證人과 筆執을 세워 직접 작성한 財産證券이므로 타 문서에 비해 내용의 신빙성이 높다. 아울러 조선시대 토지매매명문에는 매매가격과 매매당사자 및 중개인, 매매 조건 등을 비롯하여 현대의 매매계약서 상에서는 볼 수 없는 매도사유와 그 매물의 취득경위, 매매자의 신분 등 당시의 사회경제적인 현상을 해명해 줄 수 있는 여러 가지 정보가 기록되어 있다. 또한 매매 시 작성하는 新文記들을 모두 買受人에게 넘겨주기 때문에 한 사회의 전반적인 모습을 이해 할 수 있는 여지를 제공해 준다.<sup>1)</sup>

따라서 본고는 매매명문의 이러한 史料의 장점을 염두에 두고 토지매매명문의 필수 기재요소를 중심으로 민속자연사박물관 소장 토지매매명문을 살펴봄으로써 향후 관련 연구의 기초를 제공하고자 한다.

### II. 토지매매명문에 수록된 정보의 고찰

#### 1. 매매 시기 및 매매 사유

토지매매명문은 명문이 증거물로서 효력을 갖기 위해 반드시 통용되는 연호와 월일이 기재된다. 박물관 소장 명문인 경우 연호-년도-간지 순으로 기재된 문건은 전체 72건 중 71건이며,

1) 이재수, 『朝鮮中期 田畝買賣研究』, 집문당, 2003, 24-25쪽



연호-년도만 기재된 문건은 1건이다.

구체적으로 매매가 이루어진 시기를 논과 밭으로 나누어 각각 살펴보면<표 1>,<표 2>와 같다.  
같다.

<표 1> 논외 매매 시기

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
18세기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
19세기	1	-	-	1	-	-	1	1	-	-	1	-
합 계	1	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1	2

<표 1>을 보면 제주도는 토양의 특성상 밭농사 지역인 탓에 논이 거래된 사례가 드물어 논 매매시기의 특정 경향성을 파악하기는 어렵지만, 1월, 4월, 7월, 8월, 11월, 12월에 한두 건의 논이 매매되고 있음을 알 수 있다.

<표 2> 밭외 매매 시기

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
18세기	2	8	3	1	3	3	3	1	2	1	4	6
19세기	3	2	7	1	6	2	5	1	0	3	1	4
합 계	5	10	10	2	9	5	8	2	2	4	5	10

<표 2>는 밭외 매매 시기를 파악한 것이다. 밭외 매매는 연중 발생하고 있지만, 18세기에는 2월에 가장 많은 매매가 이루어졌으며 11월과 12월에 매매가 다른 달에 비해 비교적 많이 이루어졌다. 이는 밭농사 지역인 제주도 농작물의 파종이 대부분 4월에 시작되고 10월에 수확한다<sup>2)</sup>는 점에서 농한기인 11월에서 이듬해 3월 사이에 매매가 비교적 성행했음을 짐작해 볼 수 있게 한다.

아울러 부세의 납부 측면에서 본다면 “모든 세와 공물의 수납은 익년 6월까지 상납하고, 전세외의 공물은 2월까지로 한다”는 《經國大典》의 조항으로도 1,2,3월에 매매가 집중된 원인을 알 수 있다.

2) 남석진, 「제주도 전통사회의 농업경영에 관한 연구」, 제주대학교 교육대학원 석사학위논문, 1987, 22쪽, 제주도인 경우 주작물인 보리만 11월에 파종해서 이듬해 5-6월 사이에 수확한다.

19세기에는 3월에 매매가 가장 많이 이루어졌고, 5월, 7월, 12월이 비교적 매매가 많이 이루어진 달에 속한다.

다음으로 박물관 소장 토지매매명문상의 토지 매매사유를 시기별로 구분해 보면 <표 3>과 같다.

<표 3> 시대별 매매사유

구 분	要用處	凶年	貸出	還上	기 타	합 계
18세기	17	6	5	5	4	37
19세기	10	3	20	-	2	35
합 계	27	9	25	5	6	72

표 3)을 보면 매매사유는 要用處, 凶年, 貸出, 還上, 기타로 나온다. 18세기에는 ‘요용처’가 가장 많으며, 19세기에는 대출이 많은 비중을 차지하고 있다.

‘요용처’는 상세하게는 ‘要用所致’를 비롯하여 ‘緊有用處’, ‘急有用處’, ‘隱有用處’ 등으로 표현되며, 시대가 내려가면서 토지매매 시 구체적인 매도사유 기술의 필요성이 덜해지면서 매도사유에 대한 형식적인 표현으로 명문상에 기재되는 경향을 보인다.

대출은 19세기에 가장 많은 매도사유에 해당하는데, 단순히 대출로 기재된 것과 여러 가지 사유가 병행 기재된 경우로 나누어진다. 병행된 사유는 요용처, 흉년으로 인한 생계유지, 喪葬禮費 마련, 禮條마련, 除役價 마련 등이다. 이들 사유는 대출의 직접적인 원인으로 원인 해결을 위해 대출품을 빌렸다가 대출품으로 갚지 못하자 토지로 대신 상환하고 있는 것이다. 대출물로는 18세기에는 正木, 雌牛, 麻布가 있으며, 19세기에는 이들 품목 외에 白木, 錢文, 雄牛, 전복, 양태 등이 등장한다.

대출에 대한 償還價로 전답이 매도되었던 것은 당시 주 거래 대상인 1-2斗付只의 소규모 전답이 재산 축적의 수단이기 보다는 생계유지의 수단으로 간주되었기 때문으로 생각된다. 아울러 제주도 토지의 특성상 척박하여 몇 년씩을 休耕해야 하는 토지를 묵혀두기 보다는 급박한 일이 생겼을 때 활용하는 것이 더 요긴하게 사용하는 방법이었을 것이다.

대출 다음의 매도사유로 흉년과 還上, 기타가 나온다. 還上은 19세기 문건에서는 1건도 발견되지 않는다. 흉년인 경우 「조선왕조실록」에서 제주에 관한 기사 중 흉년으로 인한 饑饉과 그에 따른 진휼이 가장 많은 비중을 차지할 정도로 제주는 흉년이 자주 들었고, 흉년이 들었다하면 피해가 가장 큰 지역에 속했다<sup>3)</sup>. 따라서 흉년으로 인해 굶주리는 상황에서 당장 먹을 것이 나오지

3) 진관훈의 「조선시대 제주의 公的扶助에 관한 고찰」(『耽羅文化』 22, 2002)을 통해 보면 천재지변으로 인한 재해, 흉년 등으로 제주민을 구휼한 왕조실록의 기사는 총 167건일 정도로 제주도는 흉년이 잦은 지역이었다.



않는 전답을 파는 것은 지극히 당연한 현상으로 여겨진다.

더불어 흉년으로 굶주린 백성들은 본래 진휼을 목적으로 운영된 還穀을 분급 받게 되고, 분급 받은 환곡을 갚지 못하게 되는 경우 토지를 매도함으로써 환곡수납 비용을 마련하게 됨에 따라 還上은 토지매매사유의 하나가 된 것으로 여겨진다.

기타로는 사유가 기재되지 않은 문건이 1건 있으며, 장례비와 遷葬비용 마련, 아버지의 養獄 비육 마련, 아들의 조방군 禮條마련 등이 매도 사유로 나타나고 있다.

## 2. 매도-매수인

토지매매가 이루어지기 위해서는 토지를 팔려는 사람과 사려는 사람 즉 매도인과 매수인이 있어야 한다.

박물관 소장 토지매매명문인 경우 매도자가 공동방매 혹은 단체방매인 사례는 나타나지 않으며, 소장 문건 모두 매도-매수자가 개인이다. 매도자의 신분 또는 직역이 표시된 사례는 72건 중 1건이 있는데, 매도자가 前掌議로 되어 있다. 노비는 婢로 기재된 것이 2건이며, 奴가 매도자인 예는 보이지 않는다. 이외 직역표시 없이 이름만 기재된 경우를 양인으로 본다면 양인 매도자는 매도자의 이름이 탈락된 1건을 제외하면 총 72건 중 68건에 해당하여 전체의 94%를 차지한다.

양인 매도자 중 주목되는 것은 매도자가 여성인 경우이다. 이는 총 5건인데, 姓 뒤에 氏가 붙은 것이 2건, 召史가 붙은 것이 2건, 이름 앞에 寡女로 표시된 것이 1건이다. 17세기 이후 경북·해남 지역의 토지매매명문에서 전반적으로 여성 매도자의 등장이 극히 드물었다는 연구결과와 비교해보면<sup>4)</sup> 제주도는 사방이 바다라는 지역적 특성상 바다에 나간 남자들이 배의 패몰로 인해 많이 죽었고, 이런 상황에서 不在한 남성을 대신하여 여성이 가정경제의 운영자가 되는 경우가 많았다. 따라서 토지 매도에 있어서도 여성이 매주로 나서게 되었던 것으로 여겨진다. 게다가 제주도는 다른 지방보다 모든 생산노동에 있어서 여성의 역할이 절대적이었다. 농사일 뿐 아니라 바다 일을 하는 잠녀를 비롯해 목축, 상업, 양태수공업 등 거의 모든 생산노동에 참여하였으며, 김상헌이 지은 『南槎錄』風物條에 따르면 남성의 부족으로 군인(女丁)에 충당되는 사례도 있었다. 이처럼 제주도에서는 생활전반에 여성이 차지하는 비중이 컸으므로 토지 매매인 경우도 다른 지방에 비해 적극 참여하였을 것으로 여겨진다.

이상 매도인에 대해서 살펴보았고, 다음으로 매수인을 살펴보면 제주에서 양반으로 간주되는

4) 이재수, 『朝鮮中期 田畝賣買研究』, 집문당, 2003, 78쪽.



지역 중 하나인 ‘訓長’과 姓이 결합된 사례가 1건, 婢인 경우가 1건이고 나머지는 모두 지역이 표시되지 않은 채 이름만 기재되어 있는데, 이들은 모두 양인 매수자로 보여 진다.

다음으로 매도인과 매수인간의 신분별 구성을 구체적으로 정리해보면, <표 4>와 같다.

<표 4> 매도-매수인간 신분구성

구 분	양반-양인	양반-양인	양인-양반	양인-노비	노비-양인	기 타	합 계
18세기	1	<b>32</b>	-	1	2	1	37
19세기	2	<b>31</b>	2	-	-	-	35
합 계	3	<b>63</b>	2	1	2	1	72

<표 4>를 보면 18-19세기 동안 수적으로 가장 큰 비중을 차지하는 것은 양인층간의 거래이다. 육지의 전반적인 토지매매 과정에서 양반층이 買受者가 되고 양인층이 賣渡人이 되는 경향에 비추어 본다면 제주도 내에서 다수를 차지하는 양인-양인 간의 매매는 地主制가 발달하지 않고 전통적 개념의 양반층이 형성되지 않은 제주사회의 일면을 보여주는 요소라고 생각된다.

이상 매도, 매수인, 매도-매수인의 신분에서 확인했듯이 제주도는 양인층 위주로 토지거래가 이루어졌고, 따라서 현재 박물관에 남아있는 매매문서도 양인문서가 큰 비중을 차지하게 된 것으로 보인다.

### 3. 매매물 및 매물 취득경위

박물관소장 토지매매명문을 통해 매매 대상을 살펴보면 소장 문건 72건 중 畓이 7건이며 나머지 65건은 田이다. 매매물로 田이 대부분을 차지하는 것은 제주도 토양과 관련된 것으로, 제주도는 토양의 대부분이 화산작용의 결과로 형성된 화산재와 화산사가 주요 성분인 화산회토로 이루어져있다. 이 화산회토는 제주도 총면적의 83%를 차지하며 자갈함량이 매우 높고 경토가 얇은 것이 특징이다. 따라서 제주도는 밭농사 지역으로 지칭된다. 또한 제주도는 다우지역에 속하면서도 물이 귀한데, 이는 농경지를 받쳐 주는 지반의 대부분이 용암이 겹겹이 쌓여서 형성된 지형인 탓에 용암의 켜켜사이의 층과 용암이 식으면서 갈라진 쪼개짐사이로 물이 쉽게 통과하여 지하로 스며들기 때문이다. 이러한 토양의 특성으로 제주도는 밭농사가 주를 이루었고, 논은 매우 적어 하천 부근이나 샘이 솟는 지대의 관개가 가능한 곳에 한정되어 조성되었다.

박물관 소장 토지매매명문에서 논이 매물로 나온 지역의 소재지를 살펴보면 “畚洞員”, “夜朴洞員”, “防水員” 등이 나오는데, 명칭이 물과 관련 있음을 알 수 있다. 따라서 논인 경우 물 확보가 용이하여 논농사가 가능한 지역의 논이 거래대상이 된 것으로 보인다.



다음으로 매물의 취득경위를 정리해보면 <표 5>와 같다.

<표 5> 매물의 취득경위

구 분	相續	買得	기타	미기재	합 계
18세기	25	9	1	2	37
19세기	16	13	-	6	35
합 계	41	22	1	8	72

<표 5>를 보면 매도하는 토지의 가장 많은 취득 경로는 상속이며, 상속 다음은 매득임을 알 수 있다. 그러나 상속은 18세기에는 큰 비중을 차지했지만 19세기에는 9건이나 감소하고, 매득인 경우 상속보다는 전체 수는 적으나 18세기에 비해 19세기에 그 수가 많아지고 있다. 즉 방매하는 토지의 취득원이 19세기로 갈수록 매득이 차지하는 비중이 커지고 있는 것이다. 이것은 시대가 내려갈수록 토지매매가 활성화됨과 그 만큼 매득한 토지를 다시 방매해야만 하는 당시 전답 소유자들의 급박한 처지도 짐작케 한다.

박물관 소장 토지매매명문인 경우 취득원이 相換이거나 開墾田인 경우는 한건도 보이지 않으며, 기타로는 ‘異姓五寸無後 傍親 掃墳條’가 나온다.

#### 4. 매매수단

박물관 소장 매매명문상에 등장하는 매매수단은 실물화폐인 布木, 穀物, 동물과 금속화폐인 錢文(동전), 기타로 나눌 수 있다. 좀더 구체적으로 내용을 정리해보면 <표 6>과 같다.

<표 6> 토지매매 수단

구 분	布木	穀物	動物	錢文(동전)	기 타	미기재	합 계
18세기	25	2	7	-	1	2	37
19세기	25	-	-	10	-	-	35
합 계	50	2	7	10	1	2	72

<표 6>을 통해보면 18, 19세기 가장 많은 매매수단은 포목이며, 18세기에는 동물이, 19세기에는 錢文이 그 다음을 차지하고 있다. 기타로는 涼太가 사용되었다.

포목은 육지에서 거래수단으로 錢文이 일반화되는 18세기에도 제주에서는 일반적인 거래수단으로 사용되었으며, 이때 사용된 포목은 크게 木綿(48건)과 麻布(2건)로 구분된다. 목면은 다시 正木(41건)과 白木(1건)으로 나누어진다.





동물은 매매수단으로서 18세기에만 7건이 사용되었는데, 그 대상은 牛·馬였다. 牛는 雄牛, 壯雌牛로 표기되고, 馬는 騎雄馬, 雄馬로 기재되어 있다.

곡물은 2건의 사례가 있는데, 皮牟가 그것이다.

19세기 들어 현저한 변화는 賣買價로써 錢文의 등장이다. 제주에서 토지매매명문상 錢文의 등장은 육지에 비해 대략 170년 정도 늦어지는데, 이는 단지 토지매매에만 국한되지 않으며, 19세기 중반에 이르기까지 전반적으로 동전이 매매수단으로 등장하지 않는다. 제주에서는 동전유통의 전제조건이라 할 수 있는 鑄錢 자체가 이루어지지 않았으며, 동전유통의 경제적 기반이 되는 장시 또한 20세기 초반 오일장이 정기화되기 이전까지 공식적으로 발달하지 않았던 것으로 보고 있다.<sup>5)</sup> 곧 제주도는 시장이 형성되지 않은 상황에서 현물을 중심으로 물물교환이 이루어졌기 때문에 굳이 제주도 내에서 鑄造되지도 않는 동전을 거래수단으로 사용할 필요가 없었던 것이다. 아울러 19세기 중반이 넘어가는 시기까지도 부세를 현물로 징수한 것 역시 제주에서 동전 유통이 활발하게 이루어지지 않은 원인 중 하나로 보인다.

### Ⅲ. 맺음말

본고는 민속자연사박물관 소장 토지매매명문 72건에 대하여 필수 기재요소를 중심으로 그 내용을 간략하게 살펴보았다. 그 내용을 정리해 보면 우선 토지 매매 시기인 경우 발농사 지역이라는 제주도의 지리적 특성상 논보다는 밭이 연중 매매되고 있으며, 그 중에서도 11월과 12월에 매매가 집중됨을 알 수 있었다.

매매사유는 要用處(긴요하게 쓸 곳)로 기재된 경우가 가장 많고 다음으로 貸出, 흉년, 還上, 기타 순이다. 要用處는 토지 매매 시 매도사유에 대한 형식적인 표현으로 그 안에는 대출, 흉년, 환상 등의 많은 사유가 다양하게 포함되어 있으리라고 본다. 要用處 다음으로 대출이 매도사유로 등장하는데, 이는 당시 주 거래 대상인 1-2斗付只의 소규모 전답이 재산 축적의 수단이기 보다는 생계유지의 수단으로 간주되었기 때문에 대출에 대한 償還價로 전답이 사용된 것으로 보인다. 또한 제주도 토지의 특성상 척박하여 몇 년씩을 휴경해야 하는 토지를 묵혀두기 보다는 급박한 일이 생겼을 때 활용하는 것이 훨씬 요긴하게 사용하는 방법이었을 것이기 때문이다.

매도인과 매수인, 매도-매수인간의 거래는 18세기, 19세기 모두 양인이 중심이 되어 이루어졌으며, 그중에서도 주목되는 것은 조선 후기로 갈수록 여성이 매매에 등장하지 않은 타지역에 비해 제주에서는 여성이 매주로 등장한다는 점이다. 이는 섬이라는 제주도의 지역적 특성상 바

5) 진관훈, 「상공업활동과 제주여성」, 『제주여성사 I』, 제주발전연구원, 2009, 570쪽





다에 나간 남자들이 배의 패물 등으로 많이 사망하였고, 이런 상황에서 부재한 남성을 대신하여 여성이 가정경제의 운영자가 됨에 따라 토지 매도에 있어서도 전면에 나서게 되었던 것으로 생각된다.

매매물은 앞서 언급하였듯이 제주도가 화산회토지역이고, 다우지이면서도 지반의 대부분이 겹겹의 용암층으로 빗물이 지하로 쉽게 스며드는 토양의 특성상 밭농사가 주를 이룬 탓에 매매물의 대부분이 밭임을 확인하였다.

아울러 매물의 취득은 대부분 상속을 통해 이루어졌으나 19세기로 갈수록 매득이 차지하는 비중이 커지고 있는데, 이는 조선 후기로 갈수록 제주도내에서 토지매매가 활성화되었음을 방증해 주는 것으로 보인다.

마지막으로 매매 수단은 포목이 주로 사용되었지만, 19세기 들어 현저한 변화로 매매 수단으로 동전이 등장하고 있다. 제주도 지역에서 동전사용은 타지역에 비해 대략 170년 정도 늦어지는데 이는 동전이 유통될 수 있는 배경이 형성되지 않은데서 연유한 것으로 여겨진다.

이상 민속자연사박물관 소장 토지매매명문을 그 기재요소를 중심으로 분석해보고 그에 따라 나타나는 현상에 대한 원인을 찾아보았다. 이를 통해 조선후기 제주도 토지매매의 일면 고찰을 시도하였으나, 시대와 자료의 제한으로 제주도 전체의 토지매매양상을 파악하는 데는 무리였다고 본다. 향후 더 많은 자료의 축적을 통해 지속적인 연구를 수행함으로써 제주도 토지매매의 전반적인 경향을 파악할 수 있으리라 본다.

