

# 근대 한국의 土着民間資本에 의한 住居建築에 관한 연구

— 日帝下 改良韓屋建設業을 중심으로 —

金蘭基

(명지대학교 동국대학교 강사)

## I. 머리글

우리나라는 16-17세기를 거치면서 그 때까지 지속해오던 封建性을 점차 解消하고 脫封建化의 싹을 키우기 시작했다. 社會經濟적으로 手工業과 農業 및 商業의 變化가 각부분에 걸쳐 퍼져나가는 과정을 시작한 것이다. 이와같은 것은 우선 수공업 분야에서 두드러지게 나타났는데, 여기에서는 종래 官에 전적으로 예속되어 있던 手工業者들이 官工匠制가 廢止되자 독립하여 自營手工業層으로 성장해 갔으며, 先貸制度로 인하여 資本主義의 勞使關係가 싹터 갔으며, 도자기, 유기, 제지업 분야에서 공장제 수공업의 경영형태가 발생하였다. 둘째 자급자족이었던 봉건사회의 생산력이 성장하자 농민과 수공업자들, 그리고 상인은 일정한 날짜, 일정한 장소에 모여 생산품을 팔고 사게 되는 장을 형성하였다. 셋째 발전된 貨幣經濟는 봉건국가의 재정지출을 증가시켰고 이는 정부로 하여금 농민에게 한층 강화된 조세의 수탈을 강요하였다. 이로 인한 빈궁으로 농민의 영락현상은 심화되었으며, 토지는 상품화되고 집중되었다. 이렇게 집중된 토지는 부농에 의해 상업적 작물을 재배케하였으며 농민들은 예속되게 되었다. 넷째

재정정책의 변화로 稅制改革을 들 수 있다. 즉 폐단이 많은 공납제를 포기하고 대동법을 실시한 것이다. 대동법의 실시는 상품화폐경제를 크게 발전시키고 이로 인하여 농민의 분화가 심화됐고 상품유통에 기여하여 결과적으로 봉건체제의 붕괴를 가속화시키는 촉매제가 되었다. 결국 自生的 資本主義를 위한 土臺를 형성하기 시작했던 것이다. 이 과정은 그간의 장구한 봉건성의 항구성에 의해 매우 완만한 것이었다.

그러나 이같은 과정이 일정정도 진행되어 외부로부터의 개방의 압력이 가중되자 정부는 이른바 '開港'을 단행하게 되었고, 이것은 외래의 발전된 자본주의를 받아들이는 결과를 초래하였는데 그것은 열강의 植民地 膨脹政策의 형태로 나타났다. 따라서 이제까지의 自生的 資本主義의 싹은 꺾이게 되고 이 땅에는 帝國主義 國家들의 식민지쟁탈전의 전쟁터가 되고 말았다.

결국 우리나라 근대화과정의 왜곡성은 自生的 資本主義가 온전하게 발전하지 못하고 식민지 확장만을 목표로 하는 帝國主義의 外來 資本主義가 들어와 畸形的 資本主義 발전을 이룸으로써 싹트기 시작했다.

이와함께 들어온 외래 문화 및 기술은 이미 상

당하게 발전한 정치력 및 경제력을 등에 업고 우리나라의 각분야를 잠식하기 시작했다. 근대건축의 도입도 이같은 과정에서 이식되어 후에 日帝가 조선을 식민지화하면서 일제의 경제, 문화 기술에 의해 지배당하는 결과를 가져오게 된 것이다.

한편 식민시기를 통한 외래 建築生産技術의 강제적 移植으로 전통적인 民族 建築技術의 傳承에 위기를 맞게되는데 본 연구는 그와같은 식민지 상황에서 우리나라의 傳統建築生産技術이 어떻게 명맥을 유지하였는가에 초점을 맞추고 이 땅에 外來 建設業이 移植되는 상황과 당시에 土着資本을 통한 民間建設業을 일으키려는 노력을, 그리고 韓日 合邦 이후 수행된 土着資本을 가진 傳統改良住宅 建設業者들의 役割과 生産技術, 또한 그들의 建築的 特徵을 고찰코자 한다.

## II. 몸글

### 1. 日帝下 土着建設資本의 形成과 性格

#### 1) 近代의 建設業의 移植

우리나라의 본격적인 建築請負業은 1897년 이후 京仁線鐵道 敷設工事を 계기로 日人들이 우리나라에 진출하기 시작하면서 열리기 시작했다. 그 전까지는 우리나라에 근대적인 請負業은 없었던 것이고 日本이 朝鮮을 侵略하기 위하여 西歐列強과 함께 한반도에서 植民地 強奪戰을 벌이면서 그들이 데리고 온 資本主義의 建設業 형태인 請負業者들이었다. 그러나, 당시의 자료인 <朝鮮請負業年鑑<sup>1)</sup>>에 의하면 日人들이 우리나라에서 한 최초의 建築請負業活動은 1878년(고종15년; 明治11)에 日本第一銀行을 釜山에 설치한 것으로 長崎(나가사키)<sup>2)</sup>의 外人으로부터 사서 운반해서 일인들의 손으로 조립, 마무리한 것이다<sup>3)</sup>.

이어 1880년에 日人들은 元山埠頭築造의 시작과 더불어 11월에는 <大倉組>를 시켜 洋風의 2층 領事館을 지었고, 이것은 지금까지 알려진 한국 최초의 洋風建築으로 인정되고 있다. 이보다 3-4년 늦게 仁川(1883), 서울(1884), 釜山(1884)의 日本 領事館이 지어짐으로써 日人들의 손에 의하여 洋風建築이 우리나라에 본격적으로 상륙하게 되었고 특히 <大倉組>는 우리나라 최초의 洋風建築이라 인정되고 있는 元山の 日本 領事館부터 공사를 한 우리나라 진출의 최초의 日人請負業體가 되었는데, 당시 <大倉組>가 건축한 이들 영사관 건물은 모두 비슷한 木造2層의 르네상스식 擬洋風이었던 것이다<sup>4)</sup>. 즉, <大倉組>를 日人 請負業體의 선두로 하여 일본 침략자들은 江華島條約으로 개항이 되자마자 우리나라에 소위 '御用商人'으로 가장시켜 建築技術者들을 잠입시켜 조선의 침략기지로서 쓰일 건축물들을 건설하기 시작하였다. 이들 청부업자는 1882년 壬午軍亂이 있기 전까지 <協同組>, <大倉組><sup>5)</sup>, <田中組> 등이고 이들은 日本 公使館<sup>6)</sup>을 지었고 1887년에는 <慶田組>가 서울에 들어왔다<sup>7)</sup>. 이 日本公使館에 대하여 李鏞善은 [우리나라 서울에서 최초의 洋屋2層은 1884년, 즉 甲申政變이 일어났던 그 해 4월 16일에 15만원을 투입해 지었던 日本公使館 건물이 아닌가 싶다]<sup>8)</sup>고 쓰고 있다. 또한 [그 일본공사관은

4) 尹一柱. 「韓國近代建築史研究」, 121쪽. 再引用.  
(1). 「元山府史年表」, 元山府現. 明治13-大正3, (2)  
<仁川府史>, 1933, (3) <京城府史>, (1934-41), (4)  
<釜山府史> 原稿, 1937.

5) <大倉組>는, 大倉喜八郎男 이 1887년에 <有限責任日本土木會社>로 創立하고, 1893년 <大倉土木組>로 개칭한 <大倉土木株式會社>가 1911년에 병합한 <大倉喜>의 기업으로, 1917년에 다시 분리하여, <株式會社 大倉土木組>로 바꾸고 1921년에 <日本土木會社>로 개칭하여, 1924년에 <大倉土木株式會社>로 개칭했다는 기록이 있으므로 1887년 전에 이미 <大倉喜>에 의하여 설립된 請負業體로 사료된다. 朝鮮經濟日報史, 앞 책. 「工事經歷, 京城之部」, 108쪽.

6) 李鏞善. 「日本人 첫 土木會社 <大倉朝>의 上陸, 月刊建設, 1988, 4월호, 68쪽.

7) 李鏞善. 앞 책.

1) 「朝鮮請負業年鑑」, <朝鮮請負業의 沿革>, 朝鮮經濟日報社, 1935(昭和10), 京城.

2) 長崎는 일본 최초의 開港地이다. 이에 대한 자세한 사항은 「日本建築技術史大系」, <제17권 建築技術>, 167쪽, 日本科學史學會를 참조하기 바람.

3) 朝鮮經濟日報史, 같은 책, 1쪽.

종로구 경운동 64번지 일대로 본래 박영호의 집 자리였다)고 한다. 이어서 [이 일본공사관은 1884년 4월 14일에 <大倉組>가 공사를 맡아 신축을 시작하여 그 해 11월 3일 낙성을 보았었다]고 하여 앞서 본문에서 지적한 <大倉組>의 조선진출을 뒷받침하고 있다. 그런데 [이 건물을 짓기 위해 당시 일본에서 70여명의 목수와 각종 건축 기술자들이 들어와 공사관을 벌렸고 그 공사관 옆에 다시 일본영사관을 지으려고 용산에서 아름답기 소나무를 실어 들여오고 일본에서 화물선으로 기와와 유리를 들여다가 마당에 쌓아놓고 있었다]고 하여 日人 建築技術자들이 당시에 상당수 들어왔으며 이것은 日인들이 朝鮮人 建築技術자들을 쓰지 않고 自國의 技術者들을 씀으로써 이후 우리나라에서 건축되는 洋風建築이 朝鮮人의 손에 의하여 지어질 가능성을 배제함으로써 조선인에게 그들의 기술을 쉽게 移讓하지 않았음을 보이고 있다. 이는 高級 技術者들은 자국에서 데려다 쓰고 下級勞働者만을 조선인으로 씀으로써 朝鮮建築技術者의 賃勞働者化를 부추겼던 것으로 사료된다. 그러나 이 건물은 [낙성된 지 1개월만인 그 해 12월 7일 밤에 원인을 알 수 없는 불이 나 소실됨으로써 서울에서 최초의 2층 양옥집은 없어지고 말았다]고 기록하고 있다. 이 건물에 대해서는 尹一柱도 [1884년에 준공한 서울의 日本公使館은 완공 1개월 후인 12월 7일에 甲申政變으로 소실되었지만, 서울의 최초의 2층 양옥이라고 전해진다]고 쓰고 있으며 <京城府史> 제2권을 인용함을 밝히고 있다. 그 밖에 <福島組>, <朝日組>, <大和組> 등이 들어오기도 하였다. 후에 <大倉組>는 京釜鐵道工事を 맡게 된다.

1880년 이후 개항지인 인천, 부산, 원산 등지에 외국인의 왕래가 빈번해지고 그들 거류지에 소규모 토목건축 일이 생기게 되어 이미 들어오기 시작한 일인 청부업자들에게 청부일을 주게 되며 1884년 이후에는 외국인이 급증하게 되자 목공, 토관업 정도의 청부업이 점차 성업하게 된다. 그러나 대개는 아직까지 중국인이 公館建築과 교회

건축을 많이 계약하여 종사하는 정도였다.<sup>9)</sup>

한편, 대규모의 공사인 京仁鐵道敷設工事が 미국인 제임스 R 모르스(James R. Morse)에게 특허로 돌아가서 콜브란 엔드 보스트윅(Collbran and Bostwick)이라는 企業團을 조직해 이 건설공사 일체를 90만달러에 청부를 받음으로써 우리나라 청부업의 濫觴<sup>10)</sup>이 되었다. 콜브란 엔드 보스트윅은 H. Collbran과 H. Bostwick의 조직으로써 후에 경성의 전등, 전차 및 전화부설의 특권을 취득하여 韓美電氣會社를 설립하게 되며 京城電氣會社로 계승된다.<sup>11)</sup>

또한, 京仁鐵道工事を 맡은 콜브란 엔드 보스트윅 企業團은 이 공사를 日人에게 넘기기 전에 기공식까지 했으나 결국 일인청부업회사인 <鹿島組><sup>12)</sup>에 넘기고 말았다. 그에 대한 사실을 <朝鮮請負業年監>에서 찾아보면 다음과 같다.

[콜브란 엔드 보스트윅은 明治 30년(1897) 3월, 京仁街道上의 仁川에서 2리(2마일)의 땅에 起工式을 거행하여, 工夫 350명을 사역하여 請負工

9) 朝鮮經濟日報社. 같은 책.

10) 揚子江과 같이 큰 강도 그 근원은 잔을 띄울 만큼 細流라는 뜻에서 맨처음은, 일컫는 말.

11) 朝鮮經濟日報社. 같은 책.

12) 鹿島組는 天保年間 鹿島家 先代 岩吉氏의 創業으로 個人經營組織을 松平越中守 외 2-3개의 큰 家屋의 建築工事を 시작하고 英國 貿易商 通稱 A1番地의 大建築, 각지 外國商館의 建築, 新橋제15은행 상관의 건축, 毛利公邸邸宅建築을 請負하고 又新奈川縣廳과 동시에 陸海軍의 특명으로 諸工事を 수행하다가 1880년 3월 先代 岩藏씨에 이르러 조직을 개편하고 <鹿島組> 상호를 사용하였으며, 1912년 현재의 精一씨가 상속하여 1930년 2월22일 株式會社組織으로 개편하고 個人經營鹿島組의 업무를 계승하여 당시(1935년)에 이른 것이다. 이 회사의 京城支店은 1935년 당시 漢江路 13番地에 있었고 우리나라에서 공사한 최초의 기록은 1898년 5월 京仁鐵道인 京城 仁川間 內鐵道建設工사로 계약고가 12만 3천 6백원이었다.

따라서 본문에 제시한 이 회사의 朝鮮 進出時期는 이 기록에서고 확인되고 있다. 그 밖에 이 회사가 공사한 것은 京釜鐵道(1904. 3) 增若茨江(약고강) 부근 鐵道工事(38만 5천원)와 錦江橋梁工事(1905. 1) (18만원)가 있다. 朝鮮經濟日報社. 같은 책. 120-121쪽.

8) 李鏞善. <月刊建設>, '建設野史' <京仁線과 한강철교>. 1976. 10월호

事を 개시하고 미국에서 기사를 초빙하여 한강철교를 진행했지만 시공에 지장이 적지않아 이에 일본의 유력한 청부업자를 물색해 드디어 鹿島組에 대해서 工作物の 下請引受方法을 교섭하고 同組는 明治31년(1898) 5월, 24만 3천 6백원으로 下請負를 이룸으로써 일본의 청부업자로서 조선에 제일 보를 내딛은 것은 鹿島組이다.)

따라서 일본의 下請業體로 植民地政府 혹은 <朝鮮經濟日報社>가 공식적으로 인정하는, 우리나라에 최초로 진출한 日人 請負業體는 <鹿島組>가 되며 시기는 1898년이다. 그리고 그 전에 상륙했던 請負業者들은 이른바 御用商人으로 가장하여 들어와 비공식적으로 적지않은 공사를 했던 것으로 사료된다. 이들이 바로 위에서 언급한 1882년 이전에 들어온 <協同組>, <田中組>, <大倉組> <福島組>, <大和組>, <朝日組> 등인 것이다.

한편, <朝鮮請負業年鑑>은 그 후의 경인철도공사와 관련하여 우리나라에 일인청부업이 정착하게 된 경위를 다음과 같이 기록하고 있다.

[京仁鐵道는 특허 후 12개월 전에 기공해 이후 3년 사이에 特許條件으로 하고 있지만, 모르스씨의 자본관계에 어려움이 생기고, 특허양도에 여유없음에 이르러, 자본가는 우리가 정부원조하에 경인철도 引受組合을 만들고, 우여곡절을 거듭한 끝에, 明治32년(1899) 5월에 이를 완전히 넘겨주었지만, 일본의 경우 일류청부업자가 불려와서 이 공사에 종사하고, 한국정부 역시 이 실력을 인정해 燈臺建設 이외에 난 공사청부계약을 맺기에 이르고 더우기 정부철도의 건설공사 착수와 함께 일류업자는 속속 진출해 드디어 확고한 조선청부업의 기반을 확립하기에 이른 것이다.]

그러나 일인들에 의하여 작성된 이 기록은 사실과 다르게 기록함으로써 자신들을 합리화하고 있음을 볼 수 있다. 당시 한국정부는 일본의 진출을 저지하기 위해 鐵道敷設權을 歐美諸國에 분산, 특허함이 유리하다고 판단, 1896년 3월 29일자로 京仁線 敷設勸을 미국인 제임스 R 모르스에게, 京義線敷設權을 동년 7월 3일 프랑스의 휘버릴사에 특허했다. 한편, 일본은 이와같은 사실을 알고 그 밖의 철도공사인 京釜線, 京元線, 京木線(湖南線) 등의 건설공사 부설권을 따내기 위해 강

력하게 신청했으나 한국정부는 외국인에게 鑛山開發權을 내주는 일과 철도부설에 관한 모든 특허를 1년간 보류시키는 한편 다음해인 1897년 1월에는 이미 외국인에게 認可한 철도부설권 이외에는 일체 불허한다는 방침을 闡明했다. 또한 이미 특허한 京義線도 기한내에 철도를 부설하지 못할 경우, 그 허가를 무효화하고 국내업자에게 특허한다는 계획을 세웠다.

## 2) 自生的 建設業의 形成

<大倉組>가 1880년에 원산에 일본영사관을 건설한 후 일인 청부업자들에 의하여 거의 독점된 우리나라의 건설업은 韓國人 建設業者의 發生을 요구하게 되었다. 이러한 상황 아래서 韓國人 有志들로 구성된 民族會社의 發足を 보게 되었는데 그것은 1899년의 大韓鐵道會社이고, 이 회사는 京元線 및 함경선을 특허를 취득하고, 특허기한이 만료되는 京義線의 敷設權을 인수하였다. 이와 더불어 한국정부는 京仁線과 京釜線의 敷設權도 한국인에게 인수시킬 계획으로 1900년 4월 철도원을 宮內府 산하에 신설하고 兩 공사의 감독을 강화하였다. 이어서 동년 9월에 철도원총제로 李容翊이 임명되어 京義, 京元線을 宮內府 直營工事로 추진하면서 일본의 資金支援 提案 등의 부설권 참여를 봉쇄하고, 趙秉式으로 하여금 西北鐵道局을 창설하여 스스로 총재직을 맡아 1902년부터 마포를 기점으로 철도부설공사를 착공시켰다.<sup>13)</sup>

## 3) 民間請負業者의 發生

우리나라 최초의 民間請負業者의 효시는 1897년 한국 최초의 민간 철도회사인 부하철도회사를 창립한 朴琪淙으로 사료된다. 그는 부산과 下端浦를 연결하는 약 6KM의 노선에 輕便鐵道 부설을 계획하고 실측에 착수했으나 자금의 부족과 불리한 채산성 때문에 중단하고 말았다. 한국인이 계획한 최초의 철도부설계획은 결국 좌절되었으나 박기중은 그 후 다시 嶺南지선철도회사를 설립하여 삼랑진과 마산을 연결하는 삼마철도 부설권을

13) 趙璣俊. <韓國建設史>. '開港期の 鐵道建設', 月刊建設. 1978

획득하여 시작했으나 역시 자금부족 등에 의하여 일인의 수증으로 넘어가고 말았다<sup>14)</sup>. 당시 한국은 일인들에 의하여 거의 모든 분야에서 주도권을 상실하고 있었으며 특히 경제적인 면에서는 한국 정부의 취약성은 일본정부의 압력에 대항할 길이 없었다. 따라서 민간인으로써 일인을 상대로 자금을 동원해 사업을 벌인다는 것은 큰 무리였으며, 정부의 지원의 비중이 매우 큼에도 불구하고 한국정부는 지원을 할 수 없었던 것이다. 그러나 한국정부와 민간인이 민족자본을 투여하여 철도를 부설할 것을 착안하고 실행에 옮긴 사실은 우리나라의 민족건설업의 발생을 시도한 것이며 한국민족건설업의 맹아였다는 점에서 크게 평가되어야 할 것이다. 반면 당시 일인들이 한국을 침략, 식민지화하기 위하여 행한 자본과 기술의 獨占的 支配構造의 構築에 대해 한국정부 및 민간자본의 허약성을 보여 주는 것이라 사료된다.

## 2. 改良傳統住宅生産業의 發生과 成長

### 1) 改良傳統住宅産業의 發生

일본의 植民地 帝國主義가 이 땅에서 合法的으로 지배를 시작하지 10년이 지나면서 3.1民族解放運動이 일어나고 이를 전후하여 農村의 階層分化和 함께 離農現狀이 급증하고 都市集中<sup>15)</sup>으로 京城의 住宅問題는 날로 심각하게 되어갔으며 이것은 일인들의 조선으로의 移住로 더욱 부채질하였다. 1920년 會社令이 廢止되고 제1차 세계대전 후 好況을 탄 일본의 各種資本이 上陸하여 아직 形成되지 못한 한국의 民族資本勢力은 급격한 打擊을 받아 위축되기 시작한다. 그러나 일부 新教育을 받은 階層, 혹은 이전까지의 지방지주층이

日帝의 민족수탈에 자극되어 民族企業設立에 앞장서기 시작한다.

住宅生産 분야에 있어서는 일인 청부업자들의 기승으로 한국인들은 官給工事나 각 기관 발주의 공사는 거의 봉쇄된 상태에서 지방의 소규모 공사 에나 참여하게 됨으로서 일인들이 손대기 힘든 분야를 찾게 되고, 또한 한국의 시장성에 맞는 업종을 찾아야 했으며 小規模의 資本으로도 시작할 수 있는 업종이어야 했다. 그것은 곧 韓國固有性이 內在된 업종이어야함을 알게 되어, 당시의 도시인구집중으로 주택문제가 심각한 점을 들어 傳統式 住宅建設業이 가장 타당한 것으로 드러나게 되었다. 이것은 생산자 자신의 취향과 生産技術의 能力에도 맞을 뿐만 아니라 집이 없는 서민들도 여전히 전통적인 조선식집을 선호함으로써 상호간에 잘 합치되는 결과를 가져왔다.

따라서 1920년대 중반 이후 본격적인 개량전통주택업자들이 자연스럽게 생성되기 시작한 것이다. 그러나 본 연구자가 집중 조사한 鄭世權<sup>16)</sup>은 1919년부터 개량전통주택에 손대기 시작한 것으로 확인됐다<sup>17)</sup>. 따라서 엄밀하게는 1919년 3.1民族解放運動 직후에 근대적인 개량전통주택이 생성되기 시작한 것으로 보아야 할 것이다.

이 때의 개량한옥건설업자들은 조선의 건설노동자들을 위한 보람된 일터를 제공하여 일인건설회사의 노동력착취로부터 일부 흡수했으며, 전통건축장인들의 傳受의 場, 혹은 傳統保存의 修鍊場을 제공하는 결과를 가져온 것으로 평가될 수 있을 것이다. 다만, 이때 이미 日人 기술자들에 의하여 우리의 전통적인 기술의 많은 부분이 왜곡되어 있어서 주택건설현장의 목수들은 正統的인 匠人이라고 취급되지 않고 있었다.

14) 趙璣俊. 앞 책.

15) 우리나라 총촌 인구는 1920년에 전체인구의 96.6%이며, 이후 도시집중은 계속적 증가를 보인다. 일제하 인구의 도시집중초이를 살펴보면 다음과 같다.

지역/년도	1920	1925	1930	1935	1940	1942
도 시	3.4	4.4	5.6	7.0	14.0	14.4
농 촌	96.6	95.6	94.4	93.0	86.0	85.6
합 계	17,288,989	19,522,945	21,058,305	22,899,038	26,361,401	30,157,442

16) 鄭世權. '建築界로 본 京城'. 백관수 저. <京城便覽>, 흥문사, 경성. 1925(소화4)년.

17) 줄고. 韓國 近代化過程의 建築制度와 匠人活動에 關한 研究. 弘大 博論. 1989. 11. 30.

그러나 주택현장의 경험을 토대로 전통장인으로 성장한 사례가 적지않아 역시 그 역할은 과소평가할 수 없다<sup>18)</sup>. 정세권의 밑에서 목수로 일한 바 있다고 본 연구자와 인터뷰한 조형산의 경우에 있어서도 당시 우리 노동자에 대한 鄭世權의 배려는 조선노동자들을 위해서 매우 고무적인 운영을 했던 것으로 밝혀졌다. 즉, 정세권은 노임을 주는데 있어서 한번도 시간을 어겨본 적이 없으며 말은 바 일은 완성하면 지체없이 임금을 지불함으로써 매우 유명한 이름까지 얻었다 한다.<sup>19)</sup>

## 2) 改良傳統住宅產業의 成長

1920년대 후반부터 늘어나기 시작한 개량전통주택업자는 1919년부터 활동을 시작한 鄭世權(‘건양사’ 대표) 외에 馬鍾濤(‘마공무소’ 대표)<sup>20)</sup>, 吳英燮(‘오공무소’ 대표)<sup>21)</sup>, 金東洙(‘공영사’ 대표)<sup>22)</sup>, 李敏求(‘조선공영주식회사’ 대표)<sup>23)</sup> 등이 있었는데

이들의 공통점은 회사를 가지고 있었다는 것이다. 다만 정세권은 본래 지주출신으로 朝鮮建築會에 등록이 되지 않았고, ‘馬工務所’ 만이 1920년대에 朝鮮建築會의 초기 회원명부에 등록되어 있어 확실한 근거를 보인다.

한편 개인 이름으로만 알려지거나 존재, 목재상을 겸한 것으로 알려진 사람들은 金宗亮<sup>24)</sup>, 이윤천<sup>25)</sup>, 이승호<sup>26)</sup>, 신태종<sup>27)</sup>, 이한철<sup>28)</sup> 등이 있었던 것으로 사료된다.<sup>29)</sup>

鄭世權은 ‘建築界로 본 京城’에서 「나는 조선의 주택개선에 고려한 바 있어 좀더 경제적으로, 위생적으로 본위를 삼아 매년 신축방매해 왔습니다.」<sup>30)</sup> 라고 말함으로써 당시에 상당한 재력을 가지고 성장한 것으로 보인다. 그의 아들 정용식의 증언에 의하면 그는 경남 고성에서 서울로 이주할 시 2만원을 가지고 왔는데 그것은 대부분의 재산

18) 그러나 본 연구자가 인터뷰한 전통장인들은 그들이 주택현장에서 처음 일을 시작했다고 진술하는 것을 기피하는 경향이 있다. 拙稿, 韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究. 참조.

19) 조형산씨가 인터뷰에서 증언함. 조형산은 현재에도 가회동에 거주하고 있으며 필자와 인터뷰한 바 있다. 참고 韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究. 부록을 참고할 것.

20) 마종유는 <朝鮮과 建築>의 1926(大正15)년의 朝鮮建築會 會員名簿에 ‘土木建築材料商 및 土木建築講負業’의 영업종으로 ‘개성군 송도면 만월정’의 주소로 등록되어 있어서 당시의 개량전통주택건설업자는 청부업으로 분류되었으며 마종유는 개성에서 영업했던 것으로 확인된다. 이것은 또한 1937(昭和12)년에도 동일하다.

21) 吳英燮은 개량전통주택 건설업자란 사실만 확인되고 있다. 그러나 해방 직후인 1947년 발행의 <朝鮮建築> 제1호의 ‘朝鮮建築技術團 名簿’(1947년 1월 현재)에는 오영섭이 종로5가(丁目) 335번지 주소로만 나와 있을 뿐 그의 회사 이름인 ‘吳工務所’는 발견되지 않는다. 다만 이 잡지의 광고란에 ‘오공무소’의 대표로 吳炳燮이 나와 있을 뿐이다.

22) 金東洙는 1937(昭和12)년의 ‘朝鮮建築會 會員名簿’에 총독부 내무국 건축과에 근무하고 있는 것으로 기록되어 1937년 이전에는 개량전통주택생산을 하지 않은 것으로 보인다.

23) ‘朝鮮工營’은 李敏求가 경영하던 건축청부회사로 개량전통주택도 다량 건설하였다. 장기인은 이 회사에 상당기간 근무한 바 있다고 증언했다. ‘朝鮮工營’은 종로구 계동 147번지에 있었다.

24) 김종량은 즐고 <韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究>에서 자세하게 밝힌 바 있다. 참조할 것.

25) 이윤천은 장기인, 김남수씨의 증언으로 본 연구자가 각계로 수소문하여 수배하였으나 연고자를 찾지 못하였다. 다만 정세권의 밑에서 가회동 33, 35번지 일대의 일을 했다는 조형산의 증언에서도 확인되는데 현재 인사동(안국동 로터리남측, 종로경찰서 후편)에 지어진 한옥들이 바로 그가 지은 집들이라고 증언한다.

26) 이승호도 장기인, 김남수씨가 증언하고 있으나 수배되지 않고 있다.

27) 신태종씨는 장기인, 김남수의 증언으로 현 서울예식장의 옛주인이 그의 아들이었다는 증언으로 수배했으나 수해전에 전가족이 해외로 이민하였다고 한다.

28) 이한철씨도 장기인, 김남수씨 등이 증언한 것으로 수배했으나 찾을 수 없었다.

29) 장기인, 김남수씨의 증언에 의하면 당시(1940년 전후) 우리나라의 개량전통주택업자는 10여명 이상되었을 것으로 증언하며 본 연구자가 추적한 바도 그와 같다. 장기인은 광복 전에 <朝鮮工營>에 근무한 적이 있다. 참고 韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究. 부록, 장기인씨의 증언기록참조.

30) 鄭世權. 앞 책.

을 처분한 것이었다고 한다.<sup>31)</sup>

金宗亮의 경우에도 초기의 사업은 비교적 소규모의 건재상을 경영하면서 중학동 등에서 개량전통주택건설을 시작했으나 京城材木店으로 현 한국일보 자리(중학동10번지)에서 주택건설업을 병행할 때는 돈암동 등에서 한꺼번에 수십채를 짓는 등 크게 성장한 것으로 그의 부인 증언에서 나타난다.<sup>32)</sup>

한편 정세권의 상기 기록에서 「한편으로는 중류이하의 주택을 구제키 위해 연부, 월부의 판매제도 까지 강구해……」<sup>33)</sup>라고 말하여 주택판매를 위해 여러가지 영업적 수단을 사용하였던 것으로 보인다. 이는 결과적으로 개량전통주택을 보급시킨 것이 되었고 무주택 중하류 서민을 위해서 매우 좋은 집마련의 기회를 줌으로서 주택보급의 면에서도 적지않게 공헌한 것으로 보인다.

### 3) 生産技術의 特性

1920년대 중반 이후 본격적으로 나타나기 시작한 개량전통주택은 지붕형태에서 기와지붕의 처마가 네모서리를 중심으로 휘어올라감을 볼 수 있는데 여기에 덧붙인 함석채양에 의해 더욱 솟구쳐 오름을 보여준다. 이것은 과거 양반주택의 모방을 축소된 규모에서 채용하려는 商業的 考慮로 보아지며 需要者들도 이것을 원했던 것 같다.

建築規模는 대개 15평전후로 서민 대상이었으나 12-13평인 경우도 많이 나타난다. 이것은 정세권의 주택건설에서도 나타나는데 특히 봉익동, 익선동, 인사동 지역에서 두드러진다. 여기에서는 최소한의 비용으로 주택을 마련할 수 있도록 고려하고 가급적 많이 지어 薄利多賣하려는 의도가 있었던 것으로 보인다. 이들 소형주택의 대지는 30-40평 정도로서, 대개 ‘ㄱ’자, 혹은 ‘ㄷ’자의 평면을 갖고 있으나, ‘ㄴ’자인 경우도 매우 많다. 정세권의 〈건축계로 본 경성〉에서 그는

「…… 1919년(大正8)에는 材木 1치에 金2전인데 건축비는 160원 정도 들었는데 지금(1929년)은 재목 1치에 금 15전인데 반해 건축비는 每間 120원이면 훌륭합니다. 근래의 경향은 일반이 개량식을 요구하는 모양인데 사용상 견고하고, 건축비, 유지비, 생활비 등의 절약에 유의함이 본사의 사명입니다. 재래식의 행랑방, 장독대, 창고의 위치 등을 특별히 개량해 왔고……」<sup>34)</sup> 라고 말하여 앞의 설명을 뒷받침한다. 즉, 이제까지의 한옥이 慣習의인 면이나 補修時의 경제적인 면이 강하게 있음에도 불구하고 그때까지의 한옥들이 대개 비교적 비위생적이고 비경제적인 점이 있어 이를 개선하고 근래의 개량요구에 따른 주택을 지향하고 있음을 보여주는 것이다. 그러나 朴吉龍이 다음 글에서 지적한 것처럼 협소한 정원의 확장, 환기와 채광의 문제, 난방과 단열의 문제, 편리한 동선, 행랑방과 장독대, 창고 등의 배치, 보수비, 유지비의 절약 등에서 실제로 “改良”이 실현되기는 힘들었다고 보여진다.

「…… 경성도시는…… 비상한 속도로 밀집상태로 변하여 가는 상황이다. 前日 곳곳에 산재했던 귀족계급의 소유의 뜰과 저택은 점차 없어지고 그 자리가 수백호의 소주택 밀집권으로 변해가는…… 그 주택 단위를 보면, 3할의 공지를 남기지 못한 상태이니, …… 대주택을 분할하여 소주택군으로 변하게 하는 것은 대개 영리를 목적으로 하는 주택경영자의 영리편승과 거주자의 몰상식한 것이 결합하여…… 대체로 거주자가 주택을 구할 때 자기의 거주를 목적으로 한다는 것보다 다시 전매하여 다소간의 이윤을 얻겠다는 관념이었다. 그러므로 살기 편리한 것보다는 팔리기 쉬운 집을 구하게 된다. 대규모의 간판을 붙여 주택을 경영하는 회사나 개인으로 된 소위 〈집장사〉는 많겠으나……」<sup>35)</sup>. 즉, 일제시대 전체를 통해 우리 조선인 건축가 가운데 가장 성공한 朴吉龍의 이 글은 개량전통주택의 보급을 新式教育을 받은 사람으로써 全面 不正하는 장면으로 판단된다. 그는

31) 참고 〈韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究〉 부록 정용식의 증언내용을 참조할 것.

32) 참고 〈韓國 近代化過程의 建築制度和 匠人活動에 關한 研究〉 부록 조계찬씨의 증언내용을 참조할 것.

33) 鄭世權. 앞책.

34) 鄭世權. 앞책.

35) 朴吉龍. ‘주택건축의 기형적 동향’ 「생활을 위함이나, 매매를 위함이나.」 〈조광〉. 1935. 11.

귀족계급의 대저택과 뜰을 소규모 서민 주택으로 짓는 일 자체에 거부감을 느꼈던 것으로 사료된다. 이것은 그와같은 소규모 주택에서 살아야 하는 서민 개인은 결코 신식 설계의 건축고객 될 수 없음을 예측했고 그와같은 일은 거의 설계가 따로 필요없는 <집장사>의 몫이었기 때문으로 사료된다. 실제로 장기인씨나 정용식의 증언에서 '그게 무슨 설계가 필요있었겠느냐' 말함으로써 당시의 사정을 짐작할 수 있는 것이다. 더구나 이와같은 상황을 '거주자의 몰상식'으로 돌림으로서 일반 서민들의 주택 사정을 전혀 이해하지 못하고 있음으로서 대중과는 遊離된 당시의 知識人 建築家의 모습을 보여주고 있다. 여기에서 간과해서는 안 될 것이 이른바 <집장사>란 명칭자체에 이미 비하의식이 섞여 있었고 본 연구자가 인터뷰할 때에도 대상자들이 <집장사>란 용어를 사용하는 걸 기피했다.

한편 좀더 규모가 큰 개량전통주택이 생산되지 않았던 것은 아니었다. 정세권이나 김종양 모두가 한결같이 훨씬 큰 규모의 주택을 지었음을 그들의 증언자들을 통해서 보여주고 있다. 정세권의 경우 가회동 33번지, 35번지 일대는 지방지주들이 많이 이주해 와서 살았기 때문에 골목을 지나가면 각도의 사투리를 들을 수 있었다는 것이다. 김종양의 경우에서도 정세권과 마찬가지로 고급집(규모가 커서 좀더 비싼집)은 기단을 더 높이고(세벌대), 굴도리, 소로를 사용하고 겹처마를 쓰는 등, 과거 양반주택의 모방을 더 많이 하고 규모면에서도 7칸 이상을 지은 경우도 있다고 증언자는 진술하였다. 본 연구자는 김종양과 정세권의 주택 및 가회동 한옥보존지구<sup>36)</sup>를 중심으로 당시의 개량전통주택의 생산기술적 특색을 다음과 같이 요약정리코자 한다.

① 配置와 平面構成

대지의 규모는 보통이 30-50평 정도가 일반적

이고 작은 규모는 24-30평인 경우도 있다. 큰 경우 100평이 넘어가는 경우도 있다. 한옥보존지구 전체와 가회동 11번지 일대의 조사지역의 대지구 모별 비율은 다음 표1과 같다.

평면의 배치 및 구성은 'ㄱ', 'ㄴ'형에 'ㄷ'자의 문간채를 낸 'ㄷ'자가 가장 많고 'ㄱ'자 및 'ㄴ'자형이 그 다음 순으로, 'Z'형도 약간 있다. 평면형태별 가구 수 및 비율은 다음 표2와 같다.

② 構造形式과 意匠

구조형식과 의장은 대체로 조선후기 상류주택을 모방하였으나 간소화 경향이 강하고 규모가 작을수록 더욱 간소화하고 있다. 전체적으로 안채는 5량구조이나 이전의 3량구조의 폭 정도이다. 문간채는 3량의 맞배지붕의 형태를 주로 취하고 있다. 조선후기의 주택들보다 기둥이 높아지면서 처마도리 밑에 딱지소로가 붙어 장식적인 기능을 높인다. 처마는 남도리와 굴도리를 같이 쓰이고 있으면서 보행목이 점차 장식화한다. 정세권의 삼청동 주택의 구조를 정리하면 다음과 같다.

전체 한옥 보존지구		
대지구모	한옥수	비율(%)
30평 이하	1,078호	48.7
30평-60평	796호	35.8
60평 이상	344호	15.5
기 타		
계	2,218호	100.0

가회동 11번지 일대 조사지구		
대지구모	한옥수	비율(%)
30평 이하	5호	15
30평-60평	16호	48
60평 이상	10호	30
기 타	2호	7
계	33호	100

표1 한옥의 대지구모별 분포

평면형태	一자형	ㄱ, ㄴ자형	ㄷ, ㄱ자형	ㄹ자형	기타
건물수	680/2	627/2	731/21	146/5	48/3
비율(%)	30.4/6	28.0/6	32.7/64	6.5/15	2.1/9

표2 한옥보존지구(앞의 숫자) 및 가회동 11번지(뒤의 숫자) 일대의 평면배치구성 비율

36) 본 연구자는 1985년 무에건축연구소와 함께 가회동 한옥보존지역의 한옥실측조사를 수행하여 연구한 바 있다. 무에건축연구소 <가회동한옥보존지구실측조사 보고서>. 1986. 3.



가회동 11번지 일대의 건축면적의 규모별 분포는 다음 표3과 같다.

	10평이하	20평이하	30평이하	40평이하	40평이상	기타
세대수	1	11	6	6	3	6
비율(%)	3	33	18	18	10	18

표3 가회동 11번지 일대의 건축면적별 비율

• 기단은 두벌대로 화강석의 장대석널보석을 쓰기도 한다.

• 기초 및 주초는 화강석을 사용하며 대개 6각형이다.

• 기둥은 죽각주를 많이 쓴다.

• 소로받침은 안채와 대문의 정면에 장식적 사용을 하며 간격은 30CM정도다.

• 도리는 납도리와 굴도리를 모두 사용한다.

• 처마는 안채 전면만 겹처마이고 서까래는 원재를 사용하며 부연을 30-40CM 간격으로 사용하고 있다.

### Ⅲ. 맺는글

一 植民地時代의 改良傳統住宅建設業과 그 住宅의 特性 一

本 研究는 우리나라의 自生的 資本主義의 萌芽가 外勢에 의해 꺾이고 西歐의 資本主義를 강제적으로 이식받아 植民地過程을 겪으면서 近代 資本主義의 建設業이 어떻게 定着했으며 이들이 수행한 傳統의 民族 建築生産技術을 어떻게 발전시켰는지, 그리고 이들 주택에 나타난 生産技術的 特徵은 무엇인가를 검토하였다. 결론적으로 요약하면 다음과 같다.

첫째, 土着資本에 의한 傳統改良住宅建設業은 당시 우리나라의 全 建設業을 獨占하여 好況을 누리고 있던 日人 建設請負業의 天國에서 小規模의

資本으로 傳統의 建築業을 운영함은 매우 어려운 일이었다. 특히 技術과 資本, 그리고 資材마저도 日人들에 의해 獨占되었고, 그들의 政策 또한 日人들을 위한 것이었으며 일인건설업들은 일본에 本店을 두고 韓半島에 진출한 대형 건설청부업들로 각종 軍事施設工事에서 큰 자본을 蓄積할 수 있었으나 朝鮮人 建設業者들은 지방의 小規模 工事나 再下請工事を 할 수 있을 정도였다.

둘째, 土着資本에 의한 전통개량주택건설업은 近代의 建設經營方式을 導入한 것으로 이는 이후 우리나라 건설업 발전에 크게 영향을 주었다. 우리나라는 당시로부터 불과 20-30년 전까지 前近代의 建築生産方式(도급제 등)으로 건축공사가 행하여졌으며, 商業的이지 못했다. 그러나 당시의 주택업자들이 건설하여 공급한 방식은, 한꺼번에 수십채 씩을 지어 分讓하는 방식으로 이루어졌으며 需要者들은 자신들에 알맞는 주택을 골라 살 수 있었다. 이와같은 방식은 주택의 賣買効果를 거두기 위해 商業的 住宅樣式을 만들어 내는 결과가 되었는데 그예로 안채와 바깥채의 前面을 겹처마로 하고 後面을 홑처마로 하는 것이었고, 부연이나 소로를 사용하여 조선후기의 중상류주택의 장점을 채용한 것 등이다. 또한 택지정리가 된, 제한된 대지내에서 효율적인 공간활용을 위해서 'ㄱ'字나 'ㄷ'字, 혹은 'ㄹ'字形 주택을 創案하여 流行시키기도 하였다.

셋째로, 傳統의 建築樣式을 受容한 것으로 당시 日式집이 수없이 많이 지어지는 상황에서, 그리고 新式教育을 받은 일부 知識人과 建築家들이 소위 文化住宅이라는 西歐式 住宅을 선호하여 보급시키고 있는 상황에서 서민들의 요구를 수용한 중소규모의 전통적인 주택을 공급한 것은 매우 고무적인 사실이다.

다섯째, 庶民用住宅의 多量供給이다. 전통개량 주택의 규모는 20평 이하가 대부분이며, 매매방식에 있어서도 分割販賣 등을 통하여 서민들에게 쉽게 살 수 있는 길을 택했다.

## 참고문헌

1. 趙璣俊. '韓國建設史' '鐵道建設'. 「月刊建設」, 月刊建設社. 1979~1983.
2. 李鏞善. '建設野史' 「月刊建設」, 月刊建設社. 1976~1988.
3. 姜萬吉 外. '韓國建設史' 「月刊建設」, 月刊建設社. 1983.
4. 朝鮮經濟日報社. 「朝鮮請負業年監」, 〈朝鮮請負業의 沿革〉. 京城. 1935(昭和10).
5. 尹一柱. 「韓國近代建築史研究」, 기문당. 1988.
6. 백관수. 「京城便覽」, 鄭世權; 「建築界로 본 京城」 흥문사, 京城. 1925(昭和4).

# A Study of Housing Production by the Native Civilian Capital in the Modernizing Ages of Korea

— in the Focus of Korean Style Housing Constructions  
in the Japan Imperialism Ages —

Kim, Ran Ky

## ABSTRACT

This Study is, under the Situation that the Germ of the Autogenetic Capitalism were Broken by the Imported Force, and were Transplanted the Western Capitalism by force, and go through Imperialized Procedure, the Resaerch how the Modernizing of our Capitalistic Constructions were settled down, how Developed the Tradition of Native Architectural Technologies by those technocrafts, and What Came out the Architectural Productive Character in those Housings.

The Conclusions of this Study are as Follows.

First, Improvemental Tradition Housing Constructions by the Native Capital were Hard Tasks, under the Situation that Japanese Imperial Constructions have Monopolized the Whole Korean Constructions and it has been Prosperous.

Second, Improvemental Tradition Housing Constructions by the Native Capital Imported Modernized Capital Management System, It, after that, Influenced our Constructions Seriously.

Third, It is a Desiable Fact that Acceded Traditional Style, Provided the Small-middle Class Housing for the Common People on those Demand.

Fourth, It is a Point that Contribute the Houing Problem of Korea.

Fifth, It is that Supply the Low-class Housing.