■ 민족문화연구 제89호(2020.11.30.), 고려대 민족문화연구원, pp.401-444.
http://doi.org/10.17948/kcs.2020..89.401

일제시기 주거생활개선운동의 추이와 조직화 양상

이명학(李明學)*

목 차

1. 머리말
2. 지역별 분포와 시기별 흐름
3. 유형별 전개 과정과 특징
4. 조직화의 두 층위와 양상
5. 맺음말

국문초록

이 글은 식민지 조선에서 전개된 주거생활개선운동의 추이와 조직화 양상을 살펴보았다. 먼저 추이를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 지역적으로는 대도시를 중심으로 크고 작은 시가지까지 운동이 확산되었다. 둘째, 시기적으로는 주거문제와 주택정책의 변화에 따라서 증폭된 반발이 점차 체제 내화되었다. 셋째, 유형별로는 부당한 요구에 맞서는 반대운동을 필두로 선전운동과 자조운동이 상호보완적으로 전개되었다.

다음으로 조직화의 원동력은 '당사자성'이었다. 사회적 방식은 양적으로 소수였고 한시적이었다. 대부분의 운동은 운명공동체의 구성이라는 자주적 방식을 통해 단일대오로 나아갔다. 이때 수평적 의사결정기구의 발족과 공론의 형성, 그리고 구속적 규약 설정이 핵심 역할을 수행했다.

광범위하게 일어난 임차인의 저항은 자본주의의 모순을 드러내고 통치의 유효성에

* 고려대 한국사학과 박사과정.

균열을 일으키는 효과를 발휘했다. 사회·경제적 약자가 써 나가는 자기 해방의 과정은 생활의 현장에서도 활발하게 진행되고 있었다.

주제어: 주거문제, 주택정책, 임대차, 차지인(借地人), 차가인(借家人), 통치, 민중, 저항, 정치문화.

1. 머리말

식민지자본주의가 구축된 조선에서 시장의 질서와 생활의 영역은 상충 관계를 형성했다. 거시적 경제와 미시적 삶의 동행은 일부 계층에게만 적용되는 예외적인 현상이었다. 통계의 정중앙에 아로새겨진 민중의 살림살이는 나아지기보다는 단순 재생산조차 버거운 실정이었다.[1] 차곡차곡 일상에 누적된 불만은 어느 순간 사회로 터져 나왔다. 임계점에 다다른 생계, 외부 세력의 연대, 관념체계[2]와 동떨어진 부당한 요구 등의 계기를 만나서 말이다. 다양한 부문에서 전개된 집합행동 가운데 하나가 도시를 중심으로 크고 작은 시가지에서 임차인이 주체로 나선 주거생활개선운동이었다.[3]

지주제의 그늘에서 신음하는 소작농과 마찬가지로 주거공간을 온전히 소유하

---

1) 1935년 기준으로 개인소득세를 납부하는 연소득 800원 이상의 인원은 총 호수의 4.17%에 불과했다. 조선인 비숙련 노동자의 실질임금은 노동력의 재생산을 담보할 수 없는 열악한 수준이었다. 朝鮮總督府 財務局, 『朝鮮稅務統計書』, 朝鮮總督府, 1935년도판; 허수열, 「日帝下 實質賃金(變動)推計」, 『경제사학』 제5권 1호, 경제사학회, 1981 참조.

2) 구조적인 이해관계에 치중하는 공리주의적 관점만으로 민중의 행위성을 온전히 이해하기에는 역부족이다. 민중운동의 내적 논리를 파악하기 위해서는 분노의 발화 지점, 즉 지배계급과 피지배계급 사이에 암묵적으로 존재하는 규범적 정당성이나 관습적 동의가 허물어지는 과정에도 주목할 필요가 있다. George Rudé, *Ideology and popular protest*, London: Lawrence and Wishart, 1980; 박영신·황창순 옮김, 『이데올로기와 민중의 저항』, 현상과 인식, 1993, 170-171면; Axel Honneth, *Kampf um Anerkennung. Zum moralischen Grammatik sozialer Konflikte*, Frankfurt/M: Suhrkamp, 1992; 문성훈·이현재 옮김, 『인정투쟁, 사회적 갈등의 도덕적 형식론』, 동녘, 1996, 272-275면.

3) 논리적으로 완전히 동일한 범주로 간주할 수 없는 성격의 차이에도 불구하고 차지와 차가문제에서 발단한 차지인과 차가인의 저항은 당대의 인식 속에서 별개의 활동이 아니라, 불안정한 주거생활에서 연유한 하나의 유형으로 다루어졌다. 따라서 이 글에서는 임대차계약으로 주거공간을 마련한 이들을 임차인으로 통칭하고 그들의 문제제기에 내재된 공통점에 주목하여 임차인의 저항 행위를 주거생활개선운동으로 명명하고자 한다. 한편 일제시기 주거권운동에는 임차인의 집단행동과 더불어 소유주의 허락을 받지 않고 무단으로 판잣집(토막)을 짓고 생활하는 불량주택 주민의 저항도 있었다. 시장의 질서를 거부한 존재로서 독특한 내적 논리를 지녔던 이들의 활동은 별도의 논문을 통해 다루도록 하겠다.

지 못한 차지인(借地人)과 차가인(借家人)의 생활기반은 취약했다. 지속적인 인구 유입으로 인한 주택 수급의 불균형 심화, 공간의 재편성과 더불어 상승일로를 걷는 부동산가격, 소유권을 절대시하는 제도[4]가 맞물린 시장에서 수요자는 공급자에 비해서 언제나 열세였다. 임차인은 가정의 토대를 시급히 마련해야 하는 자신의 처지를 감안하여 최대한 저자세를 유지했다. 주택문제가 사회의 고질적인 병리현상으로 고착화된 구조[5]에서 새로운 주거공간의 확보는 힘겨운 일이었을 뿐만 아니라 퇴거는 곧 유일한 재산의 상실을 의미했기 때문이다.

그러나 현실에 대한 순응이 곧 굴종은 아니었다. 상대방의 수용 능력을 비롯하여 공동체의 규범으로 작동하는 '상식'의 틀에서 벗어난 임대인의 이익 추구는 임차인의 인식 전환을 부추겼다. 단순히 시세 차익을 노리는 투기가 개입되었을 때에는 더욱 그러했다. 영주의 권리를 획득할 자력이 있는 소수를 제외한 대부분의 차지인과 차가인은 기울어진 운동장의 구조와 정해진 자리에 이의를 제기하면서 셈법을 변경시키려는 '계쟁'[6]에 적극적으로 나섰다. 그들은 부당하다고 여겨지는 임대인의 행위를 강자의 횡포로 규정하고 능동적으로 '법치'의 경계를 넘나들면서 주거의 불안정성을 해결하기 위한 다양한 활동을 전개했다. 도시화가 진전될수록 사회 세력의 지원까지 더해진 임차인의 집합행동은 거세졌고 간과할 수 없는 문제적인 현상으로 자리를 잡았다.

그럼 주거생활개선운동(이하 운동)은 언제, 어디서, 어떻게 나타났는가. 이

---

4) 일본은 「借地法」, 「借家法」을 제정하여 임차인의 지위 안정을 도모했다. 上野洋, 『日本の住宅政策』, 東京: 彰國社, 1958, 34면. 그러나 조선에서는 시가지를 장악한 일본인(자본)을 비롯하여 지배의 파트너로 설정된 조선인 지주의 이익과 상충되는 두 법령의 도입은 논의에 그치고 말았다.

5) 1920년대 이후 중요한 사회문제로 등장한 도시의 주거 사정과 식민 권력이 추진한 주택정책의 한계에 대해서는 손정목, 『日帝强占期 都市社會相硏究』, 일지사, 1996a, Ⅳ; 유승희, 「1920-1930년대 경성부 주택문제의 전개와 대책」, 『아태연구』 제19권 2호, 경희대 국제지역연구원, 2012; 염복규, 『서울의 기원 경성의 탄생』, 이데아, 2016, 7장; 이명학, 「1920-30년대 불량주택지구 개선사업의 구상과 변질」, 『민족문화연구』 제82호, 고려대 민족문화연구원, 2019; 「총동원체제기(1938-1945) 주택정책의 변화와 주택지경영사업의 전개—평양을 중심으로」, 『한국문화』 제89호, 서울대 규장각한국학연구원, 2020 참조.

6) 여기서 사용하는 계쟁은 법적인 다툼을 지칭하는 사전적 의미가 아니라, 사회의 질서로부터 배제된 자들이 부여된 자리에서 이탈하여 자신의 몫을 외치고 불화의 틈새를 정초하는 정치적 실천 행위를 의미한다. 김범춘, 「이데올로기 비판과 해방의 기획으로서 랑시에르의 정치철학」, 『시대와 철학』 제21권 1호, 한국철학사상연구회, 2010 참조.

와 관련된 지금까지 연구는 미진한 편이다. 민중(계급)운동의 관점에 서 있는 초기 연구는 소수의 대도시를 사례로 하여 주거문제의 결과물로서 대두한 차가인의 자발적 움직임을 개괄하고 신간회, 공산주의 조직의 역할에 주목했다.[7] 후속 연구는 지역 경제계와 결합된 소생산자의 주도성과 제도적 준칙에 의거한 행동의 이중성에 기초하여 공적 영역에 포섭되는 '순치의 과정'으로서 임차인의 활동을 평가했다.[8] 이를 통해 다른 주체에 비해서 외면을 받았던 차지인과 차가인의 역동성이 역사의 수면 위로 떠올랐다. 그러나 기존 연구가 경향성을 도출하는 데까지 나아갔다고 보기에는 부족한 감이 없지 않다. 다음과 같은 이유에서이다.

하나는 복잡한 양상이 단순하게 그려졌다는 점이다. 선행 연구는 특정한 시공간에서 일어난 임차인의 반발과 부차적 역할에 그친 지역 사회, 이념 단체 등의 외부적 요인에 지나치게 착목했다. 그러다보니 목적과 주체와 시기에 따라서 상이하게 전개된 운동의 여러 유형과 관습적인 정치문화를 기반으로 한 조직화의 내적 동력이 간과되었다. 다른 하나는 주변적 현상에 대한 과잉 해석이 이루어졌다는 점이다. 후속 연구가 강조하는 '합법'적 수단은 저항의 매개체로서 유용하게 기능했지만, 활용도는 극히 낮은 편이었다. 예컨대 〈부표1〉에서 정리한 사례 가운데 절차적 정당성이 확보되는 공탁(12건)보다 '불법'에 해당하는 불납동맹(56건)의 비중이 압도적이었고 임차인이 원고로 참여한 소송은 4건에 불과했다.

따라서 임차인의 집합행동은 소수의 퍼즐 조각을 선별하여 과도한 의미를 더하는 방식에서 벗어나 원점에서부터 다시 살펴볼 필요가 있다. 이 글은 전 시기에 걸쳐 사회에 등장한 사례를 최대한 수집하고 통계적으로 분류한 이후에 개별적인 활동을 면밀히 검토하여 일차적으로 운동의 추이와 조직화 경로에 내재된 경향성을 드러내고자 한다. 표본은 〈부표1〉에서 정리한 308건이다.[9] 분석

---

7) 이선민, 「1930년대 도시 노동자의 주거난과 주거양태의 변화」, 가톨릭대 석사학위논문, 2001; 하명화, 「1920-30년대 초 도시 주거문제와 주거권 확보운동」, 『지역과 역사』 제12호, 부경역사연구소, 2003.

8) 염복규, 「1920-30년대 차지·차가인 운동을 통해 본 '저항'과 '적응'의 교차 지점」, 윤해동 외, 『식민지 공공성 : 실체와 은유의 거리』, 책과 함께, 2010.

의 지점은 세 가지이다. 첫 번째는 시공간적 양상으로서 운동의 지역별 분포와 형성-발전-소강의 상태로 나아간 시기별 변화상을 검토한다. 두 번째는 다각적으로 모색된 활로를 선전운동, 자조운동, 반대운동으로 구분하여 각 유형의 전개 과정과 특징을 살펴본다. 세 번째는 결속의 형태를 사회적, 자주적 방식으로 나누어 분석하고 특히 사회적 약자의 결집을 촉진한 규범적 요인에 주목한다.

2. 지역별 분포와 시기별 흐름

1) 대도시 중심의 전국적 확산

주택문제가 고질적인 병폐로 자리를 잡은 조선에서 무주택자는 고달픈 나날을 보냈다. 그들은 임대인의 무리한 요구를 최대한 받아들였다. "불평이 있어도 주택이 없으므로 단념"이라는 보도[10]와 같이 주거공간을 상실할지도 모른다는 두려움이 컸던 탓이었다. 그러나 인내심에도 한계가 있기 마련이었다. 생계의 임계점까지 내몰린 임차인은 절박함을 행동으로 옮기기 시작했다. 차지인과 차가인은 합리적인 관계 형성을 위한 여러 활동을 적극적으로 전개했다. 정치적 세력을 비롯한 여러 사회단체의 지원이 결합된 그들의 대항은 소유권 만능주의에 빠진 현실에 경종을 울렸다.

〈표1〉 1921-40년 주거생활개선운동의 지역별 분포[11]

연도	부		군·도						합계	
	건수	장소	지정면·읍		보통면		계			
			건수	장소	건수	장소	건수	장소	건수	장소
1921	7	4			1	1	1	1	8	5
1922	1	1							1	1

9) 노동·농민운동과 달리 주거생활개선운동의 전반적인 양상은 체계적으로 조사된 적이 없다. 따라서 개인적, 혹은 집단적 행동은 신문을 통해서만 접근이 가능하다. 물론 이 방법은 신문의 한계로 말미암아 경성이 과대평가되는 문제가 있지만, 현실적으로 다른 대안이 부재하다. 이 글에서는 신문과 사료에 실린 내용을 면밀하게 수집하여 표본을 정리했다.

10) 「値上! 値上! 住宅難から來る市民の悲鳴」, 『京城日報』, 1921. 7. 9.

11) 〈부표1〉. 비고: ① 여기서 부의 기준은 1940년이다. ② 말단 주소가 다른 활동도 부와 면(읍)으로 범주화했기 때문에 건수와 장소에서 다소의 차이가 존재한다(이하 동일). ③ 소수 셋째 자리에서 반올림했다(이하 동일).

1923	4	1			2	2	2	2	6	3
1924	4	4	1	1	2	2	3	3	7	7
1925	2	1			3	3	3	3	5	4
1926	3	3							3	3
1927	3	3	1	1	2	2	3	3	6	6
1928	7	6	1	1	3	3	4	4	11	10
1929	12	8	2	2	5	5	7	7	19	15
1930	17	9	14	13	15	13	29	26	46	35
1931	18	11	4	4	12	12	16	16	34	27
1932	2	2	1	1	2	2	3	3	5	5
1933	14	6	3	3	3	3	6	6	20	12
1934	24	8	2	2	2	1	4	3	28	11
1935	17	6	2	2	13	11	15	13	32	19
1936	27	10	2	2	6	5	8	7	35	17
1937	10	6	2	2	5	5	7	7	17	13
1938	7	4			2	2	2	2	9	6
1939	9	3	2	2	2	2	4	4	13	7
1940	3	3							3	3
합계	191	99	37	36	80	74	117	110	308	209
비중(%)	62.01	47.37	12.01	17.22	25.97	35.41	37.99	52.63	100	

먼저 운동의 지역별 분포를 살펴보자. 〈표1〉을 보면 1921년부터 1940년까지 총 308건이 209곳의 부와 면·읍에서 표출되었다. 운동이 활발했던 지역은 주택난이 일상화된 대도시였다. 부에서는 191건의 분쟁이 99곳에서 전개되었다. 비중은 62.01%(건수)와 47.37%(장소)였다. 1부에서 9.55건의 충돌이 벌어졌던 것이다. 농촌으로 분류할 수 있는 군·도에서는 117건의 사건이 110곳에서 표면화되었다. 비중은 37.99%와 52.63%였다. 1군·도에서 0.53건의 대립이 나타났던 셈이다.[12]

〈표2〉 1921-40년 주거생활개선운동의 부별 분포[13]

구분	평양	경성	인천	대구	원산	부산	진남포	나진	청진
건수	43	36	29	17	12	11	6	6	5
비중(%)	22.51	18.85	15.18	8.90	6.28	5.76	3.14	3.14	2.62
인구 증가	239,652	682,287	149,388	143,058	65,417	184,939	50,035	34,939	187,875

12) 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』, 朝鮮總督府, 1940년도판. 기준 연도는 1940년이다. 이때 행정구역상으로 20부, 218군, 2도가 존재했다.

13) 〈부표1〉; 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』, 朝鮮總督府, 1914·40년도판. 비고: ① 인구 증가의 기준 연도는 1914-40년이다. ② 이전 시기 인구의 확인이 불가능하기 때문에 나진의 인구 증가는 1940년 인구로 계산했다.

구분	마산	목포	대전	해주	신의주	진주	군산	광주	함흥
건수	5	4	4	4	4	2	1	1	1
비중(%)	2.62	2.09	2.09	2.09	2.09	1.05	0.52	0.52	0.52
인구 증가	22,180	56,768	50,194	45,132	54,749	34,747	44,639	53,429	60,267

세부적으로 들어가면 부의 경우 특정 대도시에 운동이 집중되었다. 〈표2〉를 보면 상위 3대 도시인 평양(43건), 경성(36건), 인천(29건)의 합산 비중은 56.54%(108건)였다. 대구(17건), 원산(12건), 부산(11건)을 포함한 상위 6대 도시로 범위를 확대하면 비중은 77.48%(148건)에 이르렀다. 원인은 두 가지였다. 하나는 인구의 폭발적 증가이다. 6대 도시는 광역경제권의 중심지였다. 일찍부터 생계를 찾는 사람과 이윤을 쫓는 자본이 이곳으로 집중되었다. 식민 권력은 공간의 효율적 개발을 위해서 6대 도시의 행정구역을 확장했다.[14] 이곳의 인구는 최소 65,417명(원산)부터 최대 682,287명(경성)까지 증가했고 주택의 부족[15]과 가격 상승이 나머지 지역에 비해서 심할 수밖에 없었다.

다른 하나는 평양과 인천을 휩쓴 부동산 투기의 바람이다. 1930년대 광공업이 발달하기에 유리한 조건을 갖춘 평양과 인천(영등포-경성)은 흥남과 더불어 '3대 공업지대'[16]로 급성장했다. 항만의 확장, 교통체계의 정비, 매립과 시가지의 조성 등이 외곽지대를 무대로 전개되었다.[17] 이들 도시의 지가는 천정부지로 치솟았다. 일례로 1933-36년 평양의 토지가격을 보면 선교리가 5원→50원, 서성리가 20원→100원, 암정이 16원→66원으로 폭등했다.[18] '토지열(土地熱)'[19]이 휘

14) 일제시기 행정구역 개편에 대해서는 손정목, 『日帝强占期 都市化過程硏究』, 일지사, 1996b, Ⅱ-Ⅴ 참조.

15) 일반적으로 시장의 난맥을 보완하기 위해서 등장했던 것이 자선단체와 지방의 행정당국이 운영하는 사회주택이었다. 그러나 조선에서 사회주택의 기능은 미약했다. 1929년 현재 부와 보린회(保隣會)가 경영하는 주택의 총수는 456호였다. 1928년 6월 기준으로 12부에 존재하는 임대주택의 1.02%에 불과한 수치였다. 이명학, 앞의 논문, 2019, 336-337면. 주택 부족 현상이 심화되었던 배경에는 이러한 미흡한 공적 역량이 존재했던 것이다.

16) 「朝鮮の經濟(11) 諸條件に惠まれ"工業都市"平壤」, 『大阪朝日新聞』, 1935. 6. 29.

17) 「平壤府市街建設費起債ノ件」, 『平壤府豫算書類』(CJA0002739), 內務局 地方課, 1929, 219-225면; 「箕林里 電車 開通 五日로부터」, 『매일신보』, 1930. 12. 7.; 「仁川產業道路鐵道引込線, 愈愈一日から開通」, 『朝鮮新聞』, 1933. 5. 2.; 「殖へる! 伸びる! 好景氣に黃金は唸る」, 『西鮮日報』, 1935. 10. 11.; 朝鮮運送株式會社, 『朝鮮港灣之事情』, 朝鮮運送株式會社, 1936, 58면; 朝鮮總督府 鐵道局, 『朝鮮鐵道四十年略史』, 朝鮮總督府, 1940, 250-477면.

몰아친 결과 다른 도시를 능가하는 계급 갈등이 평양과 인천에서 고조되었다.

반대로 군・도의 경우 광범위한 지역에서 운동이 산발적으로 일어났다. 일반적으로 군・도는 소수의 지정면・읍을 제외하면 주거의 불안정성이 구조적인 문제로 지속될 수 없는 공간이었다. 인구가 다른 곳으로 유출되는 장소였기 때문이다. 실제로 총인구에서 군・도가 차지하는 비중은 96.90%(1914년)에서 88.02%(1940년)로 줄어들었다.[20] 그러므로 사회간접자본의 건설, 공장 진출과 같은 계기를 통해 토지가치에 실질적인 변화가 생기고 투기가 발생한 특정 장소에서만 갈등이 분출되었다. 축항과 시멘트공장의 진출에 따라 무역항으로 변모한 해주군 서변면과 "상당한 이익이 없으면 절대로 양보"하지 않겠다는 투기꾼이 등장한 송화군 봉래면처럼 말이다.[21]

〈표3〉 1921-40년 주거생활개선운동의 군・도별 분포[22]

지정면・읍		보통면	
장소	건수	장소	건수
사리원, 회령, 웅기, 수원, 흥남, 철원	3건	숭인, 외서(개천), 읍내(안성), 부라, 문옥, 마산, 군내(연천)	2건
청주, 익산, 성진	2건	김제, 양하, 군북, 삽교, 춘류, 청산, 하류, 이로, 영천, 동간동, 황룡, 남, 신고산, 보혜, 무산, 주익, 금마, 광천, 안악, 종성, 증평, 담양, 합천, 해남, 순천, 영덕, 신리, 논산, 영동, 김화, 신막, 서호, 홍주, 예산, 신북청, 순창, 보성, 구미, 도초, 재령, 양정, 오덕, 고두, 송탄, 강구, 봉래, 내동, 부석, 세곡, 보산, 금천, 황주, 선덕, 사인, 무안, 서변, 장곡, 문무, 부춘, 신동, 성거, 왜관, 신북, 고원, 울산	1건
동래, 나남, 밀양, 경주, 통영 제주, 김천, 정주, 강릉, 여수 공주, 강계, 강경	1건		
22곳	37건	73곳	80건

18) 「"躍進地價"十倍へ」, 『平壤每日新聞』, 1936. 6. 20.

19) 「西平壤附近の土地熱騰がる, 鎭南浦線の促進と共に益益有望視さる」, 『朝鮮新聞』, 1932. 12. 14.; 「鑛山狂과 土地熱로 五年來의 好景氣」, 『조선중앙일보』, 1934. 12. 30.; 「仁川 花町 海面의 埋立工事 進陟」, 『동아일보』, 1935. 3. 5.; 「土地熱に浮れて百姓も漁夫も仲介業に轉向, 仁川松島公園計劃と同方面の地價大昂騰」, 『釜山日報』, 1936.3.15.

20) 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』, 朝鮮總督府, 1914・40년도판.

21) 「龍塘浦港의 築港 後 貿易額 五年度보다는 倍 以上」, 『매일신보』, 1934. 1. 18.; 「三圓 未滿 垈地를 卄圓에 買受 强要」, 『조선일보』, 1935. 3. 21.; 「朝鮮 洋灰의 龍塘浦 埋立 認可 下附」, 『매일신보』, 1936. 2. 22.

22) 〈부표1〉. 비고: 김제와 종성은 면의 명칭이 불분명하여 군명을 기재했다.

통계(〈표3〉)적으로 보면 전체에서 차지하는 비중이 12.01%(건수)와 17.22%(장소)인 지정면・읍 가운데 운동이 중복해서 발생한 곳은 9곳이었다. 사리원・회령・웅기・수원・흥남・철원이 3건, 청주・익산・성진이 2건이었다. 22곳의 59.09%인 13지정면・읍은 1건이었다. 전체의 25.97%와 35.41%를 차지한 보통면의 분산성은 더욱 강했다. 숭인면, 외서(개천)면, 읍내(안성)면, 부라면, 문옥면, 마산면, 군내(연천)면 등 7곳에서만 2건이 일어났다. 73곳의 90.41%에 해당하는 66면에서는 일회성의 운동이 발생했다.

2) 증폭된 반발의 체제 내화

다음으로 운동의 시기별 추이를 살펴보자. 대략적인 흐름은 〈표1〉을 통해서 파악이 가능하다. 문제는 역사적 이해에 필요한 변곡점을 어디로 설정하느냐는 것인데, 여기서는 1928년과 1937년에 주목한다. 1928년은 운동이 양적으로 증가하고 사회단체와 당사자들의 연계가 나타난 해이고 1937년은 경찰의 개입으로 운동이 왜소화되는 동시에 대항 방식이 체제 내적으로 변화되는 시발점이었기 때문이다. 이 기준에 의거하여 시기를 구분하면 〈표4〉와 같다.

〈표4〉 1921-40년 주거생활개선운동의 시기별 건수와 비중[23]

연도		부	군			합계
			지정면・읍	보통면	계	
1921-27	건수	24(17)	2(2)	10(10)	12(12)	36(29)
	기간	12.57	5.41	12.50	10.26	11.69
	비중(%)	(17.17)	(5.56)	(13.51)	(10.91)	(13.88)
1928-36	건수	138(66)	31(30)	61(55)	92(85)	230(151)
	기간	72.25	83.78	76.25	78.63	74.68
	비중(%)	(66.67)	(83.33)	(74.32)	(77.27)	(72.25)
1937-40	건수	29(16)	4(4)	9(9)	13(13)	42(29)
	기간	15.18	10.81	11.25	11.11	13.64
	비중(%)	(16.16)	(11.11)	(12.16)	(11.82)	(13.88)
합계		191(99)	37(36)	80(74)	117(110)	308(209)

23) 〈표1〉. 비고: 괄호 안의 수치는 장소이다.

첫 번째는 대도시를 중심으로 소수의 운동이 발흥한 형성기(1921-27년)이다. 이 시기는 주택문제가 점차 완화되는 국면이었다. 불황과 행·재정 정리의 여파로 주요 도시에서는 다수의 빈집이 발생했다. 임대인은 자진하여 가격을 인하하고 수선비를 본인이 부담하면서 변화된 형세에 능동적으로 대처했다.[24] 그러나 개중에는 높은 수익률을 끝까지 고수하는 임대인이 있었다. 연고자에게 비싼 가격으로 부동산 매수를 강권한 조선토지경영주식회사와 영구계약을 무시하고 차지료 인상을 지속적으로 추진한 정평군 춘류면의 조선인 지주가 대표적이었다.[25]

그러므로 형성기에는 개별적인 사안을 대상으로 운동이 단편적으로 전개되었다. 1921년의 8건을 필두로 36건(11.69%)이 29곳(13.88%)에서 발생했다. 부에서는 12.57%에 해당하는 25건이 경성(10건), 인천·부산·평양(3건), 목포·마산·신의주·원산·청진(1건)에서 분출되었다. 군·도에서는 미미한 수치이긴 하지만 운동이 점차 늘어나면서 12건(10.26%)이 12면(10.91%)에서 나타났다. 보통면의 경우 12.50%인 10건이 10면(13.51%)에서 일어났고 나머지 2건(5.41%)은 지정면인 동래와 사리원에서 표출되었다.

두 번째는 대도시 중심성이 다소 약화되고 전국적으로 운동이 확산되는 발전기(1928-36년)이다. 이 기간은 다수의 임대인과 임차인이 충돌하는 전면전의 국면이었다. 갈등의 핵심은 가격의 '적정성'이었다. 후술하겠지만, 서로가 인정하는 적정가에는 현격한 차이가 존재했다. 불황기 임대인은 공급자 우위의 시장에 기대어 가격 인하를 주저했고 활황기에는 무리한 가격을 요구하면서 퇴거 명령을 남발했다. 반면 디플레이션 시기에 임차인은 가격의 하방 경직성을 비판했고 인플레이션이 도래한 기간에는 경제의 회복 속도를 능가하는 가격의 상방 탄력성에 문제를 제기했다.

---

24) 「總督府判任官淘汰」, 『京城日報』, 1923. 3. 1.; 「家賃弗々引下の樣子」, 『朝鮮新聞』, 1924. 1. 28.; 「平壤府內에 空家 多數, 一千六百十五戶」, 『동아일보』, 1924. 11. 22.; 「時勢に添ふて家賃引下が現はれて来た」, 『朝鮮新聞』, 1924. 11. 29.; 「暮れの大京城に空家が2618軒」, 『京城日報』, 1924. 12. 21.; 「元山에 空家 增加」, 『조선일보』, 1925. 1. 15.

25) 「朝鮮土地經營株式會社ニ關スル件」, 京本高祕 第三一六三號, 1923; 金炅一 編, 『日帝下 社會運動史資料集 제3권』, 한국학술정보, 2002, 7-16면; 「八年의 歷史 가진 新上 垈地料問題 上-下」, 『조선일보』, 1932. 4. 3-4.

계급투쟁이 첨예화된 결과 발전기에는 여러 움직임이 동시다발적으로 나타났다. 불황의 파도가 들이덮친 1930-31년과 투기의 광풍이 몰아친 1935-36년을 중심으로 230건(74.68%)이 151곳(72.25%)에서 분출되었다. 부에서는 1928년(7건)부터 1936년(27건)까지 추세적으로 증가하면서 이전보다 5.75배 늘어난 138건이 18곳에서 일어났다. 그 중에서 수위를 차지한 도시는 평양(38건)이었고 인천(18건), 대구(16건) 등이 뒤를 이었다. 군・도에서는 1930년 29건을 필두로 형성기보다 7.67배 증가한 92건(78.63%)이 85곳(77.27%)에서 전개되었다. 운동이 폭발적으로 증가한 지정면・읍의 경우 31건(83.78%)이 30곳(83.33%)에서 벌어졌다. 6곳에서는 대립이 수차례 표면화되었다. 3건의 회령・웅기・수원・철원과 2건의 익산・흥남이 바로 그곳이었다. 보통면에서는 61건(76.25%)이 55곳(74.32%)에서 분출되었는데, 광산이 개발되고 철도가 부설된 옹진군 마산면[26]에서만 2건이 나타났고 나머지는 면당 1건이었다.

세 번째는 운동이 양적으로 급감하고 불만이 체제 내적으로 표출되는 소강기(1937-40년)이다. 1930년대 후반 이래 주거공간의 수급 불균형은 이루 말할 수 없는 정도였다. 1939-41년 주요 도시에서는 매년 57,627세대가 증가한 반면에 주택은 겨우 17,999호가 공급되었다.[27] 이러한 현실은 역설적이게도 임차인을 더욱 움츠려들게 했다. 집세를 2배 인상하고 1년 치의 선금을 요구하며, 수선비를 전가시키는 임대인의 횡포[28]에 맞서다 쫓겨나면 길거리를 돌아다녀야 했기 때문이다.[29]

더욱이 이때에는 임대가격이 비로소 공적 영역의 대상으로 전환되었다. 식민 권력은 물가 억제와 노동력 정주를 방해하는 주택문제 해결을 위해서 다각적인 대책을 추진했다. 경찰은 불공정한 임대차계약을 단속하고 상담소를 설치했다.[30] 1939년에는 「地代家賃統制令」으로 최고가격이 설정되고 임의적

26) 「甕津地方紹介版, 紹介版 發行에 際하여」, 『조선중앙일보』, 1936. 1. 23.; 「新興 甕津의 發展相」, 『조선중앙일보』, 1936. 5. 21.
27) 大賀郁夫, 「朝鮮に於ける住宅問題概觀」, 『朝鮮社會事業』 21-1호, 朝鮮社會事業協會, 1943, 13-16면.
28) 「貸家沸底て家賃昂騰激甚」, 『平壤每日新聞』, 1937. 4. 15.; 「都計令의 反映, 住宅難 深刻」, 『동아일보』, 1937. 6. 9.; 「住宅難 借家難, 元山 細民層 大困難」, 『동아일보』, 1937. 11. 5.
29) 「住宅難 激甚한 淸津에 又復 家賃 引上 傾向」, 『동아일보』, 1939. 4. 3.; 「應急的 修理費는 모두 借家人들이 負擔」, 『조선일보』, 1940. 1. 16.

인 가격 변동이 금지되었다. 1940년에는 부동산가격을 통제하는 「宅地建物等價格統制令」이 제정되었고 1941년에는 임대차 분쟁을 조정하는 「借地借家調停令」이 시행되었다.[31]

그 결과 소강기에는 임차인의 불만이 억제되거나, 개인적인 고발과 조정 신청으로 흡수되었고 사회를 향한 분출은 감소했다.[32] 전체적으로 보면 1937년 17건 이후 운동이 감소하면서 발전기의 18.26%에 해당하는 42건(13.64%)이 29곳(13.88%)에서 벌어졌다. 부에서는 10건을 정점으로 운동이 지속적으로 줄어들면서 이전의 21.01%로 축소된 29건(15.18%)이 9곳에서 전개되었다. 경성이 12건으로 수위를 차지했고 그 다음은 인천(8건), 평양・원산(2건) 등의 순서였다. 군・도에서는 자산가의 환물(換物) 경향과 결합된 차지문제를 계기로 발전기의 14.13%에 해당하는 13건(11.11%)이 13곳(11.82%)에서 일어났다. 읍의 경우 차지료가 급등한 흥남, 성진, 청주, 사리원(10.81%)에서 4건(11.11%)이 표출되었다. 면에서도 "땅값이 올라가면 그에 따라 세도 올라감이 당연치요"[33]라는 지주 논리를 거부한 9건(11.25%)이 9면(12.16%)에서 피어올랐다.

3. 유형별 전개 과정과 특징

주거생활개선운동에는 세 가지 유형이 있었다. 하나는 사회단체가 주도하여 주택문제에 대한 여론을 조성하는 선전운동이다. 다른 하나는 소득이 일정한 임차인이 주택지를 구입하거나 연부상환으로 분양주택을 장만하는 자조운동이다. 마지막은 가난한 계층이 임대인의 부당한 요구와 퇴거 명령에 맞서 안식처를 사수하는 반대운동이다. 이하에서는 운동을 유형별로 정리한

30) 「經濟警察相談所設置要旨」, 『朝鮮』 312호, 朝鮮總督府, 1941, 60면; 朝鮮總督府 法務局, 『經濟情報』 5집, 朝鮮總督府, 1942, 52면.

31) 「地代家賃統制令實施に關する件說明資料」, 『同胞愛』 17-12호, 朝鮮社會事業協會, 1939, 98-101면; 靑山信介, 「宅地建物等價格統制令解說」, 『朝鮮行政』 5-1호, 帝國地方行政學會, 1941, 39-46면; 京城府 社會課, 「朝鮮借地借家調停令の實施に就て」, 『京城彙報』 230호, 京城府, 1941, 24-31면; 朝鮮總督府 厚生局 社會課, 『地代家賃統制令關係資料』, 朝鮮總督府, 1942, 32-33면.

32) 예를 들어 1941년 재판소에서 취급한 차지・차가 관련 조정 건수는 총 446건이었다. 朝鮮總督府 法務局, 『昭和十六年朝鮮總督府裁判所及檢事局取扱事件表』, 朝鮮總督府, 1942, 8-10면.

33) 「每年 一錢식 더 올릴 豫定」, 『매일신보』, 1937. 12. 20.

〈표5〉에 기초하여 각 범주를 구체적으로 살펴보도록 하겠다.

〈표5〉 1921-40년 주거생활개선운동의 유형별 흐름[34]

연도	반대운동				자조운동	선전운동	합계
	부당가격	퇴거	불공정 행위	계			
1921	1			1	6	1	8
1922	1			1			1
1923	3			3	1	2	6
1924	5			5	2		7
1925	4	1		5			5
1926	2			2	1		3
1927	4			4	1	1	6
1928	9	1		10	1		11
1929	17	1		18	1		19
1930	40	3		43	1	2	46
1931	31	2		33		1	34
1932	4	1		5			5
1933	16	4		20			20
1934	20	8		28			28
1935	25	5	1	31	1		32
1936	25	4		29	6		35
1937	13	3		16	1		17
1938	7	2		9			9
1939	10	3		13			13
1940	1	1	1	3			3
합계	238	39	2	279	22	7	308
비중(%)	77.27	12.66	0.65	90.58	7.14	2.27	100

1) 선전운동과 여론의 조성

〈표5〉를 보면 선전운동은 7건이 일어났다. 비중은 2.27%였다. 대중을 상대하는 특성상 운동이 전개된 곳은 주로 경성(3건), 부산(2건), 군산・통영(1건)의 도시 지역이었다. 선전운동에는 두 갈래가 있었다. 첫째, 주택문제의 자본주의적 성격이라는 일반론에서 출발하여 식민지의 특수성을 고발하는 선전

34) 〈부표1〉. 비고: 선전운동에는 유인물 배포, 연설회, 조사 활동이 포함된다.

전이다. 1921년 시민대회 개최를 주도한 부산의 주택난구제기성회와 1923년 도쿄의 차가인동맹[35]과 조선의 노동연맹회 주최로 개최된 차가인문제 연설회가 여기에 해당한다.

먼저 주택난구제기성회는 "산간벽지에서 구목위집(構木爲集)의 원시적 생활"을 영위하는 조선인의 열악한 주거 상황을 제시하고 아무런 대책이 없는 식민 권력의 태도와 토지의 분할 판매에 소극적인 일본인 대지주의 행태를 비판했다. 더불어 시민대회를 개최하고 ① 임차인을 보호하는 법령 제정 ② 부영주택(숙박소) 건축 ③ 대지주의 임대주택 신축 ④ 차지료와 차가료의 4할 이상 인하를 비롯한 보다 평등한 임대차계약 체결 ⑤ 임차인 단합 ⑥ 주택문제의 해결을 위한 영구적 단체의 조직과 같은 해결책을 제시했다.[36]

다음으로 차가인문제 연설회에 연사로 나선 후세 다츠지(布施辰治)는 생활의 필수재인 주택의 중요성과 주거권의 당위성[37]을 언급하고 자본주의체제의 불합리한 임대차계약으로 인하여 차가인이 착취를 당하며, 집주인은 전혀 반성의 기미를 보이지 않는다고 주장했다. 그는 권력의 지원을 받는 집주인에 대항하기 위해서는 다수의 조직된 힘이 필요하므로 차가인은 반드시 단체를 만들어야 한다고 제언했다. 무산자(차가인)와 유산자(가주)의 대립 구도 속에서 계급투쟁의 필요성이 역설되었던 것이다.[38]

둘째, 임차인이 개별적으로 수합할 수 없는 구체적 수치의 제공을 통해 공감대 조성에 기여하고 집합행동의 마중물로 기능하는 실지 조사이다. 이 활동은 광범위한 네트워크를 갖춘 사회단체에 의해서 이루어졌다. 예를 들어 1930년 부산상업회의소는 상공업자의 차가료가 얼마인지, 영업비에서 차가료의 비중이 어느 정도인지, 얼마큼의 지장이 발생하고 있는지를 조사했다.[39] 높은 수준

35) 도쿄의 차가인동맹 결성을 주도한 인물은 후세 다츠지였다. 그는 심각한 차가문제에 자극을 받아 1922년 10월 단체를 조직하고 차가인 권리를 지키기 위한 활동에 뛰어들었다. 成田龍一, 「一九二〇年代前半の借家人運動-借家人同盟を中心に」, 『日本歷史』 通号 394, 日本歷史學會, 1981, 54-72면.

36) 「住宅難救濟會」, 『동아일보』, 1921. 8. 8.; 「釜山 市民大會의 決議事項」, 『동아일보』, 1921. 8. 28.

37) 후세 다츠지는 누구에게나 편안히 발을 뻗고 잘 수 있는 공간이 필요하고 만약 비어 있는 집이 있으면 돈을 받지 않고 다른 사람에게 빌려주어야 합리적이라고 논평했다. 「借家人問題 演說」, 『조선일보』, 1923. 8. 5.

38) 「借家問題講演會ニ關スル件」, 京本高祕 第五二六八號, 1923; 金炅一 編, 앞의 책, 47-57면.

의 차가료가 상공업의 회복을 저지하고 있다는 판단에서였다. 통영의 기자구락부도 고가를 유지하는 집세를 내리기 위한 사전 준비로서 차가 현황을 조사하고 이것을 다른 지역과 비교하기로 결정했다.[40] 1931년 군산에서는 20세 이상 조선인으로 구성된 군우회가 차가료에 대한 상황 파악에 나섰다. 군우회는 물가감하조사연구회를 내부에 신설하고 조선인의 92%와 관계된 차가 현실[41]을 1개월 동안 면밀히 수집했으며, 제1차 성명서까지 준비했다.[42]

2) 자조운동과 영주의 권리 획득

자조운동은 총 22건이 발생했다. 비중은 7.14%였다. 연도별로는 임대주택 부족과 토지 투기가 극에 달한 1921년과 1936년에 활동이 집중되었다. 공간적으로는 주택문제의 온상지인 경성(5건)에서 제일 활발한 움직임이 나타났다. 그 다음은 인천(3건), 평양・해주(2건) 순위였다. 자가 확보를 위한 움직임은 대체로 다음과 같은 경로를 거쳤다.

〈표6〉 1921-36년 주택조합 방식의 자조운동[43]

연도	지역	단체의 명칭	내용
1921	평양	평양주택조합	43호 분양, 전체 호수가 12년 월부로 사업비 236,000원 상환
	경성	흥린건물주식회사	자본금 10만 원, 51호 분양, 월 30원30전씩 60회 상환
	김제	김제주택계	34구 모집, 구당 25원 10개월 불입, 곗돈을 타서 주택자금 마련

39) 「釜山の家賃問題を調査考慮するとを決定」, 『釜山日報』, 1930. 12. 6.

40) 「家賃減下問題와 電料 不平 調査, 統營 記者俱樂部 活動」, 『동아일보』, 1930. 1. 10.; 「統營 記者團, 新年 初會合」, 『朝鮮新聞』, 1930. 1. 11.

41) 1933년 군산에 거주하는 26,200명의 조선인 중에서 가옥세 납부자는 겨우 2,000명이었고 납세액은 1,497원이었다. 반면에 일본인의 납세 금액은 6,445원이었다. 「家屋稅와 地稅로 본 群山府民의 生活相」, 『동아일보』, 1933. 9. 21.

42) 「生活改善 目的 群友會 創立」, 『매일신보』, 1929. 12. 12.; 「家賃地料必須品 減下, 三大 條項決議」, 『매일신보』, 1931. 1. 13.; 「群山 家賃地料減下運動, 資金 辦出」, 『매일신보』, 1931. 1. 31.; 「群山家賃地料減下問題 續報」, 『매일신보』, 1931. 2. 24. 그러나 군우회의 성명서는 빛을 보지 못했다. 파급력을 경계한 경찰이 금지시켰기 때문이다. 「警察의 說諭로 不得已 中止, 群山家賃地料減下運動 挫折」, 『매일신보』, 1931. 4. 17. 이는 대중적 이익을 '합법적'으로 도모하는 활동조차 그 영역이 지극히 협소했음을 의미한다.

43) 〈부표1〉.

	청진	청진주택조합	자본금 20만 원, 월 17원50전으로 1,000원 정도 건축비 상환
	경성	경성주택완화회	자본금 10만 원, 50구 모집, 구당 2,000원
1927	부산	부산주택조합	120호 분양, 제1종 25원 제2종 35원 제3종 50원 상환
1936	평양	평양주택조합	30호 분양, 부지 3,000평

첫째, 임차인이 단체를 결성하여 주택을 신축하고 일시불이나 월부로 건축비를 상환한 후에 소유권을 가져가는 방법이다. 〈표6〉을 보면 주택조합식의 운동은 대도시를 무대로 1921년 5건(평양, 경성, 김제, 청진), 1927년 1건(부산), 1936년 1건(평양)이 일어났다. 규모는 30호부터 최대 120호까지였다. 가격은 대지의 위치에 따라서 천차만별이었다. 미개발지(동숭동)를 부지로 선정한 흥린건물주식회사의 납입액은 1,818원이었고 시가지 근처(동정)에 일본인용 주택을 짓는 평양주택조합의 최소 납입액은 5,488원이었다.[44] 정기적으로 최소 17원 50전, 최고 50원을 지불할 의무가 있었던 만큼 운동을 이끈 계층은 관공리와 회사원이었다.

그런데 한 가지 특기할 점은 중류층이 겪고 있는 주택문제가 1940년대까지 지속됨에도 불구하고 1920년대 초반 이후 주택조합식의 운동이 부진했다는 사실이다. 〈표6〉을 보면 1921년 이후 결성된 주택조합은 고작 2건이었다. 이는 식민 권력이 주택조합에 필수적인 자금 지원을 방기하고 시장의존적인 정책을 취한 결과였다.

주택조합의 확대에는 무엇보다 공적 지원이 중요했다. 일본에서는 「住宅組合法」에 의거하여 대장성 예금부의 저리 자금이 단체에 대부되었고 1938년 현재 33,000호가 주택조합에 의해서 건축되었다.[45] 그러나 조선에서는 공적 대부제도가 부재했다. 대신 1920년대 후반부터 도시금융조합과 조선저축은행이 월(연)부 상환으로 주택 자금을 대출했다.[46] 개인적인 차원에서 주택 신축(구입)에 필요한 자금을 융통할 수 있는 길이 열리면서 번잡스러운 조합은 비실용적인 수단으로 전락하고 말았던 것이다.[47]

---

44) 「平壤住宅組合」, 『朝鮮事情 七月下半』, 朝鮮銀行調査部, 1921, 38면.
45) 上野洋, 앞의 책, 32-33면; 祐成保志, 『〈住宅〉の歷史社會學』, 東京: 新曜社, 2014, 142-143면.
46) 「小住宅 金融 緩和, 貯銀 積極 貸出」, 『중외일보』, 1929. 9. 15.; 「市內 各金組의 家屋資金 激增」, 『매일신보』, 1929. 11. 1.; 「貯蓄銀行住宅資金, 月賦融通」, 『朝鮮新聞』, 1930. 6.14.

〈표7〉 1921-37년 대지매수방식의 자조운동[48]

번호	연도	지역	지주	차지인	인원	조직	경위
①	1921	경성	총독부	일본인	100호	용산 차지인조합	누차 대지 불하 청원, 군용지 불하 결정 불하 조건 교섭, 원안대로 타결
②	1923	경성	경성부	일본인	120호	연병정 차지인조합	대지 불하 청원, 부유지 불하 결정 불하 조건 교섭, 차지인 의견대로 타결
③	1924	마산	일본인	조선인	70호		지주의 차지료 인상과 퇴거 명령 당국 진정, 조선인 유지 중재로 대지 매수
④		동래	동양척식 주식회사	조선인	102호		일본인에게 대지 매각 추진 면장과 군수의 협력으로 대지 매수
⑤	1926	목포	일본인				토지브로커 개입, 2차례 차지인대회 개최 대지 불하 요구, 당국 중재로 대지 매수
⑥	1928	원산	천주교	조선인	400호	원산 차지인조합	타인에게 대지 매각 추진 지주와 협상, 조합의 우선권 확보 조합의 유명무실화, 결국 타인에게 매각
⑦	1929	안변			150호	세포리북촌 대지조합	8년의 노력으로 대지 소유권 획득
⑧	1930	홍원	홍원군	조선인	191호	홍원공보대지 소작인조합	타인에게 대지 매각 추진, 반대 진정 연고자 불하 결정, 불하 조건 교섭
⑨	1935	황주	동양척식 주식회사	조선인	200호	기성회	연고권을 주장하며 누차 대지 매각 요청 타인에게 대지 매각 추진, 지주와 교섭 금융조합 이사의 중재로 매매 성립
⑩	1936	해주	조선인	조선인	11호		시세대로 대지 매입 강권 군청에 대지 매매 중재 진정
⑪		경성	영천토지 경영회사		2,000호		대지 매입 강권과 차지료 인상 통보 누차 주민대회 개최, 불하 조건 교섭
⑫		인천	중국영사관	조선인	65호		타인에게 대지 매각 추진, 연고 불하 요청 지주 거절, 새 지주와 대지 매매 교섭
⑬			일본인		24호		지가 급등을 기회로 퇴거 명령 시세대로 대지 매수 제안, 지주 거절
⑭			일본인	조선인	50호		대지 매수 강권과 퇴거 명령 당국 진정, 시세대로 대지 매수 추진
⑮	1937	해주	해주군		65호		고가로 대지 매입 강권 가격 인하와 연부 상환 조건으로 교섭

둘째, 차지인이 대지를 매수하는 경로이다. 〈표7〉을 보면 대지매수방식의 운동은 공간적으로 도시(경성, 마산, 목포, 원산, 해주, 인천)을 비롯하여 시세 차익을 노린 투기가 진행된 농촌(동래, 안변, 홍원, 황주)에서 발생했다.

47) 도시금융조합이 취급하는 주택 자금의 비중은 1931-37년 구좌 수 기준으로 6.2%에서 17.0%로 증가했다. 문영주, 「일제하 도시금융조합의 운영체제와 금융활동(1918-1945)」, 고려대 박사학위논문, 2004, 117-118면.

48) 〈부표1〉.

연도별로는 차지분쟁이 여기저기에서 일어난 1936년에 집중적으로 나타났다. 규모는 최소 24호(⑬), 최고 2,000호(⑪), 평균 253호였다.

운동의 전개 과정에서는 차이점과 공통점이 상존했다. 상대적으로 일본인은 지주와의 관계에서 손쉽게 연고권의 인정을 받았다. 총독부(①)와 경성부(②)는 오랫동안 거주하면서 시가지 형성에 기여한 일본인의 노력을 감안하여 처음부터 그들을 협상의 상대방으로 낙점했다. 반면에 조선인의 연고권은 인정의 대상이 아니라 '쟁취의 산물'이었다. 동양척식주식회사(④·⑨), 천주교(⑥), 홍원군(⑧), 중국영사관(⑫)은 애당초 조선인을 제외하고 타인에게 대지를 판매할 계획이었다. 마산(③)과 인천(⑭)의 지주도 차지인의 퇴거에 방점을 두었다. 이에 조선인은 집합행동을 통해 연고자의 권리를 싸워서 되찾았다.

그러나 종국적으로 서로의 이해관계가 충돌하는 교섭의 장에서 민족별 구분은 무의미했다. 1925년 대홍수가 발생하여 차지인 요구가 대부분 반영된 채 결말[49]을 맺은 ②번을 제외하면, 교섭을 통해 차지인이 획득한 전리품은 전무했다. 종착지를 확인할 수 있는 두 가지 사례를 들여다보자.

용산(①)의 일본인은 총독부가 제시한 불하가격을 문제시했다. 인플레이션 시기의 가격으로 결정되었다는 이유에서였다. 일본인은 평가액의 20% 인하, 연고자 할인으로 평가액에서 다시 50% 인하, 상환기간 10년이라는 조건을 들고 협상에 돌입하는 한편으로 고위 관료를 접촉하여 도움을 요청했다. 그러나 그들의 활동은 끝내 수포로 돌아갔다. 총독부는 처음에 제시한 가격을 고집했고 그렇게 협상이 완료되었다.[50]

황주(⑨)의 조선인은 기성회를 조직하여 동양척식주식회사에게 대지 전부를 매각하라고 수차례 요구했다. 그들은 타인에게 대지를 매각한다는 소식이 퍼진 1935년 사리원지점장 앞으로 "특별한 후의로 연고자에게 매각해주길 바란다"[51]는 진정서를 보내고 본격적으로 매수 작업에 착수했다. 마침내

49) 대홍수를 계기로 주택문제가 불거지자 경성부는 조합이 요구한 가격 인하와 차지료 반감을 서둘러 수용했다. 「練兵町の借地人會」, 『朝鮮新聞』, 1925. 9. 12.

50) 「新龍山 軍用地賣下問題, 龍山借地人組合 大會 開催하고 善後策 評議」, 『동아일보』, 1921. 4. 19.; 「龍山借地人總會」, 『京城日報』, 1922. 5. 18.

51) 「黃州郡所在の東拓所有地賣却說, 各關係者狼狽陳情」, 『朝鮮新聞』, 1935. 8. 30.

1937년 금융조합이 자금 융통을 결정하면서 교섭은 대단원의 막을 내렸다. 그런데 차지인은 대지를 확보했다는 기쁨보다 허탈감에 사로잡혔다. 지주가 요구하는 고가에 매입할 수밖에 없었기 때문이다.[52]

3) 반대운동과 횡포의 시정

반대운동은 전체적으로 279건이 분출되었다. 비중은 90.58%였다. 경제적 여건상 근본적인 해결책의 선택이 불가능한 대부분의 임차인에게는 현재의 질서 보존이 최선이었던 까닭이다. 세부적으로 살펴보면 반대운동에는 목적별로 세 갈래가 있었다.

먼저 불공정 행위에 저항한 2건(0.65%)이다. 이 활동은 신의 성실의 원칙에 입각한 의무를 임대인이 완전히 방기한 탓에 일어났다. 하수도 축조의 약속을 지주가 이행할 때까지 차지료 납부를 거부한 운동, 수선은커녕 "비가 좀 새는 것이 무어 대단하냐"는 모욕적인 언사를 남발한 집주인을 경찰서에 고발한 활동이 여기에 해당한다.[53]

물론 표면적인 저항이 2건밖에 없다고 해서 불공정 행위가 적었다는 뜻은 아니다. 오히려 임대인의 막무가내 태도는 상상을 초월했다. 첩이 망가져 교체를 요구하면 적반하장으로 나가라는 태도를 취하고 차가인을 선별적으로 받아들이는 일이 다반사였다.[54] 실제로 경성의 어느 차가인은 집세를 지불할 때마다 망가진 문턱이나 창호의 수선을 요청했지만, 집주인은 전혀 고쳐주지 않았다. 다수의 차가를 보유한 부동산회사는 낡은 집의 수선 요청을 대수롭지 않게 여기기도 했다.[55]

그럼에도 반발이 소수였던 이유는 임대차계약이 집주인에게 유리한 조건으로 체결되었기 때문이다. 임대차계약서에는 주택과 가구의 수리는 차가인

52) 「多年 係爭의 垈地 邑民이 畢竟 買收, 問題의 東拓도 許買」, 『동아일보』, 1937. 10. 16.
53) 「下水道 築造 約束은 履行치 않고 垈地料 滯納한다고 支拂命令狀 發送」, 『조선중앙일보』, 1935. 12. 11.; 「霖雨와 惡德 家主!」, 『조선일보』, 1940. 7. 13.
54) 「値上! 値上! 住宅難から來る市民の悲鳴」, 『京城日報』, 1921. 7. 9.; 「社說: 家屋賃貸借에 關한 惡習」, 『매일신보』, 1931. 3. 25.; 「借地借家法을 制定하라」, 『조선일보』, 1938. 7. 2.
55) 「修繕もせずに家賃は遠慮せぬ」, 『京城日報』, 1929. 10. 30.

의 부담으로 한다는 내용이 기재되었다.[56] 따라서 철도국 직원 604호 가운데 544호(90.07%)가 수선비를 직접 부담[57]하면서 사는 것처럼 무주택자는 최소한의 의무조차 망각한 임대인의 행동에 분개하면서도 계약서에 날인한 당사자로서 최대한 견딜 수밖에 없었다.

다음으로 퇴거 명령에 대항한 39건(12.66%)이다. 임차인의 생활권이 보호를 받지 못하는 구조에 기인한 이 운동은 인천(10건)을 필두로 경성・평양(6건), 대구(5건), 원산・익산(2건) 등지에서 발생했다. 연도별로는 도시 개조와 시설 정비에 더하여 부동산 투기가 휘몰아친 1930년대 중・후반에 집중적으로 일어났다.

〈표8〉 1925-40년 퇴거반대운동의 원인과 기점[58]

연도	원인			기점			합계
	공공시설	영리	체납	계약 도중	계약 만료	계약 갱신	
1925		1				1	1
1928	1			1			1
1929			1	1			1
1930		1	2	2		1	3
1931	2			2			2
1932	1					1	1
1933	2	2		3		1	4
1934	2	6		2		6	8
1935	2	3		3	1	1	5
1936		4		1		3	4
1937	1	2		1		2	3
1938		2		1		1	2
1939	1	2		2		1	3
1940	1					1	1
합계	13	23	3	19	1	19	39
비중(%)	33.33	58.97	7.69	48.72	2.56	48.72	100

원인은 세 가지였다. 〈표8〉을 보면 가장 큰 비중을 차지한 요인은 소유자의 영리 추구였다. 부동산을 다른 용도로 활용하여 급등한 가치를 회수하려는 임대인의 욕구가 23건(58.97%)의 충돌을 초래했다. 대지를 주택 부지로 분할・매매하기 위하여 퇴거를 명령한 평양부의 지주, 차지인과 상의 없이

56) 「家屋調査 京城府 發表(四)」, 『매일신보』, 1922. 11. 17.
57) 「家は粗末で家賃は高い, 値下げ時代に逆行」, 『京城日報』, 1931. 7. 26.
58) 〈부표1〉.

토지를 공설시장 부지로 임대한 인천부의 지주가 대표적이었다.[59] 이어서 공공시설 구축에 기인하여 13건(33.33%)이 나타났다. 보상 대상에서 임차인이 배제되었던 탓이다. 예컨대 여수면은 철도 개통과 축항을 계기로 간선도로의 부설을 추진하고 95,600원의 보상비를 책정했다.[60] 그러나 이 비용은 부동산 소유자에게만 지불될 예정이었다. 점포를 차가한 일본인(14명)과 조선인(38명)은 보상을 받지 못하고 쫓겨나야만 했다.[61] 끝으로 임차인이 문제의 소지를 제공한 경우는 3건(7.69%)에 불과했다.

운동의 기점을 보면 39건 중에서 계약이 정상적으로 종료된 이후 갈등이 부상한 사건은 50년 동안 거주한 곳을 하루아침에 떠날 수 없었던 인천부 화정의 사례가 유일했다.[62] 나머지 38건은 계약기간 도중(19건, 48.72%)이나 계약 갱신의 시기(19건, 48.72%)에 일어났다. 여러 해 동안 평온하게 지내다가 갑자기 퇴거 명령을 받은 인천의 부락민, 부동산건물회사의 명령으로 30년 전부터 살아온 터전에서 쫓겨날 위기에 처한 평양의 차지인처럼 말이다.[63] 그렇다면 지주와 집주인은 어떻게 해서 아무런 보상 없이 떠나라는 명령을 내릴 수 있었는가.

임대인이 가진 힘의 근원으로서 첫 번째는 계약 내용이다. 아래에 제시된 신의주 차지계약서에서 드러나듯이, 지주는 본인의 입맛에 맞게 계약서를 작성했다. 차지료의 선납은 기본이었고 지주의 동의 없는 권리 행사는 일체 금지가 되었다. 무엇보다 지주 의사와 공공사업의 진행에 의해서 계약은 언제라도 해약이 가능했다. 유예기간 이후에 반드시 퇴거한다는 내용 역시 명문화되었다.[64]

---

59) 「借地・借家를 싸고도는 貸借人 相爭 激化」, 『조선중앙일보』, 1934. 4. 23.; 「仁川 松峴里 住民들 道當局에 陳情 提出」, 『조선중앙일보』, 1935. 3. 26.

60) 「(麗水市街道路)地方土木費國庫補助ノ件稟申」, 『國庫補助稟申』(CJA0013405), 1929, 588-595면.

61) 「麗水市街道路の敷地沿道の借家人が聯盟, 立退き方に條件を持ち出し」, 『朝鮮新聞』, 1931. 2. 1. 상인은 6개월 정도 생활할 수 있는 금액과 신시가지에서 영업할 수 있는 우선권을 요구했지만, 행정당국은 제도가 불비하다는 이유로 거부했다. 「麗水新市街建設の癌, 借家人の立ち退き問題」, 『釜山日報』, 1931. 2. 13.

62) 「新昌洞 三百餘 住宅 明春으로 撤去延期」, 『조선중앙일보』, 1935. 11. 21.

63) 「貸借契約을 無視, 數十家屋 撤去强要」, 『동아일보』, 1933. 8. 17.; 「問題의 公會堂敷地 遂訴訟問題發生」, 『조선중앙일보』, 1935. 9. 8.; 「公會堂敷地の借地人騷ぎ」, 『京城日報』, 1936. 2. 18.

〈신의주 차지계약서〉[65]

차지 기간에 지주가 반환을 청구할 때에는 2개월 이내에 반환 / 이 기간에 반환하지 않을 때에는 차지인 사정과 상관없이 건물과 기타 부속물 일체를 파괴해도 고장(故障)을 신고하지 못함 / 계약 이후 시구 개정 등에 의하여 위치 변경, 건축물 이동이 필요할 때에는 지주 임의로 처치 / 대지 보존에 필요한 비용 일체는 차지인이 전부 부담 / 계약기간에 건축물의 매각, 양도, 금전대차저당을 할 때에는 지주의 승낙이 반드시 필요 / 차지료는 전납

두 번째는 대항력을 보유한 임차인의 희소성이다. 매매가 이루어지면 기존 계약은 소멸이 되고 당사자끼리 새로운 계약을 체결해야만 한다. 지상권과 임차권이 등기되었을 때에만 예외였다. 그러나 등기 건수는 보잘것없었다. 지상권과 임차권의 건수는 1910년대 연평균 6.11건에서 1930년대 231.3건으로 늘어났지만, 절대적인 측면에서는 여전히 부족했다. 1911-40년 매년 지상권 67.76건, 임차권 토지 33.1건, 건물 4.76건, 합계 105.62건이 대항력을 획득했을 뿐이다.[66] 그 결과 3,064건을 제외한 나머지 계약은 소유자가 바뀔 때마다 즉시 해약으로 이어졌다.

마지막으로 부당가격에 저항한 238건(77.27%)이다. 17부, 82면・읍에서 전개된 이 운동에는 두 층위가 존재했다. 하나는 불황기에 일어난 가격 인하 요구의 흐름이다. 주기적으로 등락을 반복하는 물가는 1920년대 후반부터 급락했다. 물가지수는 1929년 109에서 1933년 87.18로 낮아졌다.[67] 그러나

64) 이 조항은 차가계약서에도 들어 있었다. 1922년 경성부 조사에 의하면 차가계약서에는 "유효기간을 두지 않고 임대인이 원하면 즉시 퇴거"한다는 항목이 존재했다. 「家屋調査 京城府 發表(四)」, 『매일신보』, 1922. 11. 17. 만약 이 조항이 부재할 경우에는 법적인 유예기간을 적시한 임대차계약 해제 통지서가 발송되었다. 「最後の武器を最初に拔いた家主, 中央廉賣所家賃問題」, 『釜山日報』, 1930. 9. 17.

65) 「新義州 借地人組合 創立을 듯고」, 『동아일보』, 1927. 12. 9.

66) 1911-40년 지상권 등기 건수는 총 1,965건이었다. 임차권이 설정된 토지는 960건이었고 건물은 138건이었다. 朝鮮總督府, 『朝鮮總督府統計年報』, 朝鮮總督府, 1911-40년도판. 이 가운데 실주거용 등기의 비중은 정확한 파악이 불가능하다. 그러나 지주가 임차인의 지상권 등기에 부정적이었다는 사실과 역전에서 영업하는 번듯한 상인조차 지상권을 설정할 수 없었던 익산군 익산면의 예에 비추어보면 대항력을 보유한 등기의 대부분은 상업용 '빌딩'일 가능성이 농후하다. 「地主의 家屋 撤毁, 借地人保護法의 必要」, 『동아일보』, 1928. 8. 9.; 「借地人の組合成る, 裡里の土地問題から」, 『京城日報』, 1928. 3. 31.

67) 허수열, 앞의 글, 242면.

임대가격은 요지부동이었다. 임대인은 가격의 '특수성'을 내세우면서 인하를 주저했다. 그들은 인하가 "차가인의 생각만큼 간단한 것"[68]이 아니라고 주장했다. 나아가 자신의 이익을 지키기 위하여 경성의 다주택 보유자는 가주연맹을, 신의주 대지주는 안의토지건물주식회사를 결성하기도 했다.[69] 이에 임차인은 불만을 표출했다. 그들은 디플레이션에 걸맞은 가격의 '보편성'을 부르짖었다. 하락 추세의 물가와 마찬가지로 임대가격도 내려야 한다는 입장이었다.

다른 하나는 1930년대 중·후반의 호황기에 집중적으로 표출된 급격한 가격 인상의 반대 흐름이다. 조선은행권 발행고는 1932년 124,622천 원에서 1938년 321,977천 원으로 팽창했다.[70] 시중의 풍부한 유동성과 개발 호재는 부동산 투기를 조장했다. 자산가는 유망한 지역의 부동산을 마구잡이로 매입했다. 1933-36년 주택지의 공식 매매가격은 상등지가 1.82배, 중등지가 1.37배, 하등지가 1.29배 상승했다.[71] 물론 실제 거래가격은 그 이상이었다. 상인천역 부근 지가는 2-3년 전에 비해서 3배, 해주 지가는 7년 전보다 평균 7배, 함흥의 철도역 예정지 가격은 1달 사이에 2-3배 폭등했다.[72] 주택가격 역시 수요의 급증과 결합하여 상승일로를 걸었다.[73]

고가로 부동산을 매입한 투기업자는 즉시 이윤의 확보에 나섰다. 임대인은 가격을 대폭적으로 올리거나 퇴거를 명령했다. 평양에서 "차가주의 왕"이라고 불리는 집주인은 돌발적으로 집세를 25% 인상하고 불만이 있으면 나가라는 식으로 임차인에게 통보했다. 철원읍에서는 새로운 지주가 차지료를 단번에 10배나 인상했다.[74] 그러나 천정부지의 가격을 수용할 수 있는 사람은

---

68)「家賃値下げの烽火, いまや全鮮的に」,『大阪每日新聞朝鮮版』, 1930. 11. 14.

69)「新義州 全市民을 威脅하는 注意書, 借地料引下問題 惡化」,『매일신보』, 1928. 6. 23.;「大家主の聯盟成る」,『京城日報』, 1929. 11. 14.

70) 朝鮮總督府 財務局,『朝鮮金融事項參考書』, 朝鮮金融組合聯合會, 1940, 2-3면.

71) 朝鮮總督府,『朝鮮總督府統計年報』, 朝鮮總督府, 1933-36년도판.

72)「都市發展計劃은 細民大衆을 울린다, 브로커의 跋扈로 地價만 昂騰」,『조선중앙일보』, 1936. 3. 4.;「發展 海州를 例證, 地價 七倍로 奔騰」,『조선일보』, 1936. 6. 28.;「咸興驛 移轉說로 地價 三十割 暴騰」,『조선중앙일보』, 1936. 8. 6.

73)「新義州府內의 住宅 時勢 昂騰」,『조선중앙일보』, 1934. 5. 24.;「市街 發展 反面에 細窮民 去益 受難」,『조선일보』, 1935. 10. 4.

74)「管理人이 貸地料를 一躍 十倍를 引上」,『조선중앙일보』, 1933. 5. 29.;「葉書 一枚로 家賃을 引

토지브로커를 제외하고 아무도 없었다. 임차인은 임대료의 인상을 필사적으로 거부했다. 그것이 불발되면 지역의 성장을 반영한 최소한의 인상률을 제시했다. 평당 10-13전의 차지료를 30전으로 올린 지주 요구를 무시하고 끝까지 운동을 전개한 결과 20% 인상(12-16전)으로 합의점을 도출한 평양부 신양리의 차지인조합이 실례였다.[75]

〈표9〉 1921-40년 부당가격반대운동의 범위와 주도층[76]

연도	가격의 인하					가격 인상의 억제				
	범위		주도층			범위		주도층		
	부분	전체	단일민족	다민족	불명	부분	전체	단일민족	다민족	불명
1921						1		1		
1922							1	1		
1923						3		2		1
1924	1	1	2			3			1	2
1925						4		3		1
1926		1	1			1		1		
1927		2	1	1		2				2
1928	3		1	1	1	6		2		4
1929	3	10	9	4		4		1		3
1930	9	24	19	4	10	7		3		4
1931	11	17	12	3	13	3				3
1932	1				1	3		1		2
1933	6		1		5	10		4		6
1934	2		1		1	17	1	15	1	2
1935						25		11	3	11
1936						24	1	9		16
1937						13		7		6
1938	1			1		6		3		3
1939						10		4		6
1940						1		1		
합계	37	55	47	14	31	143	3	69	5	72
비중(%)	40.22	59.78	51.09	15.22	33.69	97.95	2.05	47.26	3.42	49.32

上, 借家人은 不納同盟」, 『동아일보』, 1935. 6. 14.

75) 「新陽, 倉田 兩里 垈地料 抗爭 解決」, 『조선일보』, 1934. 7. 20.

76) 〈부표1〉. 비고: ① 면(읍)과 부를 대상으로 하면 전체로 계산했다. ② 단체의 구성원과 임원의 구성으로 민족을 구분했다. ③ 임차인을 빈민이나 세궁민으로 지칭하면 그 당시 생활수준을 고려하여 단일민족(조선인)에 편입하고 평양차지인연합회에 소속된 조합 역시 일본인으로 특정된 경우를 제외하고 조선인으로 간주했다.

더불어 추구하는 목적이 달랐으므로 두 흐름에서는 구별되는 양상이 나타났다. 〈표9〉를 보면 가격의 인하를 요구한 운동과 인상을 억제하려는 운동은 범위와 주도층에서 상반된 특성을 보였다. 범위의 경우 임대가격을 낮춰야 한다는 목소리가 당위성을 갖는 전자는 특정 대지에 국한된 사례(37건, 40.22%)보다 행정구역 전체를 포괄한 사례(55건, 59.78%)의 비중이 높았다. 그러나 임대인의 욕망에 따라서 가격 인상이 선별적으로 적용되는 후자에서는 면(읍)이나 부를 대상으로 한 운동이 3건(2.05%)에 불과했다. 1922년 주택난구제기성회 후신으로 설립된 부산의 차가인조합, 1934년 평양의 차지인연합회, 1936년 원산의 차지인조합이 여기에 해당한다.[77]

주도층의 경우 두 흐름 모두 민족의 독자적 활동이 47건(51.09%), 69건(47.26%)으로서 압도적인 비중을 차지한다는 측면에서 공통적이었다. 그러나 조선인과 일본인과 중국인이 연합하는 다민족 형태의 비중에는 차이가 있었다. 무주택자라면 누구나 관계되는 가격 인하라는 명분을 통해서 공감대 형성이 가능한 전자는 조선인+일본인 9건, 조선인+일본인+중국인 4건, 조선인+중국인 1건, 합계 14건이 발생했다. 비중은 전체의 15.22%였다. 반면에 발화 지점이 협소하고 당사자 이외의 주민 동원이 어려운 후자는 조선인+일본인 3건, 조선인+중국인 1건, 조선인+일본인+중국인 1건, 합계 5건이 일어났다. 비중은 전체의 3.42%에 지나지 않았다. 상대적인 차원에서 다소 도식적으로 구분하자면, 가격 인하의 운동은 지역 사회를 무대로 여러 민족이 함께하는 공연이었고 인상을 억제하려는 활동은 개별적인 주거공간을 무대로 단일 민족이 주름잡는 장르였다고 할 수 있다.

4. 조직화의 두 층위와 양상

1) 사회 세력의 한시적 개입

279건의 반대운동 가운데 개인이 홀로 대항하거나 소송과 신고를 제기한

77) 「釜山 借家組合 總會」, 『동아일보』, 1922. 4. 2.; 「借地人組合 擴大, 强化를 企圖」, 『매일신보』, 1934. 6. 3.; 「惡德 地主에 對抗, 借地人組合 創立」, 『동아일보』, 1936. 7. 20.

경우는 이례적인 현상이었다. 그 수는 겨우 8건이었다. 나머지는 다수의 임차인이 일치단결한 집단행동이었다. 차지인과 차가인의 조직화에는 분쟁과 무관한 유력 인사와 사회단체가 직간접적으로 개입하는 방식, 이해당사자가 자주적으로 행동하는 방식이 있었다.

〈표10〉 1921-40년 반대운동 조직화의 유형별 흐름[78]

연도	사회적 방식			자주적 방식	연도	사회적 방식			자주적 방식
	유력자	단체	계			유력자	단체	계	
1921				1	1932				4
1922	1		1		1933		1	1	19
1923				3	1934	2	1	3	25
1924	1		1	4	1935				30
1925				4	1936		1	1	28
1926	1		1	1	1937				15
1927		2	2	2	1938				9
1928		1	1	9	1939				11
1929	1	9	10	7	1940				2
1930	5	16	21	22	합계	16	36	52	219
1931	5	5	10	23	(비중, %)	(5.90)	(13.28)	(19.19)	(80.81)

이 중에서 주된 흐름은 후자였다. 〈표10〉을 보면 임차인이 주도하는 형태는 전 시기에 걸쳐서 219건이 발생했다. 비중은 80.81%였다. 반대로 지역의 유력자와 단체가 선도하는 형태는 52건(19.19%)이었다. 더욱이 52건의 78.85%에 해당하는 41건이 1929-31년에 몰렸을 정도로 사회적 방식은 대공황 시기에 집중적으로 나타났다. 하락 추세의 물가·임금과 달리 높은 수준을 유지하는 임대가격이 지역민의 공통적인 문제로 공유되는 순간에서야 사회의 '주도성'이 발현되었다. 것이다.

구체적으로 살펴보면, 먼저 사회적 방식에는 두 갈래가 있었다. 하나는 개인적으로 운동에 참여하는 형태이다. 이때 나타나는 특징은 명망인의 개입이 두드러졌다는 점이다. 16건 가운데 14건이 전문적인 활동가라고 보기 어려운 인사에 의해서 조직되었다. 예를 들어 평양에서는 리·정의 총대(總代)와 학교비 평의원(한용건, 韓用健)[79], 대구에서는 대구상업회의소 평의원(허지, 許智)과 극장주(현

78) 〈부표1〉.

79) 「平壤府의 學評議 當選者」, 『매일신보』, 1924. 4. 4.; 「借地料減 運動, 5백여 명이 서명 날인하여

영건, 玄泳健)와 신문 경영인(장명원, 張明遠)[80], 예산에서는 유치원 원장(김영혁, 金永赫)과 교회 목사(심명섭, 沈明燮)와 기자(성낙훈, 成樂薰) 등[81]이 발기인으로 나서 단체와 시민대회를 조직하고 위원까지 역임했다. 반면에 계급적 관점으로 무장한 정치적 활동가의 관여는 극히 저조했다. 공산주의자와 노동운동가가 핵심 임원으로 참여한 부산의 차가인조합[82]과 사상운동과 노동운동에 몸을 담고 있는 100여 명의 발기로 조직된 평양의 차가차지인동맹[83]이 전부였다.

〈표11〉 1927-36년 사회단체와 반대운동의 연계[84]

연도	지역	단체	내용	연도	지역	단체	내용
1927	봉산	봉산청년회	차지인조합 후원	1930	마산	상공협회	차가인동맹 조직
	신의주	신간지회	생활(주택) 개선 결의		청주	신간지회	가임인하운동 추진
1928	청진	신간지회	차지문제 대책 논의		원산	신간지회	차지인조합 지원
1929	鏡城	상공회	시민대회 개최			시민협회	차가인조합 조직
	원산	제단체	차가인동맹 조직		홍성	신간지회 신문지국	가임인하운동 논의・지원
	경성	신간지회	차가인동맹 조직		대구	부산일보	차가인 지원과 중재
	평양	중화노공협회	가임인하운동 추진		과산	청년동맹 신문지국	차가치대인동맹 조직
		신간지회	차가인동맹 조직		담양	상업진흥회	가임인하운동 추진
	밀양	신간지회	차가인동맹과 협력 추진	1931	순천	노동연합회	차가인협회 조직
	청진	신간지회 청년동맹	차가인동맹 조직		부산	신간지회	차가인동맹 조직 결의
	대구	신간지회	가임 인하 대책 토의		신의주	신간지회	가임 인하를 위한 시민대회 추진

당국에 진정」, 『매일신보』, 1924. 9. 27.

80) 「大邱 萬鏡館 新春부터 大擴張」, 『시대일보』, 1926. 1. 22.; 「激戰を演じた大邱商議戰」, 『朝鮮新聞』, 1929. 11. 18.; 「大邱에서도 借家人大會」, 『동아일보』, 1929. 12. 16.; 「借家人大會에서 引下期成會發起, 오는 이십일일에 조직」, 『동아일보』, 1929. 12. 18.; 反民族行爲特別調査委員會, 「被疑者訊問調書(張明遠, 1949. 5. 24.)」, 한국사 데이터베이스: 反民族行爲特別調査委員會 資料, http://db.history.go.kr/(2020. 9. 30. 검색).

81) 「主要都市巡廻座談: 第卄六 禮山篇(一)」, 『동아일보』, 1931. 2. 8.; 「電料와 家賃으로 禮山市民大會」, 『동아일보』, 1931. 4. 6.

82) 「釜山借家組合 總會」, 『동아일보』, 1922. 4. 2.; 「第四同友會 宣言, 綱領」, 『시대일보』, 1925. 12. 25.; 이기원, 「1920년대 전반기 부산지역 민족해방운동의 전개와 노동자 계급의 항쟁」, 역사문제연구소, 『한국 근현대 지역운동사 Ⅰ・영남편』, 여강출판사, 1993, 33-34면, 452면; 강만길・성대경, 『한국사회주의운동인명사전』, 창작과 비평사, 1996, 122면.

83) 「平壤에서 發起된 借家借地人同盟」, 『조선일보』, 1926. 12. 22.

84) 〈부표1〉.

		경정번영회	가임인하운동 추진		진남포	신간지회	차가인동맹 조직
					홍성	신간지회	시민협회 조직
1930	회령	신간지회	차가인동맹 조직		광주	상업회	가임인하운동 추진
	울산	민우회	가임 인하를 위한 시민대회 추진		목포	혁정동지회 상공동지회	시민대회 개최 생활개선실행회 조직
	경흥	신간지회	차가인동맹 조직	1933	부산	부정연구회	남빈간선도로관계자 동맹회 지원
	무산	청년동맹	가임인하운동 지원	1934	평양	서평양청년회	차지인조합 조직
	제주도	제단체	차가인회 조직	1936	평산	문구시번영회	시민대회 개최
	김천	조선일보	가임인하운동 추진				

다른 하나는 단체 명의로 세력화에 나서는 형태이다. 이 경우에는 다양한 성격의 조직체가 차지·차가문제에 능동적으로 참여했는데, 그 중에서도 정치적 색깔이 강한 집단과 상공업자의 이해관계를 옹호하는 단체의 기여도가 높았다. 〈표11〉을 보면 민족과 계급이라는 주체성을 넘어 '대중'의 생존권과 민주주의적 권리를 쟁취한다는 목적을 표방한 신간회[85]가 14건으로 수위를 차지했다. 이어서 불황과 상반되는 임대가격으로 인하여 생활에 고통을 겪고 있는 회원의 목소리를 대변할 필요가 있는 상공인단체가 8건, 여러 사회단체의 연합이 5건, 지역의 현안 해결을 위해서 설립된 청년단체가 3건이었다. 이외에도 노동단체(중화노공협회, 노동연합회), 언론(조선일보, 부산일보), 기타 사회단체(민우회), 관변단체(부정연구회)가 산발적으로 지원에 나섰다.

나아가 사회단체의 개입은 이원적 경로를 통해 이루어졌다. 첫 번째는 직접적으로 주민을 규합하고 활동에 나서는 방식이었다. 시민대회를 개최하여 대지주의 강제 철거를 비판하고 고율의 차지료 인하, 지상권 설정, 토지의 분할·매매 등의 3가지 사항을 통과시킨 나남상공회와 보상을 전혀 받지 못한 채 철거를 당하게 된 일본인을 위해서 적극적으로 중재에 나선 부산부정연구회의 활동이 바로 그것이다.[86] 두 번째는 별도의 차가·차지인단체를

85) 신간회의 조직과 활동을 다룬 대표적인 연구에는 이균영, 『신간회 연구』, 역사비평사, 1994; 한상구, 「1926-28년 민족주의 세력의 운동론과 新幹會」, 『한국사연구』 86호, 한국사연구회, 1994; 「1926-28년 사회주의 세력의 운동론과 新幹會」, 『한국사론』 32호, 서울대학교 인문대학 국사학과, 1994; 윤덕영, 「신간회 창립과 합법적 정치운동론」, 『한국민족운동사연구』 65호, 한국민족운동사학회, 2010; 윤효정, 「신간회 운동 연구」, 고려대 박사학위논문, 2017 등이 있다.

86) 「羅南を擧げて左近商事の橫暴を憤慨」, 『朝鮮新聞』, 1929. 9. 25.; 「反對の銳鉾, 弱手に轉向?」, 『釜山日報』, 1933. 10. 30.

설립하는 방식이었다. 집세를 내려야 한다는 사회적 목소리에 공명하여 조선인, 일본인, 중국인을 망라한 차가인동맹의 결성에 나선 평양 신간지회와 "차지인의 상호 친목과 일치단결을 보지"하고 "문화의 계발과 발전을 도모"하는 차지인조합의 설립에 착수한 서평양청년회가 대표적이었다.[87]

2) 당사자의 운명공동체 구성

220건으로서 전체의 81.18%를 차지한 자주적 방식의 원동력은 자발성과 강제성을 통한 운명공동체의 구성에 있었다. 임차인이 제일 먼저 착수한 행동은 공론(公論)의 형성이었다. 공동체는 다양한 명칭을 내걸고 수평적인 논의기구를 발족시켰다. 이때 임차인의 범위는 중요한 요소가 아니었다. 공동체는 소수의 주민이 부당한 명령을 당하더라도 사건을 전체의 문제로 취급했다. "장차 우리 40호 차지인 전체에게 이런 요구를 하려는 것"[88]이라는 차지인 주장과 같이 특정 인물에 국한된 요구가 곧바로 동일 구역에 거주하는 공동체의 사건으로 전화된다는 사실을 체득하고 있었던 까닭이다.

논의기구가 공고되면 주민은 정해진 장소에 참석하여 자유롭게 의견을 개진했다. 임대인의 요구가 정당한가, 부당하다면 어떤 식으로 대응할 것인가, 누구를 교섭위원으로 선정할 것인지가 주된 안건으로 토의되었다. 논쟁을 거쳐 의견이 통일되면 주민은 결의문을 작성하고 단일대오를 형성했다. 교섭위원은 통과된 내용에 따라서 임대인과 협의를 진행한 후에 결과를 주민에게 보고했다. 만약 대표자가 마음대로 일을 처리하면 총회에서 탄핵이 이루어지고 즉시 신규 방침과 위원이 결정되었다. 다음의 본보기를 들여다보자.

첫째, 인천에서는 국면마다 논의의 장이 마련되었다. 지주로부터 떠나라는 요구를 들은 송현정 일대 차지인은 7월 9일 주민대회를 개최하고 대책과 교

87) 「平壤新幹支會 減下運動 前提로 일반 차가인 상황 조사」, 『중외일보』, 1929. 11. 20.; 「內鮮支人 一齊の烽火に, 家主運漸く動も出すび」, 『西鮮日報』, 1929. 12. 2.; 「平壤借家人同盟大會 開催」, 『조선일보』, 1929. 12. 12.; 「西平壤 發展을 爲하여 西平壤市民大會」, 『조선중앙일보』, 1934. 2. 26.; 「西平壤 借地人 集合, 借地人組合 創立」, 『조선중앙일보』, 1934. 3. 9.

88) 「土地景氣에 따라서 地主의 橫暴益甚」, 『조선중앙일보』, 1935. 6. 26.

섭위원을 결정했다. 11일 위원은 지주와 협의를 진행했고 지주는 대지의 분할·판매를 제안했다. 13일 주민대회가 다시 개최되었다. 차지인은 토지 매수를 결정하고 재차 협상에 돌입했다. 그러나 시세와 동떨어진 가격을 끝까지 요구한 지주로 인하여 교섭은 파국을 맞았다. 결국 지주는 소송을 제기했고 불시에 소장을 받은 차지인은 10월 14일에 회합을 갖고 최후까지 항쟁하기로 결의했다.[89]

둘째, 원산에서는 '반동적'인 행동을 취한 간부가 연이어 교체되었다. 조선인 지주가 차지료를 4-5배 인상하자 광석동과 명석동의 차지인은 조합을 창립하고 간부를 선임했다. 그러나 교섭위원은 결의에 기초하여 협상하기보다는 오히려 지주에게 매수되어 모호한 태도를 취했다. 참다못한 조합원은 임시총회를 개최하여 간부를 개선했는데, 상무집행위원마저 학생격문사건에 연루되었으므로 간부진을 재차 선출하고 지주 요구를 거절하기로 결정했다. 문제는 새로 선출된 간부 역시 주민 의사를 무시한 차지료 인상안을 들고 지주와 협상을 시도했다는 점이다. 이에 조합원은 간부의 비행을 비판하고 진용을 재정비했다.[90]

셋째, 칠곡에서는 합의가 거부되고 실행위원이 불신임을 받았다. 일본인 지주가 2-3배 인상된 차지료의 갱신계약을 요구하고 불응할 경우 철거한다는 통지서를 보내자, 4월 20일 차지인은 대회를 열어 다음과 같은 사항을 채택하고 위원을 선임했다. ① 체납된 차지료의 감액·분납, ② 현행 차지료 이상의 인상 반대. 실행위원은 지주와 수차례 협의한 끝에 차지료 2배 인상에 합의했다. 그러나 차지료결정통지서를 접수한 차지인은 분노를 표출했다. 결의된 내용과 전혀 다른 결론이었기 때문이다. 따라서 그들은 합의안과 실행위원의 대표성을 부인하고 주민대회를 다시 개최하여 새로운 방침을 정하고 위원을 재선정했다.[91]

---

89) 「仁川 松峴町의 住宅撤去問題 住民大會 開催討議」, 『매일신보』, 1937. 7. 11.; 「仁川, 家屋撤去問題로 松峴住民 又復 大會開催」, 『동아일보』, 1937. 7. 13.; 「五十餘戶 住宅地에 地主側 撤去提訴, 仁川 松峴町 住宅地 撤去問題」, 『매일신보』, 1937. 10. 19.

90) 「元山 借地組 理事會」, 『매일신보』, 1930. 1. 18.; 「垈地料 增加로 借地組合 奮起」, 『동아일보』, 1930. 4. 5.; 「元山借家同盟 陳容整齊準備」, 『중외일보』, 1930. 5. 11.; 「垈地料問題로 借地組合大會」, 『동아일보』, 1930. 9. 20.; 「不況한데도 地賃는 引上」, 『중외일보』, 1930. 9. 25.

91) 「關係者大會서 撤去 不應 決議」, 『동아일보』, 1938. 4. 23.; 「實行委員會 開催코 第二段 交涉進行」,

그런데 공론만으로는 조직의 응집력을 담보할 수 없었다. 공론을 뒷받침하여 단합을 유지시킬 수 있는 다른 무언가가 필수적이었다. 조직의 노선과 배치되는 개별적인 행동을 차단하고 단결력을 배가하는 규약의 설정이 바로 그것이었다.

〈1923년 평안북도 용천군 양시의 결의 사항〉92)
- 소송을 제기할 때 비용은 차지 평수의 비례로 각기 분담
- 이 결의에 서명했음에도 불구하고 탈퇴하려는 자에게는 위약금 200원을 징수하고 탈퇴 허락
- 징수한 위약금은 소송비용이나, 혹은 결의서에 서명한 차지인 가운데 극빈자에 한하여 차지료 보급
- 지주가 결의서에 서명한 자 가운데 1명을 지명하여 소송할지라도 변호사를 사용. 비용은 각기 분담

〈1924년 인천부 용강정의 결의 사항〉93)
- 법률 ??[판독 불가]에 이르게 될 경우 회원이 비용을 분담. 방법은 차지료를 표준으로 등급 설정
- 회원 중에 지주의 위협, 권유로 인하여 차지료를 선지불한 사람이 있을 때에는 본회 비용 전부를 그 사람에게서 징수
- 회원 중에 누구라도 지주로부터 지불명령을 받을 때에는 14일 내에 반소(反訴)를 제기하고 본회에 통고하여 일반이 공동으로 주선

규약 가운데 이와 관련된 조항은 공동체 운영의 필수인 물질적 비용의 분담과 배신에 대한 징벌이었다. 위의 내용을 보면 차지인 모임은 소송에 대비하여 차지 평수에 비례, 혹은 차지료를 표준으로 소송비를 분담하기로 합의했다. 전체가 아니라 회원 중에 1명을 대상으로 소송이 전개되어도 변호사를 선임하고 그 비용을 구성원이 나눠서 부담하기로 약정했다. 뿐만 아니라 회

『동아일보』, 1938. 5. 7.; 「住民側 態度 極强硬, 倭館借地料問題 後聞」, 『조선일보』, 1938. 10. 6.; 「協定案 全的 反對, 委員의 無能力을 非難」, 『조선일보』, 1938. 10. 6.

92) 「無理한 垈貰, 拒絶同盟締結」, 『동아일보』, 1923. 7. 17.

93) 仁川警察署長, 「仁高祕 第2604호 敷地料金値上ニ對スル反抗決議ニ關スル件」, 『檢察行政事務에 關한 記錄 1』, 1924. 7. 14.

합을 통해 결정된 행동 방침을 어기고 임차인이 독단적으로 임대인과 접촉을 시도하여 무리한 요구를 수용하면 징벌의 차원에서 벌금을 징수하기로 합의했다. 벌금액은 지역마다 상이했는데, 용강정에서는 지금까지 사용한 비용의 전부를, 양시에서는 200원을 거두기로 했다.

이처럼 문제를 해결하기 위해서는 조직에 참여해야 하고 이후에는 일체의 비용을 분담하며, 결의 사항을 위반했을 시에는 상당한 금액을 납부하는 구조는 분명히 몇 전의 차지료 변동을 감당하기도 벅찬 임차인에게 이탈의 부담으로 작용했을 가능성이 크다. 특히 아무리 지주라도 공동체의 도덕을 어기면 교제가 단절되고 애경상문과 환난상구에서 제외된 현실[94]은 공동체에 대한 '배반' 행위를 제약하는 중요한 요인이었다. 이에 차지인과 차가인은 특별한 이념과 외부의 도움 없이도 전통적인 저항문화[95]에 더해진 구속적 규율로서 결속을 공고히 다질 수 있었다.

5. 맺음말

식민지자본주의체제에서 부동산을 둘러싼 소유주와 사용자의 인식 차이는 점점 커졌다. 가치가 지속적으로 상승하는 토지와 주택을 소유한 임대인은 시장의 질서에 기초하여 적극적인 이윤 추구에 나섰다. 반대로 임차인은 안정적인 주거환경의 구축을 주안점으로 삼았다. 도시화의 진전과 더불어 계급 충돌은 증가했고 주거생활개선운동은 문제적인 사회 현상으로 자리매김했다.

1921년부터 1940년까지 발생한 308건의 추이를 정리하면 첫째, 공간적

94) 일례로 차지료 인상 요구를 거부했다는 이유로 72세 노인을 구타한 안성군 공도면 불당리 지주는 공동체로부터 철저하게 배척을 당했다. 「垈地料 增加하고 不應한다고 老人 毆打, 六十一戶가 地主排斥」, 『동아일보』, 1930. 2. 20.

95) 사족 중심의 향회를 대신하여 이해관계자 일반이 참여하는 논의기구를 통해 촌락의 의견을 수렴하고 진정, 민란과 같은 집단적 행동에 나서는 형태는 조선 후기 이래 민중 저항의 전통적인 방식이었다. 유교적 민본주의에 기초한 정치문화의 변화와 민중 저항의 방정식에 대해서는 趙景達, 『植民地期朝鮮の知識人と民衆: 植民地近代性論批判』, 東京: 有志舍, 2008; 정다운 옮김, 『식민지기 조선의 지식인과 민중』, 선인, 2012; 배항섭, 「19세기 향촌사회질서의 변화와 새로운 공론의 대두—아래로부터 형성되는 새로운 정치질서」, 『조선시대사학보』 제71호, 조선시대사학회, 2014; 이용기, 「19세기 동계의 마을자치조직으로 전환에 관한 시론」, 『사학연구』 제128호, 한국사학회, 2017 참조.

으로는 대도시의 중심성이 강했다. 건수 기준으로 62.01%가 부에서 일어났다. 그 중에서도 주택의 부족 현상이 심각하고 부동산 투기가 휘몰아친 경성, 평양, 인천에서 갈등이 최고조에 달했다. 37.99%를 차지한 군·도에서는 사회간접자본의 건설과 공장 유치를 매개로 토지가치에 실질적인 변화가 생긴 특정 장소에 한하여 운동이 산발적으로 벌어졌다.

둘째, 시기적으로는 증폭된 반발이 점점 체제 내화되는 흐름이 나타났다. 주택문제가 다소 완화되었던 형성기(1921-27년)에는 개별 사안을 대상으로 36건의 저항이 단편적으로 일어났다. 발전기(1928-36년)에는 230건의 운동이 동시다발적으로 표면화되었다. 임대가격이 경제 추세와 동떨어진 경향을 보이고 퇴거 명령이 곳곳에서 남발되었기 때문이다. 소강기(1937-40년)에는 극심한 주택난, 경찰의 개입, 통제 법령의 실시를 계기로 운동이 42건으로 급감하고 신고와 조정 신청이 주를 이루었다.

셋째, 유형별로는 세 가지 형태가 상호보완적으로 전개되었다. 먼저 사회단체가 주도한 선전운동은 7건이 일어났다. 이를 통해 주택문제의 식민지적 특수성이 고발되고 투쟁의 필요성이 제기되었으며, 현지의 실태가 상세히 파악되었다. 다음으로 자조운동은 주택조합식이 7건, 대지매수방식이 15건, 도합 22건이 발생했다. 특히 조선인은 투쟁을 통해 연고자의 관습적 권리를 쟁취했다. 마지막으로 임대인의 비상식적 행위에 거부감을 드러내는 반대운동은 279건이 분출되었다. 그 가운데 임대가격의 하방 경직성과 상방 탄력성에 이의를 제기하는 흐름이 238건으로서 압도적인 비중을 차지했다.

한편 운동의 조직화에서 핵심적인 원동력은 '당사자성'이었다. 지역의 유력한 인사와 사회단체가 전면에 나서서 주민을 규합하는 사회적 방식은 양적으로 소수(52건)였을 뿐만 아니라 불황기에 집중적으로 나타나는 한시적 특성을 지녔다. 이를 제외한 대부분(219건)은 자발성과 강제성이 결합된 운명공동체의 구성이라는 자주적 방식을 통해 질서정연한 단일대오로 나아갔다. 이때 모두가 참여하는 수평적 의사결정기구의 발족과 공론의 형성, 그리고 배신 행동을 사전에 차단하고 단결력을 배가하는 구속적 규약 설정이 씨줄-날줄과 같은 역할을 수행했다.

이처럼 광범위하게 일어난 주거생활개선운동은 여타의 부문운동과 궤를 같이 하는 활동이었다. 불안정한 주거환경에 불만을 품은 임차인은 전통적인 정치문화와 구속적 규율에 기초한 자체적인 결속을 통해 집단행동에 나섰다. 그들의 저항은 구별 짓는 여러 요소로 구획된 일상의 영역에 갇힌 한계에도 불구하고 소비수단의 불균등한 분배 구조라는 자본주의 모순을 드러내고 피지배민의 생계 보장을 기반으로 작동하는 통치의 유효성에 균열을 일으켰다.[96] 사회·경제적 약자가 써 나가는 자기 해방의 과정은 생산 현장과 더불어 생활의 공간에서도 활발히 진행되고 있었던 것이다.

96) 어느 철거민의 다음과 같은 하소연은 '합법'적 공간에서 진행된 주거생활개선운동과 통치의 어긋난 관계를 상징적으로 보여준다. 「西城里 借家部落, 强制撤毁 當하고 雨中에 離山하는 千數百 家族의 慘狀(下)」, 『조선중앙일보』, 1936. 4. 17. "진정도 해봤지요. 진정이 무슨 쓸 데가 있겠오. 처음 집을 허물려 나왔을 때 동리사람이 다 들고 나서 울고불고 했는데도 그보다 더 한 진정이 어디 있겠오? 그래도 사정을 보기는커녕 이번에는 XX가 더 나왔습니다. 진정이 다 쓸 데 있나요. 법 앞에?" 시장의 질서, 혹은 체제와 불화를 일으켰던 주거생활개선운동의 내적 논리, 활동 양상, 효과에 대해서는 추후 논문에서 상세히 분석하도록 하겠다.

〈부표1〉 1921-40년 주거생활개선운동의 연표

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
1921	경성	중국인	일본인	임대가격 50-70% 인상, 인상율 조정으로 타협	『매』, 1921.02.15.	반대운동
	경성	총독부	일본인	차지인조합 결성, 불하 청원, 토지 매수	『京』, 1922.05.18.	자조운동
	평양		일본인	주택조합 결성, 연부상환 주택 분양	『京』, 1922.09.08.	자조운동
	경성		조선인	흥린건물주식회사 창립, 연부상환 주택 분양	『매』, 1921.07.14.	자조운동
	김제			주택계를 조직하여 건설 자금 마련	『매』, 1921.07.20.	자조운동
	청진		일본인	주택조합 결성, 연부상환 주택 분양	『京』, 1922.07.28.	자조운동
	부산		조선인	주택난구제기성회 결성, 여론 조성	『동』, 1921.08.07.	선전운동
	경성		일본인	주택완화회 결성, 연부상환 주택 분양	『京』, 1921.12.15.	자조운동
1922	부산		조선인	차가인조합 결성, 부당한 가격 비판	『동』, 1922.04.02.	반대운동
1923	경성	일본인	일본인	지주의 토지 매수 강권, 경찰과 유지의 중재	『매』, 1922.11.18.	반대운동
	용천	조선인		고율의 차지료 청구, 불납동맹 단행	『동』, 1923.07.17.	반대운동
	경성		조선인	도쿄차가인동맹과 노동연맹회 주도, 연설회 개최	『조』, 1923.08.05.	선전운동
	경성		조선인	逸見直造의 연설회 기획, 경찰 반대로 무산	『조』, 1923.08.05.	선전운동
	경성	경성부	일본인	차지인조합 결성, 토지 불하 청원, 토지 매수	『京』, 1925.09.22.	자조운동
	고양	조선인	조선인	과도한 차지료 요구, 불납동맹 단행	『매』, 1929.01.23.	반대운동
1924	인천	일본인	다민족	차지료 부당 인상, 불납동맹 단행	『조』, 1924.07.23.	반대운동
	마산	일본인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령, 토지 매수	『동』, 1925.05.17.	자조운동
	안성	조선인		차지료 8배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1926.10.22.	반대운동
	평양		조선인	차지료 인하 요구, 진정	『매』, 1924.09.27.	반대운동
	경성	일본인	일본인	가임 인하 요구, 일부 가주와 교섭 성공	『朝』, 1924.10.26.	반대운동
	개천	일본인		차지료 3배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1925.02.15.	반대운동
	동래	일본인	조선인	행정당국의 중재, 토지 매수	『조』, 1925.02.23.	자조운동
1925	함안	일본인	조선인	차지료 4배 인상, 불납 단행	『동』, 1926.07.04.	반대운동
	인천	일본인		통지 없이 매립공사 강행, 퇴거 불응, 진정	『조』, 1925.04.29.	반대운동
	인천	일본인		차지료 2배 인상, 탄원서 제출	『시』, 1925.08.07.	반대운동
	예산	조선인	조선인	약속 불이행, 차지료 요구, 불납동맹 단행, 진정	『시』, 1925.10.15.	반대운동
	정평	조선인	조선인	차지료 인상, 불납동맹 단행	『조』, 1932.04.03.	반대운동
1926	원산	일본인	일본인	차지료 3배 인상	『시』, 1926.06.26.	반대운동
	목포	일본인		토지 매각 요구, 지주와 협상 성공	『京』, 1926.07.04.	자조운동
	평양		조선인	임대가격 인하 요구, 선전문 배포	『조』, 1926.12.22.	반대운동
1927	평원	조선인		차지료 2배 인상, 불납동맹 결의	『조』, 1927.01.31.	반대운동
	봉산	일본인	다민족	차지료 조정 추진, 지주 횡포 선전	『중』, 1927.02.27.	반대운동
	경성		일본인	가임 인하 선전전 개시	『朝』, 1927.04.05.	선전운동
	부산		일본인	주택조합 결성, 연부상환 주택 분양	『京』, 1927.07.23.	자조운동
	재령	조선인		차지료 8-10배 인상, 지주와 교섭	『동』, 1927.08.02.	반대운동
	신의주	일본인	조선인	신간회 연계, 차지료 인하 요구, 불납과 공탁	『동』, 1927.12.06.	반대운동
1928	마산	일본인		차지료 인하 교섭	『동』, 1928.02.26.	반대운동
	무안	조선인	조선인	차지료 3배 인상, 불납과 공탁	『조』, 1928.03.06.	반대운동
	청진			신간회 연계, 차지료 인상	『조』, 1928.03.24.	반대운동
	익산	일본인	일본인	퇴거 명령, 지상권 설정 요구	『京』, 1928.03.31.	반대운동
	성천	일본인		차지료 60배 이상, 진정	『동』, 1928.06.03.	반대운동
	대구	대구부	일본인	가임 인하 요구,	『京』, 1928.07.21.	반대운동
	원산		다민족	상권 쇠락, 가임 인하 요구	『중』, 1928.07.23.	반대운동
	진남포	일본인		차지료 인상, 불납동맹 결의	『京』, 1928.08.22.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
	인천			차지료 2배 이상, 탄원서 제출	『조』, 1928.09.29.	반대운동
	원산	천주교	조선인	지주와 토지 매매 협상, 결국 무산	『중』, 1928.09.15.	자조운동
	명천	조선인	조선인	차지료 3-5배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1929.09.27.	반대운동
1929	鏡城	일본인	다민족	상공회 주도, 차지료 인하, 지상권 설정 등 요구	『朝』, 1929.09.17.	반대운동
	목포		다민족	임대가격 인하 요구, 불납동맹 결의	『朝』, 1929.10.27.	반대운동
	경성	일본인		차지료 2배 인상, 지주와 교섭	『朝』, 1929.11.08.	반대운동
	부산		조선인	가임 인하 요구	『매』, 1929.11.17.	반대운동
	원산		조선인	사회단체 주도, 가임 인하 요구	『중』, 1929.11.29.	반대운동
	경성		조선인	신간회 주도, 가임 인하 요구	『조』, 1929.11.25.	반대운동
	평양	다민족	중국인	노동단체 주도, 가임 인하 요구	『西』, 1929.11.28.	반대운동
	평양	다민족	다민족	신간회 주도, 가임 인하 요구	『西』, 1929.12.02.	반대운동
	대구		조선인	신간회 주도, 가임 인하 대책 논의	『조』, 1929.12.04.	반대운동
	밀양		조선인	신간회 연계, 가임 인하 요구, 불납과 공탁	『동』, 1929.12.06.	반대운동
	화천	조선인		차지료 2배 인상	『동』, 1929.12.05.	반대운동
	마산	일본인	조선인	차지료 인하 요구	『동』, 1929.12.09.	반대운동
	청진		조선인	신간회와 청년동맹 주도, 차가계약 개선 요구	『조』, 1929.12.12.	반대운동
	대구		다민족	가임 인하와 계약조건 개선 요구	『조』, 1929.12.16.	반대운동
	대구		조선인	번영회 주도, 불납과 공탁	『동』, 1929.12.16.	반대운동
	장성	황룡면	다민족	시장 차지료 인하 요구, 진정	『京』, 1929.12.24.	반대운동
	이원	조선인	조선인	과도한 차지료 요구, 불납	『동』, 1930.10.31.	반대운동
	안변			차지인 토지 매수	『조중』, 1936.07.02.	자조운동
	갑산	일본인		차지료 2배 인상, 불납동맹 단행, 진정	『조』, 1931.12.17.	반대운동
1930	경주	다민족	다민족	가임 인하와 불납과 공탁	『조』, 1930.01.04.	반대운동
	통영			기자구락부 주도, 상황 조사	『중』, 1930.01.10.	선전운동
	회령		조선인	신간회 주도, 가임 인하와 계약조건 개선 요구	『동』, 1930.01.19.	반대운동
	울산			민우회 주도, 가임 인하 요구, 시민대회 결의	『동』, 1930.01.23.	선전운동
	경흥		조선인	신간회 주도, 가임 인하와 계약조건 개선 요구	『중』, 1930.01.30.	반대운동
	무산		조선인	청년동맹 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1930.02.11.	반대운동
	홍원	홍원군	조선인	차지인 토지 매수 추진	『조』, 1930.02.03.	자조운동
	제주도			사회단체 주도, 가임 인하 요구	『매』, 1930.02.03.	반대운동
	인천	일본인	조선인	차지료 인하 요구	『중』, 1930.02.19.	반대운동
	성진	일본인	조선인	차지료 인하 요구, 불납동맹 단행	『동』, 1930.02.23.	반대운동
	김천		조선인	조선일보 선도, 가임 인하와 계약조건 개선 요구	『동』, 1930.02.27.	반대운동
	봉산		조선인	임대가격 인하 요구	『중』, 1930.02.26.	반대운동
	마산		조선인	상공협회 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1930.03.05.	반대운동
	익산	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『중』, 1930.04.11.	반대운동
	수원	일본인		차지료 2-3배 인상, 차지인 불응	『매』, 1931.01.24.	반대운동
	원산	조선인	조선인	신간회 연계, 차지료 4-5배 인상, 불납과 공탁	『동』, 1930.04.05.	반대운동
	평양			가임 인상, 진정	『조』, 1930.05.28.	반대운동
	홍성	다민족	조선인	신간회 연계, 가임 인하 요구, 불납과 공탁	『중』, 1930.06.21.	반대운동
	대구			가임 인하 요구	『京』, 1930.06.21.	반대운동
	대구			차지료 인하 요구, 불납동맹 단행	『京』, 1930.06.21.	반대운동
	대구		조선인	가임 인하 요구	『京』, 1930.07.06.	반대운동
	익산	일본인		가임 인하 요구, 불납과 공탁	『京』, 1930.07.09.	반대운동
	안악		조선인	가임 인하 요구	『중』, 1930.08.27.	반대운동
	종성			가임 인하 요구	『朝』, 1930.08.20.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
	원산	일본인	조선인	퇴거 명령 불응	『중』, 1930.08.24.	반대운동
	대전	조선인	조선인	차지료 2.5배 인상, 불납동맹 단행	『중』, 1930.09.03.	반대운동
	부산			임대가격 인하 요구	『매』, 1930.09.06.	반대운동
	경성		일본인	가임 인하 요구	『매』, 1930.09.06.	반대운동
	진남포	조선인		가임 인하 요구	『중』, 1930.09.07.	반대운동
	대구	일본인	일본인	부산일보 연계, 가임 인하와 계약조건 개선 요구	『釜』, 1930.09.09.	반대운동
	정주			가임 인하 요구	『釜』, 1930.09.12.	반대운동
	경흥			가임 인하 요구	『朝』, 1930.09.23.	반대운동
	과산		조선인	청년동맹과 신문지국 연계, 상황 조사	『중』, 1930.10.03.	반대운동
	청주		조선인	신간회 주도, 가임인하운동 촉성 결의	『동』, 1930.09.10.	반대운동
	담양		조선인	상업진흥회 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1930.10.11.	반대운동
	인천	일본인		차지료 인하와 불납동맹 단행	『동』, 1930.10.26.	반대운동
	원산	다민족	조선인	시민협회 연계, 가임 인하 요구	『매』, 1930.11.22.	반대운동
	합천		조선인	가임 인하 요구	『동』, 1930.11.23.	반대운동
	개천	다민족	다민족	임대가격 인하 요구	『매』, 1930.11.25.	반대운동
	해남		다민족	가임 인하와 계약조건 개선 요구, 불납과 공탁	『동』, 1930.11.29.	반대운동
	순천		다민족	노동연합회 선도, 가임 인하 요구	『동』, 1930.11.04.	반대운동
	부산			상공회의소 상황 조사	『釜』, 1930.12.06.	선전운동
	영덕		조선인	가임 인하 요구	『조』, 1930.12.13.	반대운동
	강릉			가임 인하 요구, 진정	『매』, 1930.12.19.	반대운동
	강릉	일본인		차지료 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1930.12.20.	반대운동
	부산		조선인	신간회 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1930.02.28.	반대운동
	논산	다민족		가임 인하 요구	『동』, 1931.01.08.	반대운동
	군산		조선인	군우회 주도, 상황 조사, 성명서 발표 금지	『매』, 1931.01.13.	선전운동
	안성		조선인	가임 인하 요구	『동』, 1931.01.15.	반대운동
	영동		조선인	가임 인하 요구	『조』, 1931.01.19.	반대운동
	김화	다민족	조선인	가임 인하와 계약조건 개선 요구	『조』, 1931.01.21.	반대운동
	용천	조선인		차지료 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1931.01.21.	반대운동
	신의주		조선인	신간회 주도, 시민대회 개최 결의와 무산	『조』, 1931.01.21.	선전운동
	서흥	일본인		차지료 인하 요구	『朝』, 1931.01.31.	반대운동
	여수	여수면	다민족	철거로 인한 보상 요구	『朝』, 1931.02.01.	반대운동
	진남포		조선인	신간회 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1931.01.10.	반대운동
	대전	조선인		차지료 4-5배 인상, 불납동맹 추진	『동』, 1931.02.08.	반대운동
	함주			가임 인하 요구, 진정	『동』, 1931.02.12.	반대운동
1931	홍성		다민족	신간회 주도, 가임 인하 요구	『조』, 1931.03.19.	반대운동
	경성	조선인	조선인	가임 인하 요구, 불납동맹 단행	『朝』, 1931.04.02.	반대운동
	예산		조선인	가임 인하 요구	『동』, 1931.04.06.	반대운동
	신의주	일본인		차지료 인하 요구, 진정	『朝』, 1931.04.09.	반대운동
	경성	일본인		차지료 인상과 퇴거 명령, 불납동맹 단행	『조』, 1931.04.12.	반대운동
	공주			가임 인하 요구	『동』, 1931.05.13.	반대운동
	북청	철도국		차지료 인하 요구, 진정	『동』, 1931.05.16.	반대운동
	함주	다민족	다민족	가임 인하 요구	『동』, 1931.05.23.	반대운동
	순창		조선인	가임 인하 요구	『동』, 1931.06.07.	반대운동
	광주		조선인	상업회 주도, 가임 인하 요구	『동』, 1931.06.20.	반대운동
	평양			임대가격 인하 요구	『朝』, 1931.06.21.	반대운동
	경성	일본인	일본인	가임 인하 요구	『매』, 1931.06.30.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인(주도층)	내용	출처	유형
	대구	일본인	일본인	약속 불이행, 차가인 소송 제기	『조』, 1931.06.24.	반대운동
	함흥			가임 인하 요구	『매』, 1931.06.25.	반대운동
	경성	일본인		가임 인하 요구	『京』, 1931.06.25.	반대운동
	목포		다민족	혁정·상공동지회 주도, 임대가격 인하 요구	『朝』, 1931.06.26.	반대운동
	강계			가임 인하 요구	『동』, 1931.07.31.	반대운동
	평양			가임 인하와 계약조건 개선 요구, 불납동맹 단행	『매』, 1931.08.26.	반대운동
	대구	다민족	조선인	임대가격 인하 요구	『조』, 1931.09.02.	반대운동
	보성			가임 인하 요구	『조』, 1931.09.09.	반대운동
	해주	해주읍		가임 인하와 설계 개선 요구, 진정	『동』, 1931.10.23.	반대운동
	대구	대구부	조선인	철거로 인한 보상 요구	『조』, 1931.12.01.	반대운동
1932	선산	철도국		차지료 50% 인상, 진정	『조』, 1932.04.09.	반대운동
	회령	회령군		퇴거 명령, 진정	『조』, 1932.05.04.	반대운동
	대전	조선인	조선인	차지료 4배 이상 인상, 불납과 공탁	『동』, 1932.06.14.	반대운동
	문천			차지료 인하 요구	『동』, 1932.07.15.	반대운동
	평양	평양부		차지료 인상, 불납동맹 단행, 진정	『매』, 1932.08.09.	반대운동
1933	경성	일본인		차지료 인상, 불납동맹 단행	『조』, 1933.01.29.	반대운동
	재령	조선인		차지료 2-3배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1933.05.06.	반대운동
	중화	양무학교		차지료 2배 인상, 불납동맹 단행, 진정	『동』, 1933.05.10.	반대운동
	철원	조선인	조선인	차지료 10배 인상, 결속 대항	『조중』, 1933.05.29.	반대운동
	진남포	일본인	조선인	임대가격 인하 요구, 진정	『조중』, 1933.07.01.	반대운동
	부산	일본인		차지료 인하 요구, 불납동맹 단행	『조중』, 1933.07.22.	반대운동
	경흥	일본인		차지료 인상, 지주에게 결의문 제출	『朝民』, 1933.07.22.	반대운동
	논산	강경읍	조선인	퇴거 명령 불응	『조』, 1933.08.02.	반대운동
	부산	부산부	일본인	철거로 인한 보상 요구, 진정, 부정연구회 연계	『釜』, 1933.08.06.	반대운동
	경흥	조선인	조선인	차지료 인하 요구, 불납동맹 단행	『조』, 1933.08.11.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령, 진정	『동』, 1933.08.17.	반대운동
	경성	일본인		퇴거 명령 불응	『조』, 1933.11.03.	반대운동
	경흥	일본인		차지료 인하와 계약조건 개선 요구	『동』, 1933.11.26.	반대운동
	경흥	조선인		차지료 인하 요구	『동』, 1933.11.26.	반대운동
	경흥	조선인		차지료 인하 요구, 지주에게 탄원서 제출	『동』, 1933.11.26.	반대운동
	영흥	조선인		차지료 5배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1933.12.02.	반대운동
	경흥	조선인		차지료 인하 요구, 불납동맹 단행	『조』, 1933.12.15.	반대운동
	경성	일본인	조선인	가임 인상 반대	『동』, 1933.12.28.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 4배 인상, 불납과 공탁	『조』, 1934.01.05.	반대운동
	인천	일본인		차지료 2배 인상, 불납동맹 단행	『매』, 1934.07.10.	반대운동
1934	진위	일본인	조선인	차지료 7배 인상, 불납동맹 단행, 진정 예정	『동』, 1934.01.30.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령, 불납동맹 단행, 진정	『조중』, 1934.02.14.	반대운동
	평양	조선인	조선인	청년회 주도, 차지료 인상과 퇴거 명령, 진정	『조중』, 1934.02.26.	반대운동
	평양		조선인	차지료 인하와 퇴거 반대, 진정	『동』, 1934.03.14.	반대운동
	평양	조선인	조선인	토지 매수 강권, 퇴거 불응, 진정	『조』, 1934.03.16.	반대운동
	경성	일본인		무리한 차지료 징수, 진정	『매』, 1934.03.17.	반대운동
	평양	평양부	조선인	차지료징수청부제 반대, 진정	『동』, 1934.03.29.	반대운동
	진위	조선인		차지료 3배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1934.03.31.	반대운동
	경성	사범학교	조선인	퇴거 명령 불응, 보상 요구, 진정	『매』, 1934.04.15.	반대운동
	평양	조선인	조선인	과도한 차지료와 퇴거 명령 반대, 진정	『조중』, 1934.04.23.	반대운동
	평양	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조중』, 1934.04.23.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
	평양		다민족	차지료 인상 반대, 진정	『조중』, 1934.07.05.	반대운동
	해주	해주읍		철거 명령 불응, 보상 요구, 진정	『조』, 1934.06.05.	반대운동
	청진	일본인		퇴거 명령 불응, 진정	『동』, 1934.06.17.	반대운동
	진남포	일본인	조선인	차지료 3배 인상 반대	『조』, 1934.06.26.	반대운동
	인천	일본인	조선인	차지료 인상, 진정, 적정선에서 타협	『조중』, 1934.07.12.	반대운동
	철원	일본인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령 반대, 진정	『조』, 1934.07.31.	반대운동
	대구	일본인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조중』, 1934.08.06.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 2배 인상 반대	『조중』, 1934.10.14.	반대운동
	진주	일본인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령 반대, 진정	『조』, 1934.10.21.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상 반대	『조중』, 1934.10.27.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상, 불납동맹 단행	『조중』, 1934.10.28.	반대운동
	평양	조선인	조선인	퇴거 명령 불응	『조중』, 1934.11.08.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상 반대	『조중』, 1934.11.16.	반대운동
	평양		일본인	차지료 인상 반대	『조중』, 1934.12.03.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 2배 인상 반대	『조』, 1934.12.03.	반대운동
	평양	다민족	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조중』, 1934.12.07.	반대운동
	회령	조선인		가임 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1934.12.26.	반대운동
1935	평양	일본인	조선인	차지료 2배 인상 반대	『조중』, 1935.01.18.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령, 불납동맹 단행	『동』, 1935.01.24.	반대운동
	영덕			차지료 인상 반대	『조』, 1935.02.08.	반대운동
	평양	일본인	조선인	퇴거 명령 불응	『조중』, 1935.03.05.	반대운동
	송화	조선인		토지 매수 강권, 퇴거 명령 불응	『조』, 1935.03.21.	반대운동
	인천	일본인	조선인	퇴거 명령 반대, 진정	『조중』, 1935.03.26.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 인상과 퇴거 명령 반대, 진정	『조』, 1935.04.07.	반대운동
	마산	마산부	조선인	퇴거 명령 불응	『조』, 1935.04.12.	반대운동
	수원	일본인	조선인	차지료 대폭 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1935.04.14.	반대운동
	경주	일본인	조선인	차지료 2배 인상, 차지인 소송 제기	『조중』, 1935.05.07.	반대운동
	영주	조선인	조선인	차지료 인상, 진정	『동』, 1935.05.14.	반대운동
	평산	조선인	다민족	차지료 4배 인상 반대	『동』, 1935.05.21.	반대운동
	평양	조선인	다민족	가임 인상, 불납동맹 단행	『조중』, 1935.06.14.	반대운동
	평양	일본인	다민족	토지 매수 강권, 퇴거 명령 반대	『조』, 1935.06.14.	반대운동
	평양	조선인		차지료 4.5배 인상 반대	『매』, 1935.06.21.	반대운동
	연천	일본인		차지료 8배 인상, 진정	『매』, 1935.06.27.	반대운동
	강계	일본인		차지료 2배 인상, 진정	『동』, 1935.07.10.	반대운동
	평산	조선인		차지료 인상 반대	『동』, 1935.07.21.	반대운동
	금천	일본인		과도한 차지료 반대	『동』, 1935.08.22.	반대운동
	황주	일본인	조선인	차지인 토지 매수	『동』, 1935.08.30.	자조운동
	고양	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조중』, 1935.09.22.	반대운동
	평양	조선인	조선인	차지료 5배 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1935.09.23.	반대운동
	함주	다민족	조선인	차지료 인상 반대	『조중』, 1935.10.19.	반대운동
	평양	조선인	조선인	토지 매수 강권 불응	『조중』, 1935.11.01.	반대운동
	진주	조선인		차지료 4배 인상, 불납동맹 단행	『조중』, 1936.02.04.	반대운동
	함주	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『동』, 1935.11.09.	반대운동
	평양	조선인		차지료 인상 반대	『조중』, 1935.11.16.	반대운동
	인천	일본인	조선인	퇴거 명령 불응	『조』, 1935.07.24.	반대운동
	대구			차지료 인상, 불납과 공탁	『동』, 1935.12.01.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
	옹진	일본인		차지료 3-5배 인상 반대	『조』, 1935.12.08.	반대운동
	대전	조선인		약속 불이행, 불납동맹 단행	『조중』, 1935.12.11.	반대운동
	평양	일본인		토지 매수 강권과 퇴거 명령 반대, 진정, 소송	『조중』, 1935.09.08.	반대운동
	대구	일본인	조선인	차지료 2배 인상 반대	『조중』, 1936.01.25.	반대운동
	수원			차지료 2배 인상 반대	『조』, 1936.01.26.	반대운동
	인천	일본인		차지료 2배 인상, 진정	『동』, 1936.02.20.	반대운동
	평양	조선인		차지료 인상 반대	『조중』, 1936.02.22.	반대운동
	철원	조선인		토지 매수 강권 불응	『조』, 1936.02.24.	반대운동
	평양		조선인	차지료 인상 반대	『조』, 1936.02.28.	반대운동
	원산	일본인	조선인	토지 매수 강권 불응	『조중』, 1936.03.06.	반대운동
	대구	일본인	조선인	차지료 2배 인상, 진정	『동』, 1936.03.28.	반대운동
	옹진	조선인		차지료 대폭 인상 반대	『조』, 1936.03.29.	반대운동
	평양			주택조합 결성, 주택 분양	『京』, 1936.04.09.	자조운동
	순천	조선인		차지료 2-8배 인상, 불납동맹 단행	『조』, 1936.04.13.	반대운동
	목포	조선인		차지료 2배 인상, 진정	『매』, 1936.04.26.	반대운동
	인천	일본인		차지료 2배 인상, 진정	『조중』, 1936.05.03.	반대운동
	인천	중국인	조선인	토지 매수 추진	『조중』, 1936.05.13.	자조운동
	경성	중국인	일본인	가임 인상 반대	『조중』, 1936.05.30.	반대운동
	밀양	조선인		차지료 인상, 불납동맹 단행	『동』, 1937.10.12.	반대운동
	해주	조선인		토지 매수 강권 반대, 진정	『조중』, 1936.06.17.	반대운동
1936	인천	일본인		차지료 3배 인상, 불납동맹 단행, 진정	『조』, 1936.06.17.	반대운동
	해주	조선인	조선인	매수 강권, 협상을 통한 토지 매입 추진	『조』, 1936.06.26.	자조운동
	원산		조선인	차지료 인상과 철거 시행, 불납동맹 단행	『동』, 1936.07.20.	반대운동
	진남포	일본인		차지료 3배 인상과 퇴거 명령 반대	『조』, 1936.07.29.	반대운동
	신의주	일본인		차지료 인상 반대	『조중』, 1936.08.04.	반대운동
	원산	일본인	조선인	차지료 2배 인상, 불납동맹 단행	『조』, 1936.08.07.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령 불응	『조』, 1936.08.21.	반대운동
	평양	조선인		토지 매수 강권과 퇴거 명령 불응	『동』, 1936.08.23.	반대운동
	경성	다민족		매수 강권, 협상을 통한 토지 매입 추진	『조』, 1936.09.14.	자조운동
	해주	조선인		차지료 6배 인상, 진정	『조』, 1936.09.19.	반대운동
	인천	일본인	조선인	차지료 50% 인상, 진정	『조』, 1936.09.20.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령 불응, 진정	『조』, 1936.10.23.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령 불응, 협상을 통한 토지 매입 추진	『조』, 1936.10.25.	자조운동
	대구	조선인		퇴거 명령 불응, 보상 요구, 진정	『매』, 1936.11.07.	반대운동
	평산	조선인		번영회 주도, 차지료 3배 인상 반대	『조』, 1936.11.07.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령 불응, 진정	『조』, 1936.11.18.	반대운동
	부산	일본인	조선인	차지료 인상 반대	『조』, 1936.11.20.	반대운동
	인천	일본인	조선인	매수 강권, 협상을 통한 토지 매입 추진	『조』, 1936.12.06.	자조운동
	대구			퇴거 명령 불응, 보상 요구	『조』, 1937.03.06.	반대운동
	해주	해주군		협상을 통한 토지 매입 추진	『조』, 1937.04.09.	자조운동
	인천	일본인		차지료 4배 인상 반대	『조』, 1937.04.22.	반대운동
	평양	일본인		차지료 4-5배 인상 반대	『조』, 1938.03.10.	반대운동
1937	인천	다민족	조선인	매수 강권과 차지료 3배 인상, 진정	『매』, 1937.05.05.	반대운동
	경성	일본인	일본인	가임 2배 인상 반대	『京』, 1937.05.22.	반대운동
	원산	일본인	조선인	차지료 5배 인상 반대	『동』, 1937.06.10.	반대운동
	원산	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 신고	『동』, 1937.06.24.	반대운동

연도	지역	임대인	임차인 (주도층)	내용	출처	유형
	인천	일본인	조선인	매수 강권과 차지료 인상 반대, 재판소 조정	『매』, 1937.07.11.	반대운동
	연천	일본인		차지료 대폭 인상, 불납동맹 단행	『매』, 1937.08.19.	반대운동
	함주	일본인	조선인	과도한 차지료 반대	『조』, 1937.09.22.	반대운동
	경성	경성부		철거 유예 요구, 진정	『동』, 1937.10.28.	반대운동
	정평		조선인	차지료 2배 인상 반대	『동』, 1937.11.30.	반대운동
	시흥	조선인		차지료 대폭 인상, 불납동맹 결의	『동』, 1937.12.01.	반대운동
	성진	일본인	조선인	차지료 5배 인상 반대	『동』, 1937.12.05.	반대운동
	천안	조선인		차지료 인상, 불납동맹 단행, 진정	『동』, 1937.12.07.	반대운동
	강계	조선인		차지료 2배 인상, 불납동맹 단행	『매』, 1937.12.20.	반대운동
	나진	나진부	다민족	부영시장 가임 인하 요구	『동』, 1938.01.29.	반대운동
	청진	일본인		차지료 2-4배 인상 반대	『동』, 1938.02.13.	반대운동
	인천	일본인	조선인	차지료 인상, 불납동맹 단행, 진정	『조』, 1938.03.26.	반대운동
	칠곡	일본인		차지료 2-3배 인상 반대	『동』, 1938.04.23.	반대운동
1938	경성	일본인	조선인	차지료 4-7배 인상 반대, 진정	『동』, 1939.03.16.	반대운동
	인천	일본인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조』, 1938.09.17.	반대운동
	인천	일본인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『조』, 1938.10.29.	반대운동
	춘천			차지료 2.5배 인상 반대, 진정	『매』, 1938.11.06.	반대운동
	경성	일본인	조선인	차지료 50% 인상 반대, 진정	『조』, 1938.12.22.	반대운동
	청주	일본인		차지료 3배 인상 반대	『동』, 1939.02.11.	반대운동
	경성	조선인	조선인	가임 인상과 보증금 요구, 신고	『동』, 1939.04.19.	반대운동
	부산	일본인		차지료 인상 반대, 진정 계획	『조』, 1939.04.20.	반대운동
	경성	조선인	조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『동』, 1939.06.21.	반대운동
	용천	조선인		차지료 2배 인상 반대, 진정 계획	『동』, 1939.07.09.	반대운동
	경성	일본인		가임 인상, 신고	『매』, 1939.08.09.	반대운동
1939	경성			퇴거 명령 불응, 진정	『조』, 1939.09.02.	반대운동
	경성		조선인	퇴거 명령 불응, 진정	『동』, 1939.09.10.	반대운동
	경성		조선인	강제 철거로 인한 대책 요구, 진정	『동』, 1939.09.12.	반대운동
	봉산		조선인	차지료 2배 인상 반대, 신고	『동』, 1939.09.16.	반대운동
	인천	일본인	일본인	가임 인상, 신고	『조』, 1939.10.04.	반대운동
	경성	일본인		가임 인상, 신고	『조』, 1939.10.12.	반대운동
	고원	향교		차지료 인상 반대, 진정	『동』, 1939.08.12.	반대운동
	평양	조선인	조선인	가임 인상, 신고	『매』, 1930.06.19.	반대운동
1940	경성			수선 거부, 신고	『조』, 1940.07.13.	반대운동
	인천	일본인		퇴거 명령 불응, 진정	『매』, 1940.08.31.	반대운동

비고: ① 보도된 갈등 가운데 임차인의 대응 방침을 확인할 수 있거나, 혹은 전개 과정이 구체적으로 드러나는 활동만 운동에 포함했다. ② 연도는 사건 발생 시점을, 지역은 부와 군·도를 기준으로 운동을 분류했다. ③ 다민족은 조선인, 일본인, 중국인 가운데 2민족 이상이 포함된 경우를 지칭한다. ④ 지면 관계상 사건을 제일 먼저 보도한 기사를 출처에 기재했다. ⑤ 『동』은 『동아일보』, 『매』는 『매일신보』, 『시』는, 『시대일보』, 『조』는 『조선일보』, 『조중』은 『조선중앙일보』, 『중』은 『중외일보』, 『京』은 『京城日報』, 『釜』는 『釜山日報』, 『西』는 『西鮮日報』, 『朝』는 『朝鮮新聞』, 『朝民』은 『朝鮮民報』의 약칭이다.

▮ 참고문헌

『京城日報』, 『大阪朝日新聞』, 『동아일보』, 『매일신보』, 『釜山日報』, 『西鮮日報』, 『시대일보』, 『朝鮮民報』, 『朝鮮新聞』, 『조선일보』, 『조선중앙일보』, 『중외일보』, 『平壤每日新聞』.

『京城彙報』, 『經濟情報』, 『同胞愛』, 『情報週間展望』, 『朝鮮』, 『朝鮮金融事項參考書』, 『朝鮮事情』, 『朝鮮社會事業』, 『朝鮮稅務統計書』, 『朝鮮總督府統計年報』, 『朝鮮行政』.

『國庫補助稟申』(CJA0013405), 內務局 地方課, 1929.
『平壤府豫算書類』(CJA0002739), 內務局 地方課, 1929.
朝鮮運送株式會社, 『朝鮮港灣之事情』, 朝鮮運送株式會社, 1936.
朝鮮總督府 法務局, 『昭和十六年朝鮮總督府裁判所及檢事局取扱事件表』, 朝鮮總督府, 1942.
朝鮮總督府 鐵道局, 『朝鮮鐵道四十年略史』, 朝鮮總督府, 1940.
朝鮮總督府 厚生局 社會課, 『地代家賃統制令關係資料』, 朝鮮總督府, 1942.

강만길・성대경, 『한국사회주의운동인명사전』, 창작과 비평사, 1996.
金炅一 編, 『日帝下 社會運動史資料集 제3권』, 한국학술정보, 2002.

김범춘, 「이데올로기 비판과 해방의 기획으로서 랑시에르의 정치철학」, 『시대와 철학』 제21권 1호, 한국철학사상연구회, 2010, 65-98면.
문영주, 「일제하 도시금융조합의 운영체제와 금융활동(1918-1945)」, 고려대 박사학위논문, 2004.
배항섭, 「19세기 향촌사회질서의 변화와 새로운 공론의 대두—아래로부터 형성되는 새로운 정치질서」, 『조선시대사학보』 제71호, 조선시대사학회, 2014, 99-125면.
손정목, 『日帝强占期 都市社會相硏究』, 일지사, 1996a.
_____, 『日帝强占期 都市化過程硏究』, 일지사, 1996b.
염복규, 「1920-30년대 차지・차가인 운동을 통해 본 '저항'과 '적응'의 교차 지점」, 윤해동 외, 『식민지 공공성 : 실체와 은유의 거리』, 책과 함께, 2010.
_____, 『서울의 기원 경성의 탄생』, 이데아, 2016.
유승희, 「1920-1930년대 경성부 주택문제의 전개와 대책」, 『아태연구』 제19권 2호, 경희대 국제지역연구원, 2012, 131-165면.
윤덕영, 「신간회 창립과 합법적 정치운동론」, 『한국민족운동사연구』 제65호, 한국민족운동사학회, 2010, 107-164면.
윤효정, 「신간회 운동 연구」, 고려대 박사학위논문, 2017.
이균영, 『신간회 연구』, 역사비평사, 1994.
이기원, 「1920년대 전반기 부산지역 민족해방운동의 전개와 노동자 계급의 항쟁」, 역사문제연구소, 『한국 근현대 지역운동사 Ⅰ・영남편』, 여강출판사, 1993.
이명학, 「1920-30년대 불량주택지구 개선사업의 구상과 변질」, 『민족문화연구』 제82호, 고려대 민족문화연구원, 2019, 331-363면.
_____, 「총동원체제기(1938-1945) 주택정책의 변화와 주택지경영사업의 전개—평양을 중심으

로」, 『한국문화』 제89호, 서울대 규장각한국학연구원, 2020, 339-377면.
이선민, 「1930년대 도시 노동자의 주거난과 주거양태의 변화」, 가톨릭대 석사학위논문, 2001.
이용기, 「19세기 동계의 마을자치조직으로 전환에 관한 시론」, 『사학연구』 제128호, 한국사학회, 2017, 309-358면.
趙景達, 정다운 옮김, 『식민지기 조선의 지식인과 민중』, 선인, 2012.
하명화, 「1920-30년대 초 도시 주거문제와 주거권 확보운동」, 『지역과 역사』 제12호, 부경역사연구소, 2003, 205-243면.
한상구, 「1926-28년 민족주의 세력의 운동론과 新幹會」, 『한국사연구』 제86호, 한국사연구회, 1994a, 139-182면.
_____, 「1926-28년 사회주의 세력의 운동론과 新幹會」, 『한국사론』 제32호, 서울대 인문대학 국사학과, 1994b, 193-249면.
허수열, 「日帝下 實質賃金(變動)推計」, 『경제사학』 제5권 1호, 경제사학회, 1981, 213-246면.
Axel Honneth, 문성훈・이헌재 옮김, 『인정투쟁, 사회적 갈등의 도덕적 형식론』, 동녘, 1996.
George Rudé, 박영신・황창순 옮김, 『이데올로기와 민중의 저항』, 현상과 인식, 1993.

上野洋, 『日本の住宅政策』, 東京: 彰國社, 1958.
成田龍一, 「一九二〇年代前半の借家人運動-借家人同盟を中心に」, 『日本歷史』 通号394, 日本歷史學會, 1981, 54-72面.
祐成保志, 『〈住宅〉の歷史社會學』, 東京: 新曜社, 2014.
趙景達, 『植民地期朝鮮の知識人と民衆: 植民地近代性論批判』, 東京: 有志舍, 2008.

Axel Honneth, *Kampf um Anerkennung. Zum moralischen Grammatik sozialer Konflikte*, Frankfurt/M: Suhrkamp, 1992.
George Rudé, *Ideology and popular protest*, London: Lawrence and Wishart, 1980.

【Abstract】

The Progress and Organization Patterns of the Housing Life Improvement Movement during the Japanese Rule

Lee, Myoung-Hak*

This paper presents an investigation into the progress and organization patterns of the Housing Life Improvement Movement. The study first arranged the progress of the movement: first in terms of geography, the movement spread throughout the nation with a focus on large cities where the housing issues were serious and speculative investment in real estate was overwhelming; second, in terms of time, people's resistance was gradually internalized within the system, being amplified by changes to the housing issues and policies; and third, in terms of types, the opposition movement took the lead against unjust demand with the propagation and self-help movements developing in mutual supplementation.

The study then found that the core driving force in the organization of the movement was 'identity of concerned parties.' The social method was a minority in terms of number and also temporary. Most of them moved forward in a single line in an independent approach of forming a community of destiny combining spontaneity and compulsion. Here, the establishment of a horizontal decision-making agency, formation of public opinions, and setting of restrictive rules played their roles like warp and woof.

Taking place broadly, the resistance of tenants generated such effects as revealing the contradiction of capitalism and causing a crack in the effectiveness of rule. The process of self-liberation written by subordinate subjects was also happening in the space of consumption.

Keywords: housing issue, housing policy, lease, lease holder, tenant, rule, people, resistance, political culture.

접수일: 2020.09.30. ‖ 심사일: 2020.10.07. ‖ 게재확정일: 2020.11.16.

* Ph. D. student, Dept. of Korean History, Korea Univ.