

## 일제초 개성 시가지의 변화와 개성상인의 경제 기반\*

왕 현 중\*\*

### 〈차 례〉

1. 서론
2. 한말 일제초 개성 근대 시가지 형성과 공간적 변화
  - 1) 1910년대 일제 식민지적 재편과 지배 공간 변화
  - 2) 개성지역 근대 학교 설립과 연합 집회의 장소성
  - 3) 개성시내 상공회사 설립과 상업 활동의 변화
3. 토지조사사업 이후 개성상인의 토지 소유와 상업회사의 변화
  - 1) 개성시가지 토지조사와 토지소유 현황
  - 2) 개성상인의 토지자본과 사회계층적 연결망
  - 3) 일본상인의 경제침탈과 개성상인의 대응 양상
4. 결론 : 개성시가지의 공간적 경제적 변화 특성

### 〈국문요약〉

이 연구는 한말에서 일제초기 1900~1920년대 개성 시가지의 변화와 개성상인의 경제기반을 검토하였다. 주된 논점은 첫째, 한말 일제초기 개성의 행정적 사회적 변화를 검토하여 개성 시민의 도시 생활 근거지의 변화와 상업 활동과의 관련성을 살펴보고자 하였다. 여기서 도시 생활 근거지란 전통적인 생활 기반만 가리키는 것이 아니라 근대도시로서의 변모, 즉 행정 및 법원, 경찰 등 일제의 억압적 통치를 유지하려는 제반 기관, 근대적인 학교, 병원, 우체국 등 사회적 경제적 연결망 등도 포함한다.

둘째, 개성시민의 생활 공간 변화에 큰 영향

을 끼친 것으로 1912년 개성시가지 토지조사에 따른 제반 변화를 살펴보고자 하였다. 일제의 토지조사를 통해 개성시민들이 거주하는 공간 변화, 즉 거주지 지반체계의 변화로 시가지 공간 구획의 개편으로 이어졌다. 1910년 일제의 식민지 통치기관이 개성 송도면 대화정을 중심으로 자리잡았으며, 일본인도 개성시내로 침탈해 오기 시작하였다. 개성시민들은 8천여명이 거주하고 있었고, 토지소유의 편차도 크게 있어 조선인 토지소유자는 5,680명이었지만, 1천평 이상 382명이 전체 조선인 토지의 80%를 차지할 정도로 편중이 심했다. 또한 개성 시내를 포괄하는 송도

\* 이 연구는 아모레퍼시픽재단의 학술연구비 지원을 받아 수행되었음.

\*\* 연세대학교 역사문화학과 교수, 한국근대사.

면 지역내에 전통적 상권인 북부·남부정이라는 남북축과 대화정과 서본정 등 서부축과의 길항 관계가 보여주는 공간적 변화가 있었다. 일본상인들의 개성 진출에 대하여 개성상인들은 기존의 상인들을 연결해 보려는 개성상업회의소를 비롯하여 각종 단체를 합자회사나 합명회사로 개편하면서 자본금을 키우고 영업지역도 국내외 수출무역으로 확대해 나갔다. 일본인 상권은 이후 크게 발전하지 못하고 도리어 위축하였

다. 1920년대에는 자본의 규모도 커지고 개성상인의 제2세대인 김정호 등이 새로운 경영기법으로 개성지역 상업회사를 발전시켜 나갔다.

결론적으로 개성상인의 상업활동은 개성지역 특유의 근면과 신용을 기반으로 하여 한 평의 땅이라도 자신의 이름로 등록하려는 치열한 소유권 인식을 바탕으로 했다.

핵심어: 개성상인, 개성시가지 토지조사, 개성상업회의소, 합자회사 영신사, 손봉상, 김정호

## 1. 서론

그동안 한국 자본주의 형성의 내적 기원을 찾기 위하여 조선후기이래 각종 상인의 상업 활동에 주목해 왔다. 상업사 연구에서는 전통적 기반을 지닌 상인세력이 어떻게 근대 기업가로 변신하여 활동하였는가에 주목하였다.<sup>1)</sup> 이들 중 경강상인, 의주상인, 개성상인 등이 대표적이었다.<sup>2)</sup> 개항 이후 개성상인은 안과 밖의 도전에 대해 대응해야 했다. 개성 상인과 시민층들은 조선 정부의 수탈에 대한 저항으로 자유로운 상권 보장을 위해 투쟁하기도 했다. 또한 일본의 경제적 침탈에 대하여 전국 내륙상권과 국내 산업을 보호하기 위한 경제적 구국활동을 벌였다. 한말 일제초 기업가 사례 연구가 진행되는 가운데 개성상인의 다양한 측면은 국내외 상업활동뿐만 아니라 경영·회계제도와의 비교 연구에서도 진전되었다.<sup>3)</sup>

1) 한말 일제초 상업·상인 연구로 조기준(『한국기업가사』, 박영사, 1971), 강만길(『조선후기 상업자본의 발달』 고려대 출판부, 1973)이 있다. 서울 상인과 지역별 상인계층별로 토착자본의 상업, 산업자본으로 전화한 연구도 있다(전우용, 『한국 회사의 탄생』, 서울대학교출판문화원, 2011).

2) 조선시대 개성상인과 개성에 대한 연구는 다음과 같다. 강만길, 위의 책(1973, 2018 재발행) 제3장, 개성상인과 인삼재배, 참조; 오성, 「한말 개성지방의 상포주」, 『고문서연구』 3, 1992; 고동환, 「조선시대 개성과 개성상인」, 『역사비평』 54, 2001; 양정필, 「19세기 개성상인의 자본전환과 상업자본의 성장」, 『학림』 23, 2002; 박평식, 「조선전기 개성상인이 상업활동」, 『조선시대사학보』 30, 2004; 고동환, 「조선후기 개성의 도시구조와 상업」, 『지방사와 지방문화』 12(1), 2009.

3) 1990년대 개성상인의 세부 주제는 사계치부법(四介治簿法), 시변(時邊)을 통한 연구로 진전되었다. 2000년대 각종 상업가문의 경영문서를 발굴하여 경성, 개성상인의 상업경영 연구로 심화되었다. 오

그런데 개성상인의 기존 연구에서는 몇 가지 측면이 부족했다. 우선, 개성상인의 상업활동과 생활공간이 가지는 사회경제적 기반 문제이다. 개성상인은 누대로 개성에서 세거하는 집안으로서 집안 간의 상호 연계와 연결망을 형성했을 것으로 추정되지만, 아직 구체적인 연구는 없었다.<sup>4)</sup> 또한 개성 시내 상점 점포의 현황을 비롯하여 상인들의 거주지, 상업지, 관공서 등의 위치와 분포 등을 포함하여 개성 상인의 지역적 기반이 충분히 연구되지 못했다.<sup>5)</sup> 다음으로 개성상인의 상업 활동이나 상업자본에 대한 설명은 많았지만, 한말 일제초기 개성상인의 토지 자본의 규모와 경영 측면에 대해 거의 다루어지지 않았다. 예컨대 개성상인의 삼업 투자는 상업자본 뿐 아니라 삼포(蔘圃) 등에 투하된 토지 자본과 관련성이 깊었을 것이다. 개성 상업 자본의 근거가 되는 토지자본, 고리대나 지주제 농업경영 등도 전반적으로 검토되지 못했다. 이를 해명하기 위해서는 1910년대 토지조사사업 당시 개성시가지 조사를 대상으로 하는 분석이 필수적이라 할 수 있다.

따라서 본고에서는 한말에서 일제 초기 1900~1920년대 개성 시가지의 변화와 개성상인 경제 기반에 대하여 크게 두 가지 측면을 다루려고 한다. 첫째, 한말 일제초기 개성의 행정적 사회적 변화를 검토하여 개성시민의 도시 생활 근거지의 변화와 상업 활동과의 관련성을 살펴보려고 한다. 여기서 도시생활 근거지란 전통적인 생활 기반만 가리키는 것이 아니라 근대도시로서의 변모, 즉 행정 및 법원, 경찰 등 일제의 억압적 통치 제반 기관과 더불어 근대적인 학교, 병원, 우체국 등 사회경제적 변화의 연결망 등도 포함된다.<sup>6)</sup> 둘째, 개성시민의 생활공간의 변화와 소유재산권 인식에 큰 영향을 끼친 사건으로 1912년 개성시가지

---

성, 『한국근대상업도시연구』, 국학자료원, 1998 ; 양정필, 『근대 개성상인의 상업적 전통과 자본축적』 (연세대 사학과 대학원 박사학위논문, 2012) ; 이승렬, 『제국과 상인-서울·개성·인천 지역 자본가들과 한국 부르주아의 기원, 1896~1945』, 역사비평사, 2007 ; 김윤희, 『근대 동아시아와 한국 자본주의: 공생과 독점, 이중지향의 자본축적』, 고려대학교 민족문화연구원, 2012 등 참조.

- 4) 개성상인은 어렸을 때부터 다른 상인가의 차인으로 경영수업을 배운다든지, 상호간 높은 신용을 바탕으로 하는 저렴한 시변이나 자금 융통 등이 이루어졌다. 19세기 이후 상업보다는 인삼재배로 뛰어들어 대규모 삼포 경영 추세로 변화하였다(고동환, 앞의 논문(2009), 366~371쪽).
- 5) 개항기 이후 경성, 인천, 부산 등 주요 도시를 제외하고는 다른 지방은 거의 진척되지 못했다. 양정필, 『개항기 경제변동과 개성상인의 활동』, 『역사실학회』 55, 2014 ; 이규수, 『개항장 인천과 재조일본인』 보고서, 2015 ; 이영호, 『개항도시 제물포』, 민속원, 2017 참조.
- 6) 한말 개성에는 1910년 일제의 강제병합에 따른 정치적·행정적 변화가 크게 일어났다. 대한제국기에는 경기도 개성군 개성면 등지로 편제되었던 행정구역이 1914년 전국 면리동 통폐합을 통해 개성 중심부는 송도면 13개 정으로 개편되었고 이외의 지역은 장단군으로 흡수되었다. 또한 1937년 <개성 주요 대지주의 경기도 농지 소유 현황>(출전 : 『농지개혁시 피분배지주 및 일제하 대지주 명부』 (한국농촌경제연구원, 1885, 10~115쪽)에서도 개성상인의 지주경영을 일부 엿볼 수 있다.

토지조사를 살펴보려고 한다.<sup>7)</sup> 일제의 토지조사는 개성시민들이 거주하는 공간 변화, 즉 거주지 주변 변화와 구획 공간의 개편으로 이어졌기 때문이다. 개성 시내를 포괄한 송도면 안에 전통적 상권인 북부·남부정이라는 남북축과 대화정과 서본정 등 서부축과의 길항관계가 보여주는 공간 변화에 주목해 보려고 한다. 다만 대상 시기는 1900년대 이후 1930년 부제 실시 이전으로 한정하려고 한다. 그리하여 본 논문에서는 해당시기 개성시가지의 변화를 살펴보는 가운데, 개성상인의 상업 활동이 일본 상인과의 대항하며 자본주의 기업경영으로 전화되었는지를 살펴보려고 한다.

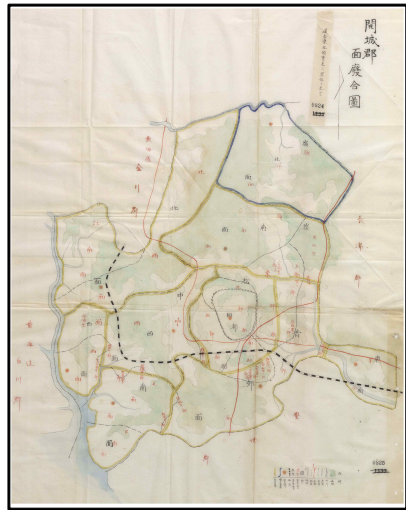
## 2. 한말 일제초 개성 근대 시가지 형성과 공간적 변화

### 1) 1910년대 일제 식민지적 재편과 지배 공간 변화

1900년대 개성의 도시적 양상은 1894년 갑오개혁 전후에 작성된 읍지에서 지리정보를 비롯하여 면적과 산업 상황, 거주민의 분포, 그리고 각종 인문지리적 정보들을 통해서 알 수 있다.

우선 갑오개혁기에는 서울을 중심으로 하는 4개 우수부 중의 하나인 개성우수부로 개편하려고 하였다. 전국 330여개 지방을 23개 부제(府制)로 재편하여 성관찰부로 변경하였고, 1896년 13도제로 다시 개편하여 개성군은 경기도로 편성되었다. 1906년에는 개성부윤을 폐지하고 군제로 복귀하고 동부, 서부, 남부, 북부의 4부면으로 개편하였다. 일제강점기 이후 1914년 지방제도 개혁으로 송

<그림 1> <개성군 면폐합도>  
(1914.1.10. 국가기록원소장)



7) 개성지역 토지조사사업과 도시 거주지, 그리고 토지소유자 현황 자료로서 국가기록원에 소장된 개성시 송도면 『토지조사부』와 『지적원도』 등을 활용하였으며, 또 『개성안내기』(개성신보사, 1911년 4월 발행), 『개성 송도면 면지』(1926) 등 관련 자료를 참조하였다. 한말 일제하 토지제도와 지주제에 관해서는 왕현중, 『한국근대토지제도의 형성과 양안-지주와 농민의 등계기록과 변화』(혜안, 2016) 9장, <일제의 토지조사사업 실시와 경기 지역 지주제의 재편>(445~519쪽), 참조.

도면(松都面)으로 개칭하고 13개 정(町) 등 일본식 지방구획으로 전격 개편하였다.<sup>8)</sup>

이러한 개성 행정구역의 개편은 개성시민들의 생활 공간 인식에 큰 영향을 끼쳤다. <그림 1> 자료는 1914년 이후 도·군·면·리의 개편을 보여준다. 붉은 색 글씨는 폐합이전의 지명을, 검은 색 글씨는 폐합 이후의 지명을 보여준다. 개성의 중심부에 위치한 송도면의 영역은 성곽 안쪽의 북부면을 비롯하여 동부면과 남부면 및 서부면의 대부분을 포괄하고 있다. 반면에 동쪽 지역에 위치한 청교면은 팔자동리와 태묘리를 비롯하여 경방리, 도유리, 광장리, 구리대리, 미조정리, 관전리 등의 일부를 송도면에 내어 주었다. 이는 1906년 당시 4개면을 가운데 기존 개성의 중심부를 송도면 하나로 통·폐합한 것으로 보인다.<sup>9)</sup>

그러면 개성군 송도면 아래 각 정(町)의 구획을 알아보자.<sup>10)</sup>

<표 1> 개성시가지 면정리 개편(1914)

	종래명칭	구역	정 이름		종래명칭	구역	정 이름	
1	서부면	館前里 일부	대평정(大平町)	8	동부면	京坊里 일부		
2		館前里 일부	서본정(西本町)			八字洞里 일부	동본정(東本町)	
	북부면	城架里 일부				太廟里 일부		
3		서부면	館前里 일부			남산정(南山町)	京坊里 일부	
	4	남부면	九里介里 일부		9	북부면	池波里 일부	지정(池町)
彌造井里 일부			梨井里 일부					
5	郭莊里 일부		궁정(宮町)		10		池波里 일부	고려정(高麗町)
	九里介里 일부						梨井里 일부	
6	郭莊里 일부	경정(京町)	11	禮賓里 일부	북본정(北本町)			
	都助里 일부			남본정(南本町)		城架里 일부		
6	都助里 일부	남본정(南本町)	11			池波里 일부		
	彌造井里 일부			梨井里 일부				

8) 1930년 10월 전국 부제 실시로 개성부로 개칭하고 1938년 4월 개풍군 일부를 편입하여 4개 정을 늘려 17개정으로 되었고, 1945년 8월이후 정을 동으로 개칭, 1949년 군에서 다시 개성시로 고쳤다 (개성인회, 『개성』 예술춘추사, 1970, 68쪽)

9) 경기도장관, 「경성군 외 5군 면폐합에 관한 건」, 지령안(1914.2.27.).

10) 『조선총독부관보』 1914년 4월 27일 520호, <경기도 고시 10호, 개성군 내 동도면정의 명칭 및 구역>.

7	북부면	九里介里 일부	원정(元町)	12	4개면	城架里 일부	대화정(大和町)
		館前里 일부		13		梨井里 일부	만월정(滿月町)
	京坊里 일부	禮賓里 일부					
	동부면	太廟里 일부		城架里 일부		13개정	
八字洞里 일부							

개정 송도면 13개 정별 구획은 1912년 토지조사사업 당시 작성된 지적원도를 통해 구체적으로 알 수 있다. 여기서는 토지측량에 기초한 개성 지역 지도를 통해서 알아보자.<sup>11)</sup>

13개 정 의 위치는 원을 그리며, 제일 동쪽에 원정, 동본정, 그리고 아래쪽에 경정, 그 왼쪽으로 궁정과 남산정이 나란히 있다. 가운데는 남본정 위로 남대문이 위치하며 그 위로는 북본정과 자남산 아래쪽에 지정 등이 위치해있다. 이렇게 보면 남대문을 중심으로 하여 북남축으로 북본정과 남본정이 있으며 동서축으로 대화정과 서본정이 이어져 있는 구획이라고 할 수 있다.

그리고 토지조사사업 이후 개편된 면별 인구의 변화는 다음과 같았다.

〈표 2〉 지방제도 개편 후 송도면 인구 및 경지 현황(1914)

	구면명	호수			인구수			경지면적			지세액
		일본인	조선인	합	일본인	조선인	계	전	답	계	
1	동부면	8	1,318	1,326	37	7,447	7,484	33.4	4.8	38.2	82
2	서부면	107	678	785	375	3,215	3,590	47.5	3.4	50.9	110
3	남부면	3	2,064	2,067	9	10,012	10,021	31.2	2.3	33.5	72
4	북부면	232	2,875	3,107	1,052	14,845	15,897	100.2	10.9	111.1	239
	합계	350	6,935	7,285	1,473	35,519	36,992	212.3	21.4	233.7	503

송도면 통합이전의 상황으로 기록한 자료에 의하면, 4개 면에서 일본인 350호, 인구 1,473명이고, 조선인은 6,935호, 인구 35,519명이다.<sup>12)</sup> 이는 1789년 개성부 4개 부의 호수 6,045호, 인구 27,569명이 125년이 흐른 후 1914년에는 호수로는 약 20% 증가, 인구수로도

11) <개성>지도(J099-010-006-001)는 국립중앙박물관 소장본이다. 1910년대 가장 정밀한 지도로 시내의 각종 기관이 표시되어 있어 상세한 개성 시가지 위치 정보를 알 수 있다.

12) 도표상 1) 동부면 전부(경방, 태묘, 팔자동리 각 일부 제외), 2) 서부면 전부(관전리 일부), 3) 남부면 전부(미조정리, 구리내리, 광장리, 도조리 각 일부 제외), 4) 북부면 전부 등으로 되어 있다.

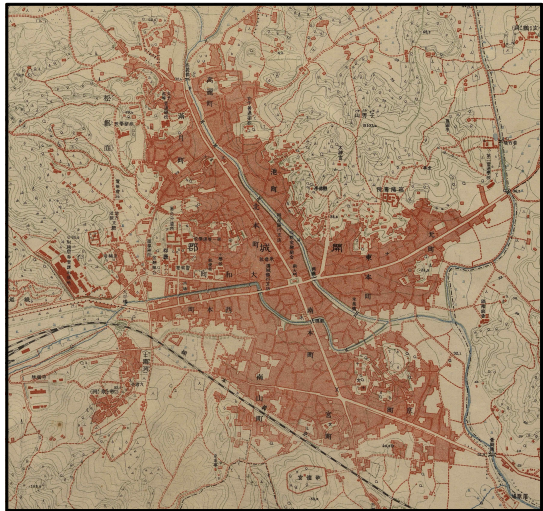
34.2%가 증가한 것이다.<sup>13)</sup> 이후 1926년 통계와 비교하면, 일본인의 경우 1,355명이고, 조선인은 41,658명, 기타 외국인이 175명 등 43,188명으로 나타났으므로 이 통계기록 이후 12년 후에는 일본인의 경우 도리어 118명 줄어들었으며, 조선인의 경우에는 4,666명이 늘어났음을 알 수 있다.<sup>14)</sup> 일제강점초기 1914년 당시 개성 시내에서 일본인의 비중은 전체 인구의 4%에 불과했다.

1910년대 이후 일제 식민지 공간은 식민통치기구가 자리잡게 되는 관청구역이라고 할 수 있다. 개성

서쪽에는 개성역, 재무서, 지방법원, 면사무소, 금융조합, 군청, 헌병분견소, 경찰서 등이 배치되었다. 개성은 1897년 부윤이 설치되고, 1906년 11월 경에 군으로 개칭되었는데, 또 1911년에 개성군청이 재무서를 병합하였다. 당시 군수는 박우현(朴宇鉉)이었다.<sup>15)</sup> 개성경찰서도 비슷한 변천을 겪었다. 1895년 5월이래 점차 일본거류민의 증가로 인하여 1903년에는 경찰 주재소를 두고 1908년 12월 경찰서로 독립 되었다.<sup>16)</sup> 개성구 재판소는 1909년 2월 한국 법부에 속한 구재판소로 설립되지만, 같은 해 11월 통감부에 이속하고, 총독부로 소속을 옮겼다.<sup>17)</sup>

개성수비대는 청일전쟁 당시 병참선을 부설하기 위한 것이었고, 러일전쟁의 개시때 병참사령부를 두고 1906년부터 수비대, 1910년대에는 대대급이었다. 또한 개성역은 1903년 군

〈그림 2〉 개성시가지도(1916)



13) 1789년 『호구총수』에 기록된 거주 호수와 인구수와 비교한 것이다. 1914년 일본인은 전체 송도면 인구의 4%를 기록할 정도로 많은 1,473명이므로 큰 비중은 아니며 도시인구가 크게 변화한 것이 주목된다. 조선 후기 개성부 행정구역 개편에 대해서는 김태웅, 「조선 후기 개성부 재정의 위기와 행정구역 개편」, 『한국사론』 41·42, 1999, 686~687쪽, 참조.

14) 『開城郡 面誌-松都面』(開城 : 開城圖書館, 1926) 1~2쪽.

15) 『開城案内記』 1911년, 75쪽.

16) 『제조선내지인 신사명감』, 464쪽 ; 위의 책(1911), 75쪽.

17) 당시 구재판소에는 일본인 판사 우쓰이(臼井水城)와 한국인 판사 윤학영(尹學榮)이 있었다(『조선 인사흥신록』 우쓰이(臼井水城) 설명조, 61쪽 ; 『개성안대기』, 76쪽).

용철도감부의 개성역으로 되어 1905년 11월부터 일반 하객을 취급하게 되었다.<sup>18)</sup>

한편 식민지 통치기관을 배경으로 하여 개성시내에 일본인 이주민들이 거주하고 있었다. 개성거류민회는 거류민의 자치기관으로서 1899년 6월 창립하였고, 제1대 총대(總代)로서 이시바시(石橋耕雲)였고, 이후 11대로 총대로서 오카모토(岡本豊喜) 등이 1909년부터 중임하였다.<sup>19)</sup>

이렇게 1910년대 개성 군내의 행정구역의 변화는 개성시민에게 생활 공간에 큰 영향을 끼쳤다. 1914년 행정구역 개편으로 일본인들이 대다수 거주하고 있는 지역이 아님에도 불구하고 일률적으로 일제식 정제(町制)가 도입된 것이 커다란 충격이었을 것이다.

## 2) 개성지역 근대 학교 설립과 연합 집회의 장소성

한말 개성 지역에 새로운 변화를 가져온 것은 신식학교의 설립이었다. 우선 공립 개성보통학교 본교는 1898년(광무2) 11월 11일 처음으로 공립소학교로 설립되어 용이하게 실적을 거두어 1907년 4월 1일로 학부 지정 갑종 공립보통학교가 되어 일본인 교사를 배치하고 조선인 교사를 증원하였다. 1907년 교사를 신축하고, 1909년에 여자부를 두어 지방의 모범 학교로 성장하였다고 한다. 학급수는 6학급, 생도 259명, 남학생이 183명, 여학생이 76명이었다. 학교장은 박우현 군수가 겸임하였고, 1학년부터 4학년까지 및 보습과가 있었다.<sup>20)</sup>

개성지역 민간 학교로서 대표적인 한영서원(韓英書院)은 기독교 감리교회에 속하였고, 1906년 조직을 변경하고 규모를 확장하였다. 수학 연합을 소학과 6년 고등과 3년으로 연장하고 대한제국에서 외부차관을 역임한 윤치호를 교장으로 하여 미국인 선교사와 함께 이를 경영하게 하였다. 1911년 학급수 9개, 생도수 323명, 직원수 13명, 그 외 분교를 5개나 두었다.<sup>21)</sup>

또한 1905년에 설립된 배의학교(培義學校),<sup>22)</sup> 1906년에 설립된 보창학교(普昌學校), 승

18) 1906년 경의선 철도 부설을 통해 인천에서 이어지는 해로 강로의 노선이 서울을 기점으로 하는 경의철도 연선으로 바뀌어 개성역을 경유하는 물화 이동이 활발해졌다(정재정, 『한말 일제초기(1905~1916년 철도운수의 식민지적 성격(하))』, 『한국학보』 29, 1982, 155~158쪽, 참조).

19) 개성거류민회 총대는 田結安三郎, 北里好平, 檜垣雪三郎, 長田信藏, 檜垣雪三郎, 石橋新, 長野普, 石橋新, 長野普 등 7인으로 10대를 거쳤다(『개성안내기』, 77쪽).

20) 『개성안내기』, 53~54쪽.

21) 교사진은 다음과 같았다. 교장은 윤치호, 敎頭는 미국인 왓슨(W.A.Wasson, 한국명王永德), 교사는 미국인 웨임스(C. N. Weems), 岡本豊喜, 李圭宣, 林亭植, 白雲祥, 尹圭善, 金鑽現, 李容俊, 朴圭萬, 柳百熙, 鄭源浩 등이다(『개성안내기』 53~54쪽 ; 『고려시보』 1933년 12월 6일 4면 <27주년 약사> 참조).

22) “今我國文明之漸이 果非我培義學校며 富强之基가 亦非我培義學校歟아 惟我學校가 有如此重大之關

명학교(崧明學校) 등이 있었다. 여학교로는 호수둔여숙(好壽敦女塾)은 미국 감리교회에 속한 종교재단 학교로서 1904년 개교하여 1908년 대교사를 신축하고 교사를 증원하여 규모가 커졌다.<sup>23)</sup> 정화여학교(貞和女學校) 설립은 교장 김식(金式)에 이어 1910년부터 김정혜(金貞蕙)가 크게 기여했다.<sup>24)</sup>

일본인 거류민회에서 창립한 학교로는 개성심상고등소학교인데 1902년에 창립되었다. 일본인 교장이 부임하여 아동이 점차 증가하여 1906년 교사를 신축하고 1907년에 제4회 졸업생을 배출하였다. 또한 1902년 정도중(淨土宗)이 경영하는 고등소학 정도 교육을 실시하는 개성학당(開城學堂)이 설립되어 1909년에 상업과를 설치하였다. 이 학교 졸업 후에 관에 나가거나 유학 중인 자가 다수라고 하였다.

그런데 이렇게 개성 지역에 많은 학교가 설립된 배경에는 1906년 6월에 결성된 '개성교육총회'의 영향이 컸다. 1906년 6월 <개성교육총회취지서>에는 “오늘날 최대 급무자가 반드시 먼저 학교를 세우고 교육을 보급하는데” 있다고 하면서 국민이 되어 국민의 의무를 알지 못하는 현실을 개탄하였다.<sup>25)</sup> 개성교육총회는 개성지역 사립학교 설립운동을 주도하는 중심단체였다.<sup>26)</sup> 회장 이건혁(李健赫)을 비롯한 다수 회원들은 강연회를 개최하여 교육 중요성을 알리고 관내 사립학교의 재정적 지원도 도모하였다.

이러한 개성지역 신식교육의 발흥하는 모습은 당시 각 학교간 연합학교의 집회행사에서 짐작할 수 있다. 1906년 9월 23일에는 개성부 사민(士民)들의 주도로 고종황제의 만수성절을 경축하기 위한 행사가 개최되었다. 개최 장소는 경덕궁(慶德宮)이었다. 이 곳에 개성부윤과 일본 관헌, 각급 학교의 학도와 대소인민이 운집하여 무려 만여 명에 이르렀다고 한다. 개성학당, 배의학도 등 각급 학교 학생들이 참석하는 모습은 당시 대한매일신보를 비롯한 여러 신문에서 상세하게 다루었다.<sup>27)</sup> 1908년 3월에도 개성학당, 배의학도, 중경의 숙

---

係고 有如彼重大之義務 豈可斯須置忽 不思所以 誠勵維持之方乎 獨力이 不足以舉重이 오 隻行이 不足以致遠故로 學校之興隆이 必有待於有志君子의 熱心贊成也니 孰無愛國誠이며 孰無愛國心이리오”(『대한매일신보』 「개성부 사립 배의학교 취지서」, (1906.8.24.).

23) 1913년 3월 호수둔 1회 졸업식에서는 졸업생을 10명을 배출하였고, 1915년 3회 졸업 당시 고등학교 73인과 소학과 216인, 교사 17인이었다(『호수둔백년사』 1999, 74~77쪽 ; 『매일신보』 1915년 3월 24일 기사).

24) 교장 김정혜는 조부가 개성 북부에 살았던 현감을 지낸 梁成鎭이며 부친은 해주에서 무역으로 거금을 번 梁在川이고 1868년 그의 둘째딸로 태어났다. 경기도에서 손꼽는 거부로서 시조부는 부사를 지낸 金鼎實이었다(박용욱, 「한말 여성운동의 특성과 여성의 사회진출」, 『국사관논총』 83, 1999, 119~121쪽 ; 『매일신보』 1915년 10월 24일 기사 참조).

25) 『대한매일신보(국한문)』, 1906.06.28., '開城教育總會趣旨書', 발기인은 尹應斗, 朴襄陽, 姜助遠 등이다.

26) 김형목, 「한말 경기도 사립학교 설립운동의 전개와 성격」, 『한국독립운동사연구』 32, 2009, 137~138쪽.

(塾), 사령부야학교(司令部夜學校) 등 모두 550여 명의 학교 학생들이 대거 참여했다.<sup>28)</sup> 이후 경덕궁은 각급 학교에서는 매년 추계운동회를 개최하는 장소로 이용되었다. 1908년 10월 24일 개성배의학교 주최로 경덕궁에서 개최되었고, 이러한 추계운동회에 개성학교와 학도 부형, 다양한 사람들이 후원자로 참여하였다.<sup>29)</sup>

이때 개최된 연합대운동회의 사례로는 1907년 11월 9일 토요일에 개최된 만월대 연합 집회를 들 수 있다. 이때 각급학교 학도들로서“公立普通學校와 開城學堂과 孟東義塾과 培義學校와 韓英書院과 春雨學堂과 永昌, 普昌, 山松明(=崧明), 光明, 西湖, 等 各學校學徒” 등 7~8백명이 모였다. 이 연합운동회를 두고 기백년래에 처음 있는 성황(盛況)을 보였다고 말할 정도였다. 1908년 4월 28일 개성 만월대에서 춘기 대운동회가 개최되어 공립보통학교, 개성학당 등 10개 학교에서 897명이 참석하였다.<sup>30)</sup>

이렇게 주기적으로 개최된 연합대운동회는 1909년 5월 1일에 정점을 기록했다. 이때 개최 주관은 개성학회에서 담당하였다.<sup>31)</sup> 해당 기사에 의하면, 운동회를 개최한 장소는 개성군 남부 반구정(反求亭) 전이었고, 개성군내 관립 보통과 사립 맹동학교 등 18개 학교, 두라·정화 여학교, 일본인 공립학교 등 21개 학교 생도 1,667명이나 참석하였다. 여기에 각학교 직원, 관리 및 경향 각 회사와 외국 신사 수천인, 관광하는 사(士)와 녀(女)를 포함하여 약 10만명에 이르렀다고 하였다. 이때 각급 학교의 참여 학생 및 교직원을 포함하여 약 2천여명에다가 과장된 숫자이지만 10만명에 이르렀다고 할 정도로 연합운동회의 규모가 매우 컸음을 알 수 있다. 이 연합운동회는 단오에 개최된 것으로 행사장에 태극기를 게양하고 또 폐막 때 만세를 삼창하였다는 점에서 보면, 개성시민과 학생들은 연합집회를 통하여 민족정신을 고양하였음을 짐작할 수 있다.

이러한 개성지역 학교의 연합운동회는 각급 학교 교사의 개축과 더불어 신식교육의 학

27) 『대한매일신보(국한문)』, 1906.09.23., ‘敬德宮慶祝’.

28) 이날 12시에 개성상업회의소에서 경축예식을 시작하여 하오 1시에 남문루상에서 시민합동경축회(士民合同慶祝會)를 거행하였으며, “其中에 愛國思想으로 含淚 訕는 者도 有하고 崇呼萬歲소리에 天地震動訕는 듯”하였고, 하오 6시부터 제등식을 갖고 종로상에서 개성학회와 상업회의소, 각학교가 연합하여 망궐례(望闕禮)를 거행하였으며 11시까지 경축하였다고 한다(『대한매일신보(국한문)』, 1908.3.13., “慶祝盛況”).

29) 『대한매일신보(국한문)』, 1908.10.28., ‘培校運動’.

30) 『대한매일신보(국한문)』, 1908.10.28., ‘開校運動’.

31) 1906년 이래 개성 교육 개혁을 주도하였던 개성교육총회는 1908년 2월 개성학회로 명칭을 개칭하였다(『황성신문』 1908.2.22., ‘開城教育總會를 開城學會로 改稱’ : 1908.2.12., ‘總會風波’ : 1908.2.23. ‘猶有未滿’ : 1909.5.5. ‘開城運動盛況’).

도들이 개성지역의 새로운 교육 학풍을 조성하였다. 또한 개최 장소가 1908년 경덕궁에서 만월대로 그리고 반구정 등으로 확대되는 추세를 보였다. 이는 신식 학교 교육의 체육활동의 연장선에서 근대 시민의 오락, 체육의 장소로서 장소적 의미라는 변화를 보였다. 이는 근대 시민의 축제로서 근대 체육공원의 장소적 의미를 부여해 줄 뿐만 아니라 개성 시민들에게 애국계몽운동을 전개하는 공간으로서의 의미도 충족하고 있었다고 할 수 있다.<sup>32)</sup>

### 3) 개성시내 상공회사 설립과 상업활동의 변화

1910년대 이후 개성시내 각종 상업시설과 상회사의 상업활동에 대해 알아보자. 우선 개성사람들은 고려조가 망한 이후 불사이군(不事二君)이라는 신조로 관직에 오르지 않고 상업에 종사하는 경향이 많았다. 지리적인 위치가 별다른 항구도 없고 교통이 좋지 않음에도 불구하고 상업이 흥하게 된 원인은 나름 개성사람들의 근면(勤勉)에 기인한다는 평가도 있다. “開城은 역사상으로 보아 高麗의 舊都이니 정치적 경제적 중심지이었다.....開城인은 불가피적으로 정치적 圈外에서 殖産起業의 방향으로 다름질 하지 안이하면 안이되게 되었다. 爾來 오백년간 이 방면에 全精力을 集注하여 그 세력을 全鮮의 扶植하고 광대한 시장을 독점하게 되었다”고 하였다.<sup>33)</sup> 이렇게 개성상인들은 식산기업적인 방향으로 나아가 뛰어난 상업술과 송도사개치부법 등으로 북부 경기로부터 남부 황해도에 이르기까지, 또 전국적인 상권으로 뻗어나간 송상(松商)이었다. 이는 실로 수백년이래 개성상인들의 축적된 상업 연결망을 통해 이루어진 것이고, 조선각지에 비하여 탁월한 부력을 가졌다는 평판이 있었다. 1911년 현재 1만원 이상의 자산을 가진 사람이 200명을 넘는다고 할 정도였다. 특히 인삼경작과 같은 업종에서는 충분한 힘을 다해 부근 20~30리이내에 자본을 투여한다면 개성의 장래에 더욱 부력을 증식시킬 수 있다고 전망하고 있었다.

그러면 1910년대에 개성의 주요 상품 유통과 상업 회사 상황을 구체적으로 살펴보자. 우선 주식회사 한호(漢湖) 농공은행 개성지점을 비롯하여 합명회사 개성사(開成社), 주식회사 도교시장(都橋市場),<sup>34)</sup> 개성지방금융조합, 삼업조합, 개성농회 개성지회, 개성상업회의

32) 1909년 8월 17일 한영서원장 윤치호, 대성학교 총교사 장응진 등이 청년학우회를 조직하였다(『대한매일신보(국한문)』, 1908.10.28., ‘青年界喜信’).

33) 『별건곤』 34호, 〈新裝한 舊都 開城行進曲(地方紹介...其三)〉(1930.11.01.) 62~63쪽.

34) 개성 남본정 38번지에 위치한 도교시장(주식회사)은 1917년 10월 4일 나카다(中田市五郎), 카나이(金井祥助), 태명삼(泰柄三), 신명숙(申明淑), 오카모토(岡本豊喜) 등이 함께 상업등기를 신청하였다(『조선총독부 관보』 1550호, 참조). 나카다는 개성일대 남본정을 비롯하여 17개소에 총 2,741평을 소유하고 있었고, 카나이도 19필지 1,327평을 소유하고 있었다.

소 등 많은 상회사가 있었다.

〈표 3〉 1910년대초 개성지방 주요 상업 협의회 일람(1911)

	상호명	임원	상황	비고
1	주식회사 한호농공은행 개성지점	지점장 오사카(小嶋島鏡)	1907.3.1. 개업	정부 특별대하금, 장기 대부, 일반 은행업무
2	합명회사 개성사(開成社)	사장 이건혁(李建赫)	1907.5. 창립	면사, 목면, 금건, 마포 수입
3	주식회사 도교시장(都橋市場)	사장 나카다(中田市五郎)	1909. 창립	시장업 운영
4	개성지방금융조합	이사 사토(佐藤長五郎)	1908.1.6. 설립	농업자금 대부, 생산물 위탁판매, 창고보관 종묘 비료 농구 공동구입, 정 부에서 1만여 무이자대 하금, 창고 신설, 위탁판 매, 창고보관
5	삼업조합	조합장 손봉상(孫鳳祥) 부장 강필만(姜必萬)	1911.2. 창립	정부 자금 10만원 저리 대하, 조합원 백명
6	조선농회 개성지회	회장 이건혁	1909.1. 창립	만월대 부근 과수원을 설립하여 포도 임금, 이 도 등 과수 재배 모범.
7	개성상업회의소	회장 손봉상	1907.10. 설립	조선인 상업 통일기관

개성상업회의소는 1906년에 개성상업가의 발의로 회원을 조직하여 상업회의소를 설립하여 대한제국시 농상공부의 설립 인가를 받아 시작하였다. 순종황제는 1909년 서순(西巡) 당시 상업회의소를 장려하기 위하여 금화 1천원을 하사하기도 하였다.<sup>35)</sup>

그러면 1910년대 개성시내에서 영업을 하고 있었던 주요 상점들의 위치와 활동 내역을 알아보자. 1910년대 개성 상인들의 상점, 혹은 회사에 대해 『조선상업총람』에서 상세하게 찾아볼 수 있다.<sup>36)</sup>

35) 『통감부문서』, 9, 한국황제서순관계서류, (62) 황제폐하의 순행일지, 1909년 2월 2~3일조.

36) 『조선상업총람』 (내외상품신보사, 1915년 8월 발행), 72~110쪽, 참조.

<표 4> 개성 시내 주요 상점 개설 상황(1915년 현재)

	상호명	주소	구성원	활동 내역
1	합자회사 영신사 (永信社)	북부 성거리 양 시장 30통 1호의 1호	사장 1인, 총무원 1인, 감사역 2인, 지배인 1인	1910년 창립(*1908년 창립 수 정), 개성 유일의 대상업기관 (자본금 1만원),
2	강명옥 자전거포	송도면 북본정 상문의(商門外)	강명옥(姜明玉)	20년전부터 잡화상점 운영, 10 년전 동점 개설,
3	개성삼업조합	개성군	조합장 손봉상(孫 鳳祥), 부장 김익 환(金益煥) 이사 김득형(金得炯), 황주동(黃柱東), 고수후(高壽厚), 김기형(金基炯), 회계 공성학(孔聖學),	67년 전(윙희년간), 삼업 경작 개발, 종사, 비료 협동조합, 조 합원에 편의제공
4	김영환 지전 (紙塵)	송도면 북부 지 정 35통 2호	김영환(金永煥)	22세에 지물상점 개설
5	지물상점 (紙物商店)	송도면 북본정 1통 6호의 5	이세원(李世元)	황해도 신막 잡화점 개설, 개성 에 개설
6	건유혜상점 (乾油鞋商店)	남문내 성거리 1 통 1호	김영식(金英植)	본래 경성인, 1913년 개성군
7	철물상	개성 남대문내 2통 1호	박준호(朴竣浩)	수출입물품의 변창
8	송남서관 (松南書館)	개성군 남대문 내 발곡 5통 1 호의 1	이원백(李元伯)	거금 10년전에 본군내 중앙지 에 창설, 송남서관으로 개칭
9	대창양화점 (大昌洋靴店)	개성군 남대문내	구본실(具本實)	미곡무역 종사, 개성시내와 황 해도 각지방
10	송남관 (松南館)	송도면 북본정 안곡 37-1	김금봉(金今鳳)	조선요리업에 착수, 5년전 송남 관 간판
11	잡화상 (雜貨商)	개성군 남대문내	박정익(朴貞益)	황해 평산군, 7년전부터 내외잡 화상점 개설
12	청포전 (靑布塵)	남부 9리거리 28 통 5호	김규용(金圭鏞)	16년전부터 상업 종사 10년전 에 상점 개설
13	선미과자제조소 (鮮美菓子製造 所)	송도면 대화정 가곡 40통 2호	강주경(姜周卿)	거금 5~6년전에 탄면(彈綿) 영업 개시
14	중경과자제조 소(中京菓子製 造所)	송도면 대화정 가곡 42통 4호	한응교(韓應敎)	거금 5~6년전에 미상(米商)을 시작
15	상(商)	개성군 남대문내	진병안(秦柄顔)	상업을 종사, 1차로 포목상 개설
16	개성과자제조소	송도면 가곡동 40통 2호	이규환(李奎煥)	4년전 과자제조 견습, 독립
17	신창양화점 (信昌洋靴店)	개성군 개성동	손계중(孫啓中)	

18	백재일상점	개성군 남문외	백재일(白在日)	상업가 후에, 7년전 잡화상 개시
19	토다사진관	개성군 대화정	토다(戶田友次郎)	1906년 조선에 도래, 개성에서 사진 및 기계영업
20	주단포목상	송도면 서본정 2-5	임영수(林英洙)	포목상 10여년간 경과, 금년(1915)부터 개설
21	포목상	송도면 북본정 4통 10호-2	장성한(張成漢)	10년전에 소매상 개설, 금일에 1층 확장
22	미곡상점	송도면 서본정 2통 3호의 25	집주 최중상(崔擘祥), 총무 김수동(金壽東)	1913년 8월 개설
23	만물상점	송도면 서본정통	윤덕원(尹德源)	20세기후 4~5년간 경인무역상업에 종사
24	직수입어상(直輸入御商)	송도면 남정 1통 1호-4	서영진(徐榮珍)	7~8년전 소매상점 개설
25	주단포목상	남대문내 은교 4통 10-7	김창훈(金昌勳)	거금 23년전부터 상업 종사, 10여년전에 소매상점 개설
26	송로본점(松露本店)	송도면 고려정 교동 56통 3호	손우재(孫友在)	다년간 경인간 무역상 종사,
27	치술원(齒術院)	송도면 지정 4통 8호	이희서(李熙瑞)	1909년 일본 유학, 치술 연구, 1913년 귀국
28	주단포목상	남대문내 가곡구 2통 2호-5	김규섭(金奎燮)	10년전부터 상업계, 5~6년전 이후 무역상점
29	동일(東一)과자제조소	송도면 대화정 가곡 41통 6호	조명근(趙明根)	6~7년전에 잡화상 개시
30	치과원(齒科院)	송도면 북본정 서랑동(西廊洞) 2-8	최익본(崔益本)	8년전 치과병원 입학, 졸업,
31	합명회사 개성사(開城社)	개성군 북부 대화정 45통 7호	사장 김익환(金益煥), 감사 최기창(崔基昌) 이사 박태현(朴泰鉉) 마승규(馬承圭) 김학기(金鶴基) 최진영(崔進永) 고문 송병준(宋秉駿), 박우현(朴宇鉞) 자매인 이희중(李熙中), 상담역 오카모토(岡本豊喜)	자본금 20만원을 취집하여 제반영업
32	개흥여사(開興旅舍)	송도면 북본정 성가리 1통 7호	한흥식(韓興植)	2년전 개시
33	주단포목점	송도면 남본정 남대문통	김수은(金秀殷)	유시로 상업견습 종사, 9년전 독립경영
34	양우철상점	송도면 대화정	양우철(楊佑澈)	4~5년전 동상점 즉연초판매업 개시
35	백삼상(白蔘商)	송도면 북본정 연동 29통 2호	장량한(張亮漢)	10년전 삼농(蔘農)을 업으로 삼아 7년전 개시.

36	동해인쇄소	개성군 부부면 예빈리 충교 71통 6호	하승렬(河承烈)	인쇄물, 연초업 경영, 토좌지(土佐紙)주식회사지점
37	선명염직공장	개성 남본정 저동 7통 6호	윤창수(尹昌洙)	개성수홍직조공장사무, 경성 김덕창(金德昌)직공소 시찰
38	송양여관 (松陽旅館)	송도면 지정 8통 7호	유복원(劉福源)	10년전 삼업, 5년전부터 여관 경영, 8년전부터 선전(緡塵) 설립
39	이각군상점	개성군 남문내	이각균(李珪均), 부인 이구례(李求禮)씨와 공영	화양(和洋) 각종 잡화
40	송문관 인쇄소	송도면 북본정 선지파리 정곡 4통 7호	손건태(孫健泰)	측량사업에 종사하다가 본년(1915)년 1월 개시
41	물화객주	송도면 남본정 2통 3호	박상은(朴相殷)	무역상에 다년 종사 거금 13년 전 개시
41	김영환상점	송도면 북본정 풍우교	김영환(金永煥)	도기업 개시 13년, 작년(1914)년
42	조선개성역전 동대동운송부 (全大同運送部)	송도면 지정 은교동 1통 1호	윤동식(尹東植)	19세에 무역상점 창시, 10여년 화물취급

위의 자료에는 각 회사별로 상호명과 주소, 대표자의 이름을 적시하고 구체적으로 회사의 설립과 취급 물종, 영업망 등을 비교적 상세하게 기록하였다. 대부분의 주요 상점이 10여년 전이라는 언급에서 알 수 있듯이, 설립연대는 대개 1900년대 후반에 집중 설립되었다고 하였다. 1910년 병합 이후로는 합자회사 영신사(永信社, 1번, 1910), 건유혜상점(6번, 1913), 주단포목상(1915), 미곡상점(22번, 1913), 치술원(27번, 1915), 개흥여사(32번, 1912), 송문관 인쇄소(40번, 1915) 등 7개 상회밖에 없다. 따라서 개성시내에는 적어도 10년이상 조선인 상점들이 많았고 이들이 병합이후에도 나름대로 각종 물종을 취급하는 도매 판매 상회로 자리잡고 있었음을 알 수 있다. 거래 범위는 경성 각종 본사뿐만 아니라 경기도, 황해도 부산, 원산, 평양 등과, 일본과 미국 회사와의 교류로 확대되고 있었다.

1910년대 개성시내 상가는 동으로부터 서로 뻗은 거리와 남으로부터 북으로 통과하는 2개의 거리(二條街)를 중심으로 점포가 있었다. 주요 상점의 위치는 크게 개성 송도면 ○정 ○번지로 표현한 것도 있지만, 선미과자제조소와 같이 송도면 대화정 가곡 40통 2호로 통호수로 표시되는 경우가 대부분이다. 일부에는 양우철상점이나 이각군상점처럼 송대면 대화정, 개성군 남문내로 구체적인 주소지가 결락되어 있는 경우도 있었다. 그런데 이런 주요 상점들에 대한 위치 표시는 1912년 토지조사사업 이후 대지의 지번이 변동함에 따라 크게 달라질 수밖에 없었다.

### 3. 토지조사사업 이후 개성상인의 토지소유와 상업회사의 변화

#### 1) 개성시가지 토지조사와 토지소유 현황

일본은 1910년 한국의 강제 병합 이전에 전국적인 토지조사사업을 준비하였다. 일본은 사업의 목적을 조선의 소유권 제도의 미성립으로 인한 토지제도 혼란을 내세우며 근대 토지제도를 수립하는 것으로 선전하고 있었다. 일본은 일본인 토지침탈을 합법화하기 위한 사전 조치로서 1906년 「토지가옥 증명규칙」에 이어 1910년 8월 23일 「토지조사법」을 공포하였다. 제정일자가 「한국병합조약」을 강제로 체결한 다음날이었다. 이로부터 일제의 토지조사사업은 식민지 경제기초를 조기에 확립하려는 조치임을 알 수 있다.<sup>37)</sup>

경기도 개성 토지조사가 2차례로 나뉘어 진행되었다. 첫 번째로는 시가지를 대상으로 하여 1912년 7월부터 5개월 동안 토지신고를 하도록 하였다. 1912년 8월 이후 조사의 원칙을 대폭 수정한 「토지조사령」을 반포하였다.<sup>38)</sup> 그에 따라 1913년 3월 1일부터 시가지 이외의 곳이 시행될 예정이었다.<sup>39)</sup> 개성 시가지 조사 이전에 우선 면동리의 구획 등을 확정할 필요가 있었으나 1913년 9월에야 겨우 〈경기도 개성군 개성시가지 면동리명칭 일람〉이 완성될 수 있었다.<sup>40)</sup>

1913년 4월 경기도 각지 측량의 보고에 의하면, 개성 시가지 누적 필지수는 8,974필지와 5,419필지로 상당히 진행되어,<sup>41)</sup> 개성군의 시가 경지면적은 민유 4만 657필지에 6,924.7정보였으며, 국유는 2,716필지에 487정보이고, 1필지당 평균 면적은 민유는 510평, 국유는 537평으로 추산되었다.<sup>42)</sup> 1913년 2월 이전에 개성의 송도면의 경우 13정 지역 9,171필지가 신고되었다. 신고자수는 6,902명이었고, 무신고필지수는 13필지에 불과했다. 전체 필지 중에서 극히 일부 무신고지를 제외하고 대부분 토지가 토지소유자로 확정된 것이었다.<sup>43)</sup> 개

37) 조선총독부 임시토지조사국, 『局報』 8호, 63~83쪽(한국역사연구회 편, 『국보』(1), 국학자료원, 2004, 630~650쪽).

38) 『조선총독부관보』 12호, 제령2호 「토지조사령」, (1912.8.13), 85~86쪽.

39) 『조선총독부관보』 517호(1912.5.20.) : 『조선총독부관보』 111호(1912.12.12.).

40) 『(토지조사국)국보』 27호(1913.9.20.) 부록 자료 참조.

41) 『(토지조사국)국보』 20호(1913.6.5.) 부록 통계, 22쪽.

42) 『(토지조사국)국보』 20호(1913.6.5.) 부록 통계, 45쪽.

43) 대한지적공사, 「임시토지조사국 측지과 업무전말서」, 『한국지적백년사(자료편 III : 측지과업무전말서외)』, 2005, 223~228쪽. 1912년 2월 이후 개성 시외 8개면 45개 동리에서는 확정필지수가 3만 9,022필지였고, 신고자수는 1만 962명이었고, 무신고 필지는 21개 필지, 무통지 국유필수는 5개였다.

성 시내 지역은 신고자수에 대비한 신고필지의 숫자는 1인당 1.3필지인 반면, 개성시외 지역은 1인당 3.6필지였다. 개성 시내에서는 소유지가 조밀하게 분포되었음을 알 수 있다. 개성 송도면 지역에서는 비교적 이른 시기에 토지조사와 토지신고를 마쳤으므로 1913년 12월 27일에 토지 사정 결과를 공시할 수 있었다.<sup>44)</sup>

1912년 당시 개성군의 전체 인구는 일본인이 1,480명이고, 조선인이 81,222명, 외국인이 61명으로 모두 82,763명이었다.<sup>45)</sup> 경기도에서 일본인이 많이 거주하고 있는 곳으로는 경성부로 5만여명이고, 다음이 인천, 수원, 개성 순이었다. 개성 시내와 시외에 진출한 일본인 농업자본가, 일본인 지주는 67명으로 논 29만여평, 밭 48만여평, 대지 3만 1,072평을 소유하고 있어 모두 81만 7,212평이며 경제적 가치로는 30만 826엔으로 추계되고 있다.<sup>46)</sup> 경기도 토지소유와 농업 투자액의 규모로도 경성, 인천, 수원에 이어 4위를 차지하고 있었다. 경성, 인천은 수도와 개항장의 영향으로, 수원은 농업시험소 등 일본 농업진출 거점으로 부각되었다면, 개성은 내륙 상업 중심지로서 일본인 자본 진출과 관련되었음을 추정할 수 있다.<sup>47)</sup>

1912년에 시행된 개성 시내 토지조사사업의 결과, 각 동리별 토지소유 규모와 내역을 알아보자.

〈표 5〉 개성군 송도면 각정별 토지상황

상세내역	전체		전		답		잡종		대지		
	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	비중(%)
경정(京町)	58,562	826	24,597	67			953	5	33,012	754	91.3
고려정(高麗町)	609,991	1,042	448,110	479	22,428	28	11,955	1	125,156	530	50.9
궁정(宮町)	86,488	525	53,559	90	10,439	15	472	14	17,439	405	77.1
남본정(南本町)	23,272	656					96	1	23,176	655	99.8
남산정(南山町)	266,179	1,069	198,415	284	4,241	9	17,393	5	43,076	766	71.7
대평정(大平町)	207,427	188	116,098	107	9,420	7	7,021	6	41,033	63	33.5
대화정(大和町)	46,214	340	11,456	21			1,880	2	32,878	317	93.2
동본정(東本町)	52,077	816	6,465	42			195	1	36,408	770	94.4

44) 조선총독부, 『조선토지조사사업보고서』, 415~437쪽.

45) 『(토지조사국)국보』 20호(1913.6.5.) 참고자료, 55쪽.

46) 경기도, 『경기도 통계연보』(1912), 15~16쪽, 국립중앙도서관 소장본.

47) 1915년 개성군 소재 일본인 토지투자자가 27명으로 줄었으나 산림 면적이 319만 9,800평으로 증가되었다. 경기도 전체로는 1912~1915년 불과 3년간 일본인 농업경영자수가 340여명이 증가한 936명, 소유토지 면적도 26.8% 정도 늘어났다(『경기도 통계연보』1915, 표 152표 <내지인농사경영상황>, 189~190쪽).

만월정(滿月町)	401,954	928	302,268	272	3,238	7	141	2	72,993	632	68.1
북본정(北本町)	37,334	843							37,334	843	100
서본정(西本町)	25,946	435	6,931	52	1,004	4	1,869	2	16,142	377	86.7
원정(元町)	288,251	830	223,033	235	15,982	25	1,618	4	36,730	559	67.3
지정(池町)	111,357	673	54,949	62	4,902	12	424	1	34,103	589	87.5
합계	2,215,052	9,162	1,445,881	1,711	71,654	107	44,017	35	549,480	7,200	79.2

위의 표는 1912년에 시행된 토지조사사업의 결과 개성군 송도면 13개 정 지역의 토지상황을 나타낸 것이다. 전체 면적은 221만 5,052평이고, 필지수는 9,162필지이다.<sup>48)</sup> 각정별 면적 중에서 대지가 차지하는 비율이 가장 높은 곳은 북본정이었다. 843필지 모두 대지이며, 남본정, 동본정, 대화정, 경정 등이 90% 이상의 대지 명목을 가지고 있다. 북본정과 동본정, 대화정, 경정, 서본정, 지정 등지는 주거지가 밀집되어 있는 지역이고, 고려정, 대평정 등지는 각각 50.9%, 33.5%로 대지보다는 농지가 다수인 지적임을 알 수 있다. 중간 수치는 궁정, 만월정, 원정 등지는 상대적으로 주거지가 많은 편에 속하는 지역으로 볼 수 있다.

〈표 6〉 개성지역 일본인과 조선인 토지소유 현황(1912)

구간	일본인					조선인(개성)				
	인원	필지	면적 합계	인원 비중 (%)	면적 비중 (%)	인원	필지	면적 합계	인원 비중 (%)	면적 비중 (%)
1-9	1	1	9	0.9	0	105	106	718	1.8	0
10-49	26	29	795	23.9	0.9	3,560	3,700	101,496	62.7	4.8
50-99	21	28	1,516	19.3	1.7	886	1,257	61,199	15.6	2.9
100-149	14	25	1,714	12.8	1.9	242	445	29,283	4.3	1.4
150~199	5	5	842	4.6	0.9	113	269	19,159	2.0	0.9
200~	25	115	15,696	22.9	17.3	392	925	201,722	6.9	9.5
1000~	17	118	69,927	15.6	77.3	382	2,109	1,700,049	6.7	80.4
합계	109	321	90,499	100	100	5,680	8,811	2,113,626	100	100

이 표는 토지조사사업 당시 개성지역의 민족별 토지소유 규모를 표시한 것이다. 먼저 일본인은 109명으로 필지수 321개, 면적은 9만여평이다. 각 구간별로도 일정한 차이를 보이는데, 50평 미만의 토지를 소유하고 있는 일본인은 모두 27명으로 24.8%이지만 이들이 소

48) 개성군 송도면 집계부의 필지수가 9,171필지로 표와 9필지 차이가 있으나 면적은 221만여로 동일하다.

유한 면적은 804평이고 전체 일본인 소유지 중 비중이 1%도 되지 않는다. 반면 1,000평 이상의 토지를 소유한 자는 17명이고 토지소유규모가 6만 9,927평으로 일본인 소유지 중 77.3%나 차지하고 있었다. 조선인의 경우에는 50평 미만의 숫자가 무려 3,665명으로 조선인 중 비중이 64.5%나 되었지만 이들이 소유하고 있는 토지는 불과 4.8%에 지나지 않았다. 반면에 1000평 이상의 토지를 소유한 사람은 382명으로 조선인 전체의 6.7%에 불과했지만, 전체 토지의 80.4%를 차지할 정도였다. 이러한 민족별·구간별 차이점을 비교하면, 50평 미만의 영세한 토지를 소유하고 있는 자는 일본인보다는 조선인이 2.6배나 더 많은 비중을 차지하고 있어 영세한 토지, 특히 대지를 가지고 있는 개성 시민들이 2/3정도를 차지하고 있었던 반면, 소수 인원이 개성지역 송도면 일대 토지를 거의 80%이상 차지할 정도로 토지소유의 민족별·계층별 차이를 나타냈음을 확인할 수 있다.

그렇다면 개성군 송도면 전체에서 비교적 큰 규모의 대지를 소유하고 있는 사람들로서 2천 평이상 대지 소유자의 현황을 살펴보자.

아래의 표와 같이 개성 송도면 지역내에 대지 2천평 이상을 가지고 있는 사람은 모두 19인이고, 이중 1위의 국유지를 빼면 모두 18명이었다. 국유지는 전체 대지 중에서 9.8%에 해당되는 5만 4천여평이었으며, 전체 경지에 대해서도 16.4%에 해당하는 36만평에 이르렀다. 다음으로 가장 많은 대지를 소유한 단체는 메소디스트 감리회 선교부이다. 이는 경성부 서부면 사직동에 위치한 경성 본부의 소속인데, 토지는 이후 호수돈여고보와 송도고보의 부지로 모두 24개 필지 약 4만평에 달한다.<sup>49)</sup>

다음으로는 개성군 향교재산으로 54필지 1만 3천여평이다. 또한 일본인 지주들이 다수 보인다. 타카하라(高原民五郎), 카고야(駕屋此次), 사사하라(笹原乙次), 조노(長野普) 등이었다.<sup>50)</sup> 동양척식주식회사는 1필지 3,601평이나 차지하고 있었다. 그밖에 조선인 개성거주자가 많았는데, 이희근, 한학순, 박태진, 홍종식, 박산창, 유종원, 이영진 등이 있다.

49) 1906년 미국 남감리회 주관 한영서원으로 출발한 송도고등보통학교는 1912년 학제변경으로 소학과 및 고등소학과로, 1918년 3월 보통학교 학제로 바뀌었다가 농업과를 부설하여 실습장을 거의 만여평에 이르렀고, 생도수는 120인, 예산은 약 2만 2천엔으로 선교사를 짓기도 하였다(『半島朝鮮』제2권 7호, 「개성의 학교와 현상」, (廻遊生), 44~46쪽).

50) 長野普은 1909년 개성 거류민 총대였고, 高原民五郎은 1923년 朝鮮黨業(株) 주주, 10만엔 규모의 三巴酒造(株)의 사장이었다(『송정원일기』, 1909년 3월 28일조 ; 『조선은행회사요록』(1923년판), 참조)

〈표 7〉 개성 송도면 대지 2,000평이상 소유자 현황(1912)

	성명	주소지	대지		답	전	전체	
			필지	면적	면적	면적	필지	면적
1	국(國)		81	54,216	7,135	230,961	250	362,378
2	메소디스트 감리회 선교부	경성부 서부면 사직동	24	39,991	3,788	45,048	47	100,748
3	개성군 향교재산		54	13,877	11,114	103,467	199	148,236
4	타카하라(高原 民五郎)	대평정	5	4,402		856	9	5,549
5	이회근(李會勤)	만월정	3	3,814	732	8,870	19	20,989
6	송병준(宋秉駿)	경성부 남산정 3정목	5	3,657		5,248	11	10,996
7	카고야(駕屋此次)	남본정	5	3,692			5	3,692
8	동양척식주식회 사	경성부 명치정 3정목	1	3,601		422	2	4,023
9	한학순(韓鶴淳)	지정	12	3,190	1,388	11,145	24	15,723
10	박태진(朴泰鎭)	만월정 76통 6호	3	2,803		2,038	6	4,841
11	사사하라(笹原乙 次)	서본정, 대화정	11	2,363		185	12	2,548
12	홍종식(洪鍾植)	만월정	7	2,346			7	2,346
13	박산창(朴山昌)	고려정	3	2,191		1,140	4	3,331
14	유종원(劉宗源)	만월정, 북본정	28	2,162			28	2,162
15	윤치호(尹致昊)	고려정	4	2,129		4,827	10	6,956
16	조노(長野善)	북본정 158	13	2,104		1,166	17	5,702
17	이영진(李永鎭)	대평정 41	2	2,062		6,782	14	8,844
18	박우현(朴宇鉉) 외 37명	북부면 지파리 동랑	7	2,051	4,875	5,203	21	12,129
19	천주교회	동본정 125	3	2,047			3	2,047
	합 계		271	152,698	29,032	427,358	688	723,240

경성 남산정 3정목에 거주하는 친일파 송병준도 개성에 5개 대지 필지와 3,657평 등 전체 소유토지가 1만평에 이르고, 계몽지식인이자 정치가인 윤치호의 경우에도 고려정에 4필지 2,129평을 비롯하여 개성지역에 약 7천여평의 토지를 가지고 있다. 2천평 이상 소유하고 있는 자들의 대지 필지수는 전체 필지의 3.7%에 불과하지만 면적 기준으로는 27.8%나 되었고, 이들의 토지소유 규모는 전체 송도면 총면적으로 32.7%를 차지하고 있었다.

## 2) 개성상인의 토지자본과 사회계층적 연결망

1910년대 개성 시내에는 남대문을 중심으로 하는 십자대로에 많은 상가와 가옥들이 즐비하여 있다. 남대문 북쪽으로 나가는 위치에 놓인 개성시가지의 모습에 대해 1922년 개벽 잡지사 기자의 서술을 통해 알아보자.

“開城市街는 新市街는 아니요 舊市街일망정 매우 깨끗하고 또 시원하게 全市街가 十字形으로 整頓되어 있다. 南大門을 中心으로 하고 南端 碑石里로 北端 滿月町까지가 一字로 되어 있고 東端 善竹橋로부터 西端停車場까지가 一字로 되어있다. 家屋는 草家가 十에 八九인데 **極히 깨끗하고 商店은 巨里通 全部가 商店인데 너절한 구멍 假家가튼 것이 없다.** 술집 떡집 장국집 설렁탕집冷麵집 팻죽집 가튼 飲食店은 볼라야 볼 수가 없다. 아모리 배가 곱하도 飲食店을 찾지 못하여 그냥 허리를 움켜쥐고 단일 밧게 었다. 人力車扉門도 그리 었고 勞働者도 만히 아니 보인다. 지게入軍 襦다리入軍 광주리入軍 박우니入軍가튼 行商男女도 아니 보인다. **더구나 外國人은 西部 一部를 除한 外에는 볼 수가 없다.** 甚至於 더병머리 빨가숭이 兒童들까지도 아니 보이며 동저고리 맨 머리사바람으로 휘휘 돌아 다니는 浮浪挾雜漢 가튼 것도 하나 아니 보인다. 그리고 蠅甫 妓生 가튼것도 보이지 안코 하이칼라모양낸 者도 없다. **다만 보이는 것은 儉素한 衣服에 黑笠이나 帽子 쓴 젊은 青年老年이 다닐 뿐이며 장옷 쓴 婦人 감정치마 女學生이 보일 뿐이다.**”<sup>51)</sup>

개성시가지의 모습은 경성의 시전과 달리 남대문 안팎, 십자가의 남북으로 난 도로로 비교적 정연한 형태로 자리잡은 것으로 보인다. 남대문을 중심으로 남북에 두 줄의 가로가 있고, 그 양측에 상헌(商軒)이 즐비하다고 하였다. 다만 위 글에서는 매우 깨끗한 거리 풍경을 기술했지만, 실제로는 다양하고 작은 점포가 자리잡고 있었고, 또 복잡다단한 내부 구조를 가지고 있었다.<sup>52)</sup>

그러면 개성시가지를 대표하는 남대문을 중심으로하여 남북축을 이루는 북본정과 남본정의 대지 상설 점포의 분포 상황을 살펴보자.

〈표 8〉 북본정·남본정의 소유필지 상황(1912)

지역	북본정				남본정			
	인원	면적	인원 비중 (%)	면적 비중 (%)	인원	면적	인원 비중 (%)	면적 비중 (%)
1-9	29	168	4.0	0.4	53	294	9.8	1.3
10-49	477	13,714	66.4	36.7	344	9,929	63.5	42.7

51) 『개벽』 27, 『内外面으로 觀한 開城의 眞相 - 都市巡禮의 其一(朴達成)』, (1922.9.1.), 64쪽.

52) 『朝鮮人の商業』(조선총독부, 1925) 제2절 개성의 상업조직, 11~30쪽, 참조.

50-99	148	10,203	20.6	27.3	110	7,313	20.3	31.4
100-149	36	4,234	5.0	11.3	24	2,897	4.4	12.4
150~199	11	1,804	1.5	4.8	5	843	0.9	3.6
200~	17	7,211	2.4	19.3	6	1,996	1.1	8.6
합계	718	37,334	100	100	542	23,272	100	100

위의 표는 구간은 대개 50평을 기준으로 5개의 구간으로 나누고, 매우 영세한 규모인 10평미만의 경우를 특별히 구분한 표이다. 북본정은 모두 718명이 843필지를 소유하고 있었으며, 평균 52평 정도를 소유하고 있었다. 북본정의 통계 수치 중에서 200평 이상을 소유하고 있는 곳은 메소디스트 감리회 선교부가 3필지 661평, 정토종 포교자원이 1필지 718평이고, 국유지가 2필지 1,534평을 차지하고 있어서 이들을 제외하면 거의 고른 분포를 보인다.

반면에 남본정의 경우에는 542명이 656필지를 소유하고 있었다. 남본정 면적은 북본정에 비해 62.3%로 적은 크기다. 200평 이상의 토지소유자 중에서는 나카다(中田市五郎)가 5필지 372평, 주식회사 도쿄시장(都橋市場)이 1필지 640평을 차지하고 있다. 양 지역의 토지소유 분포 비교는 10평 미만의 사람들의 비중이 북본정이 더 높은 비중을 차지하고 있다. 북본정이 100평이상의 소유자가 더 많고, 남본정은 50평미만 소토지를 가지고 있는 사람이 훨씬 많다. 특히 남본정 중에서 10평 미만의 토지가 집중되어 있는 곳은 남대문에서 건너편에 남서쪽으로 뻗은 길 양측에 있었던 2평, 3평 등 작은 상가 점방이 다수 있었기 때문이었다.

〈그림 2〉를 보면, 남본정 시내 상점 대지의 크기가 2평, 4평, 5평 등 세분화된 필지로 나뉘어 있음을 알 수 있다. 그렇다면 이들은 매우 영세한 상인으로 분류될 수도 있겠지만, 일부 일본인 토지의 경우도 섞여 있어 민족적으로 어떤 차이가 있는지 구별하여 볼 필요가 있다.

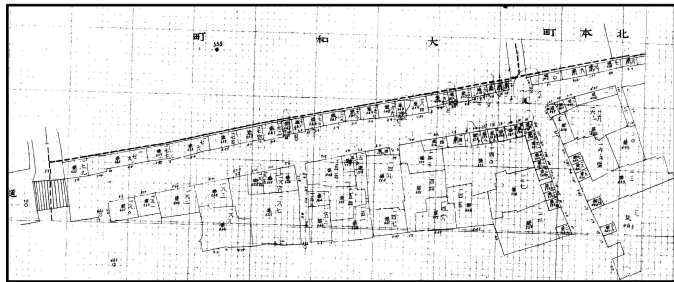
〈표 9〉 개성 남본정 일대 영세 상점 상황(1912)

지역	번지	지목	면적	주소지	이름	비고
남본정	157	대	1	지정	박재선(朴在善)	만월정 대 2외 7곳, 3,893평
	158	대	2	대화정	조명환(趙明煥)	북본정 대 1, 30평
	159	대	2		고익명(高益明)	남본정 대1, 북본정 1 등 20평
	160	대	4		박종은(朴鍾殷)	남산정 등 3곳포함 75평
	161	대	5	북본정	민영덕(閔泳德)	북본정 2곳 포함 139평
	162	대	2	북본정	이석주(李奭周)	다른 곳 없음
	163	대	6	대화정	김창호(金昌浩)	대화정 등 2곳 포함 253평
	164	대	10		윤덕원(尹德源)	서본정 등 2곳 포함 65평
	165	대	4	북본정	조동호(趙東浩)	북본정 1곳 등 31평

166	대	6		김방식(金邦植)	남본정 등 3곳 포함 104평
167	대	6	동본정	한병호(韓炳鎬)	남본정 등 4곳 포함 100평
168	대	4		김봉환(金鳳煥)	남본정 등 2곳 포함 73평
169	대	7	지정	하승원(河承源)	북본정 등 4곳 포함 180평
170	대	6		김수익(金秀益)	남산정 등 3곳 포함 187평
171	대	5	서본정	진세홍(陳世洪)	서본정 1곳 포함 30평
172	대	4		구문숙(具文叔)	다른 곳 없음
173	대	9	대화정	하야시(林役之助)	다른 곳 없음
174	대	9		김재천(金載天)	남본정 등 3곳 포함 122평
175	대	11		박상국(朴相國)	남본정 145포함 48평
176	대	15	대화정	카노(鹿野新太郎)	대화정 262 포함 73평
177	대	9	동본정	진경원(秦景源)	동본정 689 포함 60평
178	대	22	서본정	나카무라(中村玉次)	남산정 등 17곳 포함 3,754평

위의 표에서 나타난 것처럼 남본정 일대에는 최소 2평에서 22평까지 작은 크기의 점방들이 연이어져 있다. 그런데 이들의 점방을 소유한 주인들이 매우 영세한 상인으로 간주하면 오산이다. 예를 들어

〈그림 2〉 개성 남본정 시내 상점(지번 19~179번지 일대)



남본정 161번지 대지 5평을 소유하고 있는 민영덕은 북본정 모두 139평이나 되는 큰 대지를 소유하고 있다. 가장 최소의 토지를 소유하고 있던 박재선(朴在善)은 남본정 이외에도 7개 필지를 통해 전체 3,893평을 가졌다.

이렇게 보면 단순히 특정지역에 1~2평의 소유지를 신고한 사람이라고 하더라도 송도면 내에서 혹은 그 외에도 대규모의 토지를 소유하고 있는 자들이 있었을 것이다. 이처럼 개성 시내에서 1평의 소유지라도 기꺼이 등록한 것은 어느 지역에서도 비할 바 없다. 이렇게 최소 토지라도 등재시키려는 개성시민의 철저한 경제 관념을 확인해 볼 수 있다.

한편 일제초 개성 송도면 남본정 일대는 이전 대한제국기 남부면 도조리(都助里)와 겹쳐지는 지역이었다. 이 지역민들의 가호(家戶)와 직업에 대해서는 이미 1900년 호적 조사에서 나타나있다.

〈표 10〉 개성군 남부면 도조리 호적상 직업 분류 통계(1900)

직업군	직업분류	인원	직업군	직업분류	인원	직업군	직업분류	인원
1.상업	商	167	4.전현직 관리	染色	1	5.유학	讀書	2
	商業架	5		績	5		士	1
	商業所	4		소계	17		儒	3
	商業所架	1		監役	1		學	1
	柴商	1		監察	1	소계	7	
	市業架房	1		教官	3	6.노동	石工	1
	市業房	1		麗顯陵參奉	1		石軍	2
	塵房	1		巡校	1		石手	2
	酒商	1		五衛將	1		소계	5
	眞油商	1		前監役	1		7.기타	卜術
菜商	1	前監察	1	藥局	1			
소계	184	前郡守	1	藥商	2			
2.농업	農	109	前五衛將	1	醫	1		
	소계	109	前主事	1	醫局	1		
	3.수공업	工	3	主簿	1	奉常熟手	1	
針工		3	主事	1	소계	8		
紡		1	소계	16	8.빈칸	소계	67	
紡績		4			전체 합계	413		

위의 표에서 남부면 도조리 호주 직업 표시 중에서 상업은 모두 184명으로 전체 합계 413명 중에서 44.6%나 되었다. 반면에 농민은 109명, 수공업자는 17명, 노동자는 5명, 기타 8명이었다. 전현직 관리 및 유학자들은 각기 16명과 7명으로 23명에 불과했다.<sup>53)</sup> 도조리에서 상당수가 상업에 종사하고 수공업자 및 노동자 등을 포함하여 상공업 종사자로 분류하면, 59.5%로 거의 60%에 가까웠다.

호적상으로는 단순히 상(商)으로 적는 경우가 대부분이었지만, 이들 상인 호주들은 상당수가 대금업자라든가, 차인, 사환, 상업 관계자로 보이는데, 자신의 직업을 상세하게 적는 경우도 있어 시상(柴商), 주상(酒商), 진유상(眞油商), 채상(菜商) 등으로 나타났다. 그 중에서도 상업소(商業所), 상업소가(商業所架), 시업방(市業房) 등 상점가를 경영하고 있는

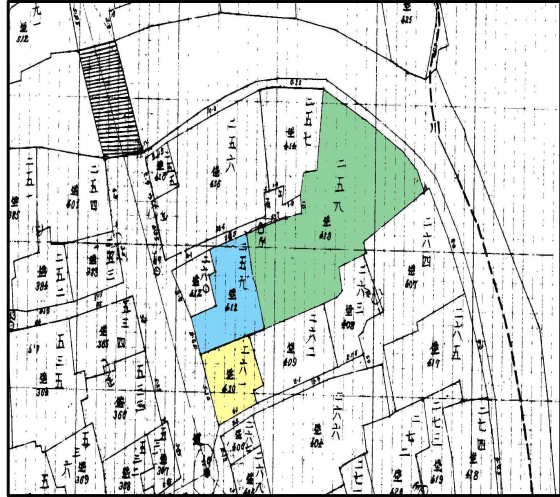
53) 오성, 『한국근대상업도시연구』 제4장 한말 개성지방의 호의 구성과 호주, 〈표1〉과 〈표2〉의 숫자와 차이가 있다(위의 책, 1998, 142~143쪽). 총 413호 중 호주 직업을 알 수 없는 호 82호로 정리하였는데, 위의 표와는 분류 등의 차이가 있었던 것으로 보인다. 자료 처리 근거는 일본 교토 대학 소장인 『개성부호적표』(남부 조도리 광무 4년 1월) 자료와 인하대 한말호적대장DB 자료를 활용하여 재구성하였다.

객주 상인으로 특기하는 경우도 많았다.

한편 양 시기의 자료를 통해서 주거지 통호수의 변화도 찾아볼 수 있다. 개별 동리의 구획도 구획이 거니와 각 토지의 주소 체계로 지번 위주로 바뀌었기 때문에 일일이 대조하기 어렵다지만 일부의 사례를 비교할 수 있다.

한편 남본정 일대는 상업지구라고 할 수 있는데, 남본정 38번지는 일본인들이 소유한 도교시장(주)가 위치하고 있으며, 그림 가운데 줄로 짙게 표시한 도교(都橋) 아래에 258번지가 진홍원의 소유지이다. 이곳은 그의 직업이 상인으로 되어 있어 상점이라는 것을 바로 알 수 있다. 259번지의 오응권의 대지도 상가였으며, 또한 261번지 김선용의 대지도 상가임을 알 수 있다.

〈그림 3〉 남본정 259번지 일대(258,259,261지번)



이곳은 그의 직업이 상인으로 되어 있어 상점이라는 것을 바로 알 수 있다. 259번지의 오응권의 대지도 상가였으며, 또한 261번지 김선용의 대지도 상가임을 알 수 있다.

〈표 11〉 남본정 259번지 일대 지적 체계의 변화

지역	번지	지목	면적	토지조사부 이름	주소	동명	통호	직업	인구	가옥
남 본 정	258	대	129	진홍원 (秦弘原)	도조리	도교동	13-4	商	남4,여4	와7,초8 15칸
	259	대	34	오응권 (吳應權)	도조리	도교동	13-5	商業架	없음	초4
	260	대	13	림순길 (林順吉)						
	261	대	24	김선용 (金善鏞)	도조리	도교동	13-7	商業所	없음	초3

### 3) 일본상인의 경제침탈과 개성상인의 대응 양상

1910~20년대 개성지방에 일본 상인들의 경제적 침탈을 구체적으로 나타내주는 상황은 다음과 같은 기술에서 찾아볼 수 있다.

△ 조선인 7천여호 중 7천호가 지주이므로 재산가는 거의 읍내에 집중하였지요. 제1의 재원은 소작세인데, 년수입이 이백만엔에 달하지요. △ 당지의 상업이 조선인측은 매우 발전되나, 내지인측 그리 발전되지 아니아요. 그는 조선인은 반드시 조선인끼리만 거래하는 고로 그러하지요. 그럼으로 內地人은 해마다 감소해가지요. 支那人이란 별로 없으나 苦力이 얼마간 있을 뿐이지요.<sup>54)</sup>

위의 기사는 1919년 개성군수를 재임한 김연상의 담화에서 인용한 것이다. 그는 개성인들의 경제적 기반으로 농업에서 지주로서 수입이 200만엔에 이를 정도로 경제적으로 부유한 편이라고 했다. 또한 조선인들끼리 거래함으로써 내지인들이 더이상 발전하지 못하고 오히려 감소하였다고 하였다.

1910년대에 일본인 상권이 더 이상 확대되지 않았다는 사실은 일본인측에서도 마찬가지로 언급하기도 하였다. 개성경찰서장 모리외키 에이시(森脇英士)는 “개성의 내지상인은 자본 관계와 조선측 단결력의 강고함으로써 도저히 경쟁할 바를 부득하는 고로 개성에서 내지인측 상황의 부진됨은.....조선인측 상인세력을 대항할 資力이 결핍된 바이로다”라고 자탄하고 있다.<sup>55)</sup> 그는 원인으로 일본인은 1890년대부터 개성에 진출하면서 과도하게 상업적, 혹은 불법 침탈을 일삼았기 때문이라고 했다.<sup>56)</sup> 실제 1910년대 전후로 일본인의 개성 상권 진출은 초기에 각 방면에서 일어나고 있었다.

〈표 12〉 개성군 송도면 각정별 일본인 소유지 현황(1912)

지역	경	고령	궁	남분	남산	대평	대화	동본	말월	북본	서본	원	지	합계
인원	2	7	6	16	15	13	56	2	13	23	42	1	9	111
면적	271	7.15 5	1.71 5	1.76 7	6.57 2	20.9 04	14.3 45	359	38.2 90	2.84 3	5.50 9	25	1.57 1	101. 326
상대비중 (%)	0.3	7.1	1.7	1.7	6.5	20.6	14.2	0.4	37.8	2.8	5.4	0.0	1.6	100
정내비중 (%)	0.5	1.2	2.0	7.6	2.5	10.1	31.0	0.7	9.5	7.6	21.2	0.0	1.4	4.6

54) 『半島朝鮮』제2권 5호, 「開城我觀」, (개성군수 金然尙씨 담), 59쪽.

55) 『半島朝鮮』제2권 7호, 「偉哉開城」, (개성경찰서장 森脇英士씨 담), 6~7쪽.

56) 1910년대 당시 개성에 내주하여 실업에 종사하는 일본인들은 이미 30년이 되었지만, 다수 열악한 인물들이고 고리대를 통해 채무자에게 가혹하게 침탈하거나 인삼의 도굴을 일삼았고, 무덤을 파헤쳐 고려 도자기의 불법 도굴 등 불법적 침탈을 했기 때문이라고 한다(『半島朝鮮』제2권 7호, 「開城及開城人」, (今月生), 19~20쪽).

표 첫 줄 값은 일본인이 각정별 토지를 가지고 있는 숫자를 나타내는 것으로 전체 인원은 111명이지만, 실제 중복된 인원으로 합산하면 205건이나 되었다. 이들이 소유한 토지는 원정의 경우 1명 25평에서 만월정 13명 38,290평에 이를 정도로 다양했다. 다음으로 상대 비중은 일본인 토지소유 규모 중에서 차지하는 비중으로 만월정이 가장 높으며, 그 다음이 대평정이고, 정내비중은 해당 정 지역 내에서 일본인 소유지가 차지하는 비중으로 상대적으로 대화정과 서본정에서 큰 비중을 나타냈다. 일본인이 집중적으로 진출한 지역은 개성의 송도면 13개 정 중에서 서쪽 지역에 해당하는 대화정과 서본정 지역이었다. 이곳에 민족별 계층별 소유토지의 차이를 살펴보자.

〈표 13〉 개성 송도면 대화정 민족별 토지소유규모 현황(1912)

구간	일본인				조선인				비교표	
	인원	면적	비중 (%)	비중 2 (%)	인원	면적	비중 (%)	비중 2 (%)	일인 비중	일인소유토지 비중
1-9	0	0	0	0	6	25	3.0	0.1	0	0
10-49	22	673	39.3	4.7	134	3,872	66.0	12.1	14.1	14.8
50-99	14	992	25.0	6.9	38	2,455	18.7	7.7	26.9	28.8
100-149	3	336	5.4	2.3	12	1,419	5.9	4.5	20.0	19.1
150~199	4	723	7.1	5.0	2	330	1.0	1.0	66.7	68.7
200~	13	11,621	23.2	81.0	11	23,768	5.4	74.6	54.2	32.8
합계	56	14,345	100	100	203	31,869	100	100	21.6	31.0

대화정 지역에서는 일본인의 토지소유상황은 인원 비중에 비해 토지 비중이 높은 편이며, 특히 150평 이상의 경우 전체 2/3가 넘으며, 또한 200평 이상의 경우에는 일본인수가 50%를 넘고 토지의 비중도 32.8%에 이른다. 다만 해당지역에서 조선인의 토지소유가 상대적으로 많이 차지한 이유는 주식회사 한호농공은행 944평, 개성군 향교 1756평, 국유지가 15,357평 등이 있었기 때문이다. 향교와 국유지를 제외하면, 일본인 토지의 비중은 49.3%로 크게 올라간다.<sup>57)</sup> 대화정과 서본정에 대규모 토지소유자들 중 6명은 송도면 전체에서 2,000

57) 200평 이상 토지소유자 13명 중에는 대화정에 주소를 둔 赤尾元吉은 전체 대지 4필지 396평, 月山松藏은 17개 필지(4,473평), 直野市五郎 19개 필지(864평 대지), 八木右一 11개 필지(9236평), 大澤觀司 전체 7개 필지(659평)였다. 한편 長野普는 북본정에 주소를 두고 있고, 17개 필지(5,702평), 松尾眞善 8개필지(3,818평), 久野傳次郎은 11개 필지(761평), 古賀幾次는 송도면 21개 필지(대지 6필지)에 20,738평을 가지고 있었다. 弓場重榮는 경남 마산부 경정 2정목에 거주하는 자로 2개 전(2661평)을 소유하고, 동양척식주식회사는 대화정에 지점을 둔 이외에 만월정에다가 1필지(422평)를 소유하고 있었다.

평이상을 소유한 상위 12위안에 드는 사람들이었다.<sup>58)</sup> 이들은 비교적 대규모의 토지를 투자하거나 아니면 송도면 일대 주요 대지를 10필지에서 17필지에 이르는 것으로 보인다.

그러면 당시 송도면 전체 개성시민들의 토지 소유의 현황 중에서 대규모 대지소유자, 혹은 토지소유자 상황을 중심으로 사회계층적 특징을 살펴보기로 하자. 여기서 일단 대규모 소유지라고 볼 수 있는 3,000평 이상, 즉 1정보 이상의 소유자들을 중점을 두고 검토해 보기로 하자. 3천평 이상 소유자의 숫자는 전체 124명으로 일본인은 10명이고 대부분은 조선인이라고 할 수 있다. 이 중에는 개인이 아닌 법인이나 단체의 소유라고 할 수 있는 곳도 여럿이 있었다. 예를 들면 국유지(36만 2,378평)를 비롯하여 개성군 향교재산(15만 1,142평), 메 소비스트 감리회 선교부(9만 9,548평), 박우현 외 37명 연명소유지(4,306평), 주식회사 한호은행(4,260평), 동양척식회사(4,023평), 개성면 명의 토지(3,216평) 등이 포함되어 있다.

그런데 대규모 토지소유자의 비중이 높은 지역은 고려정, 만월정, 남산정, 원정 순이었다. 이러한 결과를 지역별로 세분하여 설명하면 남본정과 북본정은 매우 밀집한 거주지역으로 조밀하게 대지의 소유자가 다수 분포되어 있어 대규모 토지소유자가 그렇게 많지 않지만, 대신에 이들 3천평 이상자가 50%이상인 지역은 고려정, 대평정, 대화정, 만월정, 원정 등이었다. 이로써 개성군 송도면 특정 지역에 대해 일본인과 더불어 조선인 지주 등 대규모 소유자가 집중 투자했음을 추정할 수 있다.

한편 토지조사부에 나타난 여러 기록 중에서 공동소유자로 기록된 토지를 살펴보면 개성 상인들의 연결망을 추정해 볼 수 있다. 앞서 2천 평 이상의 토지소유현황(〈표7〉, 18번)을 살펴볼 때, 다수 사람들이 공동으로 대지 지분을 가지고 있는 ‘박우현(朴宇鉉) 외 37명’이 주목된다. 이들 개개인의 토지소유와 비교하여 경제적 연계 관계를 추정해 보기로 하자.

〈표 14〉 개성군 고려정 344번지 주변 박우현 외 37명 공동 소유 토지 현황

순서	이름	대지 소유	번지	지목	필지	소유면적	추정주소	원주소지
0-1	박우현(朴宇鉉) 외 37명	고려정	344	대	7	2264		

58) 高原民五郎은 대평정에 거주하며 9개 필지(5,549), 대평정 85번지에는 2,103평을 가지고 있었다. 松尾眞善은 북본정에 거주하며 8개 필지(3,818), 駕屋此次은 남본정에 거주하며 5개 필지(3,692) 중에서 대평정 121번지 3,466평의 대지를 가지고 있었고, 齊藤小一郎은 일본 宮城縣 登米郡 佐沼町에 거주하면서 3개 필지(3,190)을 소유하고 있었고, 中田市五郎은 남본정에 거주하며 17개 필지(2,741)를, 고려정 475번지에 1,108평의 대지를 가지고 있었다. 笹原乙次은 서본정에 거주하며 12개 필지(2,548)를 소유하고 있었다.

일제초 개성 시가지의 변화와 개성상인의 경제 기반

0-2	박우현 외 37명	고려정	36	전		674		
0-3	박우현 외 37명	고려정	44	전		261		북부면 지파리 동량
0-4	박우현 외 37명	고려정	53	전		386		북부면 지파리 동량
0-5	박우현 외 37명	고려정	342	전		74		북부면 지파리 동량
0-6	박우현 외 37명	고려정	343	전		93		북부면 지파리 동량
0-7	박우현 외 37명	고려정	344	대		1170		북부면 지파리 동량
0-8	박우현 외 37명	고려정	345	전		34		북부면 지파리 동량
0-9	박우현 외 37명	고려정	346	전		246		북부면 지파리 동량
1	박우현(朴宇鉉)	고려정 외			14	9,865		북부면 지파리 동량
2	한필교(韓弼敎)	지정	206	대	1	66	지정	북부면 이정리 상동
3	이용묵(李容默)	지정	202	대	1	69	지정	북부면 이정리 괴동
4	박의진(朴懿鎭)	고려정	196	대	1	192	고려정	북부면 이정리 입암
5	고상려(高相礪)	동본정	362	대	1	80	동본정	동부면 팔사동리 명동
6	황옥(黃煜)	동본정	192	대	1	105	동본정	동부면 팔사동리 재교
7	김민용(金民鏞)	지정	474/475	대	2	205	지정	북부면 지파리 가교
8	김형식(金滢植)	남본정 외	195	대	3	234	남본정	서부면 관전리 주교
9	이건혁(李健赫)	고려정 외	755	대	3	1,781	고려정	북부면 이정리 운계
10	김려황(金麗煌)							동부면 경병리 개곡
11	양재기(梁在璣)	북본정 외	406	대/전/답	5	3,864	만월정	북부면 이정리 병교
12	최영렬(崔永烈)	북본정	176	대	2	116	북본정	북부면 지파리 동량
13	한교학(韓敎學)	지정	221	대	1	98	지정	북부면 이정리 상동
14	박성호(朴性浩)	북본정	94	대/전	6	812	북본정	북부면 지파리 동량
15	우익한(禹翊漢)	지정	648	대/전	2	2,639	지정	북부면 지파리 흥동
16	박창로(朴昌魯)	지정	664	대	1	94	지정	북부면 지파리 파천
17	한정호(韓廷鎬)	북본정	160	대	2	81	지정	북부면 지파리 목동
18	유원표(劉元杓)	북본정	497	대	1	110	북본정	북부면 예빈리 탄곡
19	양석채(梁錫採)	북본정	80	대/전	8	2,949	북본정	북부면 지파리 표천
20	김진구(金鎭九)	동본정	452	대/전/답	10	4,544	동본정	동부면 팔사동리 팔동
21	이문식(李汶植)	북본정	569	대	1	200	북본정	북부면 상가리 대동곡
22	강복원(姜福源)	동본정	344	대/전/임야	7	9,750	동본정	동부면 팔사동리 명동
23	김석영(金錫永)	고려정	612	대/전	9	6,763	고려정	남부면 미조정리 미천
24	공응규(孔應奎)	북본정/지정	172/552	대	1	108/48	북본정	북부면 지파리 표천
25	이희선(李熙璇)	고려정	886	대	1	309	고려정	북부면 이정리 당교
26	윤진형(尹鎭亨)	지정	566	대/전	3	650	지정	북부면 지파리 목동
27	손석권(孫錫權)	북본정	680	대/전	8	4,323	북본정	북부면 예빈리 안곡
28	하승렬(河承烈)	만월정	669	대/전	4	704	만월정	북부면 예빈리 충교

29	임익상(林翊相)	북본정	346	대	1	32	북본정	
30	최재렬(崔在烈)	동본정	424	대/전	7	3,545	동본정	동부면 팔자동리 수천
31	망 이조응 (亡 李祖膺)							
32	방 최영구 (亡 崔榮球)							
33	망 설효석 (亡 高孝錫)	북본정	655	대	1	46	북본정 28동 7호	
34	망 장명한 (亡 張明漢)	경정	348	대	1	31	경정	(張明漢 1912.7.11)
35	망 박교현 (亡 朴教絢)							
36	망 김양선 (亡 金養善)							
37	망 차상필 (亡 車尙弼)							
38	망 이봉래 (亡 李鵬來)							
	합계				116	54,305		

이들 박우현을 비롯한 38명은 고려정에 9개 필지에 대해 공동소유지로 신고하였다. 이들이 토지신고한 지역 중에서 고려정 344번지 대지 1,170평은 아마 이들의 공동 회사 경영의 장소로 보인다. 이들은 함께 삼엽에 종사하는 계원이거나 회사 사원일 것이다. 더구나 이들은 이후 1914년에 창립한 '고려삼엽사'나 혹은 '합명회사 개성사'와 관련된 인물로 보인다.

당시 사장은 박우현이었고, 1910년대 들어 인삼 경작면적이 150만 간을 헤아리게 되었지만, 해외 수요에 부응하여 공급하지 못했으므로 구제의 길을 열기로 하고 고려삼엽사를 창립하였다.<sup>59)</sup> 이때 창업 인물은 박우현을 중심으로 손봉상, 박우현, 박봉진, 김익환 등이었다.<sup>60)</sup> 또한 회사의 장소도 고려정 44번지 및 342~346번지와 비슷한 위치를 갖고 있었다. 이곳은 후일 개성삼엽건조장과 비슷한 위치로 서로 연결된다.<sup>61)</sup>

59) 양정필, 『1910~20년대 개성상인의 백삼(白蔘) 상품화와 판매 확대 활동』, 『의사학』 20-1(38호) 2011, 100~101쪽 : 「開城의 中心의 人物 朴宇鉉氏」, 『半島時論』 1권 7호, 1917년 10월, 45-46쪽.

60) 공동 토지소유자 중에서 1911년 2월 1차로 김려황을 비롯하여 이견혁, 진성림, 기민용, 김용관, 마행달, 박창식, 이호근, 최영열, 최명렬, 고한주 등이, 또한 2차로 박우현, 손봉상, 박의정, 김진구, 박원형, 공응규, 김지형, 김학기, 최성구 등은 1911년 개성소방조 소방비를 기부했다는 상으로 목배1개씩을 하사받기도 하였다(『조선총독부관보』 1911년 10월 24일, 163쪽). 김려황은 개성 최고 부자이고 김원배의 부친이고, 제2의 부자인 김진구는 김정호의 부친이며, 공응규는 공성학의 부친이다.

61) 1917년 6월 합자회사 고려삼엽사로 개편될 때 박우현 등 3인은 자본금 20만원, 본점은 개성군에 있었다. 고려삼엽사의 원주소는 개성군 송도면 대화정 7번지, 상호 사용자의 주소는 북본정 164번지 박우현, 196번지 손봉상, 305번지 박우현, 436번지 박봉진, 대화정 7번지 김익환 등이었다(『조선

이렇게 박우현과 관련된 공동 소유로 등록된 인물들과 소유토지 현황을 살펴보면, 1910년대 개성상업계를 대표하는 인물 박우현은 14개 필지의 약 1만여평을 가지고 있다.<sup>62)</sup> 그는 일제초기 개성의 유력인사로 1915년 11월 다이쇼(大正) 천황 즉위기념 대례기념장을 받았으며, 1899년에 설립된 조선상업은행의 대주주로서 2,185주나 가지고 있던 조선인 최대 주주였다.<sup>63)</sup> 그는 친일행위로 식민 당국에 협조하였고, 1912년 2월 조선총독부에 개성 신사(神祀) 설립 허가를 받기도 했다. 이 신사 위치는 개성군 송도면 지정(池町) 511번지 이었고, 이 설립허가서에는 박우현 이외에 36명이 동참하였다.<sup>64)</sup>

그밖에 만월정에 거주하고 있는 양재기 약 3천 8백여평, 지정 우익환 2천 6백여평, 김진구는 4천 5백여평 등 다양한 지역에 대규모 토지를 가지고 있었다. 말미에 31번부터 8명은 박우현과 함께 사업을 했지만 사망한 경우이다.<sup>65)</sup> 이렇게 박우현과 공동소유로 등록된 인물들은 1900년대 이래 개성지역에서 상당한 재력을 축적한 지주 겸 상업인으로 추정된다.<sup>66)</sup>

그런데 일제의 토지조사사업 이후 개성지역 상업계에서는 판도가 크게 변화하고 있었다. 앞서 일본인들의 상권 진출이 1910년대 이후 갈수록 부진한 반면, 1920년대를 거치면서 개성상인은 새로운 회사로 개편하고 있었다. 1920년대 개성시가 주요 상점가를 차지하고 있던 상회사의 면모를 보면 다음과 같다.<sup>67)</sup>

총독부관보』 1334, 1917년 1월 18일, 162쪽, 기사 참조).

62) 박우현은 1909년 1월부터 개성군수, 병합이후 1910년 10월 개성군수로 유입되어 1913년 6월까지 근무했다. 1909년 한국중앙농회 개성지회 상의원, 1910년 2월 개성삼업조합 조합장, 또한 1910년 5월부터 공립개성보통학교 교장 등을 겸직했다. 1912년 10월 금융창고업 회사인 합자회사 영신사 취체역으로, 다시 1913년 5월 무역회사인 합명회사 개성사 사장으로 활약했다(『반도시론』 2권 7호, <개성사업계에 헌신적 인물 박우현씨>(자하산방 주인), 10~12쪽 ; 국사편찬위원회, 한국사데이터베이스, 참조).

63) 『조선은행사업요람』(1921년판), 동아경제시보사, <조선상업은행(주), 참조, 자본금 200만엔 중에서 불입금 150만엔이었는데, 조선총독(2679주), 조선식산은행(1778주), 이왕직장관(1,010주) 등에 비교해도 높은 편이다.

64) 『조선총독부관보』(1051호) 1916년 2월 7일, 107쪽 ; 신사 위치는 토지신고서에 지정 511번지는 입야 5,050평이고, 이종림(李鍾林), 구본완(具本完), 허영(許迎) 등 3인이 소유하고 있었다.

65) 설효석(薛孝錫)의 경우에는 그의 처 이조이(亡薛孝錫妻 李召史) 명의로 복본정 655번지 46평 대지, 김진구의 경우에도 처 김조이 이름(亡 金鎮九妻 金召史)으로 경정 262번지 대지가 신고되어 있었다. 김진구 토지의 신고 날짜는 1912년 7월 19일과 20일인데, 이후 7월 26일에는 김조이의 이름이 병기되고 있는 것으로 보아, 이때 사망한 것으로 보인다. 김진구의 토지와 가업을 계승한 사람은 개성전기주식회사 사장 김정호였다.

66) 1906년 개성 자산가 조사에 의하면, 김여황(5천석), 이견혁(3천석), 김진구(3천석), 김민용(2천석), 황육(5백석), 설효석(5백석), 최영렬(5백석) 등이었다(대한천일은행, 『개성지점조사서류』, 1906년 8월 11일 ; 양정필, 박사논문, 296~297쪽, 재인용).

〈표 15〉 개성지역 주요 상업회사의 규모와 활동 상황

	상호명	주소	구성원	1910년대 설립 및 활동	1920년대 활동 특징(1927)	비고
1	합자회사 영신사(永信社)	개성 대화정 264	손봉상 (孫鳳祥)	1908년에 설립. 자본금 30만엔(설립당시 1만엔). 사장 봉상. 전무이사 개성설업계 박봉진(朴鳳鎭)	조선총독부 관염(官鹽) 특약판매, 판매구역 문산역으로부터 물개역간, 지방특약판매점 장단, 고랑포, 곡물무역, 제상품위탁판매, 관염특약판매	잡 중 지 1,657평
2	합자회사 고려삼업사	북본정 440 <sup>68)</sup>	손봉상	1914년 9월 5일 자본금 20만엔 적립 개시. 조합장 손봉상. 부장 김익환(金益煥) 이사 김득형(金得炯), 황주동(黃柱東), 고수후(高壽厚), 김기형(金基炯 = 김정호), 회계 공성학	현재 개성삼업조합장 면협의원, 전무 김정호(金正浩), 송홍구(孫洪九)	대 25평 (441번지, 대 110평)
3	합명회사 개성사	송도면 대화정 7	박태현(朴泰鉉)외 11인 출자	1916년 5월 1일 창립. 자본금 20만엔. 전문이사 박태현(= 박우현의 동생), 사장 김익환(金益煥)	三井물산회사 특약점, 스탠다드 석유회사 특약점 각각 60만엔, 10만엔 거래. 면포, 곡물 및 잡화 등 위탁 판매, 금교, 한포, 남천, 문산 등 10여개소 산재 신용자금.	대 84평
4	개성전기 주식회사	만월정 877의 1	김정호 (金正浩)	1917년 4월 14일 자본금 20만엔. 사장은 일본 동경명치 대학 법과 졸업, 김 정호씨, 지배인 우철희(禹哲熙),	작년 여름 최신식 독일발전기를 새로 구입. 일반 수요, 전정(電燈), 전력 공급	전 538평 (877번지)
5	개성인삼 상회	남본정 151	최익모 (崔益模)	1916년에 자본금 20만엔 적립 개시. 주무 조도연(趙道淵),	신용치중 특약점도 전선 각지에 산재. 백삼, 곡삼, 인삼엑기스, 인삼분말, 인삼당 기타일반	대 28평
6	개성양조 주식회사	남산정 818	공성학 (孔聖學)	1915년 11월 25일 자본금 10만엔을 적립 개시. 전무취재역 김영택(金永澤)	송도소주(송순주, 송로주, 송소주) 기타 일반양조물의 제조	전 724평
7	입가(林家) 삼업부본점	개성 동본정 361	입한선 (林漢瑄)	1921년 1월 설립. 자본금 10만엔. 대표 입한선(林漢瑄), 경성법학전문학교를 졸업한 신진소장실업가, 입가홍산장(林	금년(1927) 봄에 영업소를 신축, 주식회사로 변경하려함. 전북 무주군 직영출장소, 인삼경작, 백삼제조 및 인삼가공, 통신판매	대 152평

67) 1920년대 주요 상업회사는 아래의 표에서 25개 장점이 소개되어 있다(『朝鮮人會社大商店辭典』 副業世界社, 1927). 이는 이후 1930년대 개성지역 상업회사는 모두 560개 회사로 소개되고 있다(『開城の概況 商工人名錄』개성상공회의소, 1935).『半島時論』제2권 7호(1918년 7월 간행) 「개성호」, 특집 사항( 2권 7호 67~69쪽) 등을 참고하였다.

일제초 개성 시가지의 변화와 개성상인의 경제 기반

				家興産場) 사장		
8	중앙인삼협회	개성 북본정 401	전재옥 (田在玉)	1910년에 설립 자본금 5만엔, 주인 전재옥 가업 계승.	보통 인삼제조 판매의 외 인삼 경작 박리다매주의, 고려인삼도산매 및 미삼각종, 인삼엑기스, 인삼증과 제조 판매	대 30평
9	개성철공장	서본정 107	미상	1922년 5월 자본금 5만엔 적립 개시	대공장, 각종 기계 소맥 기계작, 석유급 외사 발 동기 등 수선 및 매매	대 57평
10	합자회사 물산상회(物産商會)	서본정 32	박상은 (朴相殷)	1916년 9월 자본금 4만엔창설, 전무이사申明숙(申明淑) 20년간 상업 중사.	해육물산 각종의 무역 및 위탁판매, 부산 및 원산, 이주출입액 대략 2백만엔.	대 145평
11	보춘당(普春堂)약방	개성 남대문내	우상도 (禹相道)	1913년 자본금 3만엔 적립 개시, 주인 우상도 개성학당을 졸업 간이상업을 졸업 신진 청년.	병원 기타 약방에 의료약품 기타를 공급, 박리다매주의, 의료약품, 의료기계, 봉대재료, 화학약품, 공업약품, 일선유명매매 고려인삼제조, 직수입도산매	
12	개성화점	개성 남문내	손계현 (孫啓顯)	1917년 자본금 2만엔을 적립 개시, 주인 손계현 박성창(朴聖昌)	박리주의 내외고객에 판매, 편리화, 운동화, 경편화, 강경화 등 제조 도매	
13	개성매약(賣藥)주식회사	남본정	한철호 (韓喆鎬)	1916년 4월 자본금 2만 오천엔	지배인 임병식(林昺植) 영업과목 매약제조, 약중무역, 고려인삼, 동액기스 및 가공품등 제조	
14	송남서관(松南書館)	개성 남대문내 북본정 74(말곡 5통 1호의 1)	이창영 (李昌永)	거금 24년전(1903) 설립, 현재 자본금 2만엔 주무 이회철(李會徹)	점원이 10인, 경남 진주문내 직영지점 설치, 도서, 잡지, 문구잡화 등	대 22평
15	이문순약방	대화정 20번지	이문순 (李文淳)	1920년 6월에 자본금 1만엔을 적립 개시.	박리다매주의, 양약각종, 봉대재료, 양주류일체, 제분소화기, 기타 매약, 도료 일체	대 6평
16	개성제과소	대화정 18	우상대 (禹相大)	1918년 자본금 1만엔 적립 개시	개성 도교시장에 지점, 사당, 맥분, 제과원료, 화양과자, 관할주류(罐詰酒類) 기타 음료품 등 도산매(都散賣)	대 25평
17	삼성농원(三星農園)	고려정 175번지	왕한승 (王翰承)	거금 15년전(1912) 설립.	과수묘목, 종봉왕봉양성분양, 양봉기구소조 제조, 소재종자 판매	대 357평
18	조선인삼계약상회	개성 남대문서부동	이영중 (李泳重)	1916년 9월 설립, 주인 이영중 보통교육을 받고 조선인삼계에 종사 10여년, 일본각지 특약점 설치	일본 수요자의 요구에 응함, 순조선인삼정, 순조선인삼분말, 순허수조정(純何首烏精), 순불말허수조.	
19	해동상점(海東商店)	대화정 33	서상룡 (徐相龍)	1918년 설립, 자본금 1만 5천엔, 주인 서상룡 근 10년에 달하고 지식과 경험 풍부.	정찰판매주의 선구자, 화양잡화, 유명화장품, 각종양기 기타 부속품 또는 문구류	대 66평 (直野市五郎 1912)

20	공영(共榮)삼업사	개성 북본정	박재성 (朴在晟)	거금 4년전 1924년 2월에 개업, 현재자본금 5만엔, 대표자 박재성, 일일유학한 신진창년, 백삼, 세미, 중미, 인삼정, 인삼증과인삼분말, 기타 곡삼(曲參)각종.	
21	개성호 (인삼전문)	지정 643	홍순오 (洪淳五)	1924년 11월 자본금 15만엔 적립 개시, 가업, 주무 이원표(李元杓), 조선 특약점 및 남중국방면 대도시에 출장소 설치, 고려백삼, 미삼, 고려인삼정, 인삼분말, 인삼원료제품	대 67평
22	조선염직 공장	개성 북본정	박봉진	1925년 2월에 설립, 자본금 2만엔, 주인 현 개성전기회사 이사, 영신사 사무이사, 외사단, 외사목, 신저, 신목 등 염직 제출.	
23	송도식산 주식회사	남본정 98	김정호	1925년 6월 창립 자본금 10만엔, 일본 메이지대학 법과를 졸업한 김정호, 전무 황중현(黃中顯), 종사, 묘목, 농구, 비료, 인삼, 과물 계산물 판매 및 위탁업	대 129평 (개성군향교재산, 1912)
24	송래(松來)양조장	남산정 253	황래현 (黃來顯)	1926년 11월에 개업, 주인 황래현 상업에 필요한 실제적 지식과 경험을 갖춘 실업가, 고려인삼소주, 송래소주, 제조판매	대 112평
25	송도호모(護謨)공업 주식회사	남산정 26	김기영 (金基永)	1927년 4월 창립, 자본금 10만엔, 사장 김기영 전 무는 대동법률학교를 졸업한 이훈(李勳), 호모화(護謨靴), 호모마(護謨磨), 호모화저금 각종 물품 제조 판매	전 166평 (국유지)

위의 표는 1920년대 개성 지역 주요 상업회사들의 자본 규모와 활동내역을 정리한 것이다. 25개 기업으로 국한한 것은 당시 1910~20년대 개성기업에 대한 종합적인 상황을 알 수 없어 1927년에 발간된 조선지역별 상업 회사를 소개한 홍보자료에 근거하여 정리하였다. 앞서 소개한 1910년대에 상업회사총람과 비교해 보았을 때 총 42개 회사에 비해 포괄하는 범위가 축소되었지만, 자료의 성격상 이전보다 큰 규모의 자본금과 사장 및 주요 경영

68) 합자회사 고려삼업사 본사의 위치는 처음에는 북본정 440번지라고 했으나 다른 자료에는 441번지라고 다르게 표기되어 있다(『조선인회사대상점사전』 위의 책, 1927, 154쪽).

진의 이력, 그리고 기업의 위치 등이 정확하게 소개되어 있었기 때문에 구체적으로 비교할 수 있었다. 합자회사 영신사는 창립당시 자본금이 1만원에 불과했으나 이제 30만엔에 이르렀고, 취급 상품도 훨씬 다양하고 판매지도 확장했다. 합자회사 고려삼업사의 경우에는 이전 개성삼업조합에서 합자회사로 변경되어 1914년 현재 자본금 20만엔을 적립하면서 개시하였다고 하였다. 회두(會頭) 등 주요 임원 명단에서 주목되는 인물은 삼업조합 조합장이자 개성상업회의소 회장인 손봉상이었다. 그는 1889년 조부의 유업을 계승하여 인삼 경작업에 종사. 관립종삼회사(官立種蔘會社)를 설치하고 3,600평의 종삼원(種蔘園)을 설치하였다. 1910년 개성삼업조합이 조직되자 조합장의 중임에 선출된 이래 계속해서 20여 년 동안 중임(重任)하였다. 1916년 합자회사 고려삼업사(高麗蔘業社)를 설립하고, 1933년 개성인삼조합 설립 논의가 무르익자 이후 조합장에 취임하였다. 1934년 인삼의 판로 확장을 위해, 매약(賣藥) 제조 및 한약무역(漢藥貿易) 등 충실을 기하기 위해 경성 황금정(黃金町)까지 진출해 고려삼업사 경성지점을 설립하기도 했다.<sup>69)</sup>

또한 자본금 10만엔 이상은 합명회사 개성사, 개성전기주식회사, 개성인삼상회, 개성양조주식회사, 임가 삼업부 본점 등 여러 회사가 있었다. 상업회사는 주로 복본정과 대화정, 만월정, 봉본정, 서본정 등지에 있었으며 주로 남대문을 중심으로 동서남북 사방에 각기 위치해 있었던 것으로 보인다. 자본의 규모에 비해 상점의 규모는 크지 않아서 개성인삼상회가 남본정 151번지 대지 28평을 차지한 소규모 상점이었지만, 조선 전국, 혹은 중국이나 일본에 이르기까지 국제적인 판매시장을 가지고 있었다. 특이할 점은 1920년대 중반에 새롭게 창업한 회사 중에는 공영삼업사의 박재성이나 송도식산주식회사 김정호 등과 같이 일본 유학생으로 새경영기법으로 창업한 경우가 나타났다는 것이다. 이 시기에 개성상인의 세대교체와 더불어 자본주의 기업으로 발전하는 추세를 보여주고 있었다.

이들 개성지역 기업들의 활동은 한편으로 시장내 일본 상인들과 경쟁하면서도, 다른 한편으로 일본 굴지의 거대 기업을 협력관계 속에서 각종 제품 수출입 통로로 활용하고 있었다. 한편 개성시내 일본상인 내지 일본 자본의 경제적 침탈을 거부하고자 하는 흐름은 특히 1919년 3.1운동의 전개 속에서도 나타나고 있었다.<sup>70)</sup> 이렇게 개성시민들은 일제 식민지배의 통치와 일본 상인의 침탈에 대해 경제적인 측면 뿐만 아니라 민족운동의 측면에서도 상당한 영향력을 전파하고 있었다고 하겠다.

69) 『조선인사홍신록』(조선신문사, 1922) 261쪽, 『조선공로자명감』(조선총독부, 1935) 142쪽, 『조선총독부시정25주년기념표창자명감』(표창자명감 간행회, 1935) 935쪽.

70) 개성지역에서 3.1운동은 근대교육을 받은 여성들로부터 시작되었으며, 개성상인들도 동참하여 철시투쟁을 전개하기도 하였다(이지원, 「개성의 3·1운동」, 『역사와현실』 113, 2019, 181~185쪽, 참조).

#### 4. 결론 : 개성시가지의 공간적 경제적 변화 특성

지금까지 한말에서 일제초기 1900~1920년대 개성 시가지 변화와 개성상인의 경제기반을 검토하였다. 우선 개성의 행정적 사회적 변화를 가져오게 되는 요인으로 1912년 개성시가지 토지조사와 이어 송도면 지방행정체제 변화에 주목했다. 개성군 행정구역은 1906년 개성군 북부면 등 4개 면제에 이어 1914년 개성시가지를 포괄하는 송도면으로 개칭되고 13개 정이라는 일본식 제도로 개편된다. 이때 대표적인 개성 상징물인 남대문을 중심으로 북본정과 남본정이 남북으로 대화정과 서본정, 동본정 등으로 십자형 네거리로 재편성되었다. 1914년 당시 인구는 조선인 7천여호, 3만 5천명과 일본인 350호 1,473명이었다.

개성시가 내부에 일제의 식민지 통치기관이 들어서기 시작하면서 크게 개편되었다. 개성군청을 비롯하여 개성경찰서, 개성구 재판소, 개성수비대 등이 주로 대화정 지역에 들어섰다. 반면에 당시 개성시가지에는 새로운 신식교육의 보급과 관련되어 각종 학교의 설립과 학생들의 수업 및 활동으로도 커다란 변화를 가져왔다. 매년 주기적으로 개최되는 각종 행사들, 특히 1906년 경덕궁에서 개최된 만수성결 기념집회, 1907년 연합운동회 개최 등에는 학생들뿐만 아니라 일반 시민들도 참여하여 수천에서 수만명에 이르기기도 했다. 이러한 집회에는 태극기 행렬과 만세삼창을 통해 국권회복을 기원하는 민족운동의 성격도 같이하고 있었다.

또한 개성시내 상공업 회사는 특유의 상업중심지라는 배경하에 특히 1910년대에 여러 상업회사의 창설내지 활동으로 이어졌다. 이러한 상업 발흥에 중심 역할은 개성상업회소가 담당했으며, 1915년 주요 기업 42개 중 대부분이 1910년 이전에 설립되어 활발하게 활동하고 있었다.

다음으로 개성시민의 생활 공간 변화에 큰 영향을 끼친 사건으로 1912년 개성시가지 토지조사에 따른 제반 변화를 살펴보았다. 일제의 토지조사를 통해 개성시민들이 거주하는 공간 변화, 즉 거주지 지번체계의 변화로 시가지 공간 구획의 개편으로 이어졌다. 개성시가지 조사는 1912년 7월부터 5개월 동안 이루어졌는데, 송도면 13개정 지역은 모두 221만 5,052평, 그 중에서 대지 필지수의 비율은 79.2%나 되었다. 전체 토지 중 80%가량이 주거지 및 상점이 놓여있는 대지였다. 당시 일본인 소유지는 인원으로는 109명에 불과했지만, 면적의 비율로는 4.1%를 차지하고 있었다. 송도면에서 사람들이 소유한 대지의 평균 면적은 71.5평에 불과했지만, 계층별로 큰 차이가 나서 1천평 이상 토지를 소유한 사람들은 일본인이 17명이었고, 조선인은 382명이었다. 개성시내에서도 소수의 대지소유자가 개성시내의 80%가량 토지를 과점하고 있었다는 것을 알 수 있다. 이들 중에서 2천평 이상 대지 소유자는 모두 19명이었는데, 일본인 소유자 5명, 국유지 및 메소디스트 감리회 선교부, 개성

군 향교 등이었으며, 친일파 송병준, 계몽지식인 윤치호, 상인세력을 대표하는 박우현 등 37명의 공동소유지가 있었다.

개성상인의 토지자본과의 연결망에 대해서는 북본정과 남본정 일대 필지구성과 상점의 상황을 살펴보았다. 특히 남본정 일대 영세 상점의 상황에서는 불과 2평에서 22평까지 작은 크기의 점방들이 이어져있었지만, 영세상점주들 중에는 개성시내 및 주변에 대규모 토지를 가지고 있는 사람도 많았다. 또한 대한제국기 개성 남부면 도소리 호적과의 비교에서는 당시 상공업종사자로 60%가 등장하기도 했지만, 실제 일제초기의 기록과 일대일로 비교 검토하기는 어려웠다. 다만 박우현 등 공동명의 소유자들을 통하여 이전의 상업적 전통에 기반하여 만들어지고 있었던 고려삼업사, 혹은 합명회사 개성사 등에 참여한 개성상인들의 면모를 일부 살펴볼 수 있었다.

마지막으로 개성지역 일본상인의 경제침탈과 개성상인의 대응 양상을 살펴보았다. 일본인들의 진출은 개성 송도면 대화정과 서본정으로 많이 이루어졌다. 개성 시내를 포괄하는 송도면 지역내에 전통적 상권인 북부·남부정이라는 남북축과 대화정과 서본정 등 서부축과의 길항관계가 보여주는 공간축의 갈등이었다. 이후 1926년도 통계로는 일본인은 도리어 1백여명이 줄고, 조선인은 5천명 가량 늘어났다는 점만 보아도 시내에서 개성상인의 상권이 상당히 강고한 것을 반증하고 있었다. 송도면 3천평 이상 토지소유자 중에서 많은 이들이 개성 중심 상업활동의 종사자로 추정할 수 있다. 1920년대 중반까지 개성상인들이 자본의 규모를 확대하고 상업회사를 개편하고 있었다. 이들은 자본금의 규모를 수만엔에서 20~30만엔으로 늘리고 거래지역도 조선만이 아니라 일본과 중국 등지로까지 확대하는 무역 수출입 회사들을 경영하고 있었다. 이들의 성장에는 개성지역 특유의 인삼업 발달과 함께 개성 주변 지역으로 토지자본과 지주제의 확대가 있었다.

이와같이 1900년대에서 1920년대까지 개성시가지의 행정적 경제적 변화를 검토하면서, 일제의 식민통치 실시와 일본인의 침탈에 대응하여 개성상인들은 개성시내 상점들을 기반으로 적극적인 상업활동을 전개하였음을 살펴보았다. 1912년 개성시가지 토지조사를 계선으로 하여 전후 시가지의 변화는 개성의 도시 생활 근거지로서 근대도시의 변모, 즉 행정 및 법원, 경찰 등 일제의 억압적 통치기관 및 근대적인 학교, 병원, 우체국 등 사회경제적 연결망 등으로 재편되었음을 알 수 있었다. 개성상인은 전통적인 상업 활동에 기반하면서도 새로운 상업회사 체계로 개편되었으며, 아울러 국내외 시장을 확대 개척하고 있었다. 결론적으로 개성상인의 상업활동은 개성지역 특유의 근면과 신용을 기반으로 하여 한 평의 땅이라도 자신의 이름으로 등록하려는 치열한 소유권 인식을 바탕으로 했다고 할 수 있다.

〈참고문헌〉

- 『開城案内記』 開城新報社, 1911  
조선총독부 임시토지조사국, 『局報』 1912(한국역사연구회 편, 『국보』(1), 국학자료원, 2004)  
『土地調査簿』, 『地籍原圖』(개성군 송도면)  
『朝鮮商業總覽』 内外商品新報社, 1915  
『半島朝鮮』 半島朝鮮社, 제2권 7호, 10호, 1918  
『朝鮮人の商業』 조선총독부, 1925  
『開城郡 面誌-松都面』(開城 : 開城圖書館), 1926  
『朝鮮人會社大商店辭典』 副業世界社, 1927  
開城人會, 『開城』 예술춘추사, 1970
- 조기준, 『한국기업가사』, 박영사, 1971  
강만길, 『조선후기 상업자본의 발달』 고려대 출판부, 1973  
오성, 『한국근대상업도시연구』, 국학자료원, 1998  
이승렬, 『제국과 상인-서울·개성·인천 지역 자본가들과 한국 부르주아의 기원, 1896~1945』, 역사비평사, 2007  
김윤희, 『근대 동아시아와 한국 자본주의: 공생과 독점, 이중지향의 자본축적』, 고려대학교 민족문화연구원, 2012  
전우용, 『한국 회사의 탄생』 서울대학교출판문화원, 2011  
이규수, 『개항장 인천과 재조일본인』, 보고서, 2015  
왕현중, 『한국근대토지제도의 형성과 양안-지주와 농민의 등재기록과 변화』, 혜안, 2016  
이영호, 『개항도시 제물포』 민속원, 2017
- 고동환, 「조선시대 개성과 개성상인」, 『역사비평』 54, 2001  
\_\_\_\_\_, 「조선후기 개성의 도시구조와 상업」, 『지방사와 지방문화』 12(1), 2009  
김태웅, 「조선후기 개성부 재정의 위기와 행정구역 개편」, 『한국사론』 41·42, 1999  
김형목, 「한말 경기도 사립학교 설립운동의 전개와 성격」, 『한국독립운동사연구』 32, 2009  
박평식, 「조선전기 개성상인이 상업활동」, 『조선시대사학보』 30, 2004  
양정필, 「19세기 개성상인의 자본전환과 상업자본의 성장」, 『학림』 23, 2002  
\_\_\_\_\_, 『근대 개성상인의 상업적 전통과 자본축적』 연세대 사학과 대학원 박사학위논문, 2012  
\_\_\_\_\_, 「1910~20년대 개성상인의 백삼(白蔘) 상품화와 판매 확대 활동」, 『의사학』 20-1(38호) 2011  
\_\_\_\_\_, 「개항기 경제변동과 개성상인의 활동」, 『역사실학회』 55, 2014  
오 성, 「한말 개성지방의 상포주」, 『고문서연구』 3, 1992

이지원, 「개성의 3·1운동」, 『역사와현실』 113, 2019

정재정, 「한말 일제초기(1905~1916년 철도운수의 식민지적 성격(하)-경부·경의철도를 중심으로」, 『한국학보』29, 1982

투고일: 2021. 2. 17

심사일: 2021. 3. 9

게재확정일: 2021. 3. 19

<Abstract>

## Changes in the City of Gaesong and the Economic Foundation of Gaesong Merchants in the Early Japanese Colonial Period

Wang, Hyeon Jong\*

This study traced changes in the city of Gaesong and the economic foundation of Gaesong merchants in the early Japanese colonial rule. The main point of the discussion was to examine the administrative and social changes of Gaesong in the early days of the Japanese colonial period to examine the changes in the urban population of Gaesong citizens and their connection to commercial activities. The city's living base does not only refer to the traditional living base, but also includes the transformation of modern cities, such as administration, courts, and police, as well as socioeconomic networks such as modern schools, hospitals and post offices.

Moreover, it had a significant impact on the changes in the living space of the citizens of Gaesong and intended to examine the changes in the land survey in Gaesong in 1912. Through a Japanese land survey, changes in the space where citizens of Gaesong reside, or the change in the number system of residence, led to the reorganization of the urban space compartment. In 1910, the Japanese colonial government building was centered around Daehwajeong in Songdo-myeon, Gaesong, and the Japanese began to invade downtown Gaesong.

The citizens of living within Gaesong were approximately 8,000 people, and there were wide variations in land ownership resulting in 5,680 Korean landowners with 382 people over 1,000 pyeong occupying 80% of the total Korean land. In addition, in the Songdo-myeon area that encompasses downtown

---

\* Professor of Modern Korean History in the Department of History and Culture, Mirae Campus, Yonsei University, Wonju, Korea.

Gaeseong, there was a spatial change that was shown by the antagonistic relationship between the north and south axis of the traditional business districts, the North and South, and the western axis of Daehwajeong and Seobonjeong. In response to Japanese merchants' advance into Gaesong, the merchants of Gaesong have expanded their capital and expanded their business areas to domestic and foreign export trade by reorganizing various organizations, including the Gaesong Chamber of Commerce and Industry. Since then, Japanese businesses have not developed much and have shrunk. In the 1920s, the scale of capital increased, and Kim Jeongho, the second generation of Gaesong merchants, developed commercial companies in the Gaesong region with new management techniques.

In conclusion, the commercial activities of the Gaesong merchants were based on the fierce recognition of ownership to register even a piece of land under their own name based on the diligence and credit unique to the Gaesong region.

Keywords: Gaesong merchant, Gaesong city land survey, Gaesong Chamber of Commerce, joint venture Youngshinsa(永信社), Son Bongsang(孫鳳祥), Kim Jeongho(金正浩)