

## 韓国における住宅文化の一断面 日韓の賃貸借住居の比較を中心として

One Aspect of the Housing Culture in South Korea:  
A Comparative Analysis of Rental Housing between South  
Korea and Japan

邊 英 浩

PYON Yongho

、初めに

韓国人はとにかくよく引っ越しをする人たちである。私は日本に生まれ育った在日韓国人（朝鮮人）であるが、日本で知り合った韓国に在住する韓国人と名刺交換をし、その後何度か手紙などを送っているとある時、転居先不明で帰ってくるという経験をした。これは多くの日本在住者が韓国在住韓国人と交際しているとしばしば経験しているカルチャー・ショックである。都市部の賃貸住宅に住む韓国人は2年半ぐらいに1度ぐらいのペースで引っ越しをしているというのである<sup>1</sup>。日本人が「なぜそんなに引っ越しばかりしているのか？」ときくと、韓国人からは大凡「同じ場所に長く住むと飽きてしまう」だとか、逆に「あなたは、なぜ良い住居があるのにそちらに引っ越しをしないのか？」と、逆に質問をしてきたりするのである。まあ「それはいい住居があるにこしたことはないのだが」と思いつつも、「そういわれれば、なぜ日本人、日本居住者はあまり引っ越しをしないのだろうか？」と考え込んでしまう。

その背後には日韓での住宅事情の相違があることを感じていたが、私は2006年度に1年間韓国で生活する機会に恵まれ、韓国社会に入り込み生活をしたが、その際にこの住宅事情の相違を体験する機会を得た。その経験を通じてこれは単なる住宅事情という次元を超えた、住宅文化、あるいは社会の在り方の日韓の根本的な相違を反映しているのではないかと直感し、それを一定の形のあるものにまとめてみようと思うにいたった。しかし後述する韓国の独特の賃貸借住居制度は、韓国人にとってはあまりにも自明の事柄であるためか、いかにその制度が発生し、それが定着していったのか、その理由を解明しようとする研究はほとんど見あたらない。賃貸借をめぐるトラブルは絶えないためその改善のための法律的な研究や、金融や所得に大きな影響を及ぼすため経済学的視角からの研究は一定蓄積されてきているが、その歴史的考察や韓国社会との相互関係に関する考察は驚くほど乏しい。こういった極度に不振な研究状況の中においてであるが、法律的、経済的な研究論文の中で、歴史的、社会的考察は一部、あるいは断片的に触れられており、それらを手がかりとして、私なりの問題提起を行ってみようと思う。

以下では、第一に、賃貸借住居を中心として日韓の住宅事情を概観し、第二に日韓にお

ける住宅文化の相違を歴史的に考察していき、なぜこのような賃貸借制度が韓国で定着していったのかを探り、従来指摘されてこなかった韓国人の人間関係と居住文化との関連を指摘してみたい。そしてそれは意外に今後の韓国社会や政治文化を考えると重要な指標的な事柄であるかもしれない。

## 、日本の賃貸借住宅

よく言われるように日本では「引っ越し貧乏」という言葉があるほど、引っ越しは経済的に大きな負担であり、そのため多少の不便が現住居にあっても皆我慢をして継続的に居住している。その背景には日本の賃貸借契約慣行がある。日本では賃貸借契約の場合、いわゆる敷金、礼金というものがある。厳密に言えば礼金は返却されないもので、敷金は原則として返却されるべき保証金の性格を本来持っていたが、現在の日本では両者の区別はほとんど意味をなさない場合も多い。ともかく不動産屋を通して賃貸借契約を結ぶ場合、不動産屋に家賃1カ月分を支払い、あと敷金、礼金などの名目でおおよそ、1カ月の家賃の3～4カ月分を入居時に支払い、退出時には、家賃1カ月分を所有者に無対価で渡し、あと修繕金の実費などを差し引かれるのである。差し引かれる金額は居住年数にはほぼ無関係なため1カ所の賃貸住宅で長く暮らした方が、経済的損失は少なくて済むわけである。特に大阪、京都、神戸などの関西地方では、敷金、礼金は1カ月の家賃の1年分を要求され、初期負担が非常に重い。そのため引っ越しをしてその地域に移住する場合の壁が高くなっており、あたかも外部からの侵入を拒否しようというかのような地域住民の意思めいたものを感じてしまうのである。こういった住宅環境に置かれている日本人の目からは、引っ越し好きに見える韓国人は奇異に見える。しかし韓国人がしばしば引っ越しが可能となる住宅文化があるのである。韓国では一般人の賃貸住居としては、傳賃（チョンセ）、月賃（ウォルセ）、さらに最近シングル族と呼ばれる独身者を対象としたオピステルと呼ばれるものがある。以下それらをみていこう。

## 、韓国の賃貸住宅概況

### 一、傳賃（チョンセ）

まず傳賃であるが、これは世界のどこにも見いだしがたい韓国独特のユニークな賃貸借契約方式といわれており、日本人には少し解説が必要であろう。傳賃制度は大韓民国に特異な不動産賃貸借に類似した制度であり、一定の傳賃金を傳賃権者が傳賃権設定者（住居の所有者）に支払えば傳賃権者は一定の期間該当住居を使用する権利を得て、その使用代金は傳賃権設定者が傳賃金の利子収益などで充当するものである。通常傳賃金は住居を購入する値段の5～7割に達する<sup>2</sup>。簡単にいえば、入居前に借りる側がかなり高額なお金を傳賃の貸し手に渡し、退去時にはその全額を返還してもらうという制度である。貸した側は、そこで得た、まとまった大金で投資や銀行預金などで運用し、その利益を得るのである。そしてこれが韓国の賃貸住宅の軸をなしている。

傳賃は古くは李氏朝鮮王朝の最後の体系的な法典である1865年編纂の『大典会通』巻五、「刑典」の「禁制」に見られる。「閭家奪入者、徒三年定配」（民家を奪い入った者は、徒三年に定配する）の割注に「其称借賃者、同律」（それを借りたとか、傳賃であるという場合にも同じ律に該当する）とあるのがそれである。朝鮮総督府が編纂した『校註大典会通』（1938年、695頁）には次のように解説が付けられている。「借賃ヲ支払ワズシテ他人ノ家屋ヲ借ルヲ借屋ト云ヒ、家屋ノ元價十分ノ程度ノ金銭ヲ給シテ借ルヲ賃屋ト云フ（コノ場合ハ借賃ヲ支払ワズ）。而シテ後日家屋ヲ返還セバ前ニ渡セル賃金ヲ借主ニ返還ス。之ヲ一名傳賃トモ云フ」。つまり1865年段階で傳賃は相当一般的に普及していたことと、現代では傳賃金額は家の購入価格の5～7割に達するのが普通であるが、その当時は1割程度であったことがわかる。それ以後傳賃は植民地時代<sup>3</sup>、解放後に一層普及すると共に、価格が上昇していったのである。

ただし歴史的起源に関する研究はほとんどないようで詳細は不明であるが、朝鮮戦争後の住宅不足の中で急速に増加してきたといわれている。戦争後の極度に賃貸物件が不足する状況の中で、貸し手側が圧倒的に優位に立つ状況の中で、貸し手側がまとまったお金が一気に手に入るこの傳賃システムを好んで採用したというのである<sup>4</sup>。傳賃金を受け取った側は投資や銀行預金など（植民地時代には小作用の土地投資もあったであらう）に回すが、これが貸し手側に好まれた背景としては当然高金利のため月賃よりも利益が多かったためであろうということは容易に想像できる。このように傳賃の歴史は長く、一貫して韓国の賃貸借物件の主流的な位置にある。その意味で韓国の賃貸借住居と言えば傳賃のことを指しているのが普通である<sup>5</sup>。

傳賃制度では家具の備え付けはあまりなく、引っ越し費用も原則自己負担である。修繕などの費用は居住者負担ともいえるが、それは居住者が所有者から修繕を強制されるというのではなく、居心地のよい居住環境にするために自発的に行う修繕のことである。しかし、おしゃれで清潔好きな韓国人はほとんどがこの修繕を自発的に行うというが、契約解除時に所有者側が傳賃金から修繕費を差し引くというものではなく、日本の敷き引きのようなものは存在しない。加えて傳賃金全額が戻ってくるため日本の賃貸住宅よりはかなり引っ越しがし易いといえる。ただ現実の引っ越しの契機は契約期間の終了が主要な位置を占めている。現在傳賃の契約期間は2年の場合が多いが、契約終了時点で全般的な傳賃価格の上昇に応じて、再契約時には追加傳賃保証金、つまり追加でかなりの経済的負担を強いられるのが通常である。それを負担し得ない場合は、当然より安価な賃貸住宅に引っ越しをし、当該傳賃住宅にはより所得の高い住人が入居することになる。1990年のある調査では「賃借人世帯の引っ越し動機の中で経済的負担（21,9%）、契約期間の満期終了（16,3%）など、住居の不安定による引っ越しが約40%を占めている」<sup>6</sup>。もちろんこれは月賃でもありえるが、追加傳賃保証金を負担し得ないために生まれる引っ越しは相当の量に達することがわかる。しかしこの40%という数字が仮に全て傳賃の場合だとしても、まだ60%はそれ以外の理由によるものであり、そこには傳賃から念願の自己所有の一軒家を購入して引っ越しする場合もあるし、より豊かな傳賃家屋を求めての引っ越しもあることは注意を払う必要がある。

なお1990年代前半ぐらいまでは、この中に庶民の一般的な財テク方法が多く含まれていたことも述べておきたい。その方法とは次のようなものである。ある庶民が財テクのため

に、まず親戚や頼母子講に類似した契から借金をして、自己所有の家を建てる。次いで家が完成すればそれを傳賃家屋として他人に貸し出す。そのお金が入れば、借金の返済に充てて、自身は小さな傳賃家屋を借りて居住する。物価と金利の上昇が激しいために、数年後には自己所有の貸し出している傳賃家屋の値段は購入時をかなり上回る値段になっており、適当な時期を見て、それを売却する。こうして数年辛抱して、傳賃家屋の値上がりの差額を取得するのである。ただし、こうした財テクは近年廃れてきている。最近では傳賃家屋の値上がりやさほどでもなくなっていることや、また若い世代は狭い家屋に我慢して居住する忍耐はないし、古い世代のように家や不動産への投資が唯一の財テク手段とも考えず、多様な経済的利益獲得のチャンスを活用しようとしていることがその主な理由である<sup>7</sup>。

傳賃についてはまた後述するとして、ここでは傳賃の契約期間が2年であることと、傳賃保証金が全額還ってくるというメリットが頻繁な引っ越しを誘発していることを確認しておけばよからう。

## 二、月賃（ウォルセ）

家賃の月払いを月賃というが、日本的な意味での月賃とは異なり、敷金、礼金のようなものはない。そして家族居住用の住居には、厳密な意味での月賃住宅はほとんど存在しなかった。少し統計の取り方が異なる点があるが、1975年、1985年、1990年、1995年、2000年の統計を表示すると次のようである。%表示のみ<sup>8</sup>。

### 1975年統計

[ 全国：自己所有63,1%、傳賃17,3%、月賃15,5%、無償3,2% ]

### 1985年統計

[ 全国：自己所有53,4%、傳賃23,0%、月賃19,6%、無償3,6%、その他0,4% ]

### 1990年統計

[ 全国：自己所有50,6%、傳賃24,9%、月賃20,2%、無償3,7%、その他0,6% ]

### 1995年統計

[ 全国：自己所有53,3%、傳賃29,7%、保証金付き月賃10,3%、月賃4,2%、無償2,5% ]

### 2000年統計

[ 全国：自己所有54,2%、傳賃28,2%、月賃14,8%、その他2,8% ]

意外な数字は月賃の相対的に大きな比重である。ただしこの統計に出てくる1995年の統計以外の月賃とは、「保証金付き月賃」と「家賃の月払い住宅」の2種類が区別されずに表示されている。これは統計作成者が、その区分をする必要をさほど感じていなかったことを表しているが、それは家族用の一般住宅はほとんどが「保証金付き月賃」であったためと思われる、1995年の統計では単純な月賃はわずかに4,2%しかないのでそれは裏付けられる。

「保証金付き月賃」とは、傳賃と月賃との組み合わせのことである。一般的には、傳賃1億ウォンとすれば、半分の5000万ウォンが傳賃金となり、残りの5000万ウォンの1% = 50万ウォンが月賃（毎月の家賃）となる。ただ保証金と呼ばれるのは、入居者に家賃未払いが発生した場合、やがて退去してもらおうが、その間の徴収できない月々の家賃をその保

証金から差し引くという意味も持っている。現在のワンルームマンションなどではそれは一カ月の家賃の1年分が保証金とされている場合が多い。1990年頃は韓国銀行の住宅貸し出し金利が12～13%に達していたため、日本的な月賃住宅はほとんど存在していなかったが、2000年代になり金利が低下し始め、世界金融不況の最中であった2008年半ばには5～6%まで下落した。2009年7月現在は景気回復局面で、金利は8～10%に再上昇してきている。ともかく近年の金利低下の傾向の中、保証金付き月賃が顕著に増えてきており、家族用の住宅にも月賃が目につくようになってきている。ただ保証金付き月賃の住宅は実質的には傳賃住宅であるため、やはり通常2年の契約満了時に追加傳賃保証金を要求されるので、引っ越しの事情は、単純な傳賃住宅と同様である<sup>9</sup>。

単純な月賃住宅ももちろん通常は契約期間があり（多様であるが）、時には家賃の値上げがなされる。ただ傳賃住宅のように一度に多大な金額が要求されるわけではない。そして単純な月賃住宅は、傳賃のように退出時に全額が戻ってくるわけではなく、いわばお金を毎月捨てるに等しいため、財産保全のために引っ越しをしようという動機が弱く、むしろ引っ越し代金などの負担を考えれば、傳賃住宅よりも引っ越しに消極的になるものと推測される。

しかし実際は、月賃住宅のほうが傳賃住宅よりもしばしば短期間内に引っ越しが行われるという。次に述べるオビステルも同様である。その理由は、韓国社会では、家に関する序列意識と現実があり、持ち家 傳賃住宅 月賃住宅という順序で低下していくのであるという。月賃住宅に住んでいると、友人達からは「君はまだ月賃に住んでいるのか？」などとからかわれ、本人もお金を毎月捨てているに等しい月賃生活からの脱却を夢見て、傳賃住宅の購入を夢んでいるという。そのため月賃住宅から傳賃住宅への引っ越しがしばしばあるという<sup>10</sup>。

しかし、傳賃住宅に移るには巨額の貯蓄が必要であり、実際には月賃から月賃への引っ越しも多数存在する。傳賃に移るためには、無駄な引っ越し代金を省いて貯蓄することが必要であるが、実際には無駄な出費をして行う引っ越しが多数存在するのである。これは次に述べるオビステルも同様である。なぜこのようなことが起こるのであろうか。次のオビステルを説明した後この問題に移ろう。

### 三、オビステル

次にオビステルである。これはオフィス (office) とホテル (hotel) の合成語であるが、これも韓国に独特の賃貸形態であろう。これは本来、事務所 (office) にも使える宿泊所 (hotel) という意味の合成語で、利用者が出退勤の必要もなく、一日の日課や生活がひとつのビルの中でできる便利さのために、弁護士、会計士、税務士、教授、画家、コンピューターのプログラマーなどの利用率が高い。しかし、かつては10～20坪ぐらいの広さが主流であったが、近年は多様なオビステルが登場し、規模も10～60坪ぐらいのものへと拡大している。その中で独身者のみを対象とした居住空間としてシングル専用オビステルの形態が生まれ、拡大してきている。晩婚化が進む韓国では、2007年現在、220万人を超える独身世帯があり、シングル族という名前までつけられているほどである。必然的にこういった層を対象とした商品が新たなオビステルとしてでてきたのである。このオビステルは実質的には月賃のワンルームマンションとさほど差がなく、ここでは洗濯機から電子レンジ

まで独身者に必要な家具が全て備え付けられている<sup>11</sup>。

このシングル族目当てのオピステルは月賃のワンルームマンションと大差ないのであるが、日本のワンルームマンションとは類似しつつも無視し得ない違いが2つある。まず礼金などのように退出時に差し引かれるものはない。こういう意味でオピステルは日本で最近でてきた礼金、敷金が0の「ゼロゼロ物件」に類似している。ゼロゼロ物件は日本では1988年頃から東京の大手賃貸業者により始められた。賃貸物件の供給過剰にともなう競争激化を背景に2005年前後から増加の傾向にあり、安い初期費用から低所得者に人気がある<sup>12</sup>。しかしオピステルは「ゼロゼロ物件」とも異なる大きな違いがある。オピステルには基本的な家具は全て備え付けであるため、外国などから来て短時間だけ滞在する人間には大変便利な住居である。日本から行く場合、買わねばならないものといえば、日本の家電製品を使うための変圧機ぐらいであろう（韓国では220V、日本は110V）。引っ越しをしたその日から普通の生活ができるのである。この2つの相違があるため、オピステル居住の韓国人がしばしば引っ越しをするというのはすぐに合点がいったのである。単純な月賃のワンルームマンションよりはより引っ越しがしやすいであろう。

## 、傳賃定着の歴史的考察

### 一、従来の説明

以上韓国の賃貸借住宅文化は日本よりも引っ越しをするのに適格的であることを見てきた。それでは、なぜ日韓のこのような相違が生まれてきたのであろうか？以下では韓国の賃貸借住居の主流である傳賃を中心としてみたい。

傳賃定着の理由として従来皆が指摘しているのは、第一に高金利という条件である。傳賃貸し主が銀行に預金し受け取る金利が月賃より多ければ当然貸す側は傳賃システムを選択するであろう。ただ先に述べたように最近金利がかなり低下してきたため、貸し主は傳賃に出すのを忌避し、月賃や傳賃と月賃を組み合わせるタイプとで住宅市場に提供しようとする傾向が顕著になってきているという指摘<sup>13</sup>をみれば、金利低下がやはり傳賃の比重低下に結果しているのは疑いの余地はなかろう。ただそれにもかかわらず傳賃が未だに賃貸住居の中心的地位を譲る気配がさほどないことから、この理由だけでは説明しきれないのではなかろうか。

第二に指摘されているのは、産業化初期段階における月賃の公的賃貸住宅供給の不足である。「産業化が進んだ先進国の場合、産業化初期に都市化が急進展しながら住宅に対する需要が大きく増加するようになると、公共部門で大量に賃貸住宅を供給した。特に第二次世界大戦以後、ヨーロッパ各国は産業化を推進しながら財政支援、金融支援、税制支援など各種の支援策を通じて公共住宅の形態で公共住宅の大量供給を誘導し、その結果数十から数千軒を管理する賃貸専門の業者が育成された。しかし我が国の場合には都市地域の住宅需要が増大しながら技術、および資本が不足し近代的住宅建設が全く伴わなかったため外国のように数十から数千軒を所有し運営する専門の賃貸業者が育たず、ただ自己所有の家の余った部屋を賃で貸し出す非公式部門の賃貸借が主流になったのである。また賃貸住宅市場の超過需要により賃借者の交渉力が弱い状況下で、賃貸人が月賃よりもまとまっ

た大金の入る傳賃を好み、以後傳賃制度が我が社会の重要な住居占有形態の一つとして定着したとみななければならない<sup>14</sup>。

ここで指摘されているのは、月賃方式の公共住宅供給の不足による月賃方式の普及率の低下、そして貸し手側優位の状況が、まとまった大金の入る傳賃制度を普及させたということである。しかし、説明しなければならないのは、なぜ貸し手側が傳賃制度を選んだのか、その理由である。まとまったお金が入るといふ説明だけでは不十分である。まとまったお金を得ることが傳賃貸し手側にはなぜ月賃よりも有利であったのかである。まとまったお金が入り、それを高金利の銀行などに預金し、その金利が月賃よりも有利であるとすれば、それは再び先に指摘した第一の高金利という理由に戻ってしまうことになる。さらにこの貸し手側の圧倒的優位という状況と公的な月賃住宅の不足は、盧泰愚（ノ・テウ）政権時の200万戸住宅建設計画（1988～1992年）の超過達成以降、基本的には消滅したといわれている<sup>15</sup>。貸し手側の圧倒的優位は消滅し、高金利という状況は去りつつあるのに傳賃は未だ健在である。この2つの理由以外の何かがあるようである。

## 二、韓国人の人間関係

これについては、やはり韓国人がなぜ引っ越しを好むのかということに問題の鍵が潜んでいるように思われる。日本人の場合、大都市部では変化してきているが地方では安定した地域コミュニティを形成しており、人間関係の多くがそこに依存している場合が多い。こういった場合、ここを離れると言うことは多くの重要な人間関係を失う、あるいは希薄にさせることになる。地域コミュニティが身体の一部とさえいえるほどであればますますそうである。引っ越しをすれば、子供達は友人関係を失い、主婦達の隣人同士の語らいの場が失われ、亭主達同士の交友が消失し、老人同士が近くの公園でゲートボールに興じつつ築いていた憩いの場が喪失することを意味している。日本の近世封建社会では、農民達は村落共同体を形成し、その中で生活を営んできた。こういった共同体は、1946年の農地改革までは確固たるものであったし、高度経済成長期を経て解体しつつあるとはいえ、未だ地域コミュニティに根を張る人間関係を形成している場合が多い。都市部においても自治体が未だ存在しており、そのため長期間同一地域に居住する場合が多い<sup>16</sup>。いやむしろ長期間同一地域で居住し地域コミュニティを形成することが期待され、それに適的な賃貸借住宅文化を発展させてきたといえるのではなからうか。関西などの高額敷金は他所からのよそ者の侵入を防ぎ地域住民の連帯を維持しようとするものといえそうである。

ところが韓国では事情が異なる。現代の韓国人は、血縁（同姓同本の宗族）、広域的な地縁の人間関係（故郷の親友 コヒャンチング）、そして同窓会という名称の学縁という3つの人間関係の中で生きている。

まず初めに宗族である。15～16世紀までに中世的な村落共同体が形成されながら、周圀が3つの外敵に取り囲まれているという国際条件が与件としてあるため、封建的土地所有者である士族＝両班ヤンバンが被支配者と同じ村落共同体の擬装的なメンバーとして残り、その対立を緩和するために村落自体を家族主義的に擬装していた。しかし、18世紀になると農民経営が安定し、それと共に生産者の共同体であるツレという協同労働組織が発達してきた<sup>17</sup>。すると両班が村落の構成員となっている擬装性が露わになり、両班の村民支配が不安定化してくる。こうして両班支配の補強が必要となり、そのために両班の広域的な連合

のためと推測される超村落的な宗族結合の網の目が全国的に形成されてくるのである<sup>18</sup>。これが現在に残る宗族である。こうして当初成立していた地縁的共同関係は宗族の影に隠れてしまったのである。

次に広域的な地縁的人間関係である。両班たちの超村落的な宗族結合は村落共同体を越えるが、その上位の行政単位である郡県や道（李氏朝鮮王朝は8道から成り、全国には300を超える郡県があった）の内部における地縁的な関係が全くなくなるわけではなかった。特に同じ郡県の出身者同士の友情が生まれやすい。コヒャン（故郷）のチング（親旧〔親友のこと〕）である。田舎からソウルなどの大都市部に出て、同じ郡県の出身者であると判明すれば親密な関係が始まる。こうして実際の居住地とは関係なく広域的な地縁に由来する人間関係が生まれる。日本の地縁的人間関係とは実際に居住する生活空間に密着した関係であるのに対して、韓国の地縁的人間関係とは実際の生活上の繋がりにはほとんど関係のないものである。ただ現代韓国史では郡という行政単位は概して国会議員の選挙区単位と重なっていた<sup>19</sup>。その意味では全く生活に関係がないともいえなくもなく、この点で日本の国会議員選挙の際の利益誘導を図る地域主義とも一定類似している。ただ日本の場合は、見知らぬ都会にでてこの単位の地縁関係が韓国ほどの濃密さで友人関係を形成する梃子となるかといえそうではない。

さらに現代韓国の地域主義として有名な慶尚道キョンサンドと全羅道チョルラド（出身者）との対立は、郡のレベルとも異なり、特定の政治家の選挙区とは関係のないものであり、相当に観念的、イデオロギー的な性格を帯びている。これは1970年代以降に中央政界での派閥闘争が道出身者単位で行われるようになった結果の産物であり、それまで存在していた郡レベルの地縁関係に、追加された地縁の関係である<sup>20</sup>。盧武鉉（ノ・ムヒョン）政権が打破を目指した地域主義とはこの慶尚道と全羅道（出身者）との対立である。ただ道にしる、郡にしる、韓国の地縁的人間関係とは生活に密着した特定の地域居住者という意味ではないのである。

第3に学縁である。李氏朝鮮王朝時代には科挙を通じて社会的上昇の通路が限定的ながら開かれていたが、植民地時代には小学校の設立を初めとした近代的な教育が徐々に普及していき、主に日本の大学へ留学した人々が社会のエリートとなっていった。大韓民国建国後も高等教育を受けることが社会的上昇のために必要な通路となる事情は変わらず、韓国のみならず、欧米の大学、大学院への留学が隆盛を極めるようになっている。大学進学率は現在85%に達しており、少し前までは日本の2倍を超えていた。しかし単に高等教育を受けるというのみならず韓国に特徴的なことはその同窓会活動の活発さである。日本でももちろん学縁は重要であり、特に大学の同窓会が日本社会を動かしていると言ってもよいほどであるが、しかし韓国の同窓会は、大学のみならず、高校、中学、小学校まで盛んであり、到底日本の比ではない。

この学縁の起源を辿れば、18世紀以降に活性化してきた契に行き当たろう。この頃農村の定期市が一般化するが、商品経済の展開と共に新たな人間関係が生まれてくる。この時、宗族、地縁的關係とは異なる新たな人間関係に適合的な関係原理が必要とされるようになった。契は宗族とも地域とも関係なく、様々な集団を作るときに生まれたもので、18世紀には急速に普及し、その種類もまことに多様であった。この契の一部は植民地時代には日本が移植しようとした水利組合、山林組合などの形で組合と名前を変え、大韓民国建国後はその主要な部分が同窓会と名前を変えて、生き残り発展してきたのである<sup>21</sup>。もちろん頼



母子講に類似した金融的な契も存在し続けた。

こうした3つの人間関係原理の中に生きる韓国人にとっては、1つの生活に密着した狭い地域コミュニティの中で継続して生活する意味はほとんどなからう。飽きれば環境を変えようとするであろうし、そしてより良い住居があればより快適な住環境を求めて移動していくであろう。もちろん傳賃の契約更新時の追加傳賃保証金が払えないためにより安価で不便な傳賃住宅へと引っ越しをせざるをえない人たちもいる。ただそれだけでは全てを説明できない。契約更新時に引き上げられた傳賃金を準備できる韓国人もまた、しばしば引っ越しをするのである。月賃住宅なども同様である。地域コミュニティに密着して生きる必要がない韓国人には引っ越しのし易い住宅環境、住宅文化が必要だったのであろう。こういった韓国人の歴史的に形成されてきた人間関係への洞察抜きには、この傳賃制度が韓国社会にこれほど深く根を下ろしていることを理解できないと思われるのである。

当初は高金利に代表される高収益が期待できる運用先があり、物件の大幅な不足による貸し主側の圧倒的に優位な条件が貸し主側に傳賃という制度を選択させたのであろうが、それは借りる側から見ても必ずしも不利な制度とはいえない。何とか自前で傳賃金を工面できれば、毎月お金を捨てているに等しい月賃よりは傳賃の方が望ましいであろうし、自前で傳賃金を工面できない人々もまた様々な形での融資、借金で傳賃金を調達できれば、傳賃契約解消時に全額が戻ってくる制度はさほど悪くないものである。特に経済開発期を過ぎて銀行からの融資が受けやすくなった1990年代の後半以降（同時期が頼母子講的な契の消滅と重なるようである）、傳賃資金の融資を受けやすくなっているが、融資を受けた場合、毎月銀行に金利のみを支払うため、それは実質的には割安な月賃となっているのである。傳賃制度は、単に当初貸し手側が選択したのみならず、引っ越し好きな韓国人にとっては借りる側の支持も得やすいであろうし、銀行からの融資を受けやすくなった1990年代以降は、明らかに強い支持を得ていたのではなからうか。近年貸し主側は傳賃から月賃への転換を図ろうとしつつあるが、その努力はオピステルや傳賃と組み合わせた形での月賃の導入という形で現れつつあるといえる。しかし、嘗ての物件の大幅な不足という事態が解消され、貸し主側の圧倒的優位という状況が変化し、借り主側の声が強くなっている中で、貸し手（所有者）側の都合による一方的な傳賃から月賃への転換が進まないという状態にあるのが現在の状況といえるのではなからうか。高金利時代が去り、賃貸物件の不足が緩和、解消されても、依然として傳賃が主流的な家族用の賃貸住居でありつづけているのはこう考えなければ理解できないのではないかと思われる。

## 、結論に代えて 住宅文化と韓国社会

最後に韓国の引っ越しが頻繁となる住宅文化と社会、政治文化との関係に触れて結びに代えたい。1987年の民主化に至る様々な学生運動、労働運動、そして市民運動の高揚は記憶に新しい。そして民主化後の市民運動の一層の高まりは、自らの代表である盧武鉉政権までを誕生させたが、その主体としての市民の成熟度を指して、「韓国には準備された市民がいた」、「主体がいた」といわれている。インターネットを通じた候補者落選運動などをみても様々な問題を抱えながらも韓国の市民運動の活性化は目を見張るものがあり、

「第5の権力」といわれるまでに成長してきたといわれる。だが、その欠点としては政治主義的、トップダウン的ということが指摘されている<sup>22</sup>。下からの市民運動を作り上げていくとき地域に根ざした運動も必要になる。1995年の統一地方選挙以後現在に至るまで、強度の中央集権国家から分権的な国家への移行が進んでいるが、その過程で韓国の市民運動にとって地域コミュニティの不在、あるいは弱さという事態は新たな市民運動の発展にとって阻害要因として浮かび上がっているようである。例えば、環境問題への取り組みの中でのゴミの分別などは行政と地域コミュニティとの協力が不可欠であるが、その際に地域側からの協力には安定的な地域コミュニティが必要であろう。

しかしこのような表層的な問題にとどまらず、韓国の人間関係と市民社会、政治文化との関係に対して根本的な問題提起をした李栄薫（イ・ヨンフン）氏の次の指摘は極めて興味深い。韓国人には、区民や市民などのアイデンティティがなく、個人と国家とが中間団体を媒介することなく、直接関係するため、個人が過剰に政治化するという現象が現れ、それを多くの人間が韓国の民主主義が健全であると錯覚しているという。

「(私が) 根本的な疑問を持つのは、出てきた三人(のコメントータ) はみんな市民社会と言っているのですが、本当に韓国には市民社会が存在するのですか？シビルソサエティ(civil society)とはどこから出てきた言葉ですか？学者たちは外国で勉強して、西ヨーロッパなどの単語をそのまま持ってきて、そのまま韓国に適用するのですが、私は幸いなことに外国留学に行かずに、そのような用語が入ってくると、用語自体に対する概念の実態性に疑問を持つのです。韓国では市民社会は本来なかったか、今生じてきたとしてもとても微弱です。韓国には国民がいます。私はソウル市民としてのアイデンティティは非常に弱いですが、しかし大韓民国国民というアイデンティティは非常に強いです。しかし私は冠岳区に住んでいるのに冠岳区で発行する新聞は見たこともありません。ですからシビルソサエティという言葉自体が韓国的な政治現象を説明するのに非常に外在的なのです。シビルソサエティが弱い中で、国家から相対的に自立的な団体が微弱であったり、欠如している時、国民は直ちに中央政治と関係します。これは昔からの歴史現象です。朝鮮王朝時代からそうでした。民主主義が始まり、1956年の漢江の白砂場遊説を記憶されているでしょう？1975年の民生党の奨忠洞遊説の時、私もその当時参加したんですが、雲のように人々が集まってきました。1987年の大統領選挙の時は市庁の前に百万人以上が集まって、ポラメ公園、ヨイド公園に(も多くの人々が)集まってきたのは全て韓国的現象です。これがロウソク集会に文化的に変容したのです。このような国民一人一人の過剰政治化問題を、社会学者たちや歴史学者たちは今まで外来の概念による分析にだけ重点を置いていたため、そのような現象を今まで指摘していません。……これは個人が直ちに政治化することができる非常に特殊な社会構造と政治構造を持っているために、それを民主と錯覚する韓国社会の特異な形質的特性のためにそのようなのです。この部分を長期的に教育と文化政策を通じて落ち着かせないならば、韓国政治はずっと騒々しいでしょう。それがますます増幅されていきつつあって、しかもインターネット空間が設定された後でワールドカップの応援競技など、世界で類例のない全国民が随所で数百万人ずつ集団を形成して、その次にろうそく集会でしょう。一旦群衆が集まれば真実、実態は曖昧になります。」<sup>23</sup> [ ( ) 内は引用者による補足 ]

李栄薫氏はこの時の「韓国では市民社会は本来なかったか、今生じてきたとしてもとて

も微弱です」という発言は、論争相手に規定されて強調しすぎたのか、「今いろいろな市民団体などが生まれてきている」「市民社会はできつつある」「ないというわけではない」と後に多少修正されていた<sup>24</sup>。

ともかく国家から相対的に自立した中間団体としての様々な地域の自治組織へ韓国人が帰属意識を持つようになるためには、現在のような頻繁な引っ越し、移動をする状況はマイナス要因であろう。

韓国は資本主義の発展に伴い個人単位で生きることが可能な社会的な範囲が拡大しているし、今後も拡大して行くであろう。そういった中で集団でしか食事をしなかった韓国人が個人で食事をしたりするようになってきている。個人単位の社会である資本主義の発展が徐々に韓国人の従来の3つの人間関係を弱体化させていっているのである。これと低金利とが相まって今後賃貸住宅の主流は傳賃から月賃へと転換していく可能性が高いと予測される。今のところ「君はまだ月賃に住んでいるのか？」と友人達からからかわれる状況に変化が起きていないが、韓国の家族用の月賃住宅は日本の礼金や敷き引きなどが無いため、日本よりは引っ越しがし易い制度ではあるが、毎月の月賃は捨てるお金に等しいため、引っ越し代などの負担も含めて、傳賃住宅よりは引っ越しには抑止的に働いて行くであろう。これは韓国に不在と言われた地域コミュニティを作りだしていくのに何らかの影響があるのではないかと思われる。

またそもそもこのような地縁共同体と民主主義の対応関係については建国期米国のタウン・ミーティングなどが念頭にあると思われるが、それからすれば韓国の民主主義が過度に否定的に評価されざるをえない。しかし逆の面もあるのではないかという考えもありえそうである。つまり一つの地域に閉ざされない人間関係を持つ韓国社会は人間の移動が極めて激しい社会であり、それは韓国内にとどまらず、国境を越えて人間の移動が頻繁に起こり、そこに広範な人間関係が形成されやすく、それを通じて情報、お金などが流れうるのではないだろうか。こうして韓国の市民団体は非常に強い抵抗力を持ちうるのではないだろうか。このような側面もありえよう。

上述した韓国の住宅文化と今後の変化予測、さらにそれが今後の韓国の市民社会、政治文化にどのような影響を与えるのか、興味は尽きない。

## 註

- 1 朴元巖 (パク・ウォンアム)・金寛永 (キム・クワンヨン) 「傳賃の経済的効果と改善方案」(『韓国開発研究』第15号、第1号、1993年【韓国語】、以下韓国語文献はこのように記す)、101頁では、調査統計の種類により、都市地域の賃貸住宅居住者の平均居住年数は、1.8年から3.1年と相違があるが、大凡平均すれば2.5年程度であると推測しており、それに対して賃貸住宅が普及している外国の場合、平均居住年数は7～8年であると指摘している。これは1993年頃の推計ではあるが、筆者が現在の韓国人に問うても、大凡2年で引っ越しをする人が多いという話はしばしば聞くところであり、基本的には現在においても状況に変化はないようである。
- 2 『経済学大辞典』「傳賃制度」の項目、孫ジェヨン (손재영) 執筆【韓国語】。

<http://www.krpia.co.kr/pcontent/?svcid=KR&proid=71&arid=579&ContentNumber=5350&pagenumber=5349&kwd=%E5%82%B3%E8%B2%B0>

- 3 植民地時代の傳賃については、次を参照。高翔龍（コ・サンヨン）「住宅賃貸借の史的・制度的考察」（大韓地方行政共済会『地方行政』第38巻、第433号、1989年【韓国語】）。尹大成（ユン・デソン）「日帝の韓国慣習調査事業と慣習法」（朴ピョンホ（박병호）教授還暦記念2、韓国司法史学論叢、朴ピョンホ（박병호）教授還暦記念論叢発刊委員会【韓国語】）。
- 4 한국 위키백과, Korea Wikipedia, 傳賃権の項目【韓国語】。
- 5 なお傳賃には法的には2種類がある。物権と債権としてのそれである。物件としての傳賃権は民法の物権の中にある傳賃権規定（303～319条）である。この法律を制定することにより、借り手側の権利保護強化を図ってきた。傳賃権の消滅時に目的の不動産から傳賃金の優先弁済を受け取れる権利（民法第303条1項）を初め、様々な権利の保護を図っている。しかし、貸し手側が圧倒的に優位に立つ状況の中で、傳賃貸し手側は民法の物権規定にある契約方式を拒否し、在来の傳賃方式を採用するが多い。貸し手側優位の状況が民法の物権規定外の債権に属する賃貸契約方式（民法618～654条）としての在来の傳賃制度を維持させている。そのため本稿では主に債権としての傳賃権を念頭に置いている。前掲高翔龍「住宅賃貸借の史的・制度的考察」。
- 6 前掲朴元巖・金寛永「傳賃の経済的効果と改善方案」101～102頁。
- 7 この庶民の財テクのエピソードは金東基（キム・トンギ）氏（釜山大学講師）のご教示による。
- 8 1995年と2000年の統計は経済企画院『人口及び住宅のセンサス報告』1980年、統計庁『人口住宅総調査報告書』1990年。前掲朴元巖・金寛永「傳賃の経済的効果と改善方案」97頁。1975年、1995年、2000年の統計は、朴ピョンシク（박병식）「傳・月賃制度の理論的考察」（『不動産学研究』第8集、第1号、2002年【韓国語】）58頁による。朴氏は2000年の統計のみ、「韓国建設産業研究院が統計庁の2000年センサスを基にして分析した資料（『地域別住居水準の比較分析』2002年1月23日）を『毎日経済』から再引用した」と明らかにしているが、その他は典拠を記していない。
- 9 金東基氏のご教示による。
- 10 裴炯順（ペ・ヒョンスン）氏（都留文科大学留学生）のご教示による。
- 11 この段落の説明は右による。【韓国語】<http://mybox.happycampus.com/chante/546184>
- 12 日本ウィキペディア「ゼロゼロ物件」の項目。
- 13 前掲朴ピョンシク「傳・月賃制度の理論的考察」59～60頁。
- 14 前掲朴元巖・金寛永「傳賃の経済的効果と改善方案」95頁。
- 15 前掲朴ピョンシク「傳・月賃制度の理論的考察」60～61頁。
- 16 日本の江戸時代は、現代とは違って、江戸や大坂への流入人口がとても多く、荻生徂徠はそのために『政談』の中で、戸籍制度を作り、流入する人口の抑制策を吉宗に進言したほどである。それ以外にも、東海道五十三次、お伊勢参り、富士講などの言葉から予測されるように、江戸時代の日本人の流動性はかなり高いものであった。それが大きく変動したのは、近代になってからである。近代日本人の「立身出世主義」は、土地に土着してそこで成功することを基本としていた。よく知られたエピソードであ

るが、英語の諺A rolling stone gathers no moss.を、日本人は「転籍苔むさず」と訳して、住居を移すことを否定的に捉えたが、英語の本来の意味は、一カ所にじっとしては苔が生えてしまう、という移動することを勧めるものであった。このエピソードに象徴されるように、日本人は「近代になって」移動することを否定的に捉え始めたと思われる。(以上は井上厚史氏[島根県立大学教授]のご教示による)

それでは近現代史のどの時点で、日本で都市部における住民の定着率が高くなるのであろうか。戦時期に借地借家法が改正されて借り主の権限が強化され、報国会のもとで解雇制限が行われるようになったからだという説がある(野口悠紀雄氏の『1940年体制』など)。家賃が払えなくても相当程度居座れたり、立ち退きに抗えたり、そういった制度的保証があるが故に流動性が低くなったというわけである。しかし借地借家法は確かに流動性低下の歴史的前提であろうが、第二次大戦後の高度成長のインパクトの方がより決定的な原因である。高度成長の中で農村から都市への大量の人口移動が起こり、都市部に来た人々がローンを組んでマイホームを手に入れたため、住民の定着率が高まったのである。(以上は菊池信輝氏[都留文科大学准教授]のご教示による)

- 17 李泰鎮(イ・テジン)「17、18世紀香徒組織の分化とツレの発生」『農檀学報』第67, 1989年【韓国語】。
- 18 邊英浩「神戸大学博士論文」(2006年)第二章の総括。
- 19 金東基氏のご教示による。
- 20 邊英浩「神戸大学博士論文」補論。
- 21 契については、李栄薫「民族史から文明史への転換のために」230~231頁(『植民地近代の視座 朝鮮と日本』宮嶋博史他編、岩波書店、2006年、第二版)。研究の空白であった19世紀の村落内の契については次の興味深い実証論文を参照。李栄薫「18・19世紀の大渚里の身分構成と自治秩序」(安秉直・李栄薫編『マッチル(맛질)の農民たち』一潮閣出版、2002年、第二版【韓国語】)。なお中国でも朝鮮(韓国)同様に同族同郷があるが、契のようなものが発達してこなかった。両国を比較史的に検討する際に重要な視点であるがこれはなぜであろうか?宗族は中国では同姓集団であるが朝鮮では同姓同本である。同じ李姓であれば中国では全て同族であるが、朝鮮ではさらに先祖の出身地とされる本貫までが一致しなければならない。大凡朝鮮では姓氏は260前後といわれ、中国では600以上であるのに比して、少ないが、同姓同本であってこそ同じ宗族であるため、宗族の数は実は中国以上に多いことになる。これはひとつあたりの宗族の規模が小さいことを意味している。また同郷であるが、現代中国では同じ省出身者がそれに該当する。中国の省は韓国以上に規模が広い。韓国の同郷=故郷の親友は、範囲が中国に比して狭いのである。こうして韓国の宗族、同郷は中国に比して規模が小さくなる。当然この2つの人間関係では覆えない人間関係が広範囲に存在し、それをカバーするために別の人間関係原理が必要とされる。それが契なのだと思われる。現代の中国人にとっては、韓国の小学校から大学に至るまでの同窓会活動の活発さは想像を超えている。
- 22 磯崎典世「市民運動」(『韓国学のすべて』古田博司・小倉紀蔵編、新書館、2002年)。
- 23 李栄薫「民主運動圏は自由主義勢力なのか?」『NEW DAILY』2009年6月10日。

<http://www.newdaily.co.kr/articles/view/28175>

- 24 筆者と2009年6月に個人的な談話の場にて。李栄薫氏のこの発言を理解するために、李栄薫『韓国市場経済と民主主義の歴史的特質』韓国開発研究院発行、2000年【韓国語】を参照されたい。また、教科書フォーラム編『代案教科書 韓国近・現代史』李栄薫責任編集、キパラン (기파랑) 出版、2008年、の第6部「先進化の模索」、及び安秉直・李栄薫『大韓民国 歴史の岐路に立つ』キパラン (기파랑) 出版、2007年、なども合わせて参照されたい。