

## Chapter 19. 토지 문제

---

스페인계 법에서는 토지 소유권이 한 사람의 재산과 지위를 판단하는 기준이 되어왔다. 신세계의 토지는 모두 왕실에 속했지만, 국왕은 자격있는 식민자들에게 California land grant (토지 수여)를 해주었고, 이후 1824 년의 멕시코 식민법에 따라, 이들 land grant 의 수는 800 건 이상으로 늘어났다. land grant 를 받은 사람들이 지불해야 하는 비용은 좀처럼 \$12 을 넘지 않았다. 미국이 정복할 무렵에는 거의 1,400 만 에이커가 스페인과 멕시코 관리들에 의해 rancho 들에게 수여되어 있었다. 그들중 몇건은 정말 거대했는데, 한건은 177 만 5 천 에이커에 달했다.

멕시코가 통치한 마지막 해인 1846 년에 Pico 주지사 한 사람이, 주로 자기 친구들에게 87 건의 rancho grant 를 수여했다. 비록 미국과 멕시코 사이의 이달고 조약 (Treaty of Guadalupe Hidalgo)은 토지 소유자들의 안전과 보호를 보장했지만, 땅을 찾아 들어온 미국인들은 이러한 grant 의 규모에 깜짝 놀랐다. 전통적인 캘리포니아인들이 그들의 삶의 방식을 이제 바꾸라는 큰 압력을 받고 있을 때, 스페인과 미국이라는 두 상이한 법 전통이 충돌하려는 순간이었다. 은으로 가장자리를 두른 말 안장에 앉아, 아마도 너무 오랫동안 rancho 들은 그들의 말 타는 기술에만 의지했던 것이었다. 시대는 급속히 변해가고 있었던 것이다.

1850 년 이후, rancho 들은 너무 많이 사용된 목장들에서 왜소해진 소떼들을 기르고 있었다. 그 소떼들은 늘어나는 비용때문에, 무척 낮은 값에 팔려졌고, rancho 들은 또 더 튼튼한 텍사스 롱혼 (Texas Longhorn)들을 들여온 미국 농장주들과도 경쟁해야 했다. 토지에 목 말라하는 미국인 거주자들은, 거대한 grant 를 점유한 거의 모든 rancho 들의 권리에 도전했다. 개인 재산권을 망각한 이들 탐욕스런 새 이주민들은 지붕덮인 왜곤들을 rancho 땅으로 몰고 다니며 풀을 뜯게 하고, 귀중한 물을 사용해 가면서, 맘 내키는대로 돌아다녔다. 심지어 낙인 찍히지 않은 송아지나 소떼들을 잡아서는 소유권을 주장하기 까지 했다.

밀렵꾼들은 냇물이나 호숫가에 위치한 rancho 들을 특히 목표로 삼았는데, 육로로 소떼들을 몰고 가는 사람들은 물을 먹이기 위해 이런 곳들에 머물렀다. 이들 미국인 이주자들은 그대로 영구적인 무단 점거자들 (squatters)이 되어 버렸다. Sloat 제독의 포고서와 이후의 이달고 조약이 캘리포니아들의 grant 권리를 보장했음에도 불구하고, 미국인 이주자들은 Vallejo 집안, Arguello 집안, 그리고 스위스 사람 Sutter 가 무슨 권리로 11 스퀘어 리그나 그 이상의 제왕같은 땅을 차지하고 있는지를 물었다.

새로 들어 온 미국인들은, 미국의 다른 지역들과는 달리, 캘리포니아에는 경작이 가능한 땅이 거의 없다는 이유와, 그래서 무단 점거자들은 사용되지 않고 있는 모든 토지를 공공 소유로 본다는 이유를 대며, rancho 토지를 압수하는 것을 정당화했다.

1849 년, 미국 내무장관은 Fremont 처럼 Benton 상원 의원의 사위인 William Casey Jones 를 임명해, 캘리포니아의 혼란스러운 land grant 를 조사하도록 했다. Jones 와 Fremont 는 바로 rancho 몇개를 구입했으니, Jones 는 확실히 편견을 안 가진 사람은 아니었지만, 그는 대부분의 토지 소유권들이 과거 법에 따른 것들이라고 했다. 육군 대위 Henry Wager Halleck 이 토지 소유권들을 살펴 본 적이 있었는데 그는 수여된 토지들, 특히 멕시코 통치 시대 말기에 수여된 토지들에 대한 권리들의 정당성에 의문을 가졌고, 그 결과 미국인들이 캘리포니아에 와서 땅을 차지하려는 것을 더욱 부추기게 되었다. 사막, 산, 그리고 적대적인 인디언들과 같은 위험들을 극복했기 때문에, 미국인 이주자들은 자기들이 적어도 서부 땅의 일부라도 당연히 차지해야 한다고 주장했다.

1851 년, 의회는 캘리포니아의 멕시코 토지 소유권의 정당성에 대한 판단을 내리기 위하여, 토지 위원회 (Land Commission)를 만들어, 토지 소유권을 주장하는 사람들이 2 년내에 San Francisco 에 있는 위원회에 출두하지 않으면, 토지에 대한 권리를 상실하도록 했다. 그렇게되면 그 토지들은 “미국 공유지의 일부”로 간주되게 되었다. 토지 위원회는 토지를 찾아 들어온 사람들에게 동정적이었던

상원의원 Gwin 에 의해 주로 틀이 짜여졌고, 인디언 토지 소유주들은, 특히 거짓 주장들이 밝혀진 후와 같은, 복잡한 법적인 문제들에 직면하게 되었다.

제일 깜짝 놀랄만한 사기 사건들중의 하나는 San Francisco 만 근처의 섬 몇개와 4 평방 리그를 포함해, 6,000 에이커를 갖고 있다고 주장한 Jose Limantour 가 저질렀다. 그는 주민들에게 토지에 대한 권리를 자기가 포기하는데 대한 댓가를 요구했으며, 이는 법적인 협박으로 간주되어 체포되어졌다. 횡령죄로 재판을 기다리던 중, 그는 3 만 달러의 보석금을 내고, 미국 밖으로 도망쳐 버렸고, 그후에 두번 다시 캘리포니아에서 목격되지 않았다.

한편, 하느님만이 단호한 무단 점거자들을 쫓아낼수 있는 것처럼 보였다. 몇몇은 한밤중에 빈 땅을 차지해서는 빈약한 오두막을 세웠는데, 1850 년 12 월 14 일, 40 명의 무장한 무단 점거자들이 그들중의 한명이 쫓겨난 Sacramento 땅을 되찾으려고 폭동을 일으켰다. 폭동속에서 시장이 부상을 당하자, 그는 무단 점거자들을 상대하기 위해 계엄을 선포하고 500 명이나 되는 군대를 동원했다. 그후 수일 동안에, 타운 밖의 광산 지역에서 탐광자들은 자리를 잠시 비웠다가 돌아오면, 반드시 누군가가 자리를 차지하고 있는 것을 볼 정도가 되었다. 정확히 말해서 (자리를 차지해 소유권을 주장하는) “소유권 가로채기”(claim jumping)는 소유권에 대한 적절한 공시가 이루어지지 않았기 때문에 발생한 것이었다.

San Francisco 에서 무단 점거자들이 차지하지 않은 땅은 거의 없었다. 실제로 “전문적인 무단 점령자들”은 탐나는 땅을 차지하기 위해 스스로 그일을 할 정도였다. 1851 년 San Francisco 에서 화재가 났을 때, 새로 들어온 사람들이 자기들의 소유권을 가로 챌까봐, 특히 냉정한 무단 점거자들은 아직 불이 다 꺼지지 않았는데도 분쟁중인 땅에 펜스를 두르고 앉아 있을 정도였다!

모든 무단 점거자들이 악당은 아니었다. 몇몇은 그들이 차지한 grant 가 실제로 그 누구의 소유도 아니라고 진정으로 믿었고, 그들은 그 땅을 개간하느라 등골이 땀 정도로 열심히 일을 하고 있었다. Grant 에 대한 정확한 조사가 아직 이루어지지 않았고, 대부분의 원래 경계 표시들이 없어져 버렸거나 알아볼수 없게 되어 있었다. 예를 들어, San Jose 란초의 원래 토지 소유권에는 “큰 떡갈나무가 경계이고, 거기 소 해골이 있고 가지들을 쳐 놓았다”라고 써여 있었다. 이런 원시적인 표시 방법들 중에는 소유자의 소떼 낙인을 나무에 새겨둔 곳도 있었다. 초기의 grant 들 중에는 같은 이름과 경계들이 되풀이되어 쓰여져 혼란을 더해 주었다. 앞에서 얘기한것 처럼 캘리포니오들은 거의 담장을 만들지 않았고, 란초의 경계 문제로 다투는 일은 절대로 없다시피 했다. 왜냐하면, 토지는 풍부했고, 모두가 공유했기 때문이었다.

무단 점거자들이 늘어나자, 정치가들은 열심히 그들의 표를 구하고 다녔다. 1854 년 주지사 John Bigler 는 무단 점거자들을 “진취적이고 유용한 사람들”이라고 찬양했다. 다툼이 있는 소유권들에 대한 판결을 내리고자 하는 연방 토지 위원회 (Land Commission)는 San Francisco 에서 1856 년 까지 활동했다. 4 년 동안 란체로들은 그들의 adobe (벽돌집)을 열심히 뒤져가며, 멕시코 주지사들이 발행한 원래 grant 를 찾았다. 무척 많은 비용을 들여 고용된 변호사들은 주장된 토지 소유권을 확인하기 위해 측량기사의 문서 보관소들에서 캘리포니아의 초기 지도들을 찾기도 했다.

법적인 증명을 해야하는 책임이 란체로들에게 있었기 때문에, 절박한 란체로들은 이웃과 친척들에게 자신들이 얼마동안 거주했는지를 증언해주도록 부탁했다. 많은 사람들이 법적 비용과, 연방 관리들에게 하소연하기 위해 San Francisco 와 워싱턴까지의 비싼 여행비를 대기 위해, 그들의 토지를 높은 이자율에 저당잡히지 않으면 안되게 되었다. 문제를 더 악화시켰던 것은 토지 위원회의 그 누구도 스페인어를 읽거나 말할수가 없었던 것이었다.

확실하게 경계가 되어있지 않거나, 경계가 겹치는 등, 복잡하게 얽힌 토지 소유권을 밝혀 내는 일에 미국인 변호사들은 많은 변호사 의뢰비를 부과했다. 고객들이 비용이 많이 드는 항소를 계속 해 가면서 결과를 끈기있게 기다리는 동안, 초기 San Francisco 법률회사 Falleck, Peachy and Billings 는

자기들의 배만 불리고 있었다. 이런 혼란 속에서 돈이 부족한 rancho들에게 높은 이자율로 돈을 빌려주면서 은행가들 또한 이익을 보고 있었다.

게다가 토지 위원회의 소위 “최종” 결정들은 하급 법원과 상급 법원 사이에서 계속 논쟁을 일으켰고, 때로는 연방 대법원에까지 항소 되었다. 법적인 지연은 수년간씩 걸렸다. San Jose de Garcia de Simi rancho에 대한 공유지 양도 증서를 확인하는데는 14 년이 걸리기도 했다. 한 경우에는 소송자가 자기 땅을 공식적으로 자기 것이라 하기까지 35 년을 기다려야 하기도 했다. 1865 년에서 1880 년 까지, Palos Verdes rancho의 소유자들은 78 가지의 다른 소송, 6 가지의 분할 소송, 무단 점거자들을 쫓기 위한 12 건의 소송, 3 가지 수용 절차들을 거쳐야 했다. 몇몇 rancho 토지 소유권들은 1870 년대까지도 “증명되지” 않고 있었다. 항소가 이어졌고, 소유 증명을 해야하는 위험에도 불구하고, 모든 rancho 소유주들이 토지 소유권을 잃게 된것은 아니었다. 기록들을 잘 보관하고 있었고, 어떤 빚도 지지 않았고, 날마다의 rancho 일에 주의를 기울였던 Bernardo Yorba 는 자신의 재산에 대한 소유권을 보전할 수 있었다.

하지만, 토지 소유자들은 법원 바깥에서의 칼에 의한 공격, 충질을 포함해, 분노한 무단 침입자들을 계속 견뎌 내야만 했다. 몇몇 rancho들은 영어라고는 한마디도 못했고, 따라서 미국에서 토지 소유에 대한 검사가 엄격한 것을 이해할 수가 없었다. 그러는 동안에 정치가들은 무단 침입자들을 더 잘 조직하도록 도와주었으며, 심지어는 새로운 이주민당 (Settler's party)을 만들도록 도와주었다.

모든 토지 소유권의 적법성에 대한 혼란은 여러 해 동안 계속 되었다. 심지어는 푸에블로 땅에 대한 권리마저 복잡한 소송의 대상이 되었고, 이 때문에 San Francisco 와 Los Angeles 모두 시정 확립이 지연되게 되었다. 스페인의 법 전통에 따라 다른 모든 푸에블로와 마찬가지로 San Francisco 는 4 평방 리그의 토지를 가질수 있었지만, Los Angeles 에서는 도시의 유지들이, 탐욕스럽게도 4 리그의 평방 (이는 4 평방 리그보다 훨씬 더 큰 땅임)을 요구하고 있었다. 하지만, 그 요구는 나중에 줄어들게 되었다.

1860 년대는 캘리포니아의 rancho들과 농장들에게 특히 힘든 시기였다. 지불 불능에 빠진 토지 소유자들은 땅의 일부를 강제로 매각해, 잠시 동안만의 구제를 받을 뿐이었다. 심한 홍수 뒤에 메뚜기떼들이 들이닥친 것은 문제를 더욱 악화시킬 뿐이었다. 그러다가 1860 년대 중반에는 캘리포니아에 가뭄이 몰아쳤다. 1864 년은 바짝 마른 건조한 날씨들중에서도 최악이었다. 그해에, Santa Barbara 에서는 5,000 마리의 소떼들이 한마리당 37 센트에 팔리게 되었다.

그 당시 Los Angeles 의 대토지 소유자인 Abel Stearns 의 연간 소득은 겨우 \$300 로 떨어져 버렸다. 절박한 rancho들은 파산을 피하기 위해 모든 수단을 동원했는데, 마굿간에 있는 말들을 전부 팔아버리거나, 남은 동물들을 쟁기를 끄는데 대여해 주기도 했다. 자부심있는 rancho들은 근처 타운들에서 장작 더미들을 자르는 일을 하는 등으로 위축되어 버렸다. 마치 이 모든 불행들이 충분치 않은 것처럼, 캘리포니아의 가축들은 탄저병 (anthrax)이라는 소에게 치명적인 새로운 병마저 겪게 되었다.

오늘날의 상공회의소들이 그렇게도 축하하는 “Arcadia” (상상속의 낙원)이라 했던 캘리포니아의 다채로운 rancho 전통도, 압도적인 힘으로 들이닥치는 미국화를 견뎌내지는 못했던 것이다. 보다 더 효율적인 농업 기술이 과거의 rancho 방식을 대체했을 뿐 아니라, 모든 생활 방식 자체가 빠르게 과거 속으로 흘러가 버리고 있었던 것이다.