

교회재산 어떻게 관리해야 하나

최근 이슈들을 중심으로

윤성원 | 총회 유지재단 이사장, 삼성제일교회 목사



성결교회는 110년의 선교역사를 자랑하는 교단입니다. 뿐만 아니라 타교단과 비교할 때 교회재산을 유지재단의 기본재산으로 편입하여 관리하는 비율이 높은 것도 자랑할 만한 부분입니다. 대부분의 교회재산 관리로 불거지는 문제는 크게 세 가지입니다.

첫째, 교인과 교인, 또는 교인과 교회의 분쟁입니다. 둘째, 교회와 교단과의 행정적 갈등입니다. 최근 간혹 교단 탈퇴에 따른 교회재산 환원문제가 발생되고 있습니다. 셋째, 교회와 제3자의 계약문제, 또는 교회가 국가법을 위반하여 발생하는 행정조치입니다.

성결교회의 가장 큰 어려움은 세 번째라고 보입니다. 실례로 건축에 따른 제3자와의 공사 계약 문제와 부동산실명법 위반에 따른 이행강제금 부과 문제가 있었습니다. 그러나 모두 하나님께서 도우시고 전임 이사장을 비롯하여 많은 성결인들의 기도와 노력으로 해결되었습니다.

교단 헌법을 통해서 본 교회재산 관리

성결교단 헌법에서 교회재산에 대하여 규정한 조항은 제76조, 제77조, 제78조입니다. 제76조에 의하면 총회의 회무 중 재산관리 업무가 있습니다. 총회는 각 지교회와 기관의 재산을 보존 관리할 수 있는 지위를 가집

니다. 총회가 직접 관리하는 것이 아니라 유지재단을 설립하고, 이사를 파송하여 유지재단을 운영하도록 하고, 관리 감독합니다. 제8장 재산관리는 총회로부터 파송을 받은 이사들이 유지재단을 운영하도록 재산관리에 대하여 구체적인 규정들을 두고 있습니다.

재산의 종류에는 용도에 따라 '종교고유목적에 사용하는 재산'(본당, 교육관, 담임목사 사택 및 법률에 의한 면세 부동산)과 '이외의 기타 부동산'으로 분류하고 있으며<표1>, 재산을 조성하는 주체에 따라 '총회, 각 기관, 지방회, 지교회' 재산으로 분류하고 있습니다<표2>.

종교고유목적에 사용하는 재산과 총회, 각 기관, 지방회가 조성하는 재산은 유지재단 명의로 등기하여 유지재단의 기본재산으로 보존하여야 합니다. 지교회의 재산 중 종교고유목적에 사용하는 재산 이외의 기타 부동산은 지교회의 명의로 자체 소유하며, 당회나 직원회가 관리 운영해야 합니다.

지교회가 '본당과 중요재산'을 매매, 담보제공(대출), 교환할 때는 직원회 또는 당회를 거쳐 사무총회 결의를 받아야 합니다. 사무총회 시 정회원 3분의 2 이상이 찬성해야 하므로 일반 사무총회와 달리 정회원 3분의 2 이상으로 개최해야 하며, 참석한 정회원이 3분의 2일

<표1> 용도에 따른 재산의 종류

재산의 종류		등기방법	관리권	기타명칭	비고
종교고유목적에 사용하는 재산	본당, 교육관, 담임목사 사택, 면세부동산	유지재단 기본재산으로 등기보존	지교회	교회목적 기본재산 중요재산	교인에게 지분권이 없는 재산
이외의 기타 부동산	부교역자/직원 사택 임대건물, 나대지, 카페, 수익발생시설 등	지교회명의 등기소유관리	지교회 당회나직원회	지교회의 기타 부동산	

〈표2〉 조성주체에 따른 재산의 종류

조성주체	등기방법	비고
총회의 재산	유지재단 기본재산으로 등기보존	목회자 가족, 친인척을 제외하고 10명 이하의 교인이 남은 교회: 지방회 결의로 관리
기관의 재산		
지방회의 재산		
지교회의 재산	유지재단/지교회	

경우 재석인원 전원이 찬성해야 재산 처분 결의가 유효합니다. 목회자의 가족 및 친인척을 제외하고 10인 이하의 교인만 남아 있는 교회는 지방회의 결의로 재산을 관리하도록 규정하고 있습니다.

그리고 유지재단 명의로 등기한 기본재산의 관리는 총회본부에 재단관리실을 두어 운영하고, 업무규정, 즉 유지재단의 정관을 별도로 정하여 관리하게 하고 있습니다. 유지재단의 기본재산은 이사회의 재석인원 3분의 2 이상의 찬성으로 기본 재산을 관리하며, 모든 이사회의 결의는 감독관청인 문화체육관광부의 허가를 받아 시행합니다.

그러므로 교회재산 관리는 당회 또는 직원회의 결의로 관리하는 교회 자체재산, 사무총회 결의로 관리하는 교회 중요재산, 그리고 이사회의 결의와 문체부의 허가가 필요한 유지재단의 기본재산으로 나누어집니다. 따라서 지교회는 각급에 해당되는 법이 정한 적법한 절차와 결의를 거쳐 재산을 관리해야 합니다.

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률과 교회재산 관리

부동산실명제는 1995년에 시행된 법입니다. 부동산등기제도를 약용하여 투기, 탈세, 탈법행위 등 반사회적인 행위를 방지하고, 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격의 안정을 도모하기 위해 소유권과 실체적 권리관계가 일치하도록 시행한 법입니다. 종교단체에 대하여는 1년 유예기간을 주어 실명등기를 하도록 하였으며, 실제로 그 이후 종중과 부부 이외에는 명의신탁에 의한 등기가 전면 금지되어 왔습니다. 그래서 지교회가 취득한 교회재산을 소속 교단의 유지재단 명의(종교단체의 명의)로 등기한 부동산도 실명법 위반에 해당되게 되었습니다.

다행히 성결교단이 주도하여 부동산실명법 제8조에 종교단체에 대한 특례조항을 신설하고, 시행일(1995. 3. 30.)로 소급하여 적용한다는 부칙까지 추가하여 조세

이제 교회는 교회법
뿐 아니라 국가법의
테두리 안에 있음을
알아야 하고, 국가
법이 제한하는 것과
혜택이 무엇인지 명
확히 알고 관리하여
야 할 것입니다.

포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니한 경우는 부동산실명법 위반에 해당되지 않게 되었습니다.

그러나 아직도 많은 교회들이 사택 또는 전답 등을 현금으로 매입하면서 개인명의로 등기하는 경우가 많습니다. 이렇게 담임목사나 장로 등 성도 개인명의로 등기하는 것은 부동산실명법 위반에 해당되므로 주의해야 합니다. 국가는 이러한 부동산에 대하여 부동산 평가액의 30% 범위 내 금액을 과징금으로 부과합니다. 만약 1년 이내에 실명등기를 이행하지 않을 경우 부동산 평가액의 10%, 또 다시 1년 초과 시 20%에 해당되는 금액을 이행강제금으로 부과합니다.

지교회는 반드시 교회명의로 등기할 수 있는 부동산을 매입하여야 합니다. 매입하기 전에 해당 시군구청 지적과에 문의하여 교회가 매입할 수 있는지, 또는 교회당을 건축할 수 있는지, 개발행위가 가능한지 알아보아야 합니다. 담임목사 사택은 종교고유목적 부동산으로 인정되어 감면 대상입니다. 교회 현금으로 매입할 경우에는 필히 유지재단 또는 교회명의로 등기하고, 만약 담임목사 개인명의로 등기하고자 할 때는 증여 절차가 필요합니다.

종교시설 등의 세금부과와 대책

교회는 국가가 교회재산에 대하여 비과세 해주는 범위에 대하여 명확히 알고 재산을 취득·관리하여야 합니다. 국가는 지방세특례제한법 제50조 종교단체 또는 향교에 대한 면제 조항에 의하여 종교단체가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세, 재산세, 지역자원시설세, 등록면허세, 주민세 균등분 등을 면제해 주고 있습니다.

그러나 교회가 재산을 취득한 후에 ① 수익사업(현금

이외의 수입)에 사용하거나, ② 유료(임대수입)로 사용하는 경우, ③ 목적에 직접 사용하지 아니하는 경우, ④ 정당한 사유 없이 3년이 경과할 때까지 해당 용도로 직접 사용하지 않거나, ⑤ 해당 용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각 또는 증여하거나, ⑥ 다른 용도로 사용하는 경우는 해당 세금을 감면해 주지 않으며, 감면해준 세금을 추징합니다.

교회 내에서 종교행위 또는 예배 목적 외의 시설을 운영하고자 할 때는 반드시 교회 정관의 목적사업에 명시하여야 하며, 교회가 주체가 되어 지자체로부터 시설단체를 승인받고 별도의 사업자등록증과 단체등록번호(부동산 등기용)를 부여받아 재산을 관리하는 것이 비과세 혜택을 받는 길입니다. 예를 들어 학술연구단체, 장학단체, 평생교육단체 등이 취득하는 재산을 목적에 직접 사용할 경우에 지방세특례제한법에 따라 지방세를 감면 받을 수 있습니다.

교회 고유번호증과 계좌관리

교회는 고유목적사업만 있는 경우는 고유번호증을, 수익사업이 있는 경우는 사업자등록증을 관할 세무서장에 신청하여야 합니다. 교회는 고유번호증을 받음으로 교회에 현금한 성도에게 기부금영수증을 정식으로 발급할 수 있게 되며, 이 고유번호증을 가지고 교회명의 계좌를 개설할 수 있게 됩니다. 교회에 수익사업이 있는 경우는 20일 내에 사업자등록신청서를 관할세무서장에게 제출하여야 합니다. 수익사업으로 발생하는 수입은 이에 해당하는 사업자등록증으로 개설한 계좌로 재정을 관리해야 합니다. 이렇게 교회는 관할세무서에 종교단체 승인을 받음으로써 법인으로 보는 단체가 되는 것입니다.

교회가 고유번호 등록 시 주의할 점은 모든 지교회가 교단(총회)에 소속, 또는 유지재단에 가입되어 있기는 하지만 독립적으로 수입과 지출의 재정을 운영하고 있

■ 국가는 교회가 합법적으로 취득·보유한 재산을 직접 종교목적(예배, 포교)에 사용하는 한도 내에서만 종교재산으로 인정하고 있습니다.

으므로 본·지점 관계가 아니라는 것입니다. 대부분의 교회는 ‘고유번호증’ 아랫줄에 “수익사업을 하지 않는 비영리법인 및 국가기관 등: 본점”으로 표시됩니다. 그러나 관할세무서의 민원담당 직원들이 교회를 영리법인과 오해하여 교회를 유지재단과 본·지점관계로 등록하는 경우가 있습니다.

이런 경우에는 ‘본점’이라는 단어가 누락되거나 대표자 주민등록번호에 대표자 담임목사의 주민등록번호 대신 유지재단의 등록번호가 기재됩니다. 고유번호증을 확인하시고 유지재단과 본·지점으로 등록되었다면 지금이라도 관할세무서에 의뢰하여 교회를 본점으로 변경하시기 바랍니다.

국세청장은 수익사업이 없는 사업자(개인) 및 법인에 대하여는 고유번호를 부여하고, 관할세무서장은 과세자료를 효율적으로 처리하기 위하여 납세의무가 없는 자에게도 등록번호에 준하는 고유번호를 부여할 수 있습니다. 따라서 지방회와 각 기관은 유지재단 명의 통장으로 재정을 관리할 것이 아니라, 자체 고유번호증을 받아 재정을 관리하는 것이 효율적이라고 봅니다.

교회재산을 교회명의로 등기한 수원의 B교회가 교회당 매입비로 대출을 받아 상환 중에 연체 이자가 발생하였습니다. 대출은행의 독촉에도 불구하고 B교회가 계속 연체하자 대출은행은 총회 경리과의 재단명의 통장을 압류하였습니다. 대출은행에 알았든 결과 B교회가 유지재단의 지점으로 고유번호증을 받았기 때문이었습니다. B교회에 통보하여 본·지점 관계로 등록된 건을 교회를 본점으로 하는 고유번호증으로 변경하여 압류를 풀었던 사례가 있습니다.

교회건축 시 유의할 점

최근 몇 년 사이에 지자체, 국민건강보험공단, 법원으로부터 유지재단 명의 통장에 있는 현금을 압류 및 추심하는 사례가 급증하고 있습니다.

첫 번째로 C교회 및 3개 교회가 유지재단 명의로 건축 시 직영공사를 하고 산재보험료와 고용보험료를 납부하지 않아 국민건강보험공단이 총회, 유지재단, 각 기관, 지교회가 환급받은 국세환급금(이자소득세)을 추심한 사례입니다.

두 번째로 서울의 D교회, 천안의 E교회가 유지재단 명의로 건축하고 유지재단에 아무 통보 없이 불법으로 무단 증축하여 지자체에서 건축법 위반에 따른 이행강제금을 부과하였습니다. 그런데 교회가 지자체의 시정명령을 이행하지 않고, 계속 부과되는 이행강제금도 납부하지 않자, 지자체는 유지재단 명의로 개설된 지방회



통장과 정리과 통장을 압류한 사례입니다.

세 번째로 서울북지방 F교회가 유지재단 명의로 건축을 하면서 전기공사업자에게 공사대금을 지불하지 않았고, 업자는 유지재단을 대상으로 소송을 제기하였습니다. 법원은 공사대금을 건축주인 유지재단이 지불하도록 판결하였습니다. 공사대금을 해당교회가 지불하였으나, 과다한 대출금을 상환하지 못하여 해당교회는 경매로 처분되었고, 후에 전기업자는 공사대금에 대한 이자와 소송비를 유지재단에 청구하였습니다. F교회는 이자와 소송비를 지불할 수 없는 형편이었고, 결국 전기업자는 해선위 통장과 서울북지방 G교회의 유지재단 명의 통장을 추심하였습니다.

지교회가 유지재단 명의로 건축 시 불법을 행하거나 공사계약을 불이행할 경우 다른 지교회에 예측할 수 없는 막대한 피해를 줄 수 있음을 유의하여야 합니다. 교회는 건축 시 도급계약에 의한 공사일 경우는 시공사가 산재·고용보험료를 납부하였는지 반드시 확인하고, 직

영공사 시에는 교회가 산재·고용보험료를 납부해야 합니다. 이러한 피해를 최소화하기 위해서 지교회, 지방회, 각 기관은 유지재단 명의가 아닌 별도의 고유번호증을 발급받아 계좌를 관리하여야 하며, 지교회는 불법 건축, 계약 불이행을 금하여야 할 것입니다.

결론적으로 말씀드리면, 교단 재산관리에 있어 가장 힘든 부분은 교단과 교회 자체 내부의 문제보다는 국가와 지자체로부터 부과받은 이행강제금과 건축 시 계약 문제였습니다. 국가는 교회가 합법적으로 취득·보유한 재산을 직접 종교목적(예배, 포교)에 사용하는 한도 내에서만 종교재산으로 인정하고 있습니다. 그 외 재산과 수익에 대하여 국가는 세금과 과징금을 부과할 수 있는 권한이 있다고 보고 있습니다.

이제 교회는 교회법뿐 아니라 국가법의 테두리 안에 있음을 알아야 하고, 국가법이 제한하는 것과 혜택이 무엇인지 명확히 알고 관리하여야 할 것입니다. ^샘

