

2016 지방회 임원 및 부서장 교단행정세미나

유지재단

손주현 목사
(유지재단 실장)

교단 헌법을 통해서 본 교회 재산 관리

1. 교회재산 관리 관련법:

헌법 제76조 9항, 제77조 1~4항, 제78조 1~13항, 유지재단 운영규정[정관]

2. 총회의 회무: 재산관리 (헌법 제76조 9항)

가. 각 지교회와 기관의 재산을 보존 관리

나. 유지재단을 설립

다. 총회에서 선임한 11명의 이사를 파송하여 유지재단을 운영

3. 유지재단의 재산관리 (헌법 제77조, 제78조, 유지재단 운영규정[정관])

총회로부터 파송을 받은 11명의 이사가 유지재단 이사회를 운영

4. 용도에 따른 재산의 종류

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

5. 재산 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	

■ 목회자의 가족, 친인척 관계 자는 지교회 재산 처분 및 관리에 참여할 수 없다.

■ 기독교대한성결교회 교리나 규칙에 준수하지 않거나 또는 이탈하는 자는 그 재산의 사용, 처분 및 관리에 참여하지 못한다.

6. 교회재산 처분 결의

구성주체	재산의 용도	등기방법	지교회 처분결의	이사회 처분결의	주무관청 허가
지교회의 재산	종교고유목적 재산 (중요재산)	유지재단 기본재산	당회, 직원회 를 거쳐 사무총회	이사회 재적 3분의 2이상으로 결의	문체부의 정관변경 허가 후 처분등기
	이외의 기타 부동산	지교회 명의	당회, 직원회 (78조 2항)	재단관리실에서 증명서를 발급받아 처분등기	

종교시설의 세금부과와 대책

- 관련법규 : 지방세특례제한법 제50조 종교단체 또는 향교에 대한 면제 조항
 - 종교단체가 종교행위 또는 제사를 목적으로 하는 사업에 직접 사용
 - 취득세, 재산세, 등록면허세, 지역자원시설세, 주민세재산분, 주민세균등분 등
- 감면해준 세금을 추정하는 사항
 - 수익사업(헌금 이외의 수입)에 사용
 - 유료(임대수입료)로 임대하는 경우
 - 목적에 직접 사용하지 아니하는 경우
 - 정당한 사유없이 3년이 경과할 때까지 해당용도로 직접 사용하지 않는 경우
 - 해당용도로 직접 사용한 기간이 2년 미만인 상태에서 매각 또는 증여할 경우
 - 다른 용도로 사용하는 경우
 - 매각 또는 증여 시점 3년 이상 목적에 직접 사용하지 않은 경우 양도소득세 법인의 경우 양도소득에 대한 법인세 부과
- 세금 감면을 받기 위한 교회의 재산관리
 - 재산을 매입, 증여받은 시점으로부터 3년 이상 종교고유목적에 직접 사용하시고, 매각, 증여하는 시점으로부터 3년 이상 종교고유목적에 직접 사용
 - 종교행위 또는 예배 목적 외의 시설을 운영하고자 할 때는 반드시 교회 정관의 목적사업에 명시
 - 교회가 주체가 되어 지자체로부터 시설단체를 승인받고, 별도의 사업자등록증과 비영리 단체등록번호(부동산 등기용)를 시, 군, 구청 지적과에서 부여받아 재산관

리(부동산등기법 제49조 제1항 제3호)

(예: 어린이집, 유치원, 노인복지설, 청소년단체, 사회복지법인, 사회적기업, 평생 교육단체, 박물관, 미술관, 도서관, 과학관, 학술연구단체, 장학단체 등)

부동산실명제와 교회재산 관리

1. 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률 (2013.7.12. 개정)

제8조(중증, 배우자 및 종교단체에 대한 특례) 제3항에“종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우”조항이 신설되어, 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 지교회의 재산을 유지재단명으로 명의신탁하여 등기할 수 있게 되었습니다.

2. 이행강제금 부과 대상

교회 헌금으로 매입하는 재산을 교회명의 또는 유지재단 명의가 아닌 개인명의(담임목사 또는 당회원, 공동명의 등)로 등기할 경우에는 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률을 위반하는 것이 되고, 이행강제금이 부과오니 주의하시기 바랍니다.

3. 교회 또는 재단명으로 매입할 수 없는 부동산

교회명의 또는 유지재단 명의로 매입할 수 없는 전,답 등은 매매대금을 대여하여 매입하는 것으로 처리하고, 매매예약제약을 체결하여 가등기를 하거나 매매대금에 대한 차용증을 작성하시어 교회명으로 근저당권을 설정하시기 바랍니다.

부동산 매입 및 임대 계약시 주의 사항

1. 대상 물건 확인(중개 대상물 확인 설명서 반드시 첨부 받을 것)

가. 소유주 → 등기부등본, 토지대장

나. 면 적 → 등기부등본, 토지대장

다. 부채관계→ 법적관리(경매진행 직전, 경매진행 중, 경매진행 후)

라. 물건의 용도 → 도시계획 확인원(지방자치단체별 규제 사항)

■ 예: 상업지역 주택지, 공단, 공원, 도로, 기타 지하매설 및 지하철 등

■ 건축 시 규제 사항: 용도에 의한 건물 높이, 면적(학교, 상가, 주택, 공장, 기타)

2. 계약금 : 10% 이상 시 계약 효력(관련세금 영수증 사본 요구)

■ 재단명의 계약시:

“본 계약은 유지재단 이사회 및 주무관청 허가시 유효함. 잔금일은 상호협의 하여 조정할 수 있다.”는 내용을 특약사항에 반드시 기재할 것.

3. 중도금:

가. 계약 후 통상 1개월 내 기타 조건에 따라 상이함.

나. 중도금과 함께 명의 이전 서류 요청

4. 잔금 : 잔금과 동시 등기 이전 서류 법무사 사무실에서 서류 접수

■ 현금 입금 시마다 영수증 확보 (대리인시 위임장이 불 확실시 → 원주인 계좌입금)

5. 농지 취득 시 확인사항

가. 도시계획 구획 내 토지 취득 가능

나. 관리지역 내 토지 취득 가능 (단, 대체조성비 부담 : 공시지가의 30%)

주택 임대차 보호법

1. 주택의 전세 보증금 일정 범위(방1개 기준)

가. 서울특별시: 9,500만원 이내 → 3,200만원(우선변제금액)

나. 과밀지역: 8,000만원 이내 → 2,700만원(우선변제금액)

다. 광 역 시: 6,000만원 이내 → 2,000만원(우선변제금액)

다. 기타지역: 4,500만원 이내 → 1,500만원(우선변제금액)

■ 상기금액 이상금액은 고액세입자로 간주함으로 미보호 대상임 / 매년 변동

2. 변제받을 수 있는 조건

가. 주민등록이전(전입신고)

나. 주택의 점유(입주) → 계약서 확보(확정일자)

다. 공증 사무실 공증

3. 계약기간

가. 최단기간:

기간의 정함이 없거나 2년 미만으로 정한 임대차는 2년으로 본다(법 제4조 임대

차기간 등).

■ 보증금을 받을 때까지는 임대기간으로 본다.

나. 계약기간 변경

- 1) 만료 전 6월부터 1월까지 임대 거절 의사가 없을 시 다시 임대한 것으로 본다
(법 제6조 계약의 갱신).
- 2) 임차인이 의무 위반 시는 그렇지 못하다(관리비 기타 의무).

상가건물 임대차 보호법

1. 현행법 : 임대건물가액의 1/3의 범위 안에서 지급

지 역	보증금 한도액	보증금 변제액	우선 변제액
서울특별시	4억	6,500만원	2,200만원
과 밀 지 역	3억	5,500만원	1,900만원
광 역 시	2억4천만원	3,800만원	1,300만원
기 타 지 역	1억8천만원	3,000만원	1,000만원

2. 변제 받을 수 있는 요건

가. 사업자등록번호 소유자, 개인

나. 비영리법인 사업자등록번호(82번만 인정, 89번은 불가)

3. 기타사항은 민법사항입니다.

부동산 등기

1. 등기의 의미

부동산의 표시(위치, 면적)와 부동산에 관한 일정한 권리 관계를 기재하는 것을 말함.

2. 등기를 할 수 있는 물건:

토지, 건물, 선박, 임목 외 물건이외의 권리. 부동산 임차권, 환매권(공익사업을 위해 수용한 토지가 그 사업의 폐지, 변경 기타의 사유로 인해 불필요하게 된 경우에 원토지소유자 또는 그의 포괄승계인이 일정한 조건하에 그 소유권을 다시 매수할 수 있는 권리)

3. 등기를 하지 않아도 자동적으로 이루어지는 경우

상속. 공용징수(세금) 또는 공용수용 판결. 경매. 법률의 규정에 의한 경우

■ **공용수용 또는 공용징수** - 공익사업 또는 공공복리 목적으로 특정한 재산을 법률의 힘에 의하여 강제로 취득하는 것, 특정한 공익사업의 효과적인 수행을 도모하려는 데에 있다는 점에서 경찰상, 재정상, 국방상의 목적을 위한 재산권의 제한, 박탈과 구별된다.

4. 등기공무원 : 등기소→법무부 소속

5. 편의상 필요 용어

가. 전세등기: 전세금을 등기부상에 기재

나. 가등기:

매매, 교환, 임대, 담보, 기타 부동산의 재산권 일체 행위금지로 본인 동의가 있을 시 가능하며 본인 동의 없을 시는 법적증빙서류(판결문 등) 필요

교회건축과 재산관리

1. 건축허가 대상이 되는 행위

가. 건축물의 대수선. 건축(건축법 제11조 ① 건축허가)

나. 건축물의 용도 변경 (건축법 제19조 ② 1. 용도변경 허가대상)

다. 가설건축물 (건축법 제20조 ①, 영 제15조) 종탑

라. 옹벽 및 공작물 등에 의한 준용 (건축법 제83조 ①, 영 제118조)

2. 신고 대상이 되는 건물(건축법 제14조)

가. 바닥면적 합계 85㎡ 이내의 증축.개축.재축.

나. 3층 이상 건물: 증축.개축.재축 부분의 바닥면적 합계 연면적의 10분의 1이내

다. 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역에 연면적이 200㎡ 미만, 3층 미만 건물의 건축

라. 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건물의 대수선

마. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

바. 그 밖에 소규모 건물로서 대통령령으로 정하는 건물의 건축

3. 사전승인을 얻어야 하는 건축물 (건축법 제11조)

가. 건교부장관: 41층 이상 30만㎡ 이상 건물 (9만평)

나. 서울특별시상. 광역시장

- 1) 지상 21층 이상, 10만㎡ 이상
- 2) 연면적의 10분의 3이상 증축하여 21층 이상, 연면적 합계 10만㎡ 이상
- 3) 문화재로부터 100m 이내 건축물

다. 신고만으로 허가받은 경우(법 제14조, 영 제11조)

- 1) 바닥면적 85㎡(26평)이하의 증축, 개축, 또는 재축
- 2) 농어민을 위한 소규모 주택. 축사. 창고 건축 대수선(주택 30평, 창고 60평, 축사 120평)

라. 건축종합면허 없이 건축/대수선(리모델링)할 수 있는 면적

- 1) 주택 660㎡(200평)
- 2) 일반건축물 495㎡(150평)

4. 교회가 지켜야 할 일: 건축법 위반에 따른 이행강제금 부과 요인

가. 건축 설계 변경 (면적 증감 위치 변경(창))

나. 사전 입주 금지

다. 민원 발생 금지

5. 건축 중단 시 조치

■ 1년 이상의 기간 초과 시 관할 관청에 사유서 제출, 미제출시 비업무용 토지로 세
금부과

가. 부동산을 취득하거나 매매 후 발생하는 세금

- 1) 취득등록세(법무사 수수료 별도 발생)

과세대상	취득세	등록세	농특세 (취득세의 10%)	교육세 (등록세의 20%)	총계
일반재산	2%	2%	0.2%	0.4%	4.6%
주택거래	1%	1%	0.1%	0.2%	2.3%

■ 주택거래시 전용면적 25.7평 이하는 2.2%, 이상은 2.7%로 적용.

■ 3년 이내 목적에 미사용 시 8/1000이며 7.5배 중과세

- 2) 매각 시: 개인-양도소득세, 법인-특별부과세(양도소득에 대한 법인세)

나. 건축 시 발생하는 세금

부가가치세 : 10% 세금을 미리 부과.

■ 교회는 부가가치세를 면제하는 업종이 될 수 없음.

다. 토지, 건물로 인하여 발생하는 세금

- 1) 재산세: 7월-주택분 2분의 1, 건축물분 납부/ 9월-주택분 2분의 1, 토지분 납부
- 2) 종합부동산세: 12월

라. 부동산을 증여 받았을 때

상속세(종교법인 면제): 상속세 및 증여세법 제16조 ①항

(면세근거: 공익법인등의 출연재산에 대한 상속세 과세가액 불산입)

6. 교회 건축시 유의 사항

가. 도급계약에 의한 건축: 시공사가 산재.고용보험료를 납부하였는지 확인

나. 직영공사에 의한 건축: 교회가 산재.고용보험료 납부

다. 공사대금 미지불 금지: 건축주가 재단명의일 경우 재단명의 통장 추심

라. 건축허가 위반 금지: 불법 증축 등으로 지자체의 이행강제금 부과 철저

7. 재단명의 건축시 교회가 유지재단에 요청 및 제출하는 서류

가. 요청서류: 대리인 위임장 법인인감 날인. 법인 인감증명서

나. 제출서류: 건축 각서, 건축비 총당 예산서, 시공사 확약서

이자소득세 환급 요령

1. 통장명의 확인: 교회, 재단(※개인명의 통장은 불가)

2. 거래은행(금융기관)에서 당해 년도 1월 1일 ~ 12월 31일까지 원천징수 영수증 확보

3. 원천징수영수증 관리: 해당교회에서 보관 또는 유지재단에 익년 2월말까지 수시 보고

4. 세무서 신고업무: 익년 3월 31일까지 해당교회 또는 재단에서 관할세무서에 신고

5. 환급금 배분

가. 관할세무서에서 해당교회로 직접 입금 지급(4월30일)

나. 재단에 위임한 교회는 교회 통장에 송금 지급(5월31일)

6. 세무사 수입료: 재단에 위임한 교회는 수입료를 지불해야 함.

가. 일반 : 15%, 교단세무사 : 0.9%

나. 교회명의 통장인 경우 이자소득만 있는 종교단체(#82)의 원천징수세액(이자소득세) 환급 신청하셔야 합니다(유지재단 홈페이지 행정문서서식 참고).

고유번호증과 계좌 관리

1. 고유번호증 등록

- 가. 고유목적사업만 있는 경우. 이자소득 외에 수익이 없는 경우
- 나. 교회 헌금 관리, 교회 재정 통장 개설, 교인들의 기부금영수증 발급

2. 사업자등록증 등록

- 가. 수익사업이 있는 경우. 20일 이내에 관할세무서장에게 신청
- 나. 교회 헌금 이외의 수익사업으로 발생하는 수입 관리, 수익 재정 통장 개설
- 다. 세금신고

3. 고유번호증 등록시 유의 사항

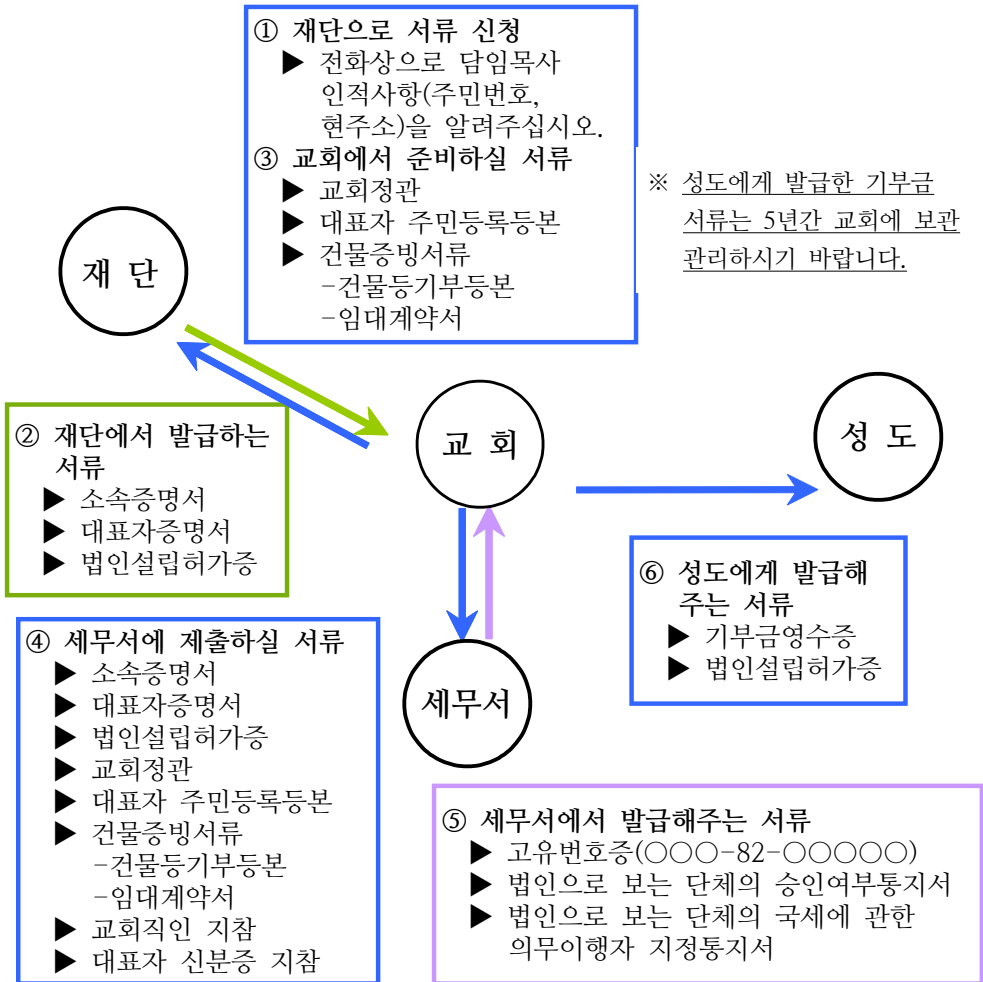
- 가. 유지재단과 본.지점 관계가 아니며, 교회 자체가 본점으로 등록해야 합니다.
- 나. ‘수익사업을 하지 않는 비영리법인 및 국가기관 등: 본점’으로 표시되어야 함.
- 다. 단체 구분 코드가 89번(개인)인 경우 82번(법인으로 보는 단체)으로 변경해야 함.

기부금영수증 발급요령

1. 고유번호증 신규등록 및 변경 (○○○-82-○○○○)

- 가. 법인으로 보는 단체의 승인신청서(교회직인날인)
 - 나. 교회정관(규약) 사본(유지재단 홈페이지 행정문서자료실 다운)
 - 다. 소속증명서, 대표자증명서(재단발급)
 - 라. 대표자 주민등록등본(동,면사무소 발급)
 - 마. 교회가 사용하는 교회건물 증빙서류
 - 1) 부동산 등기부등본(교회건물이 교회 또는 재단명의일 경우)
 - 2) 임대차 계약서 또는 무상임대확인서(임대건물 사용시)
 - 3) 기타 교회 소재지를 소명하는 증빙서류 : 예) 교회주소가 명시된 주보
- 교회가 본점이 되도록 등록, 유지재단 법인등록번호가 기재되었다면 지점으로 등록된 것이므로 교회를 본점으로 변경 등록해야 함.

2. 성도에게 발급해 주는 서류(도표 참조)



기부금영수증 기재요령

▶ 73페이지 양식 참조

2005년부터 국세청 업무변경으로 연말정산서류가 많이 바뀌었습니다. 모든 교회는 아래의 글을 참고해 주시기 바랍니다. 더 자세한 사항은 유지재단 홈페이지(<http://foundation2.kehc.org>) 행정 문서자료실을 참고해 주시기 바랍니다.

1. 연말정산을 위한 서류

가. 기부금 영수증: 첨부파일을 다운받으세요.

나. 법인설립허가증: 첨부파일을 다운받아 양면으로 복사하여 사용하시기 바랍니다.

다. 고유번호증: 세무서에서 발급받으시기 바랍니다. 기부금영수증 신청자에게는 교부

하지 않으셔도 됩니다.

2. 기부금 영수증 기재 방법

가. 일련번호: 발행한 순번을 해당교회에서 지정하시거나 기재하지 않으셔도 됩니다.

나. 기 부 자: 성명, 주민번호, 주민등록상 주소 기재.

사업자가 기부자일 경우 사업자등록증에 허가대로 기재.

다. 기부금 단체

1) 성 명: 기독교대한성결교회 ○○○교회.

2) 주민번호: 개교회 고유번호 기재.

(예) ○○○-82-○○○○: 가운데 번호가 82번이어야 함.

3) 소 재 지: 고유번호증에 있는 교회주소 기재.

라. 기부금 모집처: 기재하지 않아도 됩니다.

마. 기재내용

1) 유 형: 종교단체

2) 코 드: 41

3) 구 분: 금전, 현물

4) 년 월 일: 기부한 날짜, 또는 기간 (예 : 2016. 1. 1. ~ 2016. 12. 31.)

5) 내 용:

가) 금전 : 십일조, 절기헌금, 건축헌금, 주정헌금, 기타 등등을 품명에 기재.

나) 현물 : 품명, 수량, 단가를 기재

5) 금 액: 적요에 따른 헌금, 현물 총액. (기부금액을 정확히 기재하시기 바람)

바. 신청인: 기부자 자신이 기재하고 본인도장 날인.

사. 기부금 수령인:

기독교대한성결교회 ○○교회 대표자 ○○○기재 후 교회 직인 또는 대표자 도장
날인

종합부동산세 대책

1. 부과 대상 요건(토지 5억, 주택 6억, 별도합산 80억 이상 되는 재산 보유시)

가. 2005. 1. 4. 이전 재단에 등기된 재산: 교회별 관할세무서에서 부과

나. 2005. 1. 4. 이후 재단에 등기된 재산

1) 비업무용 재산에 부과

2) 재산세 납부한 재산 (고유목적으로 사용시 이의신청해야 함)

(관할 시.군.구청에서 과세 ⇒ 국세청 통보 ⇒ 삼성세무서에서 합산하여 재단에
통보)

■ 참고자료: 기부금 영수증 양식

■ 소득세법 시행규칙 [별지 제45호의2서식] <개정 2014.3.14>

일련번호	기부금 영수증		
※ 아래의 작성방법을 읽고 작성하여 주시기 바랍니다.			
① 기부자			
성명(법인명)	주민등록번호 (사업자등록번호)		
주소(소재지)			

② 기부금 단체			
단 체 명	기독교대한성결교회 ○○○ 교회	사업자등록번호(고유번호)	
소 재 지	기부금공제대상 기부금단체 근거법령		

③ 기부금 모집처(언론기관 등)			
단 체 명	사업자등록번호		
소 재 지			

④ 기부내용							
유 형	코 드	구 분	연월일	내 용			금 액
				품명	수량	단가	
종교단체	41	현금	1월1일~12월31일				10,000,000원

「소득세법」 제34조, 「조세특례제한법」 제76조·제88조의4 및 「법인세법」 제24조에 따른 기부금을 위와 같이 기부하였음을 증명하여 주시기 바랍니다.

년

월

일

신청인

(서명 또는 인)

위와 같이 기부금을 기부받았음을 증명합니다.

년

월

일

기부금 수령인

기독교대한성결교회 ○○○ 교회

(서명 또는 인)

작성방법

- ② 기부금 단체는 해당 단체를 기부금공제대상 기부금단체로 규정하고 있는 「소득세법」 또는 「법인세법」 등 관련 법령을 적어 기부금영수증을 발행해야 합니다.(예, 「소득세법 시행령」 제80조제1항제5호, 「법인세법 시행규칙」 제18조제1항)
- ③ 기부금 모집처(언론기관 등)는 방송사, 신문사, 통신회사 등 기부금을 대신 접수하여 기부금 단체에 전달하는 기관을 말하며, 기부금단체에 직접 기부한 경우에는 적지 않습니다.
- ④ 기부내용의 유형 및 코드는 다음 구분에 따라 적습니다.

기부금 구분	유형	코드
「소득세법」 제34조제2항, 「법인세법」 제24조제2항에 따른 기부금	법정	10
「조세특례제한법」 제76조에 따른 기부금	정치자금	20
「소득세법」 제34조제1항(종교단체 기부금 제외), 「법인세법」 제24조제1항에 따른 기부금	지정	40
「소득세법」 제34조제1항에 따른 기부금 중 종교단체기부금	종교단체	41
「조세특례제한법」 제88조의4에 따른 기부금	우리사주	42
필요경비(손금) 및 세액공제 대상에 해당되지 않는 기부금	공제제외	50

- ④ 기부내용의 구분란에는 "금전기부"의 경우에는 "금전", "현물기부"의 경우에는 "현물"로 적고, 내용란은 현물기부의 경우에만 적습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

2. 부과에서 제외 요건

고유목적으로 사용하는 재산: 교회본당, 교육관, 수양관/기도원, 담임목사관, 주차장
(교회와 300미터, 도보 600미터 이내)

3. 행정적으로 제외시킬 수 있는 조건

가. 부목사 사택의 경우 영내에서(300m 이내 소유) 85.7㎡이하의 건축물

■ 사원 주택으로 간주

나. 재산세가 미부과 되고 납부 근거가 없을 때

4. 대 책

가. 고유목적에 사용

나. 토지의 경우 종교고유목적 건축물 건축

다. 종교고유목적 부지에 맞게 지목변경 및 합병

라. 비업무용 재산 재단 등기 억제

마. 국가법 변경

1) 지교회가 종교단체(유지재단) 명의로 등기한 재산은 지교회 재산 인정

2) 유지재단에서 과세 부동산별로 지교회가 사용하고 있는 용도와 고유번호를
파악하여 지교회 재산으로 신고하여 미부과 대상이 됨

※ 종합부동산세 과세 기준일 매년 6월 1일 (5월 31일까지 조치 완료)

기본재산의 취득시 행정절차

1. 지교회의 재산을 유지재단에 등기이전할 경우 유지재단에 기본 재산 취득신청을
하여야 한다.

가. 신청시 구비서류

(1) 기본재산 취득 신청서(재산목록, 사용계획, 목적, 취득방법, 금액 명시)

(2) (정기 또는 임시)사무총회의 회의록(재적인원 3분의 2이상 찬성으로 결의)

(3) 토지이용계획 확인서.

(4) 취득재산 부동산등기부 등본(토지, 건물대장 각 1부 포함)

(5) 교회 재산 목록

2. 등기이전서류를 교부받은 신청교회는 아래와 같은 행정절차를 거쳐 재단명의로 등기이전한다.

가. 투기지역 또는 토지거래허가지역

재단관리실에서 날인한 토지거래허가 신청서 양식을 해당 관공서(시·군·구청)에 신청하여 허가증(필증)을 교부받는다.

나. 해당교회는 아래의 서류를 구비한다(재단관리실 발급 서류 포함).

구 비 서 류 종 류	수량	발 행 관 서
(1) 등기부등본(대지, 건물)	각2부	법원등기소
(2) 매매(증여) 계약서	5부	재단발급
(3) 매도자(증여) 인감증명서(부동산매도용)	2부	읍, 면, 동사무소
(4) 매도자(증여자) 주민등록등본	2부	“
(5) 법무사 위임장	1부	재단발급
(6) 토지이용계획확인서(국토이용, 도시계획) ※ 전, 답일 경우	1부	시, 군, 구청
(7) 토지대장	2부	“
(8) 토지가격확인서	2부	“
(9) 건축물대장	2부	“
(10) 구 등기권리증(원본)		매도자, 증여자 보관용
※ 증여자가 교회일 경우 : 정관, (정기 또는 임시)사무총회의 회의록		
※ 매도자, 증여자가 법인일 경우 : 법인등기부등본, 정관(규칙) 추가		

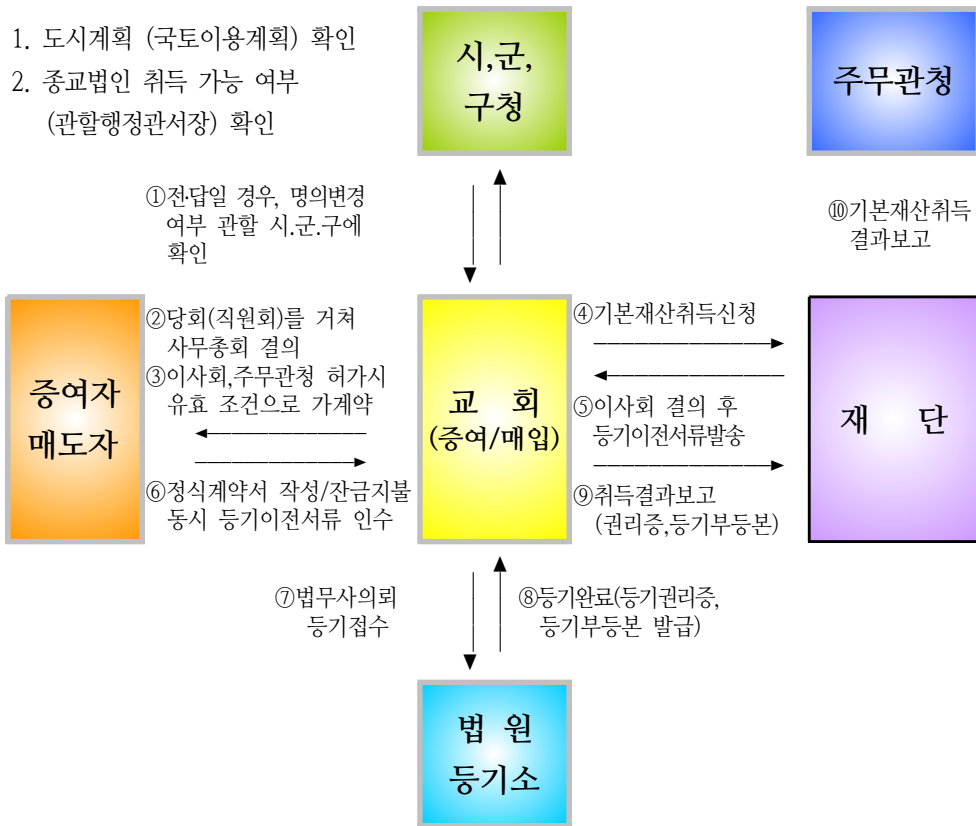
다. 교회는 법무사에 의뢰하여 등기서류를 해당 시·군·구 등기소에 접수하여 등기를 완료하면 해당교회는 등기권리증과 등기부등본 2부, 공시지가 확인서, 지적도를 구비하여 재단에 기본재산 취득결과 보고한다.

■ 부동산실거래신고는 법정기일 내에 법무사(쌍방향의시), 중개인(중개인 입회시)이 시·군·구청에 신고하여야 한다(현행: 계약일로부터 2개월 이내).

3. 행정절차

취득 및 매입시 확인사항

1. 도시계획 (국토이용계획) 확인
2. 종교법인 취득 가능 여부
(관할행정관서장) 확인



◎ 부동산중개 수수료 비율

◎ 법무사 수수료

• 기본수수료 : 7만원

종별	거래가액	수수료 요율(%)	한도액 (천원)	거래가 한도액	수수료	한도액초과 가산액	법무사 수수료
매매 교환	5,000만원 미만	0.6	25만원	1천만원		0.1%	기본수수료 + 한도액초과 가산액
	5,000만원~2억원	0.5	80만원	5천만원	4만원	0.09%	
	2억원~6억원	0.4	한도액없음	1억원	8만5천원	0.08%	
	6억원이상	0.2~0.9%내에서 중개업자와 상호계약		3억원	245,000원	0.07%	
				5억원	385,000원	0.06%	
	*각 시, 도마다 부동산중개수수료 시,도조례가 상이, 조례 참조요망.			10억원	685,000원	0.05%	
				20억원	1,185,000원	0.04%	
				200억원 이상	8,385,000원	0.01%	

기 독 교 대 한 성 결 교 회
지방 교회

2 0 년 월 일

수 신 : 재단이사장

제 목 : 기본재산 취득 승인 신청

하나님의 은혜와 평강을 기원합니다.

1. 본 교회 기본재산을 취득하고자 신청하오니 승인하여 주시기 바랍니다.

가. 취득재산

나. 사용계획, 용도

다. 취득원인 : ① 매 매 ② 증 여 ③ 소유권보존 ④ 경 매

라. 취득금액 :

- * 첨 부 : 1. (임시)사무총회 회의록 1부 (재적인원 3분의 2 이상 찬성으로 결의).
2. 토지이용계획확인서, 토지대장, 건축물대장 각 1부.
3. 부동산 등기부등본 2부
4. 교회 재산 목록 1부. 끝.

담 임 교 역 자

(인)

(임시) 사무총회의록
(부동산의 등기이전 및 대표자 권한 및 선임)

I. 일 시 : 20 년 월 일 오전(후) 시 분

I. 장 소 : 본교회 _____

I. 참석인원 : 총인원 _____명 중 출석 회원수 _____명

I. 안 건 : 본 교회 재산인 부동산의 등기이전, 대표자 권한 및 선임의 건

본교회 담임목사 _____는 규약(정관)규정에 따라 정수에 달하는 회원이 출석하였으므로 본 회의가 적법히 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후 다음의 부의(附議)하고 _____씨의 찬성과 _____씨의 재청으로 심의를 한 바 출석회원 전원 만장일치로 찬성하여 다음과 같이 가결(可決)하다.

- 다 음 -

1. 결의사항

본 교회가 소유하고 있는 아래 표시 부동산을 재단법인 기독교대한성결교회 유지재단 명의로 소유권등기이전하기로 하고, 아래 표시 부동산을 소유권등기이전 함에 있어서 매매(중여)계약의 체결 및 소유권이전등기 절차 등 모든 권한 일체를 본 교회의 대표자(당회장)인 담임목사 _____에게 위임하기로 하다.

2. 대표자 : 성명 : ○ ○ ○ (주민번호 : ○○○○○○ - ○○○○○○○○)

주소 :

3. 부동산의 표시

1)

2)

3)

4. 위 의사의 경과요령과 결과를 명확히하기 위하여 출석인원 전원이 각기 기명날인하다.

담임목사 _____은 이상으로서 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언한다.

20 년 월 일

기독교대한성결교회 교회 (직인)

주 소 :

대 표 자 : 담 임 목 사 (인)

서 기 (인)

기독교대한성결교회
지방교회

1. 교회 재산 목록

구분	순번	소 재 지	지목	면적 (㎡)	취득 일자	취득 가액	사용 용도	소유 권자	등기 유무	기 증 무
토 지	1									
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
	7									
	8									
	9									
	10									
소계										
건 물	1									
	2									
	3									
	4									
	5									
	6									
	7									
	8									
	9									
	10									
소계										

2. 첨 부.

가. 등기권리증 부(재단명의 재산중 비보고 재산).

나. 등기부등본 부(교회명의 재산).

다. 토지, 건물 대장 부(재단, 또는 교회명의 재산 모두 해당). 끝.

2 0 . . .

지방교회 담임교역자 (인)

재산관리담당자 (인)

개척사 (開拓史)

지방회명											개척교회명															
소재지																전화번호										
개척상황	개척자					시무교역자					개척년월일					지방회인가일										
	성명		직위			성명		직위																		
											20 . .					20 . .										
교세현황	장년부										유년부					교인총수										
	세례인			학습인			구도인			합계	남		여		계											
	남	여	계	남	여	계	남	여	계																	
재산현황	예배당 구조 및 건평															전소유자										
	예) 벽돌조, (철근)콘크리트조, 목재, 슬래브 등																									
	대지 및 부지 평수															전소유자										
개척자금 출처 및 사용용도	• 성도의 헌금 : • 개척자 헌금 : • 타교회 지원 : • 지방회 지원 : • 총회 지원 :										• 부지매입비 : • 건축비 : • 내부시설비 : • 기타 :															
개척동기	※예문)개척자 성명: _____ (한자: _____), 주민번호: _____ 20 년 월 일 개척자와 성도 _____ 외 _____ 명이 _____ 교회를 _____ ○ ○시 ○○구 ○○동 ○○번지에 개척하기로 하고, 성도 ○○○, ○○○ 의 헌금으로 교회부지 (주소, 면적 기재) 등을 매입하는데 사용하고, 그 외 헌 금은 _____ 에 사용하다. ※개척자의 의도와는 무관하게 교회재산이 손실되고, 교회가 폐쇄되는 사 례를 막기 위한 역사적인 자료를 남기려는 취지입니다.																									
비고	※ 교회 개척 동기 및 배경 등 기록에 남기고 싶은 사항을 기재하여 주시기 바랍니다.																									

기부금 확인서

일련번호			
1. 기부자			
성명		주민등록번호 (사업자등록번호)	
주소			
2. 기부금 사용자 또는 단체			
단체명	기독교대한성결교회 지방 교회	주민등록번호 (사업자등록번호)	개교회 고유번호 기재 (예: 000 - 82 - 00000)
소재지	고유번호중에 있는 교회 소재지 기재		
3. 기부(현금) 내용			
년 월 일	적요	금액	비고
위와 같이 기부금(현금)을 귀 재단소속 기독교대한성결교회 지방 교회에 기부(현금)하였음을 확인합니다. 년 월 일 (인)			
위와 같이 기부금을 영수하였음을 증명합니다. 년 월 일 (인)			
기부금 수령인 : 기독교대한성결교회 대표자/담임목사 지방 교회 (인)			

※ 기부자가 있을 시 작성. 지원금 지원기관에는 대물변제 계약서를 작성.

기본재산의 전환(처분) 행정절차

전환이라 함은 재단에 편입된 부동산을 팔고 그 대금으로 다른 부동산을 매입하여 대체하는 행위를 말하는 것이며, 반드시 처분금보다 매입금이 많아야 합니다.

1. 당회가 구성되어 있는 교회는 당회를 거쳐 사무총회에서 재산 처리에 관하여 결의(재적 3분의 2이상 찬성으로 결의)한 후 그 사무총회록 사본을 보내주시고 당회가 구성되어 있지 않은 교회는 직원회를 거쳐 사무총회에서 결의하셔서 사무총회록 사본을 첨부하여
2. 감찰장과 지방회장 경우 승인 날인을 받아
3. 재단이사장 앞으로 전환신청서를 내셔야 합니다.
4. 전환신청서에 처분 및 대체재산의 목록을 명기하시고, 전환하는 사유를 기록하셔야 합니다.
5. 다음 서류도 구비하여 재단관리실로 보내 주십시오(주무관청 승인 신청용).

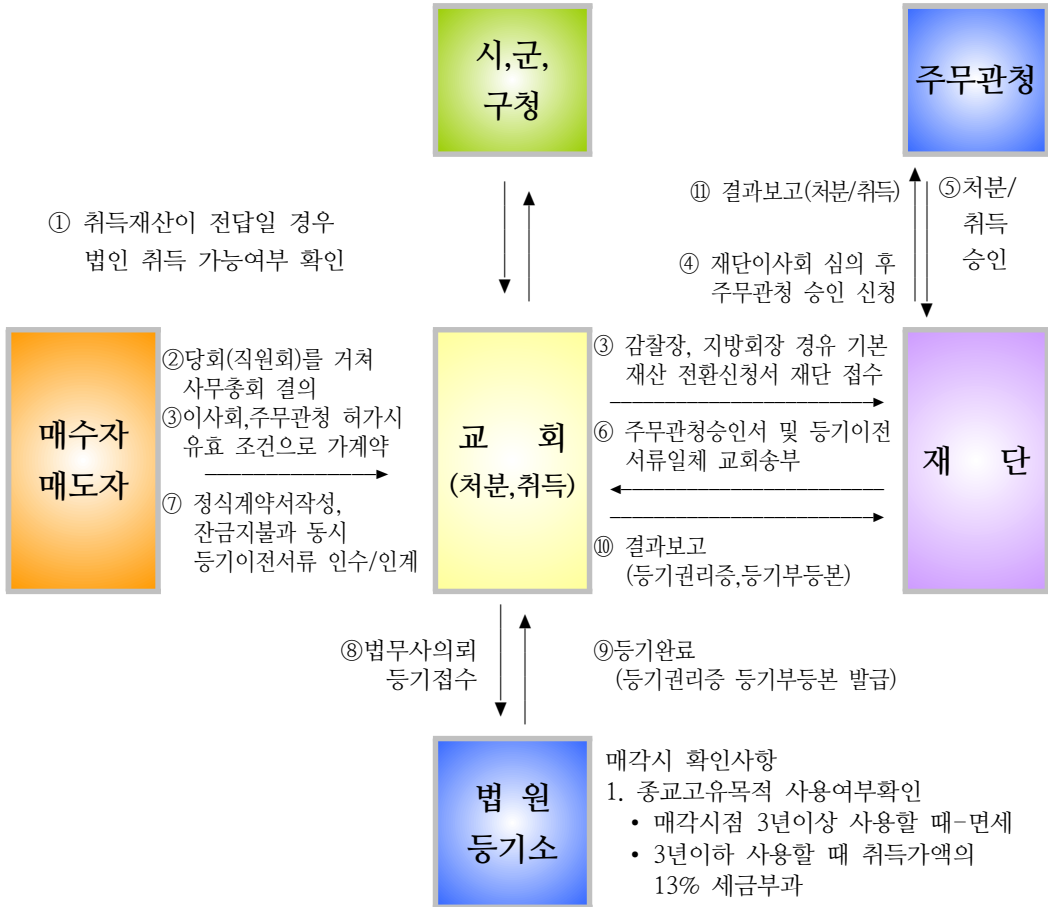
처분하는 재산	구입하는 재산
1. 등기부등본 2통(법원등기소 발행) 2. 토지대장/건축물대장 각2통(동사무소 발행) 3. 개별공시지가확인서 2통(동사무소 발행) ※ 자료보강을 위해서 감정평가서를 요청할 수 있습니다.	1. 등기부등본 2통(법원등기 발행) 2. 토지대장/건축물대장 각2통(동사무소 발행) 3. 개별공시지가확인서 2통(동사무소 발행) ※ 자료보강을 위해서 감정평가서를 요청할 수 있습니다.
4. 처분과 매입에 관한 매매계약서 ※ 특약사항에 “이사회와 주무관청 처분 승인 후 매매계약이 유효하다” 내용과 “잔금일은 상호협의하여 조정할 수 있다”는 내용을 반드시 기재하십시오.	
5. 거래 상대방의 인감증명서 각 1통(용도 : 주무관청 제출용) 가. 교회가 처분하는 재산을 구입할 사람 나. 교회가 구입하려는 재산의 소유자	
6. 예배당을 신축하면서 이를 대체재산으로 할 때는 구입하는 재산 서류 1), 2), 3) 대신에 가. 건축허가서 사본 나. 공사비 계산 명세서(공인 건축사 작성 날인) 다. 도급계약서 사본 라. 건축대지 등기부등본 2통	
7. 처분금으로 부채 상환할 때에는 가. 부채증명서 나. 부채금 사용 내역과 증빙서류를 첨부한다.	

6. 이상의 서류를 재단으로 보내주시면 재단에서는 주무관청에 기본재산 전환에 대한 승인을 신청

하며, 주무관청 승인을 얻은 후 교회는 거래를 실행하실 수 있습니다.

7. 매도와 매입에 따른 등기가 끝나면 새로 매입한 재산의 등기권리증 및 등기부등본 2통과 처분된 재산의 등기부등본 2통을 재단으로 보내주셔야 합니다. 보내주신 등기권리증은 각 교회별 보관철에 구분하여 보관하며, 등기부등본은 전환에 따른 결과보고로 주무관청에 제출됩니다.

8. 행정절차



◎ 감정 평가 수수료 비율(변동될 수 있음)

감정평가액(1)	수수료율(2)	(1)×(2)	가산액(3)	수수료 [(1)×(2)+(3)]
5천만원까지	150,000원			150,000
5천만원초과~5억원	11/10,000원	55,000~550,000	95,000원	150,000~645,000
5억원초과~10억원	9/10,000원	450,000~900,000	195,000원	645,000~1,095,000
10억원초과~50억원	8/10,000원	800,000~4,000,000	295,000원	1,095,000~4,295,000
50억원초과~100억원	7/10,000원	3,500,000~7,000,000	795,000원	4,295,000~7,795,000
100억원초과~500억원	6/10,000원	6,000,000~30,000,000	1,795,000원	7,795,000~31,795,000

기 독 교 대 한 성 결 교 회
지방 교회

2 0 년 월 일

수 신 : 재단이사장

제 목 : 기본재산 전환 승인 신청

하나님의 은혜와 평강을 기원합니다.

1. 본 교회 기본재산을 전환코저 승인신청하오니 승인하여 주시기 바랍니다.

가. 처분재산

나. 대체재산

다. 전환사유

- * 첨 부 : 1. 사무총회록 1부(재적인원 3분의 2 이상 찬성으로 결의).
2. 처분재산 부동산등기부등본, 토지 및 건축물 대장,
개별공시지가 확인서 각 2부.
3. 처분사유서, 이행각서 각 1부.
4. 교회 재산 목록 1부.
5. 처분금 사용에 따른 증빙서류(구비서류 참조). 끝.

담 임 목 사 (인)

구 역 감 찰 장 (인)

지 방 회 장 (인)

전 환 사 유 서

1. 처분재산의 표시 :
2. 전환(취득)재산 또는 신축건물의 표시 :
3. 처분재산 가액 :
4. 전환(취득)재산가액 또는 건축비 :
5. 처분재산 가액과 전환재산 가액(건축비)의 차액 :
6. 차액 충당방법
 - 교인헌금 :
 - 은행예치금 :
7. 처분전환 사유 :

20 년 월 일
 지방 교회

담임목사	(인)
관리부장	(인)
재정부장	(인)

이 행 각 서

본 교회가 적법한 절차에 의해 소집된 (정기 또는 임시)사무총회에서 적법한 결의방법에 의하여 유지재단에 편입된 재산을 처분하고 그 처분대금을 다음과 같이 사용하기로 결의하였음을 확인하며,

■ 처분대금 : _____ 원

■ 처분대금 사용용도 : _____

처분대금을 위 용도대로만 사용할 것을 약속하고, 이를 이행하지 않을 경우 모든 책임은 본인들이 연대하여 부담할 것을 약속하며 이 각서에 인감도장을 날인하고 인감증명서를 첨부하여 제출합니다.

첨부 : 인감증명서 각 1부 끝.

20 년 월 일

지 방 교 회

담 임 목 사 (인)

관 리 부 장 (인)

재 무 부 장 (인)

회 의 서 기 (인)

감 사 (인)

재단법인 기독교대한성결교회 유지재단 귀중

기본재산의 전환(보상) 행정절차

보상이라 함은 재단에 편입된 부동산이 정부정책에 의해서 매각되었을 경우 매각 대금을 종교고유사업(부지매입·교회건축·보수)으로 사용하는 행위를 말하는 것이며, 반드시 (토지)보상금을 이용한 사업은 재단명의이어야 합니다.

1. 당회가 구성되어 있는 교회는 당회를, 당회가 구성되어 있지 않은 교회는 직원회를 거쳐 사무총회에서 재산 처리에 관하여 결의(재적 3분의2 이상 찬성으로 결의)한 후 그 사무총회록 사본을 첨부하여
2. 감찰장과 지방회장 경우 승인 날인을 받아
3. 재단이사장 앞으로 전환신청서를 내셔야 합니다.
4. 전환 신청서에는 처분 및 대체재산의 목록을 명기하시고, 전환하는 사유를 기록하셔야 합니다.
5. 다음 서류도 구비하여 재단관리실로 보내 주십시오.(주무관청 승인 신청용)

처분하는 재산	구입하는 재산
1. 등기부등본 2통(법원등기소 발행) 2. 토지대장/건축물대장 각2통 (동사무소 발행) 3. 개별공시지가확인서 2통(동사무소 발행) ※ 자료보강을 위해서 감정평가서를 요청할 수 있습니다.	1. 등기부등본 2통(법원등기 발행) 2. 토지대장/건축물대장 각2통(동사무소 발행) 3. 개별공시지가확인서 2통(동사무소 발행) 4. 구입하는 부동산 매매계약서(가계약서) 5. 매수자 인감증명서 (용도기재 : 주무관청 제출용) ※ 자료보강을 위해서 감정평가서를 요청할 수 있습니다.
4. (토지) 보상 시행 공문 1부.	
5. 처분금(보상금)으로 예배당을 신축하면서 이를 대체재산으로 할 때는 구입하는 재산 서류 1), 2), 3) 대신에 가. 건축허가서 사본 나. 공사비 계산 명세서(공인 건축사 작성 날인) 다. 도급계약서 사본 라. 건축대지 등기부등본 2통 ※ 처분금(보상금)을 교회건축에 사용할 경우 건축주를 반드시 유지재단으로 해야 합니다.	
6. 처분금(보상금)으로 교회 부채 상환할 때에는 가. 부채증명서 나. 부채금 사용 내역과 증빙서류를 첨부한다.	

6. 이상의 서류를 재단으로 보내주시면 재단에서는 재단이사회 심의 후 주무관청에 기본 재산 전환에 대한 승인을 신청하며, 주무관청 승인을 얻은 후 교회는 (토지)보상을 받을 수 있습니다.
7. (토지)보상에 따른 등기가 끝나면 새로 변경된 재산의 등기권리증 및 등기부등본 2통과 (토지)보상금 사용결과를 재단으로 보내주셔야 합니다.

기 독 교 대 한 성 결 교 회
지 방 교 회

2 0 년 월 일

수 신 : 재단이사장

제 목 : 기본재산 전환 승인 신청

하나님의 은혜와 평강을 기원합니다.

1. 본 교회 기본재산을 전환코저 승인 신청하오니 승인하여 주시기 바랍니다.

가. 처분재산

나. 대체재산

다. 전환사유

- * 첨 부 : 1. 보상 공문 사본 1부.
2. 사무 총회록 1부(재적인원 3분의 2 이상 찬성으로 결의).
3. 처분재산 부동산등기부등본, 토지 및 건축물 대장,
 개별공시지가 확인서 각 2부.
4. 전환사유서, 이행각서 각 1부.
5. 교회 재산 목록 1부.
6. 처분금 사용에 따른 증빙서류(구비서류 참조). 끝.

담 임 목 사 (인)

구 역 감 찰 장 (인)

지 방 회 장 (인)

예치금(처분금, 보상금) 사용 신청서

기 독 교 대 한 성 결 교 회 지 방 회 교 회

교회주소 : 20

교회전화 : 교회팩스 :

수신 : 재단이사장

참조 : 재단관리실장

제목 : 예치금 사용 신청서

주 예수 그리스도의 이름으로 귀 재단의 발전을 축원합니다.

1. 본 교회에서 기본재산을 처분하여 처분대금을 금융기관에 예치한바, 예치금을 아래와 같이 사용하고자 예치금 사용 신청합니다.

가. 사용목적 :

나. 사용금액 :

다. 첨부서류

- (1) 사무 총회의록 1부(재적인원 3분의 2이상 찬성으로 결의).
- (2) 예치금사용증빙서류.
- (3)
- (4)

기 독 교
대한성결교회

○ ○ 교 회 목사 ○ ○ ○(직인)

기본재산의 담보대출 행정절차

◎ 기본재산 담보대출 업무 순서

순번	준비할 기관	준비내용
1	금융기관과 상담	- 금융기관과 담보대출 상담 후 대출예정확인서(기채계약서) 발급 -기채 내용 : 금액(채권최고액 포함), 이율, 대출기간 -기채계약서는 반드시 은행지점장이 발급하여야 합니다. -기채계약서 양식을 참조하시기 바랍니다.
2	교회 ▼ 재단관리실에 제출	- 교회에서는 당회(직원회) 후 임시사무총회 개최 및 회의록 작성 -기채내용 : 참석인원(재적 3분의2찬성으로 결의), 발의자, 동의자, 재청자, 대출은행, 대출금액, 업무수행자 위임, 담보부동산 명시 -재적 3분의2 이상 결의시만 담보대출 가능(사무총회록 양식 참조). - 관련서류준비 및 유지재단에 담보대출 승인요청(이사회 일주일전) -제출서류 : (1) 요청공문 (2) (정기 또는 임시)사무총회록 1부. (3) 교회대출참고자료 1부. (4) 대출예정확인서(기채계약서) 1부. (5) 기채액 상환계획서 1부. (6) 기채액 사용계획서 1부. (7) 담보제공 사유서 (8) 이행각서 (9) 기채액 사용에 따른 증빙서류 사본. (10) 재산소유권 증명서.(토지/건물 등기부등본, 토지/건축물대장 각1부) (11) 근저당권설정계약서 외 설정서류(은행에서 받아 제출하시기 바랍니다)
3	재단관리실	- 서류검사 및 주무관청 제출 서류작성 - 재단이사회 심의(이사회의록 작성) - 주무관청에 《정관변경(기본재산 담보제공)허가 신청》 서류 제출
4	주 무 관 청	《정관변경(기본재산 담보제공) 허가》서 발급
5	재단관리실	- 담보대출에 필요한 근저당설정서류를 교회로 발송해 드립니다. (1) 근저당권설정계약서. (2) 법무사위임장. (3) 등기권리증(확인서면). (4) 법인인감증명서/법인등기부등본. (5) 사업자등록증/법인설립허가증/정관. (6) 정관변경허가서/이사회의록. (7) 소속/재직/직인/대표자증명서.
6	교회 ▼ 대출은행에 제출	- 교회에서 준비하실 서류 목록 (1) 고유번호증(사업자등록증)(세무서 발행) (2) 담보부동산 등기부등본(건물대장, 지가확인서, 도시계획확인원(필요시)) (3) 연대보증서류(당회장, 당회원, 직원(집사,권사)인감, 주민등록등본) (4) 각종 교회 현황(은행요구서류) 가. 교인 재적 및 출석인원. 나. 교회재정보고서(3년) : 사무총회록 다. 교회 자산 현황 라. 교회 부채 현황 마. 기타 : 최근주보 - 재단에서 보내드린 서류와 교회에서 준비한 서류를 금융기관 제출 후 대출받으시기 바랍니다.
7	교회	- 근저당설정 후 3주 이내에 《결과보고》를 재단에 보고해 주시기 바랍니다. (1) 담보대출 결과보고서 (2) 근저당 설정된 등기부등본 각1부. (3) 대출금액을 사용한 증빙서류.

■ 재단이사회는 1개월 또는 2개월에 한번씩 정기이사회가 있습니다.

■ 재단명의교회(기본재산) 담보대출시 주무관청(문화체육관광부) 승인서를 금융기관에 제출해야 합니다.

■ 교회에서 제출한 서류는 재단이사회 및 주무관청 담보대출승인 심사자료로 활용됩니다.

기독교대한성결교회

○○지방회 ○○교회

수신 : 재단이사장

20 . . .

참조 : 재단관리실장

제목 : 기본재산 담보대출 신청

주 예수 그리스도의 이름으로 귀 재단의 발전을 축원합니다.

1. 본 교회에서는 _ _ _ (담보대출 사유 명시) _ _ _ 관계로
_ _ _ (금융기관) _ _ _ 으로부터 _ _ _ (대출금액 명시) _ _ _ 대출 받기로
(임시)사무총회에서 결의 한 바 기본재산 담보대출을 신청합니다.

가. 담보목록 :

나. 이 율 : %

다. 첨부 :

- (1) (정기 또는 임시)사무총회록 1부.
- (2) 교회대출참고자료 1부.
- (3) 기채계약서(은행확약서) 1부.
- (4) 기채액 상환계획서 1부.
- (5) 기채액 사용계획서 1부.
- (6) 담보제공 사유서 1부.
- (7) 이행각서 1부.
- (8) 기채액 사용에 따른 증빙서류 사본
- (9) 재산소유권 증명서.
(토지/건물 등기부등본, 토지대장, 건축물대장 각 1부)
- (10) 교회재산 현황보고서.

○ ○ 교 회 목사 ○ ○ ○(직인)

○ ○ ○ 지방회장 목사 ○ ○ ○(직인)

교회 대출 참고 자료

교 회 명	지 방 회						교 회	
교 회 史	개척일자		기 간	년	개 척 자			
목 회 자	전 임		전임목사 現시무교회	지방회		교회		
	現 담임		생년월일		근무기간	년		
부 동 산	• 대지 : 평 , • 건평 : 평 , • 건물가 : 원							
현 황	• 주변일반적시세: (부동산 총액) 원			• 대 지 평 당 : 원				
예산현황	전년도 결산액 (전년도수입총액)	원	연간관리유지비 (연간지출총액)		원			
	금년도 예 산 (금년도수입예산)	원	잔 여 금 액 (저축가능금액)		(금년도예산-전년도지출) 원			
교인현황	재 적 인 원	명	출 석 인 원 (주일대예배)		명			
대출목적 및 금액	대 출 금 액	원	금 융 기 관		은행 지점			
	대출금사용목적							
상환계획								
이 사 회 의 건	• 동 의 (해당난에 성명 기재후 서명)		• 불 가 (해당난에 성명 기재후 서명)					
결 론	• 참석이사 : 명 , • 동 의 : 명 , • 불 가 : 명							

20 년 월 일

작 성 자

당 회 장

재 정 장 로

(인)

(인)

제 회

(위 양식지에 사무총회결의 내용을 서기 자필로 작성하신 후, 반드시 서기와 회장은 서명하여 주시기 바랍니다.)

(임시) 사 무 총 회 의 록
(교회 담보제공 및 차입 결의서)

일 시 : 20 년 월 일 오전(후) 시 분

장 소 : 본교회 _____

참석인원 : 총인원 _____명 중 출석 회원수 _____명

본교회 담임목사 _____ 목사는 규약(정관)규정에 따라 정수에 달하는 회원이 출석하였으므로 본 회의가 적법히 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후 다음의 의안(議案)을 부의(附議)하고 _____씨의 찬성과 _____씨의 재청으로 심의를 한 바 출석회원 전원 만장일치로 찬성하여 다음과 같이 可決(가결)하다.

○○교회 재산 담보대출에 관한 결의(決議).

결의사항

1. 당 교회의 담보제공내용.

가. 토 지 :

나. 건 물 :

2. 대출사유 :

3. 대출은행 :

4. 대출금액 : 채권최고금액 _____원을 설정하여 _____원 대출.

5. 위 안건을 처리하기 위하여 _____에게 대출업무에 관한 모든 권한을 위임하기로 하다.

6. 위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 출석인원 전원이 각기 기명 날인하다.

담임목사 _____은 이상으로서 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언한다.

20 년 월 일

기독교대한성결교회

교회 (직인)

주 소 :

대 표 자 : 담임목사

(인)

서 기

(인)

연대보증인 : (당)회원

(인)

(당)회원

(인)

(당)회원

(인)

(당)회원

(인)

(Sample #8)

기채액(대출금) 상환계획서

- 대 출 금 액 :
 ● 대 출 은 행 :
 ● 대출상환기간 :
 ● 상 환 자 : 기독교대한성결교회 교회
 ● 세부상환계획
 •이자 및 적금불입기간 : 년(개월)
 •불입내역

구 분 년 도	교 회 재 정			대 출 금 상 환		
	수 입	지 출	잔 액	이 자	원금상환	계
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
계						

2 0 . . .

기독교대한성결교회 교회(직인)

목 사 (인)

(Sample #8-1)

기채액(대출금) 상환계획서

- 대 출 금 액 : 1억원(100,000,000원)
- 대 출 은 행 : ○ ○ 은행 ○ ○ 지점
- 대출상환기간 : 3년(2년 연장가능)
- 상 환 자 : 기독교대한성결교회 ○ ○ 교회
- 세부상환계획
 - 이자 및 적금불입기간 : 5년(60개월)
 - 불입내역 : 이자 3.5%

(단위 : 천원)

구 분 년 도	교 회 재 정			대 출 금 상 환		
	수 입	지 출	잔 액	이 자	원금상환	계
2016년도(12개월)	100,000	76,500	23,500	3,500	20,000	23,500
2017년도(12개월)	100,000	77,200	22,800	2,800	20,000	22,800
2018년도(12개월)	100,000	77,900	22,100	2,100	20,000	22,100
2019년도(12개월)	100,000	78,600	21,400	1,400	20,000	21,400
2020년도(12개월)	100,000	79,300	20,700	700	20,000	20,700
계	500,000	389,500	110,500	10,500	100,000	110,500

- ※ “교회재정 잔액” 과 “대출금상환 계” 의 금액이 동일해야 합니다.
- ※ 대출상환기간 설정은 금융기관 협약서의 상환기간과 동일해야 합니다.
- ※ 이자는 (당해연도 원금 × 연이율 3.5%) 방식으로 계산하시면 됩니다.

2 0 . ○ . ○ .

기독교대한성결교회 ○ ○ 교회(직인)

목 사 ○ ○ ○ (인)

(Sample #9-1)

기채액(대출금) 사용계획서

사 용 내 역	금 액
○ ○ 은행 부채상환	100,000,000
교회(예배당) 건축비	100,000,000
계	200,000,000 원

※ 사용내역 자세하게 명시할 것.

예: 부동산 매입 - 교회부지, 주차장부지, 본당, 교육관, 사택 건물 등.

건축 - 본당, 교육관, 사택, 기도원 등등

부채 - 금융기관 명시(2개 이상일 경우 모두 명시)

※ 사용내역 증빙서류 반드시 첨부.

예: 부동산 매입 - 부동산 매매계약서, 등기부등본, 매도자 인감증명서.

건축 - 건축허가서 또는 사용허가서, 도급계약서, 건축비잔액증명서,

직영계약서(설계도면 및 내부 건적계획서), 영수증 등

부채 - 부채증명원(채권자 인감증명서 첨부),

금융거래확인원(금융기관 발급)

※ 추가담보일 경우.

예: 대출금액 상환현황 반드시 보고,

2 0 . ○ . ○ .

기독교대한성결교회 ○ ○ 교회(직인)

목 사 ○ ○ ○ (인)

기채계약서(금융기관 확인서)

담보 부동산의 표시

본 은행에서는 상기 부동산을 담보하고, 주무관청의 허가를 득한 후
기독교대한성결교회 ○○○ 교회에게 대출 승낙할 예정임을 확인합니다.

- 채 무 자 : 기독교대한성결교회 교회
- 담 보 제 공 자 : 재단법인 기독교대한성결교회 유지재단
- 대 출 금 액 : 금 원 (채권최고액 원)
- 대출종류(차입거래종별):
- 이 율 : %
- 대 출 기 한 : 년 개월. 끝.

20 . . .

은행 지점

지점장 (인)

담 보 제 공 사 유 서

1. 대출금액 :
2. 대출목적 :
3. 대출기관 :
4. 대출종류 :
5. 대출기간 :
6. 대출금리 :
7. 대출금 사용계획(구체적으로 기재) :

20 . .

지방

교회 (직인)

담 임 목 사

(인)

관 리 부 장

(인)

재 정 부 장

(인)

이 행 각 서

본 교회가 적법한 절차에 의해 소집된 (정기 또는 임시)사무총회에서 적법한 결의 방법에 의하여 유지재단에 편입된 재산을 담보로 제공하고 대출을 받아 그 대출금을 다음과 같이 사용하기로 결의하였음을 확인하며,

■대출금 : _____ 원

■대출금 사용용도 : _____

대출금을 위 용도대로만 사용할 것을 확약하고, 이를 이행하지 않을 경우, 모든 책임은 본인들이 연대하여 부담할 것을 확약하며, 이에 이 각서에 인감도장을 날인하고 인감증명서를 첨부하여 제출합니다.

첨부 : 인감증명서 각 1부 끝.

20 년 월 일

지방 교회

담 임 목 사 (인)

관 리 부 장 (인)

재 무 부 장 (인)

회 의 서 기 (인)

감 사 (인)

재단법인 기독교대한성결교회 유지재단 귀중

기독교대한성결교회
지방회 교회

교회주소 : 20 년 월 일
교회전화 : 교회팩스 :

수신 : 재 단 이 사 장
참조 : 재단관리실장
제목 : 근저당권설정 서류 신청

주 예수 그리스도의 이름으로 귀 재단의 발전을 축원합니다.

1. 본 교회에서 (대출금 용도) 비로 (은행명칭) 에서 금 _____ 원을
대출받기 위해 채권최고액 금 _____ 원을 근저당권설정하고자 다음과 같은 서류를
요청합니다.

- (1) 근저당권설정계약서 1부.
- (2) 등기 권리증
- (3) 법무사 위임장 1부.
- (4) 주무관청허가서/이사회회의록 사본 1부.
- (5) 법인인감증명서/법인등기부등본/정관 각 1부.
- (6) 법인설립허가증/사업자등록증 각 1부.
- (7) 소속,직인,대표자,재직증명서 각 1부.

*대표자 성명 : (주민번호:)
대표자주민등록상주소 : 끝.

담임교역자 목사
代理人 :

(인)

기독교대한성결교회
지방회 교회

수신 : 재단이사장

20 . .

참조 : 재단관리실장

제목 : 담보대출 기간연장 신청

주 예수 그리스도의 이름으로 귀 재단의 발전을 축원합니다.

1. 본 교회에서는 (담보대출 사유 명시) 관계로 (금융기관) 으로부터
금 원을 대출받아 금 원을 상환하고 대출금 잔액 금 원에
대한 대출금상환기한 만기일이 도래하여 대출기간을 만기일로부터 년을 연장하기로
당회(직원회)에서 결의 한 바 기본재산 담보대출 기간연장을 신청합니다.

가. 신청서류

- (1) 대출금상환기한 연기신청서 법인인감 날인 1부.(은행양식)
- (2) 법인인감증명서 1부.
- (3) 법인등기부등본 1부.
- (4) 소속, 직인, 대표자, 재직 증명서 각1부.
 - 대표자 성명 :
 - 주민등록번호 :
 - 주민등록상 주소 :

나. 첨부서류

- (1) 당회회의록 또는 직원회의록 사본 1부.
- (2) 대출기한 연장 확인서(은행확인서) 1부.
- (3) 대출금 상환계획서 1부.
- (4) 금융거래 확인서(은행발급) 1부.

○ ○ 교 회 목사 ○ ○ ○(직인)

제 회

(위 양식지에 당회결의 내용을 서기 자필로 작성하신 후, 반드시 서기와 회장은 서명하여 주시기 바랍니다.)

당 회 의 록
(교회 담보제공 기간연장 결의서)

일 시 : 20 년 월 일 오전(후) 시 분
장 소 : 본교회 _____
참석인원 : 총인원 명 중 출석 회원수 명

본교회 담임목사 _____ 목사는 규약(정관)규정에 따라 정수에 달하는 회원이 출석하였으므로 본 회의가 적법히 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후 다음의 의안(議案)을 부의(附議)하고 _____ 씨의 찬성과 _____ 씨의 재청으로 심의를 한 바 출석회원 전원 만장일치로 찬성하여 다음과 같이 可決(가결)하다.

○○교회 재산 담보대출 기간연장에 관한 결의(決議).

결의사항

1. 당 교회의 담보제공내용.
가. 토 지 :
나. 건 물 :
2. 대출은행 :
3. 대출금액 :
4. 상환금액 :
5. 연장기간 :
6. 위 안전을 처리하기 위하여 _____ 에게 대출업무에 관한 모든 권한을 위임하기로 하다.
7. 위 의사의 경과요령과 결과를 명확히하기 위하여 출석인원 전원이 각기 기명 날인하다.

담임목사 _____은 이상으로서 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언한다.

20 년 월 일

기독교대한성결교회 교회 (직인)

주 소 :

대 표 자 : 담임목사	(인)	서 기	(인)
당 회 원	(인)	당 회 원	(인)
당 회 원	(인)	당 회 원	(인)

(Sample #8)

기채액(대출금) 상환계획서

- 대 출 금 액 :
- 대 출 은 행 :
- 대출상환기간 :
- 상 환 자 : 기독교대한성결교회 교회
- 세부상환계획
 - 이자 및 적금불입기간 : 년(개월)
 - 불입내역

구 분 년 도	교 회 재 정			대 출 금 상 환		
	수 입	지 출	잔 액	이 자	원금상환	계
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
20 년도(12개월)						
계						

2 0 . . .

기독교대한성결교회 교회(직인)

목 사 (인)

(Sample #8-1)

기채액(대출금) 상환계획서

- 대 출 금 액 : 1억원(100,000,000원)
- 대 출 은 행 : ○ ○ 은행 ○ ○ 지점
- 대출상환기간 : 3년(2년 연장가능)
- 상 환 자 : 기독교대한성결교회 ○ ○ 교회
- 세부상환계획
 - 이자 및 적금불입기간 : 5년(60개월)
 - 불입내역 : 이자 3.5%

(단위 : 천원)

구 분 년 도	교 회 재 정			대 출 금 상 환		
	수 입	지 출	잔 액	이 자	원금상환	계
2016년도(12개월)	100,000	76,500	23,500	3,500	20,000	23,500
2017년도(12개월)	100,000	77,200	22,800	2,800	20,000	22,800
2018년도(12개월)	100,000	77,900	22,100	2,100	20,000	22,100
2019년도(12개월)	100,000	78,600	21,400	1,400	20,000	21,400
2020년도(12개월)	100,000	79,300	20,700	700	20,000	20,700
계	500,000	389,500	110,500	10,500	100,000	110,500

- ※ “교회재정 잔액” 과 “대출금상환 계” 의 금액이 동일해야 합니다.
- ※ 대출상환기간 설정은 금융기관 협약서의 상환기간과 동일해야 합니다.
- ※ 이자는 (당해연도 원금 × 연이율 3.5%) 방식으로 계산하시면 됩니다.

2 0 . .

기독교대한성결교회 ○ ○ 교회(직인)

목 사 ○ ○ ○ (인)

대출기한 연장 확인서(금융기관 확인서)

담보 부동산의 표시

본 은행에서는 상기 부동산을 담보하고, 주무관청의 허가를 득한 후
기독교대한성결교회 ○○○교회에게 일금 원을 대출하였으며,
현재 잔액 일금 원에 대한 대출금 상환기한이 만료되어 주무관청의
허가 후 만기일로부터 년 연장하기로 승낙할 예정임을 확인합니다.

- 채 무 자 : 기독교대한성결교회 교회
- 담 보 제 공 자 : 재단법인 기독교대한성결교회 유지재단
- 대 출 금 액 : 금 원 (채권최고액 원)
- 상 환 금 액 : 금 원
- 대출종류(차입거래종별):
- 이 율 : %
- 대출금 상환기한 : 만기일로부터 년(개월) 연장. 끝.

20 . . .

은행

지점

지점장

(인)

담보대출 결과 보고서

기 독 교 대 한 성 결 교 회 지방 교회

20 년 월 일

수신 : 재단이사장

제목 : 기본재산 담보대출에 따른 결과 보고

본 교회가 기본재산 담보대출금을 아래와 같이 사용하였음을 결과 보고합니다.

1. 대출 시행 확인

가. 대출일시 :

나. 대 출 금 :

다. 책권최고액 설정금액 :

라. 첨부서류 : ① 금융거래확인서 ② 대출통장 사본 ③ 설정된 등기부등본 각1부.

2. 대출금 사용 내역

지급일	지급금액	지출내역	비고

가. 첨부서류

1) 건축비/대수선 : ① 송금영수증 ② 세금계산서 ③ 시공자의 완납확인서

2) 부동산매입시 : ① 매입부동산 등기부등본 ② 송금영수증

3) 차입금상환시 : ① 설정 해지한 등기부등본 ② 부채증명서

③ 송금영수증과 채권자의 영수 확인서

4) 기타 증빙서류

기독교대한성결교회	지방	교회	담임목사	(인)
			관리부장	(인)
			재무부장	(인)
			회의서기	(인)
			감 사	(인)

1. 기부금영수증 발급 명세서 작성·보관·제출 요망 및 공익법인 출연재산 보고

가. 작성·보관 불이행시 가산세 부과

기부금영수증을 사실(장부상 기부자와 금액)과 다르게 발급하거나 기부법인별(교회별) 또는 기부자별(헌금자) 발급 명세서를 작성하여 5년간 보관하지않을 경우 아래와 같이 가산세 부과

- 1) 사실과 다르게 발급한 금액의 2%
- 2) 기부자별 발급내역을 작성·보관하지 아니한 금액의 0.2%

나. 기부금영수증 발급명세서 제출 의무

기부금영수증 발급 교회는 해당 사업연도의 기부금영수증 총 발급 건수 및 금액 등이 적힌 발급명세서를 관할세무서장에게 6월까지 제출하여 주십시오.

다. 공익법인 출연재산 등에 대한 보고서 제출 요망

기부금영수증을 발급한 교회는 공익법인 출연재산 등에 대한 보고서 제출 의무가 있으므로 기부금영수증 발급 금액을 종교목적사업에 사용하였는지 여부를 확인하기 취지로 관할 세무서에 약식보고하여 주시기 바랍니다.

2. 재단명의 통장 해지 요망

가. 재단명의 명의 통장(재단사업자번호 120-82-00445로 개설한 통장) 신고

지방회, 기관, 지교회가 보유하고 있는 재단명의 통장을 아직까지 재단관리실에 보고하지 않은 교회는 통장을 복사하시어 총회본부 재단관리실로 신고하여 주시기 바랍니다.

나. 재단명의 명의 통장 해지

금융실명법 강화로 인하여 재단명의 통장을 보유한 지방회, 기관, 지교회는 재단관리실 신고후 해지하여 주시고, 관할 세무서에서 고유번호를 등록, 발급 받아 통장을 개설하여 사용 바랍니다.

3. 건축법 위반 행위 금지, 건축 이행강제금 철저 납부 요망

가. 건축법 위반, 불법 건축행위 금지 요망

재단명의 건축시 재단의 동의 없이 불법 건축(신축, 증축 등)을 시행하여 건축이행강제금 부과 대상이 되는 교회가 증가하고 있습니다. 시·군·구청의 허가를 득하여 반드시 허가사항을 준수하여 시공하시기 바랍니다.

나. 재단명의 통장 압류시 원인 제공한 교회가 책임

불법 건축물 부분에 대하여 지자체가 부과하는 이행강제금을 지교회가 납부해야 하나, 책임을 회피하는 교회로 인하여 재단명의 통장(총회, 지방회, 기관 통장)을

압류 또는 추심하는 사례가 급증하고 있사오니 해당 교회는 책임을 다하여 주시기 바랍니다.

4. 건축 행위시 고용, 산재 보험료 신고 및 납부 요망

가. 직영 공사시 지교회가 납부, 도급 공사시 시공사가 납부

산재·고용보험료를 납부하지 않을 경우, 국민건강보험공단은 재단명의 계좌(통장)를 압류하거나, 전국교회 및 기관에서 환급신청한 이자소득세 환급금에서 추심하여, 총회본부 업무가 마비되고, 지교회에 지급할 이자소득세를 지급하지 못하는 상황이 발생하오니 건축하는 교회는 반드시 산재·고용보험료를 납부하여 주시기 바랍니다.

5. 고유번호증 등록시 주의사항 및 정정 사항

가. 관할 세무서 고유번호증 등록시 교회가 본점이 되도록 등록

관할 세무서 고유번호증 등록시 신청서에 본·지점 표시 부분에 반드시 본점으로 표시하시기 바랍니다. 담당직원들이 영리 사업장과 혼동하여 유지재단을 본점, 지교회를 지점으로 표시하는 경우가 종종 있습니다. 지교회는 유지재단이 아닌 교단의 소속교회이므로, 본·지점 관계가 아닙니다. 반드시 교회를 본점으로 등록하시기 바랍니다.

나. 고유번호증에 교회가 지점(재단등록번호 기재)으로 되었을 경우 정정 신청

지교회의 고유번호증에 해당교회가 지점으로 표시되고, 대표자의 등록번호에 유지재단의 법인등록번호가 기재되었을 경우에, 관할세무서에 정정 신청하시기 바랍니다. 유지재단의 재산 문제로 압류될 경우 지점으로 고유번호증을 받은 교회의 계좌(통장)가 압류대상이 되오니 불이익을 당하지 않도록 정정하시기 바랍니다.

6. 이자소득세(국세) 환급 절차 안내

가. 재단명의 통장: 원천징수영수증을 발급 받아 재단관리실에 매년 1월말까지 제출

나. 교회명의 통장: 재단홈페이지 행정문서서식 중 [이자소득만 있는 종교단체(#82)의 원천징수세액 환급] 문서로 세무서에 매년 3월말까지 신청

※ 환급금은 장학금, 선교비, 구제비 등 고유목적 사업금으로 사용, 장부와 영수증을 5년간 보관 요망