

학교법인 만경학원 이사회 회의록

(2021년도 제 2회)

1.일 시 : 2021년 2월 23일 10시 30분

2.장 소 : 만경고등학교내 법인실

회의소집통보일시	2021. 2. 8.
이사정수 8명	재적이사 8명

3.참석이사 : 8명 (이사장 남궁숙

이 사 박영창, 박달심, 이상우, 김은정, 유재권, 정희철, 김철규)

4.불참이사 : 0명

5.재적이사 : 0명

6.안 건 : 수익용 기본재산(토지) 처분의 건

- 김제시 만경을 만경리 536번지 토지

회 의 전 말

간사(고행정실장) : 이사정원 8명 전원 참석으로 성원이 되었음을 보고합니다.

◆이사장 개회 선언

이사장 : 성원이 되었으므로 2021년도 제2회 만경학원 이사회 회의 개의를 선포합니다.

◆전회의록 낭독 인준

간 사 : 2021년도 제1회 이사회 안건인 2020학년도 제1회 법인비 추가경정 예산안, 2021학년도 법인비 세입세출 예산안, 2020학년도 제4회 만경중 학교비 추가경정 예산안, 2021학년도 만경중 학교비 세입세출 예산안, 2020학년도 제3회 만경고 학교비 추가경정 예산안, 2021학년도 만경고 학교비 세입세출 예산안, 수익용 기본재산(토지 및 건물) 처분의 건, 기간제교사 면직의 건, 기간제교사 임용의 건은 2021년 2월 4일 원안대로 통과되었습니다.

◆수익용 기본재산(토지) 처분의 건

의 장 : 간사는 설명해 주시기 바랍니다.

간 사 : 본 법인의 수익용 기본재산인 김제시 만경읍 만경리 536번지 토지(194㎡)는 현재 김제시립도서관 만경분관과 2018년 12월 31일에 2019.1.1. ~ 2021.12.31까지 3년간 연 1,200,000원의 임대료를 징수하는 임대 계약을 체결하여 임대료를 징수하고 있습니다. 이 토지는 만경도서관내에 위치하여쓰며 이는 1998년 당시 김제시에서 시립도서관 만경분관 신축 부지로 사용하기 위하여 김제시 소유의 김제시 만경읍 만경리 483-1번지(종교용지, 현재 법인수익재산)와 교환이 이루어진 김제시 만경읍 만경리 536-2번지 및 536-4번지와 인접한 토지로 현재 만경도서관 주차장 토지와 보도 블록으로 경계를 정하여 소유자를 구분하고 있습니다. 넓은 면적도 아니고 만경도서관내에 토지가 위치하여 건물을 신축하거나 농지로 사용이 불가능하여 다른 임차인을 구하기도 어려운 현 상황에서 실제로 토지를 사용하는 김제시가 토지를 매입하는 것이 가장 합리적이라는 판단으로 2018년 당시 토지를 매입하도록 김제시와 협의하여 감정평가 실시후 예산 편성 요청을 하였으나 2019년 김제시 의회에서 토지 구입 예산이 삭감되면서 부득이하게 임대 계약을 체결하였습니다.

2021년은 임대계약 3년차로 김제시 만경도서관에서 토지 매입을 위한 보상 협의 요청(김제시 시립도서관-650, 2021.1.27.)을 해온 바, 해당 토지에 대한 처분 건을 심의하여야 합니다. 김제시에서 보상 협의 요청한 내용을 살펴보면 김제시 만경읍 만경리 536번지 토지 194㎡에 대하여 2개의 감정평가기관에서 평가를 실시하여 1㎡당 감정평가금액 240,500원을 적용하여 총 보상금액이 46,657,000원이 됩니다.

금회 이사회에서 해당 토지를 김제시에 매각하는 것으로 처분 심의가 이루어지면 사립학교법 제28조 1항 및 동법시행령 제11조 5항의 7에 의거 학교법인이 그 기본재산을 매도·증여·교환 또는 용도 변경하거나 담보에 제공하고자 할 때 또는 의무의 부담이나 권리의 포기를 하고자 할 때에는 관할청의 허가를 받아야 하며 다만, 의무의 부담 또는 권리의 포기가액이 5천만원 미만인 경우는 이를 관할청에 신고해야 합니다. 이러한 조항에도 불구하고 현재 수익용재산의 처분시 관할청의 검토 및 처분 승인을 받도록 되어 있어서 금번 이사회에서 처분 심의가 이루어지면 이에 대해 전라북도교육청의 처분 허가 신청을 받은 후에 김제시청과 계약을 체결해야 합니다.

해당 토지는 2018년 토지 매각 협의시 공시지가 30,400원, 김제시에서 실시한 감정평가액이 1㎡당 213,000원으로 41,322,000원이었으나 2021년 1월 현재 공시지가 100,600원, 감정평가액 1㎡당 240,500원으로 46,657,000원입니다. 2021년 공시지가의 급격한 상승 요인은 김제시의 만경지구 도시재생뉴딜사업(만경읍 터미널 일원) 공모 추진으로 인근 지역 토지의 공시지가가 급격하게 상승한 것으로 보입니다. 그러나 본 법인의 소유인 토지는 공시지가 상승 영향은 있으나 만경지구 도시재생뉴딜사업 구역에 직접 포함되지 않으며 토지 공시지가 금액의 급격한 상승에 비해 감정평가액은 크게 상향되지 않았습니다.

해당 토지의 처분이 심의되어 매각이 이루어지면 총 보상금액 46,657,000원에서 법인세(양도소득세) 9,875,510원, 지방소득세 966,080원 및 세무수수료 400,000원을 납부하고 잔액 35,415,410원을 정기에탁금으로 예치하여 수익용 재산으로 관리해야 합니다. 이에 따른 임대 계약은 임대계약서에 김제시가 계약기간 내에 해당 토지를 매수할 시에는 등기가 완료되는 달까지 임대료를 납부하도록 명시되어 있으므로 계약서대로 처리하게 됩니다.

의 장 : 간사의 설명에 질문하시기 바랍니다.

박달심 : 현재 처분 협의를 하고 있는 해당 토지에서 법인 임대 수입이 있는데 임대 수입과 처분하여 정기에탁금의 이자 수입을 비교하였을때 어느 쪽이 법인에 더 실익인지 궁금합니다.

간 사 : 현재로서는 정기에탁금의 이자율이 2년 정기에탁시 1.5%~2%사이로 낮기 때문에 연 1,200,000원의 임대수입에서 부가가치세 및 2021년 공시지가 기준 재산세(토지분)를 납부하면 연간 1,000,000원 정도 수입금액이 예상되며 2% 기준 934,000원 정도의 수입이 발생 할 것으로 추정되어 큰 차이가 발생하지는 않을 것으로 판단됩니다. 그러나 임대계약이 계속해서 갱신이 되면 법인 수익을 창출하여 문제가 없으나 임대 계약 기간이 2022. 2. 28일까지로 1년만 남은 상태이고 만일의 경우 만경도서관 측에서 해당 토지를 사용하지 않고 임대 계약을 갱신하지 않겠다고 하면 또 다른 임대 계약자가 나타나지 않는 한 미임대토지로 남게 되어 수익이 발생하지 않습니다.

의 장 : 해당 토지가 김제시에서 추진하는 만경지구 도시재생 뉴딜사업지역에 편입되는 토지 라면 처분하지 않고 결정이 날때까지 토지를 보유하고 있는 것이 타당하다고 판단되 나 도시지역과 달리 농어촌지역은 토지 매매가 빈번하게 이루어지지 않으며 해당 토지는 만경도서관 내에 위치하여 도서관 주차장 부지처럼 사용하고 있어서 임대자를 찾기가 쉽지 않고 매각도 어려운 실정입니다. 수익용 기본재산의 확보라는 차원에서 그냥 보유하면서 관리할 수도 있으나 김제시와 임대 재계약이 이루어지지 않을 수도 있고 공시지가가 상승한다 한들 감정평가액이 그 상승률을 따라가지 못하는 상황에서 법인에서는 활용도가 낮은 토지를 매입을 원하는 기관에 매각하여 수익용 정기에탁금으로 관리하면서 이자수입을 증대하고, 법인세환급을 통하여 수입을 증대하는 방법이 당장에는 임대수입보다 이자수입이 낮더라도 장기적으로 효율적이라는 생각이 듭니다. 여러 이사님들 의견 있으시면 말씀해 주시기 바랍니다.

박영창 : 의장님 의견에 동의하며 매수자가 있을 때 토지를 매각하는 것도 좋은 생각이라 판단됩니다. 해당 토지를 매각하여 법인에 막대한 피해를 입히는 상황이라고 볼 수 없고 법인에서 특별히 활용할 수 있는 방법도 없으니 김제시 만경읍 만경리 536번지 토지를 김제시에 매각하는 것에 동의합니다.

정희철 : 박영창이사 의견에 동의합니다.

박달심 : 동의에 재청합니다.


김철규 : 이의 없습니다.

의 장 : 참석이사 전원 찬동으로 김제시 만경도서관에서 보상 협의 요청한 본 법인 수익용기본재산인 김제시 만경읍 만경리 536번지 토지 194㎡를 46,657,000원에 전라북도교육청의 승인을 얻어 김제시에 매각하는 것에 동의하며 처분대금 46,657,000원에서 법인세(양도소득세) 9,875,510원, 지방소득세 966,080원 및 세무수수료 400,000원을 공제한 차액을 정기에탁금으로 예치하여 수익용재산으로 관리하는 원안대로 통과되었음을 선포합니다.

위 회의의 전말을 기록하고 사실과 틀림없음을 인정 이에 서명 날인함.

2021년 2월 23일 11시 10분

이 사 장 남 궁 속 (인) 남궁속
이 사 박 영 창 (인) 박영창
이 사 박 달 심 (인) 박달심
이 사 이 상 우 (인) 이상우
이 사 김 은 정 (인) 김은정
이 사 유 재 권 (인) 유재권
이 사 정 희 철 (인) 정희철
이 사 김 철 규 (인) 김철규

기 록 자		
소 속	직 급	성 명
만경고	6급	남궁 미 

2021. 2. 23. 11:10 / 2021. 2. 23. 11:10

원본대조필	
법인설장	이 사 장
