

## ～個人名義の不動産を宗教法人名義にする際に気をつけること～

**Q. 現在の境内地が私（代表役員）個人名義の不動産なので教会名義にしたいのですが、手続きにおいて注意することはありますか？**

A. 代表役員個人から宗教法人へ土地の所有権を移転する場合、宗教法人と代表役員との利益相反事項に該当するため、仮代表役員を選任したうえで手続きをしなければなりません。また、売買や贈与によるとしても所有権移転後の税金が問題となる場合があります。



### 解説

#### 1 利益相反事項とは

宗教法人法21条は、「代表役員は、宗教法人と利益が相反する事項については、代表権を有しない。この場合においては、規則で定めるところにより、仮代表役員を選ばなければならない。」と規定しています。

代表役員個人名義の不動産を宗教法人に売却するような場合、代表役員は一方では売主本人として、他方では宗教法人を代表する立場で買主として売買契約を締結することになります。このように実質的に利益が対立する場合には、公正さを疑われるということにもなりかねないところから設けられた規定です。

利益相反事項に該当する具体的な事例としては、①質問のような宗教法人と代表役員個人間の財産の売買、②宗教法人が代表役員個人の借金に対して担保提供したり連帯保証人になる場合、③代表役員が宗教法人から金銭を借り入れる場合、④代表役員が他の法人（社会福祉法人など）の代表者となっている場合に両者間の財産の売買や権利の設定などがあります。しかし、「宗教法人の代表役員が自己所有の不動産を当該宗教法人に無償譲渡する場合は、宗教法人法第21条の利益相反行為に該当しない（仮代表役員を選任を要せずして、当該代表役員において譲渡行為およびこれに基づく登記申請をすることができる）。」のように宗

教法人において新たな負担を伴わず、単に利益を得るような贈与などは、利益相反事項に該当しないことは当然です。

なお、もし仮代表役員をせずに契約をした場合には、その契約は「代表権を有しない」者が契約ということになり、無権代理行為（民113）となって、宗教法人の責任役員会など追認決議がないときは無効になります。この場合には代表役員個人が責任を負わなければなりません（民116・117）。

#### 2 登記手続き

したがって、代表役員個人から宗教法人へ売却する場合には、宗教法人の代表者として、仮代表役員による契約が必要です。そのうえで登記手続きにおいては、登記原因たる法律行為（売買契約）が無効となるような登記を防止するため、仮代表役員の処理権限を証する書面として、不動産登記法35条1項5号では、登記申請書に、規則の定めるところによって「仮代表役員が選任されたことを証する書面（印鑑証明書付）」を添付しなければならないことになっています。

なお、宗教法人へ所有権を移転する原因として「売買」や「贈与」のほかに、代表役員の個人名義で登記がなされてきた経緯によっては、「真正な登記名義の回復」や「時効取得」、「委任の終了」などの方法も考えられます。

### 3 税金問題

代表役員から宗教法人に対する贈与など無償譲渡の場合には、利益相反事項に該当しませんが、この場合には別の問題があります。

通常、不動産を売却した場合には、代表役員は譲渡所得税が発生しますが、贈与の場合も同様に時価（現在売った場合の価格）で譲渡（売って利益を得た）したものとみなさ

れて「みなし譲渡所得税」が課税されます。

尚、譲渡所得税は取得したときから、売却（寄付）をするまでに、価値が上がった分に対して課税されます。取得時よりも価値が下がっていたり、価値に変動がなければ税金は課税されませんので、取得時の領収書や売買契約書の有無、そして税金がいくらかかるか等注意が必要です。

#### ☆みなし譲渡所得税の考え方

##### ○時価が取得費よりも高い場合

【時価】	【取得費】	【譲渡費用】		【みなし譲渡所得】
2000万円	- (990万円 + 10万円)		=	1000万円

	【みなし譲渡所得】	【税率】		【所得税】
「所得税」	1000万円	× 15%	=	150万円
「住民税」	1000万円	× 5%	=	50万円
【所得税】		【住民税】		【課税価格】
150万円	+	50万円	=	<u>200万円</u>

##### ○時価が取得費よりも低い場合

【時価】	【取得費】		【譲渡益】	
900万円	- 990万円	=	-90万円	譲渡所得税はかからない

#### 教務部ホームページのご案内

ホームページでは教務課・宗教法人課の各種書式(願書・届)や宗教法人に関する各種書類のダウンロード、また法人実務ニュースのバックナンバーをご覧いただくことができます。

教務の効率化にぜひご活用ください。

Google など各種検索サイトで「天理教教務部」と検索していただくことでご覧いただけます。

URL <https://kyoumu-tenrikyo.lweb.jp/>

#### 編集後記

皆様、新年あけましておめでとうございます。まずは、1月1日に能登半島の震災に際し、今回の震災で被害に遭われた多くの方々には心からお見舞い申し上げます。一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

今年は昨年よりも、教務だけでなく年祭活動にも力を入れて通りたいと思いますので、どうぞ今年もよろしくお願ひ致します。(太)

#### 法律専門相談室のご案内

毎月25日午後2時～ 場所：教庁

弁護士 別城信太郎 先生 山浦 美卯 先生

完全予約制です。相談を希望される際は、事前に当課までご連絡ください。

外線直通 0743-63-2157 (担当：原田)

FAX 番号 0743-63-3804