

사례 연구: 사우스 헤이워드 교구 – 부동산 사용/판매/임대
T-CARE(인종 평등 평가 진실위원회) 2023년 9월
릭 레옹

사우스 헤이워드 교구

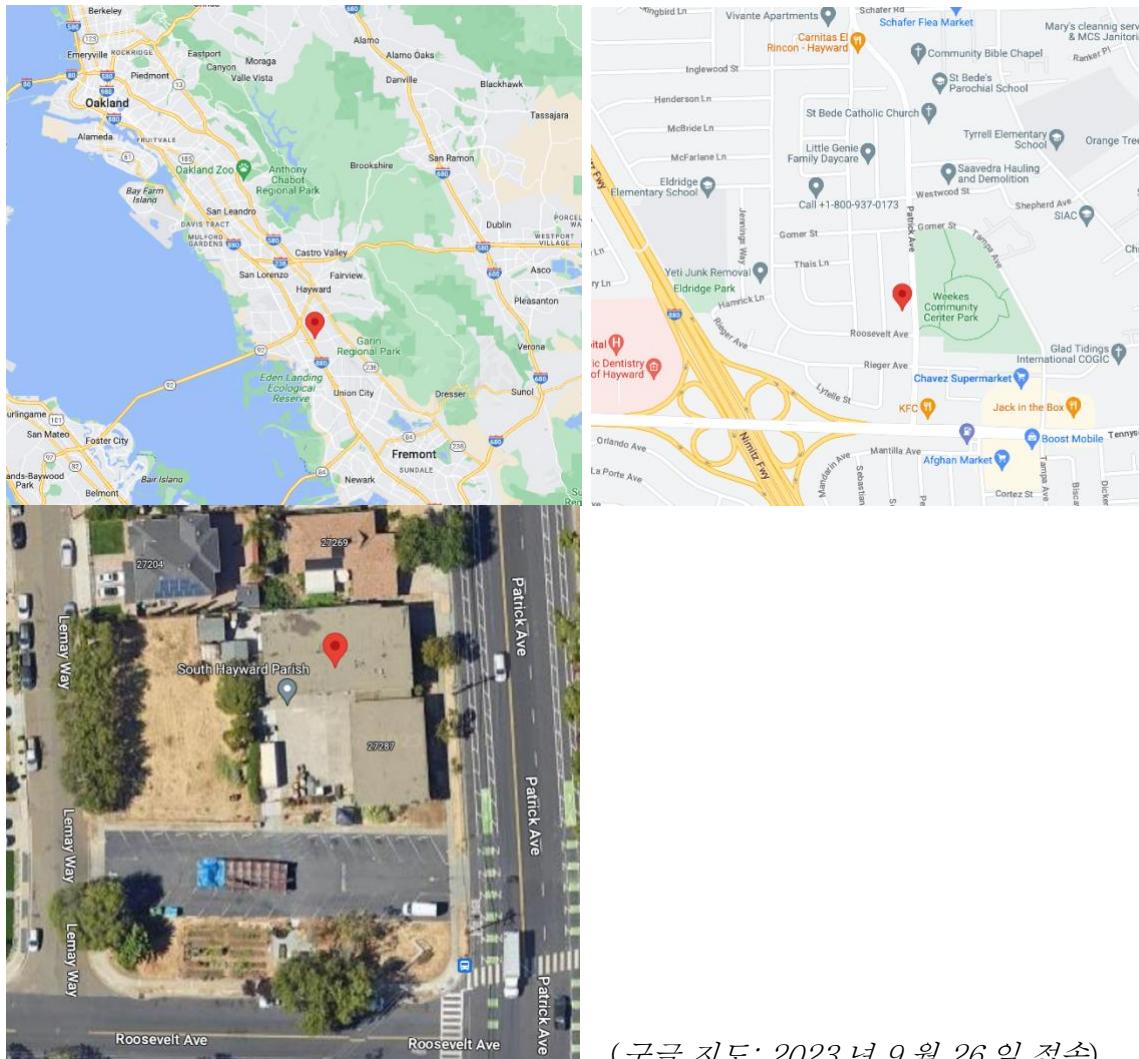
사우스 헤이워드 교구 사역은 1965년에 이전의 웨스트민스터 힐즈 장로교회(WHPC) 등 세 개의 신앙 공동체가 설립했습니다. “사우스 헤이워드 교구는 정의롭고 돌보는 공동체를 건설하고 유지하기 위한 목적으로 1965년에 설립된 다종교 단체입니다.” (*Twitter/X 계정; [@SouthHayParish](#); 2023년 9월 28일 접속*)

“사우스 헤이워드 교구는 지역의 신앙 공동체의 집합체로서 50년 이상 존재해 왔으며, 계속해서 확장되고 발전하여 주변 지역 사회에 봉사하고 변화를 가져올 더 나은 방법을 모색하고 있습니다.” (사우스 헤이워드 교구 웹사이트;
<https://www.southhaywardparish.org/home>; 2023년 9월 27일 접속)

사우스 헤이워드 교구도 독립형 501(c)(3) 비영리 단체입니다. (국세청 웹사이트 “면세 단체 검색”; 사우스 헤이워드 교구 EIN: 94-2250549; 2023년 9월 28일 접속)

현재 “사우스 헤이워드 교구” (27287 패트릭 애비뉴 캘리포니아주 헤이워드)라고 명명된 부동산은 이전 WHPC 가 있던 곳이었습니다. 이 부동산은 현재 샌프란시스코 노회(PSF)가 소유하고 있으며, 헤이워드 제일 장로교회(FPCH)가 전체 임대권을 보유하고 있습니다. (노회 회의록; 동의안, 섹션 IB 재정 재산 감독 위원회; 2022년 8월 9일) 또한 비영리 단체인 Firm Foundation Community Housing(국세청 웹사이트 “면세 기관 검색”; First Foundation Community Housing EIN: 82-3265467; 2023년 9월 28일 접속)과의 파트너십을 통해, 사우스 헤이워드 교구 부지에 소규모 주택 건설 프로젝트가 2019년에 시작되어 현재 진행 중입니다. (샌프란시스코 노회; “샌프란시스코 노회와 Firm Foundations Community Housing 간 사우스 헤이워드 교구 부지의 0.24 에이커 공터 임대를 승인하도록 권고하는 동의안”; 2022년 8월 9일 회의록; 2023년 9월 28일 확인)

현재 사우스 헤이워드 교구 웹사이트: <https://www.southhaywardparish.org/>.



(구글 지도; 2023년 9월 26일 접속)

사우스 헤이워드 교구 부동산은 5 개(5)의 개별 대지로 구성되어 있으며 각 대지의 우편 주소는 "26236 ADRIAN AVE, HAYWARD, CA 94545"로 등록되었고 이는 New Bridges 의 주소입니다. 총 부지 크기(5 개 개별 대지 합산) = 4,312 제곱피트/0.94 에이커

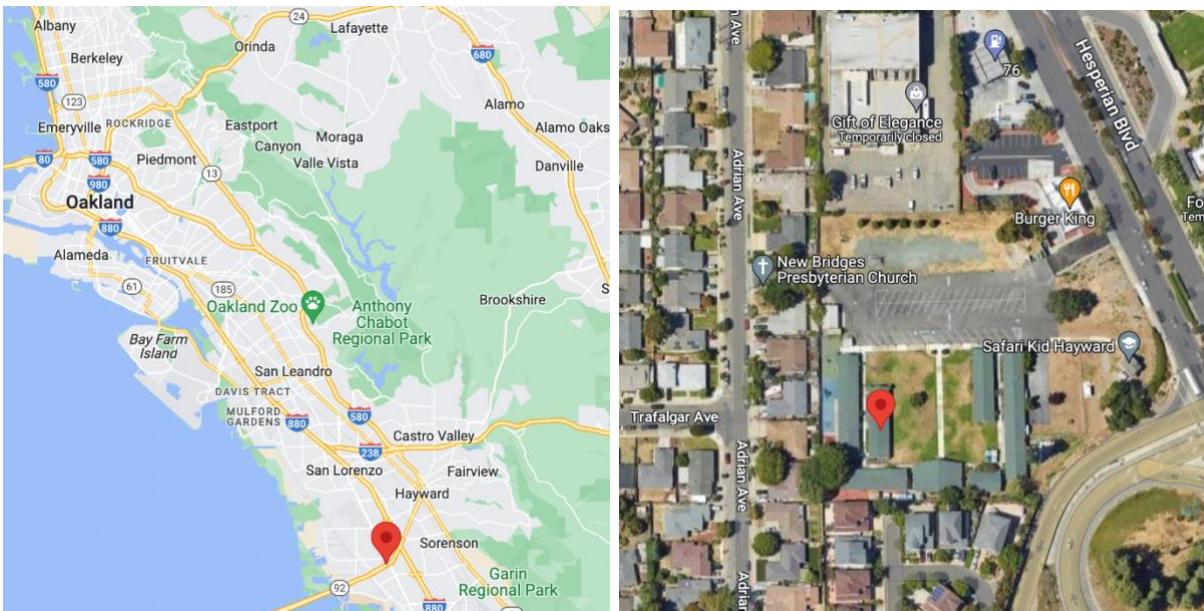
대지 #	조닝
Alameda Co. Parcel # 454-65-138	6600 CHURCH
Alameda Co. Parcel # 454-65-139	1000 주거용 공터, 4 유닛 이하 조닝
Alameda Co. Parcel # 454-65-140	1000 주거용 공터, 4 유닛 이하 조닝
Alameda Co. Parcel # 454-65-141	1000 주거용 공터, 4 유닛 이하 조닝
Alameda Co. Parcel # 454-65-142	1000 주거용 공터, 4 유닛 이하 조닝



(알라메다 카운티 과세국; “토지 보기”; 2023년 9월 27일 접속)

뉴브릿지 장로교회 형성

뉴브릿지 장로교회(2011년 설립)는 26236 Adrian Ave., Hayward CA에 위치하고 있습니다. (샌프란시스코 노회; “사역 위원회 보고서”; 회의록 2011년 4월 12일; 2023년 9월 29일 접속) 이 부동산은 예전에 마운트 에덴 장로교회(MEPC)가 있던 곳입니다. 뉴브릿지 장로교회는 WHPC(1956년 설립)와 MEPC(1964년 설립) 교회가 합병하여 2011년 4월에 뉴브릿지 장로교회로 이름을 바꾸면서 형성되었습니다. 뉴브릿지는 주로 아프리카 이민자들로 구성된 다문화 교회입니다. (뉴브릿지 장로교회 웹사이트; “교회 소개”; 2023년 9월 27일 접속)



(구글 지도; 2023년 9월 26일 접속)

WHPC 와 MEPC 가 합병된 후, 뉴브릿지는 이전 WHPC/현재 사우스 헤이워드 교구 부동산을 계속 관리했고 식품 저장실 사역과 사우스 헤이워드 부동산에 있는 자원 센터인 "뉴브릿지 아웃리치 센터"의 운영에 참여하고 지원했습니다. ("헤이워드의 배고픈 사람들 돋기- 사우스 헤이워드 교구"; *The Pioneer(CSUEB 학생 신문)*; 2010년 10월 22일)



(Yelp 사진 - 사우스 헤이워드 교구)

헤이워드 제일 장로교회

헤이워드 제일 장로교회(FPCH)는 2490 Grove Way, Castro Valley, CA에 있습니다. FPCH는 다음과 같은 다방면의 공동체 아웃리치 사역을 합니다.

카스트로 벨리 교회 캠퍼스: 야간/겨울 쉼터, 자원 센터, 회복 카페

사우스 헤이워드 교구: 공동체 식품 저장실, 쉼터, 자원 센터, 미래의 소규모 주택 마을 계획. 소규모 주택 프로젝트를 위해 사우스 헤이워드 교구 부지 0.24 에이커에 대해 (카운티 자금 조달에 필요한) 65년 임대 계약을 Firm Foundation Community Housing과 체결하였습니다(샌프란시스코 노회, 재무 부동산 감독 위원회, 2022년 8월 9일)

헤이워드 제일 장로교회(FPCH)는 2019년에 카스트로 벨리의 FPCH 캠퍼스에서 겨울 쉼터와 자원 센터를 운영하기 시작했습니다. 또한 2019년에 FPCH는 사우스 헤이워드 교구에 식품 저장실과 쉼터 관리를 시작했습니다 (*Alameda County Board of Supervisors; “표준 서비스 계약에 대한 수정안 2호 승인”*; 2020년 5월 19일자)

사우스 헤이워드 교구 - 부동산 판매

2019년 전에, 뉴브릿지 당회는 사우스 헤이워드 교구 부동산 매각 가능성에 대해 샌프란시스코 노회(PSF)의 재무 재산 감독 위원회(FPOC)에 문의했습니다. 뉴브릿지는 사우스 헤이워드 교구 부동산 매각 대금을 26236 Adrian Ave에 있는 New Bridges 교회 시설/부지에 필요한 개축에 사용하고자 했습니다.

PSF는 사우스 헤이워드 교구에 대한 현장 평가 및 감정 계약을 승인했습니다. (샌프란시스코 노회; “부록 3: 현장 평가용 계약”; 회의록 2019년 2월 12일; 2023년 9월 28일 접속)

PSF는 사우스 헤이워드 교구 부동산에 대한 FPCH의 임대 계약을 승인했습니다.
(샌프란시스코 노회; “보고서 1C - 재무 재산 감독 위원회 - 동의안”; 회의록 2020년 8월 25일; 2023년 9월 28일 접속)

PSF는 150 만 달러로 판매 가격을 책정하는 등 사우스 헤이워드 교구 부동산의 판매 과정을 인수했습니다(샌프란시스코 노회; “보고서 1C - 재무 재산 감독 위원회 - “샌프란시스코 노회가 사우스 헤이워드 교구 부지(이전의 웨스트민스터 힐즈 장로교회)의 판매 과정을 인수하도록 승인하기 위한” 동의안; 2020년 5월 12일 회의록; 2023년 9월 28일 접속)

2019년 5월, PSF는 WHPC 부동산 매각을 승인하는 동의안을 승인했습니다. 이 동의안에는 WHPC 부동산 매각대금은 뉴브릿지에게 있지만, “이 매각의 조건으로, 매각으로 발생한 모든 순수익은 노회가 NBPC를 대표하여 기금 분배를 승인할 권리를 보유하는 에스크로 계좌에 예치된다”라는 구절이 있습니다. (장로회 회의록; 동의안 3, 섹션 IA 재무 재산 감독 위원회; 2019년 5월 14일) 사우스 헤이워드 교구 부동산의 매물 가격은 160 만 달러였습니다. (DCG Strategies 부동산 웹사이트; 리스팅 #1057; 2023년 9월 27일 접속).

PSF는 시장 가격으로 부동산을 매수자에게 판매하는 대신, FPCH와 협력하여 사역 목적으로 계속 사용하기 위해 150 만 달러의 정해진 가격에 부동산을 매수하기로 결정했습니다. PSF는 해당 부동산의 소유권을 취득한 후 얼마 지나지 않아 FPCH와 기본 임대 계약을 체결했습니다. NBPC의 소유로 지정된 판매 대금은 현재 PSF가 소유하고 있으며, NBPC에 대한 분배는 PSF가 전적으로 통제합니다.

요약/결과

백인 우월주의 문화의 표현이 이 사례 연구 전반에 걸쳐 나타납니다. PSF는 뉴브릿지 교회와 그 지도부의 손에서 유의미한 정도의 자기결정권을 빼앗는 방식으로 권력의 지위를 이용해 이 부동산 매매 및 사용 절차를 통제했습니다.

이전 WHPC 재산에 대한 식별/계획/구현 과정: 이 과정에는 주로 PSF와 FPCH가 연루된 것으로 보이며, NBPC의 의미 있는 참여나 관여가 부족합니다. 이전 WHPC 재산은 (MEPC와 합병하여 New Bridges가 된 나머지 WHPC 교회를 통해) NBPC와 NBPC가 주도하는 이 부지에서 진행 중인 사역에 직접 연결되었습니다. NBPC의 리더십과 회중이 WHPC 재산의 미래를 결정하는 데 있어 의미 있는 목소리를 내지 못하는 것은 PSF가 NBPC 당회와 회중의 목소리를 누르고 “권력”(권한)을 상당히 사용하고 있는 것입니다. NBPC가 공개 시장에서 부동산을 매각하고자 하는 의향을 표명한 후, PSF가 그 절차를 통제하여 PSF가 그 부동산을 매수하기로 결정했으며, NBPC가 매각 수익을 어떻게 사용할지에 대한 통제권을 보유하는 등 매각 조건 (예: PSF가 매각 가격을 설정)을 결정했습니다. 서류를 보면 FPCH가 해당 부동산을 매수하는 데 관심이 있었지만, PSF는 FPCH의 다른 기존 재정적 약정을 검토한 후, 당시에 FPCH에 부동산을 매수하도록 대출을 제공하는 것이 신중한 것이 아니라고

판단했습니다. 대신 PSF 는 (FPCH 보다는 재정적 위험을 받아들여) 해당 부동산을 "매수"한 후 그 부동산에서 사역을 하도록 FPCH 와 마스터 임대 계약을 맺었습니다. 당시 FPCH 는 제이크 메드칼프 목사(젊고 역동적인 백인 목사)가 이끌고 있었습니다. 또한 FPCH 는 공동체 주택 501(c)(3)인 제일 재단 공동체 주택 프로그램(First Foundation Community Housing:FFCH)과 협력하여 사우스 헤이워드 교구부지에 소규모 주택 프로젝트를 구체적으로 구현하기 위해 부동산 일부에 대한 임대 계약을 체결할 수 있는 기회도 제공받았습니다. 메드칼프 목사는 전 FFCH 교장이었습니다. NBPC(아프리카 이민자 회중)가 표명한 관심보다 FPCH 가 (계획 및 재정적 측면에서) 편파적인 혜택을 받았습니다. 오늘날까지도 NBPC 회중 내부에는 이 과정에 대한 분노와 좌절이 여전히 남아 있습니다.

판매 수익금 통제 - New Bridges Presbyterian Church 의 인출 및 사용: NBPC 가 받는 구 WHPC 재산 매각 대금에는 PSF 가 통제하는 요소가 상당수 함께 오는데, 이는 협상의 여지 없이 NBPC 에 제시된 것으로 보입니다. NBPC 교회는 상주하는 목회자가 없는 주로 아프리카 이민자 회중이기 때문에 PSF 가 이를 이용한 것으로 보입니다.

PSF 가 부동산 매각 수익금 분배를 위해 시행한 통제 조치로 인해 NBPC 는 부당한 부담을 느끼고, NBPC 회중과 지도부는 PSF 를 깊이 불신하게 되었습니다. 현재 New Bridges 에 대한 배분은 이루어지지 않았으며 PSF 는 New Bridges 가 이러한 자금을 어떻게 사용할지 결정하는 "권한"(백인 우월주의)을 보유하고 있습니다. (샌프란시스코 노회; "보고서 1C - 재무 재산 감독 위원회 - "샌프란시스코 노회가 사우스 헤이워드 교구 부지(이전의 웨스트민스터 힐즈 장로교회)의 판매 과정을 인수하도록 승인하기 위한" 동의안; 2020 년 5 월 12 일 회의록; 2023 년 9 월 28 일 접속)

추가 참고사항/참조

2019 년 5 월 14 일; 샌프란시스코 노회 회의록;

- 뉴브릿지 장로교회가 웨스트민스터 힐즈 장로교회의 판매를 승인하는 것에 대한 동의안; "이 매각의 조건으로, 매각으로 발생한 모든 순수익은, 노회가 NBPC 를 대표하여 기금 분배를 승인할 권리를 보유하는 에스크로 계좌에 예치됩니다."

2020 년 5 월 12 일; 샌프란시스코 노회 회의록

이 과정의 주요 조건:

- 뉴브릿지 장로교회(NBPC)에 대한 판매 가격을 150 만 달러로 고정합니다.

- 이 동의안이 승인되면, 뉴브릿지 장로교회의 회중은 이 투표 후 45 일 이내에 정식으로 소집된 공동의회를 열어 이 판매 조건의 승인과 재산 양도를 위한 필요한 모든 문서의 실행 승인을 논의합니다.
- 뉴브릿지 장로교회가 그 부동산 매각을 승인하고, 매각 가격에서 판매 수수료(수수료 비용의 50%), 마감 비용 및 뉴브릿지 장로교회를 대신하여 노회가 선불하거나 부담한 감정, 부지 평가, 관리 비용, 유지 관리 비용 등 모든 기타 비용(뉴브릿지 장로교회가 매각 시 노회에 상환하기로 합의한 비용)을 공제한 후, 노회는 매각 가격의 계산된 순수 수익금을 이자가 붙는 어음을 뉴브릿지 장로교회에 작성하여 해당 계좌에 입금합니다. 이자율은 총회가 선교예금 계좌에 지불하는 금리로 결정됩니다.
- 매각으로 인해 뉴브릿지 장로교회에 발생하는 비용을 계산하기 위해, 발생한 비용 관련 매각 유효일은 이전 동의안이 2 월 노회 회의에서 통과되었을 경우 NBPC 에 발생했을 동일한 비용을 반영하기 위해, 모든 양도 문서의 서명일로부터 90 일 소급하여 적용되며, 여기에서 해당 날짜 이후 NBPC 가 받은 임대료는 뺍니다. 관리비 및 기타 실제 노회의 지출 비용을 계산한 후 해당 90 일 동안 임대 수입에 흑자 숫자가 있을 경우, NBPC 는 그 흑자 잔액을 보유해도 됩니다.
- 2019 년 5 월에 노회가 수여한 판매 허가에 명시된 대로, 뉴브릿지 장로교회가 해당 계좌에서 향후 인출하는 모든 사항은 노회가 승인해야 합니다.
- 노회는 또한 뉴브릿지 장로교회의 총회 대출 잔액(약 30 만 달러)을 인수하고 양도 유효일 후에 만기가 되는 모든 지불에 대한 책임을 지고 대출 상환을 하기로 동의합니다. 위 서류가 정식으로 서명되면, 마치 해당 재산이 교회 폐쇄나 그 밖의 유사한 절차를 통해 노회에 들어온 것처럼 노회는 즉시 모든 면에서 해당 부동산의 유일하고 주된 수탁자가 됩니다. 이 단독 수탁 권한에는 향후 해당 재산의 청산이 이루어질 경우 이를 결정할 수 있는 권한과 현재 또는 향후에 부지 사용을 승인할 수 있는 권리가 포함됩니다. 뉴브릿지 장로교회는 신탁권 양도를 인정하고 승인하는 문서에 서명할 것입니다. 해당 부지에 이미 있는 모든 임대 계약은 노회가 인수합니다.
- 노회에 대한 양도 신탁의 상호 서명 즉시, 뉴브릿지 장로교회는 거래가 완료된 후 해당 부지에 어떠한 추가 비용(관리비, 보조금, 대출 이자, 세금, 보험 또는 유지관리/자본 비용 등)도 발생시키지 않습니다.
- 판매 거래 및 해당 양도를 실행하는 모든 문서는 뉴브릿지 장로교회 회중이 판매를 승인한 후 60 일 이내에 완료되고 서명되어야 합니다.
- 노회가 NBPC 에서 노회로 재산을 양도한 날짜로부터 4 년 이내에 그 건물을 150 만 달러보다 높은 가격에 매각하는 경우, 순매각 가격의 증가분은 그 기간 이전에 노회가 부지를 유지 관리하는 데 지출한 인건비등 비용을 제외하고 이자 없이 NBPC 에 귀속됩니다.
- 노회가 건물을 매각하는 경우, 노회는 노회의 후속 본회의 투표에서 명시적으로 동의가 없으면 건물을 상업적 용도나 시장 가격 주택용으로 매각할 수 없습니다.

- FPOC 는 90 일 이내에 현재 세입자가 계속 거주하는 것이 실행 가능하고 권장되는지 여부 등 해당 부지에 대한 재정 관리 계획을 노회의 승인을 받기 위해 제출해야 합니다. 그러한 계획이 실행 불가능하다고 판단될 경우 FPOC 는 해당 부동산 매각 등 대안적 계획을 제안할 수 있습니다.

2019년 8월 9일; 샌프란시스코 노회 회의록;

동의안 #1: 재무 및 재산 감독 위원회는 샌프란시스코 노회가 다음 사항을 승인할 것을 권고합니다. • 캘리포니아주 헤이워드 패트릭 애비뉴 27287 번지의 사우스 헤이워드 교구 부지에 있는 0.24 에이커의 공터에 대해 샌프란시스코 노회와 펌 파운데이션 커뮤니티 하우징 간의 임대 계약을 승인하라는 사우스 헤이워드의 권고. • 흠키 (HomeKey) 자금 200 만 달러와 3년간 알라메다 카운티 자금 463,000 달러를 받으려면 65년 임대 계약이 필요합니다.

자세한 보고서: https://www.presbyteryofsfs.org/wp-content/uploads/2022/07/FINAL-SECTION-I-DOCKETED-Motions_2022_AUGUST-9.pdf