

안녕하세요 2년차 합격생 406번 입니다.

저는 시기별 학습 내용과 그 중 실력향상에 가장 중심이 되었던 부분 위주로 공유 드리고자 합니다.  
먼저 간략하게 공부기간, 장소와 '18년 응시한 2차시험에 대한 내용입니다.

### [ 공부기간, 장소 ]

2017.11~2017.2 1차 4개월 / 2017.3~2019.6 2차 16개월

1,2차 모두 집에서 온라인 강의로 공부했고, 0~2기는 온라인 첨삭, 3,4기 스터디는 실강으로 들었습니다.  
개별 스터디는 하지 않았습니다.

### [ '18년 2차시험 - 불합격 ]

|              | 실  | 이    | 법    | 평균 | 결과 |
|--------------|----|------|------|----|----|
| '18.6 (4개월)  | 46 | 38.5 | 31.5 | 39 | 불합 |
| '19.6 (16개월) | 53 | 49   | 66.5 | 56 | 합격 |

(실무) 유도은 평가사님께서 생차가 실무 과락 이상이면 잘하고 있는 것이라고 하셔서, 이왕 보는 거 면 과락에 도전하기로 마음먹고 4개월을 실무 위주로 공부하였습니다.

2,3,4번을 풀고 시간이 부족하여 1번의 인근지역 약술을 5줄 정도 작성하고 몇 줄 더 풀었던 것 같습니다.  
1번에서 얻은 5점을 제외하고도 2,3,4번에서 41점을 획득하였는데, 이 경험이 이후 공부기간 동안 큰 힘이 되었습니다.

(이론) 지오 평가사님의 총론 기본서를 2회독 정도하고 들어갔고, 대부분 총론에서 출제되어 생각나는 대로 최대한 많이 16p 짜 채워서 작성하였습니다. 이 경험 역시 이후 시험에 임박하여 공부량을 결정할 때, 참고가 되었습니다.

터무니 없는 실력이지만 최선을 다해 답안지를 제출하여 실전 점수를 받아 본 것이 '19년 시험 목표 설정에 큰 도움이 되었습니다..

### [ 목표 설정 ]

(실무) 실력이 출중하신 다년차 분들이 많으시기에 2년차가 실무에 승부수를 걸기에는 승산이 없어 보였습니다. 또한 면과락 수준까지는 실력을 올리더라도 고득점 수준까지 실력을 올리기 위해서는 엄청난 시간을 투자해야 할 것 같았습니다. 그래서 목표를 45점으로 잡았습니다.

(이론) 이론은 범위가 넓고, 현안에 따라 다양한 논점이 존재할 수 있기 때문에 가장 어렵고 난해한 과목으로 생각되었습니다. 다만, 초시에서 거칠게 작성한 답안지로 과락 언저리의 점수를 받은 경험이 있으므로, 총론에 있어서 논리전개 방식이 채점자들의 관점에서 터무니없이 벗어나지는 않는다는 전제하에 지오 평가사님께서 제공하여 주시는 자료만 정리하고 욕심내지 않기로 마음먹었습니다. 이론의 목표도 45점으로 잡았습니다

(법규) 2년차인 제가 승부를 걸 수 있는 과목은 법규라고 판단했습니다. 투자한 시작에 비례하여 정직하게 이해도와 점수가 올라가는 과목이며 상대적으로 범위가 한정 되어있고, 외워야 하는 판례 역시 일정 범위로 한정되므로, 합격커트를 넘기기 위한 점수는 법규에서 마련할 수 있을 것 같았습니다.

작년 커트가 평균 46점대였으므로 법규는 55점 이상 받을 정도로 꼼꼼히 보수적으로 공부하자고 생각했습니다.

목표설정이 중요하다고 생각하는 이유는, 시험에 임박하여 마음이 조급해지는 시기에 어느 과목에 시간을 더 쓰고 어느 부분을 과감히 포기할지 결정할 수 있기 때문이라고 생각합니다.

저는 상대적으로 실무에 쏟을 시간을 법규에 투자하였습니다. 물론 실무 과락은 매우 공포스러웠지만, 실무만은 0기부터 빠짐없이 시간 맞춰 풀고 온라인 첨삭 받아 등수를 확인했으며 실무로 승부를 볼 생각은 일찌감치 접었기 때문에 어느 정도의 등수만 벗어나지 않으면 어떻게든 면과락 아니겠나 하는 마음으로 과감하게 공부 했습니다.

이어서 각 과목별로 시기별 공부내용과 학원 스케줄을 따라간 부분과 그렇지 않은 부분, 실력향상에 가장 도움이 되었다고 생각되는 부분 위주로 작성해보겠습니다.

**[ 실무 - 53점 ]**

공부시기가 명확하게 구분되는 것은 아니지만 가장 중점적으로 매진했던 공부 위주로 정리했습니다.

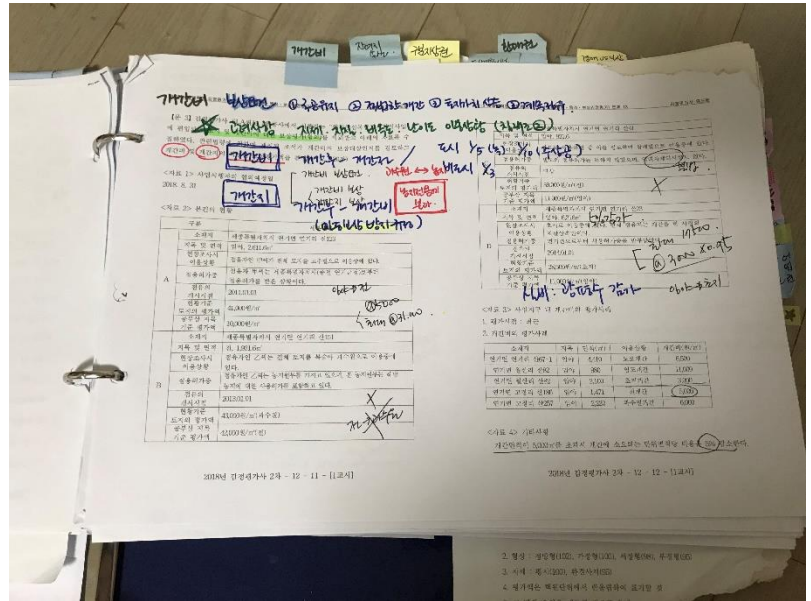
이/법의 경우 학원 스케줄을 따라가기 버거웠지만 실무는 비교적 학원 강의 스케줄을 가장 많이 따랐습니다. 처음부터 계획한 것은 아니고 스터디 첨삭결과와 등수 등에 비추어 그때그때 결정한 내용들입니다.

| 시기     | 실무                |                              |  |
|--------|-------------------|------------------------------|--|
|        | 학원                | 자습                           |  |
| '18.03 | 기본강의 수강<br>(전년도)  | 1000 점/<br>종합문제              | '18년 3~4월에 전년도 기본강의를 빠르게 한번 수강한 것이 감을 잡는데 큰 도움이 되었습니다. 이해를 못하더라도 대략적으로 알아들을 수 있으면 넘어갔습니다. 죽어도 무슨 말인지 모르겠는 부분은 2~3번 정도 들었던 것 같습니다.  |
| '18.04 |                   |                              |  |
| '18.05 | 기본강의 수강<br>(당해년도) | 1000 점/<br>종합문제              | 이 시기에 진도에 맞춰서 1000점을 1~2회, 종합문제 중 일부 문제를 풀었습니다. 종합문제를 풀기에는 실력이 부족했지만 답안지를 보고 풀더라도 계속 풀려고 시도했던 것 같습니다.                              |
| '18.06 |                   |                              |  |
| 2 차시험  | 유형별평가 수강<br>& 0 기 | 1000 점/<br>종합문제<br>(보상 및 도정) | '18년 5~6월에 19년 대비 강의를 다시 처음부터 꼼꼼히 들었습니다. 백지에 노트 필기를 하면서 구조를 잡기위해 노력했습니다. 필기는 몇 번 보고 익숙해지면 버렸습니다. 1000점과 종합문제를 진도에 맞추어 반복적으로 풀었습니다. |
| '18.07 |                   |                              |  |
| '18.08 | 1 기               | 문풀강의/<br>주제별 보완              | '18년7~10월은 1순환 유형별평가 강의를 수강했고, 기본강의에서는 인지하지 못했던 부분을 새로이 익히면서 본격적으로 살이 붙었던 시기였습니다. 유도는 평가사님께서 주시는 문제와 종합문제를 반복적으로 풀었습니다.            |
| '18.09 |                   |                              |  |
| '18.10 | 2 기               | 문제 유형화                       | '18년11~12월은 부족한 주제를 이/법과 연계 지어 보완하였습니다. 도정법 관련된 부분은 이론 서브와 연계, 보상파트는   |
| '18.11 |                   |                              |  |
| '18.12 | 3 기               |                              |  |
| '19.01 |                   |                              |  |
| '19.02 | 4 기               | 암기노트                         |  |
| '19.03 |                   |                              |  |
| '19.04 |                   |                              |  |
| '19.05 |                   |                              |  |
| '19.06 |                   |                              |  |

보상법/칙/토보침 등을 연계해서 반복적으로 봤습니다..

'19년 1~2월에 한 문제유형화 작업이 실무 실력향상에 가장 결정적으로 도움이 되었습니다. 그동안 유도는 평가사님께서 매주 내주셨던 문제와 스터디, 최근 5개년 기출문제, 종합문제집(스캔)을 출력한 뒤 문제별로 잘라서 주제별로 바인더에 정리했습니다.

정리하면서 문제 첫 장 좌상단에 키워드를 작성하여 메모했습니다. 접근방법/주의할 점/목차 등이 떠오르는 문제는 넘어가고 모르는 문제는 다시 풀었습니다. 이렇게 모든 문제를 빠르게 복습하면서 그동안 공부한 내용이 정리되었던 것 같습니다.



'19년 3~6월에는 스터디를 실감으로 다녔습니다. 시험장의 긴장감을 미리 경험할 수 있는 중요한 시기였습니다. 스터디 다녀온 뒤 문제를 출력해서 주제별 바인더에 추가하였습니다.

암기노트 각 주제별로 잘 틀리는 부분, 잊어버리면 안되는 산식, 공식 등을 시험직전에 볼 요량으로 요약했습니다. 예를 들어 기업가치 부분에는 고속성장기/안정성장기 구분할 시 WACC 적용에 유의할 것. 순운전자본 산정하는 법, 베타를 구하는 산식 등이 요약되어 있었습니다. .

기타 다른 강사님의 스터디나 문제집은 풀어보고는 싶었으나 풀 시간이 없었습니다. 기출은 최근 5개년 문제를 한번 풀어보았고 기출강의 역시 시간이 부족하여 수강하지는 못했습니다. 공부를 할 때, 이거 어디까지나 시험이니까 너무 깊이 파고 들지는 말고 제한된 시간내에 필요한 내용만 깔끔하게 작성하자고 생각하며 공부했습니다.

'19년 시험 1번 소물음1의 기업가치 평가의 DCF Table은 꼼꼼히 작성했고 근거 주석도 달았습니다. 유도는 평가사님의 예시답안과 비교했을 때 결과값이 거의 유사 했습니다. 제 기억에 1-2,3 소물음에 대한 저의 답안이 예시답안과 비교하여 많이 부족했는데도 1번에서 23점을 받은걸 보면 부분점수도 있었고, DCF Table에 쓴 시간이 아주 헛되지 않는 것 같습니다.

[ 이론 - 49점 ]

이론은 공부하면서 가장 방향을 못 잡고 공부한 과목이기에 정리할 내용이 별로 없습니다.

| 시기     | 이론              |                  |  |
|--------|-----------------|------------------|--|
|        | 학원              | 자습               |  |
| '18.03 |                 |                  | '18년3~6월 기본강의 수강을 '18년 하반기로 미뤘기 때문에 교재를 혼자 읽어야 했는데 잘 읽히지 않아서 서브를 만들면서 읽었습니다.   |
| '18.04 |                 | 서브 초벌 (총론)       |  |
| '18.05 |                 |                  |  |
| '18.06 |                 |                  |  |
| 2 차시험  | 기본강의 수강 (총론)    | 개념 정리/ 서브보완 (총론) |  |
| '18.07 |                 |                  |  |
| '18.08 |                 |                  | '18년 7~12월 지오 평가사님의 이론강의를 수강하면서 서브 내용 중 잘못 이해한 부분을 수정하고 내용을 보완했습니다. 서브작성시 법, 실무기준 관련된 부분은 박스로 표시하여 정확히 외우려고 노력하였습니다. 0~2기 스터디는 실력이 부족해 답안지를 제출하지는 못했고, 어떤 문제가 나오는지 어떻게 목차를 잡는지만 겨우 따라갔습니다. |
| '18.09 |                 |                  |  |
| '18.10 |                 |                  |  |
| '18.11 |                 |                  |  |
| '18.12 |                 |                  |  |
| '19.01 | 기본강의 수강 (총론/각론) | 기출문제풀이/ 문제유형화    |  |
| '19.02 |                 |                  |  |
| '19.03 | 3 기             | 각론 서브 작성         |  |
| '19.04 |                 |                  |  |
| '19.05 | 4 기             | 미기출 정리/ 암기       |  |
| '19.06 |                 |                  |  |

이 시기에 실무와 마찬가지로 기출문제, 0~2기 스터디 문제를 모두 출력하여 주제별로 잘라서 서브 사이 사이에 끼워 넣었습니다. 문제들을 정리하면서 암기해서 발라야 하는 정의나, 주요 목차를 외웠습니다. 이 시기가 저에게는 이론 공부에 가장 도움이 되는 시기였습니다. 어떤 방식으로든 문제분석을 꼼꼼히 하면 도움이 되는 것 같습니다.

'19년 3~6월 3,4기 스터디를 다니면서 처음으로 시간에 맞춰서 답안지를 작성해보았습니다. 모르는 부분이나 논문은 새로 정리하여 서브에 끼워 넣었습니다. 이때 와서야 각론의 암기를 시작했는데 실무에서 익힌 풀이 흐름에 이론적인 설명을 붙인다는 생각으로 외웠습니다.

3기 스터디를 다니는 중에 이론 스터디 점수가 과락 언저리를 오갔습니다. 공부를 충분히 안 했으니 당연한 결과임에도 마음이 초초해져 지오 평가사님께 메일로 상황을 설명 드리고 조연을 부탁드렸습니다. 상황 판단이 잘 안되었던 시기인데, 지오 평가사님께서 저의 문제점을 정확히 짚어 주셔서 마음을 다잡고 다시 공부에 집중할 수 있었습니다. 진심으로 정말 감사하게 생각하고 있습니다.

'19년 시험 스터디에서 중요하게 다뤄 주셨던 시장가치 및 시장가치 외의 가치, 공시지가 등의 주제가 나와 반가웠으나 막상 쓰려니 난해했습니다. 1분문제는 처음보는 주제여서 제대로 망했다고 생각 했습니다. 그래도 내가 당황스러우면 다른 사람도 당황할거라는 생각으로 최대한 멘탈잡고 집중해서 썼습니다. 글 쓰는 속도가 빠른 편이어서 양이라도 많이 쓰자 하는 생각으로 18p를 썼습니다.

'19년 시험 스터디에서 중요하게 다뤄 주셨던 시장가치 및 시장가치 외의 가치, 공시지가 등의 주제가 나와 반가웠으나 막상 쓰려니 난해했습니다. 1분문제는 처음보는 주제여서 제대로 망했다고 생각 했습니다. 그래도 내가 당황스러우면 다른 사람도 당황할거라는 생각으로 최대한 멘탈잡고 집중해서 썼습니다. 글 쓰는 속도가 빠른 편이어서 양이라도 많이 쓰자 하는 생각으로 18p를 썼습니다.

[ 법규 - 66.5점 ]

| 시기   | 법규                   |                        |
|--|----------------------|------------------------|
|  | 학원                   | 자습                     |
| '18.03<br>'18.04<br>'18.05                     | 기본강의 수강<br>(행정법)     | 서브초별<br>작업             |
| '18.06<br>2 차시험                                | 기본강의 수강<br>(개별법)     |                        |
| '18.07<br>'18.08<br>'18.09<br>'18.10<br>'18.11 | 기본강의 수강<br>(개별법)     | 종합문제/<br>기출문제/<br>서브작성 |
| '18.12<br>'19.01<br>'19.02                     | 기본강의 수강<br>(행정법/개별법) | 0~2 기/<br>서브보완         |
| '19.03<br>'19.04                               | 3 기                  |                        |
| '19.05<br>'19.06                               | 4 기                  | 사례집 풀이                 |

'18년3~5월 김선희 평가사님의 '18년 대비 행정법 기본강의를 수강하였습니다. 저는 비법대 출신으로 관련 배경지식이 없어서 강의 수강 초기에 상당히 고생했습니다.

미리 외우라고 강조하시는 개념의의 부분만이라도 외우려고 노력했지만 그마저도 외워지지 않아서 핸드폰에 각종 정의를 써서 가지고 다니면서 운동할 때 이동할 때 틈틈이 보았습니다.

'18년6~7월 김선희 평가사님의 '18년 대비 개별법 기본강의를 수강하였습니다. 기본강의는 각각 1~2 번 들었습니다.

실무공부에 집중하느라 법규는 3~4일에 한번씩 강의를 몰아서 듣고 틈틈이 교재를 스캔하여 ppt로 옮기기만 했습니다. 행정법은 알 것도 같은데 개별법은 도무지 체계가 잡히지 않는다는 느낌이 들었던 기억이 납니다.

'18년 8~11월 강정훈 평가사님의 개별법 강의를 듣기 시작했습니다. 기본적인 체계는 잡힌 시기였기 때문에 강의를 들으면서 서브를 체계화하고, 관련 판례를 내용부분에 붙이면서 언제 사용할 판례인지를 명확히 했습니다. 기본강의를 거의 세번째 수강하다 보니 정확하지는 않아도 굵직한 내용은 생각이 났던 것 같습니다.

이 시기에 강정훈 평가사님의 종합문제와 기출문제집을 진도에 맞춰 반복적으로 풀었습니다. 시간내에 써가며 풀 수 있는 수준은 전혀 아니었기에, 문제의 의도를 파악하고, 목차 잡는 법을 눈으로 익히기 위해 애썼습니다. 이 시기에 문제풀이를 위한 기초가 잡혔습니다.

또한 서브에 법조문을 정리하면서 주요 법조문 내용을 외웠습니다. 문장을 정확히 외우지는 않았으나 조문의 취지에 어긋나지 않게 외우려고 노력했습니다. 령,칙은 찍어 주시는 부분, 문제에서 자주 나오는 부분만 외웠습니다. 행정법도 주요 조문은 외웠습니다.

'18년 12~'19년 2월 김선희 평가사님의 '19년 대비 행정법, 개별법 기본강의를 들었습니다. 가장 실력이 많이 향상되었던 시기입니다. 복기하다 보니 1년 가까이 기본강의를 수강하면서 지냈습니다. 제 경우에는 법규만은 정석대로 공부해서 고득점 해야 하는 과목이어서 그랬던 것 같습니다. 이 시기에는 기본강의 중 잘못 알았던 부분, 놓쳤던 부분, 몰랐던 부분위주로 빠르게 들으면서 서브를 보충해 나갔습니다. 강사님들이 강의시간에 설명해 주셨는데도 몰라서 못 알아듣고 넘어간 부분이 상당히 많았다는 것을 깨달았습니다. 기본강의 진도에 맞춰서 강정훈 평가사님의 종합문제를 반복적으로 읽었습니다

이 시기에 비로소 0~2기 스터디 문제를 풀기 시작했습니다. 몇몇 문제 외에는 목차는 잡을 수 있을 것 같았는데, 제시간에 다 쓰기에는 버거워서 목차에 대략적인 내용을 메모하고 베타답안과 비교해보는 식으로 풀었습니다. 기출과 종합문제집도 함께 반복적으로 보았습니다.

법규만은 문제 유형화작업을 하지 않았습니다. 법규는 법 조문의 순서대로 서브를 정리해서 서브 전체를 외우기로 마음먹었고, 기본강의를 들으면서 종합문제 및 기출문제집을 진도에 맞춰서 풀었기 때문에 각

법규만은 문제 유형화작업을 하지 않았습니다. 법규는 법 조문의 순서대로 서브를 정리해서 서브 전체를 외우기로 마음먹었고, 기본강의를 들으면서 종합문제 및 기출문제집을 진도에 맞춰서 풀었기 때문에 각

내용별 문제가 어느정도 머리에 들어가 있었으므로 달리 유형화 작업이 필요하지 않았습니다.

'19년 3~6월 3기 4주차까지는 의의나 법조문이 생각나지 않아서 법제처 앱을 보고 쓰는 경우도 있었습니다. 실강 스터디를 가보니 긴장감이 확 올라가서 3월에 정말 열심히 했던 기억이 납니다

5월 들어서 스터디 문제를 어느정도 풀 수 있게 되어서, 시중의 다른 행정법 개별법 사례집도 보았습니다. 색다른 사례들에 조문과 판례들을 적용하는 연습을 할 수 있었습니다. 이 경험이 시험장에 들어가서 낯선 문제를 풀 때 도움이 많이 되었습니다.

3,4기 시기에는 서브가 거의 완성되어 출력하여 책처럼 묶어서 들고 다니면서 계속 외웠습니다.

'19년 시험 1번의 물음 1은 판례를 언급하며 개별공시지가의 정정처분의 소급효가 발생함을 전제로 적법성을 검토하였던 것으로 기억합니다. 강의시간에 강정훈 평가사님께서 왜 소급효가 발생하는지 실무적으로 설명해 주셨던 부분이 퍼뜩 생각나서 큰 고민없이 적었습니다.

물음 2는 개공의 직권정정은 규정되어 있으나 정정신청에 대한 규정이 없음과, 정정 신청권을 부정한 판례를 함께 짧게 언급하며 직권정정을 이의신청 기간도과와 별개로 생각해야한다는 취지로 정정처분에 대한 검토를 했습니다.

1번에서 가장 득점률 높은 29점을 득점했는데, 아마 정확한 답은 아닐 수도 있으나 법조문과 판례로 구체적인 판단 근거를 제시하려고 노력한 점이 득점에 도움이 되지 않았나 생각됩니다.

2번 역시 강정훈 평가사님께서 잔여지 관련한 논점이 올해 중요하다고 여러 번 강조하셔서 71~75조2까지 넓혀서 꼼꼼히 공부한게 큰 도움이 되었습니다.

3번은 강정훈 평가사님께서 여러 번 강조하신 내용으로 반복적으로 보았기에 서브에 있는 내용을 최대한 압축해서 배점 분량을 초과하여 많이 적었고 판례번호도 생각나서 내용과 번호를 모두 적었습니다. 3번에서 14점을 득점했는데 분량을 많이 쓴 것도 도움되지 않았을까 싶습니다.

기타 법규는 중요도를 나누지 않았고, 취사선택 없이 모든 범위를 공부했습니다. 비효율적이지만 법규시험을 잘 봐야했기에 무작정 여러 번 계속 반복적으로 봤습니다. 지금 복기하면서 서브를 다시 봐도 서브보다는 그냥 책을 재편집한 것에 가까운 것 같습니다. (법규 서브 중 일부를 샘플로 첨부 드렸습니다.)

시험 임박하여 법규 채점팀장님께 메일로 제 답안에 대한 의견을 부탁드렸는데, 정말 감사하게 글씨, 양식, 목차, 내용, 장점 등에 대해 꼼꼼하게 코멘트해 주셔서 큰 도움이 되었습니다.

실이법 모두 목차를 세우고 풀지는 않았고, 문제를 읽으면서 머릿속으로 생각한 논리에 따라 썼습니다.

**[ 3,4기 스터디 등수 ]**

|    |    | 3 기 |     |     |     |     |     |     |     | 4 기 |     |     |     |     |     |     |
|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|    |    | 1 주 | 2 주 | 3 주 | 4 주 | 5 주 | 6 주 | 7 주 | 8 주 | 1 주 | 2 주 | 3 주 | 4 주 | 5 주 | 6 주 | 7 주 |
| 실  | 등수 | 21  | 60  | 87  | 67  | 37  | 129 | -   | 19  | 55  | 23  | 40  | -   | 27  | 2   | 50  |
| 법  | 등수 | 33  | 72  | 43  | 73  | 12  | 86  | -   | 15  | 16  | 34  | 27  | 2   | 58  | -   | 104 |
| 이* | 점수 | 36  | 39  | 39  | 34  | 47  | 38  | -   | 42  | 46  | 38  | 46  | -   | 43  | -   | 46  |
| 종합 | 등수 | 33  | 72  | 43  | 73  | 12  | 86  | -   | 15  | 16  | 34  | 27  | -   | 27  | -   | 60  |

이론만 점수이고 그 외에는 등수입니다.

3기 6주차 스터디를 마치고 귀가하는 길에 전주 답안지를 읽다보니 득점에 부족한 부분을 알 것 같았습

니다. 그래서 7주차를 빠지고 2주 동안 집중해서 세과목을 모두 빠르게 1회독 돌렸습니다. 그 이후로 종합 등수가 어느정도 안정되었습니다. 스터디를 올출하는 성실함도 물론 중요하겠지만 뭔가 다른 방법이 필요하다고 느껴질 때는 과감하게 제끼시고 집중하는 시기도 필요하지 않나 싶습니다.

실무는 0~2기에 계속 1페이지 안에 있었지만, 3기에 등수가 많이 떨어져서 걱정을 많이 했습니다. 하지만 시험이 4개월 남은 시점에 이제와서 실무에 시간을 쏟을 수는 없고 3기 3,6주를 제외하면 과락은 넘을 것도 같아서 그냥 하던대로 했습니다.

이론은 스터디 문제를 받아서야 비로소 공부하게 되는 문제가 매주 있을 정도로 공부량이 부족했고 자신이 없었으므로 거의 항상 과락 언저리를 왔다갔다 했습니다.

법규는 생소한 문제가 나올 때 등수가 잘 나오고, 기출문제 등 익숙한 문제가 나올 때 등수가 쳐지는 경향이 있었습니다. 시험에는 생소한 문제가 나올 가능성이 높으니까 관찮을거라고 자기최면 했습니다.

4기 7주차에 사정상 법규 답안을 촉박하게 쓰고 나와서 등수가 떨어졌지만 그 외에는 대략 30등 안쪽에 있으니까 이 역시 관찮을거라고 혼자 위로하면서 공부했습니다. 사실 안 관찮아도 어쩔 수 없는 시기라서 다 관찮다고 잘될거라고 생각하려고 노력했습니다.

스터디 문제 정리 0~4기까지 세과목 모두 각 주차별 문제별 키워드를 엑셀로 정리했습니다. 예를들어 실무 1기 4주차 1번 중후자산, 2번 임대료, 3번 토지3방식, 4번 용도지역이 상이한 토지 이런 식으로 엑셀에 정리해두면 막히는 부분을 금방 찾아볼 수 있어 도움이 되었습니다.

## [ 공부 외 ]

오전 8시에 일어나서 책을 보다가 졸릴 때 낮잠 자고 다시 일어나서 공부했습니다. 밤 11 시에는 정리하고 한두시간 드라마도 보고 쉬다가 잤습니다. 공부가 잘되면 1~2시까지 하는 날도 간혹 한번씩 있었지만 무리하면 다음날 집중이 안돼서 11시엔 정리했습니다. 항상 목표는 순 공부 10시간이지만 거의 채우지 못했고 보통 8시간 정도였습니다. 누구나 하는 이야기지만 앉아있는 동안 집중했으면 절대적인 시간이 조금 부족해도 관찮지 않나 싶습니다. 그냥, 나중에 돌이켜 봤을 때 후회되지 않을 정도로 공부하자는 생각이었습니다. 결과적으로 시험장 나오면서 처음 든 생각이 '최선을 다했다. 이 정도로 열심히 했으면 떨어져도 후회없다'는 생각이 들 정도로는 열심히 했습니다.

시기별 공부내용을 다시 정리해보니 위험한 계획도 있고, 운이 따른 부분도 많이 있었던 것 같습니다.

위 내용들은 어디까지나 그때 그때 과목별 이해도와 부족한 부분에 따라 이런저런 시도를 해본 뒤 효과적이었던 결과만 정리한 것으로 수많은 시행착오의 과정이 생략된 것입니다. 공부초기에 다양한 방법을 많이 시도해보고 저에게 맞는 방법을 빨리 찾은 것이 합격에 도움이 된 것 같습니다.

저는 4기 스터디 들어서야 비로소 세 과목 모두 시험장 들어갈 수 있겠다 싶게 올라왔습니다. 그 과정이 많이 불안하고 초조했지만 건디는 수밖에는 다른 방법이 없었습니다.

많이 힘드시겠지만 부디 스트레스 해소 방법을 꼭 마련하시고 쉬는 것도 수험의 한 부분이다 생각하시고 건강관리에 유의하셨으면 좋겠습니다! 그리고, 내년에 꼭 좋은 결과 있으시길 기원 드립니다 ^^

## 개공 정정제도

### 1. 의취근

개별공시지가는 각종 조세 등의 직접적 산정기준이 되어 국민의 권익에 구체적으로 영향을 미치는 행정행위로

**그 성립상 하자가 있는 경우** 법치행정의 원칙상 근거규정 없이 직권취소 및 정정이 가능하다.

그러나 부동산공시법은 직권으로 정정할 수 있는 명시적 규정을 두어 책임문제로 인한 정정회피문제를 해소하고 불필요한 행정쟁송을 방지함으로써 행정의 능률화를 도모하고 있다 할 것이다

### 2. 정정사유 1223

위산, 오기, 표준지선정 착오

시행령 23조 개별공시지가 정정사유

< 명백한 오류 >

1. 10조에 따른 공시~~절차~~ 누락
2. 용도지역, 용도지구 등 토지가격에 영향을 미치는 주요~~요인~~조사 오류
3. 토지가격~~비~~준표 적용에 오류

**소급효**

### 3. 정정효과

대법원은 정정의 결정공시가 있으면

당초의 결정·공시된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 **경정 결정된 새로운 공시지가가 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생**한다고 한다

(93누19566) **당 개취 새결경 상소**

당초의 개별공시지가 결정시 그 표준지의 선정을 그르치거나 토지특성 조사의 착오 등을 이유로 개별공시지가를 경정결정하는 경우는 단순한 위산, 오기 등에 의한 경정의 경우와는 달리 **당초의 개별공시지가 결정을 취소하고 새로이 개별공시지가를 결정하는 개별공시지가의 변경행위에 해당한다고 볼 것**이고 따라서 **경정결정 되어 공고된 이상 당초의 결정공고 된 개별공시지가는 그 효력을 상실하고 경정결정된 새로운 개별공시지가가 그 공시기준일에 소급하여 그 효력을 발생**한다.

위와 같은 당초의 결정과 마찬가지로 **공고의 방법으로 이를 고지하여야 비로소 그 효력이 발생**한다

### 4. 입법적 평가

#### (1) 신청에 의한 정정규정이 없는 것

(행정절차법 제25조)

행정청은 처분에 오기, 오산 또는 그 밖에 이에 준하는 명백한 잘못이 있을 때에는 직권으로 또는 **신청**에 따라 지체 없이 정정하고 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다

개별공시지가 정정 규정에 신청에 의한 정정규정이 없는데, 이는 **일반법인 행정절차법(25조)에서 신청에 따른 정정을 인정하므로, 개별공시지가 정정에서도 이를 인정함이 타당**하다

개별공시지가의 정정사유에 공시 절차를 완전하게 이행하지 아니한 경우도 부동산공시법 시행령에서는 포함하고 있다. 이는 절차의 일부라도 불이행 된 경우, 개별공시지가의 위법성을 소송단계에 이르지 않고 정정할 수 있도록 규정한 것으로 이해된다

#### (2) 정정신청의 거부에 대한 불복방법

거부처분의 항고소송 대상적격 : 공/권/신

판례는 신청권 부정 (2000두5043)

【판시사항】

개별토지가격합동조사지침 제12조의3 소정의 개별공시지가 경정결정 신청에 대한 행정청의 정정불가결정 통지가 항고소송의 대상이 되는 처분인지 여부(소극)

【판결요지】

행정청이 개별토지가격결정에 틀린 계산, 오기 등 명백한 오류가 있음은 발견한 경우 직권으로 이를 경정하도록 한 규정으로서 토지소유자 등 이해관계인이 그 경정결정을 신청할 수 있는 권리를 인정하고 있지 **아니하므로**, 토지소유자 등의 토지에 대한 개별공시지가 조정신청을 재조사청구가 아닌 **경정결정신청으로 본다**고 할지라도, 이는 행정청에 대하여 직권발동을 촉구하는 의미밖에 없으므로, 행정청이 위 조정신청에 대하여 정정불가결정 통지를 한 것은 이른바 관념의 통지에 불과한 **불항고소송의 대상이 되는 처분이 아니다**.

행정절차법 25조에 신청권이 명시되어 있으니 이를 근거로 신청권을 인정하자

#### (3) 토지특성조사 착오가 명백한 경우에만 정정결정이 가능한가?

대법원은 개별토지가격 합동조사지침 제12조의3 규정에서 토지특성조사의 착오 또는 위산, 오기는 지가산정에 명백한 잘못이 있는 경우의 예시로서, 이러한 사유가 있으면 경정 결정할 수 있는 것으로 보아야 하고, 그 **착오가 명백하여야 비로소 경정 결정할 수 있다고 해석할 것은 아니라고** 판시한 바 있다.

부동산공시법 시행령 제23조 제1항은 명백한 오류의 예시규정이다. 여기서 제시된 사유가 명백한 경우에 한하여만 정정할 수 있다고 보는 것은 법규정에 대한 해석의 오류 라고 볼 수 있다. 따라서 판례처럼 이 규정에 예시된 사유가 발생한 경우에는 명백한 오류인지를 불문하고 정정할 수 있다고 보는 것이 타당하다