

합격수기 - 효율적 수험방법

I. 소개

1. 인사말

안녕하세요, 제29기 감정평가사 시험 합격하고, 나라감정평가법인 본사에서 근무 예정인 최종호라고 합니다.
회사 재직하며 휴직기간 없이, 16년 9월부터 공부시작, 18년 6월 말 까지 1년 10개월 수험기간 거쳐서 합격했습니다.
회사는 감정평가와 직접 관련은 없고, 건설회사라 부동산에 대한 기초지식 정도만 있었습니다.
합격수기를 통해 직장 다니면서 한정된 시간에 합격할 수 있었던 제 나름의 전략, 공부방법 등을 소개하고자 합니다.
※2차 시험 중심으로 적겠습니다.

2. 성적

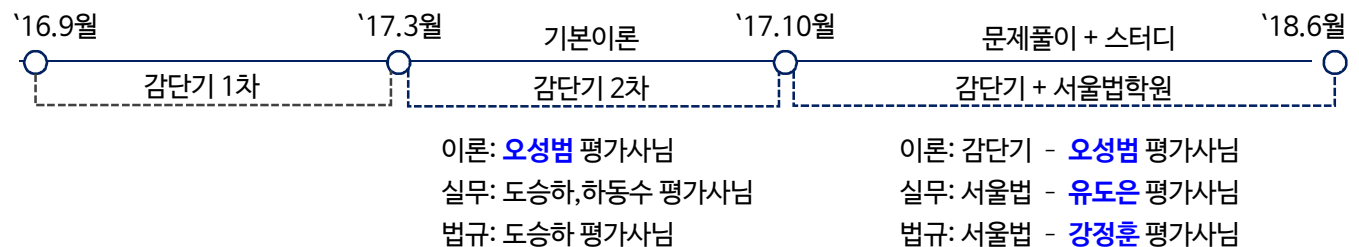
	1차	2차
'17년	합격(평균 70.5)	불합격(평균 27.2점 - 실무 28 / 이론 39.5 / 법규 14)
'18년	합격(평균 64.5)	합격(평균 55.5점 - 실무 52.5 / 이론 55 / 법규 59)

60점이 넘는 높은 점수는 아니지만, 평균 55.5점 합격으로 나름 선방했다고 생각합니다.
유예생이었지만 3년차 될까봐 불안해서 1차 시험은 한번 더 봤습니다. 최종요약만 공부해서 봤고, 2차 시험 볼 때도 다음 기회가 있다는 안정감을 받을 수 있었습니다.

3. 공부량

보통 퇴근 후 저녁먹고 8시 정도 부터 새벽 1시반~2시정도까지 공부했습니다. 피곤해서 잠시 눈 붙이거나, 핸드폰도 보고 하기 때문에 순수하게 4~5시간 정도 공부했습니다. 주말은 하루는 스터디 갔다 오고, 남은 하루는 충분히 늦잠 자고 일어나서 5~6시간 정도 공부했습니다.

4. 커리큘럼



스터디만 오프라인 들었고, 전부 인강으로 진행했습니다. 오성범 평가사님 강의만 처음부터 시험 마지막까지 꼭 들었고, 실무/법규는 감단기에서 스터디가 진행이 안되서 서울법학원으로 옮겼습니다.

어느 학원 강의를 들을지 고민이 많으실텐데, 어디를 택하든 한번 정하면 절대 바꾸지 않는게 좋습니다.
저는 부득이하게 학원을 옮겼고, 강의 스타일에 적응하기 위해 상당기간 소요됐습니다.
만일 강의 선택에 고민이 있다면, 저는 제 마지막 합격까지 이끌어준 오성범, 유도은, 강정훈 평가사님 추천합니다.
교재는 각 과목 평가사님이 추천하거나 수업에 쓴 책들만 봤습니다.

II. 수험 전략

■ 1.완주의 중요성

시험은 80점을 잘 쓰는 것보다 100점을 다 쓰는게 점수가 잘 나옵니다. 저는 초시 결과를 따져봤는데, 엉망으로 풀었음에도 풀 문제의 45~50% 정도 점수를 받았습니다. 그 이후로 문제를 잘 푸는 것도 중요하지만 100점 다 풀고 답안지 다 채우는 것이 가장 중요하다고 생각했습니다. 물론 처음부터 완주한건 아니지만, 하다 보면 어느 순간 가능해집니다. 완주를 위해 저는 아래와 같은 전략으로 공부했습니다.

1) 알고 넓게 공부하고, 중요도에 따라 강약을 조절하자

시험에는 언제든 불의타가 나온다고 보면 됩니다. 그리고 1문제라도 못 푸는 순간 합격 확률은 낮아집니다. 따라서 어떤 문제가 나오더라도 몇 문장이라도 쓸 수 있게끔 넓게 공부하시기 바랍니다. 다만 중요도에 따라 양을 조절해가며 공부하는게 중요합니다. 중요도는 스테디에 많이 나온 부분, 평가사님이 강조하는 부분 등을 기준으로 합니다.

2) 빨리 쓰고 많이 쓰려고 노력하고, 모르는 부분이 있다면 아는 부분 먼저 쓰고 생각하자

저는 스테디 3기 이후 부터는 실/이/법 모두 10분 정도씩 시간을 남길 정도로 빨리 썼고, 최종 시험 때는 실무 18pg, 이론/법규 20pg씩 썼습니다. 빨리 써야 많이 쓸 수 있고, 모르는 부분이 있으면 생각할 시간을 벌 수 있습니다. 빨리 쓰기 위해서는 문제 파악만 대충 끝나면 아는 부분부터 먼저 쓰기 시작했습니다.

■ 2.서브의 중요성

2차 시험 공부의 대부분은 서브를 만들고 정리하는데 보냈습니다. 서브라는게 단순 암기할 내용을 나열한다기 보다는, 내가 배운 내용을 곱씹어가며 체계적으로 정리한다는 생각으로 만들었습니다. 서브는 처음에는 노트에 손으로 쓰다가, 수정하기가 어려워서 컴퓨터로 작업 했습니다.

기본서 등을 여러 번 읽는 것보다 직접 정리 하는 것이 이해, 암기하는데 훨씬 효율적이라고 생각합니다. 기본서는 서브를 만들기 위해서만 보고, 그 뒤에는 거의 안 봤습니다.

1)실무 서브

3방식 같은 경우 처음 기본이론 들을 때만 노트에 풀이방법을 정리했고, 이후에는 보상, 유형별 평가 중심으로 정리했습니다. 실무 서브는 목차를 중심으로 정리했습니다. 3방식은 워낙 유형이 다양해서 별도 서브 만들기는 어려웠고, 비교적 유형이 정해진 보상평가와 유형별 평가는 문제 풀 때 목차를 기준으로 정리하면 좋습니다.

2)이론 서브

이론은 총론과 각론을 구분해서 정리했습니다. 총론은 외워서 쓰는 것보다 응용하는 부분이 많기 때문에 최대한 다이어그램이나 도식화해서 정리했습니다. 각론 및 유형별평가는 기본서, 실무기준해설서 등을 종합, 압축해서 정리했습니다.

3)법규 서브

법규는 행정법 보다는 개별법 쪽에 중심을 두고 공부했습니다. 최근 경향이 행정법 비중이 약해졌기 때문에, 행정법은 주요 논점 위주로만 정리했고, 개별법은 기본서를 보면서 빠지는 내용 없이 거의 다 정리했습니다. 덕분에 이번 법규에서 징계절차, 부동산가격공시위원회도 충분히 적을 수 있었습니다.

실무 보상평가-토지서브 예시

I. 평가개요		가격시점	평가대상	
		①사업인정 전 협의 ②사업인정 후 협의	협의 성립 시점	토지
			③재결: 재결 시점	
II. 적용공시지가 선택 법 70-5				
1. 사업인정의제일 [령 38의2]				
개별법	사업인정의제일			
산업입지 및 개발에 관한 법률 22조	①산업단지의 지정고시 [별도세목고시 → 세목고시일]			
택지개발촉진법 2조	②농공단지 실시계획승인고시			
국·계·법 96조 [도시계획시설사업]	택지개발지구의 지정고시			
도로법 48조	실시계획고시			
도시 및 주거환경정비법 40조	도로구역의 결정·변경고시 [세목고시 불요]			
	사업시행인가 고시 [사업시행계획서의 고시]			
2. 결정 가격시점 기준 최근 공시된 공시지가 선정				
※추가세목고시 1)사업의 확장, 변경 → 신규 년도 공시지가가 적용 2)단순 분할, 합병(확장·변경 X) → 중전 년도 공시지가가 적용				
2. 사업계획·시행 공고·고시일				
3. 지가변동 파악 령 38의2				
1) 대상사업 (사업종류, 면적)				
2) 산정기간 ex: '12.1.1~'13.1.1				
3) 평균 변동률				
(1) 지구내(a)				
(2) 시군구(B)				
$ a - b \geq 3\%$ $a \div b \geq 1.3$				
모두 충족시 지가변동 인정				
4) 결정				
지가변동 인정되는 바 법 70-5의거 '12.1.1' 결정				
령 38의2-1 법70-5 토지가격 변동되었다고 인정시				
선형사업 제외 (도로, 철도, 하천) 모두 충족시 인정				
1호 [면적 20만㎡ 이상]				
A: 사업지구 내 전체 표준지공시지가가 평균 변동률				
B: 소재 시,군,구 전체 표준지 공시지가가 평균 변동률				
2호 $ a - b \geq 3\%$ 3호 $a \div b \geq 1.3$				
령 38의2-2 평균변동률 산정				
1. 평균변동률 (Σ 표준지 별 변동률) / 표준지 수				
2. 둘 이상 시군구 걸친 경우 [각 시,군,구 별 평균변동률] ⇒ [면적비율로 가중평균]				
3. 평균변동률 산정기간				
법 70-3 [기준시점 前 공시지가] 사인 전 협의취득				
변동률 $\frac{\text{기준시점 공시지가} - \text{공고·고시 전 공시지가}}{\text{공고·고시 전 공시지가}}$				
법 70-4 [사업인정 前 공시지가] 사인 후 취득				
변동률 $\frac{\text{사·인 전 공시지가} - \text{공고·고시 전 공시지가}}{\text{공고·고시 전 공시지가}}$				
III. 비교표준지 선정 칙 22-3 <용·공·실·주·지>				
1. 선정 일반원칙				
①용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사				
② 실제 이용상황 같거나 유사 ③ 주위 환경 등이 같거나 유사				
④당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치, 지리적으로 가까이 있을 것				
2. 공익사업지구 내 표준지 선정				
원칙 사업지구 내 표준지 선정				
예외 ①사업지구 내 표준지 제외 ②사업지구 밖 표준지 선정				
예외 적용시 사유 기재 필수				
3. 도로, 구거 등 특수용도 토지				
선정기준에 적합한 공시지가 표준지가 인근지역에 없을 때 ⇒ 인근지역의 표준적인 이용상황 의 표준지 선정				

이론-총론: 최유효이용 관련 서브 예시)

1 의의

보편적 양식 통상의 이용능력 합리적, 합법적인 최고·최선의 이용

2 필요성

[1] 토지 할당

용도의 다양성 이용방법 관련 용도 간 대체·경쟁관계

부충성 제한된 자원의 효율적 이용 강조

최대의 수익을 얻을 수 있는 용도에 최유효이용 할당

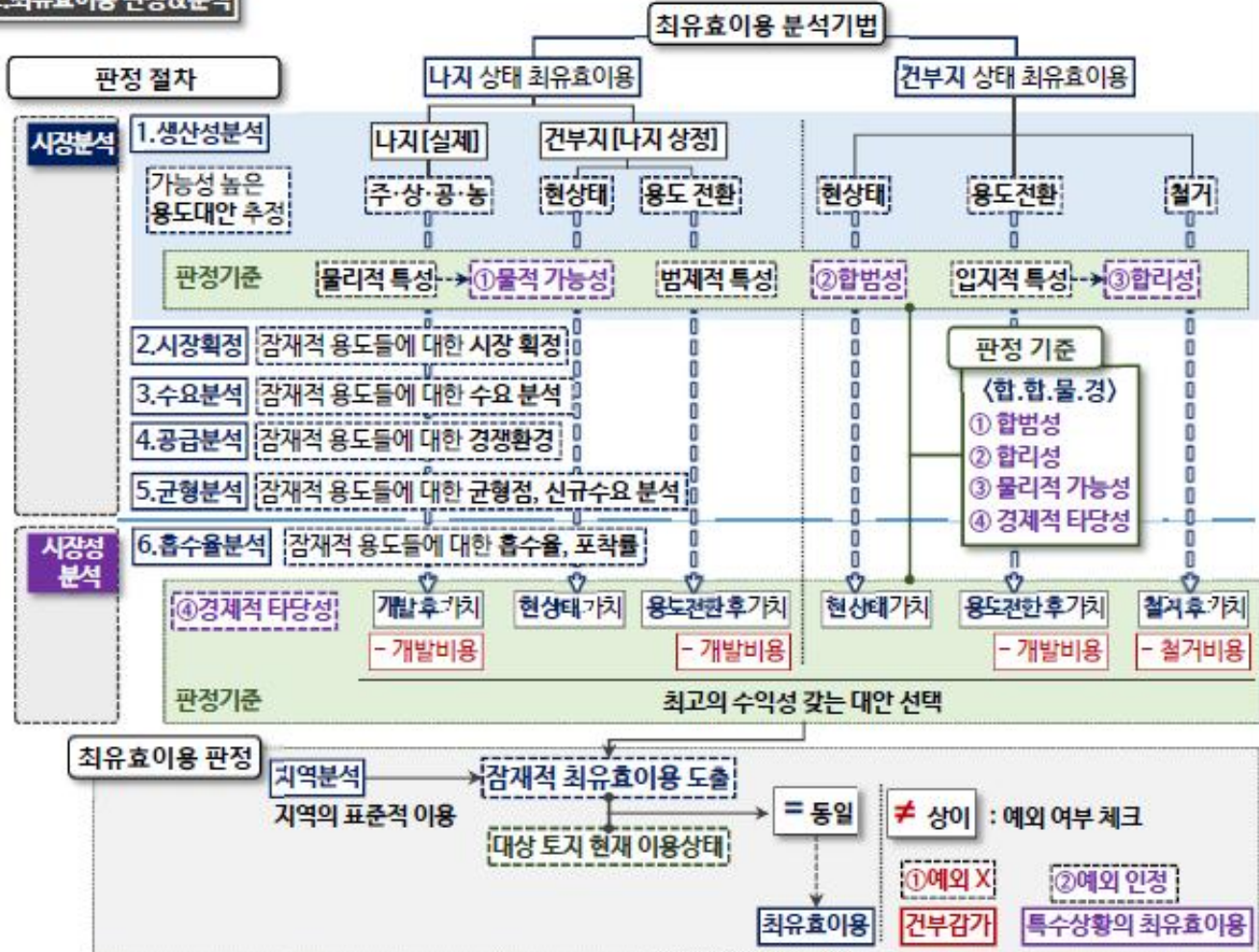
[2] 최유효이용 강제

영속성 악화 성향, 비가역성, 지속성 등 특성 발생

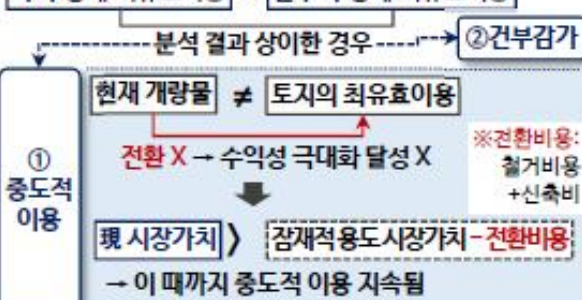
공공재의 성격

비최유효이용의 경우 국가에 의해 토지의 최유효이용이 강제됨

2. 최유효이용 판정 & 분석



나지 상태 최유효이용 vs 건부지 상태 최유효이용



※ 최유효이용 판정 유의사항

- ① 자/사/경/행 조건 계속변화 → 동태적 관점에서 최유효이용 분석
- ② 당해 용도에 대한 충분한 수요 여부 확인하는 작업 → 수요분석유의
- ③ 단순 사용자 X → 소유자에 의한 이용임에 유의

※ 최유효이용의 나지 기준 판정이유

- ① 용도의 다양성 나지가 건부지에 비해 가격이 높음
- ② 토지가격 건물 有 → 토지 용도 확정 : 용도에 따라 결정 → 확정된 용도의 가격으로 평가
→ 나지상정을 통해 건물에 대한 제한 없이 토지의 최유효이용 판정

이론-각론: 유형별평가 중 특수토지평가 관련 서브 예시

[1]개요	[2]이용상황의 특수성	[3]형상의 특수성	[4]권리관계의 특수성
실무기준			
지상 정착물과 소유자가 다른 토지			
토지 소유자와 지상의 건물 등 정착물의 소유자가 다른 토지는 그 정착물이 토지에 미치는 영향을 고려하여 감정평가한다.			
I.기본적사항의 확정			
지상 정착물	토지와 지상 정착물 소유권 다른 경우 → 법정지상권 성립 가능성		
소유자 다른 토지	법정지상권: 당사자 설정계약에 의하지 않고 법률의 규정에 의하여 당연히 인정되는 지상권		
담보평가	[원칙] 평가반려 [예외] 감가평가(지상권) or 정상평가(철거 조건부)		
II.가치형성요인분석			
①정착물이 토지에 미치는 영향 고려(감가율)			
②법정지상권 성립 가능성(감가율)			
③잔여부분의 효용성			
III.평가방법			
①정착물이 있음으로 인하여 미치는 영향 고려			
②법정지상권 성립시: 지상권에 의한 제한으로 정상토지에 비해 얼마 정도 감액되는지 분석 후 고려하여 평가			

법규: 행정법 관련 서브 예시

판결의 기속력 - 취소판결 후 처분 이유 변경 재처분시 기속력에 반하는가 여부	
1. 문제점	처분의 위법함을 이유로 취소판결 → 행정청이 이유 변경 재처분 → [행소법 제30조] 판결의 기속력 반하는가 여부
2. 판결의 기속력 [반/원/재]	
의의/취지	판결의 기속력: 행정청에 대하여 처분의 위법이라는 판결의 내용을 존중하여 그 사건에 대하여 판결의 취지에 따라 행동할 의무를 지우는 것 취지: 취소판결의 실효성 확보를 위한 취지 인정
근거법령	[행정소송법 제30조 ①항] 처분 등을 취소하는 확정판결은 그 사건에 관하여 당사자인 행정청과 그 밖의 관계행정청을 기속한다
기속력 내용	① 반복금지효 : 취소된 처분과 동일한 처분 반복 금지 ② 원상회복의무 : 취소판결의 취지에 맞지 않는 위법한 사실상태가 남아 있는 경우 이를 원상으로 회복할 의무 ③ 재처분의무 : 거부처분 및 절차적 위법을 이유로 한 처분에 대한 재처분의무
3. 재처분이 판결의 기속력에 반하는지 여부	
[학설] 새로운 처분이 확정판결에 적시된 위법사유 보완 후 행해진 경우 종전 처분과는 별개의 처분 → 반복금지효 반하지 않음	
[판례] 그 확정판결의 기판력은 거기에 적시된 절차내지 형식의 위법사유에 한하여 미치는 것이므로 과세관청은 그 위법사유를 보완하여 다시 새로운 과세처분을 할 수 있고 그 새로운 과세처분은 확정판결에 의하여 취소된 종전의 과세처분과는 별개의 처분이라 할 것이어서 확정판결의 기판력에 저촉되는 것이 아니다.	
[검토] ①판결의 기속력으로서 반복금지효: 판결에 적시된 내용에 구속되어 이와 동일한 이유로 처분하는 경우에만 위법 ②처분이유 변경하여 동일 처분: 동일 처분이라 할 수 없으므로 반복금지효에 반하지 않는다 할 것	

법규 : 보상법 관련 서브 예시

I.공용수용총론

II.수용에 의한 취득 또는 사용

III.공용수용의 효과

IV.손실보상

V.기타

손실보상의 요건 [공/재/적/특/보]

1. 공공의 필요

1. 의의

공공필요: 공용침해의 실질적 허용요건, 본질적 제약요소

→ 대표적 불확정 개념, 시대적 상황과 국가 정책적 목표에 따라 가변적, → 최근에는 범위가 확대되는 추세

2. 형량의 대상으로서 공익과 사익

공공필요의 유무: 개별/구체적으로 공/사익 간의 비례의 원칙을 통한 비교형량을 통하여 판단

2. 재산권에 대한 공권적 침해

① 재산권

법에 의해 보호되는 일체의 재산적 가치 있는 권리(공,사권 불문)

→ 현존하는 재산가치일 것(단순 기대이익, 투기적 이익 제외됨)

② 공권적 침해

공익실현을 위한 의도된 공권력의 행사로서의 공법적 행위

③ 침해의 직접성

공권적 침해와 재산상 손실의 직접적 인과관계가 있을 것

3. 침해의 적법성 (법률의 근거)

①헌법 제23조 ③항: 법률유보원칙 → 재산권 침해는 형식적 의미의 법률에 적합해야 함

②적법한 공권력 행사는 법률에 근거 + 적법 절차도 요구됨 → 위반하는 경우 하자 있는 행정작용으로서 사법적 통제

4. 특별한 희생

1. 문제점

손실 보상 여부는 재산권 침해가 '사회적 제약'을 넘어서는 '특별한 희생'에 해당 되는지에 따라 구별

2. 구별기준에 대한 제 견해

① 형식설

평등의 원칙을 형식적으로 해석 → 재산권 침해의 인적 범위가 특정되어 있는가 여부로 구별

② 실질설

침해행위의 성질과 정도에 따라 판단 [목/사/보/수/중/상/사]

① 목적위배설

공용침해가 재산권의 객관적인 종래 목적을 침해하는 경우 → 특별희생

② 사적효용설

공용침해가 개인이 갖는 주관적 효용을 침해하는 경우 → 특별희생

③ 보호가치성설

사회의 역사,가치관,법률 취지 등에 의해 보호가치 있는 재산권에 대한 침해 → 특별희생

④ 수인기대가능성설

공공필요에 의한 재산권 침해가 수인을 기대할 수 있는지 여부에 따라 → 특별희생 판단

⑤ 중대성설

재산권에 대한 제약의 중대성과 범위를 기준 → 특별희생 판단

⑥ 상황구속성설

공용침해 당시 토지의 이용형태 및 사회적 상황 등 구체적 상황에 따라 → 특별희생 판단

⑦ 사회적 비용설

손실보상을 실시하기 위해 소요되는 비용이 개인의 재산권 침해를 상회하는 시점을 보상이 필요한 시점으로 보는 견해 (개인의 재산권 침해 > 손실보상 사회적 비용)

③ 판례

[대법원] 개발제한구역 지정과 관련 일관되게 사회적 제약으로 봄

[현재] ①구역지정 후 토지를 종래의 목적으로도 사용할 수 없거나, 법률상 허용된 토지이용방법이 없어 실질적으로 토지의 사용/수익권이 폐지된 경우에는 수인한계를 넘는 것이므로 특별희생에 해당

②지가의 하락, 개발가능성의 소멸로 인한 재산권 제약은 사회적 제약

④ 소결

보상 여부의 결정에 있어서 형식적 기준과 실질적 기준을 상호 보완적으로 적용하여 판단

→ 재산권 제한의 목적, 태양, 정도, 사회적 수용성, 평등원칙 등 종합적으로 고려하여 구체적, 개별적으로 결정함이 타당

Ⅲ. 문제풀이 Tip

스터디 처음 시작했을 때 그 막막함이 아직도 기억납니다. 실무는 문제는 길고 빼먹는 거 투성이었고, 이론/법규는 16 페이지를 어떻게 다 채우나 싶었습니다. 그래도 스터디 통해 연습해본다는 생각으로 점수 안 나와도 흔들리지 않고 끝까지 했습니다. 이하에서는 제 나름의 실/이/법 문제풀이 방법, 팁을 적습니다.

■ 1. 실무

저는 계산기를 양손으로 친다던지, 메모리 기능 및 고급기능 등을 활용하지도 못했고, 남들처럼 에스+를 몇회독 하거나 매일 같이 200점씩 푼다던지 하는건 시간이 없어서 못해봤습니다. 때론 이론, 법규 하느라 2~3주 동안 실무를 안본 경우도 종종 있었습니다.

그럼에도 스터디 3기부터는 꾸준히 중상위권 근처에서 등수 유지했고, 시간도 10분 정도씩 남았습니다. 실무는 완벽을 기하기 보다는 저만의 문제풀이 방식으로 풀고, 법과 규칙에 부합하도록 기초에 충실하게 썼습니다. 아래는 제가 생각하는 실무 문제풀이 방식입니다.

["기/(처)/대/자/자/평/평"의 순서대로 풀었습니다.]

이론의 감정평가의 기초에서 배운대로, 실무도 감정평가를 한다 생각하고 기/(처)/대/자/자/평/평으로 풀었습니다.

①**기본적 사항의 확정** : 평가개요에 쓸 내용을 먼저 파악합니다. 간결하게 파악하고 **평가대상** 위주로 기억해둡니다.

②**대상물건의 확인** : 실무 문제는 대체로 **확/사/요(확인, 사례, 요인자료) + 기타자료**의 순서로 자료를 줍니다. 저는 문제를 받으면 기본적 사항 확인 이후, **문제에서 어디까지가 확인자료, 사례자료, 요인자료인지** 구조를 먼저 파악합니다.

그 이후 평가대상을 확인하기 위해 **확인자료** **부분에만** 집중합니다. 확인자료는 실지조사자료와 공부상 자료를 다시 구분하고, 실제와 공부상 불일치 등을 체크 후, **평가대상을** 확정 합니다. **대상에 따라서 적용 가능한 모든 평가방법**을 머리 속에 떠올립니다.

③**자료수집/자료 검토 및 가치형성요인의 분석** : 이제 문제에서 **사례자료** 부분에 집중합니다. 주어진 자료를 통해 **적용 가능한 평가방법**을 구체화합니다.

④**감정평가방식의 선정 및 적용** : 저는 문제가 다 이해가 되지 않더라도 **여기까지 왔으면 무조건 펜을 들었습니다.** 예를 들어 복잡한 호텔을 평가한다고 할 때, 원가법, 거사비는 써야 될 거 같은데 수익분석법이 감이 안 온다면, 일단 원가법, 거사비 먼저 쓰고 봤습니다.

사람의 머리는 한계가 있고, 7~8페이지 되는 문제를 한꺼번에 다 이해해서 푸는 건 불가능합니다. **아는 부분에 집중해서 빠르게 써놓고, 남은 부분을 고민**합니다. 도저히 모르는 부분은 남들도 모르기 때문에 틀이라도 맞추도록 노력합니다.

⑤**평가액의 결정 및 표시** : 이걸 스타일의 차인데, 저는 문제 풀다가 한가지 평가방식 다 쓰면 계산기 쳤습니다. 그래서 시산가액간의 가격차이가 너무 크면 잠깐 검토하고 넘어갔습니다.

그 외 시산가액 조정 멘트는 외우거나 하진 않았고, 문제에 주어진 대상 특성에 따라 적당히 적었습니다.

2.이론

이론은 오성범 평가사님 따라서 쪽 했고, 문제의 논제 및 유형에 따라 문제풀이 하는 방식이 저랑 잘 맞았습니다. 업계 동향이나 최신 논문 정리, 시사 이슈 까지 틈틈이 강의 해주셔서 좋았습니다.

이하는 제 개인적인 문제풀이 방식입니다.

[목차를 빠르게 잡을 수 있도록, 주제별로 정형화된 구성을 익히자]

이론은 목차를 얼마나 빠르게 잘 구성하는지가 관건입니다. 내용은 목차에 맞게끔 2~3문장만 쓰면 됩니다.

따라서 특정 주제가 주어졌을 때 머리 속에 바로 관련 구성이 떠올라야 합니다.

예를 들면 [①시장가치: 의의, 개념요소 / ②최유효이용: 의의, 필요성, 판정기준, 판정절차 / ③지역분석: 의의, 필요성, 절차, 목적 or 결과] 이런 식으로 바로 떠오를 수 있도록 서브 정리가 잘 되어있어야 합니다.

[문단 구성을 정형화하자]

연습을 통해 자신만의 문단 구성을 정형화 하는 것이 좋습니다. 그래서 목차만 정해지면 바로 써질 수 있도록 해서 시간을 단축합니다. 저는 세부 목차 하나에 2~3문장으로 구성했습니다. 첫 문장에 의의나 핵심 내용을 한 문장으로 정리하고, 그 다음 문장들은 부연 설명으로 구성합니다.

1) 부동산 시장의 특징 (목차)

부동산 시장이란 ~~ 이다. (의의, 핵심내용)

이는 ~~ 하고, ~~ 하는 시장이다. (부연설명)

이를 통해 ~~~ 등이 결정된다. (부연설명2)

[기타사항]

①저는 문제 전체를 목차 잡기보다, 문제마다 목차잡고 쓰고 했습니다. 장점은 개별 문제에 좀 더 집중할 수 있고, 1번 푸는데 걸린 시간을 고려해서 뒤에 문제에 할애할 시간을 조정할 수 있습니다.

②암기 관련해서 의의를 한 글자도 안 틀리고 외워야 한다는 후기를 많이 봤는데, 저는 주요 의의 10개 정도 빼고는 그리 외우려 노력도 많이 안했고, 키워드 중심으로만 기억했습니다. 완전히 안 외워도 좀 길게 풀어서 쓰고 관련 내용 부연설명 하면 된다고 생각했습니다. 올해 실무 1번 “인근지역” 의의도 기억이 안 나서 관련 내용 풀어서 서술했습니다.

③이론은 쓸 수 있다면 무조건 많이 쓰는 것이 왕도라고 생각합니다. 관련 없는 내용까지 쓰라는 말은 아니고, 아무래도 많이 쓰면 득점할 확률이 높아집니다. 따라서 잘 쓰려 하지 말고, 빠르게 많이 쓰는걸 추천합니다.

■ 3. 법규

강정훈 평가사님 강의의 장점은 중요한 내용은 여러 번 강조해주시고, 시험 막바지에는 수도 없이 듣게 되어 자연스레 머리 속에 암기가 되고, 중요한 부분이 무엇인지 확실하게 알게 됩니다. 스터디 때 나눠주시는 최신 판례나 논문도 많은 도움이 됐습니다.

이하의 제 나름 문제 풀 때 주안점을 둔 사항이며, 판례와 검토/소결 부분에 항상 많은 페이지를 할애했습니다.

[판례 : 판례의 취지, 논거를 파악하자]

판례의 입장이 긍정설인지 부정설인지가 그 결과만 중요한게 아니라, 그러한 입장을 취하게 된 취지와 논거를 항상 같이 밝힙니다. 따라서 주요 판례는 반드시 그 취지와 논거를 기억해야 합니다.

예를 들어 올해 법규 1번 주거이전비 판례는 “당사자의 합의 또는 사업시행자 재량에 의해 적용을 배제할 수 없는 강행규정”이라는 결과도 중요하지만, ①세입자에 대한 주거이전비가 공익사업 시행으로 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원이라는 점, ②토지보상법 시행규칙 제54조 제2항이 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있다는 점을 논거로 들고 있습니다. 따라서 이러한 판례의 취지, 논거를 이해하고 기술하는 것이 중요합니다.

[소결 : 다양한 범위에서 생각하고, 최대한 많은 논거를 적자]

소결을 잘 쓰면 의의, 학설, 판례 등에서 부족한 부분을 충분히 보충할 수 있다고 생각합니다. 이번 2차 시험에서도 문제마다 중요한 소결은 1페이지 가까이 적었습니다. 소결을 잘 적으면 양적으로도 많이 채울 수 있고, 내용적으로도 충실해 보입니다.

소결을 풍부하고 잘 쓰기 위해서는 많은 논거를 기초로 의견을 기술해야 합니다.

판례가 취한 입장과 그 취지, 논거를 중심으로 기술하고, ①법치행정의 원리, ②삼권분립, ③행정부의 일반원칙, ④공/사익의 균형, ⑤토지보상법의 목적과 취지, ⑥관련 규정의 취지, ⑥대립되는 학설마다의 장단점 등 고려할 수 있는 사항은 최대한 많이 고려해서 풍부하게 적습니다.

올해 법규 1번 주거이전비 인용 여부라면, 판례가 주거이전비가 강행법규라고 밝힌 점과 더불어 ①판례의 취지로 밝힌 사회보장적 차원의 금원이라는 점, ②헌법은 인간다운 생활을 보장할 것을 규정하고 있고, ③최근의 국민 정서상 가치보장을 넘어 존속보장을 도모해야 하고, ④토지보상법은 공익사업의 원활한 진행을 도모하며, 이를 위한 세입자의 원활한 주거 이전을 지원할 필요가 있다는 점, ⑤정당보상의 관점 등 다양하게 고려해 볼 수 있겠습니다.

IV. 마치며

직장인 수험생은 전업 수험생에 비해 시간이 턱없이 모자랍니다. 이를 극복하려고 무작정 많이 하기 보다, 어떻게 효율적으로 할 것인지 고민을 많이 했습니다. 공부가 잘 안되거나 스터디 점수가 잘 안 나온다면, 그간 공부했던 걸 다시금 검토해보는 걸 추천합니다. 처음 실무 풀 때 너무 오래 걸려서, 문제들의 구조가 어떻게 되었는지, 내가 문제 풀 때 비효율적인 부분이 무엇인지 등을 몇 일 고민했던 기억이 납니다.

합격으로 이끌어준 유도는 평가사님, 오성범 평가사님, 강정훈 평가사님 진심으로 감사합니다.

혹시라도 추가적으로 궁금한 사항은 ballman2@naver.com으로 메일 주시면 가능한 범위 내에서 답변 드리겠습니다. 긴 글 읽어주셔서 감사합니다.