

2020년 26회 1차 시험 『부동산등기법』 총평

담당교수 : 유석주 법무사 (주간반)

수험생 여러분 안녕하십니까. 유석주법무사입니다.

◎ 2020년 출제경향

<1책형 기준으로 해설>

2번 문제 '신탁등기에 대한 문제'는 최근 등기선례를 포함하여 난이도가 있는 문제이지만 정답은 오히려 쉽게 고를 수 있었다(난이도 ★).

3번 문제 '말소회복등기에 대한 문제' 역시 난이도가 있는 문제이었지만 문제집이나 모의고사를 통하여 강조했던 문제이었다(난이도 ★★).

4번 문제 '특별법에 의한 금지사항등기에 대한 문제'는 기본서에 나오지 않는 최근 등기선례가 출제되었으므로 평균적인 수험생에게는 어려웠던 문제라고 볼 수 있다(난이도 ★★★).

5번 문제 '대지권에 관한 문제'는 정답이 되는 ①지문은 기본서에 언급되지 아니한 내용이지만 나머지는 옳은 지문이 명백하므로 정답을 고르는데 어려움은 없을 것이다(난이도 ★).

17번 문제 '방문신청 및 보정에 대한 문제'는 최근 선례가 정답으로 출제되었지만 다른 지문이 명백히 틀린 지문이므로 상대적으로 정답을 고르는데 어려움이 없었을 것이다(난이도 ★).

18번 문제 '전세권에 관한 문제'는 지문이 모두 교재에 나오는 것이기는 하지만 자주 접하지 않은 선례가 출제되었으므로 난이도 ★★로 처리한다.

19번 문제 '관공서의 촉탁등기' 문제 역시 교재에 모두 나오는 내용이지만 최근 선례가 출제된 점을 감안하여 난이도 ★★로 처리한다.

21번 문제 '도시 및 주거환경정비'에 대한 문제는 나머지 지문은 쉽게 다가오지 않는 지문이나 ①지문을 답으로 선택하는 데에는 어려움이 없었을 것으로 본다(난이도 ★)

◎ 2020년 총평

2019년도 시험과 비교한다면 최근 선례가 많이 출제되어 체감 상 어렵게 느껴지는 문제가 8문제 정도 (위에서 ★로 처리한 문제)로 계산되나 그 중의 대부분의 문제는 정답을 고르는데 어려움이 없었을 것으로 보이기 때문에 합격생의 평균 득점은 예상보다 높게 나올 수 있다고 본다.

작년 등기법 + 공탁법 과목의 합격자 평균 67.473이므로 2020년도에는 두 과목 합격자 평균은 70.00은 넘을 것으로 예상되고, 부동산등기법에 국한해서는 30문제 중에 20문제 이상 득점한 수험생은 이번 시험에서 좋은 소식을 들을 것으로 생각한다.

한편 2020년도 부동산등기법 30개의 문제를 모두 분석하여 문제별로 교재싱크로울을 계산해 보았는데 94%에 해당하는 지문이 실제로 기본서나 문제집에 수록된 지문이므로 기본서를 탐독하고 문제집을 2회독 이상 읽어본 수험생은 시험장에서 큰 어려움은 없었을 것으로 생각한다.

◎ 2021년 대비 학습방법

2021년도 시험에 대비하고자 하는 수험생은 필자의 저서 부동산등기법 기본교재만 마스터하고 2021년도에 출간되는 객관식등기법 및 마무리 강의로 최신 등기선례를 보충하면 내년 시험에 좋은 성적을 얻을 수 있을 것으로 믿어마지 않는다.

아무쪼록 이 글을 읽는 수험생 모두의 합격을 기원합니다.

◎ 참고: 교재싱크로울

문제	교재싱크로울	난이도	문제	교재싱크로울	난이도
1	100%		16	80%	
2	100%	★	17	80%	★
3	100%	★★	18	100%	★★
4	0%	★★★	19	100%	★★
5	80%	★	20	100%	
6	100%		21	80%	★
7	100%		22	100%	
8	100%		23	100%	
9	100%		24	100%	
10	100%		25	100%	
11	100%		26	100%	
12	100%		27	100%	
13	100%		28	100%	
14	100%		29	100%	
15	100%		30	100%	
평균	94%				

2020년 26회 1차 시험 『부동산등기법』 총평

담당교수 : 김기찬 법무사 (야간반)

I. 인사말

안녕하십니까. 김기찬 법무사입니다.

먼저 짧게는 몇 개월부터 길게는 수년까지 한 길을 달려오시는 수험생 여러분의 노고에 박수를 드립니다. 긴 여정을 포기하지 않고 여기까지 오신 모든 수험생 여러분들이 좋은 성적을 거두셨기를 바라며 총평을 시작 하겠습니다.

II. 총평(제26회 시험의 특징)

1. 시험시간의 연장

- (1) 올해부터 법무사시험은 시험시간이 20분이 늘어났습니다. 이에 따라 당연히 기존의 시험과의 체감난이도는 달라질 수밖에 없으며 출제자도 이를 반영하여 출제한 것으로 보입니다.
- (2) 특히, 올해 부동산등기법 문제 1책형을 푸신 분들은 적잖히 당황스러우셨을 것으로 예상됩니다. 첫 면에 신탁등기와 말소회복등기 및 특별법에 의한 금지사항 부기등기를 출제해 수험생들에게 압박감을 주어 시험난이도를 높이려는 출제자의 의도가 보였습니다.
- (3) 다만, 그렇다 하더라도 강의시간에 말씀드렸듯이 객관식 시험은 한정된 시간 안에 최대한 많은 점수를 확보하는 게 목표이므로 숙지가 잘 되지 않은 부분은 과감히 건너뛰고 다른 문제의 기출지문들을 우선적으로 풀어나가셨다면 등기법에서도 좋은 점수를 얻을 수 있었을 것으로 판단됩니다.

2. 최신 예규·선례의 빈출

- (1) 올해시험은 최신 예규 및 선례가 많은 비중으로 출제가 되었습니다.
 - ① 신탁등기, ② 특별법상의 금지사항부기등기, ③ 등기신청절차 및 보정에 관한 내용, ④ 전세권등기, ⑤ 도시 및 주거환경정비법과 관련한 등기, ⑥ 건축법의 개정에 따라 건물표시변경등기에 대한 과태료삭제 규정 등 최근 몇 년 사이에 기출되었거나 개정된 부분이 빈출된 것을 볼 수 있습니다.
- (2) 앞으로도 최신 예규·선례의 비중은 높을 것으로 예상되며, 최근에 나온 것들은 지엽적인 부분이라도 어느 정도 대비를 하셔야 하겠습니다.

3. 기출의 반복성

(1) 법무사 기출문제의 중요성

- ① 모든 시험은 기출문제에서 시작합니다. 기출문제는 아무리 강조해도 부족합니다. 금번 시험도 마찬가지로 150개의 지문 중 80지문 가량이 이미 기출되었던 지문이었습니다. 즉 50% 이상이 기출문제로 이루어져있었으며, 3개 이상의 기출지문이 포함된 문제는 18문제, 2개 이상의 기출지문이 포함된 문제는 23문제로 각 문제를 기준으로 본다면 기출지문이 골고루 퍼져있는 형태를 볼 수가 있습니다.
- ② 또한, 20문제가 이미 반복되었던 기출지문이 정답지문으로 출제되었던 만큼 기출문제를 기본 베이스로 정리하여 공부하신 분들은 충분히 좋은 점수를 받으셨을거라 생각합니다.
- ③ 이번과 같이 최신 예규·선례 또는 지엽적이고 생소한 지문들이 출제되었을 때 평소에 보던 기출문제가 나온다면 그렇게 반가울 수가 없습니다. 기출지문부터 숙지하여 정리를 하시면 시험장에서의 압박감도 많이 줄일 수 있을 거라 생각합니다. 수험생 여러분들도 기출문제를 꼭 정리하며 공부하는 습관을 들이시기 바랍니다.

(2) 법원직 문제의 호환성

- ① 법무사시험은 법원행정처에서 주관하기 때문에 법원행정처에서 주관하는 9급 공채시험과 사무관승진시험이 유사하게 출제되는 것은 자명한 사실입니다.
- ② 올해 시험을 분석하여 본 결과, 2020년 9급 공채시험(2월)과 법원사무관승진시험(4월)에서 빈출된 지문이 그대로 우리 법무사시험에 지문으로는 12지문, 문제로는 7문제 속에 출제가 되었습니다.
- ③ 더 나아가, 16번 문제는 법원사무관승진시험과 정답지문이 일치하였고, 19번 문제는 9급 공채시험과 정답지문이 일치하였습니다. 즉, 위 두 법원관련 시험만 풀어보았다면 2문제는 쉽게 맞추고 넘어갈 수 있었을 겁니다.

4. 조문·예규·선례의 비중

- ① 올해 시험을 분석한 결과 조문은 31지문, 예규는 69지문, 선례는 50지문으로 집계되었습니다(중복되는 부분이 있을 수도 있습니다).
- ② 비율로 계산하여 보면, 조문이 약 20%이며 예규·선례가 약 80%를 차지하고 있습니다. 분석결과에서 나오는 것처럼 부동산등기법은 예규 및 선례의 비중이 굉장히 높으므로 꼼꼼하게 정리하시면서 공부하시기를 권합니다.

5. 총평 및 수험방향

- ① 금년 부동산등기법은 지엽적이고 생소한 지문들이 대거 출제되어 작년보다 난이도가 쉽고 말할 수는 없지만 기본적인 틀을 정리하였다면 충분히 풀 수 있는 문제가 많이 있었습니다. 예를 들면, 제가 수업시간과 최종 마무리 정리수업에 강조한 [시효취득, 진정명의회복, 수용] 3가지의 유형의 소유권이전등기는 등기원인에 대한 허가 등은 아무것도 필요없다(검인x/농지취득자격증명x/토지거래허가증x)라고 강조하였었는데, 그 부분만 기억하셨더라도 6번 문제, 23번 문제, 26번 문제의 정답을 고르기는 어렵지 않으셨을 겁니다.

- ② 즉, 앞으로의 공부방향도 기본적인 부분들을 원칙과 예외로 잘 구별하며 비교되는 것끼리 정리하시면서 공부하시고 기출문제와 최신 예규·선례를 꾸준히 보는 것이 좋은 공부방법이라고 생각합니다.
- ③ 이번 부동산등기법 과목에서 21문제 이상을 득점한다면 좋은 결과가 나올 것으로 예상되니 수험생 모두 고득점 하시길 기원합니다.

Ⅲ. 맺음말

지금까지 달려오시느라 고생 많으신 모든 수험생 여러분에게 박수와 찬사를 보냅니다.
약간의 휴식을 취하시며 더 높은 능선을 오르기 위한 준비를 하시기 바랍니다.
시험의 당락은 열어보기 전까지는 누구도 예측할 수 없습니다.
그러니 마음을 추스르시고 심기일전하시어 앞으로의 알찬 계획을 세우시기 바랍니다.
모쪼록, 모든 수험생분들 좋은 결과가 있길 바라겠습니다. 감사합니다.

- 김기찬 법무사 올림 -