

[1교시]

1. 감정평가 업무, 시험 일반

1) 감정평가사, 업무의 장단점

- (1) 업무형태·업무량 조절 가능하다.
 - 공적평가(보상, 경매, 공시지가), 담보평가, 소송평가, 일반평가(상속증여세, 자산재평가) 등
 - 감정평가서 작성, 심사, 영업
- (2) 공적평가 영역에서 대체불가능하다.
 - 공적평가에서 감정평가제도가 이용되는 이유
 - 공적 역할에 따르는 엄격한 감독, 통제, 심사, 소송대비 등
- (3) 정확한 감정평가와 재량의 한계가 충돌한다.
 - 감정평가는 평가방법이 규정되어 있으면서 판단에 일정한 재량이 허용되는 업무
 - 복수평가에서 의견 조율
- (4) 도전할 가치 있는 자격증 시험이다.
 - 공적 역할을 하는 대체불가능한 가치가 있고, 국민의 재산권(특히 부동산)의 가치를 산정하는 역할을 담당하여 사회적 지위를 인정받는 자격이다. 충분히 시간을 투자해 도전할 만한 가치가 있는 시험이다.

2) 감정평가사 시험

- (1) 2차 시험 과목수가 적다.
 - 과목수도 세 과목에 불과하고, 공부할 분량도 상대적으로 많은 것은 아니다.
 - 진입장벽이 상대적으로 낮아 경쟁률이 높아지는 추세이다.
- (2) 감정평가사 시험 준비 경험담은 참고사항이다.
 - 실무는 실력을 기르는 실질적인 훈련이 필요하다. 기본서와 문제 풀이 반복
 - 이론은 기출문제, 수험가에 정리된 중요사항을 정리하여 준비
 - 보상법규는 행정법 이론을 충실히 공부하고, 토지상법, 부동산공시법, 감정평가법에 적용
 - 학원 활용은 시간 절약, 객관적 시각, 잠재적 경쟁자와 비교
 - 학원 강의를 통해서 계속 답안지 작성 요령 정보를 제공한다. 공부방법은 무조건 따를 필요는 없지만 검증된 방법이나 제한된 범위의 자료를 보고 선택하여 내 방법을 정립하면 된다.

2. 감정평가시험 전략

1) 감정평가실무, 이론

- (1) 감정평가실무 실력은 기본 실력
 - 실무는 자격증 취득 후에도 업무에 필요한 기본적 소양
 - 감정평가사 수험에 입문한 이상 습관으로 매일 시간 정해서 풀고 강평, 시간 내 해결 연습
 - 감정평가실무에서 보상법규, 이론 부분과 중복되는 부분을 정리
- (2) 감정평가이론은 범위 무제한
 - 정리된 논의(기출문제, 전형적인 논의) 위주로 충실하게 암기

2) 보상법규

- (1) 전략과목
 - 준비하고 암기한 만큼 확실하게 득점할 수 있는 과목이다.
 - 실무는 시간 내에 계산 결과 도출, 이론은 정리된 암기사항으로 답안 구성, 보상법규는 전형적인 암기 과목

(2) 효율적인 공부 필요

- 법률문제는 다른 사회과학과 달리 논리적 사고를 통해 해결을 도출하는 과정이 정립되어 있다.
- 행정법과 행정소송법을 통해 행정법 법률관계를 어떻게 접근해서 해결할 것인지에 관하여 정확하고 필요한 부분 위주로 정리할 필요가 있다.
- 행정법 총론과 개별법을 유기적으로 공부하고, 총론 이론은 개별법에서 적용되고 법률적 의미가 있는 부분을 중심으로 이해하면 효율적으로 접근할 수 있다.
- 감정평가 관련 행정법 법률관계의 접근방법을 터득하고, 법리를 바탕으로 판단할 수 있게 되는 능력을 갖추고 답안에 충실하게 기재하도록 하는 것이 보상법규 강의의 목표이다.

3) 암기

- 암기한 내용을 시험장에서 기재하고 평가받는 것이 시험이다.
- 암기대상을 줄이고, 잊기 전에 반복하는 것 외에 방법이 없다.
- 학원 강의와 자료는 시간과 노력 단축 수단으로 활용한다. 암기대상을 줄이되, 필요한 부분은 압축해서 기재할 수 있도록 하는 자료와 아이디어를 제공한다. 스스로 계획을 수행하여 반복하는 것 외에 학원 수업을 통해 다시 공부하게 하는 방법으로 반복 효과를 얻는다.

[2교시]

3. 사례형 문제 대비

(1) 논점 정리—관련 법령 내용을 정리—쟁점 관련 법리—사안 적용하여 질문에 답하기

- 초안을 작성하면서 답안 작성에 필요한 모든 논의를 파악한다.
- 논점 정리 단계에서 최종 답변을 위하여 필요한 쟁점을 언급하고, 그에 따라 목차를 구성한다.
- 쟁점과 관련된 법령 내용을 요약, 정리하여 기재하고, 관련된 견해 대립이나 판례를 적는다.
- 쟁점 관련 내용을 사안에 적용하여 결론을 낸다.

(2) 법령 내용 정리와 사안 적용 충실화

- 모든 문제는 사안과 관련된 법규의 내용을 우선 적는 것이 가장 중요하다.
- 사실관계 정리, 법령 내용, 판례 등 법리, 사실관계에 해당 법률 및 법리 적용하여 결론 도출하는 것이 기본적인 법률문제의 해결 순서이다.
- 사안에 법리를 적용하는 부분이 충실하게 기재되어야 좋은 답안이다.

(3) 기본자료와 법전 활용

- 법규의 내용 중 필요한 부분은 답안에 기재할 수 있도록 축약하고 기억한다.
- 법규 문장이 장황하더라도 여러 번 읽어 숙달하고, 관련 판례나 학설이 대립하는 이유를 이해한다.

(4) 단순한 나열이 아닌 논리적 흐름에 따라 필요한 내용만 기재

- 단순히 의의, 취지, 성질, 근거, 요건, 효과, 구제방법으로 나열하는 것을 지양하고, 사례에서 쟁점이 되고, 언급이 필요한 부분을 정확하게 적는다.
- 필요한 내용을 적고 그 내용을 이용하여 사안을 해결하는 것이 충실한 답안이다.

4. 약술형 문제 대비

(1) 사례형 출제가 어려운 내용

- 사례형으로 출제하기 어려운 내용이지만 중요한 내용을 약술형으로 출제하는 경향이 있다.
- 중요 법리, 대개는 학설도 있고 판례도 있는 부분은 학설의 내용까지 충실하게 공부해 두되, 이를 자세하게

또는 축약해서 작성할 수 있도록 연습한다.

(2) 성실성 평가

- 지엽적 내용, 단순 법령 규정 내용, 중요성 불문
- 법령의 내용 중에 평소 관심이 덜한 부분도 기본적인 골자는 정리해서 기억해둘 필요가 있다.

5. 예상하지 못한 문제 대비

(1) 최신 판례 : 학원 차원에서 최대한 대비, 기본 행정 법리로 접근

- 2차 시험 직전까지 최신 판례나 법령의 개정사항이 있으면 학원에서도 준비하여 제공한다.
- 대개 최신 행정법 교과서에 반영이 되고 있으니, 너무 최신 판례에 예민하게 신경쓸 필요는 없다.
- 설령 새로운 법리를 판시하는 새로운 판례가 나왔는데 모르는 경우, 문제에 주어진 사안을 평소에 훈련된 대로 분석하고 알고 있는 법리로 접근해서 나름대로 결론을 내리면 된다.

(2) 도시정비법, 도시개발법 등 공용환권, 공용환지 내용 : 최소한으로 준비하되, 기본 행정 법리로 접근

- 도시정비법은 개정이 잦고 판례도 많아 공부하기 어렵다.
- 다만, 2017. 2. 8. 개정 법률 이후 내용 중에 크게 변동되지 않는 법리 위주로 공부하되, 토지보상법, 행정소송과 관련된 내용으로 준비해 두면 수험 대비로는 충분할 것이다.

6. 기출문제 전체적인 개괄

(1) 19회(2008년)부터 35회(2024년)까지 개관

- 토지보상법과 관련된 내용, 관련된 행정법 내지 행정소송법 쟁점이 (40점) 출제된다.
- 부동산공시법과 관련된 내용이나 토지보상법 개별 내용 중에 (30-40점) 출제된다.
- 감정평가법 징계, 성실의무, 손해배상책임 등에서 (10-30점) 출제된다.

(2) 최근 출제 경향과 주로 출제되는 내용

- 최근 5-6년에 개별공시지가 관련 행정법 문제가 많이 출제되고 있다.
- 개별공시지가 이의신청, 정정, 불복방법, 하자승계 등 문제가 최근 몇 년간 연속해서 출제되었다.
- 토지보상법 관련 소송의 형태와 특성, 보상금 증감에 관한 소송(85조 2항) 관련 부분이 자주 출제된다.

(3) 법령 내용, 학설, 판례 정리 연습(간략하게, 자세하게 준비)

[3교시]

7. 보상법규 강의 계획

- 행정소송 문제는 감정평가사 실무에서도 중요한 문제(보상평가의 기준, 징계 등 문제)
- 감정평가업무 실력은 감정평가실무, 법정평가 능력이다.
- 법률문제 해결의 논리, 새로운 문제를 논리적으로 접근할 수 있는 능력을 갖추는 것이 목표이고, 기출문제 전부를 포괄하여 기본적인 중요 내용을 정확하게 정리하는 것을 목표로 한다.
- 기본강의 과정에서 기출문제, 출제 가능한 문제 다루고, 문제풀이에서 기본이론 재정리한다.

8. 질문과 응답

[기출문제]

* 2008년 19회~2024년 35회

	행정법 논점	토지보상법	부동산공시법	감정평가법
19		환매권, 구제(40) 私의수용(20/약)	개공, 불복(40)	
20	부관부 허가, 소송, 손실보상 (30)	이주대책, 강행성, 무허가건물, 구제(45)		시행령 업무기준의 법규성(25/ 약)
21		잔여지, 수용수용, 소송(40)	재산세 취소, 개공, 하자승계 (30)	과징금, 벌금, 과태료 법적 성 질(20/약) 과징금과 벌금 중복 부과(10/ 약)
22	행정입법 위헌 쟁송(15) 항고소송의 위법성 판단과 국가 배상청구의 위법성 판단(20) 사전통지 위법성(10)	사실상의 사도, 소송(35) 철거의무 대집행(20)		
23		환매권(40) 잔여지, 소송(30) 사업인정고시의 효과(10/약)		설립인가취소, 집행정지신청 (20)
24	용도지역 변경과 신뢰보호의 원 칙(20)	용도지역 변경과 보상금액(20) 보상금 증액소송과 표준지공시 지가 결정 하자승계(10)	개공, 국가배상, 상당인과관계 (30)	업무정지 기간 만료후 징계처분 취소의 소의 이익(20)
25	도정법 조합설립인가 성질(20) 법관의 과실과 국가배상책임 (20)	이의재결 후 항고소송 대상 (20) 사업인정 전후 협의 차이점 (10/약)	표준지공시지가 취소소송 원고 적격, 판결효력(30)	
26		감정평가실무기준 법규성(20) 보상금 증액 소송의 특수성 (20/약) 무허가건물 임차인 손실보상, 주거이전비(30) 잔여지, 재결전치(20)		미래 추정시가 감정평가, 징계 (10)
27	거부처분 사전통지, 이유제시 (20)	이주대책 관련 처분사유 추가· 변경(20) 각하 수용재결 소송 전 권리구 제(10) 대수청구 각하재결에 대한 행정 소송(20) 수용재결과 사업인정 절차상 하 자승계(20)		업무정지 기간 만료후 징계처분 취소의 소의 이익(10)
28	도정법 매도청구권 행사 소송, 감정평가법(20)	수용재결과 사업인정의제 절차 상 하자승계(20) 사업인정능력과 수용재결 위법 성(10) 용도지역 변경과 보상금 증액 소송(10) 이주대책 대상자 배제(15) 이주대책 내용 소송(15) 개발이익 배제(10)		
29		주거이전비, 강행성(30) 공익사업시행지구 밖 영업보상 (10)	토지가격비준표의 법규성, 위반 개공 결정(20) 중앙부동산가격공시위원회(10/ 약)	명의대여 징계절차(20) 징계 관련 처분사유 추가(10)
30		잔여지 공사비(10)	개공 취소소송 제기기간(15)	

		지가 및 건물 가격하락분 보상 소송(20) 공익사업시행지구 밖 수산물 위 탁판매업 보상(20) 협의제도·협의성립의 확인의 성 격(10/약)	개공 정정처분(10) 개공 정정과 하자의 치유(15)	
31		이의재결 후 불복, 소송(25) 공물 수용(15)	개공 정정사유(5/약) 개공 취소소송 기산일(10) 국가배상, 상당인과관계(15)	공인회계사 감정평가사법위반죄 (20) 감정평가기준과 타당성조사 (10/약)
32		재결신청거부 불복(15) 농업손실보상(10) 잔여지수용청구(15)	개공 이의 후 취소소송 제소기 간(10) 보상금 증액 소송과 개별공시지 가 하자승계(20)	과징금 감액처분 취소소송 대상 (10) 적정 판결 내용(10) 성실의무(10/약)
33	도정법 이전고시 전후 효력 (10)	사실상의 사도(10) 주거이전비 소송(20)	표준지공시지가 조사·평가기준 의 법규성(20) 개공 이의신청의 성격, 행정심 판 가부(10)	감정평가사 자격취소 절차 중 청문 누락(20) 손해배상책임(10/약)
34		사업인정, 고시의 성질(10) 수용재결 취소소송 대상, 피고 적격(20) 보상금 소송(10)	개공 불복, 이의 요부(15) 재산세부과처분과 개공 하자승 계(15)	징계 집행정지, 기각판결 효력 (20) 사무소 개설 등(10/약)
35		환매권, 증액소송 성질(15) 선이행, 동시이행(10) 수용재결 위법 선결문제(15)	개공 정정불가 통지 취소소송 (15) 정정, 증여세부과(15)	징계처분 소송(10) 성실의무 내용(10) 손해배상책임 보장조치와 제재 (10/약)

[강의계획]

- 행정법 이론 12강, 개별법 12강
- 종합문제풀이 8강, 기출문제풀이 8강

