

[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 충실히 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 수립하여 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.
- 쟚점 관련 내용을 사안에 적용하여 결론을 낸다.

(2) 법령 내용 정리와 사안 적용 충실회

- 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 충실히 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 쟚점이 되고, 언급이 필요한 부분을 정확하게 적는다.
- 필요한 내용을 적고 그 내용을 이용하여 사안을 해결하는 것이 충실히 기재하는 것이다.

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 충실히 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, 사용수용, 소송(40)	재산세 취소, 개공, 하자승계 (30)	과징금, 벌금, 과태료 법적 성 질(20/약) 과징금과 벌금 종별 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) 매수청구 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) 공률 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

