

월비스 한림법학원 31회 감정평가사 시험 합격수기

I. 서설

2차 시험 3번째 들어가서 3년차 동차이지만 그 전에 1차를 한 번 떨어지고 잠시 시험 생각이 없어 쉬는 등 수험 기간 자체는 4년차에 가까운 수험생의 글입니다.

불필요한 사족은 버리고 총론적인 부분과 각 과목별 미시적인 부분에 대해서 하고 싶었던 말들을 아래와 같이 서술합니다.

II. 총론

1. 어떤 사건은 내게 일견 불리해 보일 수 있으나, 결국 어떻게 될지 모른다.

시험을 보면서 항상 느꼈던 것입니다. 대표적으로 코로나 사태를 들 수 있습니다.

처음에는 시험일정이 한 달 가까이 앞당겨지면서 1차와 2차를 동시에 붙어야 했던 저는 좌절감을 느꼈지만, 결국 코로나 사태로 이론과 법규를 정리할 시간을 벌어 결과적으로 동차로 합격할 수 있었습니다. 시험에는 여러 변수가 있고 일견 불리하게 보일 수 있는 변수도 어떤 결과로 귀결될지 모르니 일희일비 하지 않고 크게 신경 쓰지 않으면서 생활했으면 좋겠습니다. 어떻게 될 지는 아무도 모릅니다. 과거의 후회가 미래의 환희의 밑거름이 될 수도, 과거의 성공이 미래의 실패의 씨앗이 될 수도 있습니다.

2. 내가 힘든 상황은 남들도 비슷하게 힘들다.

실력은 직접적이고 정비례적으로 느는 것이 아니라 계단식으로 늘어가는 것 같습니다. 안 풀리고 나만 안 되는 것 같지만 신기하게 이번을 마지막으로 포기하려고 할 때 해당 부분이 체계화되고, 풀리고, 실력이 급상승합니다. 그리고 해당 부분은 저만 힘든 것이 아니라 알고 보니 모두가 어려움을 겪는 부분이었습니다. 대표적으로 판례를 처음 외울 때 ‘정말 이렇게 안 외워질 수가 있나, 여러 번을 봐도 어떻게 첫 문단부터 기억이 나지 않을까?’ 라고 생각하면서 개인적으로 많이 힘들었습니다. 남들은 다 잘 외우는 것 같았지만, 알고 보니 저처럼 판례 암기에서 많이들 힘들어하고 또 토시 하나 틀리지 않고 판례 여러 문장을 정확하게 기억하는 사람은 거의 없었습니다. 결국 다 똑같이 힘듭니다. 안된다고 좌절할 때 딱 한걸음, 한 발짝만 더 나가면 좋은 결과가 있지 않을까 생각합니다.

3. 운이 중요한 건 사실이다.

3과목이라는 비교적 적은 과목, 한 과목당 4문제로 한 해의 모든 결과가 결판이 난다는 점, 3과목 모두 감정평가사라는 같은 이름아래 각자 자료해석 및 판단, 이론적 논거 및 논술, 법학과목이라는 각각 다른 특성을 지니고 있다는 점, 과락률이 높다는 점 등은 이 시험의 불확실성을 배가시킵니다. 자신 있는 문제가 4문제 속에 나오는지에 따라, 심지어 자신 있는 문제가 나온다 하더라도 채점위원님이 답안지를 좋게 봐주시는지에 따라 점수가 확연히 차이가 나게 됩니다.

이처럼 운이 중요한 건 사실입니다. 운이 중요한 이러한 시험에서 우리가 할 수 있는 것은 불확실함에 너무 경도되지 말고 조금은 초연한 자세로 그렇구나 하는 마음으로 묵묵하게 공부하는 것이 좋다고 생각합니다.

4. 스터디 등수에 너무 연연하지 않기

모두들 스터디 등수에 연연하지 않으려 하면서도 매주 발표되는 등수로 고통 받았던 기억이 있습니다. 저 같은 경우는 실강 종합반을 수강했지만, 1차 준비와 코로나로 스터디가 비대면 강의로 전환되면서 1기 스터디 전반부를 제외한 모든 스터디를 온라인으로만 수강해서 이 같은 고통은 비교적 덜했습니다. 어쨌든 너무 스터디 등수에 신경쓰지 마세요. 기출과 유사한 문제가 나온 경우 그러한 문제에 익숙한 사람이 고득점을 할 수 밖에 없고, 실제로 스터디 점수가 특출나지 않아도 포기하지 않고 끝까지 가능성 있다고 밀어붙인 경우 생각보다 높은 확률로 최종 합격을 해 온 경우를 많이 봤습니다. 등수가 아니라 해당 주치의 논점을 한 문단 정도로 축약해서 나만의 써브 등에 옮겨 이런 논점이 시험에 나왔을 때 최소한 쓸 수 있을 정도로 공부하는 것이 더 낫습니다.

Ⅲ. 과목별 공부 방법

<실무: 40점대 중반>

1. 무조건 강사님들께 많이 물어볼 것

저는 여지훈 평가사님께 토요일마다 평균적으로 30분 이상 모르는 개념, 이상한 문제, 풀이방법, 답안작성방법, 형식, 수업전반, 수험생활 등 모든 것을 붙잡고 물어봤습니다. 여기에 고백하자면 공부를 안 할 때도 물어볼 것을 만들어내기 위해서라도 최소한의 공부를 한 적도 있을 정도였습니다.

합격 전까지 내가 가는 길이 맞는 길인지 모르는 게 수험 생활인데, 가장 경험도 많고 검증되어있는 강사님께 직접적으로 여쭙보고 소통할 때 가장 큰 안심도 되고 옳은 길로 간다는 확신이 들어서 너무 좋았습니다.

특히, 한림법학원의 모든 선생님들은 스터디 날에는 질문이 끝날 때까지 특별한 사정이 없으면 퇴근을 안 하시므로 걱정 말고 소통했으면 좋겠습니다. 이번이 아니라 작년에도 이렇게 끝까지 선생님께 물어본 사람들은 결과가 좋았다는 말도 있습니다.

2. 결국은 암기 및 PASS의 활용

결국 암기입니다. 단, 시중에 있는 물건별 목차를 외우는 건 지양해야 한다고 생각합니다. 저의 경우 PASS 기본 이론편의 서브 형식의 얇은 책에 모든 필기를 하고 뭔가 중요하다고 생각 되는 게 있을 때마다 PASS에 이기를 하였습니다. 평소는 물론 막판까지도 그것만 계속 보고 돌렸습니다. 결과적으로 31회 시험에서 1번 문제에서 영업권 평가를 시간이 촉박함에도 본능적으로 손은 영업권의 목차를 써내려갔고, 1번 문제의 경우 복합부동산으로 보는 큰 실수를 하였음에도 60%에 가까운 고득점을 할 수 있었습니다.

3. 스터디 문제 어렵다고 좌절하지 않기

한림스터디는 문제가 어렵습니다. 저 또한 어려워했던 문제가 대부분이었고 속으로 이렇게까지 어려워 할 필요가 있냐 하는 의구심도 들었습니다. 문제가 어려워서 허덕이는 분들은 다른 분들도 어려워하니깐 걱정 말고 스터디 문제가 어려워서 못 푸는 거라고 생각하시고 계속 하시면 될 것 같습니다.

실제 31회 실무는 어렵게 나왔으며, 여지훈 평가사님께서 스터디 문제 중 종종 사례를 두 개 선정하는 경우의 어려운 문제들을 출제하셨고 이를 많이 틀려본 경험으로 업무용과 상업용 두 가지 사례를 각각 선정하여 숫자를 대략적으로라도 맞출 수 있었습니다.

4. 문제풀이 순서가 중요하다.

실무시험지를 받고 파본 확인을 하는 첫 5분이 그 해 당락을 좌우한다는 소리가 있습니다. 이 소리는 어느 정도 신빙성이 있다고 생각합니다. 당장 이번 31회 실무에서 2번을 먼저 했더라면, 시간 부족에 좌절했을 것이고 4번 문제를 맨 뒤에 배치했더라면 그나마 쉬웠던 4번 문제를 못 풀어서 과락을 맞을 가능성이 높았습니다. 스터디 100점 문제를 혼자서라도 풀어보면서 계속 첫 느낌이 이런 문제는 얼마나 어려웠고 결국 어떻게 풀어야 완주를 할 수 있는 것인지 계속 고민해보신다면 실무를 전략적으로 접근할 수 있다고 생각합니다.

<이론: 40점대 중반>

1. 목차를 여러 개 잡는 게 핵심이다.

작년 시험에서 떨어진 후 한국 산업인력공단에서 직접 제 답안지를 봤습니다. 이론을 수석급으로 잘 맞으신 분은 시험장에서 한 줄이어도 각각 단락을 나눠서 한 페이지에 4~6문단을 잘게 쪼개서 쓰셨습니다. 반면에 저조한 점수를 맞은 저의 경우 한 페이지에 1~2개의 문단만 있어서 제가 잘못했던 점을 확실히 알 수 있었습니다. 채점하시는 분들은 한 문단 안에 15줄을 써도 그 15줄이 하나의 논점을 가리키고 있으면 결국 하나의 논점으로만 보시고 5줄로 세 논점을 쓴 사람이 15줄 쓴 사람보다 고득점을 받는 것 같았습니다. 최소 한 페이지 3문단 이상이 되도록 노력했습니다.

2. 외운 것을 쓰지 말고 묻는 것을 쓸 것.

모두가 A를 배우고 B를 배운다고 할 때 시험문제는 X의 측면에서 A와 B를 비교하시오라고 나옵니다. 많은 사람들이 하는 실수가 자기가 외운 A, B만 16페이지 모두 채워서 쓰고 나와 자기가 이론을 잘 봤다고 착각하지만 결과는 과락 또는 40점짜리 점수를 맞고 이론은 로또라고 푸념합니다. 위의 예에서는 X, A, B의 개념을 간단히 쳐주고 대목차로 X의 측면에서 A, B의 공통점과 차이점 중목차로 미시적, 거시적인 점에서의 공통점, 차이점, 소목차로 각각의 논점을 들어 답해주기가 어느 정도 모범적인 답이라고 생각합니다. 이렇게 외운 거 나왔다고 좋아하지 말고 문제에서 물어본 바만 충실하게 목차 많이 잡아서 서술해주면 어느 정도 점수를 획득할 수 있다고 생각합니다.

3. 주요 의의 정도는 외우고 계속 목차를 잡아보기

의의 정도는 계속 외우고 계시다가 스터디가 진행할수록 목차만이라도 잡아보는 것을 추천 드립니다. 저는 게으르다는 단점이 있어 풀배점은 거의 쓰지 않고 목차만 계속 여러 개 잡아보도록 하였습니다. 주요 논점에 대한 목차는 자주 보는 것은 좋지만 그걸 일부러 다 외울 필요는 없습니다.

목차를 여러 번 보다 보면 어지간한 건 기억나기도 하고 위에서 언급했듯 문제에서 물어보는 것을 오히려 놓치는 우를 범할 수도 있기 때문입니다.

<법규: 60점대 초중반>

1. 판례가 중요하긴 한데 안 외워지는 것도 맞다.

이번 시험에서 저는 고득점이 나왔는데, 판례를 많이 썼던 것이 주효했던 것 같습니다. 그런데 문제는 이 판례가 너무나도 안 외워진다는 것입니다. 각 중요 판례 6-70개 정도 추린 후 핵심 단어 몇 개 정도만 외워보려고 하고, 계속 핵심 단어들을 위주로 보다보면 희미하게나마 시험장에서 이런 판례가 대충 이런 느낌으로 있었지 하고 기억이 납니다.

남들도 안 외워지는 건 끝나고 보니 똑같으니 너무 상심하지 마시고 그냥 되는대로 끝까지 해보자 하고 판례를 해보면 좋은 결과가 있을 것 같습니다.

2. 논점만 맞추면 어느 정도 점수는 확보된다.

31회 법규는 어느 정도 채점이 후했었지만, 후한 채점이 아니더라도 논점을 맞추면 기본적인 점수 확보가 가능하다는 것을 지난 세 번의 2차 법규 시험을 통해 확인했습니다.

해당 사례가 A논점이다. A논점은 의의가, 요건이, 특징이, 해당 논점이, 판례가 무엇 무엇이 있다. 그리고 이 사례에서 쓸 A 논점을 추린 다음에 사례 포섭 및 사례에 대한 검토를 논리적으로 한다면 법규 고득점은 확실히 맞을 수 있다고 생각합니다.

3. 불의타의 경우에도 어떻게든 완주하자.

소위 불의타, 예상하지 못했던 문제는 거의 모두가 쓰지 못합니다. 그런 경우에는 관련 개념의 의의와 관련 판례가 있다면 적극, 소극의견이 있다, 정도로만이라도 쓰고 자신의 논리를 담은 검토를 사례의 여러 이유를 넘버링 해가면서 서술해주시면 어느 정도 선방 할 수 있다고 생각합니다.

실제로도 이번 법규에서 뒷 번호 문제들은 제게는 생소했었지만 이런 판례가 있었던 것 같다, 라는 감만 잡고 서술을 했었고 결과적으로 나쁘지 않은 점수가 나왔습니다.

완주하고 포기하지 않으면 생각보다 점수가 잘 나옵니다.