

# 이현진 감정평가 및 보상법규 평가사 0기 스터디

강의계획서

“감평2차 드림팀과 함께하는 답안작성 실전연습 돌입!”

- ■ 담 당 이현진 평가사  
감정평가사 29기  
단국대 법학과 (성적 우수 조기 졸업 / 4년 전액 장학생)  
現) 감정평가법인 공감 본사  
現) 한림법학원 감정평가 보상법규 전임
- ■ 강의일정 2019년 7/6(토) ~ 9/28(토), 매주 토 강의, 총 12회  
※ 9/14(토) 추석 연휴 강의없음
- ■ 강의교재
  - 飛上 감정평가사 법전 (여지훈, 이현진 著, 윌비스)
  - 감평법규 핵심정리(이현진 著, 윌비스)
  - 문제지, 답안지 및 채점평 제공
- ■ 강의특징
  - 행정법과 개별법의 전체적인 흐름 파악
  - A급 논점 기본 문제 숙달
  - 논점별 법조문, 기본 판례, 핵심 키워드 숙지 및 암기
  - 효율적인 문제 분석방법과 답안작성 방법

강의회차	일 정	강 의 내 용	비 고
■ 제 1 회	7/6(토)	답안지 작성방법, 행정법총칙- 일반원칙 등	행정법
■ 제 2 회	7/13(토)	행정작용법-행정상입법, 행정계획, 행정행위	행정법
■ 제 3 회	7/20(토)	행정작용법-행정행위 요건, 효력, 하자, 취소와 철회, 행정상 사실행위	행정법
■ 제 4 회	7/27(토)	행정의 의무이행확보수단, 행정절차법	행정법
■ 제 5 회	8/3(토)	행정구제법-행정상 손해전보, 행정심판 등	행정법
■ 제 6 회	8/10(토)	행정구제법-행정소송, 가구제, 심리, 판결 등	행정법
■ 제 7 회	8/17(토)	토지보상법	행정법 개별법
■ 제 8 회	8/24(토)	토지보상법	행정법 개별법
■ 제 9 회	8/31(토)	손실보상 총론	행정법 개별법
■ 제 10 회	9/7(토)	손실보상 각론	행정법 개별법
■ 제 11 회	9/21(토)	부동산가격공시법	행정법 개별법
■ 제 12 회	9/28(토)	감정평가법	행정법 개별법

※ 0기: 출제매점 50점 / 시험시간 70분

※ 9/14(토) 추석연휴 강의 없음

## I. 감정평가 및 보상법규 공부방법

### 1. 시험 범위의 확정

큐넷-감정평가사 홈페이지 자료실에 들어가보면 <감정평가사 자격시험-출제영역(등재용)> 이라고 나와있습니다. 감정평가 및 보상법규 과목을 보면 토지보상법, 감정평가법, 부동산공시법이 공식적인 출제영역입니다. 하지만 상기 3개법은 행정법 영역이므로, 행정법 총칙, 행정작용법 총론, 행정구제법 정도는 함께 공부해줘야합니다. 이 모든 범위를 A~D급으로 나누었습니다. 시험 한달 전에는 별도로 특A급을 30~40개 정도 뽑아서 더 연습해야 합니다.

특A: 올해 정말 중요한 논점

타시험 기출에서도 많이 나오고, 관련 판례도 많은 이슈 쟁점입니다.

이런 경우는 사례연습과 기본이론, 관련 최신 판례까지 꼼꼼히 공부하셔야 득점이 가능합니다.

A: 전통적으로 중요한 논점

이런 경우는 다양한 배점 연습과 상대평가임을 감안하여 답안지에 차별화 전략까지 생각하면서 공부하셔야 합니다.

B: 기본 논점

기본 논점이기 때문에 기본이론과 사례 연습정도는 충분히 하고 들어가셔야 합니다.

C: 중요도가 낮은 논점

상대적으로 중요도가 낮지만 혹시라도 나오면 시험 당락을 좌우하기 때문에 단문과 기본문제 한문제 정도는 연습하셔야 안전합니다.

D: 불의타

나올 가능성이 매우 낮기 때문에 기본 이론정도 간단하게 정리하시면 됩니다.

### 2. 행정법과 개별법의 조화

상기 내용처럼 감정평가사 2차시험에서 보상법규는 행정법, 개별법(토지보상법, 감정평가법, 부동산가액공시법) 모두 비중을 두어 공부를 하셔야 합니다. 하지만 각각 논점을 따로 알고 답안지에 양자를 조화롭게 쓰지 못하신다면 답안지는 반쪽 짜리 답안지가 되버립니다. 따라서 행정법을 진도별로 체계를 잡은 후, 개별법과 행정법을 어떻게 접목 시키는지 배우셔야합니다.

### 3. 감정평가사 기출 문제 분석 및 타시험 기출 문제 접근 방법

제일 좋은 문제는 '기출문제'입니다. 우선순위는 우리 시험인 '감정평가 및 보상법규' 기출 문제이며, 그 다음은 행정법을 보는 국가 고시 기출문제입니다. 우리 시험에서 어떠한 문제가 나왔는지 분석 후, 조금 더 난이도 있는 타시험 기출을 분석해야 합니다. 타시험에는 변호사시험, 사법시험, 법원 행정고시, 입법고시, 행정고시 시험 등이 있습니다.

아래와 같이 감정평가사 시험에서 '대집행'이 이미 한번 출제된 논점이므로, 반드시 공부하고 시험장에 들어가야 합니다. 대집행이 다시 출제 된다면, 2011년 제22회 기출문제 3번과 똑같이 나오지 않습니다. 조금 더 발전된 형태 또는 대집행 중 다른 핵심 논점으로 출제됩니다. 그렇다면 단순히 우리 시험 기출 '대집행'만 공부한다면 합격하기엔 부족합니다. 따라서 타시험 기출에는 어떤 방향으로 나왔는지 분석 후, 다시 감정평가사시험에 접목시켜야 합니다.

#### 감정평가 및 보상법규 2011년 22회 기출문제 3번

A시는 시가지 철도시설사업을 시행하기 위하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제16조에 따라 주택용지를 협의취득하면서 그에 따른 일체의 보상금을 B에게 지급하였고, B는 해당 주택을 자진철거하겠다고 약정하였다. B가 자진철거를 하지 않을 경우 B의 주택에 대하여 대집행을 할 수 있는지 판단하시오. (20점)

#### 행정법(사시) 2016년 시행 제58회 사법시험 제2차시험 제1문

甲은 A시 시청 민원실 주차장 부지 일부와 그에 붙어 있는 A시 소유의 유휴 토지 위에 창고건물을 건축하여 사용하고 있다. A시 소속 재산 관리 담당공무원은 A시 공유재산에 대한 정기 실태 조사를 하는 과정에서 甲이 사용하고 있는 주차장 부지 일부 및 유휴 토지 (이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 대부계약 등 어떠한 甲의 사용권원도 발견하지 못하자 甲이 이 사건 토지를 정당한 권원 없이 점유하고 있다고 판단하여 관리청인 A시 시장 乙에게 이러한 사실을 보고하였다. 이에 乙은 무단점유자인 甲에 대하여 ① 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조 제1항에 따라 변상금을 부과하였고(이하 '변상금 부과 조치'라 한다), ② 같은 법 제83조 제1항에 따라 이 사건 토지 위의 건물을 철거하고 이 사건 토지를 반환할 것을 명령하였다(이하 '건물 철거 및 토지 반환 명령'이라 한다).

1. 乙이 이 사건 토지를 관리하는 행위의 법적 성질을 검토하시오. (10점)
2. 甲이 건물 철거 및 토지 반환 명령에 따른 의무를 이행하지 않는 경우 이에 대한 행정상 강제집행이 가능한가? (15점)
3. 甲이 이미 변상금을 납부하였으나, 乙의 변상금 부과 조치에 하자가 있어 변상금을 돌려받으려 한다. 甲은 어떠한 소송을 제기하여야 하는가? (25점)

**행정법<일행> 2012년 시행 5급 [행정] 공채 제2차시험 제1문**

A시의 시장은 건물 소유자인 甲에게 건축법 제79조 및 행정대집행법 제3조에 따라 동 건물이 무허가건물이라는 이유로 일정기간까지 철거할 것을 명함과 아울러 불이행할 때에는 대집행한다는 내용의 계고를 하였다. 그 후 甲이 이에 불응하자 다시 2차계고서를 발송하여 일정기간까지 자진 철거를 촉구하고 불이행하면 대집행한다는 내용을 고지하였다. 그러나 甲은 동 건물이 무허가 건물이 아니라고 다투고 있다. (단, 대집행 요건의 구비 여부에 대하여는 아래 각 질문사항에 따라 서만 검토하기로 한다) (총 50점)

- 1) 甲은 위 계고에 대하여 취소소송을 제기하려고 한다. 계고의 법적 성질을 논하고, 소송의 대상이 되는 계고가 어느 것인지를 검토하시오. (15점)
- 2) 철거명령과 함께 이루어진 1차 계고는 적법한가? (10점)
- 3) 철거명령의 위법을 이유로 계고의 위법을 다룰 수 있는가? (10점)
- 4) 위 사안에서 대집행에 대한 甲의 구제방안에 대하여 설명하시오. (15점)

**행정법<일행> 2011년 시행 5급 [행정] 공채 제2차시험 제3문**

甲은 K국립도서관의 허가를 받아 지하에서 4년 동안 구내식당을 운영하여 왔다. 그런데 K국립도서관은 당해 시설을 문서보관실 등의 용도로 직접 사용할 필요가 발생하자, 허가를 취소하고 甲의 구내식당을 반환하여 줄 것을 요구하였다. 이에 대해 甲은 사용기간이 아직 1년이 남아있다고 주장하며 구내식당의 반환을 거부하였다. K국립도서관의 취소행위가 적법한지 여부와 甲의 구내식당을 반환받기 위한 K국립도서관의 행정법상 대응 수단에 관하여 설명하시오. (25점)

**행정법<사시> 2010년 시행 제52회 사법시험 제2차시험 제1문**

A시는 택지개발사업을 위해 관련 법령에 따른 절차를 거쳐 甲 소유의 토지 등을 취득하고자 甲과 보상에 관하여 협의하였으나 협의가 성립되지 않았다. 이에 A시는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여 “A시는 甲의 토지를 수용하고, 甲은 그 지상 공작물을 이전한다. A시는 甲에게 보상금으로 1억원을 지급한다.”라는 취지의 재결을 받았다. 그러나 甲은 보상금이 너무 적다는 이유로 보상금 수령을 거절하였다. 그러자 A시는 보상금을 공탁하였고, A시장은 甲에게 보상 절차가 완료되었음을 이유로 위 토지 상의 공작물을 이전하고 토지를 인도하라고 명하였다. (총 50점)

1. 甲이 토지수용위원회의 재결에 불복할 경우 적절한 구제 수단은? (20점)
2. 甲이 공작물이전명령 및 토지인도명령에 응하지 않을 경우 A시장은 이를 대집행할 수 있는가? (8점)
3. 만약 A 시장이 대집행했을 때, 甲이 “위법한 명령에 기초한 대집행으로 말미암아 손해를 입었다.”라고 주장하면서 관할 민사법원에 국가배상청구소송을 제기한다면 민사법원은 위 명령의 위법성을 스스로 심사할 수 있는가? (12점)
4. 甲이 위 명령에 대해 관할 행정법원에 취소소송을 제기하여 청구기각판결을 받아 그 판결이 확정되었다라도 甲은 후소인 국가배상청구소송에서 위 명령의 위법을 주장할 수 있는가? (10점)

행정법<입시> 2008년 시행 제24회 입법고시 제2차시험 제 1문

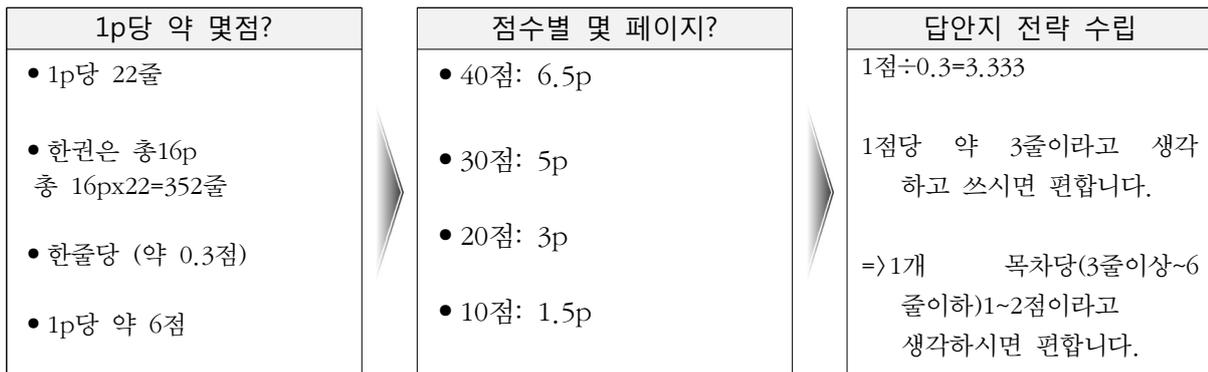
구청장 A는 광고주 甲의 광고물이 옥외광고물 등 관리법 제5조 제2항 제2호의 규정에 의한 퇴폐적 내용을 담고 있어 미풍양속을 해칠 우려가 있다고 판단하여 그 철거를 명하였다. 그러나 甲은 해당 광고물을 자진하여 철거하지 않았고, 이에 구청장 A는 대집행 절차에 착수하였다. 한편 구청장 A는 영장에 의한 대집행의 통지를 함에 있어 대집행에 요하는 비용의 계산에 의한 견적액을 甲에게 통지하지 아니하였다. 대집행 통지행위에 대한 불가쟁력이 발생한 상황에서 甲은 통지행위의 위법을 사유로 하여 이제 막 시작된 대집행 실행행위로서의 철거행위의 취소를 구하는 소를 제기하였다. 이와 관련하여 다음 물음에 답하시오.

- (1) 甲이 제기한 소송의 소송요건 충족 여부와 관련된 행정소송법적 쟁점을 설명하시오. (30점)
- (2) 甲은 통지행위의 위법을 이유로 철거행위의 위법을 주장할 수 있는가? (20점)

4. 논점별 답안지 작성 연습

대집행의 기본이론, 행정법과 개별법의 연계, 문제 분석을 거친 후, 다양한 배점으로 답안지를 써보고 피드백을 거치는 작업이 필요합니다. 최종 작업이라 볼 수 있으며, 내가 공부한 이론을 현출하는 작업입니다. 아무리 많은 지식도 시간과 배점에 맞게 답안지를 채울 수 없다면 점수를 받지 못 할 것입니다. 따라서 답안지 작성 방법과 시간·배점 배분 능력을 키워야 합니다.

예시) 답안지 배점 분배 연습



## II. 0기 진행 방향

### 1. 매주 진도별 기본 이론 학습

주말에는 매주 정해진 '선행' 진도로 답안지 분량에 들어갈 목차·키워드, 체계에 대하여 배웁니다. 그리고 스터디 팀원 분들은 평일에는 선행학습 진도를 복습하고 작성하는 시간을 갖습니다. 이 시기는 마지막으로 기초를 잡는 매우 중요한 시기가 될 것입니다.

### 2. 기본 문제 연습

매주 50점을 70분동안 시험을 봅니다. 0기인 만큼 20분 정도 시험 시간이 넉넉하게 주어 지니 문제지에 목차를 직접 잡아보고, 최대한 자기가 평일에 공부한 내용으로 답안지를 채우시길 바랍니다. 만약 평일에 공부가 부족하여 답안지를 쓸 수 없다면 '오픈북'이라도 하여 모범답안을 작성하길 바랍니다. 1기는 조금 더 난이도 높은 감정평가사 기출문제를 들어가기 전에, 0기에서는 조금 더 쉬운 기본문제로 문제 분석 방법과 득점 포인트를 배우게 됩니다. 이를 기본으로 앞으로 이어지는 감정평가사 기출문제(1기), 타시험 기출 문제 (2기), 판례형문제(3기), 실전형 문제(4기)를 분석하는데 바탕이 될 것입니다.

#### 예시- 기본문제

【문제 1】 甲이 주택건설사업을 위해 주택건설사업계획승인을 신청하자 권한 행정청인 乙시장은 주택건설사업계획승인처분을 하면서 그 주택단지의 진입도로 부지의 소유권을 확보하여 진입도로 등 간선시설을 설치하고 그 부지 소유권을 기부채납하도록 하는 부관을 붙였다. 당해 부관의 적법여부를 일반원칙의 관점에서 검토하시오. (10점)

【문제 2】 甲은 숙박시설을 경영하기 위하여 관할 A시 시장 乙에게 건축허가를 신청하였다. 그러나 시장 乙은 주변환경을 고려할 때 부적합하다는 이유로 건축허가를 거부하였다. 甲은 乙의 거부처분과 관련하여 처분의 법적근거, 의견제출기한 등을 사전에 통지하지 않아 당해 거부처분이 위법하다고 한다. 甲주장의 타당성을 검토하시오. (20점)

【문제 3】 법규명령형식의 행정규칙의 법적성질에 대하여 논하시오. (10점)

【문제 4】 부관의 가능성, 내용상 한계, 사후부관 가능성에 대하여 논하시오.(10점)

### 3. 논점별 답안지 작성 및 피드백

0기는 답안지 작성 방법 위주로 진행하게 됩니다. 따라서 배점을 어떻게 잡아야 하는지, 내가 준비한 논점이 실제 시험에서 다른 배점으로 나오게 되는 경우 등 다양한 케이스를 같이 고민하게 됩니다. 또한 진도별 스터디로 매주 스터디 진도와 출제 예상 논점을 알려드립니다. 스터디 진도는 자기 기본서를 1~3회독을 이해 위주로 하시고, 출제 예상 논점은 반드시 답안지 분량으로 정리해보고 미리 써볼 것을 권해드립니다. 그리고 오셔서 실제 시간에 맞춰서 '시험장'이라는 마음가짐으로 써보시고 채점 및 피드백 등을 통해 '모범 답안'과 가까워지시길 바랍니다.

### Ⅲ. 0기~4기 단계별 학습

스터디	목표	내용
0기	-특A,A,B급  -행정법과 개별법의 전체적인 흐름 파악  -기본 논점과 목차, 키워드의 파악	① 0기는 행정법과 개별법의 전체적인 흐름 파악, 출제의 연관성 등을 익히기, 이를 바탕으로 답안지 작성  ② 목차+키워드 중심의 “답안지 분량”의 서브 만들기  ③ 기본 논점위주로 문제 기본 유형 파악, 답안지 쓰는 방법 익히기
1기	-특A,A,B급 -갑평 기출 분석	① 갑평 기출에서 특A,A,B급이 어떻게 출제 되었는지 분석 ② 논점 분석 익히기, 100분에 답안지 100점 채워보기
2기	특A,A,B,C급 -타시험 기출 분석	① 타시험 기출에서 특A,A,B 급이 어떻게 출제 되었는지 분석 - 다양한 형태로 정리 ② 100점 답안지 연습
3기	전체적인 논점 +판례/ 사실관계 복잡한 유형 풀어보기	① 최신 중요 판례와 특A,A,B급이 어떻게 출제 되는지 파악 ② 판례 정리 및 전체적으로 균형된 답안지 작성
4기	전체적인 논점 +실전 유형 연습	① 특A,A,B급의 난이도 높은 유형, C~D급 중 출제될만한 논점 풀어보기 ② 마지막 최종 점검 (시험장 들어가기 전에 꼭 보고 들어가야할 논점/판례 정리, 당해 타시험 기출 논점 체크)