

**제32회 감정평가사 1차 감정평가관계법규 시험분석 및 총평**  
**윌비스 조민수 교수**

**1. 출제분석**

번호	출제법령	출제범위	평가
1	국토계획법	<b>용어의 정의</b> - 기반시설의 구분 ① 연구시설은 공공문화체육시설에 해당한다. (기본서 6p)	하
2	국토계획법	<b>광역도시계획의 수립</b> ② 광역계획권 지정 3년내에 시·도지사로부터 광역도시계획의 승인신청이 없는 경우에는 국토장관이 수립하여야 한다. (기본서 10p)	중
3	국토계획법	<b>도시·군기본계획</b> ④ 5년 내에 토지적성평가와 재해취약성분석을 한 경우에는 수립시 기초조사할 때 생략할 수 있다. (기본서 19p) ① 도지사는 기본계획 수립권자가 아니다. ② 시장·군수는 도지사의 승인을 받아야 한다. ③ 공청회때 제시된 의견이 타당한 경우에는 반영하여야 한다. ⑤ 심의는 생략할 수 없다.	중
4	국토계획법	<b>개발행위의 허가기준 등</b> ① 중앙이 아닌 시군구 도계위의 심의사항 (기본서 138p) - 예상 밖 문제	상
5	국토계획법	<b>용도지역·지구·구역 일반</b> ⑤ 시가화유보기간 끝난 날 다음 날부터 실효된다. (기본서 78p)	하
6	국토계획법	<b>도시·군계획시설부지에서의 권리구제 - 매수청구</b> ㄷ. 매수결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다. (기본서 122p)	중
7	국토계획법	<b>도시·군계획시설 - 공동구</b> (기본서 101p) ① 의무적 공동구 설치대상 사업에 지역개발사업구역은 해당하지 않는다.	하
8	국토계획법	<b>지구단위계획의 실효</b> (기본서 97p) ⑤ 입안제안에 따른 지구단위계획의 결정·고시일부터 5년 내에 착수등 하지 아니하는 경우에 그 다음 날 실효된다.	하
9	국토계획법	<b>용도지역의 행위제한 - 건폐율 한도</b> (기본서 62p)	하
10	국토계획법	<b>도시·군계획시설 -</b> (기본서 100p) ① 도시군계획시설의 설치에 따른 보상은 따로 법률로 정한다.	상
11	국토계획법	<b>보칙 및 벌칙</b> - ③ 예상 외 문제	상
12	국토계획법	<b>지구단위계획의 수립기준</b> ② 예상 외 문제	상
13	국토계획법	<b>도시·군관리계획의 내용</b> (기본서 22p) ③ 시범도시사업에 관한 사항은 도시군관리계획의 내용에 해당하지 않는다.	하
14	가격공시법	<b>개별공시지가</b> (기본서 343p) ③ 이의신청은 30일 이내이다.	하
15	가격공시법	<b>표준지공시지가</b> (기본서 336p) ⑤ 산술평균치를 기준으로 한다.	하
16	가격공시법	<b>표준주택가격</b> ⑤ 모두 공시사항에 포함된다. (기본서 346p)	중

번호	출제법령	출제범위	평가
17	감정평가사법	<b>감정평가사</b> (기본서 387p) ③ 자격취소된 후 3년 이내인 경우에는 결격사유에 해당하고 결격사유에 해당하면 그 등록을 취소하여야 한다.	중
18	감정평가사법	<b>감정평가사</b> (기본서 390p) ⑤ 피성년후견인은 사무직원의 결격사유에 해당한다. 파산선고자인 경우에는 사무직원으로 둘 수 있다.	하
19	감정평가사법	<b>감정평가법인</b> (기본서 395p) ④ 정지기간 중 업무를 한 경우에는 그 설립인가를 취소하여야 한다.	하
20	국유재산법	<b>국유재산 일반</b> (기본서 427p) ④ 기부를 조건으로 영구시설물을 축조할 수 있다.	중
21	국유재산법	<b>행정재산의 사용허가</b> (기본서 452p) ③ 청문을 하여야 한다.	중
22	국유재산법	<b>행정재산의 사용허가 ③</b> (기본서 443P) ① 보존용재산은 보존목적에 필요한 범위에서만 사용허가를 할 수 있다. ② 주거용인 경우에는 수의계약 방법으로 결정할 수 있다. ④ 기부자에 대한 사용허가는 기부받은 재산의 가액에 이를 때까지 이다. ⑤ 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률의 규정을 준용한다.	중
23	국유재산법	<b>일반재산 일반 ①</b> (기본서 467P) ② 공동개발할 수 있다. ③ 법률에서 처분이 제한되는 경우에는 매각할 수 없다. ④ 교환할 수 있다. ⑤ 매각대금이 완납되어야 소유권을 이전할 수 있다.	중
24	건축법	<b>용어의 정의</b> (기본서 240P) ① 2분의 1 이상인 것을 말한다.	하
25	건축법	<b>이행강제금 ③</b> (기본서 325P) ① 이행강제금은 모든 불법건축물에 대하여 부과한다. ② 지방세외수입금의 부과징수에 관한 법률에 따른다. ④ 장래의 부과의 경우에만 중지하고 부과한 금액은 징수한다. ⑤ 1년에 2회 범위에서 부과징수할 수 있다.	중
26	건축법	<b>건축허가 ②</b> (기본서 254P) ① 특별시장, 광역시장의 허가를 받아야 한다. ③ 건축위원회의 심의를 거쳐 허가를 거부할 수 있다. ④ 2년 이내에 착수하여야 하며, 정당한 사유가 인정되면 1년 범위에서 연장 ⑤ 분양목적의 공동주택의 경우에는 대지의 소유권을 확보하여야 한다.	중
27	건축법	<b>가설건축물</b> (기본서 264P) ② 가설건축물의 허가권자는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시·군·구청장이다	하
28	공간정보법	<b>용어의 정의</b> (기본서 50P) ① 일반측량은 공공측량, 지적측량 기본측량 외의 측량을 말한다.	하

번호	출제법령	출제범위	평가
29	공간정보법	<b>지목</b> (기본서 537P) ② 유원지는 “원”으로 표기한다.	하
30	공간정보법	<b>지목변경 및 축척변경</b> (기본서 550P) ④ 사유발생 60일 이내에 신청하여야 하며, 축척변경지역의 토지소유자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.	중
31	공간정보법	<b>지적공부의 등록사항 정정</b> 등 ④ (기본서 556P)	중
32	등기법	<b>등기절차</b> ③ (기본서 597P) ① 법인의 합병에 따른 등기는 등기관리자의 단독신청사항이다. ② 공유물분할의 판결에 따른 등기는 권리자 또는 의무자가 단독으로 신청한다 ④ 등기관이 지적소관청과 등기명의인에게 알려야 한다. ⑤ 1개월 이내에 신청하여야 한다.	중
33	등기법	<b>권리에 관한 등기</b> (기본서 629P) ② 권리의 변경이나 경정등기를 할 때 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 부기로 할 수 없다.	중
34	등기법	<b>신탁에 관한 등기</b> (기본서 646P) ② ㄴ. 수익자나 위탁자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 하는 때에는 동시에 신청할 필요가 없다. ㄷ. 대위하여 말소등기를 신청할 수 있다.	상
35	등기법	<b>가등기</b> (기본서 651p) ⑤ 가등기명의인은 단독으로 말소신청을 할 수 있다.	중
36	동산채권법	<b>담보등기</b> ④ (기본서 675p) ① 판결에 따른 등기는 승소한 권리자와 의무자가 단독신청할 수 있다. ② 접수한 때부터 효력을 발생한다. ③ 이의신청은 집행정지의 효력이 없다. ⑤ 5년이다.	중
37	정비법	<b>정비계획의 입안</b> ⑤ 예상 외 문제	상
38	정비법	<b>정비사업조합설립추진위원회</b> (기본서 174p) ⑤ 2년이다.	중
39	정비법	<b>용어의 정의</b> ④ (기본서 163p)	하
40	정비법	<b>용어의 정의</b> ③ (기본서 164p)	하

## 2. 시험총평

수험생 여러분 대단히 수고하셨습니다. 이번 제32회 감정평가사 1차 시험을 분석하여 다음과 같이 시험출제에 대한 평가를 드립니다.

이번 시험은 ‘코로나’의 비상사태에 따라 수험과정에서 오프라인 수업의 진행이 진행과 휴강을 거듭 반복하면서 실제적인 집중할 수 있는 시간이 그리 많이 않아 공부량이 다소 부족할 수 있는 상황속에서 치루어진 시험이었습니다. 그래서 많은 혼란을 가져온 시험이었습니다.

이번 제32회를 분석해 보면 종전 시험보다도 물론이고 이전 시험들에 비하여 난이도가 상당히 올라간 시험이라는 것을 느끼게 되었습니다.

문항을 분석해 보면 기출된 영역에서는 물론이겠지만 그간 출제되지 아니한 부분들에 대하여 묻는 문제가 다소 보이는 등 그 난이도를 높이려는 시도가 아주 엿보이는 출제였습니다.

물론 기본적인 사항에 대하여 정확히 답안을 요구하는 문제도 다수 배점되어 기본점수는 배정하려는 의도도 보였습니다.

그래서 종전처럼 기출영역만으로 접근을 하시면 그다지 많지 않은 점수의 획득만 가능할 정도였음을 확인하였습니다.

다른 과목들 경제학이나 회계학등에 도움을 줄 수 있는 효자과목으로의 역할을 하려면 향후에는 법률 전반에 대한 체계 이해와 내용 정리가 필요할 것으로도 판단됩니다.

이번 시험을 기점으로 하여 앞으로의 학습은 기출영역의 부분에 대한 반복적 접근도 물론 단시간의 활용을 위하여 필요적 방법이 될 수는 있으나, 전반적인 법 체계와 구성의 이해를 통하여 내용을 정리하는 방법으로서의 접근이 훨씬 시험에 대한 적응력 향상과 점수의 확보가 용이하리라 판단합니다.

그래서 앞으로도 본 강사의 교수법은 체계도를 중심으로 법의 구성과 기본 쟁점에 대한 정리를 한눈에 파악하도록 연구하고 강의하겠습니다.

어렵지만 뿌듯한 멋진 감정평가사로서의 준비과정을 걸어가시는 여러분들 또 하나의 관문을 지나시고 다른 하나의 어려운 관문으로 접근하시는 그 길들이 항상 행복하시기를 기원드립니다.

그리고 행여나 이번 기회에 실망하신 분들은 이 훌륭한 자격증이 본인과 가정, 이 사회에 전체에 보람이 될 수 있음을 자부하시고 책을 놓지 않으시는 담대함을 가지시기를 또한 기원드립니다.

수고하셨습니다.