

2023년 제34회 부동산공법 총평

1. 부동산공법의 출제비율

구 분	제30회	제31회	제32회	제33회	제34회	총 계	비율(%)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	12	12	12	12	12	60	30.0
도시개발법	6	6	6	6	6	30	15.0
도시 및 주거환경정비법	6	6	6	6	6	30	15.0
건축법	7	7	7	7	7	35	17.5
주택법	7	7	7	7	7	35	17.5
농지법	2	2	2	2	2	10	5.0
총 계	40	40	40	40	40	200	100.0

2. 총평 - “이제는 버릴 줄 아는 것이 실력이다.”

그런데 버릴때 주의할 사항은 법률 전체를 버려서는 아니되고 해당 법률 중에서 어려운 논점만 버려야 한다는 것입니다.

“체계와 원리 중심의 학습”과 “아는 것은 꼭 맞힌다.”는 “선택과 집중”이 필요하다.

이번 제34회 부동산 공법 문제는 최근 출제되는 문제 중에서는 매우 접근이 어려운 문제가 많이 출제되었습니다.

서술형 문제가 14문제, 단답형 문제가 11문제, 박스형 문제가 15문제, 박스형 문제 중 2문제는 계산문제로 출제되었습니다.

각 법률별로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(긍정형 4문제, 부정형 5문제, 박스형 3문제), 도시개발법(긍정형 2문제, 부정형 2문제, 박스형 2문제, 박스형 문제 중 1문제는 계산문제), 도시 및 주거환경정비법(긍정형 1문제, 부정형 3문제, 박스형 2문제), 주택법(긍정형 4문제, 부정형 1문제, 박스형 2문제), 건축법(긍정형 3문제, 부정형 1문제, 박스형 3문제, 박스형 문제 중 1문제는 계산문제), 농지법(긍정형 0문제, 부정형 1문제, 박스형 1문제)으로 구성되어 출제되었습니다.

전체적으로 보면 상 14문제, 중 14문제, 하 12문제, 긍정형 26문제와 부정형 14문제의 비율로 출제되었다. 출제경향의 변화는 박스형 문제가 15문제 출제, 그 중 2문제는 최근 출제된적이 없는 계산문제 그리고 전혀 손을 댈수 없는 상 난이도의 문제가 14문제가 출제되었으나 전체적인 난이도는 많이 상승했으며, 어려운 14문제를 패스하고 수업시간에 강조한 중요 논점인 26문제에 집중하셨다면은 20~24개 정도의 합격점수가 가능하도록 출제된 문제였습니다.

법률별 출제경향을 보면 도시 및 주거환경정비법, 건축법, 주택법은 많이 어려웠고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 농지법만 논점위주로 출제되었습니다.

3. 출제경향 - 선택과 집중이 부동산공법의 핵심이다.

최근 출제경향을 분석해 보면, 시험의 방향이 종합적인 사고와 원리를 요구하는 방향으로 전환되고 있으며, 일부 법률에서는 매우 지엽적인 문제가 제34회 시험에서 14문제 정도가 출제되어 부동산공법을 고득점 하는 것은 어려웠지만 합격하는 점수에는 영향을 주는 정도는 아니었다. 그러므로 꼭 암기가 필요하다고 강조되는 부분을 제외하고는 전체적인 체계와 기본적인 원리를 학습하는 것이 중요하다. 앞으로의 시험은 한마디로 선택과 집중이 합격의 당락을 좌우할 것으로 예상된다.

제1장 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 부동산공법 중 토지이용규제를 위한 행정계획의 수립과 행정계획에 적합하게 이용·개발하는 내용으로 구성된 법률로 12문제가 출제된다. 부동산공법 중 가장 중요한 법률로서 다른 법률을 이해하기 위해서는 선행적으로 학습이 이루어져야 하는 법률이기도 하다. 전체적인 법률의 체계를 잡은 후 개별적인 내용을 정리하면서 학습하는 것이 효율적인 법률이다. 이 법에서 특히 비중을 두고 공부하여야 할 부분은 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획의 수립, 용도지역의 지정 특례, 용도지역에서의 행위제한, 용도지구의 의의, 용도구역의 지정권자, 도시·군계획시설사업의 시행, 장기미집행 도시·군계획시설부지의 매수청구제도, 지구단위계획구역 지정과 지구단위계획, 개발행위허가, 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역, 청문에 관한 부분이다.

제2장 도시개발법

이 법은 6문제가 출제되며, 도시개발사업의 시행절차에 관한 절차법이기 때문에 전체적인 체계를 정리하고 세부적인 사항으로 정리하는 학습방법이 필요한 법률이다.

단순암기식보다는 이해와 응용을 필요로 하기 때문에 다소 어렵게 느낄 수도 있을 것이다. 이 법에서 특히 비중을 두고 공부하여야 할 부분은 개발계획 수립, 도시개발구역의 지정과 도시개발사업의 시행, 도시개발조합, 실시계획, 수용·사용방식, 환지계획, 환지에정지, 환지처분, 체비지, 청산금, 도시개발채권 등에 관한 부분이다.

제3장 도시 및 주거환경정비법

이 법은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업이라는 3가지 분야를 하나의 법에서 다루고 있으며, 6문제가 출제된다. 최근에 다소 난이도가 높게 출제되는 경향으로 심화학습이 필요하다. 전체를 하는 것보다는 자주 출제되는 중요 논점만 정리하는 것이 시험대비요령이다. 정비사업의 개념과 전체적인 정비사업의 체계를 먼저 정리한 후 용어정의, 정비기본계획, 안전진단, 정비사업조합, 정비사업 시행방법, 사업시행계획, 사업시행을 위한 조치, 관리처분계획, 준공인가등에 관한 부분을 중심으로 정리하는 것이 효율적인 학습방법이다.

제4장 건축법

이 법은 7문제가 출제되며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 함께 다른 법률을 이해하기 위한 기초적인 내용이 많이 포함되어 있어 기본적인 개념을 중심으로 학습하고, 암기도 요구되기 때문에 전체적인 체계를 잡아서 숫자중심으로 반복적인 학습이 이루어진다면 고득점이 가능한 법률이라고 할 수 있다. 이 법에서 특히 비중을 두고 공부해야 할 부분은 용어정의, 건축물, 건축물의 건축, 대수선의 개념, 건축물의 용도분류, 건축허가, 건축물의 대지 및 도로, 면적과 높이 제한, 이행강제금에 관한 부분이다.

제5장 주택법

이 법은 7문제가 출제되며, 특히 비중을 두고 공부해야 할 부분은 용어정의, 등록사업자, 주택조합, 사업계획승인, 사용검사, 주택상환사채, 분양가 상한제 적용주택, 공급질서 교란금지, 투기과열지구, 전매제한의 예외에 관한 부분이다. 또한 주택법은 다른 법률에 비하여 자주 개정되기 때문에 개정되는 부분에 대해서도 관심을 갖는 학습방향이 필요한 부분이라 할 수 있다.

제6장 농지법

이 법은 다른 법률에 비하여 출제빈도가 낮은 법률로서 2문제가 출제되며, 심화학습보다는 간단히 개념정리 한다는 생각으로 정리하면 충분히 해결할 수 있다. 이 법에서 특히 비중을 두고 공부해야 되는 부분은 농지의 개념, 농지의 소유제한과 소유상한제도, 농지취득자격증명, 위탁경영사유, 농지의 임대차, 농업진흥지역, 농지의 전용, 농지대장을 중심으로 정리하는 것이 효율적인 학습방법이다.

박문각 부동산공법 최성진, 박희용, 이경철, 이석규 드림