

# [총평] 제37회 감정평가 관계 법규

## 1. 전체 출제 경향 및 난이도 분석

2026년 시행된 제37회 관계 법규 시험의 전반적인 난이도는 '중상(中上)'이나, 수험생들의 체감 난이도는 '상(上)'일 것으로 판단됩니다.

- **난이도 상(10문항):** 최신 개정 사항(공간재구조화계획 등)과 지엽적인 단서 조항 및 예외 조문에서 출제되어 변별력을 확보했습니다.
- **난이도 중·하(30문항):** 기출문제의 범위를 크게 벗어나지 않았으나, 정확한 숫자 암기와 주체(권한권자)를 묻는 함정이 배치되었습니다.
- **종합:** 기본기에 충실했다면 60~70점 득점은 무난했을 것이나, 고득점(80점 이상)을 위해서는 개별법의 세밀한 조문 숙지가 필수적이었습니다.

난이도	문항 수	비중	주요 특징
상	10문항	25%	최신 개정 법령(공간재구조화), 등기·정비법의 지엽적 절차, 복합적 숫자 함정
중	18문항	45%	주체(누가)와 객체(무엇을)의 혼동 유도, 정확한 기한(3개월/2년 등) 숙지 여부
하	12문항	30%	광역시설 종류, 지목 부호, 변상금 비율 등 빈출되는 기본 조문 및 정의

## 2. 법령별 상세 분석 및 학습 전략

### ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (13문제) - "체계의 변화와 정밀함"

가장 비중이 높은 과목답게 난이도 조절의 핵심 역할을 했습니다.

- **분석:** 입체복합구역, 공간재구조화계획 등 신설/개정 제도가 대거 출제되었습니다. 특히 단계별 집행계획의 수립 기한과 같은 구체적인 숫자를 활용한 함정이 돋보였습니다.
- **전략:** '단서 조항(예외)'는 기출된 부분 중심으로 눈으로 익혀둘 필요가 있습니다. 그러나 여전히 원칙 중심으로 암기하는 것이 중요합니다. 또한 국토계획법은 정비법과 연계하여 도시 전체의 큰 틀로 접근하는 거시적 안목이 필요합니다.

### ② 도시 및 주거환경정비법 (4문제) - "절차의 복잡성 극복"

- **분석:** 조합 임원의 대표권(감사가 대표) 등 민법적 지식과 절차법적 디테일을 묻는 고난도 문제가 출제되었습니다.
- **전략:** 국토계획법과 비교하되, '사업 단계별 인가·승인 주체'를 도표화하여 암기하는 것이 효율적입니다.

③ 건축법 (4문제) - "개별적 기준의 완벽 암기"

- 분석: 건축법은 논리보다는 암기가 중요합니다. 건축허가와 신고 대상의 구분, 면적 산정 방식 등 전형적으로 중요한 문제와 그렇지 않은 문제가 고루 나왔습니다.
- 전략: 건축법은 별개의 과목으로 취급해야 합니다. 기출문제를 중심으로 암기 포인트를 뽑아내고 반복 학습하는 것이 정답입니다.

④ 부동산 가격공시에 관한 법률 & 감정평가사법 (각 3문제)

- 분석: 평가사 실무와 직결되는 파트로, 표준지 평가 원칙과 이의신청 절차 등 기출 중심의 문제가 출제되었습니다.
- 전략: 나지상정 평가 등 핵심 원칙을 숙지하고, 기출 변형 문제(특히 날짜와 숫자)에 대비하여 6문제 모두 맞히는 '점수 받'으로 삼아야 합니다.

⑤ 국유재산법 & 공간정보법 (각 4문제)

- 분석: 국유재산법은 기금의 재원 등 지엽적인 곳에서 한 문제 정도 어렵게 나오나(23번), 변상금 등은 평이했습니다. 공간정보법은 지목 부호 등 전통적 유형이 출제되었습니다.
- 전략: 국유재산법은 '숫자(비율, 기간 등)'를, 공간정보법은 '지목과 등록사항'을 중심으로 짧고 굵게 암기하는 것이 효율적입니다.

⑥ 부동산등기법 (4문제) & 동산·채권담보법 (1문제)

- 분석: 등기법은 최근 몇 년간 높은 난이도를 보이고 있으나, 올해는 비교적 평이하게 출제되었습니다.
- 전략: 등기법 전체를 이해하려 하기보다 빈출 테마(보존등기, 임차권, 저당권)를 중심으로 소거법 훈련을 하는 것이 합격 전략입니다.