『간절한 노력』만이 합격의 문이 열립니다.

제26회 공인중개사 합격자 김병국

안녕하십니까? 저는 금번 제26회 공인중개사 1,2차시험을 동차로 합격한 야간반 김병국입니다. 저의 작은 성공경험이 제27회 시험을 준비하는 여러 후배님(?)들께 1년의 긴 여정에 대한 작은 이정표가 되기를 바라면서 합격수기를 공유하고자 합니다.

저의 경험을 수험준비기간별 수기형식으로 서술하고 마지막으로 수험생활에 대한 제언으로 마무리하도록 하겠습니다.

▣ 2015.3월 20일경

- 퇴근길에 진작 생각을 하고있었던 중개사 공부를 하기위해 학원을 방문하여 원장님과 상담을 하였고 4월부터 시작하여야겠다는 결심을 하였다.
- 공부를 시작하여야겠다는 생각은 계속 뇌리를 맴돌지만 "직장다니면서 모임이야, 회사회식이야 다 제치고 공부가 되겠어?" 라는 부정적인 생각도 계속 들면서 결국 4.1일자로 학원등록을 못하고 한달이 지나가게 되었다.

▣ 2015.4.29(수)

- "야! 김병국.. 다음달 등록하지 않으면 올해 기회가 없는거야! 그렇게 자신 없어?" 회식후 집으로 오는 지하철에서 스스로에 대한 자문자답후 "그래.. 그까짓것 안될 것 뭐 있겠어? 등록하자." 라고 결심후 학원으로 와서 더 이상 뒤돌아보지 않도록 10월까지 등록하였다.
  원장님과 실장님의 친절한 조언을 들으면서 아직도 귓가에 생생한 실장님의 마지막 한마디.. "조직생활 하신분들은 웬만하면 합격하더라구요.. 아니 그럼 나는 합격하지 못하면 웬만하지 않은 사람? ㅠㅠ

▣ 2015.5.1(금)

- 첫강의시간.. 야간반 개론시간이다. 헐레벌떡 교실로 들어서니 벌써 10분 지각.. 감정평가 시간이었다.. 교수님께서 균형의 법칙, 적합의 법칙, 기능적 감가, 경제적 감가 어쩌구 저쩌구 열강을 하신다..수업은 이해하기는 그렇게

어렵지 않았지만 야간반 학우들에게 어쩐지 쑥스럽다.. 소개를 해야되나 말아야 되나.. 그렇게 생각만 하다가 수업이 끝나고 집에 오게 되었다.

▣ 2015.5.2(토)

- 세법시간은 주간반, 야간반 통합수업이란다.. 아침식사를 단단히 챙겨먹고 가보니 깜짝 놀랬다.."아니.. 중개사 공부하는 사람들은 모두 분당에 살아? 왜 이렇게 사람이 많지? 젊은 학생부터 연배 지긋하신 어르신까지.. 첫시간은 세법종합시간이었다..국세와 지방세의 종류, 본세에 붙는 부가세의 종류 등등.. 교수님은 "지방에 재교육가자..종놈은 싫다.. 양놈은 어쩌구 저쩌구.." 무슨 소리지? 한참 생각하다보니 진도는 앞으로 나가있고.. 3시간동안 헤매다가 수업을 마치게 된다..

▣ 2015.5월 첫째주(5.4 ~ 5.9)

- 5.4 (중개사법) : 2장 실무부터 강의가 시작되었다.. 교수님의 개공이 어떻고 소공이 어떻고 강의한다.. 개공? 소공? 뭐지? 그래도 강의를 워낙 잘하셔서 전체 줄거리는 충분히 catch-up 할수 있는 수준이었다. 수업끝나서 야간반 동기에게 물어본다. "저 죄송한데 개공이 뭐고 소공이 뭐죠?" "아~~ 개공은 개업공인중개사이고 소공은 소속공인중개사인데 그냥 약자로 말하시는 거에요..ㅎㅎ." "아..네.. 약자에 친숙해져야겠구나.." 라고 생각하면서 집으로 오게된다.

- 5.5(공법) : 어린이날이라서 통합수업을 하였다.. 요약집으로 광역기본계획, 도시.군기본계획 등 부동산공법에 대하여 처음 접하게 되었다.. 모두들 공법이 제일 어렵다고 한다... 수업진도 따라가느라고 급급하다가 수업을 마쳤다. 아무래도 제일 難과목일 것 같았다..

- 5.6(공시법) : 공시법은 지적법과 등기법으로 나뉘어져 있고 교수님의 깔끔한 강의가 돋보였다. 특별히 어려울 것 같지는 않은 과목으로 생각되었다.

- 5.7(민법) : 그나마 민법은 다른 국가자격고시 공부하면서 인강으로 공부한 경험이 있어 그렇게 낯설지는 않았다. 일단 1차는 첫번째 2개월과정이 끝나면 어느정도 시험에 대한 감을 잡을 수가 있을 것 같았다.

▣ 2015.5.10(일)

ㅇ 늦게 시작하였기 때문에 보통의 공부로는 도저히 따라잡을수 없다고 생각하여 6개월 합격을 위한 학습계획을 다음과 같이 수립하였다.

1. 수업은 어떤 일이 있더라고 빠지지 않는다.
2. 회사 술자리, 동기모임, 주말산행 등 개인적인 사교는 시험합격때까지 잠정 보류한다.
3. 그 주에 배운 수업은 그 주에 반드시 복습을 하고, 1차 시험과목인 민법과 학개론은 복습후 동영상으로 다음주 예습을 한다.
4. 학원에서 배부하는 민법/학개론 프린터문제는 지하철 출/퇴근 시간을 활용하여 본다.
5. 모의고사에 정기적으로 응시하여 성적의 향상, 하락여부를 주기적으로 확인하고 실제 시험에서 압박감을 이겨내고 시간안배를 할수 있도록 한다.

이런 원칙을 5~6월 꾸준히 지켰고 저녁수업 7시 ~10시반을 마치고 집에 오면 간단히 간식을 먹고 11시반 ~ 1시까지 복습을 하였으며 지하철로 출/퇴근 시에는 민법/학개론 프린터문제를 반드시 보았다. 토요일 세법은 복습을 할 시간을 내기가 어려웠다. 그래서 세법은 토요일 6시에 일어나 약 2시간 반동안 전주에 배웠던 분야를 복습한 후 이해가 잘 되지 않은 부분은 체킹하여 교수님에게 반드시 질문을 해서 이해를 하였다. 토요일은 세법수업을 마치고 식사를 한 후 오후4시부터 밤 12시까지 약 7시간을 공부할 수 있었으며 일요일은 아침 9시부터 밤12시까지 약 12시간을 공부하였다. 특히 5~6월은 민법에 가장 많은 시간을 할애하였으며 주말 예습1회, 다음주 수업1회, 복습1회를 반복하면 결국 한 파트에 대하여 3번을 공부할 수 있었다. 그래서 5~6월 1회 수업이 끝난후 학개론과 민법은 어느정도 궤도에 올릴 수 있었다.

7월말에 있었던 첫 모의고사 대비를 위하여 여름휴가를 7.20일부터 7.24일까지 조기에 신청하였다.
구미도서관에서 휴가기간동안 2차과목 요약집을 집중적으로 복습하였다.
모의고사 대비이긴 하였지만 실제시험을 친다는 생각으로 휴가동안 내내 공부에 매진하였다.

처음 치르는 모의고사였고 비록 학원 강의실이었지만 매시간 긴장감을 유지하고 최대한 집중하면서 시험을 마쳤다.
집에 돌아와서 답안지를 체킹하여 보니 1차는 합격수준, 2차는 합격점수인 72개에서 1개가 모자라는 것 같았다. 처음 치른 모의고사에서 나름은 선전했다는 안도감을 가졌고 남은 기간동안 현재의 페이스를 유지한다면 충분히 합격할 수 있겠다는 자신감을 가지게 되었다.
1주일뒤 나왔던 시험결과는 채점한 결과와 같이 1차평균 60대중반, 2차평균 59.1이었다.

7~8월은 요약집 반복과 함께 문제집을 함께 공부하기 시작하였다. 문제집은 모든 교수님들께서 예습을 하지 않고서는 수업참석이 큰 의미가 없다는 말씀을 하셔서 문제집 예습위주로 학습을 하기 시작하였다.
7~8월의 1주일 학습스케줄은 야간수업을 마치고 집에 오면 다음날 수업 문제집을 11시반 ~ 1시까지 약1시간 반을 예습하였다. 즉, 월요일 중개사법 수업을 마치면 그날 밤 집에서 다음날 공법 문제집을 예습하였다. 그리고 주말에 주중 수업을 일괄 복습하면 한 파트에 3번을 공부하게 되는 흐름을 계속 유지하였다.
(①전일 예습 → ②다음날 수업 →③주말 복습)

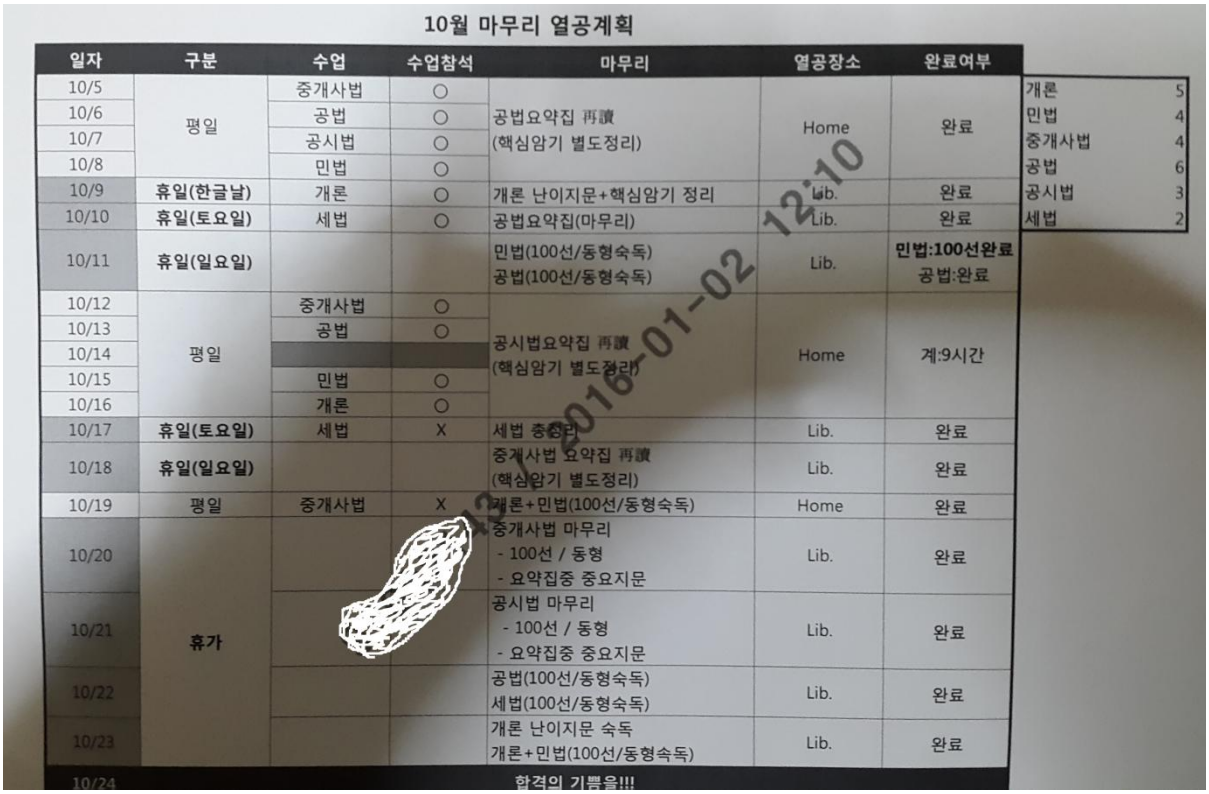
지하철 통근시에는 민법문제집을 반복하여 보았으며 9월 동형수업까지는 약 4번을 출/퇴근시간을 활용하여 본 것같다. 이 기간중의 세법공부는 토요일 6시에 일어나 전주수업내용을 빠르게 복습한 후 복습한 내용에 대하여 약1시간 문제풀이를 하였다. 그리고 문제중 이해가 잘 되지 않은 부분은 체킹하여 교수님에게 반드시 질문을 해서 이해를 하였다. 주말은 5~6월과 마찬가지로 집사람와 마트가는 시간외에는 집이나 도서관에서 1차 40%, 2차 60%의 비중으로 공부하였다. 집사람과 마트갈 때에도 중개사법 프린터물 <공인중개사 절등취, 상등취, 업무정지, 자격취소, 자격정지 등>을 가지고 가서 카트를 끌면서도 계속 보고 또 보았다. 보고 또 보아도 쉽게 외워지지 않는 흘러간 세월을 한탄하면서도 외우고 또 외웠다. 아마도 그 프린터물은 한 50번이상 본 것 같다.
학원방학때 방학숙제라고 학개론 계산문제를 원장님께서 주셨는데 고향 부산에 갈일이 생겼다. KTX를 왕복하면서 학개론 계산문제를 모두 풀었는데 혼자 타고 가는 KTX가 지겹지가 않았고 계산문제에 대한 자신감이 생기게 되었다.
8월에도 모의고사를 신청하였고 시험도 7월 모의고사보다는 훨씬 여유있고

안정감있게 치룰수 있었다. 1차평균은 70대 후반, 2차평균은 70점이 나왔으며 나머지 기간 슬럼프에 빠지지 않고 계속 페이스를 유지한다면 합격의 월계관을 쓸수 있을 것 같았다.

9~10월은 드디어 본격적으로 시험에 대비하는 기간이었다. 학원에서도 동형모의고사와 족집게 100선 등 실전위주의 수업으로 수험생들이 시험에 적응하고 그간 part-part 배웠던 내용들을 전체적으로 정리할수 있게 커리큘럼을 구성하였다. 야간반 학우들은 대부분 직장을 다니면서 자격증을 딴다는 공동의 목표가 있다보니 서로 서로 격려도 많이 하였고 이따끔씩 김밥, 초콜렛,과일 등을 각자 준비해서 쉬는 시간에 야식으로 먹으면서 웃으면서 잠깐의 리프레쉬도 같이 하였다. 힘들게 공부한다는 공동체의식이 우리들을 더욱더 단단하게 뭉치게 만들었고 시험치기 직전에도 단체카톡으로 수험정보를 공유하였으며 시험을 치고 야간부 예비합격자 모임도 하였었다.
9월초 어느 과목의 휴게시간에 원장님께서 단단히 마음먹고 야간부 학우들을 혼내셨다. 현재수준으로는 합격을 장담할 수 없으니 9월부터는 동형 모의고사 위주로 공부하되 최소한 4~5번을 복습하라는 말씀이었다. 모두들 긴장감을 가지면서 야간부 전원합격을 위한 각오를 다시한번 다지는 계기가 되었다.

추석연휴인 9.26일 ~ 9.29일은 3차 모의고사 준비를 위하여 고향에 있는 형에게 내려가지 못한다고 양해를 구하였다. 구미도서관에 가서 2차위주의 공부를 하였으며 요약집위주로 하루에 2차 1과목씩 다시한번 정독하였다.
시험을 치기전 개인적으로 마지막이었던 모의고사였다. 전체적으로 1,2차과목 중 공법을 제외하고는 매우 여유있게 시험을 치를수 있었으며 2차 모의고사보다 좋은 성적을 받을 수 있었지만 남은 3주의 기간동안 공법을 좀 더 정리할 숙제를 남긴 모의고사였다.

마지막 모의고사를 치르고 10월 마무리 열공계획을 수립하였다.
주요내용은 다음과 같으며 시험치기전 4일 (10/20 ~ 10/23)은 마지막 정리를 하도록 회사에 휴가를 내었다. 휴가 4일동안 1,2차 6과목을 다시한번 정리하도록 계획을 수립하였으며 계획표대로 마무리 하였다.



10월 마무리 열공계획

일자	구분	수업	수업참석	마무리	열공장소	완료여부
10/5	평일	중개사법	○	공법요약집 再讀 (핵심암기 별도정리)	Home	완료
10/6		공법	○			
10/7		공시법	○			
10/8		민법	○			
10/9	휴일(한글날)	개론	○	개론 난이지문+핵심암기 정리	Lib.	완료
10/10	휴일(토요일)	세법	○	공법요약집(마무리)	Lib.	완료
10/11	휴일(일요일)			민법(100선/동형숙독) 공법(100선/동형숙독)	Lib.	민법:100선완료 공법:완료
10/12	평일	중개사법	○	공시법요약집 再讀 (핵심암기 별도정리)	Home	계:9시간
10/13		공법	○			
10/14						
10/15		민법	○			
10/16		개론	○			
10/17	휴일(토요일)	세법	X	세법 총정리	Lib.	완료
10/18	휴일(일요일)			중개사법 요약집 再讀 (핵심암기 별도정리)	Lib.	완료
10/19	평일	중개사법	X	개론+민법(100선/동형숙독)	Home	완료
10/20	휴가			중개사법 마무리 - 100선 / 동형 - 요약집중 중요지문	Lib.	완료
10/21				공시법 마무리 - 100선 / 동형 - 요약집중 중요지문	Lib.	완료
10/22				공법(100선/동형숙독) 세법(100선/동형숙독)	Lib.	완료
10/23				개론 난이지문 숙독 개론+민법(100선/동형속독)	Lib.	완료
10/24	합격의 기쁨을!!!					

개론	5
민법	4
중개사법	4
공법	6
공시법	3
세법	2

2016-01-02 12:10

시험은 큰 어려움없이 최종 모의고사 수준의 성적으로 6개월의 대장정을 마무리할 수 있었으며 이 자리를 빌어 김용산원장님, 실장님, 그리고 교수님 여러분에게 심심한 사의의 말씀을 드리고자 한다.

마지막으로 전체를 요약하면서 나의 합격수기를 마치고자 한다.

1. 본인이 공인중개사 고시를 준비하고 있다는 사실을 주위에 적극 알려라!

→ 주위에 알림으로써 쪽(?)을 팔지는 않겠다는 배수진을 치게되고 친구, 친지들도 모임에 불참하더라도 이해하게 된다.

2. 수업내용중 이해하지 못한 부분은 절대 그냥 넘어가지 마라!

→ 이건 시험에 안 나오겠지라고 생각했다간 꼭 나온다. 이해하지 못한 부분은 반드시 교수님에게 물어 이해하고 넘어가라.

3. 자투리 시간을 유용하게 활용하라.

→ 고시준비생이라는 각오를 항상 염두에 두고 있다면 지하철 통근시간, 마트가는 시간 등 자투리시간도 낭비하지 않는다. 학원에서 배부하는

프린터물은 충분히 볼 수 있는 시간이 나온다.

4. 모의고사는 반드시 응시하여 성취도를 확인하고 실제 시험장에서의 압박감을 이겨내고 시간안배를 할 수 있도록 한다.

→ 마지막 모의고사 성적이 실제 시험점수와 유사하다. 모의고사 성적을 향상시킬 수 있도록 노력하자.

5. 동기들은 경쟁자들이 아니다. 서로서로를 격려하면서 주요정보는 공유한다.

→ 공인중개사 시험은 타 국가고시처럼 상대평가가 아닌 절대평가이다. 동기들과 좋은 정보는 공유하면서 함께 합격하도록 격려를 아끼지 않는다.

6. 시험응시 1개월전에는 본인의 마무리계획을 수립하고 실행한다.

→ 마지막 마무리가 가장 중요하다. 특히 시험 1주일전에는 전 과목을 Quick하게 속독한다.

7. 시험은 65점 정도로 합격한다는 편안한 마음을 가져라. 너무 긴장하게 되면 시험에서 제 실력을 내지 못할 수도 있다.

→ 65점 정도로 합격한다는 편안한 마음을 가진다면 편하게 시험을 치를 수 있다.

Do your best every day!!!

Patience is bitter, but its fruit is sweet!!!