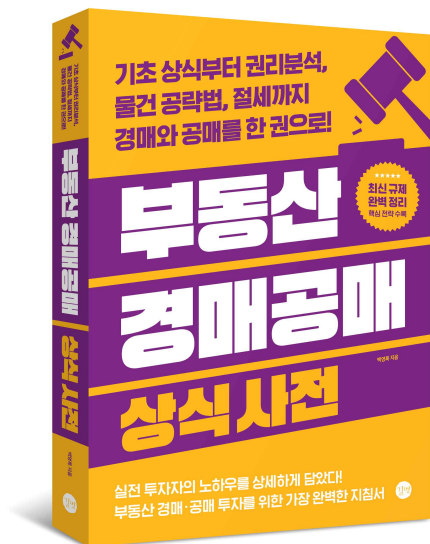


기초 상식부터 권리분석, 물건 공략법, 절세까지 경매와 공매를 한 권으로!

## 《부동산 경매공매 상식사전》

[2026년 개정판]



발행 : (주)도서출판 길벗

지자 : 백영록

판형 : 148×210

쪽수 : 468쪽

가격 : 23,000원

출간일 : 2025년 11월 19일

ISBN : 979-11-407-1671-5 / 13320

담당자 :

이다현(02-330-9828/dahlia@gilbut.co.kr)

구매담당 :

정경원(02-330-9790)

길벗 홈페이지 : [www.gilbut.co.kr](http://www.gilbut.co.kr)

### [분야 참고]

국내도서 > 경제/경영 > 투자/재테크 > 부동산

국내도서 > 경제/경영 > 투자/재테크 > 재테크일반

### [간단 책 소개]

부동산 경매공매 투자의 모든 과정을 한 권으로!

기초 상식부터 물건분석, 절세, 수익실현 전략까지 전부 다룬 만능 사전!

- 부동산 경매공매 투자에 관심 있다면 반드시 한 권쯤은 갖고 있어야 할 책
- 실전 투자자의 눈높이에 맞춘 사례와 해석, 부동산 정책 분석으로 성공 투자 완성!
- 투자 물건 분석하는 기술을 익히고 돈 되는 물건 찾아! 물건지별 실전 체크리스트 수록

#부동산 #부동산경매 #부동산공매 #경매공매 #경매 #공매 #부동산투자 #경매투자 #직장인경매

### 2026년 최신 개정판으로 돌아온 경매·공매 투자 교과서

유튜브도, 비싼 강의도 끝까지 알려주지 않는 ‘진짜 과정’을 체계적으로 알려준다!

부동산 경매·공매 시장에 처음 진입하려는 투자자부터 꾸준히 부동산 시장을 살펴온 실전 투자자까지 필수 정보를 얻을 수 있는 《부동산 경매공매 상식사전》이 2026년 최신 정책 이슈까지 완벽 반영해 전면 개정판으로 돌아왔다. 이번 개정판은 경매·공매의 기본 개념부터 권리분석, 물건조사, 입찰 및 명도 절차, 그리고 투자의 완성인 출구전략과 절세 비법까지 경매·공매 투자의 전 과정을 총망라하며, 초보자도 이해하기 쉬운 설명과 풍성한 사례들로 실전 공략을 위한 정보를 가득 담았다. 이전 판에 비해 훨씬 폭넓고 상세해진 구성으로, 본문을 따라 읽는 것만으로도 투자의 전 과정을 체계적으로 배울 수 있다. 각 단계마다 친절한 설명을 더한 이번 개정판을 통해 투자자는 경매와 공매의 특징을 자세히 파악할 수 있을 뿐 아니라 투자 시 유의할 점과 놓쳐서는 안 될 유용한 팁까지 전부 얻을 수 있다. 또한 경매·공매 투자를 위한 기초 상식과 이론뿐 아니라 저자의 노하우와 풍부한 사례 또한 가득 담았다. 복잡한 법률 용어나 서류 해석에 익숙하지 않은 초보 독자도 경매·공매 투자의 감각을 충분히 익힐 수 있도록 어려운 용어를 쉽게 풀어 쓴 설명과 함께 현실적인 투자 조언과 사례가 충분히 실려 있는 이 책을 통해 실전에 강한 투자자로 거듭나 보자.

### 20년 경력 베테랑 투자자가 알려주는 부동산 경매·공매의 모든 것!

베스트셀러 《부동산 상식사전》 저자의 오랜 노하우를 전부 담은 책

누구나 시세보다 저렴하게 내 집 마련 또는 투자를 할 수 있다!

2008년 첫 출간 이후 17년 동안 꾸준히 사랑받아온 스테디셀러 《부동산 상식사전》의 저자가 20년 넘게 실전 현장에서 전국의 다양한 물건을 분석·낙찰·운영하며 쌓아온 노하우를 한데 모은 부동산 경매·공매 투자의 결정판인 이 책은, 시장 상황이 좋을 때만 통하는 전략이 아니라 어려운 시장에서도 살아남는 경매·공매의 투자 원리를 실제 사례를 통해 이해할 수 있도록 구성했다. 아파트·빌라·오피스텔 같은 주거용은 물론이고, 상가·토지·오피스 등 제2의 투자처로 확장할 수 있는 경매·공매 활용법까지 초보자도 실전에서 바로 적용할 수 있도록 쉽게 정리했다. 실제 투자자의 입장을 누구보다 잘 아는 저자가 이론뿐 아니라 실전 투자의 생생한 팁을 전달하고 있어, 모든 수준의 투자자가 한 권씩 소장할 만하다.

### 2026년 부동산 규제 + 올라가는 집값, 내 집은 어디에 있을까?

지금 경매와 공매를 해야 하는 이유!

권말 특별부록, 최신 부동산 정책 완벽 해부

강력한 규제 속, 부동산 경매·공매 투자 시장이 오히려 투자자들의 뜨거운 주목을 받고 있다. 실거주 의무를 피할 수 있는 규제 사각지대를 공략해 내 집 마련의 꿈을 놓지 않는 투자자들이 경매·공매 시장으로 몰리고 있는 것. 시장의 현재를 반영해 이번 개정판의 권말 특별부록에서 이재명 정부의 부동산 정책을 완벽 해부했다. 6.27, 9.7, 10.15 정책 내용을 전부 상세히 수록하고, 해당 정책들로 인해 예상되는 결과와 정책 발표 의도를 분석해 투자자들의 관점 확립을 돕고자 한다. 또한 최근 8년간의 부동산 정책 실험이 경매 시장에는 어떤 영향을 미쳤는지, 앞으로의 시장 안정을 위해서는 어떤 교훈을 얻을 수 있는지도 짚어, 투자자들은 이를 통해 시장을 보는 눈을 기를 수 있다. 마지막으로 현행의 강력한 규제가 경매 투자자에게 기회의 문이 될 수 있는 이유를 상세히 기술해, 규제의 벽을 기회의 사다리로 활용할 수 있는 실질적인 팁까지 전부 담았다. 이 시장에서 투자자가 돈을 잃지 않을 수 있는 법을 아낌없이 전달하고자 했다. 이론부터 시의성 있는 실전까지 전부 담아 더욱 강력해진 2026년 개정판 《부동산 경매공매 상식사전》을 통해 가장 비싼 실수를 미리 막고, 어떤 시장에서도 돈을 잃지 않는 경매·공매 투자의 노하우를 내 것으로 만들자.

[자은이 소개]  
백영록

부동산학 박사. 공인중개사 14회로 전·월세 및 매매와 상가, 토지, 재개발·재건축, 경매 등을 아우르는 지식과 중개 경험이 있다. 네이버 부동산 칼럼니스트와 서울디지털대학교 객원교수로 활동했으며, 현재도 다양한 분야에서 활발히 활동하고 있다. 주요 저서로는 베스트셀러 《부동산 경매 공매 상식사전》과 《서울 경기 부동산 핵심 지역 40》 등이 있다.

이 책에는 저자의 풍부한 경험과 정확한 정보력을 바탕으로 경매공매의 노하우와 투자 리스크를 줄일 수 있는 유용한 팁을 가득 담았다. 실전 투자 시 주의할 점과 투자의 완성인 절세 전략까지 전부 담은 이 책은 부동산 경매공매를 처음 도전하는 사람들에게는 친절함 입문서가 되고, 기존 투자자들에게는 반드시 한 권쯤은 지녀야 할 필수 지침서가 되어줄 것이다.

[목차 소개]

프롤로그: 경매와 공매를 함께 공략하는 투자 고수의 길

준비마당: 성공 투자의 단단한 초석 다지기

1. 법원 경매 vs 국가 공매- 내 집 마련의 첫걸음
2. 현장 경매 vs 온라인 공매- 당신의 투자 스타일은?
3. 경·공매 투자 마라톤 완주 가이드- 공고부터 명도까지
4. 초보 투자자를 실패로 이끄는 3가지 심리적 함정
5. 모래 속 진주 찾기- 돈 되는 물건 가려내는 필터링 기술
6. 낙찰의 기쁨, 그리고 책임의 무게- 당신이 떠안아야 할 권리들

첫째마당: 돈을 잃지 않는 기술, 권리분석 완전정복

7. 부동산의 건강검진기록부- 등기사항전부증명서 완벽 해부
8. 권리분석의 나침반- 말소기준권리 5분 만에 찾아내기
9. 잘못 받으면 패가망신!- 낙찰자가 떠안은 숨겨진 권리들
10. 권리분석의 80%- 진짜와 가짜 임차인 구별법
11. 내 돈을 지키는 최종 시뮬레이션- 배당표 완벽 분석법
12. 소유권을 통째로 잃을 수도?- 특수물건 속 위험한 권리들

둘째마당: 발로 뛰는 만큼 수익은 커진다, 현장 조사의 기술

13. 보물지도 활용법- 법원경매정보와 온비드 200% 활용 전략

14. 시간을 돈으로 사는 기술- 유료 경매 정보 사이트 활용법
15. 법원이 떠먹여주는 ‘위험 요약 보고서’- 매각물건명세서와 공매재산명세서
16. 프로필 분석과 데이터 신청- 현황조사서와 현장 조사 계획
17. 수익률은 발끝에서 나온다!- 실패 없는 현장 조사의 모든 것

셋째마당: 부동산의 숨겨진 얼굴 읽기, 공적장부 분석

18. 불법 건축물 폭탄 피하기- 건축물대장 10분 만에 정복
19. 땅의 신분증, 토지대장으로 숨은 가치 읽어내기
20. 맹지와 쓸모없는 땅, 지적도 한 장으로 걸러내는 법
21. 내 땅에 무엇을 지을 수 있을까?- 토지이용계획확인서 완벽 해부
22. 숨겨진 비용 ‘보유세’ 예측하기- 공시가격 확인과 활용법

넷째마당: 아파트부터 오피스텔까지, 주거용 건물 공략법

23. 왜 아파트는 경매 시장의 최고 인기 상품일까?
24. 1인 가구 시대의 실속 투자- 도시형생활주택 공략법
25. 소액으로 건물주 되기- 다세대주택 투자의 모든 것
26. ‘땅’의 가능성에 투자하라!- 단독주택 리모델링과 신축 전략
27. 월세 부자 vs 명도 전쟁- 다가구주택 투자의 두 얼굴
28. 주거와 월세를 한 번에!- 상가주택 투자의 A to Z
29. 월급처럼 따박따박- 오피스텔 월세 수익률 극대화 전략

다섯째마당: 남들이 피하는 곳에 기회가 있다, 특수물건 공략법

30. 망하지 않는 상권의 비밀- 근린상가 투자 완벽 가이드
31. 월세 받으며 기다리는 토지 투자- 공장·창고 경매의 모든 것
32. 땅의 운명을 결정하는 용도지역- 돈 되는 땅 고르는 법
33. 농사꾼 아니라도 괜찮아!- 농지 투자의 숨겨진 기회
34. 전원생활의 꿈과 현실- 임야(산) 투자 실패하지 않는 법
35. 새 아파트를 싸게 사는 마법- 재개발·재건축 투자 전략
36. 소액으로 시작하는 고수의 투자- 지분 경매의 모든 것

여섯째마당: 이론을 수익으로 입찰과 명도 실현, 출구전략까지

37. 8,000만 원짜리 실수 막는 법- 경매 입찰표 작성과 실현 전략
38. 진짜 시작은 지금부터!- 낙찰 후 소유권 이전까지 완벽 가이드
39. 경매의 마지막 관문 명도!- 협상과 법 절차 완벽 마스터
40. 가장 흔한 케이스, 대항력 없는 임차인 30일 만에 내보내기
41. 가장 어려운 숙제, 대항력 있는 임차인과의 명도 전쟁
42. 특수물건의 끝판왕- 유치권과 법정지상권 완전 정복
43. 투자의 완성은 출구전략!- 드디어 넘겨받은 내 집, 어떻게 할까?

일곱째마당: 아는 만큼 아낀다! 경매 공매 절세 전략

44. 수익률을 지키는 첫 관문- 취득세 절세의 모든 것
45. 매년 날아오는 세금 폭탄 피하기- 보유세 절세 전략
46. 진정한 수익은 세후 수익- 양도소득세 절세 전략
47. 부를 지키고 물려주는 지혜- 상속·증여세 절세 전략

특별부록: 부동산 정책의 변화에 따른 경매공매 필승 전략

부록1. 이재명 정부 부동산 정책

부록2. 부동산 정책 8년, 경매 시장이 말해주는 것들

부록3. 이재명 정부의 강력한 규제, 경매 투자자에게 ‘기회의 문’이 되는 이유