저당권

뜻

- 채권만족을 담보하기위하여 타인의 물건 또는 부동산 물권에 설정
- 채무불이행의 경우, 저당권자는 저당물을 처분하여
- 그 환가액으로부터 우선변제를 받을수 있다.

특성

- 타인의 물건 또는 물권을 처분할 수 있는 권리
- 저당물을 점유, 사용, 수익할 수는 없음
- 하나의 저당물에 여러차례의 저당권설정 가능 (담보가치의 극대화)
- 등기, 등록이 가능한 물건, 물권에 대하여만 설정가능 (公示性 확보)
- 피담보채권이 소멸하면 저당권도 소멸 (부종성; 그러나, 근저당의 특수성)

저당권의 성립

- 설정계약 + 등기
    - 채권자와 담보물제공자 간의 계약 99다48948
    - 저당권등기가 불법말소된 경우의 구제 수단 — 회복등기, 배당이의, 부당이득반환
    - 부동산 공사의 수급인은 보수채권의 확보를 위하여 도급인에게 그 부동산을 목적으로한 저당권설정을 청구할 수 있음 (666조)
- 법정저당권
    - 토지임대인이 연체차임에 대하여 그 토지에 있는 임차인 소유건물을 압류한때 (649조)

피담보 채권

- 수개의 채권, 장래의 채권, 근저당의 경우
- 피담보채권의 범위제한 (360조) —
    - 지연배상금은 1년치에 한함 (이해관계인이 있는 경우에만 적용
    - 360조는 채무자나 저당권설정자의 이익을 위한 규정이 아님. 90다8855

저당물

- 부합물, 건물증축부분, 종물, 종된권리 (지상권; 95다52864)
- 果實 — 압류이후의 果實은 저당권의 목적물로서 경매의 대상이 됨 (359조)
- 종물, 부합물의 분리, 반출 —
    - 담보가치의 현저한 감소를 초래한다면, 저당권자는 원상회복, 기타 담보보충을 청구 (362조) 95다55184
- 裸垈地에 저당권 설정이후에 그 설정자가 그위에 건물을 축조하여 소유하고 있는경우
    - 垈地 저당권자는 건물까지 일괄경매를 신청할 수 있음 (365조)
    - 대지의 환가액에 대하여만 우선변제
- 물상대위 (342조 준용)
    - 저당물의 멸실, 훼손, 공용징수로 저당권설정자가 받을 물건 (또는 채권)을 압류한 경우,
    - 저당권은 압류된 물건, 채권 위에 존속 (손해배상금, 수용보상금, 보험금)
    - 압류됨이 없이 저당권설정자의 일반재산으로 편입되면 저당권은 소멸 — 채권자 평등의 원칙