저당권의 실행과 소멸

우선변제권

- 저당물의 환가금에서 후순위권리자에 우선하여 변제받음
- `최우선채권자':
    - 유치권자,
    - 소액보증금채권자,
    - `그 재산에 대하여 부과된 국세'의 징수권자 (국세기본법35조1항3호)
    - 최종3월분 임금등의 채권자 — 사용자의 총재산 (저당권존재유무를 不問)으로부터 우선변제

경매신청

- 저당권자 (순위不問)는 경매신청을 할 수 있으나, 경매신청을 독점하지는 아니함
- 잉여주의 (민집법 91조1항, 268조) — 담보권실행을 위한 경매의 경우에도 적용
- 채무자는 경락인이 될수 없으나, 물상보증인, 저당물 취득자는 경락인이 될수 있다 (363조2항)

경매의 효과

- 저당권은 모두 소멸 (순위에 따른 배당)
- 1순위 저당권보다 우선하는 용익권 (지상권, 전세권등)은 경락인이 인수 (민집법91조4항)
- 유치권은 계속 (민집법91조5항)
- 법정지상권 — 저당권설정당시에 동일인 소유였던 토지와 건물이 경매의 결과 각기 다른 사람의 소유로 된 경우에만 인정 (366조)

저당권의 私的실행

- 변제기이전에 저당물을 채권자에게 양도하기로 하는 약속의 해석문제 — 양도담보로 이해 (68다762)
- 변제기이후에는 당사자의 합의로 저당물을 隨意매각할 수 있음

제3취득자의 변제 (364조)

- 저당부동산의 소유권, 지상권, 전세권을 취득한 자가
- 그 부동산으로 담보된 채권 (360조 범위내의 채권 또는 357조의 채권최고액 중 작은액)만을 변제하면
- 해당 저당권은 소멸한다.

- 이경우 변제자는, 변제할 정당한 이익이 있는 자로서 당연히 채권자를 대위한다 (481조).

제3취득자의 비용상환청구권 (367조)

저당권의 양도

- 피담보채권과 함께 양도 (361조)
- 채권만을 양도하면 ㅡ 저당권은 소멸
- 저당권과 피담보채권을 함께 入質할 수 있음