



抵当権（2）

根抵当権について説明致します。根抵当権は事業者がお金を借りる際設定されることが多く、一定の取引によって生じた金銭債権を担保します。極度額が決められ、その範囲内で一定の取引により金銭債権に増減があっても、極度額までは一旦減った借金が増えることもあり、それが担保されます。抵当権によって担保できる債権には制限があり、民法は4つの担保できる債権を定めています。

- ①特定の継続的取引（例、継続的な商品供給契約など）
- ②一定の種類取引（例、銀行取引など）
- ③特定の原因に基づいて継続して生ずる債権（例、工場の排液による損害賠償請求権）
- ④手形上または小切手上の請求権

このうち、皆さんが一番多く利用するのは一定の種類取引である銀行取引だと思います。銀行との間で不動産に根抵当権を設定した場合理解しておくべきことについていくつか説明します。

まず連帯保証人になる場合です。借主から、銀行からお金をかりて必ず返す、迷惑をかけないと頼まれて根抵当権の設定契約の連帯保証人になる場合です。この場合、借主は借りたお金を返済しても極度額までさらに借りることができますので、この連帯保証人になる場合は極度額まで責任を負う覚悟が必要です。

次に、極度額5000万円で根抵当権を設定したが、元本が1000万円に減り、別の銀行から融資を受けるため極度額を減らしたい場合です。

この場合、借主は銀行の同意を得ず一方的にこれらをすることができますが、そのためには条件が必要です。その条件というのは元本を確定させることです。ある一定の時期において元本が増減することのない状態に確定することで、一般の抵当権と同じ状態になります。元本の確定請求は、根抵当権を設定した借主が、事前に銀行と確定すべき時期を定めていなければ、根抵当権を設定した時から3年を経過したときにできます。そして、請求の時から2週間を経過することによって確定します。減額請求できる極度額の範囲は、元本の1000万円とその後2年間生ずべき利息、定期金、債務の不履行による損害賠償額を加えた額までです。

また、根抵当権の場合は債務が0になっても根抵当権は消滅しませんので、根抵当権を消滅させたい場合には、同様に元本の確定請求をすることが必要です。