

普通の抵当権と根抵当権

項	目	普通の抵当権	根抵当権	テキストP
1	成 立	抵当権設定契約(176条)	根抵当権設定契約(176条)	84
				79
2	対 抗 要 件	抵当権設定登記(177条)	根抵当権設定登記(177条)	81
3	付 従 性 随 伴 性 不 可 分 性	原則付従性あり(将来債権?) 随伴性あり 不可分性あり	元本確定までは付従性なし 元本確定までは随伴性なし 不可分性?	80
				80・94
				80
4	被 担 保 債 権 設 定 契 約	1つの契約により発生した 金額の特定 した 被担保債権に1つの抵当権設定契約 例) ○月○日に借りた500万円 例) ○月○日に融資を受けたローン	設定契約で定める(包括根抵当はNG) 一定の範囲に属する 不特定の債権 極度額の範囲内 民法398条の2の限定 * 特定の継続的取引によって生じる債権 * 一定の種類の取引によって生じる債権 * 取引によらずに継続して生ずる債権 * 手形・小切手による請求権 * 電子記録債権	94
				94
5	元 本 の 確 定	被担保債権金額は常に特定しているので 元本確定の必要はない	被担保債権額は定まらず常に変動している。 元本確定の方法 1、あらかじめ定めた元本確定期日の到来 2、元本確定請求による確定 3、民法398条の20元本確定事由の発生	95
6	優先 弁 済 の 限 度	元本は抵当権設定契約による金額 利息・遅延損害金は弁済期から遡って 最後の2年分(後順位抵当権者有の時)	元本・利息・遅延損害金全て極度額の範囲内で	94

根抵当権は、普通抵当権から付従性と随伴性をなくした抵当権です。

4にあるように根抵当が担保する被担保債権は、常に発生消滅・増減を繰り返しますので普通抵当では、登記事務的に対応が難しいわけです。発生消滅の都度、設定登記と抹消登記をするのは大変です。

そこで、民法は根抵当の極度額と398条の2による取引に限定をし、債権額が0円でも消滅しない根抵当を認めました。

5元本の確定をすれば、根抵当権は付従性・随伴性を持ち、普通の抵当権と同様となり、確定時の債権を被担保債権として抵当権としての効力を及ぼします。