

法務省民二第275号
令和5年2月13日

法務局長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長
(公印省略)

民事訴訟法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて (通達)

民事訴訟法等の一部を改正する法律(令和4年法律第48号。以下「改正法」という。)附則第1条第2号に掲げる改正規定及びこれに関連する民事訴訟規則等の一部を改正する規則(令和4年最高裁判所規則第17号。以下「改正規則」という。)の規定が本月20日から施行されますが、これらに伴う不動産登記事務等の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、本通達中、「民訴法」とあるのは改正法による改正後の民事訴訟法(平成8年法律第109号)を、「民訴規則」とあるのは改正規則による改正後の民事訴訟規則(平成8年最高裁判所規則第5号)をいいます。

おって、本通達による取扱いについては、最高裁判所民事局及び家庭局と調整済みですので、申し添えます。

記

1 不動産登記等に関連する改正の概要

民事訴訟手続において、訴状等に記載された訴訟当事者の住所、氏名等が閲覧されることにより、社会生活を営むのに著しい支障を生ずるおそれがあるとき(当事者がDV被害者や犯罪被害者である場合等)に、当事者の住所、氏名等を秘匿することを可能とするため、民事訴訟に関する手続における申立てその他の申述を行う者(以下「申立人」という。)の住所、氏名等の秘

匿に関し、次のような規定が設けられた。

- (1) 申立人又はその法定代理人の住所、居所その他その通常所在する場所(以下「住所等」という。)の全部又は一部が当事者に知られることによって当該申立人又は当該法定代理人が社会生活を営むのに著しい支障を生ずるおそれがあることにつき疎明があった場合には、裁判所は、申立てにより、決定で、住所等の全部又は一部を秘匿する旨の裁判をすることができることとされた。また、申立人又はその法定代理人の氏名その他当該者を特定するに足りる事項(以下「氏名等」という。)についても、同様とされた(民訴法第133条第1項)。
- (2) (1)の申立てをするとき、申立人又はその法定代理人(以下「秘匿対象者」という。)は、秘匿対象者の住所等又は氏名等(以下「秘匿事項」という。)その他の事項を秘匿事項届出書面により届け出なければならないこととされた(民訴法第133条第2項、民訴規則第52条の10)。
- (3) (1)の申立てがあったときは、その申立てについての裁判が確定するまで、当該申立てに係る秘匿対象者以外の者は、(2)による届出に係る書面の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本の交付の請求をすることができないこととされた(民訴法第133条第3項)。
- (4) 裁判所は、秘匿対象者の住所又は氏名について(1)の決定(以下「秘匿決定」という。)をする場合には、当該秘匿決定において、当該秘匿対象者の住所又は氏名に代わる事項を定めなければならないこととされた(以下、この場合の住所に代わる事項を「代替住所」、氏名に代わる事項を「代替氏名」という。)。この場合において、代替住所又は代替氏名を当該事件及びその事件についての反訴、参加、強制執行、仮差押え及び仮処分に関する手続において記載したときは、民訴法その他の法令の規定の適用については、当該秘匿対象者の住所又は氏名を記載したものとみなすこととされた(民訴法第133条第5項)。
- (5) 民訴法第133条の規定は、家事事件等の手続における申立て等について準用することとされた(改正法による改正後の家事事件手続法(平成23年法律第52号)第38条の2等)。

2 不動産登記事務等の取扱い

- (1) 秘匿決定がされた訴訟事件の確定判決等に基づく不動産等に対する強制執行並びに保全のための仮差押え及び仮処分に係る登記の取扱いについて

[REDACTED]

ア 秘匿決定がされた訴訟事件の確定判決等を債務名義として裁判所書記官がする当該事件に係る強制執行のための不動産の差押えの登記の嘱託（民事執行法第48条第1項（同法第111条において準用する場合を含む。））及び不動産を対象として登記された先取特権、質権又は抵当権によって担保される債権に対する差押えの登記の嘱託（民事執行法第150条）並びに秘匿決定がされた事件に係る保全のために裁判所書記官がする不動産の仮差押えの登記の嘱託（民事保全法（平成元年法律第91号）第47条第3項）及び処分禁止の仮処分の登記の嘱託（民事保全法第53条第3項において準用する同法第47条第3項）においては、嘱託情報の内容として、不動産登記令（平成16年政令第379号。以下「不登令」という。）第3条第11号イの登記権利者（債権者）の住所又は氏名の代わりに、代替住所又は代替氏名が提供される。

イ 登記官は、アの嘱託に基づく登記をするときは、嘱託情報の内容として提供された代替住所又は代替氏名を、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「不登法」という。）第59条第4号でいう住所又は氏名とみなして登記するものとする。

ウ イの登記をする場合の記録例は、別紙のとおりとする。

(2) 秘匿決定がされた訴訟事件における登記手続をすべきことを命ずる確定判決に基づく登記の取扱いについて

ア 民訴法第133条第5項後段の規定が適用され、代替住所又は代替氏名の記載により秘匿対象者の住所又は氏名を記載したものとみなされる手続には、秘匿決定がされた訴訟事件についての反訴、参加、強制執行、仮差押え及び仮処分に関してされる手続のほか、代替事項の定めのために反しない限り、関連する手続一般が含まれる。

一方で、不登法第63条第1項、第74条第1項第2号その他の規定に基づき、登記手続をすべきことを命ずる確定判決（これと同一の効力を有する裁判上の和解、請求の認諾（民訴法第267条）、民事調停法（昭和26年法律第222号）第16条の調停（同法第17条の調停に代わる決定を含む。）、家事事件手続法第73条の審判、同法第268条第1項の調停及び同法第284条第1項の調停に代わる審判を含む。以下同じ。）に基づく登記の申請をするに当たって、不動産登記法令上、申請情報の内容として申請人、登記権利者、登記義務者又は登記

第一 民事執行に関する登記

一 強制執行に関する登記

1 不動産に対する強制競売開始決定に係る差押えの登記

(一) 所有権の場合

(1) 代替住所及び代替氏名が定められた場合 1

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 強制競売開始決定 債権者 代替住所A (何地令何ワ第何号) 代替氏名A (何地令何ワ第何号)

(2) 代替氏名のみが定められた場合 2

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 強制競売開始決定 債権者 何市何町何番地 代替氏名A (何地令何ワ第何号)

(3) 代替住所のみが定められた場合 3

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 強制競売開始決定 債権者 代替住所A (何地令何ワ第何号) 何 某

(二) 地上権の場合 4

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
付記何号	何番地上権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 強制競売開始決定 債権者 代替住所A (何地令何ワ第何号) 代替氏名A (何地令何ワ第何号)

(注) 永小作権、採石権についての強制競売開始決定に係る差押えの登記の場合もこの例による。

2 担保権付債権に対する強制執行に係る差押えの登記 5

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
付記何号	何番抵当権付債権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 差押命令 債権者 代替住所A (何地令何ワ第何号) 代替氏名A (何地令何ワ第何号)

3 その他の財産権に対する強制執行に関する登記

(一) 差押えの登記

(1) 登記された賃借権の場合 6

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
付記何号	何番賃借権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所(支部) 差押命令 債権者 代替住所A(何地令何ワ第何号) 代替氏名A(何地令何ワ第何号)

(2) 仮登記した所有権の場合 7

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
何	何番仮登記所有権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所(支部) 差押命令 債権者 代替住所A(何地令何ワ第何号) 代替氏名A(何地令何ワ第何号)

(3) 停止条件付所有権の場合 8

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
付記何号	何番仮登記条件付所有権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所(支部) 差押命令 債権者 代替住所A(何地令何ワ第何号) 代替氏名A(何地令何ワ第何号)

(4) 所有権移転請求権の場合 9

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
付記何号	何番仮登記所有権移転請求権差押	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所(支部) 差押命令 債権者 代替住所A(何地令何ワ第何号) 代替氏名A(何地令何ワ第何号)

第二 民事保全に関する登記

- 一 仮処分の登記
 1 所有権の場合 10

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	処分禁止仮処分	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 仮処分命令 債権者 代替住所A (何地令何ヨ第何号) 代替氏名A (何地令何ヨ第何号)

- 2 抵当権 (地上権) の場合 11

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
付記何号	何番抵当権 (地上権) 処分禁止仮処分	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 仮処分命令 債権者 代替住所A (何地令何ヨ第何号) 代替氏名A (何地令何ヨ第何号)

- 3 建物収去土地明渡請求権を保全するための建物の仮処分の場合 12

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	処分禁止仮処分 (建物収去請求権保全)	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 仮処分命令 債権者 代替住所A (何地令何ヨ第何号) 代替氏名A (何地令何ヨ第何号)

- 二 抵当権の設定の保全仮登記をする場合 13

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	処分禁止仮処分 (乙区1番保全仮登記)	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日何地方裁判所 (支部) 仮処分命令 債権者 代替住所A (何地令何ヨ第何号) 代替氏名A (何地令何ヨ第何号)

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定保全仮登記 (甲区2番仮処分)	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日金銭消費貸借同日設定 債権額 金何万円 利息 年何% 損害金 年何% 債務者 何市何町何番地 何 某 権利者 代替住所A (何地令何ヨ第何号) 代替氏名A (何地令何ヨ第何号)
	余白	余白	余白