

令和5年2月17日

高等裁判所事務局長 殿

地方裁判所事務局長 殿

家庭裁判所事務局長 殿

最高裁判所事務総局民事局第一課長 梶 松 晴 子

最高裁判所事務総局家庭局第二課長 向 井 宣 人

民事訴訟法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記

事務等の取扱いに係る通達等の参考送付について（事務連絡）

標記事務の取扱いについて、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり、局長通達及び課長通知の参考送付がありましたので、参考のためお知らせします。

これらは、新たな秘匿制度が創設されたことを受けて、これに伴う不動産登記事務等の取扱いについて、登記官において留意すべき事項等を記載したものです。上記局長通達2(2)に記載のとおり、登記手続をすべきことを命ずる確定判決等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秘匿対象者の住所又は氏名を提供しなければならないとされている場合には、民事訴訟法133条5項の氏名又は住所に代わる事項の定めの効果は、登記の申請情報及び登記すべき事項には及ばないため、代替住所又は代替氏名による登記をすることができないとされています。この点、上記課長通知においては、一定の場合に、秘匿対象者等の前住所又は前々住所による登記手続を可能とする運用について記載されていますが、上記のとおり、代替住所又は代替氏名による登記手続は予定されていませんので、ご留意ください。また、同通知に基づく運用の詳細について秘匿対象者等から問合せがあった場合には、自身において各法務局に確認するよう促すことが考えられます。

については、執務の参考のため、所属の職員に周知されるようお願い計らいください。

なお、簡易裁判所に対しては、所管の地方裁判所から連絡してください。

令和5年2月14日

最高裁判所事務総局民事局第三課 御中

法務省民事局民事第二課

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

平素から民事法務行政に多大なる御理解と御協力をいただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、標記について、本月13日付けで別添のとおり、当局長通達及び当課長通知が発出されましたので、参考を送付いたします。

お問合せ先

民事局民事第二課

不動産登記第一係

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は、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

- 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、代替事項の定め目的に反しない限り、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

名義人（以下「申請人等」という。）である秘匿対象者の住所又は氏名を提供しなければならないとされている場合において、申請人等の住所又は氏名として代替住所又は代替氏名が提供されたときは、申請人等の住所及び氏名が申請情報の内容とされていないことから、不登法第 25 条第 5 号の規定により当該申請を却下するものとする。

イ 登記手続をすべきことを命ずる確定判決に基づく申請において、不登令第 7 条第 1 項第 5 号ロ (1) の規定により提供された判決書等の正本に記載された当事者の住所又は氏名が、代替住所又は代替氏名とされている場合であっても、当事者の秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報が提供され、当該情報の内容から、登記官において、申請人等と判決書の正本に記載された当事者が同一人であることの判断が形式的に可能であるときは、当該申請人等と当該当事者は同一人であるとして取り扱って差し支えない。

(3) 民事保全法第 53 条の規定による登記がある不動産に対して当該登記に係る抹消の登記等の申請があった場合の取扱いについて

ア 民事保全法第 53 条第 1 項の規定による処分禁止の登記がされた後、当該処分禁止の登記に係る仮処分の債権者から、当該仮処分の債務者を登記義務者とする所有権の登記又は仮処分がされた権利の移転又は消滅に関する登記の申請がされた場合において、登記された仮処分の登記の債権者の表示が当該仮処分に係る保全事件における代替住所又は代替氏名であるときは、申請情報及び添付情報に記載又は記録された登記権利者の表示と一致しないことになる。この場合であっても、登記原因を証する情報の一部として提供される仮処分の債権者の秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報及び本案訴訟の当事者の秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報の比較対照から、登記官において、仮処分の債権者と本案訴訟の当事者が同一人であることの判断が形式的に可能であるときは、仮処分の債権者と本案訴訟の当事者は同一人であるとして取り扱って差し支えない。

イ 民事保全法第 53 条第 2 項に規定する保全仮登記の登記名義人（以下「保全仮登記名義人」という。）から、その後の本案訴訟の勝訴判決等により、当該保全仮登記に基づく本登記の申請がされた場合において、保全仮登記名義人の住所又は氏名が保全事件における代替住所又は代替

氏名で登記されているときは、当該保全仮登記に基づく本登記申請の申請情報として提供される登記権利者の住所又は氏名が、保全仮登記名義人の住所又は氏名の表示と一致しないこととなる。この場合であっても、登記原因を証する情報の一部として提供される保全仮登記名義人の秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報及び当該本登記申請に係る訴訟手続の当事者の秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報の比較対照から、登記官において、保全仮登記名義人と本登記の登記権利者が同一人であることの判断が形式的に可能であるときは、保全仮登記名義人と本登記の登記権利者は同一人であるとして取り扱って差し支えない。

(4) 家事審判前の保全処分に係る登記の取扱いについて

本案の家事審判事件又は家事調停事件において秘匿決定がされた場合において、その事件のために必要な保全処分として家庭裁判所がした仮差押え又は仮処分を命ずる審判（家事事件手続法第105条）に基づき裁判所書記官がする不動産の仮差押え又は仮処分の登記の嘱託及び当該嘱託に基づく登記の取扱いについては、(1)及び(3)の例による。

(5) 不動産登記事務以外の登記事務の取扱いについて

船舶、農業用動産及び建設機械の登記に係る事務の取扱いについては、(1)から(4)までと同様である。

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

法務省民二第 276 号

令和 5 年 2 月 13 日

法務局民事行政部長 殿

地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長

(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 (通知)

標記については、本日付け法務省民二第 275 号民事局長通達 (以下「本通達」という。) において通達されたところですが、これ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、本通知において使用する用語は、本通達において使用する用語の例によります。

記

1 代替住所及び代替氏名の具体的な定め方について

(1) 秘匿決定において定められる代替住所及び代替氏名は、それぞれ「代替住所 A」、「代替氏名 A」とされることが想定される (令和 4 年 11 月 30 日付け最高裁判所事務総局民事局第二課長事務連絡参照)。ただし、同一事件について、複数の秘匿対象者が秘匿を希望した場合には、順次「代替住所 (又は代替氏名) A」、「代替住所 (又は代替氏名) B」、「代替住所 (又は代替氏名) C」のように定められることが想定される。

(2) (1)にかかわらず、民事執行に関する手続であって、その執行として登記又は登録がされる場合には、代替住所又は代替氏名に債務名義に係る第一審の事件番号が付記されることが想定される (例: 代替住所「代替住所 A (東京地令 5ワ第 12345 号)」, 「代替住所 A (横浜家川崎令 5 家イ

第 2 3 4 5 6 号)」。代替氏名「代替氏名 A (東京地令 5 ワ第 1 2 3 4 5 号)」、「代替氏名 A (横浜家川崎令 5 家イ第 2 3 4 5 6 号)」)。ただし、債務名義が執行証書等の場合には、当該執行証書等に係る民事執行に関する手続の事件番号が付記されることが想定される。

また、民事保全に関する手続であって、その執行として登記又は登録がされる場合には、代替住所又は代替氏名に当該手続の事件番号が付記されることが想定される。

2 秘匿決定を受けた登記権利者等の住所の登記の取扱いについて

- (1) 秘匿対象者が登記権利者となる登記の申請があった場合には、当該秘匿対象者が①配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成 13 年法律第 31 号）第 1 条第 2 項に掲げる被害者、②ストーカー行為等の規制等に関する法律（平成 12 年法律第 81 号）第 7 条に規定するストーカー行為等の相手方若しくは③児童虐待の防止に関する法律（平成 12 年法律第 82 号）第 2 条に規定する児童虐待を受けた児童等のいずれにも該当しないとき、又はこれらのいずれかに該当するものの、住民基本台帳事務処理要領（昭和 42 年 10 月 4 日付け法務省民事甲第 2671 号法務省民事局長、保発第 39 号厚生省保険局長、庁保発第 22 号社会保険庁年金保険部長、42 食糧業第 2668 号（需給）食糧庁長官及び自治振第 150 号自治省行政局長通知）第 6 の 10 の措置（以下「支援措置」という。）を受けていないときであっても、登記権利者の住所について、平成 27 年 3 月 31 日付け法務省民二第 196 号当職通知「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第 1 条第 2 項に規定する被害者が登記権利者となる所有権の移転の登記における登記権利者の住所の取扱いについて」（以下「平成 27 年通知」という。）による取扱いに準じた取扱いをすることとして差し支えない。この場合に申請情報の内容として提供すべき住所としては、秘匿決定で定められた代替住所とすることはできず、登記権利者の生活の本拠であり、かつ、添付情報として提供された登記権利者の住所を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）において前住所又は前々住所等として表示されているものとする必要がある。

なお、この取扱いをする場合の添付情報としては、平成 27 年通知別紙

甲号記1(1)の上申書(印鑑証明書を含む。)及び同記2の登記権利者の前住所又は前々住所等が表示された当該登記権利者の住所を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報のほか、登記権利者が支援措置を受けていることを証する情報に代えて、登記権利者が秘匿決定を受けた訴訟事件等における秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報の提供を要する。

- (2) 平成27年通知及び上記(1)の取扱いは、秘匿決定を受けた登記権利者がDV被害者等である場合に、民事執行法第82条第1項の規定により、裁判所書記官が所有権の移転の登記の嘱託をするときにも適用して差し支えない。

なお、この場合には、この取扱いを受けるために必要な登記権利者の上申書(印鑑証明書を含む。)、登記権利者の前住所又は前々住所等が表示された当該登記権利者の住所を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報及び支援措置を受けていることを証する情報(上記(1)の場合は、登記権利者が秘匿決定を受けた訴訟事件等における秘匿事項届出書面の記載内容を証明する裁判所書記官が作成した情報)は、裁判所書記官から嘱託情報と併せて提供される。

- (3) 平成27年通知及び上記(1)の取扱いは、秘匿対象者が秘匿決定がされた競売受理証明書又は債務名義を代位原因を証する情報として提供して代位による登記の申請をする場合にも適用して差し支えない。

なお、この場合には、平成27年通知中「所有権の移転の登記」を「代位による登記」と、「登記権利者」を「代位者」と、それぞれ読み替えるものとする。