

山东省济南市中级人民法院

山东省济南市中级人民法院

关于执行程序中强制腾退不动产行动指引

为营创法治营商环境，加大产权保护力度，提高财产处置效率，统一强制腾退不动产的司法尺度和办理流程，切实保障当事人及案外人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》及相关法律规定，结合我市法院执行实际，就人民法院采取强制迁出房屋、退出土地执行措施制定以下行动指引。

一、强制腾退不动产的适用情形及原则

1、强制迁出房屋和强制退出土地（以下简称强制腾退不动产），是指人民法院强制搬迁在涉案房屋内或者特定土地上的财物、人员，并将腾出的房屋和土地交给权利人的执行措施。强制腾退不动产主要适用于以下执行案件或环节：

（1）生效法律文书直接确定被执行人承担交付不动产义务的；

（2）执行程序中变价处置完毕不动产后，依法应向权利人交付该不动产的；

(3) 根据案件执行需要，需在处置不动产之前实际控制该不动产，并排除妨害的。

2、强制腾退不动产具体包括警戒隔离，控制、带离人员，清点、搬离或封存财物，排除紧急妨害等腾退不动产所必须的强制执行措施。

3、强制腾退不动产应遵循依法规范、公平公开和有限适度的原则。采取强制腾退执行措施必须符合法定条件，严格依照法定程序，平等保护各方当事人及案外人合法权益，公开采取各项强制措施并自觉接受社会监督，在确保腾退并交付不动产的前提下，尽量采取对义务人(被执行人或其他非法占用不动产的人员)生产生活损害较轻或影响较小的强制措施。

二、强制腾退不动产的前期准备

4、认真审查生效法律文书确定内容或财产处置情况，掌握与不动产密切相关的纠纷争议，排查是否存在依法不得强制腾退的下列情形：

(1) 强制腾退不动产所依据的生效法律文书已进入再审程序的；

(2) 给予义务人交付不动产的宽限期尚未届至的；

(3) 腾退不动产公告正在异议之诉审查程序中的；

(4) 带租约处置不动产，承租人按照租赁合同正在占有使用的；

(5) 其他依法不得强制腾退不动产的情形。

在上述情形消失前不得采取强制腾退措施，但可以进行说服教育、执行和解、制作预案等其他非处分性准备工作。

5、张贴、送达腾退不动产公告，责令义务人在指定期间内自动履行腾退不动产义务。除法律有特殊规定外，指定期间一般不少于十天，不超过三个月。

6、注重做好说服教育工作，督促自动履行义务。调查掌握义务人拒不腾退的原因和理由，有针对性地进行释法说理，告知其正确的救济途径以及拒不腾退所要承担的法律后果，督促义务人自动履行腾退义务。

必要时，可协调当地的基层政府、人民调解组织、义务人所属单位或村（居）委员会等共同开展说服教育工作，加强法律释明和思想疏导，帮助解决义务人的实际困难，促使其自动搬离不动产。

7、经说服教育，超过指定期限仍拒不腾退的，可视情对相关义务人采取罚款、拘留、限制出境、纳入失信名单、移送追究刑事责任等执行措施，迫使义务人履行腾退义务。

根据案情不宜采取上述措施或者经采取上述措施仍拒不腾退的，可直接实施强制腾退。

8、实施强制腾退前应全面勘察不动产现状，包括不动产的坐落、面积、性质、权属、抵押等基本情况，不动产的实际占有使用人员、不动产内财物及其权属和周边环境等现场情况。对现场勘察的情况应制作笔录或工作记录，留存相应的图像、视频资

料。

9、执行法院应根据需要，主动沟通协调不动产所在地的法院、公安、消防、基层组织、公证机构等单位，积极争取相关单位派员协助、见证执行，应对突发紧急事件。也可邀请新闻媒体和当地人大、政协、检察机关派代表对整个腾退执行过程予以监督。

法院执行部门应协调办公室、法警队、宣传办等相关部门，提供必要的车辆、警力、宣传等支持。必要时可召开协调会，研究具体协助方案，明确各自职责。

10、根据前期调查和执行准备情况，对强制腾退不动产进行风险评估，并制定详细、周密、稳妥的强制腾退实施方案。

11、风险评估一般应当包括以下内容：

(1) 被执行人及相关人员的身体健康状况，对抗情绪是否激烈；

(2) 被腾退不动产内水、电、气、网等的布局，是否存在易腐烂变质、易燃易爆或其他危险化学物品；

(3) 被腾退不动产周边的环境，是否容易引发聚集围观；

(4) 强制腾退不动产的时机；

(5) 是否可能引发负面舆情；

(6) 是否存在暴力抗法、自伤自残或其他影响社会稳定的因素；

(7) 腾退房产系住宅的，被腾退人员、财物的安置问题。

12、强制腾退实施方案一般应当包括以下内容：

(1) 当事人的基本情况，裁判及执行情况。

(2) 不动产基本情况及具体占有使用情况。

(3) 占有使用人基本情况，重点人员及具体控制方案；

(4) 执行人员安排及分工。明确行动总指挥，现场指挥，具体行动小组及人员，各自职责任务。行动小组一般应包括隔离警戒、人员控制、搬迁实施、沟通联络和后勤保障等，各小组人员组成及数量根据执行需要具体确定。

(5) 不动产内人员的安置方案及财物的搬运方案、指定存放地点和保管人。

(6) 见证执行和协助执行的有关单位、人员名单及协助事项。

(7) 集合出发时间、地点，人员、车辆安排，行车路线及备用路线，饮水、就餐等后勤保障。

(8) 执行风险提示、舆情管控和突发事件的应急处置预案。

(9) 其他行动具体要求。

13、根据腾退实施方案，准备充足封条、胶水、执法记录仪、警戒装备等物品，并可提前制作物品清单、指定保管通知书、交付笔录、拘留决定书等可能需要的法律文书。

三、强制腾退的实施

14、召开动员部署会议。全体腾退实施人员和有关协助单位、部门主要参与人员共同参加，宣布实施方案内容，熟悉腾退行动

流程和具体要求，明确各自任务分工，确定应对突发事件的具体方案及相关责任到位、到人情况。

15、实施强制腾退不动产一般按照以下流程：

（1）集合出发。出发前由指挥长布置行动任务、要求和注意事项；到达现场后，再次整队集合，由现场指挥结合不动产现场情况明确各小组任务。除特殊需要外，强制腾退不动产应当在工作日白天进行。

（2）警戒隔离。在各出入口设置隔离桩、隔离带，禁止与案件无关人员进入现场。根据案件需要，可协调公安机关对周边道路进行封闭及疏导车辆。有必要的，安排现场医疗救护和消防措施。

（3）控制现场。进入现场后，迅速查清不动产内的人员情况，对义务人实现有效控制，并由案件承办人向义务人出示执行公务证，宣读有关执行法律文书内容，责令其立即离开现场并搬出相关财物。

（4）强制腾退。拒不配合的，强制将义务人带离现场，并将其相关财物搬到指定处所。搬运财物前，须对不动产上的财物进行清理登记，并制作财物清单。

（5）依法制裁。义务人或现场其他人员用威胁、暴力或其他方法妨害、抗拒执行的，果断采取训诫、拘留等强制措施。在拘留后，立即报请院长补办批准手续。

（6）办理交接手续。义务人的财物搬到指定处所后，交予

义务人或其成年家属。义务人不在现场的，通知其到指定处所领取。义务人拒不领取、下落不明或财物权属不明，不宜长期保管、保管困难或者保管费用过高的财物，可及时依法予以处置变现，扣除执行费用后剩余款项予以提存并通知领取。因拒不领取、接收财物造成的损失由义务人承担。

不动产上人员及财物腾退完毕后，将不动产交付权利人。

以上交接手续均应制作交接笔录，由承办人、当事人或见证人员签名或盖章。

(7) 集合返程。再次整队集合，清点人数及装备，简要总结，安全返程。

16、被执行人是公民的，应当通知其本人或成年家属到场，并通知被执行人工作单位或者不动产所在地的基层组织派员参加。被执行人是法人或非法人组织的，通知其法定代表人或主要负责人到场。

17、案件承办人应将腾退不动产情况记入笔录，由在场人员在签名或者盖章。上述应到场人员未到场，或者虽到场但拒绝在笔录上签名或者盖章的，不影响实施腾退及相关执行行为的效力。必要时也可由到场监督执行的人大代表、政协委员或检察机关工作人员签字确认。

18、强制腾退不动产应当全程留痕。使用执法记录仪、执行单兵系统、执行指挥车等设备对执行现场进行全程录音录像。特别是对强制带离人员和清点、搬运、交接财物的过程要安排专人

进行拍照、录像。必要时可聘请公证机构对腾退不动产过程予以公证。

19、强制腾退不动产时，义务人拒不提供其接收财物处所的，可指定预先查明的义务人的其他居所作为接收财物的处所；未查明义务人有其他居所的，应租赁不动产附近的临时处所作为接收财物的指定处所，并可由申请执行人垫付期间的租赁费用，最终由义务人负担。

20、强制腾退不动产时，义务人为老弱病残人员或有严重自伤自残倾向的，应以保证义务人生命安全为前提，协调当地基层组织、工作单位或其近亲属进行劝导，稳妥采取相应执行措施。

21、对于腾退现场发生的突发事件，按照应急处置预案及时妥善予以处置；必要时，可通过执行指挥中心向上级人民法院请求指导、协调或支援。

22、对于重大敏感的强制腾退不动产案件，要按照最高人民法院《关于在人民法院工作中贯彻落实“三同步”理念的实施办法》要求，提前制定“三同步”工作方案，协调各方资源力量，做到依法处理与舆论引导、社会面管控无缝对接、同步协调。

23、强制腾退不动产，执行人员应服从指挥命令、规范行为举止，着制式服装，做到高效、规范、文明执法。



济南市中级人民法院

2020年7月31日