

安徽省铜陵市中级人民法院

铜中法〔2017〕55号

关于印发《安徽省铜陵市中级人民法院关于强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动实施方案》的通知

本院各部门、各区县法院：

现将《安徽省铜陵市中级人民法院关于强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动实施方案》印发给你们，请结合实际情况遵照执行。



铜陵市中级人民法院

2017年8月28日

安徽省铜陵市中级人民法院关于强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动实施方案

为认真贯彻落实最高人民法院关于“用两到三年时间基本解决执行难问题”的决策部署和省高院基本解决执行难相关通知要求，开展专项集中执行行动，解决执行中出现的被执行人或案外人拒不迁出房屋或退出土地同类问题，切实维护人民群众合法权益，确保我市在全省率先基本解决执行难。经市中院研究决定，自2017年8月30日至9月30日，在全市法院范围内开展为期1个月的强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动，现结合我市法院执行工作实际，制定如下实施方案。

一、指导思想

为认真贯彻落实最高人民法院《关于落实“用两到三年时间基本解决执行难问题”的工作纲要》确定的“四个基本”的标准，向专项行动要实效，严厉打击强占房屋土地拒不迁出等拒不执行或拒不协助执行行为，维护司法公信力，坚决打赢“基本解决执行难”这场硬仗，切实维护人民群众合法权益。

二、目标任务

2017年是基本解决执行难问题关键之年、攻坚之年、见效之年，为进一步深入推进基本解决执行难，确保我市在全省率先解决执行难问题，全市法院加大执行力度，加强对拒不执

行或拒不协助执行的惩戒力度,以实现将房屋或者土地使用权的支配权转移给债权人的目的,维护司法公信力,切实维护人民群众合法权益。

三、实施步骤

专项行动分三个阶段。

(一) 第一阶段: 统计摸底, 2017年8月30日至9月5日。

此次强制迁出房屋或退出土地的涉案标的物需符合的条件: 依法被法院查封或依法经过评估、拍卖、变卖、以物抵债后由被执行人或者案外人非法占有拒不迁出房屋或退出土地的。统计需要迁出房屋或退出土地的案件, 对涉案不动产进行实地勘察, 了解涉案不动产的位置、现状、权利负担, 建立台账, 作出下一步工作计划。各区、县法院台账及下一步工作计划上报市中院执行局。

(二) 第二阶段: 全面集中行动, 2017年9月6日至9月25日。

执行人员全面实施阶段, 将案件分类执行, 根据类别采取不同处理措施。

1. 被执行人唯一一套住房的强制执行。

符合以下条件之一即可强制执行: 对被执行人由扶养义务的人名下有其他能够维持生活必需的居住房屋的; 执行依据生

效后，被执行人为逃避债务转让其名下其他房屋的；申请执行人按照当地廉租房保障面积标准为被执行人及所扶养家属提供居住房屋，或者同意参照当地房屋租赁市场平均租金标准从该房屋的变价款中扣除五至八年租金的。

执行依据确定被执行人交付居住的房屋，自执行通知送达之日起，给予三个月的宽限期。

2. 设定抵押权房屋的强制执行。

人民法院对已经依法设定抵押的被执行人及其所扶养家属居住的房屋，在裁定拍卖、变卖或者抵债后，应当给予被执行人六个月的宽限期。在此期间，被执行人应当主动腾空房屋，人民法院不得强制被执行人及其所扶养的家属迁出房屋。六个月的宽限期届满后，被执行人仍未迁出的，人民法院可以做出强制迁出裁定，并按照民事诉讼法第二百五十条的规定执行。

强制迁出时，被执行人无法自行解决居住问题的，经人民法院审查属实，可以由申请执行人为被执行人及其所扶养家属提供临时住房。申请执行人提供的临时住房，其房屋品质、地段可以不同于被执行人原住房，面积参照建设部、财产部、民政部、国土资源部和国家税务总局联合发布的《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》所规定的人均廉租住房面积标准。申请执行人提供的临时住房，应当计收租金。租金标准由申请执行人和被执行人双方协商确定；协商不成的，由人民法院参照

当地同类房屋租金标准确定，当地无同类房屋租金标准可以参照的，参照当地房屋租赁市场平均租金标准确定。已经产生的租金，可以从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。（被执行人属于低保对象且无法自行解决居住问题的，不应强制迁出。）

3. 设立抵押权房屋有租赁关系的强制执行。

订立抵押合同前抵押财产已经出租的，原租赁关系不受抵押权的影响。租赁合同必须签订于法院查封之日之前，查封之后受查封效力所及，不能对抗申请执行人。（以明显低于市场价格租赁、租赁期限过长等明显不符合商业习惯的规避执行行为为理由提出异议的，法院不予认可。）

抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已经登记的抵押权。

（三）第三阶段：总结验收，2017年9月26日至9月30日。

全面实施阶段结束后，各法院应立即全面总结专项行动工作成果成效，提炼好的经验做法，分析不足及解决对策，提出切实可行的解决方案和时间表。各区、县法院应于9月28日前将书面总结报市中院。市中院将对实际成果成效进行综合验收评比，并召开全市法院强制腾空房屋专项集中执行行动总结表彰会议，总结成果，表彰先进，提振士气，对在专项行动贡献突出的集体和个人给予记功、嘉奖奖励，并就巩固和发展专

项行动成果提出要求。

四、行动措施

强制被执行人或者非法占有人迁出房屋或退出土地，关系到公民、法人或者其他组织的基本民事权益，也是当事人最为敏感的问题之一。这类案件执行难度大、社会影响大，人民法院在采取强制执行措施时，应当慎重并严格依照法定程序进行：

（一）由各级法院院长签发公告。

公告前，执行人员应向被执行人进行必要的宣传教育工作，动员被执行人自觉履行义务。经宣传教育，仍拒不履行义务的，由各级法院院长签发强制迁出房屋或者退出土地的公告，责令被执行人在指定的期限内迁出房屋或者退出土地，同时，在公告中也要写明不自动履行义务的法律后果。公告应该张贴在人民法院公告栏以及被执行人占有的房屋或者土地的附近。被执行人在法院指定的期限内履行义务的，执行程序结束。被执行人在法院法定期限内仍不履行义务的，即可采取强制执行措施。

（二）通知被执行人及有关人员到场。

强制执行时，被执行人是公民的，应当通知被执行人或者他的成年家属到场；被执行人是法人或者其他组织的，应当通知其法定代表人或者主要负责人到场。拒不到场的，不影响执

行。被执行人是公民的，其工作单位或者房屋、土地所在地的基础组织应当派人参加。

（三）依法强制执行。

强制被执行人或非法占有人迁出房屋或者退出土地的执行工作，由执行员、书记员和司法警察共同进行。执行过程中，执行员除负责组织、指挥工作之外，还要做好财务的清点、登记工作。对强制搬出的财务应当逐件编号、登记、造具清单，并由在场人签名或者盖章，然后把这些财务运到指定处所，交给被执行人。被执行人是公民的，也可交给其成年家属。因拒绝接收而造成的损失，由被执行人承担。强制搬迁后腾出的房屋或者土地，人民法院应当立即交给申请执行人，及时结束执行程序。强制执行中实际支出的费用，由被执行人承担。被执行人拒绝的，强制执行。

（四）对案外人无合法依据占有被执行标的物不动产的处理。

执行程序中，对案外人无合法依据占有被执行标的物不动产的，可以强制迁出；案外人拒不迁出的，对标的物上的财产，执行法院可指定他人保管并通知领取；案外人不领取或下落不明的，为避免保管费用过高或财产价值减损，执行法院可以处分该财产，处分所得价款，扣除搬迁、保管及拍卖变卖等相关费用后，保存于执行法院账户，通知该案外人领取。〔对案外

人无合法依据占有被执行的标的物不动产的强制执行参照对被执行人的强制执行]。

强制执行过程中应注意的问题：强制执行行动原则上应全程录音录像。执行人员开展现场执行活动时应配带执行记录仪对现场执行活动进行全程完整真实记录。执行人员在使用执法记录仪记录现场执行活动时，除紧急情况外，一般应对相关人员进行必要的告知。告知的规范用语是，“为维护您的合法权益，本次执行全程录音录像，请您配合。”执行过程中一切执行行为都要按照相关法律规定，做好相关执行工作笔录，态度良好，文明用语。

在执行人员进行强制执行行动过程中，如有相关人员不予配合，以暴力、威胁或者其他方法阻碍执行，对执行人员进行侮辱、诽谤、诬陷、殴打或者事后打击报复等行为的，或者其他方式拒不执行人民法院已经发生法律效力判决、裁定、调解书的，有以上行为之一的自然人，人民法院可以根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。有以上行为之一的单位，可以对其主要负责人或者直接责任人予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、工作要求

（一）加强组织协调。

市中院成立强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动领

导小组，由市中院党组成员、副院长朱长平任组长，党组成员、执行局局长朱迅任副组长，中院执行局、法警队、研究室、办公室负责人、基层法院分管执行工作的副院长为成员。领导小组下设办公室，办公室负责专项行动的具体组织、协调、督查、指导等工作。

市中院执行指挥中心充分发挥对强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动统一管理、统一指挥、统一协调职能，根据工作任务的性质和特点，在全市法院合理布置、调配执行力量。各区、县法院要高度重视此次专项集中执行行动，落实必要人力、物力和财力保障，积极主动向党委政法委汇报、接受人大监督。

（二）加强监督指导。在活动开展期间，通过推广经验、人力、物力资源调配等方式加强对各区县法院的监督指导。建立行动进度及阶段成果日汇报、周通报制度，各区、县法院执行局于每日上午10点前向市中院指挥中心报告前一日行动进度及阶段成果，市中院执行指挥中心每周通报一次全市法院专项行动工作进度及成果情况。对进度缓慢、工作不力的法院，市中院将采取约谈、通报批评、绩效考核扣分等方式予以督促；对行为失范造成恶劣影响的个人，严肃追究责任。

（三）加强舆论宣传。在强制迁出房屋、土地专项集中执行行动开展期间，选取典型案例和执行成果定期集中报道，通

过网站、微博、微信、报纸等公共媒体积极组织宣传强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动取得的成效，展现人民法院执行实际成果和司法为民的良好形象。专项集中执行行动中邀请人大代表、政协委员现场监督。

（四）积极探索创新长效机制。在这次专项行动中，注意积累总结，认真梳理强制迁出房屋、退出土地专项集中执行行动出现的问题，深入剖析根据此类执行案件特点，积极探索，大胆创新，探索研究转化为相对稳定的制度规范，建立长效机制。

铜陵市中级人民法院办公室

2017年8月28日印发
