

广东省高级人民法院

粤高法〔2019〕84号

广东省高级人民法院印发《关于进一步规范 司法拍卖不动产移交工作的指导意见 (试行)》的通知

全省各级人民法院：

为进一步规范全省法院不动产司法拍卖工作，我院审判委员会讨论通过了《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见（试行）》（下称《指导意见》）。现印发给你们，并就有关要求通知如下。

一、进一步提高规范司法拍卖不动产移交工作重要性的认识

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十条明确规定，人民法院裁定拍卖成交或者以流拍的财产抵债后，除有依法不能移交的情形外，应当于裁定送达后十五日内，将拍卖的财产移交买受人或者承受人。被执行

人或者第三人占有拍卖财产应当移交而拒不移交的，强制执行。但一段时期以来，一些法院没有严格按照司法解释的规定，依法将拍卖成交或者抵债的不动产清场移交，影响了买受人或者承受人的合法权益，损害人民法院司法权威和公信力。为此，省法院经过充分听取各级法院意见和调研论证，制订《指导意见》。这是进一步规范全省法院执行工作、切实保护当事人和不动产买受人、承受人合法权益、维护人民法院司法公信的重要措施，各级法院对此必须进一步提高认识，高度重视此项工作。

二、全面贯彻落实司法拍卖不动产清场移交工作

各级法院要组织全体执行干警认真学习《指导意见》，本通知下发后，不动产司法拍卖必须严格贯彻落实《指导意见》的各项要求，坚持以清场移交为原则、不清场移交为例外，严格控制不清场移交的情形。确有必要实施不清场移交的，不清场移交的期限届满后，如果被执行人或者其他占有人继续占有涉案不动产，买受人或者承受人依法提起诉讼要求腾退的，有管辖权的人民法院应当依法受理及时裁判。



关于进一步规范司法拍卖 不动产移交工作的指导意见（试行）

为进一步规范全省法院司法拍卖、变卖成交或抵债的不动产（以下简称执行标的物）清场移交工作，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和有关司法解释的规定，制定本指导意见。

一、司法拍卖以清场移交为原则

1.除有本意见第 10 条列明的情形外，执行法院应当严格按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十条等规定，在拍卖、变卖成交或者以流拍的财产抵债的裁定送达后十五日内，将执行标的物清场后移交买受人或者承受人。被执行人或者其他占有执行标的物应当移交而拒不移交的，强制执行。

2.执行法院可以根据案件具体情况，在拍卖前对执行标的物先行清场。

二、强制清场的方法和程序

3.强制迁出执行标的物，执行法院应当及时发布公告，责令被执行人或者其他占有人在指定期限内自行搬离，并告知拒不搬离的法律后果。

4.指定期限到期后，被执行人或其他占有人拒不搬离的，执行法院可以通知有关部门或单位协助停水、停电、停气等，并

依法对被执行人或其他占有人予以罚款、拘留；仍拒不搬离的，依法强制清场；对涉嫌构成犯罪的，依法移送追究刑事责任。

5.强制清场搬出的财物，由执行法院制作财物清单并运至指定处所，交给被执行人或者其他占有人。被执行人或者其他占有人拒绝接收的，经征求申请执行人同意，可以交申请执行人或者其他保管人保管，并限期由被执行人或者其他占有人领取。被执行人或者其他占有人逾期不领取的，将财物予以提存，提存费用由被执行人或者其他占有人承担。

6.执行法院可以探索建立专门的清场工作团队，并可以引入社会辅助力量协助开展强制清场工作。社会辅助力量主要负责对被执行人或者其他占有人有关财物的搬运装卸、仓储保管等工作。由此产生的费用由被执行人或者其他占有人承担。

7.执行法院依靠自身力量强制清场确有困难或者执行标的物不在本法院辖区的，可以逐级报请上级法院协同执行。

8.执行法院要争取地方党委政法委的支持，建立公安、城管、消防、乡镇街道、120急救中心、供水、供电、供气等部门参与的强制清场执行联动工作机制。

9.对于重大、敏感的强制清场案件，执行法院要制定执行预案，做好风险评估，并邀请强制清场工作联动成员单位参与。必要时，邀请人大代表、政协委员和新闻媒体等见证执行。

三、不予清场移交的情形

10.符合下列情形的不予清场移交：

(1) 执行标的物存在合法有效的租赁关系，且不属于出租前已经设立抵押权或出租前已被人民法院依法查封情况，承租人主张买卖不破租赁的；

(2) 拍卖、变卖执行标的物共有份额或以执行标的物共有份额抵债，且共有物不可以分割使用的；

(3) 案件情况特殊，实际清场客观有困难，申请人与被执行人协商一致要求不清场拍卖，且不损害第三人合法权益的；

(4) 其他法律和司法解释规定不移交的。

11.不清场移交的，应在拍卖公告中特别提示并说明原因，符合第 10 条第（1）项情形的要注明租赁期限及租金收取人，符合第 10 条第（3）项情形的要注明被执行人继续占有使用的期限及占用费收付人。拍卖公告应特别告知期限届满前买受人不得提起物权保护诉讼请求腾退。

12.执行法院根据本指导意见第 10 条在拍卖公告中明确以不清场移交方式拍卖、变卖或者抵债的执行标的物，期限届满前，买受人向有管辖权的人民法院提起物权保护诉讼请求腾退的，人民法院不予受理；但买受人提起诉讼请求支付占用费的，人民法院应当依法受理。期限届满后，被执行人或者其他占有人仍然继续占有、使用该执行标的物的，买受人向有管辖权的人民法院提起物权保护诉讼请求腾退的，人民法院应当依法受理。

13.本指导意见自印发之日起施行。

