

物业该管啥、怎么管？长桥这场普法会如是说

□ 记者 沈艺飞

电动自行车“飞线充电”、装修敲坏承重墙、楼道里垃圾乱堆放……这些居民日常最闹心的小区问题，正是长桥街道重点整治的内容。近日，街道综合行政执法中队召开住宅小区物业专项普法宣传会议，邀请辖区物业企业负责人面对面学法规、谈案例、解难题，推动小区治理从“出了问题再整改”向“提前发现、提前预防”转变。

“很多居民觉得，小区里有问题第一时间就该找物业，但物业到底该管什么、怎么管，其实很多人并不清楚。”执法队相关负责人告诉记者。座谈会上，执法人员围绕违法搭建、违规装修、电动自行车违规停放充电、损坏房屋承重结构，以及垃圾分类不规范等居民投诉较为集中

的问题，结合辖区真实案例展开了讲解，明确物业企业在日常巡查、隐患劝阻、线索上报、问题整改等环节的法定职责与义务，清晰界定履职不到位的法律后果，破除物业履职模糊地带。

法律条文叠加实际案例，现场普法宣讲紧贴小区日常，引得现场众人踊跃交流。“有些业主

半夜偷偷施工，物业去劝还容易引发矛盾，我们最头疼的就是这种情况。”一位物业负责人现场坦言。对此，执法人员不仅详细解释了物业在巡查、劝阻、上报等环节中的职责，还结合实际情况，给出了具体处置建议。

物业不是简单的“维修队”或者“保安队”，而是小区治理的重



街道综合行政执法中队讲解物业履职边界

要一环，物业企业从“被动配合”转向“主动履职”转变，从“末端整改”转向“前端预防”，就能从源头减少小区环境违法行为发生。

长桥街道相关负责人表示，将持续推进住宅小区环境专项

执法行动，聚焦群众反映强烈的突出问题，加强精准执法与常态化普法培训，进一步压实物业责任，推动形成多方联动的小区治理机制，让居民切实感受到社区环境的新变化。

邻居家门口被智能门锁“监控”

法院：侵犯隐私权，拆

家门口装个带摄像头的智能门锁，防小偷、看快递、查访客，省心又安全，是不少家庭的装修选项。可你有没有想过：广角镜头一扫，连邻居的出入时间、访客规律都拍得明明白白——这件看似“只是防盗”的小事，其实已经触碰了隐私权的法律红线。

近日，北京市通州区人民法院公布了一起真实案例，给所有装了智能门锁的家庭都提了醒：安防越界，设备难保。

王某与李某是同层邻居，两户入户门呈直角相邻。前不久，王某更换了一把带高清摄像功能的智能门锁，摄像头正对楼道公共区域，李某进出家门的必经之路被完整纳入拍摄范围。李某认为自家隐私被侵犯，多次找王某协商要求拆除，双方始终谈不拢，矛盾逐步升级。争执中王某将李某打伤，被公安机关处以行政拘留5日。随后李某将王某诉至法院，除要求赔偿医疗费等损失外，核心诉求就是：判令王某拆除涉案智能门锁。

法院现场勘查确认，涉案智能门锁具备人体感应自动抓拍、录像功能，有人经过即可自动启动录制，拍摄范围完整覆盖李某进出家门的必经公共走廊；王某还能通过手机APP随时调整拍摄模式、远程查看并下载录像内容。

法院审理认为，自然人的隐私权既包括私密空间，也涵盖私人生活安宁与不愿为他人知晓的私密活动、私密信息。

公共走廊虽属于业主共有区域，但它是住宅的过渡空间，通行人员相对固定。智能门锁长期自动抓拍邻居的出入时间、出行规律、访客情况，持续收集个人行踪信息，足以让邻居产生长期“被监控”的不安感，侵害了私人生活安宁，已经构成对隐私权的侵害。

据此，法院判决王某限期拆除涉案智能门锁；针对肢体冲突造成的人身损害，结合双方过错程度，判令王某承担70%赔偿责任，赔付李某医疗费、营养费等共计2000余元。王某不服上诉，二审法院维持原判，案件现已生效。

（来源：《法治日报》北京市通州区人民法院）

为逃避银行巨额债务，江苏省江阴市一对姐弟伪造800万元借条，通过虚构债务纠纷互相串通打起官司。经江阴市人民检察院深入调查，并提起公诉，江阴市人民法院于近期作出判决，一场持续近10年、涉及4起虚假诉讼的逃债骗局终于受到法律的制裁。

突然“冒”出的巨额借条

2015年3月，江阴一家企业因经营需要向银行贷款500万元。陈力（化名）与该企业负责人是好友，自愿作为连带责任保证人签字担保。一年后债务到期，该企业经营失败无力清偿。银行本以为，企业还不上钱，作为连带责任保证人的陈力总该兜底。可就在向法院申请强制执行时，银行却被告知——陈力及其公司的财产，在2016年11月就被另一起官司“冻结”了。

起诉陈力的不是别人，而是他的亲姐姐

陈兰（化名）向法院提交的证据是一张落款为2015年1月27日的借条，同时附有800万元的转账记录。借条上写得清楚：陈力及其公司因业务经营需要，共同向陈兰借款800万元，借期为一年。

因证据确凿，被告陈力对此也无异议，短短20天内，法院作出民事裁定，冻结并查封陈力及其公司的财产，顺利调解结案。待陈力名下房产依法拍卖后，陈兰分得81万元，银行仅拿到78万余元。银行的债权

真姐弟打假官司？法院判了

被突然“冒出”的姐弟债严重稀释。

后续多年，银行追索无果，只得将剩余不良资产打包转让。多次转让后，最终转让至苏州一家资产管理公司。这家资产管理公司重新调查，发现两大疑点：借条到期近一年时间里，姐弟俩始终没有达成任何还款协议。怎么一告到法院，20天就调解了？陈兰本人经营一家小餐馆，丈夫是被判过刑的“老赖”，这样的家庭如何能拿出800万元借给弟弟？

带着这些疑点，这家资产管理公司向江阴市人民检察院申请监督。

姐弟“演戏”逃避债务

接到线索后，江阴市人民检察院依法启动调查核实程序。核查表明，陈兰确实不具备出借800万元的能力，姐弟二人涉嫌虚假诉讼犯罪，线索同步移送公安机关立案侦查。

“弟弟利用了亲情关系，让姐姐成为自己逃避债务、转移财产的‘工具人’。”江阴市人民检察院民事行政公益诉讼检察部副主任肖艳说，虚假诉讼多发生在近亲属之间，主要通过伪造借贷、转让债权，快速拿到法律文书，进而在财产拍卖与分配中优先受偿，变相掏空可供执行资产。

二人最终交代，当初得知好友无力还款后，陈力担心作为连带责任保证人被强制执行，便怂恿姐姐配合自己“演了场戏”：利用过

往已有的转账记录，伪造一张800万元借条。陈兰据此起诉，骗取法院生效民事调解书，借此保住部分资产。

之后两年，尝到好处的陈氏姐弟又如法炮制了3起“同款”虚假诉讼。原来，陈力在外还有200余万元借款待收回，若自己去起诉，收回的钱很快又会被法院强制执行。他心里盘算着，既然法院已经确认自己欠陈兰800万元，不如把这些债权转让给姐姐，让姐姐帮忙保住这笔钱。

2017年4月，陈力先将200余万元债权全部转给陈兰，再让陈兰拿着已生效的调解书和转让协议，分别起诉多名债务人，从而收回部分借款。“这些本该用于偿还银行债务的资金，就这样被转移至陈兰名下。”肖艳说。最终检察机关认定，二人通过虚构纠纷向法院起诉，骗取生效法律文书，4起案件均构成虚假诉讼。

打假官司终自食恶果

2024年9月，江阴市人民检察院就本案发现的4件虚假民事诉讼，向江阴市人民法院发出四份再审检察建议书。

2025年2月至4月，江阴市人民法院对上述4起案件分别作出再审判决，均撤销原审判决书、调解书，驳回原审原告陈兰的诉讼请求。截至目前，陈力、陈兰退还违法所得90万元。

民事案件纠错之时，刑事追责同步推进。2025年5

月，陈力、陈兰因犯虚假诉讼罪被公安机关移送江阴市人民检察院审查起诉。

2026年7月24日，经江阴市人民检察院提起公诉，法院以虚假诉讼罪分别判处有期徒刑，各并处罚金。

“打假官司不仅侵犯合法债权人基本权益，更扰乱诉讼秩序，损害司法公信力。”江阴市人民检察院第一检察部副主任吉静静说，依据司法解释，虚假诉讼需满足“捏造民事法律关系+虚构民事纠纷”两个条件，核心是“无中生有”。入罪还要同时具备“妨害司法秩序或严重侵害他人合法权益”的危害后果。

司法实践中，这类恶意逃债手法极具隐蔽性，合法债权人往往很难发现并举证。检方提醒，发现疑似虚假诉讼线索，可依法向检察机关举报。检察部门会按统一流程开展核查，坚持穿透式实质审查，严格区分民事不诚信行为与刑事虚假诉讼，强化法律监督，维护司法权威。

司法权威不容投机者践踏。社会公众应当认识到，虚假诉讼不仅是一种不诚信行为，严重时更会触犯刑法。千万不要被亲情、友情裹挟，配合此类恶意逃债行为。债权人应主动留意涉债务人的裁判文书、民事纠纷进展等，以便及时发现异常信号，并通过民事救济、检察监督、刑事控告等多种途径，维护自身合法权益。

（来源：新华网、中国普法）