

最高法发布物业服务合同纠纷典型案例 不得采取禁用门禁卡等方式催交物业费

本报北京12月8日讯 记者张昊 12月8日,最高人民法院发布5个物业服务合同纠纷典型案例,旨在积极回应群众关切,指导全国各级人民法院妥善应对物业领域的新情况新问题,实质性化解包括物业服务合同纠纷在内的民事纠纷,着力促推解决人民群众急难愁盼问题,以高质量司法服务践行以人民为中心的发展思想。

据介绍,业主与物业服务人之间矛盾呈现出群体性、易复发、化解难等特点。人民法院引导依法理性维权,构建和谐物业关系。张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案,某物业公司诉徐某等物业服务合同纠纷案,分别由物业服务人和业主的角度引导双方依法理性维权。张某诉某物业公司物业服务合同纠纷案明确物业服务人应采取合理合法的方式催交物业费,不得采取限制业主使用小区门禁系统等超过合理限度的方式。某物业公司诉徐某等物业服务合同纠纷案厘清物业服务合同关系与其他法律关系,明确业主不得以房屋设计不合理等不属于物业服务人义务范围的事项为由拒绝支付物业费,引导业主正确区分责任主体,依法主张权利和履行义务。

物业服务合同终止后的“交接难”是当前物业服务领域的一个热点难点问题,人民

法院严格落实法律规定,维护物业服务秩序。某物业公司诉何某某物业服务合同纠纷案中,人民法院严格按照民法典第九百四十九条的规定,明确物业服务合同终止后原物业服务人拒不退场的,对其请求业主支付物业服务合同终止后物业费的主张不予支持,引导物业服务人依法诚信履行义务,维护正常物业服务秩序。

业主大会作为业主自我管理的权力机关,其作出的决定对业主具有法律约束力,但并不直接约束业主以外的主体。物业服务人并非小区业主,并无诉请人民法院就业主大会决定效力作出裁判的权利。某物业公司诉某小区业委会等物业服务合同纠纷案中,人民法院准确适用民法典第二百八十条的规定,明确物业服务人对业主大会关于选聘新物业服务人的决定无权提起诉讼,依法维护业主大会决定的效力,保障业主自治权利。

此外,人民法院发挥巡回审判效用,批量化解矛盾纠纷,办理某物业公司诉陈某物业服务合同纠纷案时,人民法院运用“巡回审判+示范调解”方式在小区现场开庭,以案释法,批量化解100多件潜在纠纷,实现“办理一案,治理一片”的良好效果。

案例全文见法治网

1178名缅甸涉电信诈骗犯罪嫌疑人被分批押解回国

本报北京12月8日讯 记者张晨 记者今天从公安部获悉,近日,随着中缅泰三国警方打击电信网络诈骗犯罪联合行动的深入推进,又有1178名缅甸妙瓦底地区的中国籍涉电信诈骗犯罪嫌疑人被我公安机关经泰国押解回国。

11月14日,中国、柬埔寨、老挝、缅甸、泰国、越南联合打击电信网络诈骗犯罪部级会议召开。会后,各国按照会议达成的共识,进一步深化国际执法合作,开展联合打击行动,集中清剿诈骗园区,全力缉捕涉电诈人员。特别是针对当前缅甸妙瓦底地区涉我电信网络诈骗犯罪严峻形势,中缅泰三国警方再次开展联合行动,緬方批量清剿诈骗园区,抓获一批涉电诈人员,此次行动是落实六国打击电信网络诈骗犯罪部级会议精神

的又一重要成果。

自12月1日起,公安部组织江西公安民警赴泰国湄索执行包机押解任务,并在泰方协助下,分批次将缅甸遣返我方的1178名中国籍涉电信诈骗犯罪嫌疑人押解回国。江西公安机关按照部署同步开展相关案件侦办工作。据统计,自2月20日中缅泰联合开展緬甸妙瓦底地区涉电信诈骗犯罪嫌疑人遣返押解工作以来,已有6600余名中国籍涉电信诈骗犯罪嫌疑人被押解回国,对境外电信诈骗犯罪集团形成强大震慑。

公安部有关负责人表示,针对跨国电信网络诈骗犯罪的多国联合打击行动还在持续进行中,公安机关将以更大的决心和力度,深化国际执法合作,坚决铲除犯罪窝点,全力缉捕犯罪嫌疑人,切实维护人民群众生命财产安全。

吉富家：百姓事就是我心事

习近平法治思想基层模范践行者

□ 本报记者 杜洋 徐鹏

在青海省海东市互助土族自治县社会治安综合治理中心大厅里,总能看到一个忙碌的身影:他时而俯身倾听农民工的诉求,时而耐心向企业负责人讲解法律条文,时而用朴实的方言为当事人分析和利害关系……

他就是互助县综治中心“老吉”品牌调解室的专职调解员吉富家。

“如果没有明确的法律规定,就不要轻易下结论。调解工作不是‘和稀泥’‘打和牌’,而是让群众在每一次纠纷化解中都能感受到公平和正义。”吉富家从事调解工作以来,就把“学法懂法”作为立身之本。他白天跑田间地头调解纠纷,晚上挑灯学习民法典、劳动合同法等法律法规,笔记本记满了30多本,密密麻麻写着法条解读、案例分析和群众反馈的内容。30年来,吉富家的足迹遍布互助县各行政村,累计调处各类矛盾纠纷27400余件,调解成功26873件,成功率达98%以上,赢得当地群众的一致认可。

2022年4月,县里成立综治中心后,退休的吉富家被返聘入职,牵头打造“老吉”调解室。他通过“综治中心+品牌调解室”联动模式,整合公安、司法行政、人社等部门资源,实现矛盾纠纷“受理-调解-回访”闭环管理,将“预防在前”落到实处。

此外,吉富家结合过去的工作经验,创新推出牢记初心、树立信心、秉持公心、保持耐心、培养细心的“五心”调解法,使矛盾化解更高效、更有温度。

“来到综治中心后,我更加坚定了依法调解、为民解忧的信念,让群众感受到关怀与公平。”5年来,吉富家将这理念融入每一次纠纷化解当中。

“我们8月在当地一家建工公司打工,工资一直没结清,希望你们帮忙。”2024年11月的一天,乔某等38名外地务工人员来到综治中心申请调解。他们受雇于互助县某建工有限公司从事河堤修建工作,完工后却迟迟拿不到公司应支付的工资款。

考虑到案件的紧迫性,吉富家按照“五心”调解法,先安抚大家的情绪,劝说大家要依法理性维权,而后找到建工公司的负责人沈某某,向其详细讲解有关劳务纠纷的法律法规,使其转变观念,积极履行相关的法律义务。

“他们的工资是一家人的生计啊。”经过吉富家耐心的调解,沈某某最终同意全额支付工资。当乔某等人拿到工资含泪道谢时,吉富家摆摆手:“你们的‘薪’事,就是我的心事。”

在吉富家看来,“老吉”调解室能得到群众的认可,是因为调解员们坚持将“法理情”融合,通过换位思考站在群众的立场上体察情绪,把握诉求,排查纠纷,化解矛盾,消除隐患,用真诚赢得群众的信任。

2025年5月7日,一起餐饮欠薪纠纷摆在他面前:祁某等7名员工被某餐饮店拖欠工资11万余元,双方因责任认定争执不下,甚至一度剑拔弩张。

吉富家没有急于下结论,而是先分别与双方“唠家常”。他对员工说:“咱们出来打工不容易,但也要给企业解释的机会。”又对餐饮店老板讲:“员工跟着你干,是信任你,拖欠工资既违法也伤人心。”通过引导双方换位思考,让双方从原本“我有理”的态度逐步转变到“原来我也有错”的反思,设身处地理解彼此难处。

吉富家经过耐心释法说理,双方终于达成协议,于7月30日前分两期结清欠款。事情圆满解决后,吉富家对餐饮店老板进行了教育。餐饮店员工深受感动,连连表示感谢。

近年来,“老吉”调解室积极与多部门联动,实现信息共享、协同处置,通过“一站式”服务促使群众的矛盾纠纷得到及时有效化解。2024年9月至2025年8月间,“老吉”调解室就地化解纠纷325件,涉及金额1700余万元。吉富家先后荣获“全国人民调解能手”“全省十佳人民调解员”等称号,调解室连续两年被评为市级“品牌调解室”。

“我是党员,群众找我,就是信任我。”1986年入党的吉富家从未忘记自己的初心,他的手机24小时开机,无论深夜,还是节假日,只要群众有需求,他随时响到。

如今,61岁的吉富家依然奋战在调解一线。有人问他累不累,他笑着说:“看到群众握手言和,再累也值。只要群众需要,我就会一直干下去。”

从青春年华到两鬓染霜,吉富家把最好的时光献给了人民调解事业。30载光阴,他就像高原上的一棵老杨树,深深扎根泥土,为当地社会治安综合治理默默撑起一片绿荫。

“多一份坚守,国家就能少受一份毒品的危害” 大开河边检站守护“雨林前哨”安宁

□ 本报记者 张晨

“你好,边境检查,身份证出示一下。”近日,《法治日报》记者走进云南出入境边防检查总站西双版纳边境管理支队大开河边境检查站,随民警王卫上勤,了解移民管理警察的工作日常。

一辆辆客货车轰鸣驶过,尾气与噪声交织弥漫。在日均38摄氏度以上的高温里,她和战友们包裹在厚重的防护装具和防弹衣下,每天在户外长时间站立,钻车底、爬货厢、翻货物,对进出西双版纳的人员、车辆、货物实施24小时双向检查任务。

“下勤时,擦擦擦鼻子的纸都是黑的。”王卫说。

“大开河边境检查站,既是进入西双版纳的第一道关,也是出西双版纳的最后一道关。”大开河边境检查站教导员李秉徽告诉记者,这里是昆曼国际大通道的“咽喉”,也是他们守护的“雨林前哨”。

“作为在边境一线工作的移民管理警察,我们每天都要在车流中排查伪装藏匿的毒品、走私货物等违禁物品,在雨林深处设伏拦截那些逃避检查的违法犯罪人员,我们日均检查过往车辆1.5万余辆、人员4.2万余人、货物8000余

吨,抬手敬礼3万余次。”李秉徽说,他们探索实施“人、车、犬、技”四位一体的查缉模式,在维护边境安全稳定中发挥着“过滤网”的作用。

“刚分到这里觉得好偏,条件很艰苦,每次打电话回家都哭。”王卫出生于1999年,是四川成都人,2017年9月入伍,同年12月来到大开河。“落差很大,是初来时的最深印象。”王卫坦言:“查到一起毒品案件后,我开始真正接受这份工作。”

“边境检查站缉毒工作与其他缉毒工作不同之处在于,我们是通过设卡公开查缉的方式,对每天通过我们检查站的人员、车辆进行检查来查缉毒品。要说工作中最困难的事,应该是与毒贩‘斗智’。我们要在每天来往的人流、车流,货流中寻找蛛丝马迹,发现那些被精心伪装的毒品,有的毒贩将毒品层层包裹以后,捆绑于腰腹或大腿内侧等隐秘部位,或者是制成一些特殊胶囊吞服到体内。”李秉徽说。

挖空的词典,掏空的南瓜……在大开河边检站的一间办公室,记者看到展示的五花八门藏毒手段,还有的将毒品伪装后藏在汽车的油箱、仪表盘、轮胎等部位,甚至是改装过的车体夹层当中。

“毒贩绞尽脑汁在各种货物当中藏毒,像

我们常见的一些日常用品、农业器具,还有水果食品、玉石木雕等,都有可能成为毒贩的藏毒工具。”李秉徽回忆说:“虽然毒贩为了藏毒、运毒绞尽脑汁,但我们一方面及时总结经验技战法,探索提升我们的查缉能力。另一方面则是加大新科技、新装备在查缉工作中的运用,像现在工作中常用的大型货物X光机还有车体扫描机器人等,都极大提升了查缉能力。我们用实际行动践行着‘边境多查一克毒、内地少受一分害’的缉毒事业。”

“这是豆角。”在大型货物X光机操作室里,记者看到王卫稳稳地操纵着方向按钮,对车辆进行扫描,对着一团黑灰色阴影,她能准确判断出是哪种植农作物,她仔细辨别车辆的每一个结构、仔细分析受检车辆每一个异常,不放过任何一个可疑的细节。

平时一天,王卫要检查80到120辆车。识别物品需要大量经验,对比刚上手时的场景,王卫笑道:“以前看一张X光机图像需要十几分钟,现在最快7分钟就能准确识别出异常。”庖丁解牛,唯手熟尔。

从最简单的询问技巧到使用复杂的车辆扫描仪,王卫一边自己摸索“看证件、观表情、摸物品、闻气味、查车体、找痕迹”的排查方法,一边不断研究犯罪心理特点,一点一滴积

累,如今,在日复一日的工作中,她已成长为查缉能手。王卫曾在一辆经过车体改装的轿车中,从车的手刹与底盘夹层处查获冰毒12公斤,抓获犯罪嫌疑人1名。

“我们还在工作中劝阻受骗群众,能挽救一次是一次。”李秉徽告诉记者,在严打偷渡方面,他们在保障来往旅客安全高效通行的同时,还依法加强对非法出境和偷渡出境人员的核查甄别、宣传教育。去年,他们成功劝阻了3名受境外诱骗企图偷渡到境外“淘金”的少年。当孩子们的父母从江苏赶来后,拉着民警的手含泪说:“太感谢你们了,是你们挽救了我们的家庭。”

“在那一刻我就更加觉得,作为国门卫士,我们不仅是在打击犯罪,更是在守护家国平安。”李秉徽说。

“从警这些年来,无论是在丛林设伏中忍受蚊虫叮咬,还是在抓捕毒贩过程中面对殊死搏斗,即便再苦、再累、再险、再难,我也始终坚信,我们多一份坚守,国家就能少受一份毒品的危害;我们多一份付出,人民就会多一份幸福安宁。”李秉徽说:“扎根云岭以边为家,驻守雄关以身许国”已经成为我坚守的信念,我将和我的战友一道,继续用热血青春守护祖国西南边境安全稳定。”



新疆伊犁边境管理支队托布边境派出所近日组织民警走进辖区巴扎开展防范电信网络诈骗宣传活动。图为民警向群众讲解“刷单诈骗”“冒充客服”等常见诈骗手段。

本报通讯员 黄信钦 摄

绥化法院打造“一院一品”党建品牌共建格局

□ 本报记者 崔东凯 张冲

近年来,黑龙江省绥化市两级法院以省高院“五年记五融合”实施体系为指引,贯彻落实“一体三化”党建工作思路,深入推进“绥心向党 法润初心”党建品牌集群,引领10个基层人民法院,立足地域特色与司法职能,打造“一院一品”党建品牌共建格局,将党建优势转化为司法为民实效,让群众在每一件司法案件、每一次法律服务中都能感受到党建温度与法治力量。

“党建品牌不是孤立的‘单点创新’,而是要形成‘集群效应’。”绥化市中级人民法院常务副院长杜广伟介绍,2025年初,绥化法院构建起“市级统筹+基层创特+支部赋能”的三级架构,让党建品牌集群既有“统一底色”,又具“个性亮色”。

在市级层面,绥化中院成立党建品牌集群建设领导小组,制定《关于建设“绥心向党 法润初心”党建品牌集群的工作方

案》,定期召开青年干警座谈会,陆续开展学雷锋志愿服务、红色运动会、五四离团仪式、纪念抗战胜利80周年读书观影活动,依托绥化法院党建微信公众平台,搭建线上党建信息交流专区。今年以来,平台推送学习类资源650余条,培训党务工作者400余人次。

绥化中院发挥“头雁引领”作用,组织院领导深入10个基层法院开讲“下沉式党课”,围绕“党建引领审判质效提升”“复杂案件办理中的政治担当”等核心主题,结合中院审判实践与基层工作实际授课,实现基层法院全覆盖。

10个基层法院各展所长,打造出一批辨识度高、实效性强的特色品牌:明水县人民法院以“党心联建法韵同彰”为抓手,联动县检察院、社区、学校等22家单位,全年化解纠纷780余起;海伦市人民法院聚焦队伍建设,推出“点单式培训”,40人次干警通过定制化培训提升履职能力;兰西县人民

法院以“党风铸魂法徽映廉”为核心,打造“线上+线下”廉洁教育体系,从源头杜绝“人情案、关系案”;庆安县人民法院延伸“说和人老李”调解品牌效能,诉前调解率同比提升28%;青冈县人民法院实施“薪火相传青蓝工程”,通过“1+1”师徒结对、跟班学习、比武大练兵等方式,提升干警业务能力。

支部层面,“N个特色项目”成为集群建设的“毛细血管”。肇东市人民法院7个党支部实现“一支一品”,行政党支部的“服务铸魂”、执行党支部的“利剑攻坚”、法庭党支部的“红帆领航”,让党建与业务精准对接;北林区人民法院推行“党组有位位,支部有定位、党员有作为”三级联动,6个党支部全部完成社区报到,开展普法宣传覆盖群众3000余人次;望奎县人民法院在业务庭设立“党员骨干攻坚组”,针对涉农、物业纠纷制定标准化处理流程,党员在急难险重任务中担当率达100%。

深刻把握中国特色社会主义司法制度的优越性

于国家利益,人民法院讲政治的根本是服务国家的主权、安全、发展利益,服务广大人民群众的权益和福祉。张军以丰富的案例和翔实的数据,介绍了人民法院依法维护国家和社会稳定,服务经济社会高质量发展,积极参与并主动融入国家和社会治理的举措和成效,指出人民法院坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入践行习近平法治思想,坚持党的绝对领导,坚持以人民为中心,坚持中国特色社会主义法治道路,充分彰显中国特色社会主义司法制度的优越性。

“中国特色社会主义司法制度还在不断发展与完善,我们应当坚定法治自信。”围绕落实“十五五”规划建议,张军指出,

面对经济社会发展,人民群众对公正司法提出的更高需求,必须持续深化司法改革。人民法院将通过深化和规范司法公开,落实和完善司法责任制,促推法律统一适用,持续强化队伍建设,深化数字法院建设等一系列改革举措,推动司法制度发展和完善。

两个多小时的授课结束后,在场师生意犹未尽,纷纷举手提问,张军一一回答。

中国人民大学校长、党委副书记马怀德主持。最高法党组成员、政治部主任孙镇平介绍活动有关情况。中国人民大学党委书记张东刚、最高法有关部门负责同志、中国人民大学一级教授、二级教授、师生代表参加。

□ 本报记者 赵红旗
□ 本报通讯员 许尧允

“过去一个简单案件走完流程要半个月,现在平均8天就能办结,司法资源分配更合理,我们也能集中精力攻克疑难复杂案件了。”河南自由贸易试验区郑州片区人民检察院普通犯罪检察部员额检察官邢维菁近日感叹道。

今年以来,该院聚焦“简案快办、繁案精办”目标,通过构建“繁简分流、轻重分离、快慢分道”的办案机制,精心打造“自贸立方”品牌,助推办案质效跃升。

河南自由贸易试验区郑州片区检察院检察长杨铁刚介绍说,检委会通过研究,将危险驾驶、交通肇事、小额盗窃等事实清楚、证据确实充分、犯罪嫌疑人认罪认罚的案件归为“简案”;而疑难复杂、涉众型经济犯罪以及有重大影响的案件则归为“繁案”。

对于简案,检察院与公安、法院建立“联办速审中心”,选派经验丰富的侦查、检察、审判人员组成固定办案团队,对简案实行集中告知权利、集中讯问、集中开庭。

“我们通过这种简案直办模式,大幅简化中间环节,实现简案‘1日受理,1周办结,1次庭审’三阶办理效果。”邢维菁介绍说,在近期办理的一起偷逃高速公路通行费案件中,犯罪嫌疑人来某多次屏蔽ETC设备在省内路段行驶,偷逃高速过路费,其认罪认罚,案件进入“联办速审中心”后,检察机关仅用6天就完成了从受理、讯问、认罪认罚具结到提起公诉的全流程,法院适用速裁程序,在受理次日即作出一审判决。

简案不“简”办,承办检察官注意到偷逃高速过路费类案多发,经梳理分析后发现,案涉单位在设备升级、稽核工作、管理监督等方面存在漏洞,依法向案涉单位制发检察建议,并联动公安机关、交通管理部门及时跟进整改,实现“办理一案、治理一片”的社会效果。

在“繁案”办理中,面对案件争议点多,被告人拒不认罪、辩护人作无罪辩护等情况,河南自由贸易试验区郑州片区检察院推行“专班办理+专家论证+专项听证”模式,通过检察官联席会、专家咨询会及专项听证会的方式,全面梳理证据,还原事实,精准把握案件定性。今年以来,已召开检察官联席会100余次,专家咨询会20余次,专项听证会104件次,收集人民监督员、听证员司法建议100余条,推动多起疑难复杂案件质效优化。

该院办理的林某某、黄某某等7人寻衅滋事案起诉书获评“2025年全国检察机关优秀起诉书”,守某某危险驾驶案被河南省人民检察院评为典型案例,周某某危险驾驶案获评全省检察机关优质案件。检察院还在办案中及时梳理侦查活动中出现的共性问题,实行“问题清单”制度,逐案监督,定期向公安机关通报,以精准监督倒逼侦查机关提升办案质效。

据了解,今年以来,河南自由贸易试验区郑州片区检察院共办理刑事案件2013件,量刑建议采纳率达97.6%,其中“简案”1680件,占比83.45%,平均办案时长较去年缩短43.6%,认罪认罚适用率达81.05%,办案质效持续提升。