多次上门“被拒”，一场调解解开邻里心结

□ 记者 张旺

近日，家住龙华街道的朱阿姨终于睡上了安稳觉。此前，她因楼上业主在卧室违规增建卫生间，通过12345热线投诉多次，邻里矛盾一度激化。

两户居民在街道城运中心接受调解

“楼上晚上用水，我就被吵醒。怕漏水、怕承重出问题，更怕卫生间的味道……”其实，朱阿姨反映的问题并不复杂：楼上住户在卧室里加建了一个卫生间。但麻烦在于，楼上装修后一直没人住，龙华综合行政执法队先后多次上门，都无法进入屋内取证。在后续跟进中，执法人员终于入户取证并查实违规事实，经约谈涉事业主，该业主虽承诺整改，但未按期履行。

“当时案件推进较为困难，按照规范流程，从立案到作出责令改正决定，再到最终执行，完整办结需要很长的周期。”执法队员表示。在此期间，被投诉业主不仅没有按时整改，还多次以“楼下住户破坏房屋结构”等不实情况反向投诉朱阿姨，双方矛盾持续升级。

“面对此类关系群众切身利益的‘关键事’，我们曾明确要求处置要向‘前端’发力，必须把‘三所联动（派出所、司法所、律师事务所）’等机制用到位、用到实。”街道相关负责人表示。司法所、派出所等多部门重点围绕卧室违规增卫引发的邻里纠纷开展现场调解。

调解现场，一直跟进此事的城运中心“老娘舅”在现场分别和两户业主进行了推心置腹的交流，厘清责任，明确告知楼上业主违规行为的危害及相关法律责任，明确若拒不整改，将依法追究法律责任，通过进一步深入的沟通，安抚双方情绪，寻找互相谅解的突破口。最终，两户业主在多方劝导下达成共识，楼上业主当场承诺尽快自行拆除违建。

目前，楼上业主已按照承诺恢复了房间原有结构。困扰朱阿姨数月之久的漏水、噪音和卫生隐患问题，至此得到解决；与此同时，12345热线平台也收到了朱阿姨的表扬工单。

躲藏、反悔、赖账？区法院执剑追『赖』记

为充分保障胜诉当事人权益，彰显法院执行的决心与力度，徐汇法院组织开展2026年首次集中执行行动。行动当天，法院党组成员、副院长陆亚哲为全体执行干警作行前动员，干警们兵分多路、火力全开，深入社区园区，全力攻坚案件执行。

截至行动结束，共依法拘留8人次，对1名被执行人处以罚款1万元；执行完毕案件30余件，促成执行和解5件，腾退商铺1处、返还车辆1辆；累计执行到位金额超过480万元。

某信息科技有限公司在徐汇法院有近50件执行案件，执行标的合计近600万元。面对法院传唤，该公司法定代表人张某某百般规避，无视财产申报和传唤通知。

除第一时间对张某某采取限制高消费、限制出境等强制措施外，执行干警耿佳成、丁颢琦还通过公安机关协查，摸排出张某某可能栖身的4处住址。狡兔三窟，到底被执行人藏在哪里？

执行当日，耿佳成精准布控路线，逐一排查4处住址，连续扑空三次后，最终在第四处——被执行公司高管名下的豪宅中找到了张某某。原来该房屋目前由张某某实际居住，本以为靠套用地址藏匿就能逍遥法外的他，没想到在执行干警的“火眼金睛”下，再狡猾的规避手段也无法遁形。在被依法拘传至法院后，原本还嘴硬逞强的张某某得知可能面临司法拘留后明显慌了神，立刻联系公司股东要求筹措资金。

后在张某某被拘留的第三天，其公司股东先行垫资代偿了部分案款并明确剩余案款履行方案，最终经申请人同意，法院决定提前解除对张某某的拘留措施。

说好的和解，岂能说变就变？在姬某民间借贷纠纷一案中，双方在2025年11月达成执行和解，约定姬某分两期支付申请执行人65万元。可她竟在支付第一期15万元后，玩起了“失踪”，剩余款项迟迟不付，公然违反和解协议。

考虑到姬某有“失踪”的前科，为避免打草惊蛇，执行法官毛成提前制定了周密的执行方案。当天行动前，申请执行人主动请缨，一早前往姬某住处附近实时观察，并与法官保持联系。谁知就在毛成赶往姬某住处途中，突然接到申请人的电话：姬某准备离开了。

机不可失，毛成当机立断，先通过电话指导申请人上前劝说，随即拨打110请求附近民警协助控制局面。十余分钟后，毛成带领法警抵达现场，从110民警手中接过了神色慌张的姬某。将姬某带至法院后，法官明确告知：再不付款，司法拘留没商量。在强大的法律威慑下，姬某终于认清形势，当场结清剩余50万元案款及相关迟延履行利息。

在崔某、徐某及上海某实业有限公司等借款合同纠纷一案中，申请人要求被执行人支付255万余元及迟延履行利息，款项数额大、执行难度高。此次集中执行中，执行干警丁炯华带队来到崔某的工作场所，搜寻后未发现崔某身影。于是丁炯华选择亮明身份，让崔某同事向其转达执行通知，并告知其拒不接受法院传唤、拒不履行法律义务的严重代价。迫于执行干警的持续施压，崔某让其配偶，也是本案的另一被执行人徐某主动到庭并当场支付5万元案款。

因被执行人一次性支付确有困难，最终在法院的调解下，双方达成执行和解，两名被执行人分期支付相应执行款项，并由徐某表弟的公司作为案外人以公司财产为被执行人的分期付款协议提供担保——若被执行人违约，该公司自愿承担连带清偿责任，给申请人的债权上了“双保险”。

下一步，徐汇法院将持续保持执行高压态势，常态化开展集中执行行动，优化执行举措、提升执行质效，切实解决群众“急难愁盼”，用更坚定的决心、更有力的举措，守护每一份合法权益。

（来源：徐汇区人民法院）

唯一住房能否被执行？法官这么说

【案情简介】

某银行与被执行人金融借款合同纠纷一案，被执行人因购房向某银行申请贷款，后未按约履行还款义务。因被执行人拒不按照生效判决履行还款义务，银行遂向法院申请强制执行。

法院依申请查封被执行人名下一套房产，且被执行人除案涉房产之外暂无其他可供执行财产。执行过程中，被执行人提出案涉房屋为本人唯一住房，主张法院不得拍卖处置。承办法官多次联系被执行人，开展沟通调解，并依法释明相关法律规定。最终，该案以拍卖所得价款清偿本案债务，同时在保障申请执行人合法权益的前提下，为被执行人预留了五年租金，以满足其必要的生活需要。

在法院执行工作中，类似情形并不少见：被执行人名下仅有一套房产，且为其唯一住房。此时，法院是否仍可强制执行？答案是：唯一住房≠豁免执行，在符合法定条件的情况下，该房屋仍可被依法拍卖、变卖或抵债。

法官说法 >>>

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。该条款是为了保障被执行人及其所扶养家属的基本居住权，避免其因执行而陷入无房可居的境地。但在实践中，该条款被部分被执行人恶意利用，以此逃避履行义务。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》进一步明确了例外情形。以下常见情形中，即便涉案房屋系被执行人唯一住房，人民法院仍可依法执行：1. 对被执行人有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；2. 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；3. 申请执行人按照当地廉租住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。

此外，若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，已经给予三个月的宽限期，被执行人以该房屋系本人及所扶养家属维持生活的必需品为由提出异议的，人民法院不予支持。就本案而言，借款人将唯一住房办理抵押借款，依据上述规定，即便该房屋系被执行人唯一住房，人民法院仍可依法查封、拍卖、变卖或抵债。需要强调的是，“唯一住房”并非规避执行的“挡箭牌”。是否可予执行，应结合具体案情综合评判。法院在强制执行住房类不动产时，须兼顾被执行人及其所扶养家属的居住问题，但其保障的是“生活所必需的居住权益”，即确保“有地方住”，而非为被执行人保留某一特定房屋的所有权。换言之，法律保障的是居住功能，而非房屋归属。

法条链接 >>>

1.**《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十七条** 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品；

2.**《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十条** 金钱债权执行中，符合下列情形之一，被执行人以执行标的系本人及所扶养家属维持生活必需的居住房屋为由提出异议的，人民法院不予支持：（一）对被执行人有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；（二）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；（三）申请执行人按照当地廉租住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，已经给予三个月的宽限期，被执行人以该房屋系本人及所扶养家属维持生活的必需品为由提出异议的，人民法院不予支持。（来源：鄂托克旗人民法院）