

以法守护《不期而遇的生活》

一对奋斗十余年却放下一切想要离开的“80后”夫妻，与一对摩拳擦掌迎接未来的“90后”情侣，因为一场二手房买卖中的意外，阴差阳错地住进同一屋檐。从磨合共居生活到各自追寻梦想，他们面对挫折不曾退缩，而是选择用爱和勇气直面困境。本期“看剧说法”，让我们一起来看《不期而遇的生活》中涉及的法律知识。

场景一 丈夫私卖房产，卖房合同是否有效？

场景：李匆匆带娃旅游归来，发现自己家竟被程心夫妇占据，对方手持购房合同宣称自己是新业主。原来，李匆匆的丈夫肖克明因创业负债，竟瞒着妻子私自卖房，签订了房屋买卖合同，但尚未过户房产。丈夫私卖共有房产，签署的卖房合同是否有效？

解析：根据民法典第一千零六十二条规定，婚后购置的房产若无特殊约定，属于夫妻共同财产，双方享有平等处分权。剧中，肖克明擅自卖房的行为属于无权处分，即便房产证只登记其一人名字，处置房屋这类重大资产也需配偶书面同意。但需注意的是，无权处分不代表购房合同无效。民法典第五百九十七条明确，因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的，买受人可以解

除合同并请求出卖人承担违约责任。程心夫妇虽签订了购房合同，但未完成过户登记，且李匆匆明确反对卖房，因此无法取得房屋所有权（不动产所有权以登记为准），致使买方权利处于悬空状态。李匆匆作为房屋共有人，有权请求法院确认房屋买卖合同对其不发生效力，并要求程心夫妇退房，但同时应配合处理合同解除后的退款事宜。现实房产交易中，建议购房者在买房时注意以下问题：一是核实房产证是否为“单独所有”，已婚卖方需提供配偶签字的《同意出售声明》；二是通过房管局官网查询房产抵押、查封情况，避免购买有权利瑕疵的房屋；三是切勿轻信中介“单方签字即可过户”的承诺，必要时要求卖方夫妻共同到场签约。

场景二 房产中介卷款“跑路”，需担何责？

场景：房产中介用低价吸引程心夫妇购房，诱骗二人将200万元购房款汇入中介账户。中介仅向肖克明支付100万元首期款，承诺余款会在房产过户后结清。程心夫妇发现肖克明卖房未获得李匆匆同意后找中介处理，却得知剩余100万元房款已被中介卷走，随即报警。房产中介卷款“跑路”，需承担什么法律责任？

解析：根据刑法第二百六十六条规定，诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。

剧中，房产中介收取200万元房款后，

仅向卖方肖克明支付100万元首期款，将剩余房款卷走“跑路”，这种行为已超出正常居间服务范畴。若中介以非法占有为目的，虚构交易流程、截留巨额房款，则涉嫌构成诈骗罪，面临相应刑罚。同时，中介作为居间人，未履行核实卖方处分权、监管交易资金的义务，构成违约，还需承担连带赔偿责任。

现实中若遭遇类似情况，应先报警固定证据，再走民事追偿。第一时间报警，提供购房合同、转账记录、中介资质信息等，协助警方锁定涉案账户和人员；可联合其他被骗业主或买家组成维权小组，统一登记损失、收集证据，提高追偿效率。向法院提起民事诉讼，要求解除居间合同、返还房款，并申请财产保全，冻结中介及相关人员的银行账户、房产等资产。若交易资金未进入监管账户，可追究房产中介的赔偿责任。

场景三 买方未过户能否要求入住？

场景：肖克明夫妇答应退还100万元房款并支付违约金，但需要一年的还款时间。程心夫妇担心二人不按时还钱，又无其他地方可住，便要求入住该房屋直至欠款还清，肖克明夫妇表示同意。买方未过户能否要求入住？

解析：买方在未取得产权的情况下入住，本质上属于基于合同约定的有权占有，而非法律意义上的无权占有。剧中，双方达成的“分期还款+临时居住”协议，实质上是一种以居住权抵偿债务的债权性安排（类似租赁或借用）。这种安排是双方在困境下达成的“时间换空间”的和解方案，既解决

了买方的居住刚需，又给了卖方筹措资金的缓冲期，具有现实合理性。但需注意，由于该权利未经不动产登记，不具有对抗善意第三人的物权效力。若房屋后续被出售或查封，程心夫妇可能面临被迫搬离的风险。实践中，建议签订书面《共住及债务清偿协议》，明确约定居住期限（至债务清偿完毕）、居住范围、水电物业费分担、违约责任等条款。若条件允许，可进一步约定待产权明晰后，通过设立正式居住权登记或办理抵押登记等方式，为债权实现提供更强法律保障。

本报综合报道

看剧说法



《不期而遇的生活》海报

DIY出入境证件 当心触碰法律红线

随着寒假到来和春节临近，大家的出行安排也日渐丰富起来。我国已推出一系列出入境便利化措施，提升人员往来的效率。记者了解到，有些旅客为了满足个人需求，竟在证件上动起了“手脚”。例如照片旧了想自己重新粘一下，边角磨损了拿胶带缠一缠……这些看似“补救”、自认“聪明”的操作，很可能已经触碰到了法律红线。

不久前，爱旅游的易女士从内蒙古满洲里口岸出国旅游后，对护照上的验讫章越来越喜欢，不禁有了“集邮收藏”的念头，于是剪下带章签证页，粘进了新的护照里。

但当易女士拿着这本新护照从广西东兴口岸出境时，却被移民管理警察一眼发现端倪，护照中的一张签证页厚度、纹理明显异常。经查，这张签证页正是从那本旧护照上剪下的。

广西东兴边检站执勤五队民警丘如波介绍，当时旅客为留存验讫章作纪念，剪下旧护照签证页粘进新护照，出境时被民警发现。东兴边检站依法核查，收缴证件并作行政处罚，同时对其开展法律宣讲，明确告知变造证件的违法性与危害。

与易女士一样觉得手艺很好，拿护照DIY的，还有一名外籍旅客老杜，去年7月，在广西东兴口岸入境查验大厅，老杜攥着一本湿漉漉的出入境证件，时不时捏捏装订线，准备向移民管理警察展示他的“应急妙招”。但证件装订线处露着两段黑针线，而且针孔歪歪扭扭，透着股自己手工创作的粗糙。

面对移民管理警察的问询，老杜还得意地说，“封皮颜色深，黑线不显眼”。移民管理警察提醒：出入境证件的装订线含有证明其有效性的防伪特征，根本动不得。

尽管易女士和老杜都认为自己的美图缝纫技术没得挑，但法律可不“认”。根据《中华人民共和国出境入境管理法》第七十一条，持用伪造、变造、骗取的出境入境证件出境入境的，处一千元以上五千元以下罚款；情节严重的，处五日以上十日以下拘留。

丘如波提醒，涂改项目，拼接、拆装资料页、签证页、冒用他人证件、逃避出入境边防检查等均属违法行为，需承担法律责任。出入境证件的完整性、真实性受法律保护，大家应该遵守法律规定，摒弃侥幸心理，合规使用证件，守法方能畅行无忧。

现在不少女孩子照相都喜欢修图美颜，但是给身份信息“美颜”，给年龄“做减法”，这些操作可千万别用在护照、签证上。不久前，北京出入境边防检查总站北京机场边检站就在一年轻女性旅客的行李物品中，查获了一本伪造中国护照及两张伪造中国居民身份证。

经过问询，该年轻女子受境外不法中介“高薪”诱骗，用假证伪造“白富美”身份，还将年龄改小，户籍地址也虚构为高档别墅区，炮制出了一个为从事非法活动量身打造的虚假身份。

北京机场边检站依据《中华人民共和国出境入境管理法》，对该年轻女子作不准出境处理，对其伪造护照进行收缴，并将案情通报当地公安机关。

北京出入境边防检查总站执勤一大队执勤一队队长王野介绍，出入境证件不是随意更换的“角色皮肤”，它承载着国籍与身份的严肃性，任何组织或个人不得伪造、变造、转让、故意损毁或者非法扣押护照。

王野提示，任何试图包装自己、隐瞒真实身份非法出入境的企图，都难逃边检机关的核查。年轻人应当树立正确的价值观，脚踏实地，特别要警惕“境外高薪”诱惑，避免走上违法犯罪道路。

本报综合报道