

房地产法律事务中的律师工作 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/479/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E6\\_c122\\_479540.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E6_c122_479540.htm) 房地产法律事务的范围非常广泛,主要的包括在房地产的开发和经营过程中所产生的各种法律事务。律师服务的形式多种多样,可以进行法律咨询、起草与审查重要合同、参加重要的商务谈判、对委托人就重大的经营决策问题提出法律意见、出具法律意见书、进行资信调查、提供律师见证、代理知识产权法律事务与保护以及调解、仲裁与诉讼的代理等。所依据的法律主要有《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国仲裁法》以及与此相关的法律法规、司法解释等。由于房地产法律事务所涉及的标的数额巨大,关系到当事人重大的权益,而且与较多的法律关系相关联,因此对律师的素质要求较高。通常情况下,人们进行房地产的开发、建设、销售、购买、租赁、抵押、转让、税务、行政复议以及管理等法律行为只有聘请律师提供帮助才能减少不必要的损失,否则很难甚至不可能取得良好的效果。以下,仅简单地介绍一下众多而复杂的房地产法律事务中几种重要的律师业务,以便使大家对房地产法律事务有个大概的了解,预防和减少有关诉讼。第一,律师在国有土地使用权转让法律事务中的主要工作。律师既可代理转让方,也可代理受让方。主要的业务有一,审查转让方的《国有土地使用权出让合

同》，明确该土地使用权的使用条件和期限；二，了解受让方受让的目的，明确其受让后做何用途，是否符合规划目标；三，调查该土地使用权的现状，委托评估土地使用权的价格。如了解转让方是否交清土地出让金，是否取得土地使用权证书，委托评估师进行作价；四，参加土地使用权转让谈判，起草转让合同。在起草转让合同时，主要的应注意明确转让土地的位置、面积、土地使用权证书、转让价格、剩余使用年限、转移登记等条款；五，接受有关土地使用权转让的资料，到县级以上政府土地管理部门办理转让登记、领取土地使用权证书等。

第二，律师在房地产销售法律事务中的工作。此项业务包括房地产的预售和销售两个方面。律师的参与，对于规范房地产市场，帮助开发商顺利经营、保障其信誉，维护当事人的合法权益，都将起到不可或缺的重要作用。主要的工作有一，审查待售商品房项目是否具备法定条件，协助开发商申办商品房销售许可证。如预售商品房的条件：一是已交付全部土地使用权出让金；二是已取得土地使用权证书；三是有建设工程规划许可证；四是投入开发建设的资金达到了工程建设总投资的25%。申办《商品房预售许可证》需准备的文件：一是开发商《企业法人营业执照》；二是建设项目的投资、规划、用地、施工等批准文件；三是已投入工程总投资25%以上资金的证明文件等。二，起草商品房销售合同，代理谈判签约，见证签约行为并将所签合同到当地房地产管理部门登记备案。三，办理房地产权登记。买卖双方进行房地产过户交易所需要的文件资料主要有，企业法人营业执照或个人身份证，房地产权属证（如土地使用权证书、房屋所有权证书），纳税凭证，买卖合同等。

第三，房地产抵押法律事务中的律师工作。房地产抵押是抵押人以自身合法所有的房屋或土地使用权在不转移占有的条件下向抵押权人提供履行债务的担保，当抵押人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押物实现其债权的一种物权担保方式。在办理房地产抵押时，律师的主要工作有一，审查主合同。主合同就是作为从合同的房地产抵押合同所担保的债权债务合同如借款合同。二，检查所抵押的房地产的现状。如房地产所处的位置，房地产权属证书的有无及其合法性，是否在该房地产上已设其他权利，是否存在争议或被司法机关查封等。三，参加当事人的谈判并起草房地产抵押合同。四，办理抵押登记。这是抵押合同生效的必要条件。需要提供的资料主要有：当事人的资格证明，申请书，抵押合同，土地使用证或房屋所有权证，评估房地产价值的资料等。五，抵押权的行使和消灭。当抵押人到期不履行主债务或死亡又无承担义务的人等情况出现时，抵押权人可以通过拍卖、折价、变卖等方式行使抵押权以实现其债权。抵押权因主合同或抵押合同期满而抵押权人不主张权利等原因而消灭。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)