

房地产转让中的律师代理 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_E8_c122_479577.htm >第26条规定“房地产转让当事人可以委托律师和房地产经纪机构代理房地产转让或者提供中介服务”。同时还规定“受托人应当忠实、勤勉地履行职责。因受托人过错给房地产转让当事人造成损失的，房地产转让当事人可以要求受托人承担赔偿责任”。

个购房展会组织者也积极倡导购房者委托房地产专业律师或经纪机构代理房地产转让，以减少风险、避免欺诈。从目前情况来看，在房地产市场上律师的作用呈现“三多三少”局面。事后产生纠纷找律师的多，事前找律师进行服务代理以避免损失的少；单位经营者找律师的多，个人转让人受让人委托律师的少；咨询律师问题的多，委托律师进行代理的少。这个三多三少局面的形成，除历史形成的原因外，内地律师在房地产转让中的法律服务不够到位是一个方面的原因，当事人对律师代理的内容和作用认识不足也是一个方面的原因。目前内地的房地产转让当事人(包括购房人)对律师的认识还停留在“律师就是打官司的”这个层面上。房地产转让当事人普遍缺乏风险意识和法律意识，主要的原因是对房地产转让的内在的根本性实质缺乏认识。

一、房地产转让的内在的根本性实质是权益的转移和实现。通常的房地产概念是指土地、建筑物以及其他地上定着物。而从另一个角度剖析和理解，则可以将房地产视为实物、区位和权益三要素的有机结合。实物是指建筑物的实体，是指可以看得见、摸得着的部分，如墙、屋顶、设备、管线等。区位是空间方位上的

关系，具体到一宗房地产上就是其地理坐标位置，包括交通、景观、方便性因素等。权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，如房屋的所有权，因房屋关系而存在的土地使用权，以及租赁、抵押、典当、相邻关系等相关权益。权利是一个体系，而各种权利能带来不同的利益，这种利益有经营利益也有消费利益，统称为权益。房地产的价值就在于实物、区位、权益三要素有机结合所体现的用货币符号来代表的和计量的价值，这是从转让的角度来理解的。而这三个要素哪一个对价值的影响较大呢？区位相近、权益相同的房屋价值相差不是很大，主要差别在建筑成本上；同样结构、权益相同而区位不同的房屋价值相差就比较大了，主要体现在土地使用权的价值上。而同样结构、相同设计、区位相近，权益不同的房屋价值相差就更远了，例如使用权和所有权的差别；如合法的所有权房屋和非法的违章搭建房屋，其价值可能是一个为正一个为负。房地产市场交易或转让的是什么？房地产是不动产，其本身属性决定了房地产交易或称转让的物质实体不能在空间位置上移动，只是也只能是其无形权益的转移。以上陈述论证说明了这样一个事实就是：房地产转让的内在的根本性实质是权益的转移和实现。二、房地产转让是一种经济行为，更重要的是一种法律行为。房地产是人类生活不可分离的生活资料和生产资料，由此产生的社会关系也历来为法律所调整和规范，房地产转让也不例外。房地产转让的内在的根本性实质是权益，权利是法律上的概念，利益是经济上的概念，权利和利益是在合法的前提下才受保护，而这种保护依靠的是国家的法律法规。房地产法律关系比起其他民事法律关系更多、更直接地体现国家意志即法律

法规。>栏目主编说“野蛮人靠拳头维护权益，文明人靠法律维护权益”。房地产转让核心问题是权益，房地产转让当事人交易的标的就是房地产的权益，而权益的实现和权益的维护只有靠也只能靠法律。房地产转让当事人对权益的认知是最重要的，只有认识到并且确切知道哪些是自己合法的权益，才能依法维护和享有这些合法权益。三、房地产转让法律行为的复杂性决定了律师代理的必要性。从民法学理念和其他国家立法通例来说，房地产属于不动产，属于物权法调整的范围；而以房地产为标的物进行交易的行为又属于债权法调整的对象，法学界公认不动产和买卖合同又都分别是物权法和债权法中的难点和重要研究课题，因此房地产交易问题不仅是法学界争论的热点，也是困扰人民法院审判实务的难点，对于房地产转让当事人来说，更是需要认真面对，慎之又慎的法律行为。虽然我国合同法已对买卖合同有了较为明确的法律规定，但应注意物权法典尚未出台，有些法律关系尚难掌握。最高人民法院>明确规定仅适用于房地产开发企业和买受人之间房地产转让案件的审理。基于这些因素，决定了律师代理房地产转让从法律知识上有着得天独厚的优势。能够较大程度地保障交易安全，促进交易透明，减少纠纷发生。不可否认的是我国内地律师对房地产转让过程中的法律服务还仅仅停留在风险提示，一般性问答咨询，指导合同的起草与签订，以及纠纷发生后的诉讼和仲裁代理等方面；还没有系统地全面地展开到房地产转让交易自始至终的全过程代理。而完成这个从评头论足的角色向操刀下厨角色转换过程尚需相关专业知识的补充和实践经验的积累。尚需有组织地交流和系统培训。才能涌现一批房地产专业代理律师来

满足市场需求。四、房地产转让律师代理的作用和服务内容

房地产转让中的律师代理属于非诉讼业务，大家知道，很多诉讼业务是非诉讼业务不完善的结果。最大程度地在房地产转让中广泛开展律师代理业务的目的是保障交易安全，促进交易规范，减少纠纷发生，以达到充分保护房地产转让各方当事人合法权益的目的，促进房地产交易市场的健康发展。律师办理房地产转让业务应当坚持对委托人忠诚负责的原则，恪尽职守，勤勉尽责，不受任何单位及其他组织和个人的非法干涉，依法维护委托人的合法权益和国家有关法律法规的正确实施。律师办理房地产转让服务，应依据与委托人签订的委托协议，在委托权限内依法履行职责，不得损害委托人的合法权益；应保守当事人商业秘密和个人隐私，按有关规定须向有关司法行政机关通报案情及已失密或已解密时除外。律师办理房地产转让代理事务的内容是很广泛的，仅从商品房和二手房的买卖，房产抵押和租赁业务方面来说，针对不同情况为委托人利益需要对当事人进行提示的情形有74种(项，不完全统计，下同)；需要对相关文件进行审查的情形和项目有39种；需要对相关文件或其他证明材料进行审核的情形有27种；需要亲自调查求证的事项或情形有8种；可以代办的事务有5种。以上一百多种(项)尚未统计征地、拆迁、廉租等方面需要法律服务的情形。如果这些法律服务都能落到实处，并为委托人接受，将大大减少房地产转让事务中的纠纷发生。房地产转让是一种非常严肃的法律行为，请委托律师为您代理以法律的名义！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