

论律师在房地产交易方面的作用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/483/2021\\_2022\\_\\_E8\\_AE\\_BA\\_E5\\_BE\\_8B\\_E5\\_B8\\_88\\_E5\\_c122\\_483893.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E8_AE_BA_E5_BE_8B_E5_B8_88_E5_c122_483893.htm)

随着我国市场经济的发展与人民生活水平的提高，房地产消费已经成为了越来越热的消费之一。房子是固定资产，价格昂贵，又是人们生活、居住的场所，因此房屋买卖、租赁、抵押所涉及的问题是多种多样的，也是影响重大的，其中很重要的问题就是法律问题。无论是开发商、消费者、房地产管理部门都希望房地产交易能在一种井然有序、公平规范的环境下进行。在一个健全的社会里，房地产法律服务是保障房地产交易正常进行的一个重要环节。但是，就我国现有的房地产交易现状来看，房地产法律服务市场远远没有达到如房地产中介服务市场那么“火爆”，在不少房地产开发商、房地产消费者、房地产管理部门人员的眼中，房地产法律服务的地位似乎并不是那么重要。而从国外以及我国较发达的地区(如上海、北京、深圳等大城市)的房地产服务业发展来看，这些国家或地区的房地产法律服务行业受到了当地政府、社会以及广大民众的高度重视，特别是法律服务的专业人士律师介入房地产交易全程的法律事务，越来越成为一个不可逆转的趋势。在美国等发达资本主义国家，律师业与房地产开发、经营、管理、交易、售后服务的联系，越来越紧密，甚至出现“没有律师参与，就不能买房”的说法。在房地产交易中，律师的主要作用有以下几个方面：一、购房准备阶段：1、提供购房所需的各项政策法规。2、提供购房所需专业房地产法律咨询。3、对拟购物业进行综合分析。4、对房产商资信进行调

查。5、对拟购物业是否存在抵押、查封等权利限制状况进行调查。

二、购房阶段：

- 1、陪同看房、审阅售楼资料。
- 2、审查、修改、补充购房认购书。
- 3、审查、修改、补充购房合同。
- 4、代理购房者与房产商(或者出售人)谈判、签订购房合同。
- 5、为购房合同提供律师见证服务。
- 6、代办购房合同公证、登记备案手续。
- 7、代办个人住房贷款手续。
- 8、代办房屋验收交接手续。
- 9、购房款资金监管。
- 10、办个人所得税抵扣手续。
- 11、代理各类购房纠纷的调解、仲裁和诉讼。

三、购房后：

- 1、为房屋装潢提供法律服务。
- 2、提供物业管理方面的政策法规。
- 3、为房屋租赁提供法律服务。
- 4、代理各类装潢、物业管理及租赁纠纷的调解、仲裁和诉讼。

由此可见，律师介入房地产交易的全程法律服务的范围广、内容多，所起的作用很重要，特别是在签订房地产合同方面的作用，就更为突出。如果说房地产前期的购房调查、谈判以及后期的义务履行可以由合同当事人亲自履行的话，那么，房地产合同签订过程中的一些专业性很强的工作则需要专门的法律工作者参与其中，律师应全面地介入房地产交易的全过程。原因是：

- 1、房地产合同(包括购房合同、购房合同的补充合同、作为购房合同从合同的前期物业管理合同、住房抵押贷款合同等)涉及的内容非常广泛，不仅需要订立、审查合同的人有《合同法》方面的知识，还要求其有丰富的房地产知识、掌握合同订立、审查的专业技巧、具备进行谈判的素质以及对我国房地产法律法规、政策乃至房地产动态的理解。

从普通购房者来看，他们不可能也没有精力去掌握这些知识，那种仅仅为买房子而看完全部法规的“天才”实际上是牺牲了自己宝贵的时间与精力(除非买房者自己愿意做一个房

地产法律方面的专家)；作为另一方当事人的开发商，固然可以专门聘请有法律知识的职员去订立、审查合同，但由于房地产公司的主要业务不是在法律方面，公司职员主要是从事房地产开发与销售，对法律并不是非常精通，因此，也无法保证自己的合法权益能够完全得到保障；而且，专门拨出经费去培养一个合同审查人员，也不符合房地产公司降低成本、追求利润最大化的目的。

2、专业化分工的影响。现代社会，专业化分工越来越细，同一职业之间，也存在从事不同领域，面向不同目标客户的专业化服务体系。房地产合同的订立与审查需要大量的法律知识，从专业分工的角度出发，当然应由训练有素，有着较高法律知识与法律素养的人才从事为好。合同是当事人双方的事情，但是，就合同的订立聘请专家参与，必将成百上万倍地提高效率。一个专家的费用虽然比一个没有受过多少训练的普通工作人员高许多，但其发挥的作用却远远高于后者。在现代社会分工越来越细的今天，如何利用合理的分工降低成本，获取最大效果，是摆在企业面前的重要课题。许多大型跨国公司只保留自己的核心业务，而把本企业的一些非核心业务交给其他企业经营，利用这种分工来获取较高利润，比如某国外大型汽车集团，将核心业务定为汽车销售，而把汽车零件的生产、组装、汽车售后服务交给中国的企业经营，专心做主业，结果产生了很高的资源整合作用。我们的房地产开发企业，也可以借鉴这种做法，将房地产销售中的一些专业环节(包括法律服务环节)，外包给有专业技术与力量的企业，以减少开支，提高效率，这不失为一种明智的选择。

3、最大限度地体现公平原则，保障各方利益。购房者常常抱怨房地产合同是格式合同

，他们对该合同中的条款不了解，不清楚，而开发商却利用在法律知识、房地产业务方面的优势，在订立合同的谈判中占据主导地位。如果在签订合同过程中，由不代表任何一方的第三方介入合同的订立与审查，这样比较公平合理。当然，购房者自己聘请律师参与合同谈判与签订，也是一种很好的保护购房者利益的做法，但必须考虑到在我国现在的经济状况下，大部分购房者的财力有限，购房的资金已经花在了交纳税、费等开支上，再花上一笔数额不菲的费用去聘请律师介入，很多人不是不愿意就是无能为力。因此，如果通过一种更为合理的方式，分担聘请律师的费用(如律师对合同进行见证，见证费由双方共担，见证律师不代表任何一方，但见证律师必须对双方针对合同提出的法律问题进行回答)，那么，不仅可以实现形式上的公平，而且可以充分照顾双方的经济实力悬殊的特点，实现真正的公平。

4、减轻政府部门的工作强度，实现政府职能的转变。长期以来，房地产部门承担了大量的行政管理和社会服务职能，房地产合同鉴证就是一个比较明显的政府服务职能。固然，通过鉴证制度可以避免一些无效、违法合同的出现，但鉴证还是不能避免合同无效的问题。那么，如何通过一种更为有效的制度来保障房地产交易秩序的合法正常进行呢?律师参与合同订立并见证是一条有益的探索，律师见证合同，是国外的普遍作法，我国法律也认可律师见证的作用，而且律师作为专业法律服务人员，对法律更了解，更胜任这份工作。

5、关于按揭过程中的律师作用。按揭过程也是房地产合同订立的过程，因为按揭合同是从合同，是为购房服务的，因此，律师在签订购房合同中的作用也同样适合在签订按揭合同过程中。但是，作

为按揭合同，它涉及到开发商、买房人和银行三方，甚至担保人、保险公司等各方的利益，因此，内容更复杂，操作程序更繁琐，它对于法律服务工作者的要求更大，律师介入的必要性更大。一个熟悉合同法、金融法、房地产法的律师，将是各方当事人的有力帮手，而且由于律师地位的超脱，可以提供更加公平的服务。综上所述，随着我国市场经济的逐步完善，随着我国房地产市场的日益发育，随着人们法律意识和消费观念的提高，房地产法律服务将成为越来越重要的服务领域。律师作为法律工作者和法律服务领域的主力军，以自己广博的法律知识和深厚的法律功底以及丰富的法律实践经验，必将在这个领域发挥突出的作用，必将为广大的消费者、房地产开发企业、中介企业、服务企业以及政府主管部门等提供更好的服务。就福建省来说，房地产市场还没有达到像上海、北京等省市的程度，其中很重要的原因是房地产法律服务市场还未得到充分发展，加快发展房地产法律等中介服务市场体系，树立“大市场”观念，建立合法有序的市场秩序，实现资源的合理有效配置，已经是摆在我们面前的一个重要任务。相信通过对房地产服务，特别是法律服务的大力发展，福建省的房地产业乃至整体经济必将上一个新台阶！

文章出处：福州房地产网 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)