

按揭律师亦应注重为购房者维权 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__E6_8C_89_E6_8F_AD_E5_BE_8B_E5_c122_483975.htm 在作为房地产按揭贷款律师的多年法律实践中，我不得不承认自己可能会有更多注意维护贷款银行权益的倾向。然而事实上，我们不得不承认：与庞大的银行机构和发展商相比，消费者群体毕竟处于弱势地位，在房地产按揭贷款当中，其正当合法权益才应该得到更多的关注。在房地产按揭贷款的法律关系中，主要有贷款银行、购房者以及房地产开发商三方法律关系的主体，从而存在着商品房买卖、借款以及房屋抵押等法律关系。除此之外，还存在着担保和保险等法律关系。其中，作为贷款人的贷款银行，主要关心的是贷款的安全发放与顺利回收；作为房地产开发商，主要关心的是商品房的成功销售；而作为普通消费者的购房者，则主要关心的是借款的顺利取得以及自身合法权益的有效维护。目前在我国房地产按揭贷款中，贷款银行面临的风险不仅可能来自于普遍购房者，也可能来自于房地产开发商。实践中，对银行以及开发商来说，律师的参与似乎已经成为一种必须。相对来说，律师对银行、开发商利益的维护也比较全面。而消费者在房地产按揭贷款业务中通常会面临哪些风险呢？如：开发商根本不具有开发、销售商品房的主体资质条件，或虽有该种资质，但存在虚假广告、开发商卷款潜逃、无限期拖延交房或房屋重复销售，消费者不能取得房屋产权证或开发商办理房产证时间过长，商品房质量不合格或开发商擅自改变房屋的座落、结构、层次，开发商擅自扩大公摊面积、减少使用面积或将土地

、房产设置抵押等。因此，在房地产按揭贷款中，购房者迫切需要律师能够站在他们的立场上，尽最大限度维护他们的合法权益。通常情况下，在房地产按揭贷款中，购房者按所贷金额的一定比例向银行指定的律师事务所支付按揭律师费。但是，由于银行为购房者指定的按揭律师事务所与购房者实际上不存在授权委托关系，因此，实践中除了个别按揭律师与购房者合谋欺骗贷款银行的贷款外，绝大多数的律师都是在维护银行的利益。同时，对于消费者来说，律师提供的法律服务的时间一般仅局限于商品房购买的当时，法律服务的范围也仅限于提供有关书面合同的审查、履行银行要求的程序方面的事项。而对于消费者真正关心的事情，却几乎没有涉及。最后，在消费者购买商品房中，因为律师的故意、疏忽或不够专业而使消费者遭受经济损失时，银行指定的律师事务所更不会承担任何的法律责任。因此，这一现行模式在某种程度上也影响了在房地产按揭贷款业务中作用的进一步发挥。若真正从消费者角度出发，按揭律师应该明确作为消费者而非银行的代理人，为消费者提供一条龙、优质高效的法律服务。该法律服务首先应从审查开发商主体资质条件开始，因为这是整个商品房交易的前提和基础。其次，按揭律师应该为消费者审查拟购楼盘的情况，如该楼盘交易的法律文件是否完备以及该楼盘是否设置抵押等限制性权利等。当然，按揭律师的重要法律工作之一是代表消费者与开发商签订《商品房买卖合同》。为签订该合同，按揭律师须参与购房谈判、代表购房者就《商品房买卖合同》的主要条款与开发商进行磋商与沟通等。同时，按揭律师还应为购房者审查其他书面合同，如《抵押合同》、《保险合同》、《物业

合同》和《房屋装修合同》等。另外，按揭律师提供的法律服务不应仅仅限于消费者购买商品房的之前和当时，其法律服务还应该责无旁贷地延伸到消费者购房之后。如律师向消费者提供免费的房地产法律咨询，向消费者提供房屋转让、房屋租赁等法律服务以及代理房地产纠纷诉讼等。最后，对按揭律师在提供相关法律服务时，由于其自身的故意或过失，给消费者造成经济损失责任的承担问题也应该有一个明确约定。对于前述法律服务的时间、内容、范围等以及律师承担相关责任的承诺，应该制订成一种具有补充协议性质的书面文本。并且，在房地产按揭过程中，律师应与消费者签订这样的一份书面补充协议，并作为《商品房买卖合同》的附件和不可分割的组成部分。这样不仅明确了按揭律师向消费者提供法律服务的具体时间、内容和范围，也增强了其从业责任心，对消费者合法权益的维护更不失为一种积极、有效的保障。 文章出处：法制日报 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