

律师周刊

The Lawyer Weekly

本刊主笔：陈宏光

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家事法律服务

地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：021-63546661

主笔闲话

“居住权”
有了法律保障

日前颁布的《民法典》与人们的生活息息相关，比如在“住”的方面，《民法典》就增加了对于“居住权”的规定。

这里的“居住权”不同于以往通过租赁房屋取得的合同权利，它规定于“物权编”之中，是一种需进行登记的用益物权。

居住权设定的目的在于将房屋所有权在居住权人和所有人之间进行分配，从而满足各自不同的需求，既可以实现特定弱势群体的居有其屋，也可以灵活地满足当事人的其他住房需求，并且都能得到法律的保障。

陈宏光

一周律事

广东

成立民法典律师宣讲团

广东省律协日前成立由 100 多名资深专业律师组成的全省性民法典律师宣讲团——广东省律师行业民法典宣讲团。

5 月 28 日，十三届全国人民代表大会第三次会议表决高票通过了《中华人民共和国民法典》，这部法律将于 2021 年 1 月 1 日起施行。

6 月 12 日，在广东省司法厅党委、省律师行业党委的指导下，广东省律协成立由 100 多名资深专业律师组成的民法典宣讲“百人团”——“广东省律师行业民法典宣讲团”。

民法典律师宣讲团由省律师行业党委副书记、省律协会长肖胜方任团长。各市律师协会成立本市律师行业民法典宣讲团，作为省民法典律师宣讲团的分团。

民法典律师宣讲团将发挥律师专业优势，深入研读民法典，制作相关普法宣传课件，为民法典宣传普及搭建专业资料库，并开展全省巡回讲座，深入基层开展系统化、常态化民法典普法宣讲活动，线上线下相结合为人民群众生动有趣、通俗易懂地讲解民法典。

他从“公民代理”起步
年过花甲领到律师证

“不好意思，家长不能代领证件。”梁瑞走进上海市司法局行政服务中心要求领取律师执业证时，工作人员面露微笑、礼貌地告诉他。他愣了一秒，马上反应过来，笑着说：“没领错，是我！”

梁瑞，头发许斑白，岁月的痕迹已爬上了脸庞、眼角。摘下棒球帽时，露出的却是一双炯炯有神的眼睛。这位骑电瓶车风风火火来赴约的律师，今年已经 64 岁了。为了这本证，他已经准备了八年，但他的代理诉讼生涯却不止八年……

职业起点是服务员

1984 年，梁瑞入职成为上海宾馆服务员，但是这位年轻人并不满意这个岗位，在此之后，他开始了时长九年的漫漫求学路。

1986 年，梁瑞就读上海电视大学审计专业，毕业后他凭借这本毕业证晋升为财务，但是下一个问题来了：“在那算账，我不喜欢。”

由于财务科的工作涉及追债，梁瑞发现这些工作还需要法律知识。这一下子吸引了他的注意，他决定报考华东政法学院去读大专！

经过一段时间的准备，梁瑞顺利通过考试，源源不断的法律知识为他打开新世界的大门。

精巧的逻辑、朴素的道理，三年学习让梁瑞彻底爱上法律并打算从事这一行业。

然而政策突变。2002 年，国家实施统一司法考试，律考退出历史舞台。国家司法考试公告规定报名条件为具有高等院校法律专业本科以上学历，或者高等院校其他专业本科以上学历具有法律专业知识。大专毕业的梁瑞失去了这次机会。

天无绝人之路，梁瑞决定参加成人高考。但不幸意外降临，2003 年正值非典肆虐，人人自危。

梁瑞从北京出差回来以后，出现持续低热的症状，被怀疑是非典。

紧张、恐惧，梁瑞接受诊断后，幸运地被排除是非典的可能，但又怀疑得了肺癌……三个月的治疗期开始了，却正好与备考时间冲突。由于患病，他三天两头要去医院检查，精神压力极大，备考时间无多。

2003 年 9 月的一个早晨，酷热未消，梁瑞穿着羽绒衫，顶着怀疑的目光，走进了考场。

本不抱希望，最后的结果却令他惊喜，他考进了华政！

“公民代理”试身手

大约从 20 世纪 90 年代开始，梁瑞接触“公民代理”。那时梁瑞初涉法律，满怀雄心



虽然已过花甲之年，梁瑞仍然在不断学习。

资料照片

抱负的他在宾馆工作之余开始了法律实务工作。二十余年的“公民代理”生涯中，曾经代理的一起房产买卖纠纷让他印象深刻，也让他对“公民代理”有了更深入的理解。

“儿子不学好，欠钱不还，跟父母吵架。受不了的两位老人去女儿家躲一躲，没想到再回家时，房子已经被卖掉了，双方闹上了法庭。”

因为当事人是熟人，梁瑞受委托代理这起纠纷。站在两位老人的立场上，梁瑞认为买卖无效，要求撤销。

然而，梁瑞也面临着纠结，买房人根本不知情，他们也表达了自己的不满：“我们的利益受损谁来挽回？”但是面对两老人期盼信任的眼神，梁瑞还是坚持自己的观点。

当时，房产买卖刚刚兴起，法律规范仍待完善，类似案例频发。法院为了保护老年人的权益，判决买卖无效。

最终，儿子将自己的房子卖掉，弥补了买房一方的损失。这件案子被报道以后轰动一时。梁瑞颇为感慨地回忆：“如果放到现在，这个案子可能不会赢”。如果要求撤销，侵犯的是善意第三人权益，买房人对买卖并没有审核义务。

在“公民代理”之路上，梁瑞不仅面临纠结，也会遇到危险。由于庭审时必须登记家庭住址，梁瑞曾经遇到过对方的威胁，甚至被找上门来。但梁瑞却一直乐在其中，并且明确了自己的从业之“道”。

在帮忙亲戚朋友解决法律问题，他喜欢做一些普法的工作，对方豁然开朗的样子便是他最大的满足。梁瑞介绍，这样既能给当事人普法，也能让法律更

加得到老百姓的认同。一个案子胜诉当然开心，但是跟当事人普法后得到的反馈更加让他意识到法律从业者的职业荣誉和职责所在。

法律职业路不好走

当被问及多年“公民代理”之路的体验，梁瑞回答是：艰难。

“公民代理”的工作，除了带给他接触法律工作的荣誉感，也让他感受到从业的艰难。

首先是自身能力的缺乏。“作为‘公民代理’，我毕竟没有通过司法考试，所掌握的知识和经验有时并不符合庭审这项司法实践。”梁瑞认真说道，打官司是平时所学知识的汇总发挥，而在庭上时，“我总是有怯场的感觉”。

其次，“公民代理”对当事人来说是没有保障的。

梁瑞认为，“公民代理”对当事人来说可信度并不高，容易产生不信任。信任都无法建立的情况下，办案工作便很难开展。在从业生涯中，他经历过不少这样的情况。

经历多次代理实践，梁瑞渐渐察觉到自身对诉讼的理解与法庭逻辑并不同，也察觉到自身能力缺乏。“法律不讲没有证据的道理”，多年的实务经验，让他意识到完美的逻辑、雄辩的口才都是附加的，形成完整的证据链才是强有力的“制胜法宝”。

正是感受到这种差距，梁瑞考证的决心更强了。

女儿是他的同行

今年 6 月 1 日，梁瑞去上海市司法局行政服务中心领取律师

执业证的时候，发生了戏剧性的一幕。

工作人员误以为他是家长，来帮孩子代领。工作人员告诉他：“不好意思，家长不能代领。”

梁瑞解释以后，工作人员才说：“你是我工作以来见过的领取律师执业证的人当中年龄最大的。”

从梁瑞 2012 年第一次参加司考，至今已八年有余。

2012 年民法的修改对梁瑞的“公民代理”生涯影响是巨大的。法律规定除了律师、基层法律服务工作者、当事人的近亲属或者工作人员、社会团体组织推荐，其他不能做诉讼代理人。

不过那时梁瑞将近退休，他对从业证也没有什么执念，只是觉得，从事这么多年的代理工作，没想到如今就要“退休”了。他还是想尝试一下，也算是满足自己的心愿，证明自己。

第一年司考，离通过差了 16 分。几次下来，最少差了 2 分，最多差了二十几分，梁瑞突然觉得自己还可以，更加有信心继续考下去，“我个人比较喜欢，除非明确不让我考了，不然我就一直考”。

在此期间，妻子和女儿给了他很大的支持。

这么多年的备考，期间家务都是由妻子承担。

对于考试，妻子还在他失败时给予鼓励：“没事，考不过没事。”

女儿也是律师，2014 年女儿参加司考时，父女二人齐上阵。梁瑞回忆起来还是非常快活，“我开车把她送到考场，随后进了自己的考场。”

临近考试时，他每天拿出近五个小时复习。更多的是靠这么多年以来的知识积累、经验总结。

当然，在考试中，梁瑞越发明白，实务经验跟考试内容、考试要求是有出入的。与考试相比，司法实践有更多的细节，这些细节问题有时候并不适合放在试题答案上。

但梁瑞在备考中，也学习到更多规范性的内容，这些都是他从业这么多年以来没有接触过的。他最终在 2018 年通过了法考。

经过在律所一年的实习，2020 年 6 月 1 日，梁瑞终于取得了律师执业证。这么多年的努力没有白费，花甲之年，他再一次证明了自己，圆了律师梦。

领执业证那天，妻子发来消息：“回来要好好犒劳你，但是别忘了你奋斗期间，都是我在分担家务！”

从“公民代理”到律师，梁瑞身为法律人的责任感却一直不变。“过往对职业操守这个概念并不清晰，如今自己已经成为律师了，也要将这一紧箍咒戴自己头上了。”保护当事人权益，张扬公民正义，维护法律的权威！梁瑞说：“我会一直从事这一行，直到我干不动为止。”

(谢钱钱)