

## 简述房产交易中的委托授权书的使用

本文系由李树宽律师行 (Li Law Professional Corporation, "LLPC") 李树宽律师撰写。本文的讨论仅限于个人买卖居住用途地产的委托授权。不适用公司类别的商业交易和个人人身权利事务的委托。本文仅就委托授权书所涉及的法律做一般性讨论，并不构成任何意义上之法律建议。建议任何人如有相关法律需求应该与其律师讨论。

在安省的地产交易过场中,时常使用到委托授权书.当交易中某个相关人需要签署法律文件,而该文件需要其代理律师跟文件接受方确认该文件确系签署人本人签署,则该代理律师通常会要求文件签署人本人在其面前签署文件,并确认其身份.当文件签署人因某种原因不能在其代理律师面前签署文件的情况下,可以考虑使用委托授权他签署文件的方式.

### 准据法及有效要件

委托授权属于民事法律行为,根据加拿大宪法关于联邦和各省的分权原则,各省对该事项拥有立法权.在安大略省,委托授权事项的准据法(governing law)是 *Substitute Decisions Act, 1992*. 该法案界定了委托书的生效条件及法律要素.当一份授权委托书包含了清晰的授权事项,授权人有民事行为能力做出该项授权,且授权委托书通过法定程序被签署,见证,该授权委托书即发生法律效力.

授权人应该在至少两名见证人面前签署委托书,每位见证人必须在其他的见证人及授权人面前签署委托书.见证人不得是与委托人有特殊关系的人,如配偶,子女,或其他 non-arm's length 关系.见证人不得是被委托人.见证人在见证委托书签署后死亡的,不影响授权委托书的效力.

在同一授权人就同一事务做两份以上的委托书时,通常最近的一份(most recent one)具有法律效力.

### 委托书的种类

依授权内容的不同,授权委托书可分为授权管理财产的委托和授权处理个人人身权利事务的委托.地产交易属于财产管理委托.

授权委托书依授权性质,还可分为持续性委托(continuing power of attorney - CPOA)和一般委托(power of attorney). CPOA 指被授权人当授权人失去行为能力后仍有权代表授权人行使授权事项的委托书. CPOA 必须明确标识该委托书为 Continuing Power of Attorney. 否则委托书将被视为一般委托书.

依据授权范围,委托人可以全权委托被委托人处理全部财产管理相关事务或特殊制定某些财产管理事务.委托人在房产交易中通常不需要做全权委托.律师在起草委托书时应该谨慎提示.在房产交易中的全权委托书在很多情形中系起草者因使用方便从公共资源中获取委托书模板简单改写.该种情况对于委托人而言具有较大法律风险,因委托人并不具有全权委托的真实意愿.该种委托书的被授权人通过该委托书获得的除房产交易以外的所有财产处理权限.

### 委托授权书是否必须由律师起草并见证?

由律师起草或见证并不是授权委托书的生效要件。只要符合准据法的要求，委托书即发生法律效力。但是，在地产交易中非律师起草的委托书很难应用。

地产作为一种特殊财产其产权的变更属于要式行为。在安大略省地产的产权变更需由地产律师签署产权过户凭证并代表客户完成注册。而且地产的过户手续在正常情况下，基于利益冲突原则 (conflict of interest)，需要两名律师分别代表转让人和受让人签署并注册。在交易中如果交易一方使用委托授权书签署文件，该方律师需就授权委托书的效力对交易关联方做出保证：包括交易对方（买方或卖房），产权保险公司(title insurer)，银行等。一份不是由律师起草并见证的委托书在技术上很难让代理该客户的律师在不违反执业规范的情况下对交易关联方做出效力承诺。

### 具有法律效力的授权委托书是否需要以交易关联方的接受才能使用

单从法理上分析，授权委托书，只要具备了全部的法律要件，就可以在交易中使用，并不需要交易对方同意接受为生效要件。但是，地产交易通常交易金额比较大，在安省曾经出现过使用委托书的欺诈交易，如果在某个地产交易中，交易一方表示需要使用授权代理的方式，所有交易关联方会就该委托书设置一些额外程序以避免法律风险。

银行作为抵押贷款的债权人介入交易会让委托书的使用更加复杂化。很多时候银行拒绝委托书的依据不是怀疑委托书的效力而是做为贷款放款条件要求所有在律师行签署的银行文件必须本人签署。所以，地产交易的买家如果在交易交割前本人无法在其代理律师的律师行签署文件而需要授权他人代为签署的话，必须在与其贷款银行申请贷款时声明委托书的使用并获得银行的同意。这样银行会在给律师的放款要求里注明同意委托书的使用。

### 委托人在做授权时不在加拿大的情况处理

授权委托书的准据法是委托事项发生地的法律。就安省的地产交易而言，因为地产的所在地是在安大略省，委托书必须符合安大略省法律的相关要求。所以，在交易的一方需要委托时，最好由安省的律师起草委托书并就委托书的签署程序对其客户提出法律建议。LLPC 系较早帮助来自于中国大陆，台湾及香港的客户起草并安排在海外签署委托授权书的律师行。在该项安排中拥有成熟的经验和程序，除了接受客户的委托，还曾多次接受加拿大 CIBC, RBC, 及 TD 等银行委托帮助其借款人起草并安排在海外签署委托授权书。

如果您需要委托授权书相关法律更详细的信息，请您联系我们：

Li Law Professional Corporation ("LLPC")

200 Consumers Road, Suite 501  
Toronto, Ontario  
M2J 4R4

Tel: 416 900 2668  
Email: [info@llpc.ca](mailto:info@llpc.ca)

更多文章及信息在我们的网站：[www.LLPC.ca](http://www.LLPC.ca)