

建设工程价款优先受偿权的权利性质和适用边界

田 兵 焦永涛

上海锦天城（郑州）律师事务所 河南 郑州 450000

摘要：工程价款结算也是建筑工程条款案件的基础，因为大部分的建筑工程施工合同案例都是围绕着工程价款结算来进行。针对无效协议、黑白约定、未完成施工、实际施工人的情形，如何结算需要适用不同的法律。至于借房相抵工程款如何形成有效结果，工程款支出的给付发票如何构成对待支付，以及工程款利息标准怎么认定，也是在工程款纠纷中争议的问题，因此必须制定科学合理的建设工程价款核算规范，既正确平衡各方当事人权益，也推动工程施工领域的规范健康发展。

关键词：建设工程；工程价款；价款结算

引言：建设工程价款优先受偿权多年来一直都是司法领域的争议热点，本人对此也多有思考，近期一份中级法院的判决，又引发了本人对该问题更进一步的思考，特从建设工程价款优先受偿权的权利性质和适用边界角度阐述一下本人的观点，以待批评指正。

1 建设工程价款优先受偿权的内容案例

该判决书认为：“工程价款优先受偿权是基于对承包人投入在物化后收取工程款的保障，本质上是对物的权利，而不是对人的权利。从立法目的看，为达到《中华人民共和国民法典》第八百零七条规定的承包人的建设工程价款优先受偿权的目的，《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)》第三十六条明确规定了建设工程价款优先权优于抵押人。抵押权尚依法存在追及效力，举轻以明重，工程价款优先受偿权同样存在物上追及效力。否则，依法赋予承包人建设工程价款优先受偿权的目的就会失败。由于承包人的建设工程价款优先受偿权属于合法权利，且在建设工程价款尚未完全交付的情形下，甲公司(业主方)知道建设工程价款优先受偿权的存在，且其作为购房人并非属于生活消费者，因此，案涉项目登记至甲公司名下，不影响工程价款优先受偿权的实现”，并最终判决“原告（承包方）在乙公司（发包方）欠付本判决第一项工程款范围内，对所承建的案涉工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权”。也即法院认为即使购房者取得了产权证，如果开发商（发包方）欠付承包方工程款，承包方依然有权折价或拍卖其所承建的房产，以保障其建设工程价款能够实质性的优先受偿。

本以为该观点仅仅是个别法官的个案理解，但经搜索发现，在最高人民法院民事审判一庭所主编的《民事审判指导与参考(二零一二年卷)》(二零一二年第3辑)中

"指导性案例"《通过以物抵债方式取得建设工程所有权的第三人，不能对抗承包人行使建设工程价款优先受偿权》中，亦有类似观点，同时也有部分学者对此观点支持态度。该案二审法院在审理中认为，殷某在北京丰兰悦华购物中心营业楼的商铺不构成《批复》第二条("消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人")约定的商业行为，故尽管殷某已在相应商场完成了所有权的变动登记，并领取了所有权证明，其权利也无法对抗福华建设有限公司的建设工程价款优先受偿权，福华建设有限公司的该项权利及于其所承建的上海丰兰悦华购物中心营业楼的全部权利^[1]。

对此，笔者持完全不同的观点。第一，就建设工程价款优先受偿权性质来看，目前理论学术界多有争议，存在三个主导观念，即不动产投资留置权、法定抵押权以及法律优先权，其中法定优先权占主导，也是最高院相对比较支持的观点，笔者也倾向于在我国当前法律体系下其属于法定优先权。但此种优先更多的是特定环境下的权利顺位，而非权利自身真正的性质。为解决农民工讨薪这一难题，伴随着《合同法》的生效诞生了我国的建设工程价款优先受偿权制度，《民法典》第八百零七条基本沿用了《合同法》第二百八十六条的规定，“当发包人不根据协议交付价格的，承包商应当催告发包人在合理期限内交付价格。当发包人逾期未交付价格的，除按照建筑工程的技术特点而不能折价、处理的，由承包人既可与发包人约定对该工程折价，也可申请由人民法院对该工程处理。建筑工程的价格按照该建筑折价或者拍卖的价格先行受偿。”我们觉得，不管是《合同法》还是《民法典》的体例当中，建设工程价款优先受偿权均隶属于建设工程合同，属于典型的合同权利，从

属于建设工程价款的债权请求权，系从权利。最高人民法院在二零一一年修改《民事案件案由规定》之后，在“建设工程合同纠纷”下增加“建设工程价款优先受偿权纠纷”作为第四级案由，在司法审判层面也是将其列为合同权利。

物权法定是我国民法理论的基石，在没有明确法律规定的前提下将建设工程价款优先受偿权列入物权范畴，缺乏理论支持和成文法的支撑，因此无论不动产留置权或是法定抵押权的观点在我国现行法律体系下均有着较大的限制。虽然《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》（以下简称“建工解释一”）第三十六条明确了“承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权”，该条款只是应用在处理部分权益冲突的顺位问题，绝不代表建设工程价款优先受偿权实现了物权效力，更不代表建设工程价款优先受偿权在所有情形下都要高于抵押权。基于抵押权的物上追及权是本次民法典制定时赋予抵押权的一项新的权能，在以往物权法、担保法框架下尚无如此明确的规定，当前法律和司法解释并没有赋予建设工程价款优先受偿权此项权能，否则民法典制定以及建工解释一出台时就应当一并予以规定^[2]。所谓举轻以明重，想当然地推断出建设工程价款优先受偿权可以追及到业主已经取得产权证的房产，完全是滥用法律推定。

其次，建设价款的受偿权的范围方面限于建设项目的开发业主范围。如前所述，建设工程价款优先受偿权实质上是债权请求权，相对性是合同债权的基本特征，除法律有特殊规定之外，各类合同关系均应当适用。《民法典》第八百零七条明文规定的主体就是发包人和承包人，建工解释一当中规定的承包人所有工程价款优先权的内容均来源于《民法典》第八百零七条，无论是根据民法典还是建工解释一，建设工程价款优先受偿权向上行使的主体或者边界均不应跨越发包人《最高人民法院关于装饰装修工程款是否享有合同法第二百八十六条规定的优先受偿权的函复（〔2013〕民一他字第14号）》充分表达了这种观点，该函复确定的装饰装修等建设工程也可适用于优先受偿权的条款中，但如果发包方并不是该建筑物的产权人，或者承包人与该建筑物的产权人之间并没有契约关系的情况除外。同理，实际工程价款的优先受偿权向下也不能超过实际承包人，经最高人民法院民一庭2021年第21次法官会议讨论认为实际施工人、分包人不享有建设工程价款优先受偿权。

再次，无论是近期某中级法院的判决，还是2012年

《民事审判指导与参考》所援引的北京富华房地产企业和丰兰集团的工程施工合同纠纷案件中，均提到了涉案购房人属于非生活消费者的观点，笔者认为所谓的业主是不是消费性购房，与案件本身根本没有任何关联。原《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号）规定“二、消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人”，《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条规定“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；（三）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”从上述规定中均能看到一个明显的前提条件，就是在承包人要求行使工程价款优先受偿权的时候，涉案房产还处于买卖阶段，房屋产权还登记在“被执行的房地产开发企业名下”，购房人仅仅是购房人而不是产权人，此时才有消费性购房和非消费性购房的区别。在不动产权属证书已经办理到业主名下之后，再区分消费性购房和非消费性购房不知道还有什么意义，难道是对两者的物权也要进行不同层次的保护？

最后，司法应当服务于现实，无论是法院判决还是理论研究均需要考虑对社会的引导作用，不能仅停留在形而上的自洽层面，更应该注重最终的社会效果和公知评价。试问一下，谁家买的房子房产证都拿到手里了，回头还需要把你的房子拍卖了用来给施工方还账，老百姓能够接收此种理论和判决结果的会有几个。法院判决不应超越法律的准绳，不能一提到所谓的“弱者”、“受害人”，就要无限制的保护，否则不足以彰显道德正确，殊不知这已经与真正的公正公平渐行渐远。真正的法律解释、法律推定、漏洞填补，均不能脱离其背后的价值判断和认识论基础，不应当打破基本的价值理念和正常的社会公知^[3]。从比较法的角度而言，确实有域外法律将建设工程价款优先受偿权列为法定抵押权，赋予其物上追及效力，但是其有着完整的配套制度作为保障，使得广大群众完全合理能够预判自己的行为后果，而不是孤立于自身法律体系之外单独赋予一个所谓的物上追及效力。

2 工程价款结算关键控制点研究

2.1 预付款控制点研究

预付款指开工时由建筑单位提前拨付给施工单位的

采购物资、人员准备进场的时间，在工程中交付施工款后必须及时扣回。所以，预付款的具体金额、起扣点和扣回时间，一般都要在合同条款中重点清楚规定，避免后期出现矛盾。预付款的控制点主要包括。(1)建设时，预付款要按照各地规定，及时缴纳，当下阶段尤其要注重施工人工工资和安全文明施工费的预付款支付。(2)根据合同约定，预付款支付基数一般要扣除暂列金额，但不扣除暂估价的材料或专业工程。(3)施工单位根据可在协议中确定的预付款承担方式，将担保费用随预付款扣回而降低，并始终保持与预付款费用相同。(4)预付款根据合同约定到达扣回节点时，分批或一次性足额扣回。(5)杜绝项目各方已经解除合同或项目已临近竣工验收合格，但预付款仍未能足额扣回而造成超付的情况。

2.2 建设工程价款优先受偿权与担保物权的竞合

为了确保债权人权利的实现，债权人通常要求债务人或第三方提供适当的不动产、动产或产权作为目标债权人的法律担保。如果履行障碍危及债权人权利的实现，担保权持有人优先获得对担保资产的折扣或拍卖价格或销售价格的赔偿。保证权的优先权主要体现在补偿相应于未经有效登记的一般债权人权利和保证权的优先权上^[4]。因此，担保权持有人的优先权不能否认提前强制执行担保权和有关事项的法律其他规定的可能性。工程价款的优先受偿权为法律优先权，最高人民法院对工程项目合同纠纷诉讼适用法律的解释。

3 建设工程价款优先受偿权放弃的影响

我国民法设立建设工程价款优先受偿权的主要目的，是维护建筑市场的公平以及诚信原则，重视保护劳动者的合法权益，营造良好的建设市场经济环境。但在现实中，经常出现发包方利用自己的优越条件，逼迫业主放弃优先受偿权，导致其合法权益受到严重影响，甚至会阻碍建筑市场以及社会的发展前进。具体来说，建设工程价款优先受偿权放弃的危害表现有四个方面。其一，对建筑公司而言，更会造成对知识产权的忽视，因

为简单的放弃优先受偿权会引发侵权行为，而无法维护建筑公司的合法利益其二，对侵权企业而言，如未能遏制侵权行为，则会加大侵权恶意，促使违法行为泛滥。其三，影响建筑市场秩序，导致市场陷入混乱或者无序化。其四，致使立法以及司法公信力降低，无法有效实施依法建设，阻碍现代法治环境的创建和推进。因此，承包人放弃优先受偿权存在相对很大的危险性，不利于保障自身利益，并且会对建筑市场造成严重损害^[5]。因此关于建设价款优先受偿权的放弃，必须要保障具有相对正当性和一定限制，促使承包人的合法利益得到进一步确认和保护。

结语

企业方面从基于财务视角的内部风险管控，逐渐延伸至工程方面从基于成本控制的整体造价控制。而建设工程价款结算则是整个施工阶段费用控制和效益管理中的关键部分，在工程预付款、施工款、签证变更以及竣工结算的各个步骤中都包括了价格结算，关乎到施工者切身利益，并总结出其中的重要控制点，可以更清晰地审核工程项目、防止或疏漏关键项目。核算实际产生的工作量与正常的市场价格水平，根据施工双方协议条款，正确、客观地反映项目实际造价，利用建设工程价格结算关键控制点位置，确保工程建设投资合理利用，实现工程内部控制目标。

参考文献

- [1]李丹.银行工程价款优先抵押权风险应对策略[J].当代县域经济, 2022(03):92-93.
- [2]孙楠, 郑宪强.建设工程价款优先受偿权竞合与适用研究[J].建筑经济, 2021, 42(12):90-96.
- [3]王洋洋.破产程序中建设工程价款优先受偿权相关问题研究[J].法制博览, 2021(34):93-94.
- [4]刘坚, 刘斐然.关于建筑工程价款有限受偿权适用的若干问题探究[J].西安建筑科技大学学报, 2012(6).