

最高人民法院《民事审判信箱》
关于建设工程价款优先受偿权意见9则



律行天下律师团队

二〇一七年一月

最高人民法院《民事审判信箱》
关于建设工程价款优先受偿权意见 9 则

整理人 陈鑫范 刘移 陶鸿

目录

1、享有优先权保护的建筑工程价款范围如何界定.....	2
2、司法解释规定的实际竣工日期能否作为建设工程承包人行使工程价款优先受偿权除斥期间的起算点.....	3
3、施工人在建设工程施工合同无效的情况下是否还享有工程价款优先受偿权？工程无法如期竣工的情况下工程价款优先受偿权的法定期间如何认定.....	4
4、建设工程优先受偿权的行使是否以工程竣工为条件.....	5
5、土地是否为建设工程优先受偿权的客体.....	6
6、建设工程优先受偿权的行使是否受合同效力的影响.....	7
7、分包人或者实际施工人是否享有优先受偿权.....	8
8、建设工程债权转让后，受让人是否享有优先受偿权.....	8
9、建设工程优先受偿权的行使范围是否包括装饰装修工程.....	8

本文 9 则意见摘录自《民事审判指导与参考》（总第 34 辑-总第 66 辑）中【民事审判信箱】栏目下关于建设工程价款优先受偿权的意见，以方便广大同仁及建设工程相关从业人员参考。

1、享有优先权保护的建设工程价款范围如何界定

问：最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（以下简称《批复》）第 3 条规定，“建设工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约造成的损失”。实践中，对享有优先权保护的建设工程价款不包括承包人因发包人违约造成的损失一项没有争议，但对于是否包括承包人的应得利润存在争议，请问，享有优先权保护的建设工程价款范围应如何界定，是否包括承包人的应得利润？

答：关于享有优先权保护的建设工程价款范围的界定，应结合《合同法》第 286 条和《批复》第 3 条加以确定。

住房和城乡建设部《建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定》第 5 条规定，建设工程价款由成本（直接成本、间接成本）、利润（酬金）和税金构成。根据该条规定，一般来说，工程价款可分为四个部分：一是直接成本，又称直接费，包括定额直接费、其他直接费、现场管理费和材料差价。其中，定额直接费又包括人工费、材料费和施工机构使用费三部分。二是间接成本或称企业管理费，包括管理人员工资、劳动保护费等十多项。三是利润，由发包人按工程造价的差别利率计付给承包人。四是税金，包括营业税、城市建设税、教育费附加税三种。这四部分构成工程价款的整体，缺一不可。在实践中，建

设工程价款的表现形式有工程估算价、设计概算价、施工图预算价、施工预算（概算）价和竣工结算价五种。《合同法》第 286 条中所称工程价款，如指已竣工工程，应指竣工结算价。未竣工工程则应以施工预算价为基础进行评估确定工程价款。《合同法》第 286 条的立法精神是保护建筑施工企业被拖欠的工程款，主要是工人的工资、承包人的管理费和正常的利润。利润是工程价款的重要组成部分，显然应享有优先受偿权。

《批复》第 3 条则实际上解决了实践中的两个疑问：一是承包人垫资款是否享有优先受偿权；二是承包人因发包人违约造成的损失是否享有优先受偿权。《批复》尊重现实，将垫资款纳入承包人的优先受偿权的范围，明确规定建筑工程价款包括承包人为建设工程应当支付的材料款等实际支出的费用。同时将承包人因发包人违约造成的损失予以排除。

综上，享有优先保护的建筑工程价款的范围可以界定为，如指已竣工工程，应指竣工结算价，未竣工工程则应以施工预算价为基础进行评估确定工程价款；包含承包人的正常利润，也包括承包人的垫资款，但不包括承包人因发包人违约造成的损失。

索引：《民事审判指导与参考》（第 38 辑）第 306-307 页。

2、司法解释规定的实际竣工日期能否作为建设工程承包人行使工程价款优先受偿权除斥期间的起算点

问：司法解释规定实际竣工日期能否作为建设工程承包人行使工程价款优先受偿权除斥期间的起算点？

答：答案是否定的。

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》（以下简称《解释》）第十四条规定：（一）建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；（二）承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；（三）建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（以下简称《批复》）（法释（2002）16号）第四条规定：建设工程承包人行使优先权的期限为6个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。《批复》第四条规定的“建设工程竣工之日”不包括《解释》第十四条第（二）、（三）项规定的两种情形。

人民法院依据《解释》第十四条第（二）、（三）项规定认定建设工程实际竣工日期的两种情形，是针对发包人恶意拖延工程竣工验收时间，以期达到拖延支付工程价款的违法目的而作出的惩罚性规定。人民法院不宜依据最高人民法院《批复》之规定，以此作为承包人行使优先权的6个月期限的起算点，认定承包人超过《合同法》第二百八十六条规定的工程价款优先权行使期限。

索引：《民事审判指导与参考》（第46辑）第244页。

3、施工人在建设工程施工合同无效的情况下是否还享有工程价款优先受偿权？工程无法如期竣工的情况下工程价款优先受偿权的法定期间如何认定

问：建设工程施工合同被认定无效，施工人还能不能依据合同法第二百八十六条之规定，主张工程款的优先权？在工程因多次停工而无法如期竣工的情况下，发包人有关施工人行使优先权超过六个月的法定期限的抗辩理由能否得到支持？

答：工程款优先权是合同法第二百八十六条赋予建设工程施工人的一项法定优先权，目的是保障施工人能够及时取得工程款。建设工程施工合同被认定无效，并非排除适用合同法第二百八十六条的条件。只要工程款数额能够确定且不违反法律规定，施工人的优先权即受法律保护。发包人以建设工程施工合同无效为由，主张施工人对工程款不享有优先权的观点不能成立。

发包人以施工人行使优先权有六个月的法定期间，应当从合同约定的工程竣工时间起算，但施工人起诉时已经超过了六个月为由，主张其行使优先权因超过法定期限而不应得到支持的观点，并非在任何情况下都能够成立。因为，按照这种观点，如果由于工程多次停工，超过原约定竣工时间六个月才竣工或者至上方发生争议时尚未竣工，则施工人即不问原因地丧失对工程款的优先受偿权，明显与合同法第二百八十六条规定相悖。故对于此种主张，人民法院不应予以支持。

索引：《民事审判指导与参考》（第60辑）第255页。

4、建设工程优先受偿权的行使是否以工程竣工为条件

答：建设工程优先受偿权的行使不以建设工程是否竣工为限。建设工程价款的优先受偿权是以发包人欠付工程款为前提的，所以即使工程未竣工，只要发包人有欠付工程款的事实，承包人就可以依照法

律规定的程序主张工程价款优先受偿权。这样理解，有利于保护农民工的利益，也符合立法本意。但是如果因承包人自身原因导致施工质量不合格或工程进度未按约定完成的，就无权要求发包人支付工程款，相应地其也不能行使工程价款的优先受偿权。

索引：《民事审判指导与参考》（第62辑）第294页。

5、土地是否为建设工程优先受偿权的客体

答：土地不是优先受偿权的客体。在我国实行“房地一体主义”，如果承包人行使工程款的优先受偿权，对这个在建工程进行拍卖的话，房地是一体拍卖的，地和房子拍卖的全部款项是不是都可以作为承包人工程款的补偿，保证其受偿的范围。这是在司法实践中比较常见的问题。要对这一问题作出准确的回答，我们必须结合合同法第二百八十六条的立法目的以及建设工程优先受偿权的性质来进行考察。建设工程优先受偿权是法定优先权。合同法第二百八十六条规定的原因在于，承包方在整个建设的过程当中，承包人的建筑材料和劳动力已经物化在在建工程当中，它的所有的投入就转化为在建工程，他的投入在权利的标的物当中，在物的所有权的转化中转化为在建工程，已经和在建工程不可分离了，因为这个原因，所以基于所有权的转化方式对在建工程享有优先受偿的权利。作为土地来讲，是建设工程当中一个载体，但是对于土地这一部分，承包方没有任何的投入，或者说承包方的建筑材料也好，劳动力也好，并没有物化在土地上，从这个角度来讲，从立法的背景和出发点来看，土地不应该作为建设工程优先受偿权的客体。

索引：《民事审判指导与参考》（第62辑）第294页。

6、建设工程优先受偿权的行使是否受合同效力的影响

答：建设工程的优先受偿权的行使是否受合同效力的影响，这一问题理论界存在很大争议。一种观点认为，根据担保物权的权利特性来看，建筑工程款优先受偿权作为担保物权之一种，仍然具有对主债权——建设工程款的依附性，建筑工程款是否依法存在决定了该优先受偿权的存在与否。若建筑施工合同无效，发包方应当支付工程款的约定也应无效。虽然承包人付出了相应的劳动，应当获得相应的报酬，否则有违民法的公平观念，但施工合同无效后，承包人获得报酬的权利性质发生了改变，不再是依据合同享有的约定之债，而成为依法享有的获得损失赔偿的权利，该项权利是法定的权利。就建筑工程款优先受偿权的立法目的而言，是法律为了保障承包人约定债权的实现设置的担保物权，施工合同无效后，承包人约定债权亦不存在，对约定债权担保的优先受偿权亦不应当继续存在；另一种观点认为，建设工程施工合同无效，但工程质量合格的，承包人可以依照建设工程施工合同纠纷司法解释第二条的规定，主张工程款，故其当然享有工程价款优先受偿权。笔者认为，建设工程施工合同无效，不应影响优先受偿权的行使。建筑工程款优先受偿权的立法目的是保护劳动者的利益。因为在发包人拖欠承包人的工程款中，有相当部分是承包人应当支付给工人的工资和其他劳务费用。根据最高人民法院批复第三条的规定，建筑工程款包括了承包人为建设工程应当支付的工作人员的报酬、材料款等实际支付的费用。在无效建筑工程合同中，上述有关费用也已

实际发生，应当由发包人予以支付。结合其立法目的来看，我们认为，即使合同无效，该笔费用亦应享有优先受偿权。

索引：《民事审判指导与参考》（第 63 辑）第 238-239 页。

7、分包人或者实际施工人是否享有优先受偿权

答：建设工程施工合同纠纷司法解释第二十六条规定了分包人和实际施工人完成了其与总包人或转包人之间合同约定的施工义务且工程质量合格的，在总包人或者转包人不主张或者怠于主张工程价款优先受偿权的情况下，应允许分包人或者实际施工人就其承建的工程部分在发包人欠付的工程款范围内向发包人主张工程价款优先受偿权。分包人或者实际施工人有条件地享有优先受偿权。

索引：《民事审判指导与参考》（第 65 辑）第 252 页。

8、建设工程债权转让后，受让人是否享有优先受偿权

答：建设工程债权转让后，受让人也应享有优先受偿权。建设工程承包人转让其在施工中形成的债权，受让人基于债权的转让而取得工程款债权，因而其应当享有该工程款的优先受偿权。法定优先权属于担保物权，具有一定的追及效力，其功能是担保工程款优先支付，该权利依附于所担保的工程而存在，即使被担保的工程发生转让，也不影响承包人优先受偿权的行使。

索引：《民事审判指导与参考》（第 65 辑）第 252-253 页。

9、建设工程优先受偿权的行使范围是否包括装饰装修工程

答：建设工程优先受偿权的行使范围包括装饰装修工程，根据国务院《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》的规

定，建设工程包括土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程。最高人民法院给福建省高级人民法院《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复函》也指出，装饰装修工程属于建设工程，可以适用合同法第二百八十六条关于优先受偿权的规定，但装饰装修工程的发包人不是该建筑物的所有人或承包人与该建筑物的所有人之间没有合同关系的除外。

索引：《民事审判指导与参考》（第 65 辑）第 254 页。