



德衡律师集团
DEHENG LAW GROUP

客户通讯 & 律师观点

房地产业务中心 > 房地产业务团队 主办

2016年12月18日 | 第6号

建设工程价款优先受偿权的几个实务问题

【研讨要点】

根据最新法律规定和实务经验，总结建设工程价款优先受偿权的问题。

【研讨笔记】

建设工程价款优先受偿权是承包人的一项重要权利，其法律依据是《合同法》第二百八十六条。第二百八十六条规定：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。”法律的规定很简单，但要想有效适用《合同法》第二百八十六条，使之成为保护承包人权利的有力武器，实务中有几个常见的问题需要厘清

一、工程价款优先受偿权的顺位

按照《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）的规定，工程款优先受偿权优于抵押权，但不得对抗已经支付大部分款项的买房人消费者，大部分款项原则上应超过购房款的50%。消费者的认定标准，按照国家标准《消费品使用说明总则》中的规定，是为满足个人或家庭生活需要而购买、使用商或者服务的社会个体成员。即购房人购买房屋的用途应当满足居住需要，以生活消费为目的；为经营、投资需要而购买商品房的购房人不属于消费者。

第三人通过以物抵债的方式取得建设工程所有权不能对抗承包人的优先受偿权，承包人对已过户到该第三人名下的承包人承建的房屋行使优先受偿权的权利不应受到限制。

二、工程价款优先受偿权的行使方式

由于工程款优先受偿权属于一种法定优先权，因而并非必须经过审判机关的确认才有效。承包

人在审判程序中未请求法院确认该权利的，可以在执行程序中直接行使（参见最高人民法院 2008 年 2 月 29 日以[2007]执他字第 11 号给广东高院的复函）。

三、工程价款优先受偿权的行使期限

按照法释〔2002〕16 号的规定，建设工程优先权的行使期限为 6 个月，自竣工之日或约定竣工之日起算。但是如果双方约定的给付工程款的时间在竣工之日 6 个月后的，应当从债务到期后再起算 6 个月期限。合同解除后，未完工程的承包人主张工程价款优先受偿权的，当发包人确无能力支付剩余工程价款导致未完工程又无法正常竣工的情况下，可以按照优先权可行使之日作为起算点，即以发包人承包人约定的债务履行期限届满或人民法院仲裁机构确定的债务履行期满作为行使优先受偿权的起算点。

建设工程价款优先受偿权期限属于除斥期间不存在中止、中断、延长的情形（见最高人民法院《建设工程价款优先受偿权适用法律的复函》(2007)执他字第 11 号）。

四、适用工程价款优先受偿权的工程范围

除土建工程外，装饰装修工程也属于工程价款优先受偿权的适用范围，但装修工程发包人不是该建筑物所有权人或者承包人与该建筑物的所有权人之间没有合同关系的除外。享有优先权的装修工程的承包人只能在建筑物因装饰装修而增加的价值范围内优先受偿。

五、无效合同下承包人是否享有优先受偿权

实务中主流观点认为，优先受偿权不受合同效力的影响，虽然建设工程合同无效，但质量合格的，承包人仍享有优先受偿权。

六、分包人和实际施工人是否享有优先受偿权

分包人和实际施工人在完工且质量合格的情况下，在总包人或转包人不主张或怠于主张工程价款优先受偿权的情况下，应允许分包人或实际施工人在发包人欠付工程款范围内，向发包人主张优先受偿权。

七、享有优先权的债权的范围

建设工程款中的利润属于优先权的范围；但预期利润和违约金应排除在外；用于工程的垫资款属于优先权的范围。

八、工程价款优先受偿权是否可以转让

建设工程优先受偿权可随主债权的转让而转让，工程款债权转让后，受让人也享有优先受偿权。

九、建设工程优先权的客体范围

在将建筑物价值变现时，尽管根据“房地一体处分”的原则要将建筑物和建设用地使用权一起进行处分，但是要区分开建筑物的价值和建设用地使用权的价值，建设工程价款优先权仅仅对建筑物的价值部分有优先受偿效力。因为合同法第 286 条主要目的是保证承包人的劳动和投入的材料设备等实际支出的费用的优先保护。

如对本客户通讯有任何疑问，请联络下列作者贾国栋或本团队秘书鲁小明。

贾国栋
jiaguodong@deheng.com
13589271255
青 岛

鲁小明
luxiaoming@deheng.com
15689956615
青 岛

您也可能对以下话题感兴趣：

[几种精装房预售方案的优劣比较](#)；[“售后包租”凡是销售商品房的法律风险](#)；[众筹购房权属如何登记](#)；[建设工程施工合同履行的法律风险提示](#).....

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。