

对《最高人民法院关于建筑工程价款优先受偿权问题的批复》的几点想法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文  
[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/479/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AF\\_B9\\_E3\\_80\\_8A\\_E6\\_9C\\_80\\_E9\\_c122\\_479538.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/479/2021_2022__E5_AF_B9_E3_80_8A_E6_9C_80_E9_c122_479538.htm) 《合同法》第二百七十九条规定：“建设工程竣工后，发包人应当根据施工图纸及说明书、国家颁发的施工验收规范和质量检验标准及时进行验收。验收合格的，发包人应当按照约定支付价款，并接收该工程。”《合同法》第二百八十六条规定：“发包人未按约定支付价款的，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，也可以申请法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者说拍卖的价款优先受偿。”《最高人民法院关于建筑工程价款优先受偿权问题的批复》（法释 2002 16号）规定：一：人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，应当依照合同法第二百八十六条的规定，认定建筑工程的承包人的优先权优于抵押权和其它债权。二：清费者交付购买商品房的全部或大部分款项后，承包人就该商品享有的工程款优先受偿权不得对抗买受人。三：建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或建设工程合同约定竣工之日起计算。按照《合同法》第二百七十九条、第二百八十六条及《批复》第三条之规定承包人行使用优先权应当具备以下条件：1：承包人必须按合同规定全部履行了自己的义务，即工程按期完工，量合格，已经通过竣工验收；2：在双方约定的期限届满发包人不支付价款，经承包人在合理的期限内催告仍不支付。3：必须在工程竣工

之日或者约定的竣工之日起六个月内行使。优先权是指特种债权的债权人基于法律规定，对债权人的全部财产或者特定财产享有优先受偿的权利。《合同法》第二百八十六条之规定赋予承包人优先权，但在工程建设合同中，发包人为了取得贷款往往已就建设工程设定了抵押权。在同一建筑工程上存在承包人的优先权与其它债权人的抵押权竞合情形。哪一种优先权应当优先受偿？合同法未明确规定。《批复》第一条确定了其优先受偿顺序，肯定了承包人的优先权优于其它债权人的抵押权和其它债权。上述规定赋予了承包人优先权，也肯定了其优先受偿顺序。在发包人未按约定的期限支付价款，甚至不向承包人支付价款情形下，这无疑为承包人实现自己的债权，收回工程价款提供了法律依据和有利的保障。而优先权作为一种担保物权，除具有担保物权的共性外。与其它担保物权相比还具有一些不同的特性。1：优先权是法定担保物权，它的设定是基于法律的直接规定，不以当事人之间事先存在特别约定为必要。2：优先权基于其权利的法定性，无须进行必要的公示，既无须如抵押权以登记为公示方法，也不象质押以交付占有为公示方法。正因为优先权欠缺公示性，在维护承包人的债权时，也难免会对其它抵押权人和债权人的利益造成威胁。因此为了兼顾各种债权人的利益，有必要对优先权的效力进行适当的限制。《批复》第二条就明确了工程的承包人的优先受偿权不得对抗已全部或大部分交付房款的买受人；《批复》第三条也对此进行了进一步完善，规定了行使优先权的期限为六个月，更为让人关注的是，第三条还将期限的起始日期定为从竣工之日或者合同约定的竣工之日起计算。这在审理房地产纠纷案件和办理

执行案件中具有重大意义，也将起到积极的引导作用。在此之前，合同法的相关条款并没有明确行使优先权的期限。依此规定，在实际中，承包人行使优先权必须在约定期限届满，合理的催告期限之后，而且无论是约定的还款期限还是合理的催告期限，这二段时间都必须是在工程竣工之后的。而在现行通用的建设工程承包合同中，工程竣工验收后，当事人双方依法有权约定工程款还款期限，可以是六个月也可以是一年，甚至更长，而且发包方通常还会要求约定一年的保质期作为偿还工程款的条件。这样，依据《批复》在优先权行使期限上的规定，六个月期限从竣工之日或者约定的竣工之日计算，一方面既保护了承包人的合法权益：首先，以工程竣工之日为行使优先权的起始日，可以保障并提醒承包人在工程竣工后，发包人不履行偿还义务时，及时享有并行使优先权。其次，可以制约并促成当事人双方在建设工程合同中约定较短的还款期限，以便竣工后，及时清算清偿工程价款；以减少因约定的还款期限过长，出现不利于承包人的情形。另一方面也更是对承包人优先权的一种制约：首先，当事人双方约定的偿还期限将受到极大的限制，必须在工程竣工之后六个月之内，同时再加上一段合理的催告期限，将更加缩小当事人双方本来可以自由约定偿还期限，也同时受制于发包人在竣工后的及时验收。这样势必造成建设工程合同双方在工程款偿还期限上的矛盾，增大了签约难度；其次，按《合同法》第二百八十六条之规定行使优先权条件，如果建设工程竣工后，因发包方的过错没有及时进行验收，以致超过规定的优先权行使期限，即竣工后六个月，承包人也同样无法在规定的期限内行使其优先权。第三：如果约定的竣

工之日与实际的竣工之日不一致时，即工程竣工之日比约定提前或比约定拖后二种情况，优先权的行使期限是从工程竣工之日还是从约定的竣工之日起计算？这势必在适用该条款上出现混乱。因此，在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，《批复》有其积极的一面，但也有一些欠缺之处，优先权行使期限过短及其起始之日计算欠明确，有待立法进一步完善。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)