

质疑最高人民法院法释[2002]16号“关于建设工程价款优先受偿权问题的批复” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E8_B4_A8_E7_96_91_E6_9C_80_E9_c122_483437.htm

2002年6月20日，最高人民法院公布了《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》(法释[2002]16号)，批复对《中华人民共和国合同法》第286条规定的关于工程价款优先受偿权的理解与适用进行了解释。笔者愚见，该司法解释存在以下问题值得商榷：一、该批复的第二条“工程价款优先受偿权不得对抗买受人”即买受人的权利更优于承包人的优先受偿权，这种解释在目前无明确法律依据。《合同法》第286条明确规定工程承包人的“工程价款优先权”，这是法律赋予的建筑工程承包人优先于抵押权和其他债权的权利。最高人民法院的上述解释实质上是对承包人的该项权利进行了限制性规定，即便是该条规定是基于对买受人生存权的考虑，这种限制性规定将导致几个矛盾无法解决：1、如果买受人以按揭贷款的形式购买商品，银行与买受人之间签定了抵押贷款合同，银行将在买受人不能偿还借款时依法行使抵押权。据该批复第一条的规定，在建筑工程承包人行使优先权时，银行依法将不能行使抵押权，但因该优先权“不能对抗买受人”，当该建筑工程被依约折价、或者依法被拍卖后(当然，这是在买受人尚未取得房屋所有权的情况下方可行使)，买受人的购房款将首先得到清偿，作为按揭贷款购房中的借款人，买受人则首先偿还银行的借款，至此，银行因此间接地行使了它的抵押权，而这必然使“建设工程价款优先受偿权优先于抵押权和其他债

权”的规定无法实现。2、如果建筑工程的承包人基于《合同法》第286条行使优先权时，按上述解释因“不得对抗买受人”，则该建筑工程折价、拍卖价款在买受人“优先于”承包人的优先权受偿后，承包人的工程价款优先受偿权将可能完全落空。由此可见，当建筑工程既拖欠承包人工程款又被发包人全部或大部分销售给买受人时，该工程被依约折价或依法拍卖后，却只能实现买受人购房款的优先受偿，而承包人将不能行使工程价款优先受偿权或根本无法实现工程价款优先受偿权。3、对于现阶段建筑市场不规范的现状和建筑企业相对多而建设工程相对少的情况，多数建筑企业垫资施工，当工程进行到一定程度或完工后，发包人可能拖欠承包人(施工企业)巨额的工程价款，其中主要是职工工资和材料款等。当施工企业欲行使优先权并发放该项工程中拖欠的职工工资时，买受人的“优先权”的行使将导致施工企业职工生存权与买受人生存权的碰撞。笔者认为，虽然这两者皆为生存权，但施工企业职工用于养家糊口之工资的“吃饭权”明显要高于买受人的居住权，两者权衡，谁应优先得到受偿，则是显而易见的。4、批复中把买受人界定为消费者，但实质上，对于购买商品房的买受人是否用于“消费”在实践中很难把握。虽然在我国现阶段商品房购买者大多以自己居住为主，但不乏以此来作为投资(或通过出租获得利润、或在商品房升值时转让获得利润、或利用其他相关的权利或用益物权以获得利益)的人。而作为法人或其他集团购买办公或其他用房时，是否亦可将其作为“消费者”?显然，对于是否是消费者，其范围很难界定，这也为司法审判提出了一道难题。二、批复第三条规定“建筑工程价款包括承包人为建设

工程实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约所造成的损失。”如此，建设工程价款优先受偿权的范围被限定为承包人在建设工程中实际支出的费用。这样解释，使承包人优先受偿权行使的难度和成本加大。事实上，承包人在行使优先权时，这个“实际支出费用”的举证则相当困难和繁琐，而且，对于承包人而言，其同一项债权或基于此项债权所产生的其他债权将可能被割裂开未，并在优先受偿权行使后建筑工程折价、拍卖的款项仍有剩余时，承包人却不能继续直接受偿。承包人也因此；降增加不必要的实现债权的成本，这对于承包人而言是不公平的，也与《合同法》规定承包人的建设工程价款优先受偿权的目的是相左的。

三、批复第四条对承包人行使优先权的期限和计算起点的规定也有不妥之处，值得商榷。该批复规定“建设工程承包人行使优先权的期限为六个月”将因为《合同法》第286条关于行使该项权利需经过一个“合理催告期限”的规定而缩短。虽然这一合理期限在法律上没有规定为多长，但理论界认为以参照《担保法》第87条“两个月以上”的期限为宜。若如此，实际六个月的行使优先权的期限便可能减少为四个月或更短。另夕卜，该条规定行使优先权的期限“自建设工程竣工之日或建设工程合同约定的竣工之日起计算”的计算起点实际上限定了承包人只有在工程竣工之日或合同约定竣工之日起才能行使优先权。根据《合同法》第286条规定，只要发包人未按照约定支付价款，承包人经催告后便可行使优先权。此规定并不以工程的竣工为前提，按照批复中的规定，假设一项工程的工期为5年、10年或更长，那么，发包人在工程施工过程中未按照约定支付价款时，承包人的优先权就要等待较长的时间

才能行使，这显然不利于对承包人权利的及时保护，也不能较好地解决现实中大量拖欠工程款的问题，更不能使一些工程承包人在发包人无力继续投资工程建设时对长期停工或预期可能形成的“烂尾楼”等工程行使优先权。这显然与《合同法》第286条的立法意旨相悖。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