

# 建设工程中实际施工人优先受偿权研究

胡健龙

深圳市天健(集团)股份有限公司, 广东 深圳

收稿日期: 2025年3月21日; 录用日期: 2025年5月21日; 发布日期: 2025年6月17日

## 摘要

在建筑工程领域, 实际施工人作为直接参与工程建设的主体, 长期面临工程款拖欠导致的权益保障困境。本文以典型案例为切入点, 结合司法解释与法律条文, 系统探讨实际施工人优先受偿权的认定标准、法理基础及实践争议。研究表明实际施工人的认定需严格遵循“非法转包、违法分包”等无效合同链条下的核心要件; 赋予其优先受偿权契合《民法典》保护弱势群体及维护市场稳定的立法初衷, 但实践中仍存在裁判标准分歧、权利冲突(如消费者购房权优先性)、程序规则模糊等突出问题。对此, 建议通过细化司法解释、统一司法裁判尺度、构建工程款支付担保机制等路径, 完善实际施工人权益保障体系, 推动建筑行业法治化与规范化发展, 最终实现工程款高效清偿与社会公平正义的协同目标。

## 关键词

建设工程施工合同, 实际施工人, 优先受偿权

# Research on the Priority Compensation Rights of Actual Constructors in Construction Engineering

Jianlong Hu

Shenzhen Tagen Group Co., Ltd., Shenzhen Guangdong

Received: Mar. 21<sup>st</sup>, 2025; accepted: May 21<sup>st</sup>, 2025; published: Jun. 17<sup>th</sup>, 2025

## Abstract

In the field of construction engineering, actual constructors, as direct participants in project implementation, have long faced challenges in safeguarding their rights due to delayed payment of project funds. This article begins with a typical case study, combining judicial interpretations and legal provisions to systematically examine the identification criteria, legal foundations, and practical

controversies surrounding the priority claim rights of actual constructors. The research demonstrates that the identification of actual constructors must strictly adhere to core requirements under invalid contractual chains such as “illegal subcontracting” and “unlawful apportionment.” Granting them priority claim rights aligns with the legislative intent of *The Civil Code* to protect vulnerable groups and maintain market stability. However, practical challenges persist, including divergent judicial standards, conflicts of rights (e.g., the precedence of consumer housing rights), and ambiguities in procedural rules. To address these issues, the article proposes refining judicial interpretations, unifying adjudication standards, and establishing project payment guarantee mechanisms to enhance the protection system for actual constructors. These measures aim to promote the rule of law and standardization in the construction industry, ultimately achieving the dual goals of efficient project fund settlement and social fairness and justice.

## Keywords

Construction Contract, Actual Constructors, Priority Compensation Rights

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

在建筑工程领域,实际施工人作为工程建设的直接参与者,处于相对弱势地位。他们投入大量人力、物力和财力,承担工程建设的主要任务。然而,一旦工程款被拖欠,实际施工人的权益便难以得到有效保障。这不仅可能导致实际施工人资金周转困难,无法按时支付工人工资和材料款,进而引发工人不满,滋生社会不稳定因素;还会对建筑行业的健康发展造成负面影响[1]。以“实际施工人”和“优先受偿权”作为搜索关键词,在中国裁判文书网上搜索结果显示:实际施工人优先受偿权纠纷案件的民事判决书、裁定书近几年数量分别为 12,228 件、19,587 件、23,986 件、29,763 件、30,902 件。可见,在法律不断完善和民众法治意识不断强化的情况下,有关实际施工人优先受偿权司法实践中存在的问题不但没有得到解决,反而愈演愈烈[2]。因此,深入研究实际施工人优先受偿权,对于解决建筑行业工程款拖欠问题,维护实际施工人合法权益,规范建筑市场秩序,具有重要的理论和实践价值。

## 2. 典型案例与争议焦点

### 2.1. 典型案例

2014 年 12 月 13 日,发包人荣德公司授权其总经理、董事、股东李四与承包人裕通公司签订建设工程施工合同,约定将景秀家园一期 17#楼 A、B、C 栋工程发包给裕通公司承建。2014 年 12 月 14 日,裕通公司以其分公司名义与无施工资质的李四个人签订工程施工转包合同,将该工程转包给李四并收取挂靠费。2015 年 8 月 8 日,李四与无施工资质的张三签订建设工程施工分包合同,将该工程分包给张三,且张三明知李四未代表荣德公司而仍与其签订合同。合同签订后,张三依约进场进行实际施工。后因工程总造价、预付款等方面存有争议,张三和李四于 2016 年 8 月 28 日经调解后解除了该合同,但调解协议并未实际履行。张三与荣德公司之间存在未结算的工程款。2018 年 12 月 17 日,案涉工程项目经过验收并合格。张三向一、二审法院提起诉讼,要求荣德公司、裕通公司及李四支付工程欠款、各项损失及利息并承担连带责任;对荣德公司名下的案涉工程建筑物(锦绣家园 17#楼)折价、拍卖价款在所涉费用及

工程款范围内享有优先受偿权。被告方辩称，张三系工程的实际施工人，不享有建设工程价款优先受偿权。一审法院经审理后认为，张三是建设工程的承包人而非实际施工人，依据《合同法》第 286 条和建设工程价款优先受偿权问题批复的有关规定，判决张三享有锦绣家园 17#楼折价款或拍卖款的优先受偿权<sup>1</sup>。二审法院认为，张三亦为工程项目的承包人，但依据司法解释对锦绣家园 17#楼的折价款或拍卖款不享有优先受偿权<sup>2</sup>。

## 2.2. 争议焦点

### 2.2.1. 张三是否是建设工程的实际施工人

张三认为其是建设工程的承包人，而非实际施工人。理由是，其一，荣德公司虽与裕通公司签订了建设工程施工合同，但裕通公司未实际对工程进行施工和管理，裕通公司为名义上的承包人，荣德公司并未将工程实际发包给裕通公司；其二，裕通公司将工程转包给李四，李四接受转包的行为应当认定为代表荣德公司的职务行为，而非个人行为；其三，张三在签订合同后，依照合同约定进场实际施工并参与工程管理，与荣德公司之间形成事实上的合同关系。故建设工程应认定为荣德公司发包给了张三，其应为工程的承包人。同时其承担了工程建设过程中的全部风险，对工程的及时完工付出了成本，积极地履行了作为承包人的义务，故应享有作为承包人的全部权利。

荣德公司、裕通公司、李四认为，张三并非工程的承包人，其仅是工程的实际施工人。理由是，其一，荣德公司与张三不存在直接合同关系，荣德公司与裕通公司签订的合同合法有效，且双方实际履行合同，涉案工程承包人应为裕通公司；其二，根据张三与李四签订的分包合同及张三之前就 15#、16#楼签约施工经历可以表明，张三清楚李四以其个人名义而非代表荣德公司与其签订工程施工合同，且该合同的当事人明确写明发包人为李四，李四的行为应当认定为个人行为，合同相对方为李四而非荣德公司；其三，李四虽为荣德公司的股东之一，但其既非荣德公司的法定代表人，亦未得到荣德公司任何授权，其与裕通公司、张三签订工程转包合同和分包合同的行为无论是从法律规定还是客观事实角度都不是代表荣德公司的职务行为，更不能等同于公司行为；其四，裕通公司作为具有法定资质的建筑单位，可以承接荣德公司发包的涉案工程并签订总包合同。在工程施工和管理过程中，裕通公司均有直接参与，除派员参与外，在工程款的支付方面，除由裕通公司委托荣德公司代付款外，荣德公司均全额支付给裕通公司。综上所述，不管裕通公司、李四与张三之间的转包行为、分包行为是否符合法律规定，裕通公司是否参与具体施工，并不影响裕通公司在涉案工程中承包人的地位，其作为涉案工程承包合同关系的相对人是客观存在的。

### 2.2.2. 张三是否享有建设工程价款优先受偿权

张三认为其享有锦绣家园 17#楼折价款或拍卖款的优先受偿权。因作为工程项目事实上的承包人，在发包人未按约定支付工程价款且经催告后仍未付款时，可对宜折价、拍卖工程的折价款、拍卖款在所欠付的工程价款范围内优先受偿。即使作为实际施工人，由于对工程增值作出了贡献，享有优先受偿权亦符合立法精神。

荣德公司、裕通公司、李四认为，张三不享有建设工程价款优先受偿权。理由是，张三与李四签订的工程施工合同为无效合同。张三作为锦绣家园 17#楼工程的实际施工人而非承包人，不是可以享权的主体，其主张没有法律依据。荣德公司作为发包人只需在欠付的工程款范围内对实际施工人张三承担责任。

<sup>1</sup>安徽省宣城市宣州区人民法院(2020)皖 1802 民初 585 号民事判决。

<sup>2</sup>安徽省宣城市中级人民法院(2021)皖 18 民终 255 号民事判决。

### 3. 案件评析

#### 3.1. 实际施工人的认定

根据最高院《建设工程合同司法解释一》规定可知,实际施工人具体产生形式主要为非法转包、违法分包、借用资质、挂靠,具有以下特征:第一,实际施工人是平等主体,主要包括法人、自然人和非法人组织;第二,实际施工人产生于转包、违法分包、挂靠等合同无效的情形下;第三,实际施工人与转包人、违法分包人、挂靠人之间不存在劳动关系或劳务关系;第四,实际施工人实际履行投入人、财、物等义务[3]。实际施工人的类型主要包括以下几种:第一,转包合同中实际完成工程施工的民事主体;第二,违法分包合同中实际完成施工的民事主体;第三,不具备资质而挂靠、借用他人资质签订施工合同的民事主体。

本案中张三是违法分包情况下实际完成锦绣家园 17#楼工程的自然人,符合实际施工人的概念和特征。首先,涉及的当事人主要包括荣德公司、裕通公司、李四和张三,这几者属于平等民事主体,其中,荣德公司和裕通公司系法人主体,李四和张三系自然人主体。其次,张三产生于李四违法分包的无效合同情境之下。再次,张三和李四之间并不存有劳动关系和劳务关系,即双方不存在管理与被管理的关系。最后,张三为顺利完成施工,履行了筹集资金、组织人员、购置或租赁机械设备的义务,实际参与了工程事务管理。

#### 3.2. 实际施工人应当享有建设工程价款优先受偿权

上述案例中实际施工人张三对锦绣家园一期 17#楼 A、B、C 栋房屋折价或拍卖的价款在发包人欠付的工程款范围内可优先受偿,具体分析如下。

##### 3.2.1. 符合建设工程价款优先受偿权制度的设立初衷

建设工程价款优先受偿权的设立,其本意在于通过对建设工程价款的保护,从而保障作为弱势群体的建设工人的工资和其他利益[4]。实际上,在工程承包人拖欠的施工成本中,还包括了大量的承包人应付给劳务人员的工资和其它有关的人工开支。如果我们完全拒绝实际施工人员行使工程价款的优先受偿权,那么一个不可避免的后果是,许多实际施工的主体在承包人不行使优先权从而损害其利益时,将无法获得有效的救济,失去追讨工程款的基本权利,这将导致实际施工人员的工程款债权和建筑工人的劳动利益无法得到有效的保障,还会使《民法典》第 807 条的立法宗旨无法实现[5]。在此基础上,从建设工程价款优先受偿权的立法目的来看,赋予实际施工人建设工程价款的优先受偿权更为合理。

##### 3.2.2. 突破合同相对性的正当性

合同具有相对性是合同法制度的基本原则,但原则不是绝对的,突破合同相对性制度安排的背后一定有深刻的社会原因。建设工程优先权制度更多平衡的是承包人与第三人的利益,发包人为保障建设工程顺利施工,往往通过抵押在建工程的方式向金融机构、建筑材料供应商进行融资,工程价值不能对发包人所有债务进行全部偿还,承包人的普通债权难以实现,同样的道理亦适用于实际施工人。所以,突破合同相对性原则,赋予实际施工人对发包人的诉权,既是维护实质公平的需要,也是经济发展的需要[6]。最重要的是,赋予实际施工人以优先受偿权,并不会增加发包人的债务负担,也不会给承包人的其他债权人带来损失,更不会使合同的效力发生动摇。

##### 3.2.3. 保护社会中弱势群体的权益

实际施工人在建设工程中往往处于弱势地位,面临诸多风险和不确定性。部分发包人可能利用自身优势地位,拖延支付工程款或在合同中设置不合理条款,损害实际施工人的利益。实际施工人还可能遭

遇转包人、违法分包人卷款逃跑等情况，导致工程款无法得到保障。赋予实际施工人优先受偿权，能够在一定程度上平衡实际施工人与发包人、转包人、违法分包人之间的利益关系，使实际施工人在工程款清偿方面获得优先地位，保障其合法权益，有助于实现建设工程领域的公平正义，维护建筑市场的正常秩序[7]。

#### 3.2.4. 现有法律的支撑

《民法典》第 807 条明确了承包人享有建设工程价款优先受偿权，为实际施工人优先受偿权的讨论奠定了法律基础[8]。从立法目的来看，此条款旨在保障承包人的合法权益，确保其在发包人拖欠工程款时能够获得优先清偿，对于维护建筑市场的稳定和承包人的利益具有重要意义。

《建工解释一》第 44 条规定为实际施工人主张权利提供了一种途径，即通过代位权诉讼实现其工程款债权[9]。这突破了合同相对性的限制，为实际施工人提供了更为有效的救济途径，有助于解决实际施工人面临的工程款拖欠问题。

### 4. 实际施工人优先受偿权的行使条件与限制

#### 4.1. 行使条件

建设工程质量合格是实际施工人行使优先受偿权的首要前提条件。《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)》第三十八条明确规定了工程质量合格与优先受偿权之间的紧密联系。建设工程质量直接关系到人民群众的生命财产安全以及社会公共利益，只有确保工程质量合格，才能保障建筑物的正常使用功能和安全性[10]。实际施工人作为实际施工主体，对工程质量负有不可推卸的责任。

实际施工人行使优先受偿权必须以工程款债权已确定为基础条件。工程款债权的确定是行使优先受偿权的核心要素之一，只有在债权明确的情况下，才能准确计算优先受偿的范围和金额[11]。若工程款债权不确定，优先受偿权的具体内容便无法确定，其行使将缺乏明确依据，难以得到有效保障。在实践中，债权确定的方式和标准具有重要意义，通常需依据合同约定、工程验收报告、结算文件等进行综合判断。

实际施工人行使优先受偿权必须严格遵守规定的期限。根据《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)》第四十一条规定，行使优先受偿权的期限最长不得超过十八个月。这一规定旨在促使权利人及时行使权利，避免权利长期处于不确定状态，维护交易秩序的稳定。

#### 4.2. 行使限制

实际施工人优先受偿权不得对抗消费者购房权，这是基于法律对消费者生存权益的特殊保护[12]。《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条规定：“商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。”该规定明确了在消费者购房权与实际施工人优先受偿权发生冲突时，应优先保护消费者的购房权益。

公益性质工程会对实际施工人优先受偿权造成限制。根据《民法典》第八百零七条规定，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以行使优先受偿权。这意味着，对于一些特殊性质的建设工程，如以公益为目的的教育设施、医疗设施、体育文化设施等，以及提供公共事业服务的建设工程，如供水、供电、供暖、供气、通信、环保设施、人防等工程，由于其具有特殊的公益属性，关系到社会公共利益和广大民众的基本权益，通常不宜进行折价或拍卖，实际施工人的优先受偿权可能会受到限制。

此外, 还有一些其他因素会限制实际施工人优先受偿权的行使。催告程序是实际施工人行使优先受偿权的前置条件, 若实际施工人未履行催告程序, 直接主张优先受偿权, 可能会被法院驳回[13]。当建设工程存在质量争议、工程量争议、工程价款争议等情况时, 由于工程的具体情况和债权的数额处于不确定状态, 实际施工人优先受偿权的行使也将受到影响。

## 5. 结语

实际施工人优先受偿权的认定与行使是平衡建筑行业各方利益、保障弱势群体权益的关键命题, 其正当性源于《民法典》保护弱势方及维护市场稳定的立法初衷, 但实践中仍面临裁判标准不一、权利冲突协调不足、程序规则模糊等困境。未来需通过细化司法解释、统一裁判尺度、强化工程款支付保障机制等路径, 在维护实际施工人合法权益的同时, 推动建筑行业法治化与规范化发展, 最终实现工程款清偿效率与社会公平正义的双重目标。

## 参考文献

- [1] 何睿. 建设工程价款优先受偿权相关法律问题研究[J]. 法人, 2025(1): 74-78.
- [2] 赵伟方. 建设工程价款优先受偿权理论与实践研究[J]. 大陆桥视野, 2024(5): 58-60.
- [3] 最高人民法院民事审判第一庭. 最高人民法院新建设工程施工合同司法解释(一)理解与适用[M]. 北京: 人民法院出版社, 2021: 392-393.
- [4] 郭砚. 建设工程承包人对优先受偿权的处分自由论[J]. 求是学刊, 2024, 51(6): 110-122.
- [5] 韩帅、赵腾远. 《民法典》背景下实际施工人权利保护问题研究[J]. 中国律师, 2022(1): 88-89.
- [6] 最高人民法院民法典贯彻实施工作领导小组. 中华人民共和国民法典合同编理解与适用(一) [M]. 北京: 人民法院出版社, 2020: 502.
- [7] 唐倩. 实际施工人的建设工程价款优先受偿权实证研究[J]. 中国政法大学学报, 2019(4): 75-87, 207.
- [8] 王玮玲. 合同无效时建设工程优先受偿权的教义学探析[J]. 法学论坛, 2020, 35(1): 97-105.
- [9] 高印立. 实际施工人的代位权若干问题研究[J]. 商事仲裁与调解, 2021(2): 90-104.
- [10] 杨劭禹. 实际施工人的优先受偿权之证成——以《建工司法解释一》第 35 条为中心[J]. 中国不动产法研究, 2021, 23(1): 289-311.
- [11] 李建星. 《民法典》第 807 条(建工价款的优先受偿权)评注[J]. 南京大学学报, 2021, 58(4): 83-101, 162.
- [12] 高印立. 论建设工程价款优先受偿权的清偿顺位[J]. 北京仲裁, 2021(1): 38-61.
- [13] 宋会谱. 建设工程价款优先受偿权疑难问题研究[J]. 法律适用, 2021(6): 155-162.