

承包人建设工程价款优先受偿权的 保护与实现探究

耿延滨

山东英天律师事务所, 山东 滨州

收稿日期: 2026年7月17日; 录用日期: 2026年7月30日; 发布日期: 2026年8月28日

摘 要

建设工程价款优先受偿权是我国为化解工程款拖欠问题设立的法定权利, 对保障承包人债权与建筑工人权益至关重要。实践中, 该权利与抵押权、普通金钱债权的顺位冲突频发, 裁判标准存在分歧。文章结合《民法典》及相关司法解释规定, 梳理优先受偿权的法律性质与三类权利的顺位裁判规则, 分析权利实现的现实困境, 提出完善路径, 为承包人权益保障提供参考。

关键词

建设工程价款优先受偿权, 抵押权, 债权顺位, 权利实现

Investigation into the Protection and Realization of the Contractor's Priority Right to Payment for Construction Projects

Yanbin Geng

Shandong Yingtian Law Firm, Binzhou Shandong

Received: July 17, 2026; accepted: July 30, 2026; published: August 28, 2026

Abstract

The priority right of construction project payment is a statutory right established in China to address the issue of unpaid project funds, playing a crucial role in safeguarding the contractor's claims

and the rights of construction workers. In practice, conflicts frequently arise between this right and mortgage rights or ordinary monetary claims, leading to divergent adjudication standards. By examining the provisions of the *Civil Code* and relevant judicial interpretations, this article clarifies the legal nature of the priority right and the priority rules governing the three categories of rights, analyzes the practical challenges in realizing this right, proposes improvement measures, and provides references for protecting contractor rights.

Keywords

Priority of Construction Project Payment Claims, Mortgage Rights, Ranking of Claims, Realization of Rights

Copyright © 2026 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

建筑业是国民经济的支柱性产业，其平稳发展不仅直接影响整个产业链的运转，更关系到数以万计从业人员的切身利益。工程款拖欠问题是长期以来一直困扰建筑行业发展的“顽疾”，其危害性直接损害了承包人正当权益，并极易导致欠薪农民工这一社会民生问题的产生。为此，原《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定了建设工程价款优先受偿权制度，现行《中华人民共和国民法典》（后文简称《民法典》）第八百零七条对此予以承继。为了更好地适用该项制度，《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）》¹（后文简称《建设工程司法解释（一）》）中，设置了八个条款对该项权利主体、行使条件以及顺位规则进行具体的规定。虽然我国对建设工程价款优先受偿权的规定已日趋完善，但在司法实践中，该权利与抵押权、普通金钱债权的顺位冲突仍频频发生，且在受偿范围与行权程序等方面依旧存在较大争议。

2. 三类债权的顺位冲突与司法裁判规则

同一建设工程之上，往往同时存在承包人的工程价款债权、金融机构的抵押权以及发包人的普通金钱债权，三类权利的受偿顺位直接关系各方利益分配，也是司法实践中的核心争议点。

2.1. 优先受偿权与普通金钱债权的顺位规则

一般金钱债权适用债权平等原则，即在债务人财产不足以清偿全部债务时，各普通债权人原则上按债权比例受偿。相比之下，建设工程价款优先受偿权作为法定优先权，其效力先天优于一般金钱债权，该顺位规则具有明确的法律依据。

在司法裁判中，只要承包人主张的优先受偿权符合法定行使条件，即具备合法承包人主体资格、工程价款债权真实有效、在法定期限内主张权利且工程适宜折价或拍卖，人民法院即会认定承包人可就工程折价、拍卖所得价款优先受偿。在执行分配程序与破产清算程序中，均需先满足承包人的优先受偿权，剩余价款再由普通金钱债权人参与分配。即便普通债权人已先行申请查封案涉工程，也不能对抗承包人的法定优先受偿权^[1]。

¹<https://www.court.gov.cn/zixun/xiangqing/282111.html>

2.2. 优先受偿权与抵押权的顺位裁判标准

抵押权作为典型的意定担保物权，本就优先于普通金钱债权受偿，但建设工程价款优先受偿权作为法定优先权，其效力顺位更在抵押权之前。《建设工程司法解释（一）》第三十六条明确规定，承包人享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权，这一规则确立了“法定优先权优先于意定担保物权”的裁判原则，与抵押权设立时间的先后无关。

在具体司法裁判中，法院会从两个层面审查顺位关系。首先审查优先受偿权是否合法有效，若承包人未在法定十八个月的行权期限内主张权利，或工程属于不宜折价拍卖的公益类工程，优先受偿权即不能成立，此时抵押权仍处于第一受偿顺位。其次审查抵押权的合法性，若抵押权未依法办理登记手续，则不产生担保物权效力，仅能作为普通债权参与分配。此外，对于建设工程转让后的权利冲突，裁判中通常坚持“权利随工程走”的原则，工程所有权变动不影响既存权利的效力，二者顺位仍遵循法定规则。

总体来说，三者的法定清偿顺序为：合法有效的建设工程价款优先受偿权第一位、依法登记的抵押权第二位、普通金钱债权第三位。这既彰显了我国立法上对劳动价值及民生福祉优先保护的理念，又照顾了担保物权的交易安全价值。

3. 承包人优先受偿权实现的现实制约因素

尽管法律与司法解释已构建起基本规则体系，但在司法实践与市场实操中，承包人优先受偿权的实现仍面临诸多制约。

3.1. 受偿范围的司法认定分歧

根据法律规定，优先受偿权的保护范围为建设工程价款，即承包人为工程建设支付的人员报酬、材料款等实际支出费用。但对于工程价款的具体构成，现行法律并未作出明确细化的规定，不同行政规范性文件中的表述也存在差异。原《建设工程施工发包与承包价格管理暂行规定》²将工程价格界定为成本、利润与税金之和，《建筑安装工程费用项目组成》³则将其划分为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金七项^[2]。

受此影响，司法实践中对于利润、规费、税金是否纳入优先受偿范围，以及违约金、逾期利息、损害赔偿金等是否应予排除，各地裁判尺度并不统一。部分法院仅支持直接成本部分，部分法院则将利润与税金一并纳入优先受偿范围，这种认定标准的差异，直接影响承包人优先受偿的实际金额，也增加了权利实现的不确定性。

3.2. 行权程序的实操标准模糊

优先受偿权的行使期限与行权方式，是承包人实现权利的关键程序要件，但实践中相关标准仍存在模糊地带。在行权期限方面，司法解释规定自发包人应当给付建设工程价款之日起算十八个月，但“应当给付价款之日”的认定往往存在争议。对于竣工工程，若双方未完成结算，应付价款之日难以确定；对于未竣工的烂尾工程，合同解除或停工时间与应付价款时间是否一致，也常引发分歧。

在行权方式上，法律规定承包人可通过与发包人协商折价或申请法院拍卖的方式行使权利，但对于承包人仅通过发函方式主张优先受偿权是否产生行权效力，各地裁判观点并不一致。持否定立场的裁判观点认为，优先受偿权的法定行权方式仅为协议折价与申请法院拍卖，承包人单方发函仅为权利主张的意思通知，未与发包人达成折价合意，也未启动司法拍卖程序，不产生行权的法律效力。最高人民法院

²<https://www.cec.org.cn/NewView.asp?id=351>

³<https://coyis.com/technical-reserves/gczj/2022081951985.html>

在重庆建工工业有限公司与重庆通耀交通装备有限公司建设工程施工合同纠纷再审案中即采纳该裁判逻辑，认定承包人仅以发函形式主张优先受偿权，不符合法定行权要件，不产生权利行使的法律效果⁴。持肯定立场的裁判观点则认为，法律并未强制要求优先受偿权必须通过诉讼或仲裁程序行使，从权利保护的立法本意出发，只要承包人在法定期限内向发包人作出了明确、具体的优先受偿意思表示，且该意思表示有效送达相对方，即可认定权利已合法行使。最高人民法院在上海国泰汇商建设股份有限公司与上海世盟投资(集团)有限公司建设工程施工合同纠纷再审审查案中明确，承包人以书面函件形式向发包人明确主张优先受偿权，属于合法的权利行使方式，能够产生行权的法律效果⁵。

4. 承包人优先受偿权保护与实现的优化路径

针对上述现实困境，需从司法标准统一与企业风险防控两个层面入手，推动优先受偿权制度落地见效。

4.1. 统一受偿范围的司法认定标准

对于优先受偿的范围，应当以工程价款的本质属性为核心，统一司法认定标准。在具体实现路径上，可分阶段推进规则细化：第一，优先通过司法解释修订明确规则边界，由最高人民法院启动《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）》的修正工作，在其中增设专门条款，以正向列举 + 反向排除的方式界定优先受偿范围，明确将人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、规费、税金及合理利润纳入保护范畴，同时明确将违约金、逾期付款利息、违约损害赔偿金等衍生债权排除在外；第二，在司法解释修订条件暂不成熟时，依托案例指导制度统一裁判尺度，由最高人民法院发布建设工程价款优先受偿权专题指导性案例，提炼受偿范围的裁判规则，明确各级法院审理同类案件的强制参照标准；第三，通过审判业务文件细化操作指引，以全国民事审判工作会议纪要、省级法院审理指南等形式，对实践中争议较大的利润、规费、税金的认定标准作出细化说明，减少基层法院的自由裁量分歧。从建设工程的计价规则来看，人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、规费与税金均是构成工程实体价值的必要组成部分，利润也是建筑行业合理的经营回报，均应纳入优先受偿权的保护范围。而违约金、逾期付款利息、损害赔偿金等，属于发包人违约产生的衍生债权，并非工程价款本身，不应纳入优先受偿范围。通过统一受偿范围的认定标准，能够减少裁判分歧，让承包人对权利范围形成稳定预期[3]。

4.2. 明晰行权程序的适用边界

针对行权期限与行权方式的模糊地带，应当进一步明确适用规则。在行权期限起算点上，应当以双方确认的应付工程款之日为准；工程竣工但未完成结算的，可将承包人提交结算文件的合理期限届满之日作为应付价款起算点；工程未竣工且合同解除的，以合同解除之日作为应付价款起算点。在行权方式上，应当认可承包人以书面形式向发包人明确主张优先受偿权的效力，只要承包人在法定期限内作出了明确的行权意思表示，即应认定行使权利有效，不应苛责承包人必须通过司法程序行权，以此降低承包人的维权成本，保障权利的便捷行使[4]。

4.3. 构建全流程风险防控体系

对承包人来说，应建立从签约到履约再到主张权利的全程风险防范体系。在签约阶段，应对工程款支付节点、结算程序以及逾期付款责任作出明确约定，为日后主张权利奠定基础。在履约阶段，应及时

⁴<https://mp.weixin.qq.com/s/gPP90ueF0ZtQ7zmYUAjWfg>

⁵<https://mp.weixin.qq.com/s/V7XuLgI7VSnv0-Qg9gcsUw>

保全施工资料、签证资料及付款凭据等证据,适时办理阶段性结算,固定工程价款债权。在发包人出现逾期付款情形时,应当在法定期限内及时主张优先受偿权,优先通过协商折价的方式实现债权,协商不成的及时通过司法途径确认优先受偿权,避免因期限届满丧失权利。此外,承包人可要求发包人提供工程款支付担保,通过多重保障机制降低债权无法实现的风险。

5. 结语

建设工程价款优先受偿权制度是我国建筑领域的一项重要内容,其法定优先权性质决定其顺位排列具有一定的优越性。明确建设工程价款优先受偿权、抵押权及普通金钱债权的裁判顺位规则,并妥善解决实践中关于行使范围与行权程序的争议,是充分发挥该制度价值的必然要求。对于承包人而言,准确把握相关法律规定、做好全流程风险防控,不仅是保障优先受偿权有效行使、维护自身合法权益的关键,更是推动建筑市场健康发展的应有之义。

参考文献

- [1] 方金华. 建设工程价款优先受偿权疑难问题分析[J]. 宁波开放大学学报, 2026, 24(1): 66-69.
- [2] 苏宸乐. 建设工程价款优先受偿权制度研究[J]. 特区经济, 2025(10): 108-111.
- [3] 孙楠, 郑宪强. 建设工程价款优先受偿权竞合与适用研究[J]. 建筑经济, 2021, 42(12): 90-96.
- [4] 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.