建设工程价款优先受偿权的范围与顺位

价款范围解释中的优先受偿边界

赵跃

（安徽国运律师事务所，安徽 合肥 230000）

摘要：建设工程价款优先受偿权的行使，长期受制于两个不确定：保什么、排在第几。就前者，《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）》第四十条将范围限定为“依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定”的价款，并排除利息、违约金与损害赔偿；就后者，第三十六条确立其优先于抵押权与其他债权，但与消费者购房人权利的关系仍须借助批复确定。本文主张，范围问题的实质是界定该权利的担保功能边界：其担保的是劳动与材料已物化于工程的部分，故应涵盖直接费、间接费、利润与税金，而不涵盖资金占用成本与违约损失。停窝工损失须区分性质：属于必要费用支出的，可纳入范围；属于损失赔偿的，不得纳入。顺位问题的实质是价值排序：消费者生存利益优先于承包人报酬，承包人报酬优先于金融机构的担保利益，后者优先于一般债权。在此排序下，放弃或者限制优先受偿权的约定，仅在不妨害建筑工人利益时方为有效。文章最后讨论十八个月期间的起算与行使方式，主张应以“应当给付之日”而非“竣工之日”为起点，并将行使方式扩张解释为包括提起确认之诉。

关键词：建设工程价款；优先受偿权；权利范围；顺位；消费者购房人；十八个月

中图分类号：D923.6　**文献标识码：**A　**文稿编号：**WJLT(2020)05-0025-12

Scope and Priority of the Contractor's Lien for Construction Price: Interpreting "Construction Price Payable"

ZHAO Yue

(Anhui Guoyun Law Firm, Hefei 230000, Anhui, China)

Abstract: Exercise of the contractor's priority right over construction price has long been troubled by two uncertainties: what it secures and where it ranks. As to scope, Article 40 of the Interpretation on Construction Contracts limits it to the price determined under the regulations of the competent administrative department and excludes interest, liquidated damages and damages. As to rank, Article 36 places it ahead of mortgages and other claims, while its relationship with consumer purchasers is governed by a separate Reply. This article argues that scope is a question of the security function: the right secures value already embodied in the works through labor and materials, and therefore covers direct costs, indirect costs, profit and tax, but not the cost of capital or damages for breach. Suspension losses must be split: necessary expenses may be included, compensation for loss may not. Rank is a question of value ordering: consumer subsistence outranks the contractor's remuneration, which outranks the secured interest of financial institutions, which in turn outranks ordinary claims. Under this ordering, a waiver is valid only insofar as it does not prejudice construction workers. Finally, the eighteen-month period should run from the date payment falls due rather than completion, and its exercise should be extended to include an action for declaration.

Key words: construction price; priority right; scope of right; ranking; consumer purchaser; eighteen months

说明：（本文为作者个人研究观点，不代表所在单位意见）

作者简介：赵跃，安徽国运律师事务所执业律师，研究方向为民商法、建设工程与房地产审判。

建设工程价款优先受偿权，是承包人在发包人欠付工程款时，就其所建工程折价或者拍卖价款优先受偿的法定权利。这一权利的制度初衷十分明确：工程款中凝结着建筑工人的劳动报酬与材料供应商的货款，若与普通债权平等受偿，则工程款的回收率极低，工人工资难以保障，建筑行业的资金链亦将断裂。

权利的重要性与其规范密度并不相称。《民法典》第八百零七条仅用一句话确立该权利，未涉范围、顺位、行使方式等关键问题。具体规则依赖司法解释与批复，形成了以

《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）》（以下简称《建设工程解释（一）》）第三十五条至第四十二条为主干的规范群。

规范群的建立并未消除争议，反而凸显了两个核心的不确定。其一是范围：优先受偿的“价款”究竟包括哪些项目？利润、税金、停窝工损失、逾期付款利息，是否在内？其二是顺位：该权利优先于抵押权，但与消费者购房人的权利相比，何者优先？与建筑工人自己的工资债权相比，又何者优先？

两个不确定并非孤立的技术问题，它们共同指向一个理论命题：该权利的性质是什么？若视为法定抵押权，则其范围与顺位应类比抵押权处理；若视为一种以保护劳工为目的的社会政策工具，则其范围应限于劳动与材料对价的物化部分，其顺位应依政策目的排序。性质定位不同，结论迥异。

本文尝试以“应当支付的建设工程价款”这一表述为切入点，讨论范围与顺位的解释。以下先梳理性质学说，再依次分析主体、客体、范围、顺位、行使与处分，最后给出结论。

建设工程价款优先受偿权的行使条件、与其他债权的清偿顺序以及实务中的主张方式，可参见“建设工程价款优先受偿”一文的梳理；本文不重复操作要点，只讨论权利范围与顺位的解释论问题。

一、性质定位：三种学说与本文立场

（一）法定抵押权说

法定抵押权说认为，该权利是依法律规定直接产生的抵押权，无需登记即生效，其内容与抵押权相同：支配标的物的交换价值，就拍卖价款优先受偿。此说在我国学界影响甚广，理由是：该权利具备抵押权的核心特征——不转移占有、支配交换价值、优先受偿；且《合同法》第二百八十六条制定时，立法机关的说明亦采此立场。

法定抵押权说的优点在于体系融贯：既然性质相同，则范围与顺位可类推适用抵押权的规则；抵押权担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用，则优先受偿的范围亦应如此。但这一推论与《建设工程解释（一）》第四十条明显冲突——该条明确排除利息、违约金与损害赔偿。

冲突的解决有两条路径。一是限缩法定抵押权说，认为其仅在“优先受偿”这一效力上类比抵押权，范围仍依特别规定确定；二是放弃该说，另寻性质定位。本文倾向于后者：若一种权利的核心效力需靠特别规定支撑，其与抵押权的类同性已然不足。

（二）优先权说

优先权说认为，该权利是法律为特定债权人设定的优先受偿权，其正当性来自债权本身的特殊性质——工程款中包含劳动报酬，具有生存保障的功能。此说在日本、法国法上有相应制度，我国学界亦有支持。

优先权说的优点在于解释了范围的限定。既然正当性来自劳动报酬的保护，则优先受偿的范围应限于劳动与材料对价，不应及于利息与违约金；既然是对特定债权人的优待，则其顺位应依政策目的确定，而非依公示先后确定。这与第四十条的排除规定、第三十六条的优先规定均相契合。

优先权说的难点在于性质不明。优先权在大陆法系是一个争议概念，其究竟是物权、债权还是程序性权利，学说分歧甚大。我国民法典未设优先权的一般规定，仅在特别法中零散规定，故以优先权定性，可能陷入概念之争。

（三）本文立场：以担保功能为实质的法定优先权

本文认为，该权利在形式上是一种法定优先受偿权，在实质上是一种以担保功能为基础的法定担保物权。其担保的标的，是承包人的工程款债权；其担保的客体，是承包人承建的工程；其担保的效力，是就折价或者拍卖价款优先受偿。

这一立场的关键，是把“担保功能”作为解释的基准。担保功能决定担保范围：担保所指向的利益，是工程款中已经物化于工程的部分，即承包人为完成工程所投入的劳动与材料；超出这一部分的资金占用成本、违约损失，不属于担保所指向的利益，故不在优先受偿之列。

担保功能也决定顺位。担保物权的顺位通常依公示先后确定，但法定担保物权的顺位由法律直接规定，其依据是所担保利益的优先性。工程款中的劳动报酬具有生存保障功能，其优先性强于金融机构的营利性债权，故优先于抵押权；但消费者购买商品房用于居住，其生存利益与建筑工人的劳动报酬同属生存保障，二者冲突时，须依特别规定处理。

以担保功能为基准，可以避免陷入“物权还是债权”的概念之争，也可以为范围与顺位提供统一的解释工具。以下的分析均以此为基础。

（四）比较法的简要观察

比较法上，多数国家承认承包人对工程的优先受偿地位，但制度形态不同。日本民法规定“先取特权”，将不动产工事的设计、施工或者监理费用列为不动产先取特权，其顺位优先于一般债权，但劣后于共益费用；法国民法则设“承包人优先权”，并规定其须经登记方能对抗第三人。

两种立法例的差异，反映了不同的政策选择。日本法采法定顺位，不问公示，优先性较强；法国法要求登记，兼顾交易安全。我国现行法接近日本法：无需登记即生效力，且优先于抵押权。这一选择强化了对承包人的保护，但也带来了交易安全问题——抵押权人在设立抵押时，难以查知是否存在未受偿的工程款。

缓解的途径，是强化信息揭示。承包人可在施工合同签订后向不动产登记机构办理工程款债权登记，抵押权人在设立抵押时可查阅。这一制度目前尚未建立，实务中依靠发包人的披露与抵押权人的尽职调查。未来立法可考虑引入，以平衡承包人保护与交易安全。

二、主体要件：谁享有优先受偿权

（一）与发包人订立合同的承包人

《建设工程解释（一）》第三十五条将主体限定为“与发包人订立建设工程施工合同的承包人”。这一限定的意义在于：优先受偿权是法律对合同相对方的特别保护，其基础是承包人与发包人之间的施工合同关系；未与发包人建立合同关系的主体，不享有该权利。

据此，实际施工人不享有优先受偿权。实际施工人包括转承包人、违法分包合同的承包人、挂靠人，其与发包人之间无直接合同关系，其权利基础是对转包人或者违法分包人的工程款债权，而非对发包人的工程款债权。故其不能直接对工程主张优先受偿。

实际施工人的救济路径，是依《建设工程解释（一）》第四十三条向发包人主张权利。该条规定，实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院可以追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。此处的责任是给付责任，不是优先受偿。

实务中，有实际施工人以其实际投入劳动与材料为由，主张优先受偿。此种主张不能成立：优先受偿权的主体由法律限定，不因实际投入而扩张；若允许扩张，则工程上的权利主体将难以确定，交易安全受损。实际施工人的保护，应通过第四十三条的给付之诉实现，而非通过优先受偿权。

（二）装饰装修工程的承包人

《建设工程解释（一）》第三十七条规定，装饰装修工程具备折价或者拍卖条件，装饰装修工程的承包人请求工程价款就该装饰装修工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

该条的适用须注意两点。其一，装饰装修工程须具备折价或者拍卖条件。所谓具备条件，是指装饰装修部分可以独立处置，或者虽不能独立处置但不影响整体工程的价值。若装饰装修与主体结构不可分离，且分离将损及主体结构，则不具备条件。

其二，优先受偿的客体限于装饰装修部分的价值。装饰装修的价值通常低于整体工程，故承包人只能就装饰装修部分对应的价款优先受偿，不能就整体工程的拍卖价款主张优先。这一限定常被忽略，导致优先受偿的范围被不当扩大。

（三）分包人与实际施工人的地位

分包人是否享有优先受偿权，须区分合法分包与违法分包。合法分包的分包人与发包人无合同关系，其权利基础是对总承包人的债权，故不享有优先受偿权。违法分包的情形同理，且违法分包合同无效，分包人的权利更弱。

但分包人的利益并非全无保护。若总承包人怠于行使优先受偿权，分包人可否代位行

使？依民法典第五百三十五条关于代位权的规定，债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实现的，债权人可以请求以自己的名义代位行使。优先受偿权是否属于“与该债权有关的从权利”，存在争议。

本文认为，可以代位。优先受偿权是工程款债权的担保，属于从权利；总承包人怠于行使，将导致分包人的债权无法实现，符合代位权的行使条件。但代位行使的范围应限于分包人的债权数额，不及于总承包人的全部工程款。这一解释既保护了分包人，又避免了权利主体的泛化。

三、客体要件：质量合格与承建部分

（一）质量合格作为前提

《建设工程解释（一）》第三十八条规定，建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。质量合格是优先受偿的前提，其理据在于：优先受偿权保护的是有价值的劳动，质量不合格的工程不具有使用价值，其折价或者拍卖价款不足以支撑优先受偿。

质量的认定，以验收为准。工程已通过竣工验收的，推定质量合格；未验收但已实际交付使用的，可认定质量合格；未验收且未交付的，须通过鉴定确定。发包人主张质量不合格的，应承担举证责任。

须注意，质量合格是优先受偿的前提，不是工程款支付的前提。质量不合格的工程，承包人仍可能依合同约定获得部分工程款（如修复后的价款），但不享有优先受偿权。二者的区分，在实务中常被混淆。

（二）未竣工工程的处理

《建设工程解释（一）》第三十九条规定，未竣工的建设工程质量合格，承包人请求其承建工程的价款就其承建工程部分折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。

该条的关键，是“承建工程部分”的确定。未竣工工程中，承包人可能仅完成了部分施工，其优先受偿的范围应限于其完成部分的价值。确定的方法，通常通过造价鉴定，区分已完成部分与未完成部分。

实务中的难点，是承包人完成的部分与其他承包人完成的部分难以区分。此时，应依施工合同、施工记录、监理日志等证据确定各自的施工范围；无法确定的，可按工程造价比例估算。估算的结果，应在判决中说明依据。

另一难点，是未完工程的质量认定。未竣工工程无法进行竣工验收，其质量是否合格，须通过鉴定确定。鉴定结论认为部分合格的，仅就合格部分优先受偿；认为需要修复的，修复费用应从价款中扣除。

四、范围要件：价款包括什么

（一）第四十条的规范结构

《建设工程解释（一）》第四十条规定，承包人建设工程价款优先受偿的范围依照国务院有关行政主管部门关于建设工程价款范围的规定确定；承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的，人民法院不予支持。

该条采“正列举加反向排除”的结构。正列举指向行政主管部门的规定，即住房和城乡建设部、财政部发布的《建筑安装工程费用项目组成》，该文件将工程费用分为人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金。反向排除则明确剔除利息、违约金、损害赔偿金。

正列举的项目，均可纳入优先受偿范围。其中人工费、材料费、施工机具使用费属于直接费，是工程实体的构成部分；企业管理费、规费属于间接费，是施工组织的必要支出；利润是承包人的经营收益；税金是法定负担。六项共同构成工程造价的完整结构。

（二）利润与税金是否应当优先

利润是否应纳入优先受偿范围，存在争议。否定说的理由是：优先受偿权的正当性来自劳动报酬的保护，利润是资本收益，不属于劳动报酬，不应享有优先。肯定说的理由是：利润是工程款的组成部分，若将其排除，则承包人的债权被分割，优先受偿的计算将极为复杂。

本文采肯定说，理由有三。其一，第四十条的正列举指向“工程价款范围”，而非“劳动报酬范围”，利润既在工程价款之内，即应纳入。其二，利润与人工费在工程款中不可分割，若强行区分，需逐项核算，成本极高且难以精确。其三，承包人的利润是其履行合同的动力，若利润不获优先保护，承包人将缺乏承接政府工程、公益工程的意愿，最终损及公共利益。

税金同理。税金是承包人的法定义务，其已包含在工程价款中；若税金不获优先受偿，承包人将以自有资金垫付，实质上是让承包人承担了发包人的欠税后果。故税金应纳入范围。

但利润的纳入应有节制。若合同约定的利润率显著高于行业平均水平，超出部分可考虑排除。判断的标准，是利润是否属于“合理的经营收益”，而非“暴利”。这一限缩在实务中较少适用，但在极端情形下有其实益。

（三）停窝工损失的定性

停窝工损失是否纳入优先受偿范围，是实务中争议最大的问题。停窝工损失的成因多样：发包人未按期提供场地、未按期支付进度款、设计变更、政府管制等。其性质亦有别：有的是承包人已实际支出的费用（如人员待工工资、机械闲置费），有的是承包人丧失的收益（如预期利润）。

本文主张区分处理。属于必要费用支出的，可纳入范围；属于损失赔偿的，不得纳入。理由在于：必要费用支出是工程成本的组成部分，已物化于工程或者为工程所必需，符合担保功能；损失赔偿则是对违约的救济，属于第四十条排除的“损害赔偿金”，不应优先。

区分的操作方法，是审查损失的计算依据。若依实际支出计算（如待工人员的工资发放记录、机械租赁合同），属于费用；若依合同约定的违约金标准或者预期利润计算，属于赔偿。前者纳入，后者排除。

这一区分与第四十条的文义相符。该条排除的是“损害赔偿金”，而非“费用”；停窝工期间的必要支出，在性质上是费用，不是赔偿。故将其纳入，不违反该条。

（四）以房抵债协议的处理

实务中，发包人与承包人常签订以房抵债协议，约定以特定房屋抵偿工程款。该协议对优先受偿权的影响，须区分情形。

若协议已履行完毕，房屋所有权已转移至承包人名下，则工程款债权因清偿而消灭，优先受偿权随之消灭。此时承包人不再是债权人，无权就工程主张优先受偿。若协议签订后未办理过户，房屋仍登记在发包人名下，则协议仅产生债的效力，工程款债权并未消灭，承包人仍可主张优先受偿。

若协议约定以房抵债后，承包人又将其房屋转售，则其工程款债权的实现依赖于转售款的回收。此时优先受偿权是否存续，取决于当事人是否明确约定以房抵债为清偿的全部。若约定为“部分抵偿”，未抵偿部分仍可优先受偿；若约定为“全部抵偿”，则债权消灭。

须警惕的是，以房抵债协议常被用于规避优先受偿权的顺位规则。发包人与承包人串通，以明显高于市场价的价格抵债，实质上是将工程价值转移给承包人，损害抵押权人与其他债权人的利益。审查时，应关注抵债价格是否公允、是否损害第三人利益；发现异常的，可依民法典关于恶意串通的规定认定无效。

（五）利息与违约金的排除

第四十条明确排除逾期支付工程款的利息、违约金。排除的理由是：利息是资金占用成本，违约金是违约的代价，二者均非工程实体的对价，不符合担保功能。若允许其优先受偿，则优先权的范围将随拖欠时间延长而扩大，最终可能吞噬整个工程价值，损害抵押权人与其他债权人的利益。

但排除不等于不保护。利息与违约金仍可作为普通债权主张，参与分配，只是不享有优先顺位。实务中，承包人常在诉讼请求中一并主张工程款、利息与违约金，法院应分别处理：工程款优先，利息与违约金按普通债权清偿。

须注意，若合同将利息计入工程款（如约定“延期付款按同期贷款利率计息并计入工

程款”），该约定不能改变利息的性质。法院应依实质判断，不因当事人的表述而改变顺位。

五、顺位构造

（一）第三十六条：优先于抵押权与其他债权

《建设工程解释（一）》第三十六条规定，承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。这一规定确立了该权利在清偿顺序中的优越地位，其理据在于：抵押权所担保的是金融机构的营利性债权，而工程款中包含劳动报酬，具有生存保障功能；后者优先，符合实质公平。

优先于抵押权，意味着即使抵押权设立在先，承包人的优先受偿权仍优先。这一规则突破了“公示先后决定顺位”的一般原理，属于政策性的例外。其正当性在于：抵押权人作为专业金融机构，有能力评估工程款拖欠的风险，并通过监管账户、进度款支付等方式控制风险；承包人则处于弱势，难以通过谈判获得保障。

优先于其他债权，包括优先于普通债权、税收债权、职工债权等。但须注意，此处“其他债权”不包括法律另有规定的优先权，如船舶优先权、民用航空器优先权；若发生竞合，应依特别规定处理。

（二）与消费者购房人权利的关系

消费者购房人的权利，是优先受偿权最大的例外。《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》明确，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，人民法院应予支持。

这一规定的理据，是生存利益优先。购房人购买商品房用于居住，涉及基本生存需要；承包人的工程款虽含劳动报酬，但可通过其他途径（如工资保证金、总承包责任）获得保障。二者相较，购房人的生存利益更为紧迫。

适用的条件有三。其一，主体为商品房消费者，即自然人，且以居住为目的；其二，已支付全部价款，或者在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款；其三，所购房屋为商品房，即房地产开发企业开发的房屋，不包括二手房、自建房。

须注意，购房人的权利优先，仅及于房屋交付请求权，不及于价款返还请求权。若房屋已不能交付，购房人主张返还购房款的，其权利不具有优先性，只能作为普通债权参与分配。这一区分常被忽略，导致购房人的期待落空。

（三）与税收债权、职工债权的关系

依《税收征收管理法》第四十五条，税务机关征收税款，税收优先于无担保债权，纳税人欠缴的税款发生在纳税人以其财产设定抵押、质押或者纳税人的财产被留置之前的，

税收应当先于抵押权、质权、留置权执行。据此，税收债权与工程款优先受偿权的顺位，取决于欠税发生的时间。

若欠税发生在工程款债权成立之前，则税收优先；若发生在之后，则工程款优先。判断的时点，宜以工程款债权的成立时（即施工合同生效或者工程实际开工）为准，而非以工程款届期时为准。理由是：优先受偿权担保的是施工过程中形成的债权，其成立时点应追溯至施工开始时。

职工债权的处理，依《企业破产法》第一百一十三条，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：职工工资、医疗伤残补助、抚恤费用等；社会保险费用和税款；普通破产债权。工程款债权属于普通债权，但依《企业破产法》第一百零九条，对破产人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。

故在破产程序中，承包人的优先受偿权作为担保权，就特定工程享有别除权，优先于职工债权。这一结论与非破产程序的顺位一致，体现了担保物权的共通效力。但若工程为破产人的唯一财产，且职工债权数额巨大，法院可依《企业破产法》第六条的清理债务与拯救企业并重的原则，协调处理，不宜机械适用。

（四）与建筑工人工资债权的关系

承包人的优先受偿权与建筑工人自己的工资债权，何者优先？这一问题在实务中较少出现，因工人通常不直接起诉，而由承包人主张。但若工人自行起诉并申请执行，则发生竞合。

本文认为，工人的工资债权应优先于承包人的优先受偿权。理由在于：优先受偿权的正当性来自劳动报酬的保护，若其本身优先于劳动报酬，则手段与目的倒置。此外，工资债权涉及工人生存，其紧迫性强于承包人的经营利益。

操作的路径，是在分配环节保障工人工资。承包人就工程价款优先受偿后，应优先支付工人工资；若承包人未支付，工人可依《保障农民工工资支付条例》主张权利，或者申请从工程款中优先拨付。这一安排使优先受偿权的功能落到实处。

六、行使与处分

（一）十八个月期间的起算

《建设工程解释（一）》第四十一条规定，承包人应当在合理期限内行使建设工程价款优先受偿权，但最长不得超过十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

起算点的确定，是实务中的核心争点。“应当给付之日”并非竣工之日，而是依合同约定或者法律规定，发包人应当支付工程款的日期。合同有约定的，从约定；无约定或者约定不明的，依《建设工程解释（一）》第二十七条确定：建设工程已实际交付的，为交付之日；未交付的，为提交竣工结算文件之日；未交付且未结算的，为当事人起诉之日。

以“应当给付之日”为起点，其理据在于：优先受偿权的行使以工程款债权已届清偿

期为前提，债权未到期，承包人无权主张，期间亦无从起算。这一理解与抵押权“主债权诉讼时效期间”的规则相通。

实务中，有法院以竣工验收之日为起点，理由是工程完工后承包人即应主张权利。此种理解不妥：竣工之后尚有结算、审核、审计等程序，工程款的数额与支付时间均未确定，承包人此时主张权利，缺乏计算依据。

（二）行使方式的扩张

行使优先受偿权的方式，法律未作限定。实务中常见的有：与发包人协议折价、申请拍卖、提起诉讼或者仲裁、在执行程序中主张优先受偿。何种方式构成有效行使，存在争议。

本文主张扩张解释。凡以书面形式向发包人主张优先受偿，或者在诉讼、仲裁中提出优先受偿的请求，或者在执行分配程序中申报优先债权的，均应认定为行使。理由在于：十八个月期间的功能是促使权利人及时行使权利，而非限制其行使方式；只要承包人表达了主张优先受偿的意思，期间即应中断。

但单纯的催告工程款，不构成行使优先受偿权。催告的对象是工程款债权，不是优先受偿权；催告的内容未提及优先受偿的，不能认定承包人已行使该权利。这一区分须在判决中明确，避免争议。

超过十八个月未行使的，权利消灭。消灭的后果，是承包人只能作为普通债权人参与分配。此处的“消灭”是权利本身的消灭，还是优先效力的消灭？本文认为后者：工程款债权仍然存在，只是失去优先顺位。这一理解符合该期间的性质——它限制的是优先效力的存续，而非债权的存续。

（三）执行程序中的实现

优先受偿权的实现，多数发生在执行程序中。承包人取得生效判决确认优先受偿权后，申请执行；执行法院拍卖工程，承包人依判决参与分配。若判决未确认优先受偿权，承包人可在执行分配程序中申报优先债权，由执行法院审查。

执行法院的审查，属于形式审查，仅审查债权凭证是否载明优先受偿。若债权凭证未载明，执行法院通常不予认可，告知承包人另行起诉。这一做法有其道理：优先受偿权涉及实体判断，不宜由执行机构认定。但也导致承包人须另行诉讼，增加成本。

较妥当的做法，是由执行法院组织听证，听取承包人、抵押权人、其他债权人的意见，对优先受偿权作初步认定；当事人有异议的，告知另行诉讼。这一安排兼顾了效率与公正，也与执行异议之诉的功能相衔接。

须注意，优先受偿权的实现以工程折价或者拍卖为前提。若工程不宜折价、拍卖（如涉及公共利益、第三人权利），则优先受偿权无法实现，承包人只能作为普通债权人主张。此时，承包人可依民法典第八百零七条的但书，与发包人协议折价；协议不成的，其

权利转为普通债权。

（四）放弃与限制的效力

《建设工程解释（一）》第四十二条规定，发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有优先受偿权的，人民法院不予支持。

该条的核心，是“损害建筑工人利益”这一要件。若放弃或者限制不损害工人利益，如承包人已足额支付工资、工程款支付有充分保障，则约定有效；若损害工人利益，如承包人尚未支付工资，放弃将导致工资无从保障，则约定无效。

判断的时点，宜以约定作出时为准，兼顾履行时的实际情况。约定时工人工资已支付完毕的，可认定不损害利益；约定时工资未付，即使后来支付，亦应认定损害利益，因约定时的风险已经存在。

效力的后果，是约定对承包人不生效力，承包人仍可主张优先受偿。但约定在发包人与承包人之间仍有约束力，承包人违反约定主张优先受偿的，可能构成违约，须承担违约责任。这一区分使工人利益与合同信守均获保护。

还应指出，优先受偿权的规范密度偏低，是历史形成的。民法典制定时，将该权利原样保留，未作实质修改，其具体规则仍依赖司法解释。这一状况在短期内难以改变，故解释论的任务尤重：法官在适用时，不能仅依条文字面，而应回溯制度目的，以担保功能为基准填补规范空白。这既是裁判的方法，也是法律发展的路径。

七、结语

建设工程价款优先受偿权的解释，长期在“物权”与“债权”的概念之间徘徊，导致范围与顺位的判断缺乏统一基准。本文主张回归担保功能：该权利担保的是已物化于工程的劳动与材料对价，故范围应涵盖工程造价的所有构成项目，排除资金占用成本与违约损失；顺位应依所担保利益的优先性确定，劳动报酬优先于金融债权，消费者生存利益优先于劳动报酬。

这一基准的实益，在于为具体争议提供判断路径。利润是否纳入，取决于其是否属于工程造价的构成；停窝工损失是否纳入，取决于其是费用还是赔偿；利息是否纳入，取决于其是否物化于工程。每一问题都有了可操作的判断标准，而非停留于价值宣示。

对审判者而言，这一基准还有一层实践意义：它使判决说理有了层次。先认定权利主体是否适格，再认定工程是否合格、范围如何，再比较顺位，最后审查期间与处分，四个层次依次展开，结论自然清晰。反之，若将四个问题混在一段中论述，读者无从知晓判决在哪一点上作出了选择。

最后须强调，优先受偿权是特殊保护，不是绝对优先。其优先性来自劳动报酬的生存保障功能，超出了这一功能的范围，即失去优先的正当性。把握这一界限，才能既保护建

筑工人的利益，又不至于损及抵押权人与购房人的合理期待。

参考文献

[1] 《中华人民共和国民法典》第五百三十五条、第八百零七条。
[2] 《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）》（法释〔2020〕25号）第二十七条、第三十五条至第四十三条。
[3] 《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号）。
[4] 住房和城乡建设部、财政部：《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号）。
[5] 《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）。
[6] 最高人民法院民事审判第一庭编著：《最高人民法院建设工程施工合同司法解释（一）理解与适用》，人民法院出版社2021年版。
[7] 王利明：《物权法研究》（下卷），中国人民大学出版社2016年版。
[8] 高圣平：《建设工程价款优先受偿权的性质与效力》，《法学》2021年第6期。