

建设工程价款优先受偿权的性质界定与顺位构造

第八百零七条的解释论

赵跃

(安徽国运律师事务所, 安徽 合肥 230000)

摘要：民法典第八百零七条规定的建设工程价款优先受偿权，性质上属于法定优先权，既非抵押权，亦非留置权。法定优先权的定性，决定了其成立的法定性、顺位的相对性与行使的期限性。成立要件上，主体限于与发包人订立合同的承包人，实际施工人不享有该权利；客体限于建设工程本身，不包括土地使用权；债权范围限于工作人员报酬、材料款等实际支出，不含逾期付款的利息与违约金；期间为十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。顺位上，该权利优先于抵押权与其他债权，但不得对抗已支付全部或者大部分价款并实际占有的消费者买受人；在破产程序中构成别除权，与职工债权的顺位依企业破产法的特别规定处理。行使方式上，协议折价与请求拍卖并行，诉讼与执行均可主张，但不得以调解书直接确认优先权而规避审查。实务中，转包、违法分包、挂靠等情形下的权利归属，应当以合同相对性为基础，辅以代位权的构造解决。

关键词：建设工程价款；优先受偿权；法定优先权；顺位；实际施工人；别除权

中图分类号：D923.6 **文献标识码：**A **文稿编号：**WJLT(2026)04-0025-13

The Nature and Priority Structure of the Contractor's Right to Priority Payment: An Interpretation of Article 807 of the Civil Code

ZHAO Yue

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

Abstract: The contractor's right to priority payment under Article 807 of the Civil Code is a statutory priority right, neither a mortgage nor a lien. This characterization determines its statutory origin, the relativity of its priority, and the time limit for its exercise. As to formation, the holder is limited to the contractor who contracted with the employer; actual constructors hold no such right; the object is the construction itself, excluding the land use right; the claim covers labor remuneration and material costs but not interest or penalties for delayed payment; the period is eighteen months from the date payment falls due. As to priority, the right ranks above mortgages and ordinary claims but cannot defeat a consumer buyer who has paid the full or most of the price and taken possession. In insolvency it operates as a right of separation. The right may be exercised by agreement on valuation or by petition for auction, in litigation or in enforcement, but a mediation agreement may not confirm it so as to circumvent review. In subcontracting, illegal subletting, and affiliation, attribution should rest on privity of contract, supplemented by subrogation.

Key words: construction price; priority right; statutory priority; ranking; actual constructor; right of separation

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，研究方向为民商法学、建设工程与房地产法。

一、问题的提出

建设工程价款优先受偿权，是承包人为保障其工程款债权而享有的、就建设工程折价或者拍卖的价款优先受偿的权利。民法典第八百零七条对此作了规定：发包人未按照约定支付价款的，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，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民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拍卖的价款优先受偿。

该条自合同法第二百八十六条沿袭而来，施行二十余年，争议未曾平息。争议集中在三个层面：其一，性质。该权利究竟是法定抵押权、优先权，还是留置权？其二，顺位。该权利与抵押权、消费者买受人的权利、税收债权之间，何者优先？其三，主体。实际施工人、转包关系中的施工人，是否享有该权利？

三个层面相互关联。性质决定顺位：若定性为抵押权，则顺位依登记先后；若定性为优先权，则顺位由法律直接规定。性质也决定主体：若定性为法定担保物权，则其主体须为担保关系的当事人；若定性为优先权，则其主体须为法律明定的债权人。

本文的基本主张是：该权利是法定优先权，其效力源于法律的直接规定，而非当事人的约定或者登记；其顺位具有相对性，可以对抗抵押权，但不得对抗已支付全部或者大部分价款并实际占有的消费者买受人；其主体限于与发包人订立合同的承包人，实际施工人不享有该权利，只能通过代位权或者突破合同相对性的特别规则寻求救济。

工程价款优先受偿权在破产与重整程序中的行使方式、以及与抵押权的顺位关系，可参见“破产（重整）期间，抵押权人还能行使抵押权吗”一文的梳理；本文不重复具体的操作步骤，只讨论性质、要件、顺位与行使四个问题。

（一）规范依据与制度目的

第八百零七条的规范结构，包含三个层次。第一层是催告：承包人应当催告发包人在合理期限内支付价款。第二层是协议折价：发包人逾期不支付的，承包人可以与发包人协议将工程折价。第三层是请求拍卖：协议不成的，可以请求法院拍卖，并就价款优先受偿。三个层次依次递进，构成完整的行使路径。

制度目的，通说认为有二。其一是保护劳动者。工程款中包含了大量工人的工资，若工程款不能优先受偿，工人的工资即失去保障。其二是保护承包人。承包人在交易中处于弱势，垫资施工、被拖欠工程款是常态；优先受偿权是对其弱势地位的矫正。

两个目的中，第一个更具说服力。因为若仅为保护承包人，则其可以通过抵押权、保证等方式自行保障，无须法律特别规定；唯有保护劳动者，才需要突破债权的平等性，赋予特定的债权以优先的效力。此点，也解释了为何优先受偿的范围限于工作人员报酬与材料款，而不包括利润与利息。

须注意，制度目的对解释的约束。既然目的在于保护劳动者，则解释上应当向劳动者倾斜：范围上，应当包括工人工资；主体上，应当包括实际组织施工的人；程序上，应当简化行使的门槛。但同时，倾斜不得过度，否则将损害其他债权人（包括银行）的合理信赖。

（二）与相关制度的比较

优先权与让与担保、所有权保留等非典型担保，在功能上都有保障债权的作用，但机理不同。让与担保通过移转标的物的所有权来保障债权，其效力依赖当事人的约定与公

示；优先权则直接由法律赋予，无须移转权利，亦无须公示。

优先权与代位权，也常被混淆。代位权是债权人以自己的名义行使债务人的权利，其效果归于债务人；优先权是债权人对特定财产直接主张优先受偿，其效果归于自己。前者是保全债权的工具，后者是实现债权的方式。

须注意，两者可以并用。承包人怠于向发包人主张工程款的，工人可以代位行使；承包人主张优先权的，工人也可以在优先受偿的范围内实现工资债权。并用的意义，在于为劳动者提供多重的救济路径。

（三）实务分歧的梳理

实务的分歧，首先体现在性质上。有的判决称该权利为“法定抵押权”，理由是：其功能与抵押权相同，均是在不动产上设定的担保物权；有的判决称其为“优先权”，理由是：其成立无须登记，效力源于法律；还有判决称其为“法定留置权”，理由是：承包人对工程有占有的事实。

分歧其次体现在顺位上。有的判决认为，该权利优先于一切抵押权，不论登记先后；有的判决认为，该权利仅在抵押权之后受偿，因为抵押权经过登记，具有公示效力；还有判决认为，该权利与抵押权按比例受偿，以平衡各方利益。

分歧还体现在主体上。有的判决认为，实际施工人可以主张优先受偿权，因为其是真正的施工人；有的判决认为，实际施工人不能主张，因为其与发包人之间没有合同关系；还有判决认为，实际施工人可以在发包人欠付工程款的范围内主张，以保护其利益。

分歧的根源，在于对第八百零七条的定位不同。将其定位为担保物权，则须遵循物权法定与公示公信；将其定位为优先权，则其效力由法律直接规定，不受公示的限制。定位不同，结论自然不同。

二、性质的界定

（一）法定抵押权说的检讨

法定抵押权说认为，该权利是法律直接规定的抵押权，无须当事人约定，亦无须登记即可成立。该说的优点在于，可以借用抵押权的规则处理顺位、行使等问题；其弱点在于，与物权法定原则中的公示要求相悖。

抵押权以登记为公示方法，未经登记，不得对抗善意第三人。而建设工程价款优先受偿权无须登记，却可以对抗抵押权人，这与抵押权的公示公信原则不符。若坚持法定抵押权说，则必须解释为何其可以豁免公示，而这一解释难以自洽。

此外，法定抵押权说难以解释该权利的期限性。抵押权的存续期间与主债权的诉讼时效相关，而该权利的行使期间为十八个月，且不因主债权的时效而延长。期限的独立性，表明其不是典型的担保物权。

（二）留置权说的检讨

留置权说认为，承包人对建设工程的占有，类似于承揽人对工作物的占有；发包人不支付价款的，承包人可以留置工程。该说的弱点在于，留置权的客体限于动产，而建设工程是不动产；留置权以占有为要件，而承包人在竣工后往往已丧失占有。

此外，留置权的行使方式是留置标的物，迫使债务人履行；而优先受偿权的行使方式是折价或者拍卖，直接就价款受偿。两者的效力不同：前者是暂缓给付，后者是直接受偿。故留置权说难以成立。

须注意，实务中确有一种情形类似于留置：承包人在竣工后未交付工程，以工程款未付为由拒绝交付。此时承包人的拒绝交付，性质上是同时履行抗辩，而非留置权。两者的区别在于：抗辩权只能暂缓履行，不能直接变价受偿。

（三）优先权说的证成

优先权，是指法律为特定债权人的利益，就特定财产规定其优先于其他债权人受偿的权利。其特征有三：其一，法定性，由法律直接规定，不得由当事人约定；其二，优先性，优先于普通债权，甚至可以优先于担保物权；其三，特定性，仅就特定的财产、特定的债权发生。

以优先权的三个特征衡量第八百零七条，均能吻合。法定性上，该权利由法律直接规定，当事人不得约定创设；优先性上，该权利优先于普通债权与抵押权；特定性上，该权利仅就建设工程的价款、仅就特定的工程发生。

故本文采优先权说，并进一步将其定性为“法定优先权”，以区别于税收优先权、船舶优先权等其他法定优先权。法定优先权的共性，是效力源于法律、无须公示、顺位由法律直接规定；其差异，在于保护的债权不同、标的物不同。

法定优先权的定性，具有三重解释力。其一，解释了为何无须登记即可对抗第三人：因为其效力源于法律，法律的规定即为公示。其二，解释了为何顺位由法律直接规定：因为优先权的顺位不是依登记先后，而是依政策的考量。其三，解释了为何期间独立于主债权：因为优先权的存续有其自身的期间，期间届满，优先性消灭，但债权本身不消灭。

（四）与抵押权的区别

两者在功能上相似，均为保障债权的实现；但在构造上不同。抵押权是约定担保物权，其成立须有抵押合同与登记；优先权是法定权利，其成立只须具备法定的要件，无须约定与登记。

两者在顺位上不同。抵押权的顺位依登记的先后确定；优先权的顺位由法律直接规定，不受登记的影响。故同一工程上既有抵押权又有优先权时，优先权优先，不论抵押权登记在先还是在后。

两者在消灭上不同。抵押权因主债权的消灭、抵押物的灭失、抵押权的实现而消灭；

优先权除上述事由外，还因期间的届满而消灭。期间的独立性，是优先权的重要特征。

三、成立要件

（一）主体要件

主体限于与发包人订立建设工程施工合同的承包人。此点，是合同相对性的要求：优先权是法律赋予承包人的权利，承包人须与发包人有直接的合同关系；无合同关系的施工人，不享有该权利。

须注意，勘察人、设计人是否享有该权利？通说认为不享有。理由是：第八百零七条的主体是“承包人”，而勘察、设计合同的标的是智力成果，不是建设工程本身；其价款与工程的折价、拍卖价款之间，缺乏对应的关系。

装饰装修工程的承包人是否享有？通说认为享有，但以其施工的部分可以单独折价、拍卖为限。若装饰装修与主体工程不可分割，则不宜单独折价、拍卖，优先权难以行使。此点，是客体要件的限制。

（二）客体要件

客体限于建设工程本身，不包括土地使用权。此点，是实务中的重要界限：工程折价或者拍卖时，土地使用权的价值往往占很大比重；若优先权的效力及于土地使用权，则抵押权人的利益将受到严重损害。

故在拍卖时，应当将工程与土地使用权分别估价，优先权仅就工程部分优先受偿；土地使用权部分的价款，按抵押权或者普通债权的顺位分配。此点，是“房地分离”处理规则的具体运用。

须注意，新增的添附部分。承包人对工程的增值部分，是否享有优先权？本文认为，应当区分：因其施工而产生的增值，享有；非因其施工而产生的增值（例如发包人另行装修），不享有。此点，是优先权与对价关系的体现。

（三）公示缺失的弥补

优先权无须登记，第三人难以从公示中知悉其存在。为弥补这一缺陷，实务中形成了若干替代的机制：施工许可的公示、工程款支付担保、以及承包人进场施工的事实状态。

施工许可的公示，使第三人可以查询工程的存在与施工单位；工程款支付担保，使发包人的付款义务有了保障，间接降低了承包人的风险；承包人进场施工的事实，使第三人可以通过现场查看知悉工程款债权的可能。三者共同构成了事实上的公示。

须注意，这些机制不能完全替代登记。公示的缺失，仍然是优先权制度的固有缺陷；其正当性，只能从保护劳动者的政策考量中寻求。故在解释上，应当限缩优先权的范围，避免其过度扩张而损害第三人的信赖。

（四）债权范围

优先受偿的范围，限于工作人员报酬、材料款等实际支出的费用。此点，源于制度目的：优先权保护的是劳动者的工资与材料商的货款，而非承包人的利润。故利润、利息、违约金、赔偿金，均不在优先受偿的范围之内。

须注意，垫资是否在范围内？本文认为，垫资实质是承包人为工程支出的费用，属于实际支出，应当在范围内；但垫资的利息，不属于实际支出，不在范围内。此点，是“本金与孳息”的区分。

实务中，有的承包人将利润、利息、违约金一并主张优先受偿，获得支持。此种做法不当，因为它扩大了优先权的范围，损害了其他债权人的利益。正确的做法，是区分实际支出与非实际支出，仅就前者优先受偿。

（五）期间要件

优先权的行使期间为十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。该期间的性质，通说认为是除斥期间，不适用中止、中断、延长的规定；期间届满，优先权消灭，但债权本身不消灭。

起算点的确定，是实务的难点。“应当给付之日”，依合同约定确定；合同未约定的，依第八百零七条的催告规则确定，即催告后的合理期限届满之日；工程未竣工的，依合同约定的竣工之日；工程被解除合同的，依解除之日。

须注意，分期付款的情形。合同约定分期支付的，各期价款的起算点分别确定；但优先权的行使，应当就全部未付款项一并主张，避免因分期而反复起诉。此点，是诉讼经济的考量。

还须注意，期间的起算与工程结算的关系。发包人拖延结算的，承包人不能以“结算未完成”为由主张期间未起算；此时应当依合同约定的结算期限确定起算点。此点，是防止发包人通过拖延结算规避优先权的行使。

四、顺位的构造

（一）与抵押权的顺位

优先权优先于抵押权。此点，是优先权的核心效力，也是其区别于抵押权的关键。理由在于：优先权所保护的是劳动者的工资，其价值位阶高于银行的债权；且优先权无须登记，银行在放贷时应当预见工程款的存在。

须注意，优先权优先于抵押权，不以其登记为条件。有的银行主张，其抵押权已登记，应当优先于未登记的优先权。此种主张不能成立，因为优先权的效力源于法律，登记并非其成立要件。

实务中，有的判决认为，优先权仅优先于后设立的抵押权，不优先于先设立的抵押

权。此种观点混淆了优先权与抵押权，将优先权的顺位按抵押权的规则处理。正确的做法，是不论抵押权设立的先后，优先权均优先。

（二）与消费者买受人的关系

优先权不得对抗已支付全部或者大部分价款并实际占有房屋的消费者买受人。此点，是最高人民法院相关批复确立的规则，其正当性在于：消费者的生存利益高于承包人的经营利益。

须注意，三个要件须同时具备：其一，主体是消费者，即购买房屋用于居住的自然人，不包括经营者；其二，已支付全部或者大部分价款；其三，已实际占有。三个要件缺一不可，缺一的，不能对抗优先权。

实务中，有的买受人仅签订合同、支付少量定金，即主张对抗优先权。此种主张不能成立，因为其未支付大部分价款，也未实际占有。此点，是要件严格适用的体现。

还须注意，二手房的买受人是否受保护？通说认为不受，因为批复保护的是“消费者买受人”，即从开发商处购买新建商品房的买受人；二手房的买受人从业主处购买，不涉及开发商的债务，无保护的必要。

（三）与一般优先权的竞合

同一财产上可能并存多个法定优先权，例如建设工程价款优先权与船舶优先权、民用航空器优先权。竞合时，其顺位如何确定？法律未设一般规则，须依各优先权的规范目的与公示程度判断。

本文认为，应当采“公示程度优先、政策强度补充”的规则。已办理登记的优先权，优先于未登记的；均未登记的，依其保护利益的重要程度确定，保护生存利益的优先于保护经营利益的。

须注意，同一工程上并存建设工程价款优先权与税收优先权的，如前所述，前者优先。理由是其保护的是劳动者的工资，价值位阶更高；且税收的实现有公权力的保障，无须通过优先受偿强化。

（四）与税收、职工债权的关系

税收债权与优先权的顺位，法律未作明确规定。税收征收管理法第四十五条规定，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之前的，税收优先于抵押权。该条未提及优先权。

本文认为，优先权应当优先于税收债权。理由是：优先权保护的是劳动者的工资，其价值位阶高于税收；且税收债权属于公法债权，其实现有公权力的保障，无须通过优先受偿来强化。

在破产程序中，职工债权与优先权的关系，依企业破产法的规定处理。破产法第一百零九条规定，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；第一百一十三条规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照职工债权、税款、普通债权的顺序清偿。

须注意，建设工程价款优先受偿权在破产中构成别除权，就工程折价或者拍卖的价款优先受偿，不参与破产财产的分配；但其范围仍限于实际支出，超出部分作为普通债权申报。此点，是别除权与普通债权的区分。

（五）与查封、参与分配的关系

工程被查封的，不影响优先权的行使。优先权是实体权利，查封是程序措施；查封不能改变权利的顺位，也不能使普通债权人取得优先的地位。故承包人仍可以主张优先受偿。

在执行程序中，承包人主张优先受偿的，可以提出执行异议，或者申请参与分配。执行法院应当审查其权利是否成立、范围是否适当、期间是否届满；审查成立的，按优先顺位分配。

须注意，参与分配的申请期限。承包人应当在执行程序终结前提出；执行程序终结后提出的，只能另行起诉。此点，是程序安定的要求。

五、行使的方式

（一）协议折价

协议折价，是承包人与发包人协商，将工程折价归承包人所有，以抵偿工程款。协议的性质，是代物清偿；其效力，须经登记方能对抗第三人。

须注意，协议折价不得损害其他债权人的利益。协议的价格明显低于市场价的，其他债权人可以请求撤销；协议损害消费者买受人利益的，买受人可以主张无效。此点，是债权人撤销权在折价协议中的运用。

实务中，有的承包人与发包人通过协议折价，将工程低价转移，规避其他债权人的执行。此种行为，构成恶意串通，协议无效；情节严重的，可能构成拒不执行判决、裁定罪。

（二）请求拍卖

请求拍卖，是承包人向法院提出申请，请求拍卖工程并就价款优先受偿。申请既可以在诉讼中提出，也可以在执行中提出；前者是诉讼请求，后者是执行申请。

须注意，拍卖程序的启动。承包人应当提供优先权成立的证据，包括施工合同、结算文件、催告记录等；法院审查后，认为成立的，裁定拍卖；认为不成立的，驳回申请。

实务中，有的法院要求承包人先取得确认优先权的生效判决，才能启动拍卖。此种做法增加了承包人的负担，且与第八百零七条的文义不符。正确的做法，是在执行程序中一并审查，无须另诉确认。

（三）执行异议之诉中的主张

工程被其他债权人申请执行时，承包人可以提起执行异议之诉，主张优先受偿。其诉讼请求，不是排除执行，而是确认优先顺位；故其性质，是执行异议之诉中的顺位确认之诉。

须注意，诉讼请求的表述。承包人应当请求确认其对工程折价或者拍卖的价款在特定范围内享有优先受偿权，而非请求停止执行。请求排除执行的，法院应当释明变更；释明后仍不变更的，驳回诉讼请求。

实务中，有的承包人提起案外人执行异议之诉，请求解除查封。此种请求不能成立，因为查封是程序措施，优先权是实体权利；优先权的主张，不影响查封的效力，只影响价款的分配。正确的路径，是申请参与分配或者提起顺位确认之诉。

（四）诉讼与执行的衔接

承包人起诉请求支付工程款并确认优先权的，法院应当一并审理。确认优先权的请求，是给付之诉的附随请求，不属于独立的诉讼标的；一并审理，可以避免重复诉讼。

须注意，判决主文的表述。判决应当明确优先受偿的范围与顺位，例如“原告在若干元范围内对某某工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权”。表述不清的，执行时难以操作。

还须注意，调解书的限制。当事人以调解书确认优先权的，法院应当审查其真实性，防止通过调解规避审查、损害其他债权人的利益。未经审查的调解书，不得作为执行依据。

（五）与破产程序的衔接

发包人被受理破产的，承包人的优先权构成别除权。承包人应当向管理人申报债权，并主张别除权；管理人不予确认的，承包人可以提起别除权之诉。

须注意，别除权的行使不受破产程序的集体清偿限制。承包人可以直接请求就工程变价受偿，无须等待破产财产的分配；但变价的方式，应当依破产程序的规定进行。

还须注意，重整程序中的处理。重整期间，别除权的行使应当暂停，以保障重整的进行；重整计划对别除权有调整的，应当经该组表决通过，或者符合强制批准的条件。此点，是重整与清算的差异。

六、实务问题

（一）实际施工人的地位

实际施工人，指转包、违法分包、挂靠等情形下，实际组织施工的人。其与发包人之间没有合同关系，故不享有优先权；但其可以依司法解释的规定，在发包人欠付工程款的范围内，请求发包人承担责任。

须注意，该请求的性质。通说认为，其性质是代位权，即实际施工人代位行使承包人对发包人的债权；故其范围以发包人欠付的工程款为限，且须以承包人对发包人的债权已到期为条件。

实务中，有的实际施工人直接主张优先权，获得支持。此种做法混淆了债权与优先权：优先权是法定的，其主体由法律明定；实际施工人不是承包人，不能享有。正确的路径，是通过代位权取得工程款，再由承包人主张优先权。

（二）挂靠与借用资质

挂靠，指无资质的单位或者个人，借用有资质的施工企业的名义承揽工程。挂靠情形下，施工合同的名义主体是被挂靠人，实际施工的是挂靠人。优先权的主体，应当如何确定？

本文认为，原则上由被挂靠人享有。理由是：合同的名义主体是被挂靠人，其与发包人之间有合同关系；挂靠人不是合同当事人，不享有优先权。但被挂靠人怠于主张的，挂靠人可以代位行使。

须注意，发包人明知挂靠的，合同可能被认定无效。合同无效不影响优先权的成立，因为优先权是法定权利，其成立不以合同有效为前提；但优先受偿的范围，仍限于实际支出。此点，与合同无效后的折价补偿规则相通。

实务中，有的挂靠人直接以自己名义主张优先权，获得支持。此种做法突破了合同相对性，可能损害被挂靠人的利益；正确的做法，是追加被挂靠人为当事人，明确两者的内部关系后再作处理。

（三）转让与代位

工程款债权转让的，优先权是否随之转让？本文认为，应当随之转让。理由是：优先权是债权的从权利，随主债权的转让而转让；受让人取得债权，即取得其附随的优先权。

须注意，转让的通知。债权转让未通知发包人的，对发包人不发生效力；受让人主张优先权的，应当先完成通知。此点，与普通债权转让的规则相同。

还须注意，受让人的限制。若受让人是职业放贷人或者以收购债权为业的机构，其主张优先权的，法院应当审查转让的真实性与对价；以低价收购债权、再主张优先权牟利的，可以按权利滥用处理。

（四）工期延误与违约金抵扣

承包人逾期竣工的，发包人请求违约金；该违约金能否从工程款中抵扣，进而影响优先受偿的范围？本文认为，可以抵扣，但抵扣后的余额才是优先受偿的基数。

理由是：违约金是承包人的债务，与工程款债权构成抵销的关系；抵销后，工程款债权在抵销的范围内消灭，优先权亦相应缩减。此点，与抵销的一般规则一致。

须注意，抵扣的限制。违约金过高的，承包人请求酌减；酌减后的数额，才是抵

扣的基数。此外，发包人主张的质量瑕疵修复费用，也可以在工程款中抵扣，但应当提供证据证明修复的必要性与费用的合理性。

（五）放弃与限制

承包人放弃优先权的，其效力如何？本文认为，放弃有效，但不得损害劳动者的利益。若放弃导致工人工资无法受偿，则该放弃对工人不发生效力；工人可以另行主张。

须注意，放弃的形式。明示的放弃，例如出具放弃声明；默示的放弃，例如在合同中约定“承包人不得主张优先权”。两者均有效，但后者若为格式条款，应当以显著方式提示。

实务中，银行在放贷时往往要求承包人出具放弃优先权的声明。此种声明的效力，应当结合具体情形判断：承包人获得相应对价的，有效；无对价、被迫出具的，可以撤销。此点，是意思自治与公平的平衡。

（六）与质量保证金的抵扣

质量保证金，是发包人从工程款中预留的、用于保证工程质量的部分。其性质，是工程款的组成部分，只是支付附有条件；故其属于优先受偿的范围。

须注意，抵扣的条件。工程在缺陷责任期内出现质量问题的，发包人可以扣除相应的费用；未出现的，应当返还。扣除的部分，不属于优先受偿的范围。

实务中，有的发包人以“质量保证金未到期”为由，拒绝支付全部工程款。此种做法不当：质保金的返还期限届满前，承包人仍可以主张优先受偿，只是范围应当扣除尚未到期的部分。

（七）与代位权的并用

承包人怠于向发包人主张工程款，致使工人的工资无法实现的，工人可以代位行使承包人的债权。代位权的范围，以工人的工资债权为限；行使的效果，归于承包人，再由承包人支付给工人。

须注意，代位权与优先权的顺位不同。代位权行使的是普通债权，其受偿顺位依普通债权的规则确定；优先权则就工程价款优先受偿。故工人在代位取得工程款后，仍可以请求承包人主张优先权，以保障其工资的实现。

实务中，有的工人直接起诉发包人，请求支付工资。此种诉讼的性质，是代位权诉讼；法院应当审查代位权的要件，包括债权的合法性、债务人的怠于行使、以及给债权人造成的损害。要件不备的，驳回诉讼请求。

（八）类案的统一

优先权的裁判尺度，各地差异明显。同样的工程，有的法院确认优先，有的否认；同样的范围，有的包括利润，有的仅限于成本。差异的根源，在于性质与要件的把握不一。

统一的方向，是统一性质、统一要件、统一顺位。性质统一为法定优先权，要件统一为主体、客体、范围、期间四项，顺位统一为优先于抵押权、不得对抗消费者买受人。三者统一，结论自然趋同。

最高人民法院可以通过发布典型案例，明确若干争点：实际施工人的救济路径；挂靠情形下的主体确定；十八个月期间的起算；消费者买受人的认定标准。规则明确，才能减少争议。

还须强调说理的完整。确认优先权的判决，应当说明主体的资格、客体的范围、债权的构成、期间的起算；否认优先权的判决，应当说明哪一项要件不备、为何不备。仅以“不符合条件”一语带过，难以服人。

从更长的时段看，优先权制度的方向，应当是从“事后优先”走向“事前保障”。工程款支付担保、过程结算、工资专用账户等制度的推行，可以使工程款的支付不再依赖事后的优先受偿；优先权则退居为最后的保障。这一转向，既有利于承包人，也有利于其他债权人，是制度演进的合理方向。

需要补充的是，优先权的行使应当兼顾效率。工程的闲置，对各方都是损失；故在审理中应当合理确定审理期限，避免因程序拖延而使工程长期无法变价。效率不是牺牲公正，而是使公正及时实现。

还有一点须说明：优先权的确认不以工程竣工验收为条件。工程未竣工但质量合格的，承包人仍可以主张优先受偿；质量不合格且无法修复的，优先权不予确认。此点，是质量与价款的对价关系在优先权中的体现。

七、结语

建设工程价款优先受偿权的规范构造，可以概括为三句话：性质上，是法定优先权，效力源于法律，无须登记；要件上，主体限于承包人，客体限于工程本身，范围限于实际支出，期间为十八个月；顺位上，优先于抵押权与普通债权，但不得对抗已付大部分价款并占有的消费者买受人。

本文的三个主张，都围绕“法定优先权”的定性展开。定性解决性质问题，要件解决成立问题，顺位解决效力问题。三者依次展开，实务中的分歧便有了统一的基础。

对裁判者而言，这一框架的实益是使审理有了顺序：先审查主体是否为承包人；再审查客体是否属于可折价、拍卖的工程；再审查债权是否属于实际支出；再审查期间是否届满；再确定顺位；最后选择行使方式。六步依次展开，结论自然清晰。

最后须指出，优先权制度的完善，不能仅靠个案的裁判。工程款支付担保、施工过程结算、以及农民工工资专用账户等制度的推行，才是治本之策。司法的功能，在于为这些制度提供最后的保障；保障的边界，应当清晰、稳定、可预期。

参考文献

- [1] 《中华人民共和国民法典》第八百零七条、第八百零八条。
- [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）第三十五条至第四十二条。
- [3] 《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号）。
- [4] 《中华人民共和国企业破产法》第一百零九条、第一百一十三条。
- [5] 王利明：《论建设工程价款优先受偿权的性质》，《法学杂志》2022年第8期。
- [6] 高圣平：《建设工程价款优先受偿权的顺位与行使》，《法律适用》2023年第4期。
- [7] 黄忠：《法定优先权的体系定位》，《中外法学》2021年第5期。