

关于建设工程价款优先受偿权问题的批复

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复 概述

（2002年6月11日最高人民法院审判委员会第1225次会议通过，2002年6月20日最高人民法院公布，自2002年6月27日起施行。）[1] 法释 2002 16号

上海市高级人民法院：

你院沪高法 2001 14号《关于合同法第286条理解与适用问题的请示》收悉。经研究，答复如下：

一、人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，应当依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条的规定，认定建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。

二、消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。

三、建设工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约所造成的损失。

四、建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。

五、本批复第一条至第三条自公布之日起施行，第四条自公布之日起六个月后施行。

此复。

在实务中，如果建设工程为商品房，且在竣工之前发包人（开发商）已经分别与消费者订立房屋买卖合同，在发包人拖欠承包费用时，即可能发生承包人工程价款优先受偿权与消费者权利的冲突。在已经办理产权过户登记的情形下，消费者已经取得房屋所有权，就该房屋而言，工程价款优先受偿权已归于消灭，自不待言。在开发商尚未交房或虽交房但尚未办理产权过户的情形下，该房屋仍属于开发商所有，仍在工程价款优先受偿权的标的物范围内。但考虑到，如果允许承包人行使工程价款优先受偿权，无异于用消费者的资金清偿开发商的债务，等于开发商将自己的债务转嫁给广大消费者，严重违背特殊保护消费者的法律政策，因此应不允许承包人行使工程价款优先受偿权。实质是承包人利益与消费者利益比较，消费者属于生存利益，应当优先，承包人属于经营利益，应退居其次。

最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（2002年6月27日起施行）规定了这种观点。该批复第2条规定：“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人”。