

健全建司法治体系 公正化解工程纠纷

——最高法民一庭庭长陈宜芳就《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（二）》答记者问

本报记者 孙林林

为正确审理建设工程施工合同纠纷案件（以下简称建工案件），依法保护当事人合法权益，维护建筑市场秩序，促进建筑业高质量发展，2026年3月17日，最高人民法院审判委员会第1969次会议审议通过了《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（二）》（以下简称《建工解释二》），并将于2026年6月30日起施行。为准确理解《建工解释二》的内容，记者采访了最高人民法院审判委员会委员、民一庭庭长陈宜芳。

问题一：请您介绍一下《建工解释二》起草的背景和制定中坚持的原则？

答：建筑业是国民经济重要支柱产业。习近平总书记深刻指出：建筑质量事关人民生命财产安全，关系城市未来和传承。党的二十届四中全会通过的“十五五”规划建议提出，建设安全舒适绿色智慧的“好房子”。为深入贯彻习近平法治思想和党的二十届四中全会精神，通过符合法律政策精神和经济规律的裁判规则引领建筑市场主体强化法治意识、责任意识、安全意识，促进建设工程品质提升，服务保障建筑业高质量发展，最高人民法院继《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）》（2020年12月29日发布，以下简称《建工解释一》）发布后，遵循《中华人民共和国民法典》（以下简称民法典）的原则和精神，针对当前建工案件审判实践中的若干重点难点问题，总结审判经验，制发了《建工解释二》。起草过程中，我们坚持问题导向，深入了解市场规则和群众诉求，广泛收集研究案例事例，通过与地方法院、企业行业及主管部门、有关国家机关调研沟通、共同研析等方式，多次征求意见，并向社会公开征求意见。在充分吸收各方有益意见、反复研究论证基础上形成了《建工解释二》，力求准确贯彻立法原意，切实实现定分止争，充分稳定市场预期。

《建工解释二》的制定过程中，我们坚持以下原则：第一，坚决贯彻落实习近平法治思想。深学细悟笃行习近平法治思想，把习近平法治思想作为“纲”和“魂”融入解释制定全过程、各方面。坚持“从政治上看、从法治上办”，运用法治思维和法治方式协同解决建筑领域突出问题。通过司法解释，落实民法典、《中华人民共和国建筑法》（以下简称建筑法）等法律法规关于规范建筑市场秩序、建设工程质量与安全制度等内容。引导相关民事主体遵守《中华人民共和国招标投标法》（以下简称招标投标法）规定的公开公平公正原则，鼓励其在建设工程合同订立、履行和相关建设工程活动中遵守守法、诚信践诺。

第二，服务保障经济社会高质量发展。落实中央经济工作会议必须做到既“放得活”又“管得好”要求，精准有效运用法治手段维护农民工权益，有力保障安全和发展。人民法院审理建工案件，既要处理好发包人和承包人之间的纠纷，又应发挥好规范引领作用，促进建筑业高质量发展，在一个个生动具体的案件中依法确定当事人权利义务，正向激励市场主体遵循法治原则，严守法律法规，确保工程质量，进而促进经济社会高质量发展。

第三，坚持严格公正司法和平等保护。制定司法解释指导各级人民法院公正裁判，循法而行，依法而治。落实“如我在诉”，让司法是非、有温度，让人民群众切实感受到公平正义就在身边。建设工程领域涉及的主体众多，既包括建设单位与建筑施工企业、广大建筑工人、建筑材料供应商，还包括金融企业、建设工程使用人（购房者）等。各方利益诉求不同，人民法院应当依法平等保护，避免偏失。

第四，坚持问题导向和系统观念。服务建筑市场改革，积极回应审判实践中的新问题，解决规则“供给侧”不足。我们从实践中发现真问题，真解决问题。收集整理法官网、案例库和各地法院反映比较集中的问题，坚持系统思维，从民法体系和建筑业高质量发展等方面，系统论证每一条的合理性和必要性，确保务实管用和施行效果。

问题二：请您介绍一下《建工解释二》的主要内容？

答：《建工解释二》共二十三条，除第二十三条是关于施行时间的规定外，其余二十二个条文都是针对司法实践中争议较多的问题作出规定，主要包括以下七个方面内容：

一是维护公平竞争招标投标秩序。民法典第七百九十条规定，建设工程的招标投标活动，应当依照有关法规的规定公开、公平、公正进行。招标投标法第三十二条规定，投标人不得相互串通投标报价，投标人不得与招标人串通投标；第四十三条规定，在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判。《建工解释一》第一条规定，必须招标的建设工程未招标的，建设工程施工合同

（以下简称建工合同）无效，体现了司法解释坚决维护招标投标制度严肃性的鲜明态度。

实践中，有的招标投标存在暗箱操作、围标、串通投标、地方壁垒、低价恶性竞争等问题。投标人相互串通或者与招标人串通、投标人与招标人先行实质性谈判不仅损害了其他投标人利益，也很大程度上影响了公平竞争秩序和全国统一大市场建设。招标人与投标人进行实质性谈判往往采取签订意向书、形成会议纪要甚至补充协议等方式，明显违反招标投标法规定，严重影响招标投标的公开公平公正，甚至严重威胁建设工程质量。通过这些方式中标的，人民法院应予否定。对此，《建工解释二》第二条规定，在确定中标人前，招标人与投标人就实质性内容直接进行谈判订立的合同无效。司法实践中，是否实质性谈判可以从招标人与投标人的先行谈判是否涉及工程范围、工程价款、工程质量等方面把握。

招标投标法第三条规定了必须招标的工程项目，第四十九条规定了必须招标的工程项目未招标的法律责任。为降低企业成本，服务企业高质量发展，2018年国家发展和改革委员会发布《必须招标的工程项目规定》，进一步明确了必须招标的工程项目范围和规模。有些原先属于必须招标的工程项目根据规定不再属于必须招标的项目。对于此类建工合同，如果还在还一律认定无效，既与国家政策调整方向不甚契合，也不利于在法律许可范围内最大程度维护交易安全，还容易逆激励一方当事人滥用效力规则套取利益进而违反诚实信用。所以，我们在严格遵守招标投标法律制度的基础上，尊重政策调整和市场发展实践，对合同订立时必须招标但后来因国家政策调整而在起诉时已不再属于必须招标的项目，在《建工解释二》第一条规定，人民法院不应仅因未招标而认定合同无效。

二是否定建筑施工企业出借资质行为。出借资质通常也称为挂靠，住房和城乡建设部发布的《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》第九条规定，挂靠是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程的行为。建筑施工企业出借资质直接破坏了建筑法规定的建筑施工企业从业资质制度，危及建设工程质量，进而影响人民群众生命财产安全。建筑法第二十六条规定，禁止建筑施工企业超越本企业资质等级许可的业务范围或者以任何形式用其他建筑施工企业的名义承揽工程。禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照，以本企业的名义承揽工程。对于建筑施工企业出借资质行为，人民法院在司法裁判中与行政法相向而行、同向发力，坚决否定出借资质行为效力和寻租空间。《建工解释二》在第三条、第四条、第二十二条对此作了相应规定。

三是严格确保建设工程质量。“百年大计，质量第一”。建筑质量事关人民群众生命财产安全，是人民群众最关心最直接最现实的利益问题。中共中央、国务院印发的《质量强国建设纲要》明确要求强化工程质量保障，全面落实各方主体的工程质量责任。《建工解释二》在处理未完工程价款的结算、当事人就无效合同达成的折价补偿协议的认定、工程质量保证金的返还以及修复费用的确定与支付、工程价款优先受偿权行使以及工程价款债权受让人应否享有优先受偿权等问题上，均明确以建设工程质量合格为基础。比如，解释第十条支持承包人就部分完工工程价款的主张，就要求承包人施工工程质量合格。第十六条针对建设工程质量不符合约定，发包人向承包人主张修复费用时，明确发包人应当通知承包人修复，承包人应当修复至符合约定。发包人未通知承包人修复而直接向承包人主张修复费用的，人民法院不予支持。

四是明确合同无效、解除情形下的处理。建工合同无效、解除后，发包人、承包人等主体间的权利义务如何清结，现行法律作出了原则性规定。民法典第一百五十七条规定，因无效民事法律行为而取得的财产应予返还，不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。第七百九十三条规定，建工合同无效但工程验收合格的，参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人。第五百六十六条规定了合同解除的后果。这些规定明确了在合同无效、解除情形下妥善平衡各方利益的方向。《建工解释二》就相应情形细化了规则。首先，根据民法典第七百九十三条关于建工合同无效后可以参照合同关于工程价款的约定折价补偿承包人的规定，《建工解释二》第十一条明确了可参照“合同关于工程价款的约定”的范围，包括合同约定的工程价款金额、计价方式、支付时间、调整方法和结算方法等相关内容。其次，针对无效合同

纠纷的妥当解决，《建工解释二》第十二条明确无效建工合同当事人主张以其自行达成的折价补偿协议确定双方权利义务，基于当事人意思自治依法予以支持，促进各方当事人争议的一次性解决。第三，针对未完工程质量保证金返还争议，《建工解释二》第十四条依据公平原则，合同无效或者解除且工程未完工的质量保证金的数额以承包人应得工程价款为基数计算，而且质量保证金的返还期限从承包人退场或者合同解除之日起算。第四，针对双方就退场产生的争议，为促进施工正常进行，同时客观公正处理当事人间争议，《建工解释二》第十五条规定承包人应当及时移转施工现场与施工资料，当事人可以依据民事诉讼法第八十四条申请证据保全，及时固定施工界面。

五是明确了固定总价合同价款调整和结算方法。住房和城乡建设部发布的《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》将建工合同按计价方式分为总价合同、单价合同、成本加酬金合同。如果发包人与承包人在施工合同中约定固定总价结算，表明在合同履行过程中人工费及主要建筑材料价格等发生变化的不予调整。在向社会征求意见时，有意见提出如果当事人选择固定单价的，人工费、主要建筑材料市场波动也不应调整，我们研究后采纳了这些意见，在《建工解释二》第九条规定，除非合同另有约定或者属于情势变更的情形，固定价格模式下人工费、材料费不予调整。

固定总价通常适用于合同总价较低、工期较短的工程。固定总价工程未完工时合同被解除，显然不能直接将约定的总价作为发包人应付的工程价款，实践中如何确定此时的工程价款存在不同做法。《建工解释二》第十条规定，采用固定总价的建设工程施工合同解除后，当事人就质量合格的已施工部分工程价款没有约定且不能协商一致的，人民法院可以参照合同订立时建设工程所在地建设行政主管部门发布的计价标准、计价方法或者工程建设领域相关规范，确定承包人已施工部分工程价款占全部工程价款的比例，并以该比例乘以合同约定的固定总价确定承包人已施工部分工程价款。此外采用的比例法来计算，比较清楚了，总体上对双方也比较公平。需要说明的是，如果合同的解除是由于发包人或者承包人的违约行为或者过错所致，那么相对方可以依据民法典第五百六十六条的规定请求其赔偿损失或者承担其他违约责任。

六是促进工程价款及时结算。建筑市场中拖欠工程款的情况时有发生，层层传导直接损害了末端中小企业和建筑工人利益。部分政府投资项目中，有的发包人以审计为由压款、拖款，加大了中小企业负担。2025年修订的《保障中小企业款项支付条例》规定，除法律、行政法规另有规定，机关、事业单位和国有大型企业不得强制要求以审计机关的审计结果作为结算依据。《建工解释二》第十三条在尊重当事人意愿的基础上，依法就此作出规定：第一，未约定以审计结果或者财政评审结论作为工程价款结算依据的，不支持以审计结果或者财政评审结论作为确定工程价款的依据。第二，当事人约定以审计结果或者财政评审结论作为工程价款结算依据的，审计结果或者财政评审结论宜在合理期限内作出。该合理期限，当事人有约定的按照约定确定，没有约定的，人民法院可以综合工程规模和工程造价金额、复杂程度等因素确定，但最长不得超过承包人提交竣工结算文件之日起一年。第三，审计结果或者财政评审结论未在合理期限内出具或者与施工合同约定明显不符的，承包人可以就工程价款申请司法鉴定。

七是明确建设工程价款优先受偿权的行使规则。承包人享有的建设工程价款优先受偿权优先于抵押权和其他债权，具有相当的优先性，其主体、范围、数额、顺位等问题影响抵押权人、其他债权人、商品房消费者等社会公众利益，应稳妥对待优先受偿权行使问题。《建工解释二》立足实现保护承包人权益与发包人其他债权人权益的平衡，促使建筑市场上发包人、承包人、抵押权人及工程价款债权受让人这些重要的主体相互协作、共促发展，明确了相关规则。其中：第十七条根据建筑市场特点，合理细化了建设工程价款优先受偿的范围，明确工程价款优先受偿只限于承包人承建工程的变价款，停工、窝工损失不属于优先受偿范围；第十八条根据民法典第八百零七条的规定及建筑市场实际，界定以折价方式行使优先受偿权应当同时具备工程质量合格、工程可以折价、发包人逾期支付工程价款且经承包人催告后仍未在合理期限内支付、折价金额与折价时工程实际价值基本相当四项条件；第十九条根据民法典、建筑法等规定，列明了认定工程价款债权受让人应否享有优先受偿权应当考虑的因素，即工程是否竣工验收合格、工程价款是否结算、债权转让合同

是否有效、受让人是否已经支付了合理转让款等因素；第二十条基于代位性确定承包人就工程毁损、灭失或者被征收后的保险金、赔偿金或者补偿金可以优先受偿；第二十一条尊重当事人的意思自治，完善了优先受偿权行使期限的起算时间。

问题三：刚才您介绍到建筑施工企业出借资质行为的严重影响和后果，请具体介绍一下《建工解释二》如何规制这种违法行为？

答：正如刚才介绍的，建筑法禁止建筑施工企业以任何形式允许其他单位或者个人以本企业的名义承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。资质借用的表现形式多种多样，包括但不限于：建筑施工企业允许其他单位或者个人使用本企业的资质证书、营业执照；建筑施工企业转让、出借资质证书；名为内部承包、合作经营或联营、个人承包、专业分包或者劳务分包实为资质借用行为。近年来还出现“加盟分公司”形式的资质借用的现象。简言之，出借资质的建筑施工企业只出“名”、不干“活”、还收费。为遏制建筑施工企业资质借用乱象，保证建设工程质量，根据《建工解释二》第三条第一款的规定，人民法院应当认定各种形式的资质借用协议无效，且出借资质的建筑施工企业基于无效的资质借用协议主张借费用、使用费的，不仅一律不予支持，人民法院还应当依照本解释第二十二条规定及时将相关情况、问题线索、证据等通报、移送建设行政主管部门依法查处。

《建工解释一》第一条第一款规定没有资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义订立的建工合同无效。这类合同无效后，借用资质的单位或者个人、出借资质的建筑施工企业企图通过借用资质方式获得有效合同下正常利益的目的，就不能实现。根据《建工解释二》第三条第二款规定，上述情况下，如果建设工程质量合格，借用资质的单位或者个人可以参照其与建筑施工企业就支付工程款项的约定，请求建筑施工企业支付折价补偿款。这实际上一方面阻断了借用资质的单位或者个人当然获得有效合同下的履行利益，另一方面也压实了出借资质的建筑施工企业向借用资质方的责任。对于发包人，司法解释根据其订立合同时是否知道存在资质借用情形，就其责任作出区分。具体讲，如果发包人订立合同时不知道且不当知道存在资质借用情形，发包人就无需直面面对借用资质的单位或者个人，故《建工解释二》第四条第一款规定此时人民法院对借用资质的单位或者个人不予支持。如果借用资质的单位或者个人举证证明发包人对其资质借用情形知道或者应当知道，就可以让发包人面对借用资质的单位或者个人。同时，为了查清案情并一揽子处理发包人与资质借用人、出借人之间的纠纷，《建工解释二》第四条第二款规定此时人民法院应当追加出借资质的建筑施工企业作为第三人参加诉讼，根据发包人支付价款、工程建设等情况，判决发包人直接向借用资质的单位或者个人承担支付折价补偿款的义务。

问题四：我注意到，《建工解释二》第七条规定了资质借用人、接受转包或者违法分包的人代位权，请您谈谈有何考虑？

答：根据民法典第五百三十五条的规定，代位权是指债务人怠于行使其权利，债权人作为保全债权，以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利。借用资质的单位或者个人与出借人之间存在包括资质借用、承包合同订立、工程施工以及款项支付等内容的协议，构成债权债务关系；接受转包或者违法分包的单位或者个人与转包人或者违法分包人更是通过转包合同、违法分包合同建立了转包或者分包关系，双方之间也存在债权债务关系。如果资质出借人、转包人或者违法分包人不向其直接前手即发包人请求支付工程款项，就必然影响后手即资质借用人或者接受转包、违法分包的单位或者个人折价补偿款的实现。《建工解释一》第四十四条规定了接受转包或者违法分包的单位或者个人有代位权，《建工解释二》第七条规定包括借用资质的单位或者个人在内的相关主体依法均享有代位权，实际上拓宽了依法享有代位权的主体范围。这一规定坚持了民法典的原则和制度，规范了对上述相关主体合法权益保护的途径，促使上述相关主体以法治思维和法治方式在法治轨道上实现权利。当然，借用资质的单位或者个人、接受转包或者违法分包的单位或者个人向人民法院提起诉讼时，必须明确是行使代位权，而且应当承担代位权制度下的举证责任。

需要特别说明的是，对违反法律规定直接或者经层层转手间接从承包人处取得工程项目施工的单位或者个人，《建工解释二》不再使用“实际施工人”的表述，而是根据民法典、建筑法等相关法律法规区分情形分别作出规范

清楚的表述，即分别表述为借用资质的单位或者个人，接受转包的单位或者个人，接受违法分包的单位或者个人。主要原因是：一方面，“实际施工人”及相关裁判规则是2019年《保障农民工工资支付条例》、2020年民法典公布前为兜底农民工工资而作出的特殊司法政策安排。对实践中转包、违法分包、层层转包环节中最终实际从事建设施工的农民工，如果简单按照合同相对性原理认为农民工只能向其直接前手（比如施工班组负责人等）主张工资权利，将十分不利于农民工工资及时足额获得清偿。所以，为了在案件中对农民工便捷实现工资权利留出通道，当时相关司法规则就明确实际施工人可以适当突破合同相对性直接向发包人主张权利。2019年《保障农民工工资支付条例》公布后，农民工工资保护有了直接、明确和有效的制度途径，所以当前司法规则的设计应当以促推和协同条例的正确深入实施为着力点。如果允许在法律法规之外继续突破合同性，不仅违反民法典第四百六十五条第二款关于合同相对性的规定，而且会导致各环节中那些并非农民工而是违法承包的主体无序要求发包人、承包人清偿，最终导致有限的偿付资源被截流或分流，真正从事施工的农民工反而缺乏资金保障。另一方面，按照法律法规，合法分包关系中接受分包的施工人员都只能向其前手主张权利，而不能直接向发包人主张权利。如果转包、违法分包等关系的施工人反而可以直接向发包人主张权利，这在客观上将导致负面效果。实务中，已出现合法接受分包的施工人甚至主动要求认定分包合同无效的情形，其目的是为自己“创设”实际施工人身份，进而能够直接向发包人主张权利，实际施工人规则容易被滥用并产生逆向激励。这都表明，既往的实际施工人司法规则需要调整。《建工解释二》第六条规定，接受转包或者违法分包的单位或者个人请求与其没有合同关系的发包人支付折价补偿款或者赔偿损失的，人民法院不予支持。《建工解释一》第四十三条规定与《建工解释二》第六条的规定不一致，按照《建工解释二》第二十三条关于该解释的效力规定，《建工解释一》第四十三条就不再适用。

问题五：《建工解释二》第八条就是您刚才提到的关于农民工工资诉求的直接、明确规定，请您具体谈谈这方面的内容？

答：党中央、国务院历来高度重视解决拖欠农民工工资问题。保障农民工工资及时足额获得工资，是民生工程，也是民心工程。保障农民工工资支付始终是人民法院重要关切，是司法为民的必然要求。2019年12月国务院公布的《保障农民工工资支付条例》确立了“市场主体负责、政府依法监管、社会协同监督，按照源头治理、预防为主、防治结合、标本兼治”的法治治理体系。该条例第四章针对工程建设领域拖欠农民工工资作出特别规定，即因违法发包、转包、违法分包、挂靠、拖欠工程款等导致拖欠农民工工资的，由建设单位、施工总承包单位和分包单位对农民工工资共同负责的制度。这些措施能够较好实现农民工工资及时支付。为促进制度落实，把好事办好，《建工解释二》第八条明确规定了农民工依照上述条例享有工资诉求，在法治轨道上治理拖欠农民工工资问题，使农民工维护工资权利的手段和效能大为增强，切实落实党的二十届四中全会提出的“加大欠薪整治力度”的部署。

条例第二十九条规定因建设单位未按照合同约定及时拨付工程款导致农民工工资拖欠的，建设单位应当以未结清的工程款为限先行垫付被拖欠的农民工工资。这表明，在建设单位未依约拨付工程款导致对农民工欠薪时，建设单位应当在拖欠范围内先行垫付农民工工资。条例第三十条规定分包单位对所招用农民工的实名制管理和工资支付负直接责任；分包单位拖欠农民工工资的，由施工总承包单位先行清偿，再依法进行追偿；建设单位拖欠农民工工资的，由施工总承包单位先行清偿，再依法进行追偿。这表明，施工总承包单位、招用农民工的分包单位对欠付的农民工工资负有先行清偿或者清偿的责任。条例第三十六条和第三十七条规定建设单位违法发包，或者建设工程项目违反国土空间规划、工程建设等法律法规，导致拖欠农民工工资的，建设单位承担清偿责任。第三十六条还规定施工总承包单位违法分包或者出借资质，导致拖欠农民工工资的，承担清偿责任。这表明，建设单位、施工总承包单位存在违法发包、违法分包等情形

的，应当对拖欠的农民工工资承担清偿责任。

本解释第八条切实落实上述条文规定的建设单位、施工总承包单位、分包单位就拖欠的农民工工资先行垫付、先行清偿或者清偿责任，通过明确规则和诉权促使各方严格保护农民工工资权利，更能依法、务实、高效地加强农民工工资权益保障，以利于人民法院与政府相关部门、社会有关方面协同形成根治欠薪的立体化、法治化治理格局。需要强调的是，民事审判应当坚持和发展新时代“枫桥经验”，充分发挥多元解纷方式效能，源头化解矛盾，确保欠薪纠纷及时、实质化解。

问题六：《建工解释二》第十六条涉及到工程质量不符合约定时如何处理，请您介绍一下？

答：民法典第八百零一条规定，因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权请求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责任。第七百九十三条规定，建工合同无效且建设工程质量不合格时，修复后的建设工程经验收合格的，发包人请求承包人承担修复费用。建筑法、建设工程质量管理条例等法律、行政法规同样明确规定，承包人对工程的施工质量负责。因此，建设工程质量不符合合同约定，负责修复、返工或者改建以及承担修复费用是承包人的法定义务。建设工程保修期限内出现质量缺陷，发包人或者房屋建筑所有人通知承包人保修，如承包人不维修也不承担修复义务，发包人可按合同约定从质量保证金中扣除。发包人通知承包人履行修复义务，既有利于明确质量原因及责任，也符合绿色原则，承包人更熟悉施工情况，由其进行修复更经济便捷。

司法实践中，承包人主张工程价款时，有的发包人主张工程质量问题，并要求承包人支付修复费用。发包人未通知承包人履行修复义务，承包人也还没修复的情况下，可否先行要求承包人支付修复费用呢？《建工解释二》第十六条对此不予支持。因为如果先行支付修复费用，如何确定工程质量原因及合理的修复费用数额必然引起争议，通常还会涉及鉴定，这会造成无谓耗费双方的经济资源。更重要的是，发包人先行取得修复费用后如果不将费用用于实际修复，必将影响房屋等建设工程的买受人或者使用人，影响广大人民群众的生命财产安全。所以，目前的规则着眼于督促双方诚信、负责、务实地解决建设工程质量问题。

问题七：建设工程价款优先受偿权是本次司法解释的重点内容之一，工程价款优先受偿权范围、折价以及工程价款债权受让人是否享有优先受偿权都是社会关注的问题，请您深入介绍一下。

答：民法典第八百零七条规定：“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。”该条就建设工程价款优先受偿权作了原则规定，对于权利性质、权利主体、权利范围、行使方式与期限、工程价款债权放弃与转让等问题未作规定。《建工解释二》在总结审判实践经验的基础上进一步明确下列问题。

一是优先受偿权的范围。《建工解释一》第四十条规定，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权的，人民法院不予支持。实践中因发包人原因造成的停工、窝工损失，承包人是否享有优先受偿权存在争议。《建工解释二》第十七条第二款明确，停工、窝工损失不属于优先受偿权的范围。主要考虑是，停工、窝工损失本质上属于违约金、损害赔偿金范畴，过于宽泛的优先受偿权范围会在更大范围内影响发包人的其他债权人利益，损害交易安全。另外，实践中有的法院在判决主文中不明确优先受偿权对应的具体工程，导致执行过程中当事人产生争议，既影响执行效率，又容易衍生其他诉讼，增加了当事人诉累，应当避免。因此，《建工解释二》第十七条第一款规定人民法院要在判决主文中明确承包人享有优先受偿权的数额及相应工程。

二是以工程折价方式行使优先受偿权的条件。实务中，因发包人建设资金不足导致工程价款无法支付，有的发包人会与承包人签订以房抵款协议。

➡ 下转第七版