

材料涨价遭遇固定价格,如何破解调差僵局?

□张旗 叶海

编者按:近期,钢材、水泥、砂石、混凝土等建材价格持续上涨。为此,多地建设工程造价管理部门发布建筑材料波动风险预警,呼吁建设各方主体在投标报价、合同签订、材料采购等过程中充分考虑材料上涨因素,及时采取有效措施,积极防范因价格上涨带来的工程造价风险。

近年来,建材价格上涨情况屡有发生,发承包双方如何合理分摊材料价格风险,尽可能减少由于材料价格的大幅波动给发承包双方带来的经济损失?建筑业企业如何更好地应对市场波动,维护自身的合法权益?

本报特约建设工程领域的法律专家,从不同角度进行探讨,本专版将分次刊出相关观点和建议,供读者学习、参考。

目前国内工程承包合同采用固定价格(包括固定总价、固定单价)方式的情形较为常见。部分发包人利用招投标、缔约阶段的优势地位,极尽所能地“优化”合同计价条款,将建设期间材料价格上涨的风险尽量转移至承包人单方承担。如某些EPC合同约定合同总价为包死价,除非发包人提出变更影响合同价格,否则任何一方绝对不予调整。

2018年以来,环保政策的升级引起砂石等建筑原材料价格大幅上涨;当下,国内钢材价格飙涨,螺纹钢期货一度突破6000关口,成为近10年来新高。众多承包人直呼亏损惨重,纷纷向发包人寻求价格调整。但在固定价格的合同条件下,除非双方事先对材料价格异常波动的情形作出特殊约定,否则很难就巨额价差调整达成一致意见。那么,面对如此僵局,是否必然无解,笔者尝试从以下方面进行论证。

常见操作及法律分析

(一)地方主管部门发布指导意见,倡导协商调差并变更合同

早在2007、2008年,因人工、材料、台班价格出现持续大幅度的涨落,全国多个省份的住建部门“就出台文件,就“合同中未明确或强行约定承包人承担全部风险”的问题作出明确规定,要求发承包双方需签订补充协议,进行价差调整。

从法律性质来看,地方住建部门发布的调价意见,属于行政部门发布的指导性意见,不具有强制性。在发承包双方未协商一致的情况下,不能变更双方现有合同约定。在双方产生争议时,通常也不能作为人民法院适用的依据。

如济南市住建委在2018年1月30日发布的《关于加强工程建设材料价格风险控制有关事项的通知》规定,合同中已经采用无限风险,所有风险等表述对材料价格风险进行明确约定的,发承包双方“可在协商基础上”调整工程造价,并签订补充协议。

又如广东省住房和城乡建设厅在《关于加强建筑工程材料价格风险管控的指导意见》(粤建建函[2018]2058号)中也规定,涉及建设工程人工、材料、施工机具台班价格波动异常,超出发承包双方按以往经验所能预见与避免的范围和承担的风险的,可参照《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)第9.2.8条原则“重新协商”合同价款调整方法。

从两个文件即可看出,政府调价文件是作为发承包调价提供指导意见,最终是否调价仍应由合同双方协商确定。个别地方政府出具的强制性调价意见,涉嫌以行政权力干涉民事权利,合法性存疑。虽然承包人可以将指导文件作为与发包人协商变更合同的重要依据,但若协商不成,发包人也没有执行指导文件的义务。

(二)承包人主张“情势变更”请求变更合同

若发包人与承包人未在施工合同文本中就市场价格变动约定价格调整条款,或签订的是固定价格合同且约定不得再调整价格的,则根据案例案情情况,承包人未对主材上涨,通常会援引“情势变更原则”要求调价。但司法审判实践中,法院

通常认为主材价格上涨属于商业风险,因此极少数人会支持以情势变更为由进行调价的请求。关于情势变更规则理解,简要分析如下:

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释(二)》第二十六条,对情势变更原则的适用作了具体规定,“合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的,当事人请求人民法院变更或者解除合同,人民法院应当根据公平原则,并结合案件的实际情形确定是否变更或者解除。”司法解释的上述规定确立了司法实务中情势变更原则的适用标准。情势变更原则,实质上系赋予了人民法院直接干预合同关系的裁判权,系用国家公权介入契约私权,人民法院应当严格审查,审慎适用。依照上述司法解释的规定,情势变更原则的适用需符合如下条件:1.须客观情况发生了使合同基础改变或者丧失的重大变化;2.须该客观情况的重大变化是当事人在订立合同时无法预见、非不可抗力造成且不属于商业风险;3.须客观情况发生重大变化,导致合同履行显失公平或者合同目的不能实现;4.须客观情况发生于合同成立之后,终止之前。

《最高人民法院关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》(法发[2009]40号)第一条第3款规定,“情势变更是当事人在缔约时无法预见的非市场系统固有的风险。人民法院在判断某种重大客观变化是否属于情势变更时,应当注意衡量风险类型是否属于社会一般观念上的事先无法预见,风险程度是否远远超出正常人的合理预期,风险是否可以防范和控制,交易性质是否属于通常的‘高风险高收益’范围等因素,并结合市场的具体情况,在个案中识别情势变更和商业风险。”由此可见,情势变更应区别于商业风险,情势变更涉及的重大变化应超出一般商业风险的范畴。

《民法典》实施之后,情势变更规则发生了若干变化,条文表述见第五百三十三条,“合同成立后,合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化,继续履行合同对于当事人一方明显不公平的,受不利影响的当事人可以与对方重新协商;在合理期限内协商不成的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情形,根据公平原则变更或者解除合同。”但截至本文发布之日,笔者尚未见到裁判文书中关于民法典下情势变更规则的最新版解读。

实践中,争议较大的是对于“可预见性”以及“商业风险”的判断。以下选取典型案例中的法院裁判观点进行阐述:

1.关于主要材料价格上涨是否属于订立合同时不可预见。

在山东天成水利建设有限公司与深圳市宝安区福海街道办事处建设工程施工合同纠纷案【[2019]粤0306民初5241号】中,深圳市宝安区人民法院认为:

近年来,建设工程主要材料的市场价格一直处于波动较大的状态,整体呈现出自2015年年间价格下跌盘整又回升复位并上涨的抛物线趋势。案涉工程涉及的主要材料较多,以双方认可的圆钢、螺纹钢、角钢、钢板为例,从深圳市住房和城乡建设局官方网站公布的《深圳建设工程价格信息》看,2016年1月至2019年1

月期间上述材料的市场价格表现为逐步增长的态势,2016年材料价格大幅攀升,2017年起涨势有所放缓;其中圆钢(盘元)(HPB300、Φ6.5—10毫米)、螺纹钢Ⅲ级(HRB400、Φ10毫米)、角钢(综合)、钢板(Q235B、8毫米)在2016年1月至12月期间的涨幅分别达50%、49.8%、37.04%、39.29%,在2016年12月至2019年1月两年期间的涨幅为24.31%、24.01%、31.59%、24.59%。天成公司于2016年10月公开投标,于同年12月与福海办事处订立《深圳市建设工程施工(单价)合同》,当年主要材料价格已经位价攀升,且涨幅异常明显,而后在合同履行期间材料价格持续上涨。可见,案涉工程主要材料市场价格的上漲表现为一个逐步演变的过程,并非是短期内令市场主体猝不及防的突变,材料价格上涨是大概率事件,并非难以预料。在材料市场价格的演变过程中,参与市场竞争的市场主体应当对市场风险存在一定程度的预见和判断。天成公司作为一家成立于1994年6月,且具备水利水电工程施工总承包一级建筑企业资质专业的专业建筑公司,长期从事建筑行业,而钢材等主要建材的市场属性一直表现活跃,价格长期大幅波动,天成公司对主要材料价格的上涨应有能力预见并作出合理应对。

2.主要材料价格上涨是否属于商业风险。

在【2019】粤0306民初5241号案中,法院分析如下:

按照通常观点,商业风险系市场主体从事商业活动的固有风险,系由市场活动的各种不确定因素所引起,而给市场主体带来获利机会或损失可能的客观经济现象。对于建设工程施工合同纠纷关系而言,发包人、承包人作为从事商事活动的主体,同样面临市场经营风险。在包工包料的承包模式下,主要建筑材料价格的涨跌直接影响承包人获利或亏损的程度,承包人存在价格风险。建材价格受原材料价格、市场供求关系、通货膨胀幅度、政策调整等多方面因素的影响和制约,案涉钢材等主要材料的价格在市场流通环节长期处于大幅波动状态,并整体呈现上涨趋势,其价格上涨的风险程度并非不可预见亦未远远超出普通建筑企业的合理预期。另外,材料价格的涨跌对各商业主体的影响状况还取决于各商业主体各自的应变能力和经营水平,价格上涨的风险并非完全不可防范、控制,天成公司系一家大型建筑企业理应具备一定的风险防范意识和能力,在合同履行过程中可以通过采取签约后签订大宗材料采购合同分批供货等方式锁定材料价格,进行风险防控。故,本院认为,主要建筑材料价格的上涨,并非远超正常预期,并非不可防范和控制,应属商业风险范围,不宜认定为情势变更。

(三)法院基于公平原则对于合理调价的引导

虽然我们看到诸多承包人试图适用“情势变更”规则的失败案例,但我们也可以看到相关法院追求合理分担社会指引效果,倡导当事人双方合理分担涨价风险的努力。以下列举相关法院的指导意见及典型案例。

《北京市高级人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件若干疑难问题的解答》(京高法[2012]245号)第12条规定,建设工程施工合同约定价格款实行固定价结算,在实际履行过程中,钢材、木材、水泥、混凝土等对工程造价影响较大的主要建筑材料价格发生重大变化,超出了正常市场风险的范围,合同对建材价格变动风险负担有约定的,原则

上依照其约定处理;没有约定或约定不明,该当事人要求调整工程价款的,可在市场风险范围和幅度之外酌量予以支持;具体数额可以委托鉴定机构参照施工地建设行政主管部门关于处理建材差价问题的意见予以确定。因一方当事人原因导致工期延误或建筑材料供应时间延误的,在此期间内的建材差价部分工程款,由过错方予以承担。

安徽省高级人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的指导意见(二)》(2013年12月23日)第十五条,建设工程施工合同履行过程中,人工、材料、机械费用出现波动,合同有约定的,按照约定处理;合同无约定,当事人又不能协商一致的,参照建设行政主管部门的规定或者行业规范处理。因工期延误导致上述费用增加造成损失的,由导致工期延误的一方承担;双方对工期延误均有过错的,应当各自承担相应的责任。

广东省源天工程公司、河南海星高速公路发展有限公司、河南高速公路发展有限责任公司、河南省大河筑路有限公司建设工程施工合同纠纷案(2013)豫法民二终字第73号中,河南高院认为,虽然施工合同中约定,合同期内不调价,但市场材料价格变动为实际波动。河南省交通工程定额站作为我省高速公路定额造价管理部门,多次发布文件要求在高速公路项目建设中,建设单位应在招标文件及合同中对材料价格涨跌差价调整方法作出明确约定,并对原施工合同条款中规定的由于材料价格涨落因素影响对合同价格不予调整或没有明确调整方法的,提出了具体的调整价差费用计算公式及业主和施工单位的承担比例。本案查明,柴油、重油和石粉的投标单价较施工时单价均有大幅上涨,且涨幅超过10%,符合河南省交通工程定额站在《关于调整在建高速公路建设项目材料价格的指导意见》中规定的应予调整材料品种及价格调整情形,故结合本案实际情况,依据公平原则,应予调整材料价差。

九江庆腾五金工业有限公司与德安县第三建筑公司建设工程施工合同纠纷再案(2014)赣民提字第6号中,江西高院认为,《施工补充合同》约定的763元/平方米的固定单价乘以建筑面积计算的工程造价远远低于按市场定额计算的工程造价,一审基于公平原则,酌定按943元/平方米固定单价进行结算并无不当,应予维持。

律师观点

(一)从发包人角度

尽管争议频发,有些发包人仍可能会基于控制投资考虑,倾向于将材料价格波动的风险转移给承包人。但是律师认为,从发包人的角度,这可能导致总成本更高,如若所有承包人均均为理性人,承包人将设立价格风险金(或风险对应的利润)来应对整个合同期限内的材料价格上涨。随着时间的推移,这将导致相同工程的平均价格水平变得更高。

基于工程行业竞争激烈,规范程度不高的现状,如果发包人是期望承包人在投标或合同签订时不理性,不考虑材料价格波动情况,那么发包人也要意识到,在材料价格大幅上涨导致承包人利益受到较大影响时,承包人也有可能不理性,可能因争议导致对工程工期、质量、安全等因素造成负面影响。故从项目整体上来看,发包人未必能因将材料价格波动风险转移给承包人而受益;特别对于经营性的项目,因材料调价问题导致争议而影响工期,发包人的损失

可能会更大。

故律师建议,对于工期较长的项目,发包人在设置工程承包合同条款时应设定材料价格调整条款,合理确定风险承担方式和主体,如在合同履行过程中遇到波动情形,可直接适用该条款。目前主管部门发布的规范性文件以及合同范本中,均都要求在合同中设定一定的价格调整机制。

例如《建设工程施工发承包与承包计价管理办法》第十三条规定,发承包双方在确定合同价款时,应当考虑市场环境和生产要素价格变化对合同价款的影响。对于EPC工程总承包项目,《房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法》(建市规[2019]12号)第十五条第二款规定,建设单位承担的风险主要包括“主要工程材料、设备、人工价格与招标时基期价相比,波动幅度超过合同约定幅度的部分”。

住建部发布的《建设工程施工合同(示范文本)》(GF—2017—0201)通用条款、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)有明确规定合同价款因价格波动的调整方式。

此外,材料价格波动调整条款在国际工程项目中也是常见的,在FIDIC合同文本(2017版)通用条款中均有类似条款;亚洲开发银行对于其贷款项目,在《价格调整采购指南说明》(2018年6月)2.3条中指出:“交货期限或完成期限越长,合同组成部分市场价格发生变化的可能性就越大。例如,由于工程成本直接取决于成本因素,因此这也会影响工程合同的总成本。因此,亚行执行一项基本指南,即交付期限或完成期限超过18个月的任何合同应包含适当的价格调整条款。”

(二)从承包人角度

作为承包人,如果已经陷入调差僵局,可以从以下几个方面考虑工作策略:

1.把协商作为向发包人主张调价的主要方式。

虽然政府的调价文件并不能作为强制性文件,但可作为双方协商的政策依据,属于调价的合理性支撑。毕竟,主管部门基于行业的特殊性、相关专业知识和行业惯例对于是否属于情势变更以及是否属于应当对材料价格进行调整的客观情况所作出的专业认定,各方主体还是可能予以充分考虑的。

2.锁定合同价格风险范围,对于风险范围外的费用大胆索赔。

固定价格之下,必有价格风险范围。以招投标为例,承包人根据发包人招标文件规定的招标范围,评估完成发标人当时需求所付出的合理工作进行投标报价,最终根据中标价形成合同总价。承包人的投标价格仅能覆盖招投标阶段所能预见的合理风险。因此,合同约定结算程序,结算价需要根据实际履行情况确定,并增加设计变更及现场签证等调价情形。因此,一旦发生符合合同精神及法律规定的价格调整情形,双方均有权协商调整合同价格,签约合同价(包括总价及单价)并非一成不变。

若发包人以“固定价格风险包干”为由,认为一切价格变动的因素均应当由承包人优先考虑并固定在签约合同价格中,则属于对于工程计价规则中价格风险范围的认识偏差。如《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)第3.4.1规定:“建设工程发承包,必须在招标文件、合同中明确计价中的风险内容及其范围,不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及范围。”

3.发包人出现违约情形的,可以主张违约责任实现调价目的。

需要注意的是,如果由于发包人原因导致工期延迟(例如:由于项目征地影响导致开工时间推迟),对于在延迟工期内的材料价格上涨,承包人有权利要求业主赔偿工期延迟期限内费用上涨的价格差额损失,不需要主张“情势变更”。但需提示的是,承包人选择违约责任作为调差索赔的突破口时,需要对因发包人原因导致工期延误或建筑材料供应时间延误,以及延误导致上述费用增加造成的损失进行充分举证。

【相关案例】福建章诚隆建设工程有限公司与厦门经济特区房地产开发集团有限公司建设工程施工合同纠纷案(2014)民抗字第80号。

【裁判要旨】非承包人原因导致工程延期开工,建设厅发布人工费调整文件对人工费调整的,承包人有权就延期开工期限内造成的人工费损失要求发包人予以赔偿,但承包人需举证证明该损失所对应的工程量。若承包人未能举证证明因推迟开工而导致其人工费损失所对应的工程量,应承担举证不能的法律后果。

中建五局工业设备安装有限公司与亨特陶业(中国)有限公司建设工程施工合同纠纷案——江苏省高级人民法院王蔚(2014)苏民终字第0219号。

【裁判要旨】根据原审鉴定机构的鉴定意见,由于施工许可证拖延开工时间造成的材料补差为2485516元,该部分的费用经鉴定系由于施工许可证拖延开工时间形成,故在此期间而产生的材料价差理应由责任方亨特公司承担,亨特公司上诉认为案涉工程不存在因施工许可证原因而导致工程存在材差,但未举出足以推翻该鉴定意见的反驳证据,故本院不予支持。

4.协商将争议提交仲裁解决。

如合同对风险分担有明确具体约定,法院一般会认为价格上涨处于当事人合理预见范围内,属于特定情况下的广义上的正常商业风险。虽然“情势变更”原则可以作为总包方向业主张调价的法律依据,但实践中,是否会被法院接受仍存在较大的不确定性。尤其是当发承包双方在合同中已对价格风险进行约定的情况下,承包方要求调价将更加困难。

如果条件允许,承包人尽可能与发包人协商将争议解决方式调整为仲裁。一方面,仲裁机构对于纠纷的处理不需要执行诉讼程序中情势变更规则的层报制度;另一方面,仲裁庭对于当事人之间利益衡平的裁量自由度相对更大。承包人在争议解决程序中,亦可考虑将公平原则与情势变更规则并行主张。

作者单位:泰和泰(深圳)律师事务所

建筑法苑

主 编:何梦吉
本报建设法律
咨询服务工作室

联系电话:021-63212799
传 真:021-63210873
地 址:上海普陀区路588号18楼
邮 编:200433
E-mail:652016115@qq.com
联 系 人:何梦吉

实现建设工程优先受偿权的阻扰因素及其应对措施分析

□邓坤方

不宜折价、拍卖的情形

《司法解释》第三十五条规定:与发包人订立建设工程施工合同的承包人,依据民法典第八百零七条的规定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。《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。为此,不难看出,人民法院是否支持优先受偿权,首先得看该建设工程是否适宜折价或拍卖。

最高人民法院在2019年的原《司法解释二》理解与实用中曾明确:违章建筑和工程质量不合格且难以修复,合同目的无法实现的建筑,以及法律规定的其他情形属于建设工程不宜折价、拍卖的情形。

如导致建筑违章之由得以清除,使违章建筑成为合法建筑,则该建筑不再属于不宜折价及拍卖之建筑。

质量不合格的工程,承包人不享有请求发包人支付工程价款的权利。同时,《司法解释一》第十三条规定:发包人具有

下列情形之一,造成建设工程质量缺陷的,应担过错责任:

(一)提供的设计有缺陷;
(二)提供或指定购买的材料、建筑构配件、设备不符合强制性标准;
(三)直接指定分包人分包专业工程。承包人有过错的,也应当承担相应的过错责任。

法律、行政法规规定的其他情形,最高人民法院:对于不适合抵押的财产,更不宜通过折价、拍卖的方式进行转让。故对于学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体、教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施范围内的建设工程属于法律规定的不宜折价、拍卖的情形。承包人对其非公益设施内的建设工程也难以获得优先受偿权。

事实上,在建筑市场上,对基于公益目的的学校、幼儿园、医院等建设项目工程欠款最终都能得到较好解决。对于违章建筑应尽量采取措施让其合法化。同时承包人应加强质量管理,对质量瑕疵采取措施予以修复,以最大限度化解相应风险。

发包人对建设工程不具备所有权的

情形

近年来,由于政府工程常常采取

BT、BOT、PPP 等模式建设,其发包人往往是建设工程的代建方,对建设工程不具有所有权。因此,在此类案件中,法院往往不支持建设工程的优先受偿权。

在我们多次遇到的政府安置房案例中,虽然政府安居工程未明确列入法律、法规规定的不宜折价、拍卖的情形,但法院往往认定其为不宜折价、拍卖的情形。甚至连其不属于公益性质的附属商铺、车库也因其所有权不属于发包人而被认定为不宜折价、拍卖的情形。

事实上,虽然在此类建筑工程中,发标人不是建设工程的所有权人,但发标人是项目代建方,其需将竣工后的项目移交建设单位,而由建设单位向发包人支付回购价款。因此,承包人较好的选择是对此回购价款享有优先受偿权。这样容易得到人民法院的支持。因为,根据《民法典》第八百零七条规定的实现方式为折价、拍卖等,而折价、拍卖将是案涉建设工程转移为货币的行为,对回购价款主张优先受偿权的与建设工程通过折价或拍卖实现货币化并无实质差异,也不违反建设工程优先受偿权相关法律规定和立法目的。

同时我们也可以对其经营收入或租金等主张相应权利。

未竣工工程的折价、拍卖价值过小的情形

已取得优先受偿权的质量合格未竣工工程往往难以实现或难以全部实现优先受偿权。未竣工往往是由于发包人资金链断裂、没有资金继续进行建设,而造成“烂尾楼”等现象。而“烂尾楼”所在土地往往被发包人用于抵押贷款,拍卖时如分别作价予以拍卖,“烂尾楼”价值偏小,承包人难以收回工程价款。

如原规划是商业楼宇,发包人进入破产重整程序时,重整投资人往往会改变规划,将商业用地变为住宅用地,从而使承包人所承建的未竣工工程价值更低,更难以收回工程价款。

在审判实务中我们能看到有法官判决“就该项目优先受偿”,但在实施过程中,更多人相信应该只就承包人施工部分优先受偿。从建设工程优先受偿权的立法目的来看,更多是关乎社会公平正义,切实维护农民工的合法权益,“就整个项目优先受偿”能更好地维护社会稳定和谐,也更符合未竣工且质量合格工程的实际情况。因此,笔者希望看到更多这样的判例。

承包人所承建的建设工程已被销售的情形

承包人所承建的建设工程往往在施

工过程中就已取得预售许可开始销售,而基于发、承包人之合作关系,往往是在建设工程已被销售或大部分已被销售的情形下,承包人才起诉发包人。因此,即使承包人获得优先受偿权也难以实现其收回工程款的目的。

建设工程销售后,导致同一建设工程上存在更多权利。虽然建设工程优先受偿权优于抵押权和其他债权,但商品房的购买方作为消费者的权利又优于承包人的建设工程优先受偿权。“交付商品房的全部或者大部分款项”的消费者即可获得优先保护。甚至某些不良发包人故意利用此情形将部分资产备案给相关利益人,造成“虚假销售”以对抗发包人。

承包入及执行法官在执行过程中应深入调查,严格结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封扣押冻结财产的规定》(法释[2004]15号)和《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》(法释[2015]10号)两司法解释,根据入住率、付款凭证等情况认真甄别“虚假销售”以最大程度地保护承包人的合法权益。

承包入更应该在施工过程中加强风险管控,要求发包人提供投资人或在建工程资产担保,以更好地保障自身的权益。

当然,在实现建设工程优先受偿权的过程中,肯定还会有诸如发包人破产、轮候查封解除等更多、更为复杂的阻扰因素,但笔者希望在法制中国建设的今天,谨遵该项立法目的,一定会迎来更加秩序井然、健康发展的建筑市场。