

## 建筑法治文化漫谈

## 描摹建筑与法治的交融图景

□沈定成

## 一、法治的建筑维度：空间中的法治精神

法治从来不是抽象的口号，它需要被看见、被感知、被体验。而建筑，正是法治走向公众的重要媒介。从古至今，随着建筑的不断演进——从古代城池、官署、仓廩、津梁，到现代公共建筑与基础设施——建筑早已超越基本的实用范畴，深度融入特定社会结构与意识形态。每一处构筑物背后，都隐藏着并体现关于权力与秩序、权利与责任的法治逻辑。

一是体现在权力的约束与监督上。从古代官署衙门前的“申明亭”“旌善亭”，到衙内大堂上“明镜高悬”的匾额，这些建筑构件与空间布局，传递着对公正不阿的渴望和对贪腐昏聩的警示。它们用空间语言宣告：权力行使应当在公众目光之下。

二是体现在正义的庄严与权威上。近代法院建筑的高台阶、大柱廊、厚重墙体，通过自身的体量与秩序感，营造出超越日常的庄严氛围，使每一位进入者自然生发对法律的敬畏之心。

三是体现在权利的昭示与保障上。

当代法治文化广场、宪法主题公园、公共法律服务中心、法律服务集聚区综合服务中心等公共建筑的亲民设计，表达了权利本位与公共服务的理念。开放的空间、平等的进入，无声宣告：法律为人民而存在。

## 二、建筑的法治维度：制度中的建筑秩序

从《周礼·考工记》中的营国制度，到《大唐六典》对工程营造的严格规定，再到今天《中华人民共和国城乡规划法》（简称《城乡规划法》）、《中华人民共和国城乡规划法》（简称《城乡规划法》）、《建设工程质量管理条例》等构成的现代建筑法律体系，建筑从来不是自由生长，而是在审批、许可、招标、监理、验收、保修等法定程序中完成的。

古代建筑上的“物勒工名”制度，在构件上刻印工匠与监造者姓名，既是质量追溯手段，更是责任伦理的空间铭刻。唐代营缮制度中“三年保修、十年保固”的责任理念，堪称早期工程质量的雏形。由此可见，中华优秀传统文化法律文化中，礼法秩序在建筑中的空间表达、工程责任的古老智慧，都可以与现

代建筑法、工程法制度相融合，实现创造性转化与创新性发展。近代以来，伴随法治现代化进程，我国建筑领域的法律制度体系逐步完善，形成了以《城乡规划法》与《建筑法》为核心，以《民法典》合同编及招标投标、工程质量、安全生产等相关法律法规为支撑的制度框架。其中，《城乡规划法》从空间管控与用途管制出发，规范建设活动的布局与合规性；《建筑法》则聚焦施工环节，明确市场准入、许可管理、承包发包、质量责任与安全生产要求。虽然我国尚未制定独立的“工程法”，但围绕工程合同、工期索赔、价款结算、质量争议、保险与担保等内容，已形成一套贯穿项目全生命周期的工程法律体系。

对于建筑遗产保护而言，这套法律体系同样构成其制度基础。无论是新建工程还是遗产修缮，都必须依法完成审批、招标、施工与验收等程序。在此基础上，《中华人民共和国文物保护法》（简称《文物保护法》）对遗产保护提出了“不改变原状”等特殊要求，而工程法中的合同管理与风险分配机制，则直接影响保护工作的质量与可持续性。同时，城乡规划层面的历史文化街区、名

镇名村和文物保护单位保护规划，为遗产保护提供了强制性的空间依据。三者共同构筑起建筑遗产保护的法治底线与制度保障。

## 三、双向互动的有机体：以法护建，以筑弘法

党的二十大报告首次用专章部署全面依法治国工作，提出“弘扬社会主义核心价值观，传承中华优秀传统文化”，为我们坚定历史自信、文化自信、法治自信，坚持走中国特色社会主义法治道路指明了方向。通过法治保障中国特色建筑风貌传承，挖掘建筑中的中华法理智慧，正是增强历史自信、文化自信、法治自信的有效路径。可见，法治的建筑维度与建筑的法治维度并非彼此孤立，而是体现为“以法护建、以筑弘法”这样相互支撑、双向互动的有机整体。

以法护建，应严格遵守《建筑法》《文物保护法》《建设工程质量管理条例》及相关工程法规，确保每一处承载法治记忆的建筑遗产得到科学修缮与合法利用，防止“建设性破坏”与“保护性破坏”，用法律制度守护建筑遗产的真实性与完整性，为法治精神的物质载体

提供坚实保障。同时，也要在工程建设实践中总结经验，推动建筑法与工程法的不断完善，积极回应绿色建筑、智能建造、城市更新等新兴议题。

以筑弘法，应在城乡建设中，有意识地运用建筑语言和空间设计，将法治元素融入公共建筑、城市雕塑、社区景观之中。历史建筑遗产本身也可通过保护性修缮与活化利用，被打造成法治文化博物馆、青少年法治研学基地，成为讲述法治故事的生动课堂。通过建筑空间传播法治文化，使公民在日常行走、参观、使用中感受法治力量。

## 结语

建筑不语，却见证沧桑；法治无形，却丈量方圆。从古代衙署的“明镜高悬”到当代法治广场的开放亲民，从“物勒工名”的质量追责到现代建筑法的制度规范，变的是时代与形式，不变的是对公平正义与规范秩序的永恒追求。建筑法治文化，既是理解中华文明的重要视角，也是推动文化强国与法治强国建设的基础工程。本专栏将以此为起点，与读者一道，漫谈建筑之中的法治，探寻法治之下的建筑。欢迎持续关注。

## 观点聚焦

## “工抵房”物权效力实现的五维考察

□谭波 罗欣雨

建设工程领域中，“发包人因资金周转困难无力以现金方式支付承包人工程款时，“以房抵债（工程款）”（俗称“工抵房”）成为常见的支付替代方式。承包人在接受工抵房后，为缓解自身资金压力，亦可能将其流转至下游专业分包单位、劳务分包单位及材料分包单位。工抵房是参建各方基于意思自治达成的民事法律行为，区别于债权人通过司法程序申请拍卖、变卖建设工程标的物的单方变价方式，契合当前建设工程市场资金链紧张的客观现状，为各方有效化解债务风险提供了可行路径。然而，在实践中，大量工抵房存在无法如约办理物权转移登记的问题，部分工抵房甚至因发包人破产、项目被法院强制执行等原因，承包人始终无法实现房屋的交付与占有。因此，深入研究以房抵债协议的法律性质、债权与物权转移效力、工抵房与工程价款优先受偿权的关联及房屋占有状态等核心问题，对于保障工抵房实质化债目的的实现，维护参建各方合法权益具有重要意义。

承担建设工程主体结构施工任务，被指定分包商仅负责部分分项工程，只有与发包人签订建设工程施工合同的承包人才享有优先受偿权，该观点明确了指定分包商的权利排除边界。

3. 债权转让对优先受偿权的影响：工程价款优先受偿权的可转让性存在争议。主流观点认为，建设工程价款债权转让的，受让人依法取得优先受偿权，这为承包人通过债权转让方式赋予下游分包单位工抵房优先性提供了可能。少数观点则以法定优先权的人身依附性为由，主张优先受偿权不得随债权转让。《重庆市高级人民法院、四川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若干问题的解释（2022）》第十七条规定，优先受偿权行使主体限定为与发包人存在直接合同关系的承包人，债权转让后受让人无权主张该权利。实践中，承包人通过向分包人转让工程价款及对应工抵房，成为无优先权主体间接获得优先性的常见操作路径。

## (二) 合同效力的考察维度

建设工程施工合同的效力是否影响优先受偿权的行使，是司法实践中的重要争议点。最高人民法院一庭修订编写的《民事审判实务问答》明确指出，建设工程施工合同无效，不应影响优先受偿权的行使，因优先受偿权的基础是工程质量合格，而非合同效力。《建工司法解释（一）》第三十八条亦规定承包人的优先受偿权与工程质量是否合格直接相关。

对于实际施工人，其权利主体资格与优先受偿权的享有存在明确界限。《最高人民法院民事审判第一庭2021年第21次法官会议纪要》明确，转包、违法分包、挂靠型实际施工人因与发包人无直接合同关系，不属于“与发包人订立建设工程施工合同的承包人”，不享有工程价款优先受偿权。例外情形下，若发包人知道或应当知道借用资质的实际施工人进行施工，双方形成事实上的施工合同关系，少数观点认为，此时实际施工人作为事实上的承包人，应享有工程价款优先受偿权，该观点在学术研究及部分地方司法实践中被探讨，但尚未形成统一裁判标准。

(三) “要钱还是要物——工程价款优先权折价行权方式的维度”

《民法典》第八百零七条规定承包人可就涉案工程折价或拍卖的价款主张优先受偿权，其中“折价”方式的法律内涵，直接关系到工抵房的合法性与物权效力实现。

1. 立法释义层面的界定：全国人大常委会法制工作委员会民法室组织编写的《中华人民共和国民法典释义》明确，“折价”是指发包人双方参照市场价格确定工程价款，将工程所有权由发包人转移给承包人，以此实现承包人工程价款债权的清偿，该释义直接将“折价”等同于“以房抵债”。同时，立法释义区分了折价与拍卖的适用程序，拍卖需由人民法院依法实施，承包人不得委托拍卖公

司或自行处置工程。

2. 司法裁判层面的认定：司法实践中，法院普遍认可协商折价是承包人行使优先受偿权的合法方式。《民法典合同编条文理解与司法适用》及《最高人民法院第四巡回法庭常见疑难案件要点与观点》均指出，诉讼并非非承包人人行使优先受偿权的唯一方式，发承包双方通过协商达成折价协议，转移工程所有权的行为，属于合法行使优先受偿权的情形。这一裁判观点为工抵房的适用提供了司法支撑，确认了以房抵债作为优先受偿权折价实现方式的合法性。

3. 肯定观点：最高人民法院第二巡回法庭2019年第12次法官会议纪要确立了“一般规则+不动产例外”的审判思路。对于不动产，若以房抵债债权人查足“查封前签订合法有效书面协议、查封前已合法占有不动产、非因债权人自身原因未办理过户登记”三个条件，可享有物权期待权，能够排除普通金钱债权的强制执行。王毓莹在《不动产实际权利人排除强制执行的类型化研究》中进一步指出，以房抵债债权人的权利形态与不动产买受人实质趋同，不应因对价支付方式的差异而否定其权利，需警惕的是恶意串通、逃避执行的情形。

4. 否定观点：最高人民法院在裁判中明确，以房抵债协议的性质为新债清偿或债务更新，与作为单一之债的买卖合同存在本质区别。新债清偿同时存在新旧两个债权债务关系，债务更新则意味着债权人无需履行付款义务，而买卖合同的核心特征是买受人支付对价取得标的物所有权。因此，仅依据以房抵债协议，债权人不能被认定为《执行异议复议规定》第二十八条中的“不动产买受人”，无权排除普通金钱债权的执行。【(2020)最高法民申3620号康某案】中，最高法院明确以房抵债协议不能适用不动产买受人的相关规定，不产生物权期待权，该裁判观点成为否定说的典型依据。

(二) 《执行异议之诉司法解释》的明确规定

《执行异议之诉司法解释》的出台，对以房抵债协议的法律性质及债权人权利保护作出了明确规定，统一了司法裁判标准。

1. 普通金钱债权人的权利构成要件：该司法解释第十五条明确，普通金钱债权人排除强制执行需同时满足四项要件：期后抵债协议真实合法、抵债金额与抵债时执行标的实际价值基本相当、债权人已合法占有抵债房屋、非因债权人自身原因未办理不动产所有权转移登记。四项要件缺一不可，为普通金钱债权人的权利主张提供了清晰的适用标准。

2. 工程款优先权折价房屋的特殊保护：对于享有工程款优先受偿权的承包人，以折价方式行使权利时，无需以占有房屋为必备要件。《执行异议之诉司法解释》第十七条未将合法占有作为工程款优先权折价房屋的权利保护条件，这是由优先受偿权的法定属性决定的。承包人通过协商折价取得工抵房，即便未实际占有，只要满足协议合法、抵债金额合理等条件，即可依法享有物权期待权，对抗第三人的强制执行。这一特殊规则，兼顾了建设工程的施工特性与优先受偿权的立法初衷，保障了承包人的核心权益。

3. 无优先权的工抵房“非因债权人原因未登记”的免责事由

工抵房无法办理物权转移登记的原因复杂，部分情形非因债权人自身过错导致。《执行异议之诉司法解释》对此类免责事由作出了明确规定，为无优先权的工抵房债权人提供了权利保护依据。

(一) 法定免责情形的明确界定

司法实践中，处理工抵房纠纷需始终坚持“实质重于形式”的原则，既要严守物权登记的公示效力，又要充分尊重参建各方的意思自治，平衡发包人、承包人、下游分包单位等多主体的合法权益。未来，面对未完成初始登记、连环工抵、破产清算中的工抵房处置等复杂场景，仍需在规范交易秩序与保障交易安全之间持续探索，进一步明确裁判标准，完善权利救济路径。唯有通过明确的司法规则界定权利顺位，以灵活的司法处置化解实践争议，才能为建设工程领域的工抵房交易提供坚实的法律保障，筑牢交易安全防线，实现法律效果与社会效果的有机统一。

作者单位：上海市建纬（南京）律师事务所

地址：上海市杨浦区营口路588号18楼 邮编：200433 电话：021-63212166 邮箱：jzbs@jzbs.com 广告通联部：021-63218376 定价（零售）1.50元 广告经营许可证：310115400002号 本报电脑文印中心照排 浦东彩红印刷厂承印