

浅论破产程序中优先债权的类型及认定标准

王滢钦

贵州惟瀚律师事务所, 贵州 遵义 563000

DOI:10.61369/SE.2026030035

摘 要： 破产程序中的优先债权是指在破产清偿顺序中依法享有优先受偿地位的债权，主要是指别除权，即对特定财产享有担保物权的债权，其优先性源于《企业破产法》第一百零九条的明确规定。此外，职工债权、税收债权及破产费用、共益债务等虽不属别除权范畴，但依法律规定亦具有法定优先性。其中，职工债权的优先顺位直接关涉基本生存权保障，须严格区分垫付来源与清偿性质；税收债权则以法律授权为限，不得超越法定范围主张优先。各类优先债权的认定，必须以债权成立时间、性质及法律明文规定为三重基准，缺一不可。同时还包括商品房消费者优先权、建设工程价款优先权。

关 键 词： 破产程序；优先债权；商品房消费者优先权

A Brief Discussion on the Types and Identification Criteria of Priority Claims in Bankruptcy Proceedings

Wang Yingqin

Guizhou Weihuan Law Firm, Zunyi, Guizhou 563000

Abstract： Priority claims in bankruptcy proceedings refer to claims that legally enjoy priority in the order of bankruptcy repayment. These primarily constitute special rights of set-off—that is, claims secured by a real right in specific assets—their priority being explicitly established by Article 109 of the Enterprise Bankruptcy Law. Additionally, employee claims, tax claims, bankruptcy expenses, and public benefit debts, although not falling under the category of special rights of set-off, also possess statutory priority under the law. The priority status of employee claims directly concerns the protection of fundamental survival rights and requires strict differentiation between the source of advance payments and their nature of repayment; tax claims, however, are limited by legal authorization and may not assert priority beyond the statutory scope. The determination of various priority claims must adhere to three fundamental criteria: the time of claim establishment, its nature, and explicit legal provisions—all of which are indispensable. This also encompasses the priority rights of commercial housing consumers and construction project payment claims.

Keywords： bankruptcy proceedings; priority claims; priority rights of commercial housing consumers

一、商品房消费者优先权

（一）涵义

在房屋有交付可能性的前提下，商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权；在房屋不能交付或无交付可能性的情况下，其价款返还请求权亦优先于上述债权^[1]。这一优先顺位并非源于担保物权的法定效力，而是基于生存权保障的价值衡量与政策倾斜。司法实践中，法院严格审查“以居住为目的”“已支付全部价款”及“无恶意串通”等实质要件，避免权利滥用。

（二）法律依据

《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》、《最高人民法院关于山东省高级人民法院就处置济南彩石山庄房屋买卖合同纠纷案请示的答复》、《最高人民法院关于建设工程价款优

先受偿权问题的批复》、《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》。

（三）构成要件：一般来说实践中需同时满足以下要件

1. 主体是自然人消费者；
2. 签订了合法有效的书面买卖合同；
3. 所购商品房以居住为目的；
4. 购房人名下无其他用于居住的房屋；
5. 已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。

（四）实操要点

若房屋尚未竣工验收，购房者已经支付全款，债权人可以行使价款返还请求权或房屋交付请求权。但须注意，返还请求权的优先性以“房屋不能交付且无实际交付可能”为前提，法院通常结合项目烂尾状态、开发商资产负债情况及政府处置意见综合判断；若仅存在短期逾期，尚不满足该要件^[2]。此外，购房人需在破

作者简介：王滢钦，男，汉族，贵州遵义人，职称：主任，研究方向：企业破产法。

产申请受理前完成付款义务，破产受理后个别清偿无效。

二、建设工程价款优先权

（一）涵义

在破产程序中，建设工程款优先受偿权位于商品房消费者之后、抵押权及其他一般债权之前。这是为了保护工人工资以及维护市场秩序而作出的一种制度安排，也是对于劳动者的一种偏重性保护，《民法典》第807条规定了这一权利并且将其规定为一种法定优先权，无需进行登记或者签订有效的合同即可享有，但是需要满足工程质量合格的基本要求，在此情况下即便施工合同被认定为无效，施工单位也可以请求优先受偿。

（二）法律依据

《民法典》、《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）》

（三）实操要点

1. 债权人应当在合理期限内行使建设工程价款优先受偿权，但最长不得超过十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。优先受偿权的除斥期间，不因破产程序中止、中断或延长。一旦超过18个月即永久消灭。该期限起算点不以工程竣工或结算完成为前提，而以发包人应付工程款之日为客观标准，即便后续发生破产、停工或结算拖延等情形，亦不改变起算基准。因此，承包人须精准识别“应当给付建设工程价款之日”这一法定起算点，

2. 债权人应在破产债权申报时明确主张优先受偿权，仅申报普通债权而未申报优先权的，后续补充主张可能不被支持。视为放弃优先受偿权。管理人须依法审查其主张是否符合工程质量合格、期限未超等法定要件，并依职权核查合同履行情况、付款节点约定及实际履约证据，尤其关注竣工验收文件、往来函件及付款凭证等关键证据链的完整性。不得仅凭合同文本认定优先权成立，而须穿透形式审查实质履约状态；对于已完工但未验收的工程，应委托有资质的鉴定机构对工程质量进行司法鉴定，以鉴定结论作为优先权成立与否的核心依据。并据此严格适用《民法典》第八百零七条及司法解释关于质量合格即享有优先权的裁判规则，切实保障承包人基于劳动与材料投入所应得的法定救济。

3. 若工程未完工或未结算，但发包人已实际使用工程，可以工程交付之日或起诉之日作为应付工程款起算点。此时承包人须同步固定交付事实证据——如发包人签署的交接单、实际使用工程的影像资料、水电开通记录、第三方见证笔录等，否则法院可能不予采信交付事实；若发包人拒不签收交接文件，承包人应通过公证送达、律师函催告及诉讼主张等方式及时固定交付事实，

4. 建设工程合同无效不影响优先权的行使。如果工程经竣工验收合格，建设工程价款优先受偿权仍应得到支持。这一结论源于优先受偿权的法定性与担保物权属性，其成立不以合同效力为前提，而以实际投入的劳务与材料凝结于工程成果并经质量合格为实质要件。正如《民法典》第八百零七条所强调，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，该催告行为本身即构成优先权行使的起始动作；若发包人逾期不付，承包人即可依法主张折价、拍卖并就所得价款优先受偿，这一权利的行使不因合同无效而当然消灭，反因其法定担保功能更显必要——它保障的是承包人劳动与材料投入所形成物化价值的优先清偿顺位，而非合同约定的债权效力。

5. 装饰装修工程承包人的建设工程价款优先受偿权。装饰装修工程具备折价或者拍卖条件，装饰装修工程的承包人请求工程价款就该装饰装修工程折价或者拍卖的价款优先受偿的，人民法院应予支持。但须注意，该权利仅限于因装饰装修而实际增值的部分，即承包人须举证证明装修行为使建筑物市场价值提升的具体金额，通常需通过专业评估机构出具的增值评估报告予以佐证；若装修与土建工程不可分割，则应整体评估装修对工程总价值的贡献比例，

6. 勘察人、设计人不享有建设工程价款优先受偿权。因其工作成果不具可折价、可拍卖的物化形态，其提交的勘察报告、设计图纸等智力成果无法像施工成果那样直接附着于不动产并形成可变现的物权客体；其应得报酬性质亦属“费用”而非“工程价款”，法律逻辑上亦难与施工人优先权兼容——勘察设计费用通常在工程启动前即已发生，而施工价款则产生于工程物化过程之中，二者在时间维度、价值载体及权利基础层面均存在本质差异；故《民法典》第八百零七条及司法解释明确将优先受偿权主体限定为与发包人订立施工合同的承包人，排除勘察人、设计人系基于权利构造的内在统一性要求：优先权所保障的是对建设工程实体价值的直接贡献，而非对前期智力投入的抽象补偿；唯有施工行为将人力、材料实质性固化于建筑物本体，才真正形成可折价、可拍卖的物化成果，才足以支撑起优先受偿权所依赖的物权效力基础^[3]。

三、担保物权优先权

（一）涵义

已经合法设立并完成登记的担保物权的债权人，可以在担保财产的价值范围内优先得到清偿。担保物权，包括抵押债权、质押债权和留置债权等。其中，抵押权作为最典型的担保物权，其设立以不动产登记为生效要件，具有对抗第三人的法律效力；但即便已登记，其优先效力亦非绝对，须置于法定优先权体系中予以衡平——尤其当建设工程价款优先受偿权与抵押权并存时，《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》明确将建设工程价款优先受偿权置于抵押权之前，体现“工程价款优先受偿权”所承载的生存保障与劳动债权双重价值；而商品房消费者权利更居其上，构成“权利顺位金字塔”的顶端，因其直接关涉基本居住权这一宪法性权益。

（二）法律依据

《民法典》、《企业破产法》

（三）实操要点

1. 在人民法院受理破产申请一年前设立担保物权。如果担保物权系在人民法院受理破产申请前一年内新设立的，则管理人

权请求法院撤销，撤销后担保物权消灭，优先受偿权随之消灭。

2. 在破产程序中，担保物权的债权人，应当向破产管理人申报债权，经管理人审核确认后，再由法院裁定确认。确认后的担保债权人可就担保财产变价所得优先受偿，但须以担保财产独立变价为原则，不得损害其他破产债权人的整体清偿利益；若担保财产与其他破产财产存在物理或经济上的不可分割性，则应整体处置并按比例清偿，管理人须就处置方案向债权人会议充分说明并取得多数同意；同时，管理人须严格依据《企业破产法》第一百一十二条，对担保财产的变价款依法进行分配，确保清偿顺序严格遵循法定优先顺位：优先清偿破产费用和共益债务后，方得就剩余价值行使担保权；若变价款不足以覆盖全部担保债权，未获清偿部分自动转为普通债权，与其他无担保债权按比例受偿；此外，担保物权人不得以担保财产清偿为由规避破产程序的集体清偿原则；管理人须同步公告担保财产变价及分配全过程，确保程序公开透明，接受债权人会议监督；2026年4月23日最新实践表明，多地法院已试点启用“担保财产智能估值系统”，通过区块链存证与多源数据交叉验证，显著提升估值精度与公信力，有效压缩异议周期；该系统嵌入破产重整案件信息网后，实现估值结果与债权人会议表决、法院裁定的实时联动，进一步强化了担保权行使的规范性与时效性，为破产程序中担保权的精准行使提供了技术底座，切实防范估值偏差引发的清偿争议，并为担保债权人与普通债权人之间的利益平衡提供了可量化的技术标尺。

3. 担保物权在重整期间暂停行使，其优先性被完全限制。但暂停不等于消灭，其权利基础仍依附于特定财产之上；一旦重整失败转入破产清算，担保物权即自动恢复行使，债权人可就担保财产优先受偿；若重整成功，担保物权则依重整计划的清偿安排获得实现，其清偿顺位与比例须严格遵循经法院裁定批准的重整计划，不得擅自突破计划约定的清偿框架。尤其值得注意的是，重整计划对担保物权的调整必须符合《企业破产法》第八十七条所列六项法定条件，包括保障担保债权人获得不低于破产清算状态下的清偿利益，否则该调整条款无效，担保债权人有权依法主张权利。

4. 优先受偿范围：在企业进入破产程序前，担保物权的优先受偿范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。企业进入破产程序后，担保物权在法院受理破产申请时应当停止计息^[4]。此外，在破产程序中，担保债权产生的迟延履行期间的加倍债务利息往往被列为劣后债权，不具有优先受偿权。

5. 当多个债权人对同一项财产享有抵押权时，这些债权人的优先级依据各自抵押权设立的时间先后顺序来决定。先设立者优先受偿，后设立者次之；若登记时间相同，则按债权比例受偿；若未登记，则一律视为无优先效力，依《民法典》第四百一十四条，抵押权已登记的，优先于未登记的受偿；均未登记的，按照债权比例受偿。

6. 破产财产采取以物抵债方式处置抵押物的，抵押权人对抵押物主张优先购买权的，不予支持。两个以上抵押权人申请以拍卖财产抵债的，由法定受偿顺位在先的抵押权人优先承受。受偿顺位相同的，原则上采取竞价方式决定承受人，或者参照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第十六条第二款规定，以抽签方式决定承受人。

四、例外情况——衡平居次原则

部分股东的优先债权应为劣后债权，虽然其担保行为有效，但是由于主债权被认定为劣后债权，属于从债权的担保权也自然为劣后性质，不享有优先受偿权。其债权清偿顺序应按照有别于其他普通债权的情形处理。理由如下：

根据资本维持原则以及股东诚信义务，在公司经营过程中出现严重缺乏财产的情况下，应当由股东进行增资补足。但是有的股东以借贷的方式向公司提供资金并且用公司的主要财产进行抵押，把经营风险转移给其他债权人。而在破产程序中适用的衡平居次原则规定这些股东债权劣后于一般债权受偿，以达到真正的公平。司法实践中如（2025）沪破终12号裁定认可这一观点，《全国法院破产审判工作会议纪要》第42条也体现了这种思想，有利于实现破产公平分配^[5]。

参考文献

- [1] 安丽娣. 破产重整程序中职工债权优先保护机制及制度完善 [J]. 法制博览, 2025, (34): 124-126.
- [2] 王文科, 牛哲. 浅析破产程序中商品房消费者优先债权的认定 [J]. 公民与法 (审判版), 2024, (03): 37-40.
- [3] 吴文达. 破产程序中的工程款优先债权金额缩减问题探讨——以程序为视角 [J]. 中国律师, 2023, (01): 73-75.
- [4] 刘景红. 破产程序中对担保债权的优先受偿及暂停行使的分析 [J]. 法制博览, 2022, (12): 72-74.
- [5] 宋刚, 邓密友. 浅析房地产开发企业破产程序中的特殊优先债权的清偿 [J]. 法制博览, 2019, (35): 144-145.