

中华人民共和国最高人民法院

民 事 判 决 书

(2022) 最高法民终 233 号

上诉人（一审原告）：利辛县信宜达融资担保有限公司。

住所地：安徽省亳州市利辛县子胥路经开区管委会 5 楼。

法定代表人：张健，该公司董事长。

委托诉讼代理人：朱小董，安徽宝诚律师事务所律师。

被上诉人（一审被告）：安徽水安建设集团股份有限公司。
住所地：安徽省合肥市经济技术开发区紫云路 1288 号。

法定代表人：薛松，该公司董事长。

委托诉讼代理人：陈德华，安徽国恒律师事务所律师。

委托诉讼代理人：胡海元，安徽国恒律师事务所律师。

被上诉人（一审被告）：利辛县龙腾置业有限公司。住所
地：安徽省亳州市利辛县建设路（水晶郾城）。

法定代表人：张成军，该公司总经理。

委托诉讼代理人：孙鹏，安徽王岩律师事务所律师。

上诉人利辛县信宜达融资担保有限公司（以下简称信宜达担保公司）与被上诉人安徽水安建设集团股份有限公司（以下简称水安建设公司）、利辛县龙腾置业有限公司（以下简称龙腾置业公司）第三人撤销之诉一案，不服安徽省高级人民法院（以下简称一审法院）于 2021 年 12 月 30 日作出的（2021）皖民撤 2 号民事判决（以下简称一审判决），向本院提起上诉。本院于 2022 年 6 月 1 日立案后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。上诉人信宜达担保公司的委托诉讼代理人朱小董，被上诉人水安建设公司的委托诉讼代理人陈德华、胡海元，被上诉人龙腾置业公司的委托诉讼代理人孙鹏到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

信宜达担保公司上诉请求依法判令撤销一审判决，发回重审或者依法改判支持信宜达担保公司的一审诉讼请求；本案一二审诉讼费全部由水安建设公司、龙腾置业公司承担。事实和理由：1.《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）》第二十三条规定的发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权的情形，是针对发包人与承包人，信宜达担保公司是建设工程施工合同之外的人，信宜达担保公司也是基于对《在建工程抵押建筑商声明书》信任才办理的抵押以及提供的担保。该条立法目的是保护建筑工人的利益，是在发包人与承包人之间这个很小的范围内进行限制与保护，法律并未规定建筑工人的利益优先于建设工程之外人的利益。此外，利辛县国盛企业管理有限公司（以下简称国盛管理公司）借款资金是否完全用于案涉的金龙国际商贸港项目建设，不属于信宜达担保公司的监管职责，信宜达担保公司也不可能知道资金的使用情况，另外水安建设公司、龙腾置业公司也未能举证借款资金未用于案涉项目建设，假如资金未用于项目建设，那么水安建设公司可向国盛管理公司主张损失，而不应当将国盛管理公司借款资金是否完全用于案涉项目建设作为对抗信宜达担保公司行使权利的前提条件。2. 信宜达担保公司对案涉工程所享有的抵押权未超过法律所保护的行使期限。2017年12月27日安徽省亳州市中级人民法院作出（2017）皖16民初212号民事调解书（以下简称212号调解书）后信宜达担保公司申请强制执行，进入执行程序后诉讼时效中断，故信宜达担保公司对案涉工程所享有的抵押权未超过法律所保护的行使期限。212号调解书虽然未确定信宜达担保公司对抵押物具有优先受偿权，但是信宜达担保公司申请人民法院在执行过程中针对抵押物进行了查封，应认定信宜达担保

公司行使了抵押权。综上所述，《在建工程抵押建筑商声明书》是水安建设公司真实意思表示，其内容并不抵触相关法律规定，请求判令所请。

水安建设公司辩称：1. 水安建设公司放弃建设工程价款优先受偿权条件不成就，且损害建筑工人利益，按照法律规定应属无效。（1）安徽省亳州市中级人民法院作出的（2019）皖16民初248号民事判决书（以下简称民初248号判决）、安徽省高级人民法院作出的（2020）皖民终831号民事判决书（以下简称民终831号判决）认定龙腾置业公司欠付水安建设公司工程款及利息至今未付，信宜达担保公司一审对此事实不持异议。（2）水安建设公司对案涉工程价款享有法定的优先受偿权，即便《在建工程抵押建筑商声明书》是真实的，该声明书在内容上明确了水安建设公司放弃建设工程价款优先受偿权以国盛管理公司的借款资金用于案涉工程为前提。但截至二审庭审，信宜达担保公司、龙腾置业公司、国盛管理公司均未提供证据证明该笔贷款用于案涉工程，事实上也确实没有用于工程建设，导致龙腾置业公司目前仍欠水安建设公司巨额工程款未支付，且信宜达担保公司至今未提交该声明书的原件。从逻辑上看，该声明书的生效条件为借款完全用于案涉工程建设，也正是因为有了资金保障，施工方才有放弃优先受偿的可能性，本案中该条件显然未成就。（3）水安建设公司在一审时向法院提供安徽省亳州市中级人民法院（2021）皖16民初214、215号民事判决书，证实水安建设公司欠付下游施工人张奎、梁发友工程款本息5000余万元，如果放弃优先受偿权显然侵害了建筑工人的权益。2. 信宜达担保公司对案涉工程的抵押权已经丧失，依法不享有优先受偿权。（1）212号调解书的内容为龙腾置业公司承担连带清偿责任，即保证责任，并非抵押担保责

任，该调解书并未确认信宜达担保公司对案涉房产享有抵押优先权。（2）信宜达担保公司未在法定期限内主张抵押优先受偿权。信宜达担保公司提供的证据《流动资金借款合同》第四条第二款约定借款期限为2016年2月1日至2017年2月1日，因此信宜达担保公司未在主债权诉讼时效届满前主张抵押优先受偿权，其依法不受法律保护。

龙腾置业公司辩称：民初248号判决、民终831号判决所依据的工程造价咨询报告及工程结算审核报告不具有真实性、客观性以及合法性，不应作为定案的依据。该两份判决书均认定“龙腾置业公司已经支付了部分咨询费用，尚欠咨询费用未付，所以没有领取《工程造价咨询报告》”，说明龙腾置业公司对该报告不知情，且没有经项目工程部进行审查核对，结合民初248号判决第17页的记载，水安建设公司对龙腾置业公司的质证意见“证据三计算单以及转账凭证42页，龙腾置业公司计算为2.17亿元左右，我们这边计算为2.093亿元，这八百万左右的差额需要对账；证据四证明目的有异议，前期的多轮预算、结算的初稿，都不是终稿……”可以看出龙腾置业公司与水安建设公司之间就工程价款的具体金额并没有最终结算，而依据计算单和转账凭证，龙腾置业公司实际已超额支付工程款。在工程量没有增减的情况下，安徽华普工程造价咨询有限公司（以下简称华普公司）就同一工程出具了多份结论不同、与事实情况存在差异的预算报告或咨询报告，不具有真实性。该两份判决也认定了“水安建设公司未提供完全的竣工验收资料”，导致龙腾置业公司无法正常向业主交付房屋、办理产权登记，无奈委托第三方对工程进行竣工验收。经核实，水安建设公司确有对金龙国际商贸港小区10号楼放弃优先受偿一次，

故案涉的两份判决存在明显错误，依法应予撤销，龙腾置业公司已经向最高人民法院申请再审。

信宜达担保公司一审诉讼请求：1. 撤销民初 248 号判决主文中第二项内容[即，水安建设公司在龙腾置业公司欠付工程款范围内就案涉工程（安徽·金龙国际商贸港 C、D 区）的拍卖或变卖价款中享有优先受偿权]；2. 撤销民终 831 号判决中的判决主文，即“驳回上诉，维持原判”；3. 确认信宜达担保公司在 212 号调解书中约定的欠款范围内对安徽·金龙国际商贸港 D 区 10#楼 3-5 层共计 108 套房产的拍卖或变卖价款中享有优先受偿权；4. 本案诉讼费用由水安建设公司、龙腾置业公司承担。

一审法院查明：2019 年 4 月 23 日，水安建设公司向安徽省亳州市中级人民法院提起诉讼，案号为（2019）皖 16 民初 248 号，请求判令：1. 龙腾置业公司立即向水安建设公司支付无争议部分审定金额工程余款 53102386 元及逾期的利息 18044854.26 元(利息以 53102386 元为本金，按中国人民银行同期贷款利率计算，从 2013 年 3 月 7 日起暂计至 2019 年 4 月 15 日，实际应计至还清全部款项之日止)；2. 水安建设公司对龙腾置业公司尚欠的工程价款在案涉工程（安徽·金龙国际商贸港 C、D 区）的拍卖或变卖等处置中享有优先受偿权；3. 全部诉讼费由龙腾置业公司承担。安徽省亳州市中级人民法院经审理查明：2011 年 10 月 27 日，龙腾置业公司就安徽·金龙国际商贸港 C、D 区一期工程进行招标，水安建设公司中标，约定：中标价款为（人民币）按定额结算后总价让利 0.5%，中标工期 300 天（日历日），开工日期为 2011 年 10 月 29 日。备案合同为：2011 年 8 月 11 日，龙腾置业公司为发包人、水安建设公司为承包人签订的《GF-1999-0201 建设工程施工合同》，

合同约定工程内容为国际商贸港施工总承包，合同工期总日历天数 430 天，合同价款为 10080 万元（下浮 0.5%）。2011 年 8 月 11 日，龙腾置业公司与水安建设公司又签订一份《GF-1999-0201 建设工程施工合同》。合同约定工程内容为国际商贸港总承包，建筑面积约 58 万平方米，合同价款为 10 亿元（暂定以决算价为准）。2012 年 12 月 7 日，龙腾置业公司就安徽·金龙国际商贸港 C 区二期工程施工项目进行招标，水安建设公司中标，约定中标价款为（人民币）17651434.48 元，中标工期 450 天（日历日）。2012 年 12 月 20 日，龙腾置业公司（发包方）与水安建设公司（承包方）签订《建设工程施工合同》，约定工程内容为国际商贸港施工总承包 C 区二期工程，建筑面积约 2 万平方米，合同工期总日历天数为 450 天，合同价款为 1765 万元。2013 年 3 月 7 日，水安建设公司、龙腾置业公司和监理单位签订 D 区商业部分土建工程交接书，水安建设公司承建的 D 区商业工程 2#、6#、9#、10#、11#、15#、16#、18#楼土建工程经建设单位、监理单位、施工单位三方共同验收符合移交要求，现由建设单位接收交由二次装修队伍进行施工。2013 年 4 月 18 日，水安建设公司承建的 D 区工程 3#、4#、5#、6#、8#、12#、13#、14#、17#楼土建工程经验收交龙腾置业公司进行二次装修。2014 年 11 月 5 日，甲方龙腾置业公司与乙方水安建设公司签订《补充协议》，就利辛县金龙商贸港一期工程的决算、付款、工程备案问题约定：二、工程决算完成，甲方在 2015 年春节前十五日内将乙方工程款付至决算价的 97%，余款 3%依据各区竣工验收之日起一年内付清。2015 年 4 月 28 日，龙腾置业公司、水安建设公司与华普公司签订《安徽省建设工程造价咨询合同》，进行工程项目结算。2018 年 12 月 26 日，华普公司出具《工程结算审核报告》，安徽·金龙国

际商贸港施工工程，由水安建设公司承建。工程包含住宅区（C 区）、商业区（D 区），工程总建筑面积约为 150087 m²，其中 C 区面积 46847 m²，D 区建筑面积 103240 m²。项目工程总造价 262402386.00 元，其中 C 区 68565886.90 元，D 区 193836499.10 元。2018 年 3 月 18 日，甲方龙腾置业公司、乙方水安建设公司、丙方华普公司签订《利辛县金龙商贸港工程项目审计及竣工验收、工程款支付的协议》，约定：一、工程验收，4. 本次验收初定时长为 2 个月，2018 年 5 月底完成；二、工程审计及付款，1. 甲乙双方同意继续由丙方完成工程造价审计工作；4. 丙方须对工程审计进行定稿，甲方双方如有异议、甲乙丙三方从 4 月 10 日开始，进驻利辛县，由专案组参与协调，进行结算审计定案。甲乙丙三方代表在协议上签字。截止到 2014 年 12 月 24 日，龙腾置业公司累计支付水安建设公司款项合计 217269000 元。

安徽省亳州市中级人民法院于 2020 年 4 月 17 日作出民初 248 号判决，判令：一、龙腾置业公司于判决生效之日起十五日内支付水安建设公司工程款 48733386 元及利息（利息以 48733386 元为基数，自 2018 年 12 月 26 日起至 2019 年 8 月 19 日按中国人民银行同期同类贷款利率计算，2019 年 8 月 20 日起之后的利息，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，至本金还清之日止）；二、水安建设公司在龙腾置业公司欠付工程款范围内就案涉工程（安徽·金龙国际商贸港 C、D 区）的拍卖或变卖价款享有优先受偿权；三、驳回水安建设公司的其他诉讼请求。

水安建设公司与龙腾置业公司均不服民初 248 号判决，向安徽省高级人民法院提起上诉。安徽省高级人民法院对该案予以立案受理，案号为（2020）皖民终 831 号。安徽省高级人民

法院除对民初 248 号判决查明的基本事实予以确认外，另查明：1. 华普公司于 2016 年 1 月 11 日取得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的工程造价咨询企业甲级资质证书，有效期自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。企业工商登记信息载明的华普公司经营范围：工程概算、预算、结算、竣工结

（决）算，工程招投标标底及投标报价的编制和审核，建设项目各阶段工程造价监控，工程造价信息咨询服务等。2. 2014 年 11 月 5 日，甲方龙腾置业公司与乙方水安建设公司签订《补充协议》，就利辛县金龙商贸港一期工程的决算、付款、工程备案问题约定：一、本协议签订后，双方在七日内共同委托华普公司，在原有华普公司的预算基础上进行工程决算，审计结果双方签字认可，华普公司出具报告。具体时限甲乙双方及华普公司共同协商确定。3. 2020 年 1 月 16 日，安徽省亳州市中级人民法院对龙腾置业公司法定代表人李洪章进行了询问，李洪章在回答“华普公司造价报告出来后，你公司的审计费用有没有交付”问题时称“审计费用计 90 万元，一家付 45 万元，我方付了 35 万元。审计报告出了初稿，初稿给我们了，我们没有异议。有几次审计，我们是共同委托华普公司的”。在回答

“既然同意鉴定结果，为什么还要鉴定”问题时称“因为他们不配合竣工验收，不提供竣工验收资料，不盖章，我们在利辛县法院提起了诉讼，已经开过庭了”。安徽省高级人民法院于 2020 年 12 月 22 日作出民终 831 号判决，判令：驳回上诉，维持原判。

2017 年 6 月 7 日，信宜达担保公司因与国盛管理公司、龙腾置业公司、薛旭、李洪章、姚灵君（以下简称国盛管理公司等）追偿权纠纷一案，诉至安徽省亳州市中级人民法院，案号为（2017）皖 16 民初 212 号，请求判令：1. 国盛管理公司等及

时偿还信宜达担保公司为其垫付的贷款本息 32556191.26 元；2. 国盛管理公司等给付合同违约金 3047442.63 元；3. 国盛管理公司等给付逾期利息，利息自 2017 年 2 月 1 日起按照委托担保合同约定利息计算至结清之日止；4. 国盛管理公司等给付信宜达担保公司实现追偿权的费用 50000 元；5. 国盛管理公司等承担本案诉讼费用。事实与理由：2016 年 1 月 28 日，国盛管理公司因经营需要与信宜达担保公司签订了委托担保合同。委托担保合同约定，信宜达担保公司为国盛管理公司向安徽利辛农村商业银行股份有限公司的 2900 万元借款提供全额信用担保，双方对违约金等条款进行了详细的约定。为了保证国盛管理公司履行委托担保合同的相关条款，信宜达担保公司与龙腾置业公司签订了在建工程抵押合同，信宜达担保公司与龙腾置业公司、薛旭、李洪章、姚灵君（以下简称龙腾置业公司等）签订了反担保保证合同，龙腾置业公司等为国盛管理公司提供了连带责任反担保。合同生效后，信宜达担保公司为国盛管理公司担保从安徽利辛农村商业银行股份有限公司贷款 2900 万元。贷款期限届满后，国盛管理公司没有如期归还借款和利息，按照与安徽利辛农村商业银行股份有限公司的约定，信宜达担保公司为国盛管理公司垫付了借款本金和借款发生的利息，此后，信宜达担保公司曾多次向国盛管理公司催要垫付的借款本金和利息，但国盛管理公司却以各种不能成立的理由拒不偿还。案件审理过程中，经安徽省亳州市中级人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：一、国盛管理公司于 2018 年 3 月 31 日前偿还信宜达担保公司代偿款人民币 32556191.26 元及其利息（利息按年利率 18.25% 自 2017 年 5 月 3 日起计付至该代偿款 32556191.26 元付清之日止）；二、龙腾置业公司等对上述欠款承担连带清偿责任；三、信宜达担保公司自愿放弃本案

其他诉讼请求；四、案件受理费 209659 元，减半收取 104829.5 元，由国盛管理公司等负担。

信宜达担保公司举证的落款时间为 2016 年 2 月 1 日的《流动资金借款合同》载明：借款用途为进购原材料；本合同所称借款额度，系指本合同约定的提款有效期内，由甲方安徽利辛农村商业银行股份有限公司向乙方国盛管理公司提供的人民币借款的本金限额；本合同项下的借款额度为人民币 2900 万元；合同期限为 2016 年 2 月 1 日—2017 年 2 月 1 日，借款的提款有效期间自 2016 年 2 月 1 日—2017 年 2 月 1 日。

信宜达担保公司举证的落款时间为 2016 年 1 月 28 日的《在建工程抵押担保合同》载明：鉴于国盛管理公司 2016 年 1 月申请安徽利辛农村商业银行股份有限公司一年期流动资金贷款人民币 2900 万元，由本合同乙方信宜达担保公司为其贷款提供担保，本合同甲方龙腾置业公司自愿以其正在开发建设的金龙国际商贸港 D 区 10 号楼的部分共 108 套房产（详见附件抵押物清单）抵押给本合同乙方信宜达担保公司。

信宜达担保公司举证的落款时间为 2016 年 1 月 28 日的《在建工程抵押建筑商声明书》载明：鉴于国盛管理公司申请安徽利辛农村商业银行股份有限公司一年期项目贷款人民币 2900 万元，由信宜达担保公司提供担保，龙腾置业公司以在建的利辛县××小区的 10 号楼（详见附件表格）抵押给信宜达担保公司，作为贷款的反担保抵押物，该抵押范围包括抵押在建工程已完工程部分资产以及在建工程为达到可使用状态后续新增资产，包括但不限于装修装潢、门窗安装、水电安装以及按照工程设计方案所需的其他附属设施、设备安装所新增的资产。本公司作为金龙国际商贸港小区 10 号楼建筑施工方，特作以下承诺：1. 本公司完全了解并相信国盛管理公司借款资金完

全用于金龙国际商贸港项目建设；2. 在信宜达担保公司为国盛管理公司提供担保的全部债权清偿前，放弃因工程资金结算所承建建筑物变现价值的优先受偿权，并无条件配合信宜达担保公司依法行使抵押权。该声明书落款的承诺人签章处所加盖的印章上载明的公司名称为水安建设公司。

一审法院认为，综合案涉各方的诉辩意见，本案的争议焦点是：民初 248 号判决、民终 831 号判决关于建设工程价款受偿权的判项是否正确，是否损害了信宜达担保公司的民事权益，应否予以撤销。

根据法律规定，建设工程承包人享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权，水安建设公司对案涉工程价款的优先受偿权与信宜达担保公司诉称的抵押权所指向的标的物相同，人民法院对水安建设公司建设工程价款优先受偿权的确认会使信宜达担保公司的权益在法律上受到影响，故，信宜达担保公司对建设工程承包人水安建设公司与发包人龙腾置业公司之间有关建设工程价款优先受偿权的诉讼，具有法律上的利害关系，具备提起第三人撤销之诉的主体资格。现有证据无法反映出系因可归责于信宜达担保公司自身的原因致其未参与水安建设公司与龙腾置业公司建设工程施工合同纠纷案的诉讼。水安建设公司虽辩称，信宜达担保公司未在法律规定的期限内依法提起撤销之诉，但水安建设公司所举证据不足以证明信宜达担保公司在向一审法院提起诉讼之日六个月前已知道或者应当知道其民事权益受到损害。因此，信宜达担保公司有权提起本案第三人撤销之诉。虽信宜达担保公司作为本案第三人撤销之诉的诉讼主体适格，但一审法院经审查认为，其诉讼请求并不能成立，具体理由如下：

一、水安建设公司出具的《在建工程抵押建筑商声明书》并不当然产生放弃建设工程价款优先受偿权的效果。信宜达担保公司为了证明水安建设公司已放弃建设工程价款优先受偿权，向一审法院提交了一份《在建工程抵押建筑商声明书》。该声明书系复印件，显示的出具人为水安建设公司。一审法院认为，该声明书虽为复印件，但系从利辛县不动产登记中心调取，加盖有利辛县不动产登记中心的档案查询专用章，且相关内容与信宜达担保公司举证的《在建工程抵押担保合同》《抵押登记证明》等证据可相互印证；虽水安建设公司现使用的公章带有编码，而声明书上加盖的水安建设公司的公章不带编码，但信宜达担保公司举证的水安建设公司与龙腾置业公司签订的《补充协议》上加盖的水安建设公司的公章亦不带编码。因此，综合相关证据及本案实际，一审法院对《在建工程抵押建筑商声明书》真实性予以认定。

法律赋予承包人建设工程价款优先受偿权，重要目的在于保护建筑工人的利益。建设工程价款优先受偿权虽作为法定优先权，但现行法律并未禁止放弃或限制该项优先权，且基于私法自治原则，民事主体可依法对其享有的民事权利进行处分。

《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）》第二十三条规定“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持”。该条款包含两层意思，一是承包人与发包人有权约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，二是约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权不得损害建筑工人利益。《在建工程抵押建筑商声明书》虽系承包人水安建设公司向发包人龙腾置业公司的担保权人信宜达担保公司作出，

而非直接向发包人龙腾置业公司作出，但《在建工程抵押建筑商声明书》的核心内容是水安建设公司处分了己方的建设工程价款优先受偿权，且水安建设公司承诺放弃己方的建设工程价款优先受偿权是以其完全了解并相信国盛管理公司借款资金完全用于案涉的金龙国际商贸港项目建设为前提的，故，判断水安建设公司该意思表示、处分行为的效力仍要遵循《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）》第二十三条的立法精神，即建设工程价款优先受偿权的放弃或者限制，不得损害建筑工人利益。龙腾置业公司在水安建设公司就安徽·金龙国际商贸港 C、D 区项目施工后并未依约支付工程款从而导致水安建设公司将龙腾置业公司诉至安徽省亳州市中级人民法院。虽安徽省高级人民法院对该案已于 2020 年 12 月 22 日作出生效民事判决，但龙腾置业公司至今未予履行，且在本案庭审中龙腾置业公司表示已无偿款能力。在信宜达担保公司所举证据不足以证明国盛管理公司借款资金完全用于案涉的金龙国际商贸港项目建设的情况下，简单依据水安建设公司在《在建工程抵押建筑商声明书》中的承诺，认定水安建设公司基于意思自治放弃建设工程价款优先受偿权，极有可能使龙腾置业公司的整体清偿能力恶化影响正常支付建筑工人工资，从而导致侵犯建筑工人利益。故，对于信宜达担保公司以水安建设公司已在《在建工程抵押建筑商声明书》放弃建设工程价款优先受偿权为由，要求撤销生效民事判决中确认的水安建设公司享有的建设工程价款优先受偿权的内容，不应予以支持。

二、信宜达担保公司对案涉工程所享有的抵押权已超过法律所保护的行使期限。信宜达担保公司所举证据反映出，信宜达担保公司为国盛管理公司向安徽利辛农村商业银行股份有限

公司借贷资金提供担保，龙腾置业公司通过将安徽金龙国际商贸港的部分工程抵押给信宜达担保公司的方式向信宜达担保公司提供反担保。相对于龙腾置业公司向信宜达担保公司提供的反担保而言，抵押权人信宜达担保公司的主债权系其对国盛管理公司的追偿权。《中华人民共和国物权法》第二百零二条规定：“抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护”，信宜达担保公司举证的其与国盛管理公司签订的《委托担保合同》载明，信宜达担保公司自其代偿之日起有权向国盛管理公司追偿，故，按照信宜达担保公司提供的款项扣划通知书及收回贷款凭证所显示的时间，应从信宜达担保公司实际代偿之日 2017 年 5 月 3 日起算其对国盛管理公司行使追偿权的诉讼时效期间。2017 年 6 月 7 日，信宜达担保公司以其为国盛管理公司已垫付借款本金及利息为由，向安徽省亳州市中级人民法院提起诉讼[案号为（2017）皖 16 民初 212 号]，要求国盛管理公司等支付借款本金及利息等。信宜达担保公司行使追偿权的诉讼时效因信宜达担保公司提起诉讼而中断，诉讼时效期间从 2017 年 6 月 7 日起重新计算。因此，信宜达担保公司应于 2020 年 6 月 7 日前就案涉抵押工程依法向龙腾置业公司行使抵押权。《中华人民共和国物权法》第一百九十五条规定：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起一年内请求人民法院撤销该协议。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产”。《中华人民共和国物权法》第一百九十五条规定对抵押权的行使方式进行了明确规定，信宜

达担保公司未能举证证明其于 2020 年 6 月 7 日前已依法向龙腾置业公司行使了抵押权。虽信宜达担保公司于 2017 年 6 月 7 日向安徽省亳州市中级人民法院提起的案号为（2017）皖 16 民初 212 号的民事诉讼，安徽省亳州市中级人民法院于 2017 年 12 月 27 日对该案作出 212 号调解书。但该民事调解书仅确认国盛管理公司于 2018 年 3 月 31 日前偿还信宜达担保公司代偿款 32556191.26 元及利息，龙腾置业公司等承担连带清偿责任。从该民事调解书内容看，龙腾置业公司对信宜达担保公司承担的是保证责任，而非抵押担保责任，现有证据不足以证明信宜达担保公司依据民事调解书采取的财产保全及强制执行措施系属行使抵押权。因此，信宜达担保公司关于民初 248 号判决、民终 831 号判决判令建安建设公司对案涉工程享有建设工程价款优先受偿权，损害其民事权益的诉讼主张，不能成立。

此外，信宜达担保公司要求在本案中确认其在 212 号调解书中约定的欠款范围内对安徽·金龙国际商贸港 D 区 10#楼 3-5 层共计 108 套房产的拍卖或变卖价款中享有优先受偿权，不属于本案第三人撤销之诉的审理范围，一审法院不予处理。

综上，一审法院依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条、《中华人民共和国物权法》第一百九十五条及第二百零二条、《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）》第二十三条、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第五十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二百九十二条之规定，判决驳回利辛县信宜达融资担保有限公司的诉讼请求。案件受理费 311090.93 元，由利辛县信宜达融资担保有限公司负担。

本院除对一审法院查明的各方均无异议的事实予以确认外，另查明：

1. 案涉工程 D 区共有 17 栋楼（2#-18#），其中龙腾置业公司抵押给信宜达担保公司的为 D 区 10 号楼的 3-5 层部分共 108 套房产，《在建工程抵押担保合同》载明建筑面积共 6736.39 m²。212 号调解书执行过程中，安徽利君价格评估有限公司接受安徽省利辛县人民法院委托，对 D 区 10 栋 3-5 层商铺、3-4 层装饰装修及其占用范围内的土地使用权价格进行评估，于 2020 年 10 月 28 日作出《房地产评估报告书》，载明评估综合总价 22373538 元。

2. 安徽省亳州市中级人民法院（2018）皖 16 执 60 号之三执行裁定载明，该院依信宜达担保公司申请，于 2018 年 4 月 13 日对 212 号调解书立案执行，执行过程中双方达成执行和解，信宜达担保公司撤回执行申请。安徽省利辛县人民法院（2020）皖 1623 执 704 号之四执行裁定载明，信宜达担保公司于 2020 年 3 月 13 日申请执行 212 号调解书，执行过程中利辛县人民法院陆续查封了龙腾置业公司名下金龙商贸港 D 区十栋的三层、四层、五层商铺及土地使用权。

3. 龙腾置业公司不服民初 248 号判决、民终 831 号判决，向本院申请再审，本院于 2022 年 6 月 24 日作出（2021）最高法民申 6167 号民事裁定，驳回利辛县龙腾置业有限公司的再审申请。

本院认为，本案二审争议焦点问题有两个：一是水安建设公司是否丧失了建设工程价款优先受偿权，二是信宜达担保公司的抵押权是否超过了行使期间。

一、关于水安建设公司是否丧失了建设工程价款优先受偿权问题

这一争议主要涉及两个具体问题：第一，水安建设公司放弃建设工程价款优先受偿权的行为是否因损害建筑工人利益而无效。《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）》第二十三条规定“发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，人民法院不予支持。”因此，认定承包人放弃建设工程价款优先受偿权的行为是否无效，关键看其是否损害建筑工人利益。案涉《在建工程抵押建筑商声明书》虽是承包人水安建设公司向发包人的债权人信宜达担保公司作出，并非直接向发包人龙腾置业公司作出，但其核心内容仍是水安建设公司处分了建设工程价款优先受偿权，对其效力判断仍应适用前述司法解释的规定。从目的上看，本案中水安建设公司放弃建设工程价款优先受偿权不具有损害建筑工人利益的非法目的。水安建设公司向信宜达担保公司承诺放弃建设工程价款优先受偿权，目的在于获取信宜达担保公司为案涉项目建设贷款提供担保，以保障项目建设获得必要的资金支持，而这对水安建设公司自身以及建筑工人均是有利的。从后果上看，水安建设公司的放弃行为也不会损害建筑工人利益。综合考虑《在建工程抵押建筑商声明书》作出的背景及目的，根据目的解释、诚信解释原则，可以认定水安建设公司只是就案涉 10 号楼已经为信宜达担保公司设定抵押的 108 套房产放弃了优先受偿权，以保障信宜达担保公司抵押权的实现。华普公司 2018 年 12 月 26 日出具的《工程结算审核报告》载明，水安建设公司承建工程总建筑面积约为 150087 m²，包含住宅区（C 区）面积 46847 m²，商业区（D 区）面积 103240 m²。《在建工程抵押担保合同》载明抵押物为 D 区 10 号楼的 3-5 层部分共 108 套房产，建筑面积共

6736.39 m²；安徽利君价格评估有限公司于 2020 年 10 月 28 日作出的《房地产评估报告书》载明案涉抵押房产综合总价 22373538 元。由此可见，案涉抵押房产面积仅占水安建设公司所承建 D 区面积的约 6.5%，总工程面积的约 4.5%。水安建设公司放弃只占总工程面积约 4.5%、评估价值 22373538 元房产的优先受偿权，仍对占总工程面积 95.5%的剩余房产享有建设工程价款优先受偿权，因此水安建设公司的放弃行为不影响其对龙腾置业公司的 48733386 元工程款及利息债权获得清偿，不会损害建筑工人的合法权益，在不存在其他无效事由的情况下，应认定该放弃行为有效。

第二，水安建设公司是否丧失了对案涉房产的建设工程价款优先受偿权。建设工程价款优先受偿权是为了保护建筑工人利益，赋予承包人的工程款债权相较于发包人的普通债权甚至某些物权如抵押权等就建筑物变价款优先受清偿的效力，实质是当建设工程上聚合存在工程款债权以及抵押权、普通债权等多种权利的情况下，工程款债权具有的相对优先清偿顺位。本案中，水安建设公司并未对龙腾置业公司的其他债权人作出一概放弃优先清偿顺位的意思表示，而只是对特定抵押权人信宜达担保公司承诺放弃对抵押房产的建设工程价款优先受偿权，因此该放弃行为具有相对性和部分性，仅产生水安建设公司对案涉 108 套房产的工程款债权不得比信宜达担保公司的抵押权优先受清偿的后果，但并不导致水安建设公司的建设工程价款优先受偿权绝对消灭，相对于龙腾置业公司的其他抵押权人和普通债权人而言，水安建设公司仍享有并可以主张建设工程价款优先受偿权。因此，民初 248 号判决、民终 831 号判决确认水安建设公司在龙腾置业公司欠付工程款范围内就安徽·金龙国际商贸港 C、D 区的拍卖或变卖价款享有优先受偿权，并无错

误，且该判决也不改变执行过程中信宜达担保公司的抵押权与建安公司放弃优先受偿权后的工程款债权的实现顺位。

综上，一审判决认定建安公司放弃建设工程价款优先受偿权极有可能使龙腾置业公司的整体清偿能力恶化导致侵犯建筑工人利益，缺乏事实依据，应予纠正，但判决驳回信宜达担保公司的诉讼请求，结果并无不当，本院予以维持。

二、关于信宜达担保公司的抵押权是否超过行使期间问题

《中华人民共和国物权法》第二百零二条规定：“抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权。”本案中，抵押权人信宜达担保公司的主债权是其对国盛管理公司的追偿权。信宜达担保公司于2017年5月3日取得对国盛管理公司的追偿权，主债权诉讼时效由此开始计算。2017年6月7日，信宜达担保公司以国盛管理公司等为被告提起诉讼[案号为（2017）皖16民初212号]，主债权的诉讼时效中断。对于诉讼时效因起诉而中断后，诉讼时效期间何时开始重新计算，《中华人民共和国民事诉讼法通则》（以下简称《民法通则》）与《中华人民共和国民事诉讼法总则》（以下简称《民法总则》）的规定并不一致。

《民法通则》第一百四十四条规定：“诉讼时效因提起诉讼、当事人一方提出要求或者同意履行义务而中断。从中断时起，诉讼时效期间重新计算。”而《民法总则》第一百九十五条则规定，诉讼时效因起诉而中断的，诉讼时效期间应从诉讼程序终结时起重新计算。本案所涉引起主债权诉讼时效中断的起诉发生于2017年6月7日，在诉讼期间，《民法总则》于2017年10月1日起施行。按照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法总则〉诉讼时效制度若干问题的解释》第二条、第四条采取的有利溯及原则，本案主债权诉讼时效期间因起诉而中断的重新计算问题应适用《民法总则》的规定，即从诉讼程序

终结时起重新计算。2017年12月27日，安徽省亳州市中级人民法院根据信宜达担保公司与国盛管理公司等达成的调解协议作出212号调解书，主债权诉讼时效期间在调解书生效后重新计算。此后，信宜达担保公司又分别于2018年4月13日、2020年3月13日向法院申请执行212号调解书，要求履行义务，主债权诉讼时效一直处于中断过程中。故此，信宜达担保公司的抵押权并未超过法律所保护的行使期限。一审判决以2017年6月7日作为诉讼时效中断后的重新起算点，认定信宜达担保公司对案涉工程所享有的抵押权已超过法律所保护的行使期限，适用法律错误，本院予以纠正。

综上，一审判决在认定事实及法律适用上虽然有所不当，但判决结果无误，本院予以维持；信宜达担保公司的上诉请求不能成立，予以驳回。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费311090.93元，由利辛县信宜达融资担保有限公司负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 王富博

审 判 员 于 蒙

审 判 员 吴凯敏

二〇二二年十一月十八日

法官助理 易清清

书 记 员 杨 鹏