

建设工程未竣工，承包人是否享有建设工程价款优先受偿权？

一、相关法律没有作出直接规定

《合同法》第 286 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，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请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。

《合同法》第 286 条是关于建设工程价款优先受偿权的规定，该法条对于建设工程未竣工的背景下，承包人是否享有建设工程价款优先受偿权作出规定。《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》、《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）》等司法解释对此问题也没有作出直接规定。

二、最高法院的著述认为承包人享有建设工程价款优先受偿权

工程价款优先受偿权是以发包人欠付工程款为前提的，所以即使工程未竣工，只要发包人有欠付工程款的事实，承包人就可以依照法律规定的程序主张工程价款优先受偿权。这样理解，有利于保护农民工的利益，也符合立法本意。但是如果因承包人自身原因导致施工质量不合格或工程进度未按约定完成的，就无权要求发包人支付工程款，相应地其也不能行使工程价款的优先受偿权。**【最高人民法院民事审判第一庭：《建设工程优先受偿权实现的条件》，载最高人民法院民事审判第一庭编著：《民事审判前沿》第 1 辑，人民法院出版社 2014 年版，第 127~129 页。】**

三、法院判决认为承包人享有建设工程价款优先受偿权

最高人民法院（2017）最高法民终 762 号民事判决认为，《合同法》第 286 条规定了承包人享有建设工程价款优先受偿权。根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16 号）第 4 条规定，建设工程价款优先受偿权的行使期限及起算点以实际或者约定的竣工日起算，而非以工程是否实际竣工作为优先受偿权的构成要件或前提条件。本案中，因发包人逾期支付工程款，因此一审判令承包人在欠付工程款的范围内就建设工程价款享有优先受偿权，具有事实依据和法律依据，本院予以维持。发包人关于案涉工程并未竣工，承包人缺乏行使优先权的前提条件的上诉理由并无相应的法律依据，本院不予支持。

最高人民法院（2016）最高法民申 1993 号民事裁定认为，建设工程价款的优先受偿权是法律赋予承包人的法定权利，《合同法》第 286 条规定的工程款优先受偿权的行使并不以工程竣工为限，案涉工程未竣工并不影响承包人诉请人民法院确认其对发包人应付工程款享有优先受偿权。发包人认为承包人在工程竣工验收后方能享有工程款优先受偿权的再审申请理由于法无据，不能成立。

最高人民法院（2018）最高法民申 4627 号民事裁定认为，建设工程价款优先受偿权是在发包方欠付工程款的情况下，施工方由于无法取回其“实际投入”或者物化到建设工程中的该部分价值，为保障其权利设定的一项法定权利。即施工方可以从该工程拍卖或者折价价款中优先取得其实际投入或者物化到建设工程中的价值，是以发包人欠付工程款为前提，即使施工合同无效或工程未竣工，只要发包人有欠付工程款的事实，施工方就可以依照法律规定的程序主张工程款优先受偿权。

最高人民法院（2017）最高法民终 410 号民事判决认为，工程款优先受偿权是以发包人欠付工程款为前提，亦无施工合同无效或工程未竣工不得行使优先权的禁止性规定，只要发包人有欠付工程款的事实，承包人就可以依照法律规定的程序主张工程款优先受偿权。

最高人民法院（2018）最高法民申 5719 号民事裁定认为，根据《合同法》第 286 条的规定，承包人工程款优先受偿的权利是法律赋予的权利，承包人当然对未竣工的工程享有优先受偿权。发包人以涉案工程没有完工主张承包人无权享有本案工程优先受偿权，无法律依据，本院不予支持。

综上所述，**建设工程未竣工，不会导致承包人丧失建设工程价款优先受偿权。**

附中铁建设集团与海源公司建设工程施工合同纠纷案

案情简介：2012 年 9 月 20 日，中铁建设集团、海源公司签订《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》，约定由中铁建设集团对“龙湖湾”住宅小区 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#楼商铺、商务会所、地下车库等工程进行施工。承包范围：施工图纸中地下及地上建筑物的建筑、安装、市政工程等，具体含基础土石方工程，基础工程，主体结构工程、砌筑工程，屋面工程（含保温隔热）、防水工程、保温工程、防腐工程，装修工程（精/豪装修工程除外），外墙饰面工程（干挂石材工程除外），GRC 构件工程，门窗工程，栏杆工程，金属结构工程，飘窗隐形栏杆，动力照明工程（楼房总动力箱以内）、弱电预留预埋管路及穿带丝、接线盒预留预埋、各种封堵并按规范要求对洞口缝隙填充相应材料、预埋金属构件、室外散水、室外台阶，图纸所有土建、水电预埋及安装，钢

结构等。合同价款暂定一亿六千万人民币。在施工合同专用条款部分对于合同价款及调整、工程款（进度款）支付、发包人供应材料设备、竣工验收、竣工结算、违约条款等事项还作出详细约定，明确本合同价款采用可调价格合同方式确定。

合同签订后，中铁建设集团依约履行合同义务，海源公司也支付了部分工程进度款，双方于2014年订立《补充合同》（其中甲方海源公司签字盖章的时间为2014年6月30日，乙方中铁建设集团签字盖章的时间为2014年5月28日），约定：1.自2014年5月4日起，钢筋由甲方统一供应，钢筋工程的进度计价和竣工结算执行原合同条款，在进度计价和竣工结算中按实际乙方领用钢筋量乘以该品牌钢筋到现场的前一天“我的钢铁网”上钢材信息单价进行扣除，钢筋到场由甲乙双方人员共同进行数量质量签字验收，以此作为扣款依据。2.因甲方原因，甲方现将“龙湖湾”住宅小区商务会所、8-2#商业、9#楼整体从与乙方签订的《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》中另行发包，由甲方与另行发包的第三方订立合同，第三方订立的合同对乙方不具备约束力，任何一方不得以此作为依据，由此发生的经济纠纷与乙方无关。“龙湖湾”住宅小区商务会所、8-2#商业、9#楼的进度、安全、质量及保修等与此有关的所有有关责任义务均与乙方无关，不对与此相关资料的完整性及准确性负责，由乙方归档甲方另行发包竣工验收资料，甲方支付乙方各楼栋最终结算额1%的费用作为总包配合费。对于甲乙双方已签订建设管理主管部门的建设工程施工合同仅为报建备案手续使用，双方均无需实际履行。

2014年11月27日，因多方原因中铁建设集团第一次停工。直至2014年11月27日第一次停工，双方计量工程进度款共计19期，海源公司确认已完工工程价款为91,555,377.58元。

2015年5月7日，双方订立《竣工结算协议》，就中铁建设集团（乙方）承建的海源公司（甲方）开发的“龙湖湾”住宅小区工程项目的最终结算、保修等事宜协商一致，约定：1.乙方承包的工作内容为原合同约定的工作内容以及双方往来函件约定的所有应由乙方承担的工作内容，具体为：1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8-1#、10#、11#、5-6-7#商业、1-3#商业、2-4#商业、地下车库及甲方委托施工的其他工作内容。2.结算金额及支付方式。2.1 结算金额：经双方确认，本工程竣工结算总金额为133,000,000元（人民币大写：壹亿叁仟叁佰万元整）。2.2 上述结算金额为最终结算额（内含乙方的工作内容中目前未完成施工的全部工程项目），包括乙方完成上述所有工作内容及全面履行原合同及补充协议等约定义务所需的一切费用及工程款利息、停工损失补偿、且该结算金额已扣除甲方代供材料金额。双方不再就本工程的工期、质量等涉及本工程的一切合同因素提出任何索赔与费用主张。乙方

必须按照图纸及现行规范要求施工，若发现质量问题，乙方无条件整改，若乙方不整改，甲方可以另行派工整改，所发生的费用按照双方签订合同计价方式计得费用转扣乙方。本协议签订后，双方不得再以任何理由调减该结算金额。2015年5月7日中铁建设集团与海源公司还共同签订《工程款结算确认书》并附有《结算造价汇总明细表》、《总包配合费计算表》、《停工损失补偿和利息计算表》，共同载明：原合同金额为1.6亿元，双方确认最终结算金额为1.33亿元，具体构成如下：1#楼土建及安装工程造12,895,672.84元，2#楼土建及安装工程造12,856,953.93元，3#楼土建及安装工程造14,387,055.31元，4#楼土建及安装工程造18,113,077.92元，5#楼土建及安装工程造8,226,499.21元，6#楼土建及安装工程造8,352,690.80元，7#楼土建及安装工程造8,176,881.17元，8-1#商业土建及安装工程造979,530.77元，10#商业土建及安装工程造1,257,561.79元，11#商业土建及安装工程造1,775,535.80元，5-6-7#商业土建及安装工程造1,149,511.43元，1-3#商业土建及安装工程造2,769,711.77元，2-4#商业土建及安装工程造2,628,545.54元，地下车库土建及安装工程造28,029,638.85元，人工挖孔桩土建工程造价3,489,194.04元，工程签证土建及安装工程造811,535.83元，市政工程土建工程造价2,607,343.48元，甲供材-705,752.96元，总包配合费267,939.20元，进度款利息补偿1,945,757.00元，停工损失补偿2,985,116.28元（包括窝工及现场管理费1,606,294.17元、机械租赁费1,125,413.16元、脚手架租赁费253,408.95元）。

2015年5月16日，中铁建设集团、海源公司签订《补充合同2》，就《竣工结算协议》约定的工程结算价款的支付、复工、剩余工作完成时间等作出了详细的约定。海源公司承诺就本工程全部竣工验收合格日起7天内支付到竣工结算金额的80%于中铁建设集团，3个月内支付到竣工结算金额的90%于中铁建设集团，6个月内支付到竣工结算金额的97%于中铁建设集团，剩余3%的工程款作为质保金，按照原“施工合同”相关约定支付。复工后进度款支付方式：每月10日前支付上月已完成工程量的80%工程款于中铁建设集团，以确保工程工期顺利进展。若海源公司未能按照以上条款按时支付工程款，所造成的二次停工及工程不能按照双方约定时间点完成承担一切责任及因此造成的费用增加。2015年5月27日海源公司向中铁建设集团指定的中铁建设集团有限公司鹰潭分公司账户转账支付300万元后，中铁建设集团当日组织人员复工。但复工后，海源公司未严格依照《补充合同2》的约定支付剩余工程款，导致2015年9月1日中铁建设集团第二次停工。对于中铁建设集团2015年5月27日复工至2015年9月1日第二次停工期间施工工程造价，中铁建设集团与海源公司分别签订了《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》。《建设工程进度核定表

一》载明：1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、10#商业、11#商业、地下车库剩余所有土建装饰工程及剩余所有市、剩余所有签证工程合计造价 33,086,602.18 元；《建设工程进度核定表二》载明：1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、10#商业、11#商业、地下车库剩余所有水电安装工程造价及总包配合费、进度款利息补偿（截止到 2014 年 1 月 18 日）合计 4,701,962.08 元（其中总包配合费为 267,939.20 元、截止到 2014 年 1 月 18 日进度款利息补偿为 569,062.16 元）。

2015 年 12 月，经友好协商，就案涉工程第二次复工、结算价款调整、价款支付等事宜中铁建设集团（乙方）与海源公司（甲方）达成《补充合同 3》，约定：一、工程结算及已完工程量。1. 经甲乙双方确认本工程结算总价调为 137,430,400（大写：壹亿叁仟柒佰肆拾叁万零肆佰）元整，即在《竣工结算协议》约定结算总价 1.33 亿元（以下简称“原结算”）基础上增加 443.04 万元。增加的费用包括：（1）2015 年 9 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日期间，乙方因停工所受的损失 100 万元（不含甲方拖欠工程进度款造成的损失）；（2）2015 年 8 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日期间，甲方未按《补充合同 2》约定付款应承担的利息费用 178 万元；（3）乙方同意甲方按本补充合同约定付款，但应承担未按《补充合同 2》约定付款产生的利息费用 165.04 万元（2015 年 12 月 31 至 2016 年 6 月 30 日期间利息）。2. 经双方确认，乙方至 2015 年 9 月 1 日停工，已完工程计价为 129,343,941.80 元（不含本补充合同中约定的 443.04 万元）。二、截至本协议签订之日止，甲方已付款 66,336,864.66 元，双方约定工程总价款中，1.33 亿元的 3%作为工程质量保修金。此外，双方还在《补充合同 3》中对工程款支付及担保、合同计划竣工日期调整及复工等事项作出详尽安排，并特别约定“本补充合同签订日前，已签署的合同文件中（包括补充合同或协议）约定若与本补充合同约定不一致的，以本补充合同为准”。2015 年 12 月 28 日海源公司法定代表人方琪在该份《补充合同 3》上签名并加盖海源公司合同专用章后，交予中铁建设集团履行签章程序。诉讼中，中铁建设集团于 2016 年 10 月 18 日向一审法院提交《关于补充合同 3 的说明》明确表示认可《补充合同 3》的效力，并愿意接受《补充合同 3》相关条款的约束。其后，于 2016 年 11 月 24 日向一审法院出具加盖了中铁建设集团法人印章的《补充合同 3》原件。但海源公司则认为中铁建设集团在诉讼过程中才在《补充合同 3》上签章，充分说明《补充合同 3》是一份未生效的协议，也是一份中铁建设集团在停工的情况下以复工为由欺骗、胁迫海源公司所签订的协议，该《补充合同 3》的相关内容不真实，亦并非海源公司的真实意思表示，应认定为无效协议。至此，双方就《补充合同 3》的效力以及应否履行发生争议，

在多次催讨“龙湖湾”住宅小区项目尚欠工程款无果的情况下，中铁建设集团于2016年2月26日第三次停工，并于2016年8月11日提交起诉状，将海源公司诉至一审法院。

诉讼中，一审法院组织双方核对已付款凭证，经梳理、剔除重复及错误计算的部分凭证，海源公司提供付款凭证总金额为74,604,936元。中铁建设集团核实无异议确认2013至2016年期间收到的工程款总额为66,336,864.66元（该金额与双方在《补充合同3》中约定的已付款数额一致），其余8,268,071.34元系海源公司在未经中铁建设集团同意、授权和指示的情况下，以借款的方式出借给案外自然人的款项。对于案外人出具的合计金额为8,268,071.34元的若干张借条，中铁建设集团均不予认可。海源公司则主张出借款项实则是代中铁建设集团向实际施工人预支工程款，借条载明的8,268,071.34元借款应计入已付工程款。另外，中铁建设集团、海源公司均确认中铁建设集团已就案涉工程向海源公司提供发票合计金额77,257,952元。

另查明，案涉“龙湖湾”住宅小区项目尚有零星扫尾工程未完工（包括部分楼栋铝合金窗框安装工程等），亦未办理整体竣工验收手续。诉讼过程中，由于双方调解意见分歧较大，中铁建设集团在向海源公司邮寄书面《撤场通知》被拒收退回后，于2017年1月18日，在一审法院组织调解时向海源公司委托诉讼代理人出示书面《撤场通知》，并声明即日起全面撤场，相关工程现场移交给海源公司。

再查明，庭审中中铁建设集团主张其诉讼请求中要求对位于上饶市信州区三清山中大道569号的龙湖湾小区商业幢1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8-1#、8-2#楼以及会所幢在63,557,158.89元的范围内享有优先受偿权，相关房屋的楼栋房号表述不准确，并当庭予以更正。中铁建设集团主张建设工程价款优先受偿权的范围明确为其承包建设的位于上饶市××大道××小区××#、××#、××#、××#、××#、××#、××#楼首层商铺，1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、8-2#商业、9#商业、10#商业、11#商业及会所。对此，海源公司提供了《商铺销售登记表》，对相关商铺及商业用房的销售及权属情况予以说明，后经查询房管部门官方网站核实，证实中铁建设集团主张建设工程价款优先受偿权的相关商铺及商业用房均已签订书面的《商品房买卖合同》，且已办理了网签或销售备案手续。

裁判原文节选

一审【案号：西省高级人民法院（2016）赣民初49号】一、关于双方当事人之间就“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程先后订立的《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》、《补充合同》、《竣工结算协议》、《补充合同2》、《建设工程进度核定表》、

《补充合同 3》是否合法有效以及《建设工程施工合同》应否予以解除的问题。“龙湖湾”住宅小区系由海源公司自筹资金组织开发并由中铁建设集团承包建设的商业住宅小区,包括住宅、商铺、商务会所及地下车库。就“龙湖湾”住宅小区项目工程的建设施工诸项事宜,发包方和承包方先后签订《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》、《补充合同》、《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表》、《补充合同 3》作出详尽约定。前述协议系合同双方当事人的真实意思表示,且未违反法律、行政法规的效力性强制性规定,应认定合法有效,对双方当事人均具有约束力。虽然《补充合同 3》签订过程中,双方签字、盖章时间存在先后差异,但无论是中铁建设集团向一审法院提交《关于补充合同 3 的说明》明确表示认可《补充合同 3》的效力,还是诉讼过程中中铁建设集团向一审法院出具加盖其法人印章的《补充合同 3》原件,从前述行为均可知,中铁建设集团承认《补充合同 3》效力,并愿意接受《补充合同 3》相关条款的约束。况且,从中铁建设集团向一审法院提交起诉状的内容来分析,中铁建设集团也将《补充合同 3》作为其主张工程款的合同依据,故《补充合同 3》应认定是双方当事人经协商后达成一致的真实意思表示,在未被依法撤销之前,双方均应严格履行。海源公司仅以中铁建设集团签署《补充合同 3》时间在后为由,抗辩《补充合同 3》是一份未生效的协议,无事实与法律依据,不予采信。此外,海源公司还抗辩中铁建设集团在工程未竣工的情况下,采取违约停工、欺骗等方式,逼迫海源公司与其签订《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》、《补充合同 3》等一系列违背客观事实、违背自身意思表示的协议,上述协议应当依法认定为无效。一审法院认为,“龙湖湾”住宅小区项目工程因多方原因于 2014 年 11 月 27 日第一次停工,此后双方当事人积极协商处理争议纠纷,推进工程建设,并先后签订了《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》、《补充合同 3》。前述系列文件内容连贯、相互印证,从文件相关表述和已查明的事实可知,停工并非承包人中铁建设集团违约所致,而是海源公司作为发包人筹措建设资金不足,拖欠工程进度款引发。在此情形之下,双方当事人根据建设工程施工合同履行实际情况,对于复工、尚欠工程款的支付、停工损失赔偿、工程进度款逾期支付利息以及竣工结算等事项达成新的合意并无不当,当事人意思自治和契约自由理应得到尊重。况且,海源公司没有提供证据证明《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》、《补充合同 3》订立过程中存在欺诈、胁迫等违背当事人真实意思表示的情形,故《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》、《补充合同 3》应当认定合法有效,双方应诚信依约履

行。实际上，中铁建设集团、海源公司之间就“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程先后订立的《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》、《补充合同》、《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《建设工程进度核定表》、《补充合同 3》系列文件内容互为补充，构成规范双方权利义务的整体，而针对系列文件中不一致的相关约定，则应当以《补充合同 3》有关条款为准。

关于中铁建设集团起诉请求解除《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》，一审法院认为该诉请有事实和法律依据，应予以支持。理由如下：第一、《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》专用条款第 35.1 款第（2）项约定，如发包人未按合同约定的付款期限支付工程款，所延误的工期可顺延；因发包人延期支付工程款而导致的工程停工，损失由发包人承担；停止施工超过 40 天，发包人仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。本案中，2015 年 12 月 28 日海源公司签订《补充合同 3》之后并没有依约支付工程进度款，中铁建设集团在屡次要求海源公司履行付款义务未果的情况下，于 2016 年 2 月 26 日停工，至今海源公司仍未支付尚欠工程款，故中铁建设集团依据《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》专用条款第 35.1 款第（2）项之约定，行使解除权，符合合同约定，应予以支持。第二、根据《中华人民共和国合同法》第九十四条“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：…

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的…”之规定，海源公司长期拒绝支付尚欠工程款，迟延履行支付工程进度款的主要债务，经催告后仍一直未履行，海源公司的根本违约行为使得中铁建设集团签订《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》的目的已无法实现，故中铁建设集团请求解除合同，于法有据，应予以支持。综上，根据合同约定和法律规定，结合本案合同履行的实际情况，中铁建设集团起诉请求解除《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》，有事实与法律依据，应予以支持。但是，案涉合同被依法解除后，针对已履行部分，双方应本着诚实信用原则，相互配合，依照合同约定履行诸如提供竣工资料、组织配合竣工验收、依法纳税并提供发票等相关附随义务，使已履行部分合同目的得以最大化的实现。

二、关于截止至 2015 年 9 月 1 日第二次停工，已完成工程造价、海源公司应付工程进度款数额以及尚欠工程进度款金额的问题。经查，2014 年 11 月 27 日，因多方原因中铁建设集团第一次停工。直至 2014 年 11 月 27 日第一次停工，双方计量进度款共计 19 期，确认已完工工程价款为 91,555,377.58 元，对此，中铁建设集团、海源公司双方均无异议。对于

中铁建设集团 2015 年 5 月 27 日复工至 2015 年 9 月 1 日第二次停工期间施工工程造价，中铁建设集团、海源公司双方分别签订了《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》。如前已述，在海源公司无相反证据足以推翻该两份建设工程进度核定表的情况下，建设工程进度核定表是计量双方工程造价的合法依据。至于海源公司提出两份建设工程进度核定表上无现场监理签字不予认可的抗辩理由，一审法院认为不应予以采信。理由如下：庭审中，江西省恒信建设工程监理咨询有限公司派驻龙湖湾住宅小区项目工程现场监理工程师杨著鑫出庭作证，陈述自 2012 年 12 月起至 2016 年 2 月底其均在施工现场从事监理工作。杨著鑫会在《工程进度款申报表》上签字，但没有必要再在《建设工程进度核定表》上签字。因《建设工程进度核定表》根本就没有监理签字栏，《建设工程进度核定表》一般不需要监理工程师杨著鑫签字，而《工程进度款申报表》上有监理签字栏，但有时也存在监理没有在《工程进度款申报表》签字的情形。《建设工程进度核定表》载明的结算价款是根据当期工程量按照约定的定额单价进行计算得来，杨著鑫作为监理工程师只审核承包方关于当期完成工程量是否属实，并在记载当期完成工程量的《工程进度款申报表》上签字确认即可。故考查双方无异议的前 19 期《工程进度款申报表》、《建设工程进度核定表》载明的签章情况，结合杨著鑫的证人证言，一审法院认为，《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》虽没有监理工程师杨著鑫签字，但两份建设工程进度核定表上不仅有施工单位代表签章还有建设单位海源公司龙湖湾住宅小区项目工程部经理苏江水、项目施工员肖依清、水电工程师徐正华签字，并且建设单位主管也均签字确认已完工工程造价。杨著鑫签字并非系签署建设工程进度核定表的必经流程，更不能因为杨著鑫未签名而否定建设工程进度核定表的真实性与合法性。因此，当事人在诉讼前已就工程价款的结算达成协议，一方在诉讼中要求重新结算的，不予支持。应当认定两份建设工程进度核定表记载当期完成工程量的造价，发包方、承包方均予以确认，理应作为工程款的结算依据。经查，《建设工程进度核定表一》载明：1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、10#商业、11#商业、地下车库剩余所有土建装饰工程及剩余所有市、剩余所有签证工程合计造价 33,086,602.18 元；《建设工程进度核定表二》载明：1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、10#商业、11#商业、地下车库剩余所有水电安装工程及总包配合费、进度款利息补偿（截止到 2014 年 1 月 18 日）合计 4,701,962.08 元（其中总包配合费为 267,939.20 元、截止到 2014 年 1 月 18 日进度款利息补偿为 569,062.16 元）。综上，截止至 2015 年 9 月 1 日第二次停工，已完成工程造价 129,343,941.8 元（91,555,377.58+33,086,602.18+4,701,962.08=129,343,941.8），该金额与《补充合同

3》中载明“经双方确认，乙方至2015年9月1日停工，已完工程计价为129,343,941.80元”完全相吻合。虽然双方在《竣工结算协议》中确认案涉工程合同范围内全部工程竣工后总造价应为1.33亿元，但中铁建设集团也自认截止至2015年9月1日第二次停工，仍有诸如部分楼栋铝合金窗框安装工程在内价值3,656,058.2元的部分零星扫尾工程未完工，故截止至2015年9月1日停工，已完工程计价129,343,941.80元符合工程施工进度的客观实际。在扣除其中的进度款利息补偿款及总包配合费后，截止至2015年9月1日第二次停工，中铁建设集团实际完成土建装饰、水电安装工程总造价为128,506,940.44元

($129,343,941.8 - 569,062.16 - 267,939.20 = 128,506,940.44$)。依据《补充合同3》的相关约定，在扣除3%的质量保修金后，应付工程进度款为124,651,732.23元($128,506,940.44 \times 97\% = 124,651,732.23$)。已查明，双方无异议的海源公司已付工程款金额为66,336,864.66元(该金额与双方在《补充合同3》中约定的已付款数额一致)，除此以外海源公司提供付款凭证的8,268,071.34元系海源公司在未经中铁建设集团同意、授权和指示的情况下，以借款的方式出借给案外自然人的款项。对于案外人出具的合计金额为8,268,071.34元的若干张借条，中铁建设集团均不予认可。海源公司则主张出借款项实则是代中铁建设集团向实际施工人预支工程款，借条载明的8,268,071.34元借款应计入已付工程款。一审法院认为，该8,268,071.34元系海源公司在未经中铁建设集团同意、授权和指示的情况下，以借款的方式出借给案外自然人的款项，且并没有提供全部转账交付凭证，在中铁建设集团不追认的情况下，现有的证据也不能证明借条载明的款项确实用于案涉工程建设之中，故海源公司主张出借款项实则是代中铁建设集团向实际施工人预支工程款，借条载明的8,268,071.34元借款应计入已付工程款，没有事实与法律依据，不予采信。据此，应付工程进度款124,651,732.23元扣减已付工程款66,336,864.66元后加上依约应支付的总包配合费267,939.2元，尚欠工程进度款为58,582,806.77元

($124,651,732.23 - 66,336,864.66 + 267,939.2 = 58,582,806.77$)。

三、关于中铁建设集团施工工程质量是否合格以及其主张海源公司支付尚欠工程款应否予以支持的问题。已查明，2015年5月7日双方签订《竣工结算协议》约定“双方不再就本工程的工期、质量等涉及本工程的一切合同因素提出任何索赔与费用主张”。2015年12月28日海源公司签署的《补充合同3》约定“除非本补充合同另有约定，双方就本工程的工期、质量互不向对方另行主张违约或赔偿责任”。因此，在双方明确约定不再就质量问题提出主张且海源公司未提供初步证据证明案涉工程存在明显质量缺陷的情况下，根据《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》第十条“建设工程施工

合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款；已经完成的建设工程质量不合格的，参照本解释第三条规定处理”之规定，建设工程施工合同依法解除后，就已经完成的建设工程中铁建设集团要求海源公司支付尚欠工程款，有事实与法律依据，应予以支持。

四、关于中铁建设集团主张海源公司支付尚欠工程进度款的损失及利息应如何计算的问题。对于尚欠工程进度款的损失及利息双方曾作出多次阶段性结算确认：1. 双方在《建设工程进度核定表二》中明确约定截止到 2014 年 1 月 18 日进度款利息补偿为 569,062.16 元；2. 《补充合同 3》约定“经甲乙双方确认本工程结算总价调为 137,430,400（大写：壹亿叁仟柒佰肆拾叁万零肆佰）元整，即在《竣工结算协议》约定结算总价 1.33 亿元（以下简称“原结算”）基础上增加 443.04 万元。增加的费用包括：（1）2015 年 9 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日期间，乙方因停工所受的损失 100 万元（不含甲方拖欠工程进度款造成的损失）；（2）2015 年 8 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日期间，甲方未按《补充合同 2》约定付款应承担的利息费用 178 万元；（3）乙方同意甲方按本补充合同约定付款，但应承担未按《补充合同 2》约定付款产生的利息费用 165.04 万元（2015 年 12 月 31 至 2016 年 6 月 30 日期间利息）”。一审法院认为，以上损失及利息约定均是双方当事人的真实意思表示，是在全面综合合同履行具体情况的基础上，海源公司已方违约行为作出的补偿承诺，在未提供证据证明利息约定明显高于违约损失的情形下，海源公司应依约履行承诺。因此，截止至 2016 年 6 月 30 日，海源公司应支付尚欠工程进度款损失及利息合计为 4,999,462.16 元

（569,062.16+4,430,400=4,999,462.16）。根据《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》第十七条之规定，当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理；没有约定的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息。本案中，双方订立的《补充合同 3》虽然对于工程款的支付进度、支付方式予以明确，但对于逾期支付工程进度款的利息承担未作出明确约定，故自 2016 年 7 月 1 日始至清偿之日止，尚欠工程款的利息应以本金 58,582,806.77 元为基数，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率计算。

五、关于中铁建设集团主张对位于上饶市信州区三清山中大道 569 号的龙湖湾小区商业幢房产在尚欠工程款的范围内享有优先受偿权应否予以支持的问题。《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定，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，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请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。本案中，双方订立的《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》专用条款第 35.1 款第（2）项约定，如发包人未按合同约定的付款期限支付工程款，所延误的工期可顺延；因发包人延期支付工程款而导致的工程停工，损失由发包人承担；停止施工超过 40 天，发包人仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同，有过错的一方应当赔偿因解除合同给对方造成的损失，并且承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以由承包人申请人民法院将该工程依法拍卖，承包人就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。故中铁建设集团主张对涉诉龙湖湾小区商业幢房产在尚欠工程款的范围内享有优先受偿权，有事实与法律依据，应予以支持。由于中铁建设集团诉状中相关房屋的楼栋房号表述不准确，经当庭更正，中铁建设集团主张建设工程价款优先受偿权的范围明确为其承包建设的位于上饶市××大道××小区××#、××#、××#、××#、××#、××#、××#楼首层商铺，1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业、8-2#商业、9#商业、10#商业、11#商业及会所。但是依据中铁建设集团（乙方）与海源公司（甲方）签订《补充合同》中“因甲方原因，甲方现将龙湖湾住宅小区商务会所、8-2#商业、9#商业整体从与乙方签订的《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》中另行发包，由甲方与另行发包的第三方订立合同，第三方订立的合同对乙方不具备约束力，任何一方不得以此作为依据，由此发生的经济纠纷与乙方无关。龙湖湾住宅小区商务会所、8-2#商业、9#商业的进度、安全、质量及保修等与此有关的所有有关责任义务均与乙方无关，不对与此相关资料的完整性及准确性负责，由乙方归档甲方另行发包竣工验收资料，甲方支付乙方各楼栋最终结算额 1%的费用作为总包配合费”的相关约定可知，8-2#商业、9#商业及小区商务会所已从中铁建设集团总承包合同范围中另行发包给第三方另行施工，且相应的质检、保修等义务也由第三方承担，故 8-2#商业、9#商业及小区商务会所并非中铁建设集团实际施工，不应属于中铁建设集团主张建设工程价款优先受偿权的范围。由于 10#商业、11#商业幢在中铁建设集团提交的起诉状及若干份《增加诉讼请求申请书》、《变更诉讼请求申请书》中均未提及，中铁建设集团当庭要求扩大优先受偿权范围，依法不予准许，故 10#商业、11#商业幢亦不应属于中铁建设集团主张建设工程价款优先受偿权的范围。因此，中铁建设集团主张在尚欠工程款的范围内享有优先受偿权的对象应确认为其施工建设的位于上饶市××大道××小区××#、××#、××#、××#、××#、××#、××#楼首层商铺，1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业。海源公司以相关商铺均已签订书面《商品房买卖合同》且已办理了网签或销售备案手续为由，就中铁建设集团主张的优先受偿权之诉讼请求提出系列抗辩，一审法院认为海源公司的相关抗辩理由均不成立，不予采信，具体分析如下：

第一、海源公司与购房业主仅成立了商品房预售合同关系，商品房所有权尚未转移。根据《中华人民共和国物权法》第九条的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。因此，在涉诉商铺所有权未转移登记至购房业主的情况下，该商品房的所有权仍应属于海源公司所有。第二、预售登记备案手续属于行政管理手段，不具有所有权转移登记的公示效力。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条第二款的规定，商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。因此，商品房预售登记备案手续仅是行政机关进行行政管理的方式，并不具有所有权转移登记的公示效力。第三、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号）第二条规定，消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。该条款的立法本意是为了保护个人消费者的基本生存权益，而非经营者的商业利益，即购房应是直接用于其生活消费，满足其必要的生活居住需求，而不是商业经营用途，否则，即使买受人交付了全部或大部分款项，其对该商品房亦不能享有优先权。也就是说，从立法本意来分析，平衡保护建设工程承包人与商品房买受人的基本权益，《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第二条中的“消费者”应作限缩解释，即非住宅商品房的买受人并非该批复第二条规定的“消费者”，不应受到该批复的保护。本案中，中铁建设集团主张优先受偿权的房产均属于商业性质，且海源公司也未提供证据证明买受人支付了全部或者大部分款项，故海源公司主张商铺买受人就相关房产享有优先权，于法无据，不予采信。第四、《补充合同3》约定，海源公司同意本工程合同竣工日期调整至2016年3月20日。本案中，非因承包人的原因，案涉建设工程未能在约定期间内竣工，至今尚未进行竣工验收，但承包人依据《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定享有的优先受偿权不受影响。《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第四条规定，建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。故中铁建设集团于2016年8月向一审法院提交书面申请增加诉讼请求，主张对涉诉龙湖湾小区商业幢房产在尚欠工程款的范围内享有优先受偿权，并未超过法定期限，应予以支持。况且，在诉讼过程中中铁建设集团已提出解除合同之诉请，双方也确认合同已实际终止履行，承包人行使优先受偿权的期限依法应自合同解除或终止履行之日起计算，故海源公司关于优先受偿权已超法定期限之抗辩，与事实不符，于法无据，不予采信。第五、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第三条规定，建筑工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包

人因发包人违约所造成的损失。因此，中铁建设集团享有优先受偿权仅限于在尚欠工程款 58,582,806.77 元的范围内，而不包括违约损失、利息等其他款项。

综上，中铁建设集团的诉讼请求部分应予以支持，该院依据《中华人民共和国合同法》第九十四条、第二百八十六条、《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》第十条、第十七条、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第二条、第三条、第四条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条之规定，判决：一、解除中铁建设集团与海源公司于 2012 年 9 月 20 日订立的《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》；二、自判决书生效之日起十日内，海源公司向中铁建设集团支付尚欠工程款 58,582,806.77 元；三、自判决书生效之日起十日内，海源公司向中铁建设集团支付尚欠工程款逾期利息（截止至 2016 年 6 月 30 日逾期利息为 4,999,462.16 元，自 2016 年 7 月 1 日始至清偿之日止，尚欠工程款的利息应以本金 58,582,806.77 元为基数，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率计算）；四、中铁建设集团对于位于上饶市××大道××小区××#、××#、××#、××#、××#、××#、××#楼首层商铺，1-3#商业、2-4#商业、5-6-7#商业、8-1#商业在尚欠工程款 58,582,806.77 元的范围内享有优先受偿权；五、驳回中铁建设集团的其他诉讼请求。案件受理费 381,343.89 元，保全费 5,000 元，合计 386,343.89 元，中铁建设集团承担 49,057.5 元，海源公司承担 337,286.39 元。

二审【案号：最高人民法院（2017）最高法民终 762 号】本案中，2012 年 9 月 20 日中铁建设集团和海源公司签订《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》，约定海源公司将案涉工程的施工建设发包给中铁建设集团，并约定了承包范围和合同金额等。在该合同的实际履行过程中，双方又陆续签订了《补充合同》、《竣工结算协议》、《补充合同 2》、《补充合同 3》，对原合同中约定的承包范围、合同金额、付款方式等进行了变更，并签订若干份《建设工程进度核定表》以及《建设工程进度核定表一》、《建设工程进度核定表二》对工程造价进行确认。其中《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》、《补充合同》、《竣工结算协议》、《补充合同 2》均有双方当事人的盖章及法定代表人或委托代理人签章，各份建设工程进度核定表由双方经办人员签字，应认定双方已经对此达成了一致。关于《补充合同 3》，虽然中铁建设集团最初提供的《补充合同 3》仅有海源公司的盖章及其法定代表人的签章，中铁建设集团是在一审诉讼过程中补盖公章，但由于该份证据是由中铁建设集团保有并向一审法院提交，且中铁建设集团在一审中表示对该份合同的真实性、合法性及拘束力予以认可，可以认定《补充合同 3》能够体现双方当事人共同的意思

表示。海源公司在本案中主张《竣工结算协议》、《建设工程核定进度表一》、《建设工程核定进度表二》、《补充合同2》、《补充合同3》等系列协议均系中铁建设集团采取违约停工、欺骗等方式逼迫海源公司与其签订，上述协议并非海源公司的真实意思表示，但海源公司并未就其前述诉讼主张提供相应的证据，故海源公司主张上述合同不是其真实意思表示这一上诉理由不能成立，本院不予采信。因此，前述各份协议均是当事人的真实意思表示，且合同内容未违反法律、行政法规的强制性规定，依法应当认定为有效，各方当事人均应当受其拘束，各方当事人均应当依据上述系列协议的约定履行权利义务。一审判决关于上述系列协议合法有效的认定，事实和法律依据充分，本院予以维持。就双方争议的焦点问题，评述如下：

一、关于《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》中约定的解除条件是否成就的问题。《中华人民共和国合同法》第九十三条第二款规定：“当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。”本案中，《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》专用条款第35.1款第（2）项约定：“如发包人未按合同约定的付款期限支付工程款，所延误的工期可顺延；因发包人延期支付工程款而导致的工程停工，损失由发包人承担；停止施工超过40天，发包人仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。”根据《补充合同3》的记载，2014年11月27日因多方面原因中铁建设集团被迫第一次停工，2015年5月16日双方签订《补充合同2》就《竣工结算协议》约定的工程结算价款的支付、复工、剩余工作完成时间等作出了约定，2015年5月27日中铁建设集团收到《补充合同2》约定的第一笔资金300万元，并于当日复工。复工之后，海源公司未严格按照《补充合同2》的约定支付剩余工程进度款，2015年9月1日，因海源公司未按《补充合同2》的约定支付工程进度款，中铁建设集团被迫二次停工，待复工至今。截止到《补充合同3》签订之日，双方确认海源公司已付款66,336,864.66元，后续的付款计划为2016年1月4日前支付275万元、1月10日前支付500万元、1月25日前支付1,225万元、6月30日前支付至133,440,400元。《补充合同3》签订后，海源公司并未根据该合同的约定支付工程款。无论是从2015年9月1日停工之日起计算，或是从2016年2月26日停工之日起计算，至中铁建设集团2016年11月11日向一审法院明确要求解除合同时均已超过40天，符合合同中关于“停止施工超过40天，发包人仍不支付工程款（进度款），承包人有权解除合同”的约定。因此，一审判决关于中铁建设集团享有合同解除权的认定，事实和法律依据充分，本院予以维持。海源公司关于中铁建设集团违约停工的上诉理由，与《补充合同3》中双方共同确认的事实

不符，本院不予采信。《中华人民共和国合同法》第九十六条第一款规定：“当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。”本案中，中铁建设集团公司于2016年8月11日向一审法院提起诉讼，并于2016年11月11日增加诉讼请求，明确表明要求解除《“龙湖湾”住宅小区总承包建设工程施工合同》，当该意思表示到达海源公司时，即产生通知解除的法律效果。因此，海源公司以中铁建设集团未经通知程序，不得解除合同的上诉理由不能成立，本院不予支持。

二、关于海源公司的违约责任应当如何确定，即海源公司应否承担继续支付工程价款、赔偿利息损失等违约责任，以及利息支付标准的确定等问题。《中华人民共和国合同法》第九十七条规定：“合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。”《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》第十条规定：“建设工程施工合同解除后，已经完成的建设工程质量合格的，发包人应当按照约定支付相应的工程价款；已经完成的建设工程质量不合格的，参照本解释第三条规定处理。因一方违约导致合同解除的，违约方应当赔偿因此而给对方造成的损失。”本案中，因海源公司未能按照合同约定支付工程款导致中铁建设集团行使合同解除权，根据上述规定中铁建设集团作为承包方有权就已经完成的建设工程请求支付工程款，由于海源公司与中铁建设集团已经在《竣工结算协议》、《建设工程核定进度表一》、《建设工程核定进度表二》、《补充合同2》、《补充合同3》中对已完工程计价等进行了详尽的约定，确认已完工程计价为129,343,941.80元，一审法院在将已完工程总价129,343,941.80元扣除总包配合费267,939.20元、进度款利息补偿569,062.16元计算出已完工程总造价为128,506,940.44元，在此基础上再行扣除3%的质量保修金，计算出应付工程进度款为124,651,732.23元，并根据双方确认的海源公司已付款为66,336,864.66元，最终得出海源公司应付工程款为58,582,806.77元

(124,651,732.23元-66,336,864.66元+267,939.2元=58,582,806.77元)，事实依据充分，本院予以维持。对于海源公司认为其已付工程款为77,715,456元的上诉主张，本院认为，由于海源公司在一审中提供的付款凭证仅为74,604,936元，除双方共同确认的66,336,864.66元外，剩余的8,268,071.34元是以借款性质支付给分包队，该支付方式与双方在合同中的约定不符，且中铁建设集团对此也不予确认，因此，一审法院未将此部分款项作为已付工程款并无不当。关于海源公司以中铁建设集团的施工工程质量不合格为由主张拒付工程款的上诉理由，本院认为，由于双方在《补充合同3》中明确约定：“除非本补充合同另有约定，双方就本工程的工期、质量互不向对方另行主张违约或赔偿责任”，该约定

是双方对自身权利的处分，不违反法律、行政法规的强制性规定，应予尊重。且海源公司二审中仅主张案涉工程的外墙质量存在问题，即使该事实成立，也不足以成为拒绝支付工程款的抗辩事由。因此，海源公司以工程质量为由拒付工程款，不仅与合同约定相悖，也缺乏相应的事实依据，本院不予支持。关于合同解除后，海源公司应当采取何种计息标准支付尚欠工程款利息的问题。《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》第十七条规定：“当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理；没有约定的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息。”虽然双方在《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》中约定“延期支付发生的第三个月内（超过二个月），承包人按发包人应付而未付款额的1.2%计取月利息”，但是由于双方在《补充合同3》中约定2015年8月1日至2015年12月30日期间，海源公司未按《补充合同2》约定付款应承担的利息费用为178万元，2015年12月31日至2016年6月30日的利息费用为165.04万元，对利息部分重新进行了约定，且《补充合同3》中存在“本补充合同签订之日前，已签署的合同文件中（包括补充合同或协议）约定若与本补充合同约定不一致的，以本补充合同为准”的约定内容，故双方之间就未付工程款的延期利率不应适用《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》，而应当适用《补充合同3》中约定的利率标准。由于《补充合同3》中仅约定了利息，而未约定利率标准，且双方约定的利息数额也难以确定利率标准，因此一审判决以双方对逾期支付工程进度款的利息承担约定不明为由，判令海源公司按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付逾期付款的利息，并无不当，本院予以维持。关于海源公司是否应当对逾期支付的100万元损失承担违约责任的问题，根据《补充合同3》的约定，该100万元是指2015年9月1日至2015年12月30日期间中铁建设集团因停工所受的损失，并非海源公司欠付的工程款，而《“龙湖湾”住宅小区总承包工程建设工程施工合同》对于欠付款利息的约定仅是针对欠付工程款，而不包括其他款项，且在《补充合同3》中也没有约定逾期支付100万元损失的违约责任，因此一审判决仅判令海源公司支付100万元损失，而未判令逾期支付100万元的利息，并不违反合同约定，本院予以维持。中铁建设集团要求海源公司按照月息1.2%的标准支付100万元损失的逾期付款违约金的上诉请求不能成立，本院不予支持。

三、关于中铁建设集团对其承建的工程是否享有建设工程价款优先受偿权的问题。《中华人民共和国合同法》第二百八十六条规定：“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，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请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。”《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号）第四条规定：“建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。”根据该条规定，建设工程价款优先受偿权的行使期限及起算点以实际或者约定的竣工日起算，而非以工程是否实际竣工作为优先受偿权的构成要件或前提条件。本案中，因海源公司作为发包人逾期支付工程款，因此一审判令中铁建设集团在欠付工程款的范围内就建设工程价款享有优先受偿权，具有事实依据和法律依据，本院予以维持。海源公司关于案涉工程并未竣工，中铁建设集团缺乏行使优先权的前提条件的上诉理由并无相应的法律依据，本院不予支持。至于中铁建设集团的优先受偿权能否对抗相关业主的权利，并不属于本案的审理范围，本院在本案中不予理涉。海源公司关于案涉工程已经对外销售、中铁建设集团不享有优先受偿权的诉讼理由并无相应的法律依据，本院不予支持。

四、关于一审法院的审理程序是否适当的问题。第一，关于中铁建设集团变更诉讼请求是否符合法律规定的问题。《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》第二百三十二条规定：“在案件受理后，法庭辩论结束前，原告增加诉讼请求，被告提出反诉，第三人提出与本案有关的诉讼请求，可以合并审理的，人民法院应当合并审理。”经查，中铁建设集团提起一审诉讼后，虽然多次变更诉讼请求，但是均是在法庭辩论终结前，符合上述法律规定，一审法院予以受理并无不当。第二，关于一审法院庭审结束后再行组织双方质证是否违法的问题。经查，2016年11月11日庭审中中铁建设集团将仅加盖海源公司公章的《补充合同3》以及中铁建设集团出具的《关于补充合同3的说明》作为证据提交，表明中铁建设集团认可《补充合同3》的合同效力。庭后，中铁建设集团在《补充合同3》上加盖中铁建设集团公章后再次作为证据提交，一审法院出于查清案件事实的目的，组织双方质证并无不当。且在此次质证过程中，法院也组织双方对海源公司提交的付款凭证进行质证，给予双方均等的补充提交证据的机会和权利，审理程序公平公正。在此过程中，中铁建设集团根据庭审中变更诉讼请求的实际情况整理了一份新的诉状提交给法院，符合案件审理的客观情况，在此诉状中铁建设集团提出的诉讼主张与庭审相符，一审法院予以接受并无不妥。第三，关于一审法院未通过鉴定程序或调查取证查明已完工程量、工程质量、已付工程款等事项是否违法的问题。由于双方在《补充合同3》中已经明确约定了已完工程计价、已付工程款，并约定“除非本补充合同另有约定，双方就本工程的工期、质量互不向对方另行主张违约或赔偿责任”，一审法院根据合同约定认定案件事实是对当事人意思自治原则的尊重，

并无不当。综上，一审法院在审理本案的过程中，程序合法、正当，上诉人海源公司关于一审法院在审理本案的过程中违反法定程序的上诉理由不能成立，本院不予支持。

综上，中铁建设集团、海源公司的上诉请求不能成立，本院不予支持。一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十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 371,794.05 元，由上诉人中铁建设集团有限公司负担 1,794.05 元，江西海源房地产开发有限公司负担 370,000 元。

本判决为终审判决。