

2023年农村个人建房承包合同 农村建房 承包合同(实用10篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

农村个人建房承包合同篇一

甲方：

乙方：

甲方在_____房屋一栋，建筑落地面积约_____米×_____米，由乙方承包施工。经双方协商同意，特签订如下合同：

一、承包方式：

采用包工不包料方式承包。甲方提供建房所需的材料，主要包括：红砖、黄砂、碎石、石灰、水泥、钢材等，水电接至施工现场(配电箱后的线路由乙方负责)。乙方提供承包施工过程中的全部劳务、模板、支撑、脚手架、铁钉、铁丝及施工过程中的辅助材料、施工用具等。

二、承包范围：

乙方按照甲方提供的施工图及甲方提出的要求承建。主要包括墙体、梁、柱、楼梯、楼面、模板、钢筋、现浇混凝土及地面、门前台阶砼垫层；室内装饰粉刷、外墙面水泥砂浆粉刷、外墙贴瓷砖、屋面贴琉璃瓦，同时作好防渗处理、配合水电

施工、门窗施工做好修补工作，配合甲方做好材料保管。

三、承包价格：

按施工图要求、乙方承包范围、建造内容及乙方责任，施工费用总价包干，包干价格为_____元，含安全文明施工措施费及购买农村建房保险费。（施工期间甲方向乙方施工人员提供午餐及茶水）

四、付款方式：

乙方进场开工___天后甲方付款_____元，完成第一层砖砌并捣制好楼面付款_____元，完成第二层付款_____元，完成第三层付款_____元，屋面完工后付款_____元，工程全部完工，经验收合格后付至_____元，余款_____元作为保修金待___个月后，经检查屋面无渗漏墙面无开裂等质量缺陷，付清余款。

五、双方责任：

甲方负责水电供给及原材料及时进场。乙方必须保证工程质量，安全文明施工及购买农村建房保险，按施工图纸和甲方要求进行施工，节约材料，并做好材料保管，不得丢失。

六、质量要求：

乙方应当按照国家规定的房屋质量标准 and 甲方提供的施工图要求组织施工，工程质量不合格及达不到甲方要求由乙方负责返工，返工费由乙方负责。

七、施工安全：

文明施工，如果乙方施工人员出现工伤，因施工造成他人损

伤等事故，一切由乙方负责，甲方不负担任何责任和费用。
文明施工，讲究职业道德，讲究清洁卫生。

八、工期要求：

工程总工期为__个月，从__月____号乙方进场施工开始算起，乙方必须在_____年____月底前完成承包范围内的全部工程，最迟不能拖延到____月____日，如超过____月____日甲方要给予乙方经济处罚。乙方所需材料，应__天前向甲方提出计划，以便迅速筹备。

九、其它未尽事宜，由甲乙双方协商解决。

本合同一式二份，甲乙双方各执一份，从签字之日起生效。

甲方签字(章)：

乙方签字(章)：

日期：_____年____月____日

农村个人建房承包合同篇二

甲方：

乙方：

甲方拟在本村组原庄基上修建房屋，乙方长期从事农村房屋修建，具有一定的专业水平和知名度，甲方现将修房承揽给乙方施工，双方在平等互利、协商一致的基础上达成如下合同：

3、支付方式：在本合同签订之日前，甲方向乙方支付元(大写元)作为定金，在主体修建打上圈梁上屋面后甲方向乙方支

付元(大写元), 在粉刷完毕甲方验收质量合格后, 向乙方支
付元(大写元), 下剩款项在20x年月日前付清。

2、甲方应当提供乙方使用的水、电, 并保证水电能正常使
用;

4、乙方施工中自行指挥所雇人员各负其责, 组织施工并进行
监督, 对房屋质量负责, 乙方积极采取安全措施, 确实抓好
安全生产, 施工中如发生安全事故, 所造成的伤害均由乙方
承担, 甲方不承担任何责任。

5、甲方不参与乙方组织的施工, 但有权对乙方施工过程进行
监督, 如发现乙方修建房屋存在出现质量问题, 甲方应当及
时与乙方沟通, 有权让乙方进行及时纠正。甲方验收乙方所
建房屋质量合格后双方签字, 乙方完成交付义务。

甲方(公章): _____

乙方(公章): _____

法定代表人(签字): _____

法定代表人(签字): _____

_____年xxxx月xxxx日

_____年xxxx月xxxx日

农村个人建房承包合同篇三

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》
的原则, 结合当地施工情况, 为明确双方责任, 确保质量和
施工进度, 经双方协商, 特立如下协议:

一、工程地点：塔儿山村一组楼子湾

二、承包方式及范围

1、本项目为土建工程，甲方以包工不包料的方式承包给乙方，总建筑面积为 平方米(建筑面积以滴水为界)，人工费为 元/平方米，工程总价款元，竣工后据实结算。

2、含基础、主体、内外装修、吊板、浇面、机械设备、脚手架、梁、柱、模型板之类五金件由乙方负责，浇面模型由甲方承担。

三、开工时间定于 年 月 日开工，主体时间定于 年 月 日

四、付款方式：基础成功后应付 元，第一层盖板后付款 元，第二层盖板后付款 元，第三层盖板后付款 元，第四层盖板后付款 元，第五层盖板后付款元，余款验收合格后十天内一次性全部付清。

五、甲方负责事项：甲方在开工前应办好城建办的一切相关手续和地税的一切税费。在开工前做好“三通一平”，工地用电应保证“一闸一漏一空开”等工作，并指定专人驻工地，代表人，随时对工地质量进行测验，如发现问题及时协助乙方处理。

六、乙方负责事项：

乙方必须按甲方提供的施工图纸施工，并由工地负责人协助甲方驻工地代表搞好图纸会审及变更工作。工程开工后不得转给其他单位或个人施工，施工队负责人有义务负责工地的一切相关事务，如：组织人员施工，负责工程质量、安全、工期、管理、结算等工作。

七、违约责任

甲方不按时供应原材料，不按时发放施工进度款，不及时解决施工的实际困难；乙方无故停工、偷工减料、拖延工期，均属违约行为。

八、此合同一式四份，甲乙双方各执一份，交城建办、项目部各一份，签订之日起生效，望双方共同遵守，不得反悔。

甲方签字： 乙方签字：

发包方： 承包方：

年 月 日

农村个人建房承包合同篇四

工程名称：私人住宅。

工程地点：_____县_____镇_____村_____合作社，甲方原有住宅院内。

工程内容：设计图以内的所有建筑工程。

建筑面积：共_____平方米。

二、工程承包范围

承包范围：包工不包料。

三、合同工期

开工日期：_____年_____月_____日(农历_____月初_____)。

竣工日期：_____年_____月_____日(农历_____月初_____)。

合同工期总日历天数_____天。

四、合同价款

工价为每平方米____元，建筑总面积_____平方米，合同总价款为人民币_____元。

付款方式：由甲方分四次付清合同总价款。

第三次在工程全面竣工后由甲方付给乙方合同总价款的____%，即____元；剩余____%(即_____元)作为质量保证金，在工程交工_____年后如无重大质量问题，由甲方全部付给乙方。

五、质量标准

工程质量标准：按图施工，确保工程质量。

六、甲乙双方的权利及义务

1、甲方的权利及义务：

(1) 甲方应向乙方提供三通一平。

(2) 按期付款。

(3) 及时向乙方提供所需要的各种材料。

(4) 在工程开工前向乙方提供设计图纸2套。

(5) 在施工过程中，如发现存在质量问题或私自变更设计图纸的现象，甲方有权要求乙方返工。

2、乙方的权利及义务：

(1) 按图施工。在施工过程中如需对原设计作出更改，需经甲方同意后方可修改。

(2) 保证工程质量。

(3) 保证工期，按时交工。

(4) 在施工过程中，需要哪些材料，乙方应提前2-3天告知甲方，以便及时购置。乙方应本着节约的原则，不得浪费材料。

(5) 在每一项分项工程完工后，乙方应征得甲方验收同意后方可进行下一道工序。

(6) 乙方应重视安全生产，一切安全责任均由乙方自行承担。

七、本合同未尽事宜由甲乙双方协商解决。

八、本合同自甲乙双方签字之日起生效。

九、本合同一式二份，甲乙双方各持一份。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

农村个人建房承包合同篇五

工程名称：___私人住宅。

工程内容：设计图以内的所有建筑工程。

建筑面积：共平方米。

二、工程承包范围

承包范围：包工不包料。

三、合同工期

开工日期：_年3月8日(农历二月初一)。

竣工日期：_年7月8日(农历六月初六)。

合同工期总日历天数102天。

四、合同价款

工价为每平方米180元，建筑总面积平方米，合同总价款为人民币26780元。

付款方式：由甲方分四次付清合同总价款。第一次在基础工程完工后由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；第二次在主体工程完工后，由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；第三次在工程全面竣工后由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；剩余10%(即2780元)作为质量保证金，在工程交工一年后如无重大质量问题，由甲方全部付给乙方。

五、质量标准

工程质量标准：按图施工，确保工程质量。

六、甲乙双方的权利及义务

1、甲方的权利及义务：

(1)甲方应向乙方提供“三通一平”。

(2)按期付款。

(3)及时向乙方提供所需要的各种材料。

(4) 在工程开工前向乙方提供设计图纸2套。

(5) 在施工过程中，如发现存在质量问题或私自变更设计图纸的现象，甲方有权要求乙方返工。

2、乙方的权利及义务：

(1) 按图施工。在施工过程中如需对原设计作出更改，需经甲方同意后方可修改。

(2) 保证工程质量。

(3) 保证工期，按时交工。

(4) 在施工过程中，需要哪些材料，乙方应提前2-3天告知甲方，以便及时购置。乙方应本着节约的原则，不得浪费材料。

(5) 在每一项分项工程完工后，乙方应征得甲方验收同意后方可进行下一道工序。

(6) 乙方应重视安全生产，一切安全责任均由乙方自行承担。

七、本合同未尽事宜由甲乙双方协商解决。

八、本合同自甲乙双方签字之日起生效。

九、本合同一式二份，甲乙双方各持一份。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

农村个人建房承包合同篇六

乙方(承包方): _____

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律和行政法规,为进一步明确甲乙双方的责任、权利、义务,保障双方的利益,遵循平等、自愿、公平和诚实守信的原则,甲乙双方通过友好协商就房屋建设工程承包事宜达成一致,签订合同并共同遵守履行。

一、承包方式

采用包工不包料方式承包。

甲方提供建房所需的材料,包括:红砖、河砂、碎石、石灰、水泥、钢材、水管、下水管、铁钉、扎丝、水电等等一切建筑材料。

乙方提供劳务、施工技术、施工工具、及生产生活的一切用具等。

二、承建项目

乙方按照设计图纸或甲方提出的要求承建。甲方房屋主体工程的建筑,包括墙体、梁、柱、楼梯、楼面、装模、拆模、扎钢筋、现浇混凝土及地面、门前台阶砼垫层;装饰室内粗粉刷、前沿外墙贴瓷砖、后沿外墙面粉水泥砂浆、卫生间地面及墙面贴瓷砖、安装瓷盆、下水管道、落水管;顶层层面加浆磨光,同时作好防渗透水处理。

三、承包价格

每平方米人民币_____元,建筑面积按每层楼外墙计算,预计总价款:_____元,大写(人民币):_____。

四、付款方式

合同签订完毕，工具进场，人员到位，预付合同总价款的_____%，即人民币_____元。完成第一层砖砌并捣制好楼面支付合同总价款的_____%，即人民币_____元。完成第二层以及屋顶支付合同总价款的_____%，即人民币_____元。工程全部完工，交验完毕支付合同总价款的_____%，即人民币_____元。预留_____%为质量保证金，完工一年内无质量问题，清尾款。

五、工程期限

工程期限____天，自_____年____月____日开工至_____年____月____日竣工。

六、双方责任

甲方负责水电到位供给及原材料及时进场，每日午餐。

乙方必须保证工程质量和进度，按设计图纸和甲方要求施工，节约材料，并保管好材料，不得丢失。

七、质量要求

乙方应当按照国家规定的房屋质量标准和要求组织施工，不合格由乙方负责返工，返工费由乙方负责或由甲方在乙方工程款中扣除。

八、注意安全

1. 劳保措施，施工防护措施到位，安全施工。如果乙方施工人员因自身原因或乙方安全防护措施不到位出现工伤，或因施工造成他人损伤等事故，一切由乙方负责，甲方不负担任何责任和费用。文明施工，讲究职业道德，讲究清洁卫生。

2. 甲方提供的施工图纸做法说明及施工场地应符合防火、防事故的要求，主要包括电气线路、煤气管道、自来水和其它管道畅通、合格。乙方在施工中应采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员及相邻居民的安全，防止相邻居民住房的管道堵塞、渗漏水、停电、物品毁坏等事故发生。如遇上述情况发生，属甲方责任的，甲方负责和赔偿；属于乙方责任的，乙方负责修复和赔偿。

八、违约责任

2. 由于乙方原因逾期竣工的，每逾期一天，乙方按甲方已付款的_____ %向甲方支付违约金。

九、其他约定

1. 本协议条款如与国家法律、法规、政策相悖时，以国家、法规、政策为准。

十、争议的处理

双方如对合同执行发生争议，应通过友好协商解决，如协商无效的，选择以下第_____种方式解决争议。

(1) 甲、乙双方可将争议提交_____仲裁委员会进行仲裁，该仲裁应是终局的，并且该仲裁裁决对双方具有法律上的约束力。

(2) 提交_____法院诉讼解决。

风险提示：在约定争议管辖条款时，一般应约定由自己所在地的人民法院管辖。在合同约定管辖权时要注意以下三个事项：第一，约定诉讼管辖，双方当事人可以约定下列管辖地之一：双方当事人住所地、合同签订地、合同履行地、标的物所在地法院管辖，在选择时只能选择其中一项，否则约定无效。

第二，在选择仲裁管辖时一定要注意仲裁机构名称不得有错，更不能先多个仲裁机构，否则约定无效。第三，在约定管辖时还注意，约定了法院管辖就不能在约定仲裁管辖，两者只能选择其一。

十一、合同生效及补充

1. 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白、充分理解，并愿按本合同约定严格执行。
2. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议为本合同之有效组成部分。
3. 本合同如有涂改，双方均应在涂改部分签字或加盖公章确认，否则涂改部分无效。
4. 本合同及附件经双方签字盖章后即生效。双方签署的相关文件与本合同具有同等法律效力。
5. 本合同及附件经双方以传真形式签字盖章后文件同样有效。
6. 本合同的任何条款约定被认为无效，不影响本合同其他条款的效力。
7. 本合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方(签章)：_____

乙方(签章)：_____

_____年_____月_____日

农村个人建房承包合同篇七

工程名称：

私人住宅。

工程地点：徽县江洛镇下寨村上庄合作社，甲方原有住宅院内。

工程内容：设计图以内的所有建筑工程。

建筑面积：共148.8平方米。

承包范围：包工不包料。

开工日期□xx年3月8日（农历二月初一）。

竣工日期□xx年7月8日（农历六月初六）。

合同工期总日历天数102天。

工价为每平方米180元，建筑总面积148.8平方米，合同总价款为人民币26780元。

付款方式：由甲方分四次付清合同总价款。第一次在基础工程完工后由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；第二次在主体工程完工后，由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；第三次在工程全面竣工后由甲方付给乙方合同总价款的30%，即8000元；剩余10%（即2780元）作为质量保证金，在工程交工一年后如无重大质量问题，由甲方全部付给乙方。

工程质量标准：按图施工，确保工程质量。

1、甲方的权利及义务：

- (1) 甲方应向乙方提供“三通一平”。
- (2) 按期付款。
- (3) 及时向乙方提供所需要的各种材料。
- (4) 在工程开工前向乙方提供设计图纸2套。
- (5) 在施工过程中，如发现存在质量问题或私自变更设计图纸的现象，甲方有权要求乙方返工。

2、乙方的权利及义务：

- (1) 按图施工。在施工过程中如需对原设计作出更改，需经甲方同意后方可修改。
- (2) 保证工程质量。
- (3) 保证工期，按时交工。
- (4) 在施工过程中，需要哪些材料，乙方应提前2—3天告知甲方，以便及时购置。乙方应本着节约的原则，不得浪费材料。
- (5) 在每一项分项工程完工后，乙方应征得甲方验收同意后方可进行下一道工序。
- (6) 乙方应重视安全生产，一切安全责任均由乙方自行承担。

甲方：

乙方：法定代表人：

农村个人建房承包合同篇八

甲方：

乙方：

甲方拟在本村组原庄基上修建房屋，乙方长期从事农村房屋修建，具有一定的专业水平和知名度，甲方现将修房承揽给乙方施工，双方在平等互利、协商一致的基础上达成如下合同：

一、房屋结构及承揽范围：

二、房屋计价面积及工价支付方式：

3、支付方式：在本合同签订之日前，甲方向乙方支付元(大写元)作为定金，在主体修建打上圈梁上屋面后甲方向乙方支付元(大写元)，在粉刷完毕甲方验收质量合格后，向乙方支付元(大写元)，下剩款项在年月日前付清。

三、合同期限：

四、双方的权利与义务

2、甲方应当提供乙方使用的水、电，并保证水电能正常使用；

4、乙方施工中自行指挥所雇人员各负其责，组织施工并进行监督，对房屋质量负责，乙方积极采取安全措施，确实抓好安全生产，施工中如发生安全事故，所造成的伤害均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

5、甲方不参与乙方组织的施工，但有权对乙方施工过程进行监督，如发现乙方修建房屋存在出现质量问题，甲方应当及

时与乙方沟通，有权让乙方进行及时纠正。甲方验收乙方所建房屋质量合格后双方签字，乙方完成交付义务。

五、违约责任：

七、本合同经甲、乙双方签字后生效，一式三份，由甲乙各执一份，中间人执一份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方： 中间人：

年月日年月日年月日

近两年来，随着新农村建设的快速发展和农村经济增长以及农民生活水平的提高，广大农民改善居住条件的热情又一次迸发，继上个世纪九十年代农村建房热后，各地农村新一轮建房热潮正在兴起。但就我县农村建筑市场来看，市场秩序很不规范，从事建筑活动的大部分都是无证、无照、无资金、无设备、无技术的农民建筑队。建房主力多是忙时拿起镰刀的农民，闲时变成拿起瓦刀的“建筑工人”，因施工价格便宜，弥补了大型建筑企业不愿承揽农村民用住房的缺口，在农村很有市常同时，农村建房施工队缺乏应有的岗前从业培训，以致房屋建筑质量无法保证，常因房屋质量问题发生纠纷、工程款支付纠纷诉至法院。据不完全统计，以来仅县法院受理的农村建房纠纷案件就有50起占民二庭受理案件的25%。该类案件诉至法院后，由于法律规定的缺失和审判实践的尺度不一，导致多种处理结果，不仅为今后建设社会主义新农村留下了安全隐患，同时也引发审判机关对处理农村建房问题的一些思考。本文针对我院民二庭受理的几起农村建房合同纠纷，从案件的案由确定谈起，对农村建房合同纠纷的解决做出如下调研探讨：

一、农村建房合同纠纷的案由定性争议

农村建房合同纠纷诉至法院后，涉及的首要问题即是案由的

确定问题。在审判实践中，有两种案由意见：

(一)应认定为建设工程施工合同纠纷。首先，从立法的角度来看，因建设工程的特殊性和安全性要求，立法将建设工程施工合同从承揽合同中独立出来，并制定专门的法律规定予以完善规范，以维护建筑市场的秩序和保证建设工程的质量。因此，农村的建房合同列为建设工程施工合同是与立法本意相符的。其次，从农村建房的特点来看，虽然表面上是施工队提供劳务为原告建房，实际上施工队不仅提供了劳务，而且利用自己的设备和技术，按房主提供的设计图纸或相关要求施工，最后交付劳动成果。因此，农村建房已经是一个完整的小工程建设，应认定为建设工程施工合同。最后，从规范农村建筑市场秩序来看，司法机关将农村建房合同认定为建设施工合同，更有利于促进相关的行政管理部门制定实施农村建筑市场的配套政策，进一步推动农村建筑市场的规范化。

(二)应认定为承揽合同。根据承揽合同的概念和特征，农村建房是建房施工队按房主的各种具体要求完成建房工作，向房主交付房屋，并由房主支付一定报酬的行为，其各项特征均符合承揽合同的特征。同时，农村建房是比较简单的建筑活动，它无需经过严格的规划、勘察、设计等工作，而且大多数建房工程都是包工不包料的劳务工程，这与建设施工合同规范的大型、复杂的土木工程建筑工程是有明显区别的。最后，农村建房合同中的发包方和承包方均为个人，从合同的权利义务来看，将农村建房合同定性为承揽合同更有利于保护合同双方当事人的权利。

二、不同的案由引发不同的法律效果和社会效果

我国合同法第十六章专门对建设工程施工合同纠纷作了相关规定，最高人民法院也出台了关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的司法解释，对建设工程施工做出了更详细的规定，因此，将农村建房合同纠纷的案由确定为建设

工程施工合同还是承揽合同，适用的是不同的法律规定，案件的处理结果也会截然不同。

(一) 建设工程施工合同和承揽合同的不同法律效果分析

建设工程施工合同承揽合同

合同效力无效有效

工程量通过鉴定机构鉴定按约计算工程量

工程质量施工队不承担质量责任施工队按约承担质量责任

违约责任合同双方无违约责任按约承担违约责任

第一，合同的效力问题。如果将案由定性为建设工程施工合同，根据司法解释的规定，施工人必须具备相关资质，而农村建房的施工人基本上是个体的泥工、瓦工等自行招募组织起来的个体施工队，不可能具备任何资质，因此，定性为建设工程施工合同的农村建房合同应为无效合同。如果将案由定性为承揽合同，根据合同法的规定，承揽人无需具备特别的资质，只要合同内容不违法，则定性为承揽合同的农村建房合同为有效合同。

第二，工程量问题。将案由定性为建设工程施工合同后，因为合同的无效，工程量就无法按约计算，如果工程已经完工，且合同双方对工程量无异议，工程量就按双方合意的数字计算。如果工程未完工，或是双方对工程量有异议，只能申请相关的鉴定机关进行鉴定。将案由定性为承揽合同，因为合同是有效的，所以工程量的计算严格按合同约定履行。

第三、工程价款问题。如果将案由定性为建设工程施工合同，按司法解释的规定，工程款的结算有如下几种情况：(1)建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请

求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。(2)建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，修复后的建设工程经竣工验收合格，发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持。(3)建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，修复后的建设工程经竣工验收不合格，承包人请求支付工程价款的，不予支持。如果将案由定性为承揽合同，因为合同是有效的，则工程价款按约计算。

第四，房屋质量问题。如果将案由定性为建设工程施工合同，因为造成合同无效，房主和施工队均有过错，房主明知施工队无任何施工资质而与其签订建房合同，施工队明知没有施工资质而承建建房工程，所以，房主和施工队按具体的过错程度承担房屋的质量责任。如果将案由定性为承揽合同，根据合同法的规定，承揽人交付的工作成果不符合质量要求的，定作人可以要求承揽人承担修理、重作、减少报酬、赔偿损失等责任，因此，房屋的质量责任应由施工队承担。

第五、违约责任问题。如果将案由定性为建设工程施工合同，因为合同的无效，合同中关于违约责任的承担方式，例如违约金、滞纳金、利息等条款的约定均失去效力。如果将案由定性为承揽合同，合同中的违约条款可以得到有效保护。

(二) 建设工程施工合同和承揽合同的不同社会效果分析

建设工程施工合同承揽合同

建筑市场的影响因不受合同的约束，市场秩序会更乱。有效合同适当的规范了建筑市场秩序

新农村建设的影响严惩了无资质施工队，促进建筑管理机关严格规范农村建筑市场符合农民现在的意识水平和农村建筑市场的实际情况。

农民的生命、财产安全问题更加严格的保护农民的生命、财

产不利于保护农民的生命、财产

1、将案由定性为建设工程合同所产生的社会效果。

第一，合同无效，将使房主逃脱及时支付工程款的责任(不必因迟延付款而承担违约责任)，等于变相鼓励房主寻找个人施工，这样花费少而且责任也小，同时，这样也会产生农民工不能及时获取工资的社会问题。

第二、合同无效，则施工人的一些违约行为，比如迟延完工、质量问题，即使给房主造成损害，房主也无从要求赔偿，而且施工人对工程也没有保修责任，这对房主的保护也是不周到的。这样就会造成一个恶性循环，房主会尽力拖欠工程款，而施工方相应的也会不注意施工质量。

第三，合同无效，则工程款的数额将难以确定。这类案件中，通常双方对工程款都会有一个确认，如果合同无效，就要进行鉴定来确定工程款，这些小工程是很难找鉴定机构的，而且这样数量众多的案件全部都鉴定，会增加审判的周期和成本，不利于及时保护当事人的合法权益。

第四、合同无效，会使当事人游离于合同保护之外而无须遵守任何约定，导致市场秩序更加混乱。

第五、合同无效，严惩了房主和施工队，从司法层面对工程的建设门槛进行了严格把关，有利于促进我国农村建筑市场的逐步完善，进一步保护农民的生命、财产安全。

2、将案由定性为承揽合同所产生的社会效果。

第一，合同有效，房主和施工队的合同权利得到很好的保护，包括工程款的支付、工程质量的责任、违约责任的承担等。

第二、签订承揽合同手续简单、合同内容不复杂，工程价款

比较实惠，实际操作比较灵活，符合农民的意识水平和农村建筑市场的实际情况。

第三、认定合同有效，就等于默认了无资质施工对建房的资质，因此，会变相的助长农村建筑市场无资质施工队建房遍地开花，不利于我国农村建筑市场的规范和农民生命、财产安全的保护。

三、给农村建房纠纷案件案由确定的建议

综合上文对农村建房合同定性为建设工程施工合同和承揽合同的各项分析，我们可以看到，无论是从法律效果角度考虑，还是从社会效果角度考虑，两种案由都各有所长。因此，在审判实践中，我们应该综合全案的具体情况，给农村建房合同一个明确而合适的案由。在现有的法律框架下，笔者建议可以采用以下办法处理：

(一)如果建设的是二层以下(不包括两层)的房屋，根据建筑法的规定，农民自建低层住宅的建筑活动不适用本法，故对承建农村居民低层住房的行为，一般视为承揽行为，不属于建设工程合同的范畴。其建设行为受《村庄和集镇规划建设管理条例》调整，根据《村庄和集镇规划建设管理条例》的规定，要求从事建筑施工的个体工匠办理施工资质审批手续的范围仅限于“村庄、集镇规划区内”，而非全部建筑活动。故笔者认为，在存在个体工匠资质审查机构的地方，未取得相应资质的个体工匠从事建筑活动应属于非法建筑活动；而在没有个体工匠资质审查机构的地方，原则上不宜就工匠没有资质而认定合同无效，特别是在村庄、集镇规划区外的建筑活动。

另外，如果承建的工程规模比较小，比如只是一些“铺砖、挖沟、拆除改造、或者零星土建”，而并不涉及大的楼房主体建设，也可以认定属于承揽合同，而非建设工程合同。

(二)如果个人是包清工，无论是建设多高的房屋，只提供劳务，则可以认定属于劳务合同。

(三)如果建设的是二层或两层以上的房屋，其建设活动的规范应适用我国建筑法的规定，将农村建房合同定性为建设工程施工合同。此时施工队因没有资质而合同无效，则可以参考司法解释中的规定，即只要质量合格，承包方可以按约定要求工程款，但同时还应当明确，承包方按约定受领工程款，也必须承担对应的约定义务，如保修、按期完工等，以贯彻权利义务相一致的公平原则。

农村个人建房承包合同篇九

甲方(发包方):

身份证号码:

联系方式:

地址:

乙方(承包方):

身份证号码:

联系方式:

地址:

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律和行政法规，为进一步明确甲乙双方的责任、权利、义务，保障双方的利益，遵循平等、自愿、公平和诚实守信的原则，甲乙双方通过友好协商就房屋建设工程承包事宜达成一致，签订合同并共同遵守履行。

采用包工不包料方式承包。

甲方提供建房所需的材料，包括：红砖、河砂、碎石、石灰、水泥、钢材、水管、下水管、铁钉、扎丝、水电等等一切建筑材料。

乙方提供劳务、施工技术、施工工具、及生产生活的一切用具等。

乙方按照设计图纸或甲方提出的要求承建。甲方房屋主体工程的建筑，包括墙体、梁、柱、楼梯、楼面、装模、拆模、扎钢筋、现浇混凝土及地面、门前台阶砼垫层；装饰室内粗粉刷、前沿外墙贴瓷砖、后沿外墙面粉水泥砂浆、卫生间地面及墙面贴瓷砖、安装瓷盆、下水管道、落水管；顶层层面加浆磨光，同时作好防渗透水处理。

每平方米人民币元，建筑面积按每层楼外墙计算，预计总价款：元，大写(人民币)：

合同签订完毕，工具进场，人员到位，预付合同总价款的%，即人民币元。完成第一层砖砌并捣制好楼面后支付合同总价款的%，即人民币元。完成第二层以及屋顶支付合同总价款的%，即人民币元。工程全部完工，交验完毕支付合同总价款的%，即人民币元。预留%为质量保证金，完工一年内无质量问题，清尾款。

工程期限天，自20xx年月日开工至20xx年月日竣工。

甲方负责水电到位供给及原材料及时进场，每日午餐。

乙方必须保证工程质量和进度，按设计图纸和甲方要求施工，节约材料，并保管好材料，不得丢失。

乙方应当按照国家规定的房屋质量标准和要求组织施工，不

合格由乙方负责返工，返工费由乙方负责或由甲方在乙方工程款中扣除。

1. 劳保措施，施工防护措施到位，安全施工。如果乙方施工人员因自身原因或乙方安全防护措施不到位出现工伤，或因施工造成他人损伤等事故，一切由乙方负责，甲方不负担任何责任和费用。文明施工，讲究职业道德，讲究清洁卫生。

2. 甲方提供的施工图纸做法说明及施工场地应符合防火、防事故的要求，主要包括电气线路、煤气管道、自来水和其它管道畅通、合格。乙方在施工中应采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员及相邻居民的安全，防止相邻居民住房的管道堵塞、渗漏水、停电、物品毁坏等事故发生。如遇上述情况发生，属甲方责任的，甲方负责和赔偿；属于乙方责任的，乙方负责修复和赔偿。

2. 由于乙方原因逾期竣工的，每逾期一天，乙方按甲方已付款的%向甲方支付违约金。

本协议条款如与国家法律、法规、政策相悖时，以国家、法规、政策为准。

双方如对合同执行发生争议，应通过友好协商解决，如协商无效的，选择以下第种方式解决争议。

(1) 甲、乙双方可将争议提交仲裁委员会进行仲裁，该仲裁应是终局的，并且该仲裁裁决对双方具有法律上的约束力。

(2) 提交法院诉讼解决。

风险提示：在约定争议管辖条款时，一般应约定由自己所在地的人民法院管辖。在合同约定管辖权时要注意以下三个事项：第一，约定诉讼管辖，双方当事人可以约定下列管辖地之一：双方当事人住所地、合同签订地、合同履行地、标的物所

在地法院管辖，在选择时只能选择其中一项，否则约定无效。第二，在选择仲裁管辖时一定要注意仲裁机构名称不得有错，更不能先多个仲裁机构，否则约定无效。第三，在约定管辖时还注意，约定了法院管辖就不能在约定仲裁管辖，两者只能选择其一。

1. 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白、充分理解，并愿按本合同约定严格执行。
2. 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议为本合同之有效组成部分。
3. 本合同如有涂改，双方均应在涂改部分签字或加盖公章确认，否则涂改部分无效。
4. 本合同及附件经双方签字盖章后即生效。双方签署的相关文件与本合同具有同等法律效力。
5. 本合同及附件经双方以传真形式签字盖章后文件同样有效。
6. 本合同的任何条款约定被认为无效，不影响本合同其他条款的效力。
7. 本合同一式份，甲乙双方各执份，具有同等法律效力。

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

联系方式:

联系方式：

20xx年月日

20xx年月日

农村个人建房承包合同篇十

建房房东发包方：以下简称甲方承接方或承包方：以下简称乙方现甲方村号原有层房，委托乙方施工承建。甲方自备所有材料，即包清工的形式发包给乙方。为了保证质量，能按时完成任务，甲方与乙方就有关具体事项达成以下协议：本合同条款本着公平，公正的原则，双方充分协商达成一致意见并签订本合同，双方必须严格遵守执行。一、工程名称：甲方私人住宅。

二、工程地点：工程限期：从年月日至年月日止。

三、工程议价：每平方米元共计：人民币元整。

四、承包方式：乙方以包工的形式承建甲方的楼面加建工程，甲方全包料，包括模板、顶架、外墙排栅及施工机械的租赁等及它细节工具及一切建筑材料。乙方负责其他用于施工的辅助设备如(料斗、推车、小型搅拌机，架板架管等)。

五、工程内容

六、建好后乙方搞好屋内、四周卫生，做好防火防盗。做到人走场地清。

七、乙方在建房施工时，一定要保证质量。如有不符合质量问题，甲方要求翻工，乙方必须服从或双方协商解决。八、1、乙方在施工期间一定要做好安全措施。由于自身安全措施不力，造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方责任。2、如

果造成伤亡事故，由人民法院裁定后由责任方承担有关费用。

3、施工过程中若造成邻居房屋损坏，由乙方负责维护维修，甲方积极帮助解决。

九、若遭受自然非人为干扰，影响乙方施工，损坏的建筑材料，由甲方负责。另外，如需修改施工内容，增加工程项目必须与双方商量，双方达成一致，做到互相尊重、顺利完成本次施工任务。

十、乙方进场后，施工用水用电由甲方负责，保证施工场地通水通电。

十一、付款方式：开工首付工程量的%，完工后一周内全部付清。

十二、本合同书经双方确认后，即生效，双方必须严格遵守执行。

十三、本合同共一式二份，甲、乙双方各执一份，打印和手写具有同等法律效力，未尽事宜需经双方协商，意见一致后可作补充条文。结算付清工程款项后，本合同书自然终止无效。

甲方房东签字： 乙方承接方签字：

房主：（称甲方）建筑施工队：（称乙方）

根据《中华人民共和国合同法、建筑法》及有关法律、法规的规定，为了明确双方职责，为维护双方利益，避免纠纷，结合本工程实际情况，经双方共同协商签订本合同，并严格履行。

一、工程概况

- 1、工程项目名称：私人住宅；
- 2、工程施工地点：
- 3、总建筑面积：
- 4、承包方式：包工包料
- 5、全包价格：每平方米工价为元。

二、工程期限本工程工期自年月日至年月日完成。

三、甲方责任

- 1、甲方向乙方提供建筑施工图；
- 2、负责组织图纸设计员向施工人员进行图纸设计解说交底；
- 3、保障乙方正常施工，器材堆放及保管室、施工队食堂场地提供；
- 4、保障乙方施工用水、电、路通；
- 5、对工程质量及用料进行全面监督，提出合理要求，发现粗制滥造，违章施工等现象，甲方

有权令乙方返工或停工并追究责任损失。

四、乙方责任1、参加技术图纸会审、制定施工方案、组织施工人员做好村民协调工作，建筑所用材料、机械设备进尝安全设备到位、做好各项准备工作、确保按时开工;2、按照设计图纸及施工规范精心施工;除水电、防盗门、楼梯扶手、栏杆和后期精装等附属工程及卫生间防水处理由甲方安排第三方施工外，乙方必须积极搞好配合;3、乙方施工内容：房屋基础(一米以内由乙方负责，超出部分按市场价格补全)、墙体、梁、架、柱、板、楼面抹平、内外粉刷(混合沙灰,白水泥盖面)、外墙面瓷砖、钢筋网架、楼顶瓦面盖好，主体工程中所有大小项目均由乙方全部完成;4、安全设施及吊装运输由乙方负责购制并安装到位;5、每层所需原材料的规格、型号、数量及材质要求必须由乙方提出详细计划;商品混凝土必须计算准确;所需辅料(模板、所有房屋用架木)由乙方自己购制;6、乙方必须服从甲方对工程质量和施工现场的监督管理，并积极配合甲方工程负责人的工作，确保工程质量和工程进度。每道工序完成后，分部分项的检查验收，待验收合格后，方可进入下道工序施工;7、乙方必须搞好现场管理，加强安全教育，特别要注意安全意识、遵守操作规程、配置安全设施、防范安全事故。否则，出现任何伤亡事故及财产损失，由乙方全部负责，甲方不负任何连带责任。

五、付款方式根据本工程进度按每层建筑实际面积核算，分期付款。动工前支付万元启动资金，屋顶面完工付万元，内粉外粉及墙贴面完工全额付清。待工程竣工甲方根据国家质量验收规范和评定标准进行验收，验收结算后余款付清。

六、其它1、施工人员的安全保险金，由乙方出资购买;2、乙方如果中途退尝拖延时间，甲方有权另行安排施工队，其所有工资作为自动放弃;甲方所有损失由乙方赔付。3、本合同一式三份，双方各执一份，存档一份。甲乙双方签字后生效，具有法律效力作用。本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决。

甲方签字： 乙方签字：

身份证号码： 身份证号码：

电话号码： 电话号码： 年月日