

# بررسی معاملات سلم با معاملات پیش فروش

[www.ketab.ir](http://www.ketab.ir)

پارسیایی، اسماء، ۱۳۶۸-	: سرشناسه
بررسی معاملات سلم با معاملات پیش فروش/ مولف اسماء پارسیایی.	: عنوان و نام پدیدآور
تهران: سنجش و دانش، ۱۳۹۸.	: مشخصات نشر
۹۵ ص.	: مشخصات ظاهری
978-622-05-0820-5	: شابک
فیبا	: وضعیت فهرست نویسی
کتابنامه: ص. ۹۱.	: یادداشت
معاملات اموال غیرمنقول -- ایران	: موضوع
Vendors and purchasers -- Iran	: موضوع
معاملات اموال غیرمنقول (فقه) -- ایران	: موضوع
Vendors and purchasers (Islamic law) -- Iran	: موضوع
ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها -- نمونه پژوهی	: موضوع
Construction contracts -- Iran -- Case studies	: موضوع
KMH۶۸۹	: رده بندی کنگره
۳۴۶/۵۵۰۴۳۲	: رده بندی دیویی
۵۷۴۴۸۶	: شماره کتابشناسی ملی

## بررسی معاملات سلم با معاملات پیش فروش

اسماء پارسیایی

انتشارات سنجش و دانش

۵۰۰ نسخه

اول، ۱۳۹۸

۹۷۸-۶۲۲-۰۵-۰۸۲-۰۵

نصف:

سر:

اثر:

ت چاپ:

بک:

انی: میدان انقلاب - خیابان دانشگاه - تقاطع روانمهر - ساختمان سنجش و دانش

ن: ۲۱۶۱۲۶

۲۵۰۰۰ تومان

\*\*\*کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ می باشد.\*\*\*

# فهرست مطالب

مقدمه	۱۰
فصل اول	۱۶
مفاهیم، مبانی و پیشینه تحقیق	۱۶
۱-۱- مفاهیم	۱۷
۱-۱-۱- معاملات سلم	۱۷
۱-۱-۱-۱- مفهوم لغوی سلم	۱۷
۱-۱-۱-۱- مفهوم اصطلاحی سلم	۱۸
۱-۱-۱-۱- مفهوم بی	۱۸
۱-۱-۱-۱-۱- مفهوم عرقی	۱۹
۲-۱-۱- معاملات پیش فروش	۲۰
۱-۱-۱-۱- مفهوم لغوی پیش فروش	۲۰
۲-۱-۱-۱- مفهوم اصطلاحی پیش فروش	۲۱
۱-۱-۱-۱-۱- مفهوم فقهی	۲۱
۲-۱-۱-۱-۱- مفهوم حقوقی	۲۱
۲-۱- مبانی معاملات سلم و معاملات پیش فروش	۲۵
۱-۱-۱- معاملات سلم	۲۵
۱-۱-۱-۱- مبانی فقهی معاملات سلم	۲۵
۲-۱-۱-۱- مبانی قانونی معاملات سلم	۲۷
۲-۱-۱-۱-۱- معاملات پیش فروش	۲۷
۱-۱-۱-۱-۱- مبانی فقهی معاملات پیش فروش	۲۸
۲-۱-۱-۱-۱- مبانی قانونی معاملات پیش فروش	۲۸
۱-۱-۱-۱-۱-۱- پیشینه معاملات سلم	۲۹
۲-۱-۱-۱-۱-۱- پیشینه معاملات پیش فروش	۳۰
فصل دوم	۳۴
ویژگی‌های معاملات سلم و	۳۴

۳۴	معاملات پیش فروش
۳۵	۱-۲- ویژگی‌های معاملات سلم
۳۵	۱-۱-۲- ارکان معاملات سلم
۳۶	۲-۱-۲- احکام معاملات سلم
۳۶	۱-۲-۱-۲- اشتراط قبض مسلم فیه قبل از بیع آن
۳۶	۱-۱-۲-۱-۲- بیع مسلم فیه قبل از حلول اجل
۳۸	۲-۱-۲-۱-۲- بیع مسلم فیه بعد از حلول اجل و قبل از قبض
۳۹	۲-۲-۱-۲- جایگزینی مسلم فیه
۳۹	۱-۲-۲-۱-۲- تحویل کالایی غیر از جنس مسلم فیه
۴۰	۲-۲-۲-۱-۲- تحویل کالایی نامرغوب‌تر، کمتر یا بیشتر از مسلم فیه
۴۱	۳-۱-۲- ضرورت قبض مسلم فیه در مجلس
۴۲	۲-۲- ماهیت و اوصاف معاملات پیش فروش
۴۲	۱-۲-۲- ماهیت معاملات پیش فروش
۴۲	۱-۱-۲-۲- تعهد به بیع
۴۵	۲-۱-۲-۲- بیع سلم
۴۵	۳-۱-۲-۲- استصناع
۴۹	۴-۱-۲-۲- عقد صلح
۵۱	۵-۱-۲-۲- عقد شرکت
۵۳	۶-۱-۲-۲- مقاطعه کاری
۵۵	۲-۲-۲- اوصاف معاملات پیش فروش
۵۵	۱-۲-۲-۲- عقد عهده‌ی - تملیکی
۵۶	۲-۲-۲-۲- عقد تشریفاتی
۵۹	۳-۲-۲-۲- عقد لازم
۵۹	۴-۲-۲-۲- عقد معوض
۶۱	فصل سوم
۶۱	شرایط و آثار معاملات سلم و معاملات پیش فروش
۶۲	۱-۳- شرایط و آثار معاملات سلم
۶۲	۱-۱-۳- شرایط معاملات سلم
۶۲	۱-۱-۱-۳- ذکر جنس مبیع

- ۶۳..... ۳-۱-۱-۲- ذکر وصف مبیع
- ۶۳..... ۳-۱-۱-۳- قبض ثمن در بیع سلم
- ۶۶..... ۳-۱-۱-۴- تقدیر سلم
- ۶۷..... ۳-۱-۱-۵- تعیین مدت معلوم در بیع سلم
- ۶۷..... ۳-۱-۱-۶- امکان وجود مسلم فیه
- ۶۹..... ۳-۱-۲- آثار معاملات سلم
- ۶۹..... ۳-۱-۲-۱- عدم تسلیم دائمی مبیع
- ۷۰..... ۳-۱-۲-۱-۱- موجود نبودن مبیع به هنگام عقد
- ۷۱..... ۳-۱-۲-۱-۱- تلف مبیع پس از عقد
- ۷۱..... ۳-۱-۲-۱-۱- متعذر شدن تسلیم
- ۷۲..... ۳-۱-۲-۲-۱- تسلیم مبیع به صورت وحدت مطلوب
- ۷۲..... ۳-۱-۲-۲-۲- تسلیم مبیع در موعد مقرر به طور تعدد مطلوب
- ۷۳..... ۳-۱-۲-۳- شرایط و آثار معاملات پیش فروش
- ۷۳..... ۳-۱-۲-۱- شرایط معاملات پیش فروش
- ۷۴..... ۳-۱-۱-۲- شرایط عمومی صحت قرارداد پیش فروش آپارتمان
- ۷۶..... ۳-۱-۲-۲- شرایط اختصاصی صحت قراردادها پیش فروش ساختمان
- ۷۸..... ۳-۱-۲-۲- آثار معاملات پیش فروش
- ۷۸..... ۳-۱-۲-۲-۱- اثر قرارداد نسبت به پیش فروشنده
- ۸۱..... ۳-۱-۲-۲-۲- اثر قرارداد نسبت به شخص ثالث
- ۸۵..... ۳-۱-۲-۳- ضمانت اجرای نقض تعهدات پیش خریدار و پیش فروشنده
- ۸۵..... ۳-۱-۳-۲-۱- ضمانت اجرای نقض تعهدات پیش فروشنده
- ۸۵..... ۳-۱-۳-۲-۲- ضمانت اجرای عدم احداث یا تکمیل ساختمان با شرایط مقرر
- ۸۷..... ۳-۱-۳-۲-۳- ضمانت اجرای عدم تحویل در موعد مقرر
- ۸۷..... ۳-۱-۳-۲-۳- ضمانت اجرای عدم انتقال قطعی (رسمی)
- ۸۹..... ۳-۱-۳-۲-۴- ضمانت اجرای ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و عدم رعایت ضوابط قانون مدنی
- ۹۰..... ۳-۱-۳-۲-۳- ضمانت اجرای نقض تعهدات خریدار
- ۹۰..... ۳-۱-۴-۲- حل اختلاف
- ۹۱..... منابع

در جامعه کنونی، قراردادهایی تحت عنوان پیش‌فروش یا پیش‌خرید ساختمان، رواج چشمگیری پیدا کرده که بخش قابل توجهی از معاملات املاک را به خود اختصاص داده است. در همین راستا، قانون پیش‌فروش ساختمان در دی ماه ۱۳۸۹ به تصویب قوه مقننه رسید و قواعد و ضوابط مشخصی برای این قراردادها پیش‌بینی نمود. این قراردادها همانند سایر قراردادهای حقوقی دارای اوصاف و شرایطی است که بررسی آن ضرورت دارد. معاملات سلم نیز یکی از انواع معاملات است که در ادامه به بررسی آن پرداخته و از گذشته کاربرد زیادی داشته است. لذا بررسی تطبیقی این دو نوع معامله می‌تواند به آشنایی با این دو نوع معامله و وجوه اشتراک و افتراق آنها موثر باشد.

#### الف) بیان مساله

ماده یک قانون پیش‌فروش ساختمان بر اساس تعین قلمروی خویش به نوعی از قرارداد پیش‌فروش ساختمان تعریف کرده است، بدین مابرت «هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یک یا چند واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی

مزبور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید، از نظر مقررات این قانون، قرارداد پیش‌فروش ساختمانی محسوب می‌شود».

در این نوع قراردادها، موقعیت، ابعاد، مشخصات فنی و معماری ساختمان، مساحت کل عرصه و زیربنا و سایر مشخصات آپارتمان در نقشه ساختمانی ذکر می‌گردد و فروشنده متعهد می‌شود که آپارتمان را ظرف مدت معینی که در قرارداد ذکر می‌گردد، ساخته و تحویل خریدار دهد. در حقیقت در این نوع قراردادها، فروشنده مال موجودی را نمی‌فروشد، بلکه متعهد می‌شود تا در قبال

آنچه از مشتری به صورت اقساط دریافت می‌دارد، ساختمانی را ساخته و در موعد معین به او تحویل دهد (علیزاده، ۱۳۸۳، ص ۹).

قرارداد پیش فروش ساختمان از لحاظ ماهیت حقوقی یکی از پیچیده‌ترین قراردادهای جاری در عرف معاملات و جامعه حقوقی ایران است. حقوق‌دانان و قضات برای شناخت ماهیت حقوقی این نوع قراردادها به عقود مختلفی اشاره نموده‌اند. از دیدگاه برخی از حقوق‌دانان، قرارداد پیش فروش آپارتمان‌های ساخته نشده را می‌توان در قالب بیع مال غیرمنقول آینده مطالعه نمود (پیرهادی، ۱۳۸۶، ص ۱۲۷).

به نظر برخی دیگر، قرارداد راجع به آپارتمانی که در آینده ساخته خواهد شد، عقد بیع با شرایط جدید ناشی از تحولات و پیشرفت‌های جامعه و نیاز روزافزون به تأمین مسکن تلقی می‌شود (ممی‌زاده، ۱۳۸۶، ص ۱۰۹).

آنچه در فقه ما تحت عنوان قرارداد پیش فروش از آن یاد می‌شود، بیع سلف یا سلم می‌باشد. بیع سلف یا سلم یکی از عقود سنتی و فقهِ اسلامی است که همواره فقهاء بایی را به آن اختصاص داده و در زمینه آثار و احکام آن نقد و بررسی‌های زیادی را انجام داده‌اند. این عقد از دیرباز یکی از عقود مهم اسلامی بوده و هم‌اکنون نیز تحت عنوان سلف بیشتر مورد استفاده تولیدکنندگان و کشاورزان می‌باشد. بیع سلف عبارت است از فروختن مالی که توسط بیع به ذمه گرفته شده و مضبوط می‌باشد (یعنی نوع و اوصاف آن معین است) در مقابل مال معلومی (ثمن) که در مجلس عقد قبض می‌شود و تحویل مبیع تا مدت معلومی به وسیله صیغه خاصی معامله مشخص می‌گردد (شهیدثانی، ۱۳۷۴، ص ۹۱).

در معاملات سلم، باید جنس و وصف مبیع ذکر گردد و ثمن معامله قبل از تفرق متعاملین باید پرداخت گردد و میزان ثمن و مثن و زمان دقیق تسلیم مبیع باید مشخص شود. مبیعی که در بیع سلف فروخته می‌شود، در قالب بیع کلی فی‌الذمه انجام می‌گیرد که در این بیع ثمن نقد و مثن موجد می‌باشد.