

بررسی قرارداد پیش فروش
در حقوق موضوعه ایران

www.ketab.ir

نریمان وفا - دکتر جعفر جعفرزاده

سرشناسه	: وفاق، نریمان، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: بررسی قرارداد پیش فروش در حقوق موضوعه ایران/ نریمان وفا. جعفر جعفرزاده.
مشخصات نشر	: آمل: وارث و، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۷۳ ص.
شابک	: ۱۰۰۰۰۰ ریال : 978-600-8818-08-3
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۷۱ - ۷۳؛ همچنین به صورت زیر نویس.
موضوع	: معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran
موضوع	: قراردادها -- ایران
موضوع	: Contracts -- Iran
شناسه افزوده	: جعفر جعفرزاده، ۱۳۶۰
رده بندی کنگره	: I.K.M. ۱۳۹۶۶۸۱ ب/۷ و/
رده بندی دیویی	: ۵۵۰۴۳۶۱، ۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۷۰۹۳۱

بررسی قرارداد پیش فروش در حقوق موضوعه ایران

نریمان وفا- دکتر جعفر جعفرزاده

صفحه آرایبی: محمدرضا پهلوان

طرح جلد: حسام محمدزاده

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۶

چاپ و صحافی: غدیر

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ

انتشارات وارث و

نشانی: آمل / خ نور / ده متری اول / ک خطیبی / طبقه فوقانی بازار تانی

آدرس الکترونیکی: vareshta28@yahoo.com

۰۱۱۴۴۲۶۸۷۰۹ - ۰۹۱۱ ۱۲۷ ۶۶۱۰ - دورنگار: ۰۱۱۴۴۲۶۸۷۰۹

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
فصل اول - قرارداد پیش فروش وصحت و اعتبار عقود قراردادها	
۴	مبحث اول - مفهوم قرارداد پیش فروش
۴	گفتار اول - مفهوم قرارداد
۵	گفتار دوم - مفهوم پیش فروش
۶	مبحث دوم - بررسی وصحت و اعتبار عقود قراردادها
۶	گفتار اول - عقد معین و نامعین
۸	گفتار دوم - فایده تقسیم عقود به معین و نامعین
۸	گفتار سوم - چگونگی استناد ماده ۱۰ قانون مدنی به قراردادها
۱۰	گفتار چهارم - لزوم و جواز قراردادها
فصل دوم - ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش	
۱۴	مبحث اول - جایگاه قرارداد پیش فروش در مباحات قرارداد معین
۱۴	گفتار اول - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد بیع سلف
۱۴	بند اول - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد صلح
۲۱	بند دوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با بیع سلف
۲۳	گفتار دوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با استصناع و عقد شرکت
۲۳	بند اول - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد استصناع
۲۸	بند دوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با عقد شرکت
۳۰	گفتار سوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد مقاطعه و تعهد به بیع
۳۰	بند اول - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد مقاطعه

- بند دوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با تعهد به بیع (قولنامه) ۳۲
- گفتار چهارم - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد خصوصی و عقیدیه ۳۶
- بند اول - مشابهت قرارداد پیش فروش با قرارداد خصوصی ۳۶
- بند دوم - مشابهت قرارداد پیش فروش با عقیدیه ۳۷

فصل سوم - مشروعیت، لزوم و ویژگی قرارداد پیش فروش

- مبحث اول - مشروعیت و لزوم قرارداد پیش فروش ۴۴
- گفتار اول - ادای اثبات مشروعیت قرارداد پیش فروش ۴۴
- بند اول - کتاب ۴۴
- بند دوم - اصل آزادی قرارداد ۴۹
- بند سوم - عرف و سیره عقلا ۵۶
- گفتار دوم - ادله لزوم قرارداد پیش فروش ۶۲
- بند اول - معنای قاعده لزوم ۶۲
- بند دوم - مجرای قاعده اصاله اللزوم ۶۴
- مبحث دوم - ویژگی های قرارداد پیش فروش ۶۵
- گفتار اول - غیر معین، لزوم دانستن و معوض بودن قرارداد پیش فروش ۶۵
- بند اول - غیر معین بودن قرارداد پیش فروش ۶۵
- بند دوم - لازم بودن قرارداد پیش فروش ۶۵
- بند سوم - معوض بودن قرارداد پیش فروش ۶۶
- گفتار دوم - الحاقی و رضائی بودن قرارداد پیش فروش ۶۶
- بند اول - الحاقی بودن قرارداد پیش فروش ۶۶
- بند دوم - رضائی بودن قرارداد پیش فروش ۶۷
- نتیجه گیری ۶۸
- منابع و مأخذ ۷۱

مقدمه

باتوجه به کثرت دعاوی ناشی از پیش فروش، ضرورت توجیه و تحلیل فقهی و حقوقی این گونه قراردادها بیش از پیش احساس می شود. دادگاه ها در عمل برای حل و فصل اختلافات و صدور حکم، ناچار به تحلیل قضیه و تطبیق اینگونه قراردادها با یکی از نهادهای حقوقی و فقهی موجود می باشند. قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، در جهت رفع مشکلات موجود و پایان دادن به اختلافات مطروحه در این زمینه تمهیداتی در نظر گرفته است. با موقدانان عموماً سعی در تحلیل این قراردادها در قالب عقود مختلف و نهادهای حقوقی متفاوتی از جمله عقد استصناع، عقد بیع کلی فی الذمه، عقد بیع عین معین، عقد شرکت، عقد بیع سلم یا سلف، عقد صلح و ماده ۱۰ق.م.، نموده اند. بررسی و مطالعه امکان تبیین قرارداد پیش فروش در قالب هر یک از عناوین فوق در مقالات متعددی صورت گرفته است.

قانون فوق الذکر با استفاده از عبارات (پیش فروشنده و پیش خریدار) و عباراتی که اشاره به عقد بیع دارند، قرارداد پیش فروش را نوعی بیع می داند و این امر از نظر حقوقی قابل توجیه و با عرف جامعه سازگارتر است. اما جهت گیری خاص مقنن، نباید موجب غفلت و بی توجهی حقوقدانان به استدلالات دیگر در رابطه با قرارداد های پیش فروش گردد.