

عنوان و نام پدیدآور	: نگاهی نو با تحلیلی فقهی و حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان (بر مبنای قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۹۳) / مولف سیدایمان موسوی.
مشخصات نشر	: اهواز : آیات، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۲۶۰ ص.
شابک	: ۹۷۸۹۶۴۶۴۷۴۶۴۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۲۶۴۷۱۴
موضوع	: معاملات اموال غیر منقول -- قوانین و مقررات -- ایران -- تفسیر و استنباط
موضوع	: Vendors and purchasers – Law and legislation – Iran -- Interpretation and construction
موضوع	: معاملات اموال غیر منقول (فقه)
موضوع	: Vendors and purchasers (Islamic law)
موضوع	: ساختمان سازی -- ایران - قراردادها
موضوع	: Construction contracts -- Iran
موضوع	: قراردادها -- ایران -- تفسیر و استنباط
موضوع	: Contracts -- Iran -- Interpretation and construction
رده بندی دیویی	: ۳۶/۵۰۴۳۶۳
رده بندی گنجره	: ۶۸۹ KMH ۱۳۰۱ / م
سرشناسه	: موسوی، سیدایمان، ۱۳۰۱ -
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا



انتشارات موسسه فرهنگی آیات www.ayatpub.ir

عنوان کتاب	: نگاهی نو با تحلیل حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان (بر مبنای قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۹۳)
مؤلف	: سیدایمان موسوی
ناشر	: انتشارات آیات
طراحی جلد و صفحه آرایی	: انتشارات آیات، سمیه صوباتی
قطع	: وزیری
شمارگان	: ۱۰۰۰ جلد
نوبت چاپ	: اول
سال چاپ	: ۱۳۹۵
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۶۴۷۴-۶۴-۲

حق چاپ برای مؤلف محفوظ است.

فهرست مطالب

۱	چکیده
۳	فصل اول «مقدمه و کلیات پژوهش»
۴	مقدمه
۷	بیان مسئله
۱۴	اهمیت و ضرورت نظری و عملی تحقیق
۱۲	ضرورت نظری
۱۳	ضرورت عملی
۱۴	هدف‌های تحقیق
۱۴	هدف اصلی
۱۴	اهداف فرعی
۱۵	فرضیه‌ها یا سؤال‌های تحقیق
۱۵	سؤال اصلی
۱۵	سوالات فرعی
۱۵	مبانی نظری تحقیق
۱۷	پیشینه‌ی تحقیق
۱۸	شیوه انجام تحقیق
۱۹	شیوه تحلیل داده‌ها
۱۹	ساختار تحقیق
۲۱	فصل دوم «موضوع شناسی»
۲۲	سیر تاریخی قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۲	سیر تاریخی قرارداد پیش فروش در فقه

۲۵	سیر تاریخی قرارداد پیش فروش آپارتمان در حقوق موضوعه
۳۱	مفهوم و ویژگی های قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۱	مفهوم قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۱	مفهوم قرارداد پیش فروش ساختمان در قانون
۳۱	قرارداد
۳۵	ش فروش
۳۵	ساختمان
۵۰	مفهوم و ویژگی های قرارداد پیش فروش ساختمان در رویه قضایی
۵۱	دسته اول
۵۱	دسته دوم
۵۱	دسته سوم
۵۳	دسته چهارم
۵۵	دسته پنجم
۵۷	ویژگی های قرارداد پیش فروش ساختمان در قانون
۵۷	قرارداد پیش فروش ساختمان از عقود تملیکی است
۵۸	قرارداد پیش فروش ساختمان از عقود لازم است
۵۹	قرارداد پیش فروش ساختمان از عقود معوض است
۶۰	قرارداد پیش فروش آپارتمان جزو عقود معین است
۶۲	قرارداد پیش فروش ساختمان جزء عقود رضایی است
۶۴	فصل سوم «ماهیت حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان»
۶۶	تطبیق قرارداد پیش فروش ساختمان با عقود عهده
۷۰	تطبیق قرارداد پیش فروش ساختمان با تعهد به بیع (قولنامه)
۷۱	عدم وجود قصد مشترک
۷۲	توقیف اموال سازنده

۷۴	انتقال مال به دیگری
۷۶	تطبیق قرارداد پیش فروش ساختمان با قرارداد مقاطعه کاری (پیمانکاری).....
۷۷	تطبیق قرارداد پیش فروش ساختمان با عقود تملیکی
۷۸	بیع معلق
۸۰	دلایل موافقان
۸۱	دلایل مخالفان
۹۲	بیس سلف
۹۵	وجه اشتراک
۹۶	وجه افتراق
۱۰۳	بیع معدوم به تبع و جرید
۱۲۱	بیع با تفسیری نواز ماده ۶۱ قانون مدنی
۱۳۱	تطبیق قرارداد پیش فروش ساختمان قرارداد سفارش ساخت (استصناع)
۱۳۳	ماهیت قرار سفارش ساخت استصناع
۱۳۳	توجیه نخست
۱۳۴	توجیه دوم
۱۳۶	توجیه سوم
۱۳۷	توجیه چهارم
۱۳۷	توجیه پنجم
۱۳۹	شرایط قرارداد استصناع
۱۳۹	معلوم بودن مورد معامله
۱۳۹	چگونگی پرداخت ثمن
۱۴۰	معین بودن زمان تحویل کالا
۱۴۰	متعلق بودن مواد اولیه به سازنده
۱۴۷	حصری بودن موضوع استصناع

۱۴۶	..... فصل چهارم
۱۵۰	..... شرایط قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۵۰	..... شرایط اساسی (ماهوی) و ضمانت اجرای آنها در قانون مدنی
۱۵۰	..... شرایط ماهوی قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۵۱	..... دیدگاه اول
۱۵۳	..... دیدگاه دوم
۱۵۳	..... ضمانت اجرای شرایط اساسی قرارداد
۱۵۵	..... شرایط سبب قرارداد پیش فروش ساختمان مصوب ۸۹
۱۵۵	..... شرایط شکلی قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۵۵	..... سند رسمی الکترونیک یا رسمی اجاره با حق احدث بنا یا قرارداد رسمی
۱۵۶	..... اخذ پروانه ساخت، صلح، حضان و شناسنامه‌ی فنی مستقل برای هر واحد
۱۵۷	..... اخذ بیمه مسئولیت (موتور سواره و ۹ قانون پیش فروش ساختمان)
۱۵۸	..... تأییدیه‌ی مهندس ناظر ساختمان
۱۵۹	..... پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک و حل وقوع ملک
۱۶۰	..... ضمانت اجرای شرایط شکلی قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۶۱	..... دیدگاه اول
۱۶۱	..... دیدگاه دوم
۱۶۲	..... آثار قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به طرفین و شخص ثالث
۱۶۲	..... آثار قرارداد نسبت به پیش فروشنده
۱۶۲	..... اثر قرارداد نسبت به پیش فروشنده در حقوق
۱۶۲	..... حقوق پیش فروشنده
۱۶۲	..... حق تغییر یک جانبه در برخی اوصاف ساختمان از سوی فروشنده
۱۶۵	..... حق تعدیل یک جانبه‌ی قرارداد
۱۶۷	..... حق مطالبه‌ی ثمن
۱۶۷	..... تعهدات پیش فروشنده

۱۶۷	.....	ساخت و تکمیل ساختمان
۱۶۹	.....	تعهد به تحویل ساختمان در موعد مقرر
۱۷۲	.....	تنظیم سند رسمی و تهیه‌ی مقدمات آن
۱۷۳	.....	اخذ گواهی پایانکار از شهرداری محل
۱۷۴	.....	اخذ مفصلا حساب نوسازی
۱۷۴	.....	افتتاح حساب بانکی
۱۷۵	.....	اخذ مجوز انتشار آگهی پیش فروش
۱۷۶	.....	اخذ بیمه‌ی مسکن است
۱۷۷	.....	آثار قرارداد نانون بر فروش مصوب ۸۹
۱۷۷	.....	اثر قرارداد نسبت به پیش خریدار
۱۷۷	.....	حقوق پیش خریدار
۱۷۸	.....	حقوق عام پیش خریدار
۱۷۸	.....	حق درخواست الزام به تسلیم مبیع
۱۷۸	.....	حق حبس
۱۷۹	.....	حق مطالبه ثمن
۱۸۰	.....	حق استرداد ثمن در صورت مستحق للغير در آمدن مبیع
۱۸۰	.....	حقوق خاص پیش خریدار
۱۸۰	.....	حق مطالبه‌ی خسارت تأخیر به شرح مندرج در ماده‌ی ۶ قانون پیش فروش
۱۸۲	.....	حق فسخ طبق شرایط مندرج در ماده‌ی ۷ قانون پیش فروش
۱۸۲	.....	اول
۱۸۲	.....	دوم
۱۸۳	.....	عدم پرداخت مبلغ اضافی
۱۸۳	.....	تعهدات پیش خریدار
۱۸۳	.....	پراخت ثمن معامله بر اساس قرارداد
۱۸۵	.....	حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی

۱۸۵	..... تحویل گرفتن ساختمان
۱۸۶	..... آثار قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به شخص ثالث
۱۸۸	..... اثر قرارداد نسبت به ثالث
۱۹۶	..... فصل پنجم نتیجه گیری و پیشنهادات
۲۰۱	..... منابع فارسی
۲۰۱	..... کتب فارسی
۲۰۳	..... مقالات و جداول
۲۰۶	..... پایان نامه‌ها و رساله‌ها
۲۱۰	..... پیوست‌ها
۲۱۱	..... متن قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹
۲۲۱	..... آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳ هیات وزیران
۲۲۸	..... نمونه اول قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۴۴	..... نمونه دوم قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۴۹	..... Abstract

WWW.Ketab.ir

چکیده

قرارداد پیش فروش ساختمان قراردادی است که به موجب آن مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در زمین مذکور در مقابل طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) می‌شود. امروزه روند رو به رشد جمعیت و کمبود فضا در شهرهای بزرگ ضرورت ساختمان سازی را به صورت انبوه توجیه می‌کند. ساخت و ساز ساختمان‌ها نیز حرفه مستقل عده‌ای از اشخاص حقیقی و حقوقی شده است که به مرور به تبع آن قراردادهای پیش فروش تأسیس و جامعه حقوقی را بر این زمینه مستحکم نسبت به ظرایف این قراردادهای مدرن، خاص بیندیشد. این قرارداد از جمله نهاد های حقوقی است که در فقه و قانون سابقه ندارد و همگام با پیشرفت و صنعتی شدن جوامع رشد روزافزونی داشته است. از این رو اخیراً قانونگذار جهت رفع کاستی‌ها و مشکلات موجود در این عرصه و تنظیم روابط طرفین قرارداد، قانونی را به همین منظور تصویب کرده است. که محورهای اصلی آن تثبیت مالکیت پیش خریدار، تسهیل و تسریع رسیدگی به اختلاف ناشی از قرارداد و پیش بینی ضمانت اجراهای نقض آن است.

مهم‌ترین مسئله‌ای که در باب پیش فروش ساختمان مطرح می‌گردد توصیف حقوقی این نوع قراردادهاست که جهت تبیین بحث، قرارداد مزبور را با ماهیت‌های مشابه مقایسه نموده و به تحلیل حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان و آثار آن با توجه به قانون مصوب ۸۹ پرداختیم. به

نظر می‌رسد بهترین قالب شایسته، جهت تأمین و اجرای عدالت و حمایت از حقوق مصرف‌کننده، بیع با تفسیری نو از ماده ۳۶۱ قانون مدنی می‌باشد که با استفاده از آن محاکم بتوانند از تمهید مزبور قوانین را به نحوی تفسیر کنند که از قالب کهنه درآید و با این تحلیل بسیاری از مشکلاتی که جامعه با گریبانگیر است حل خواهد شد.

کلیدواژه‌ها: سرمایه گذار، پیش‌فروش ساختمان، قرارداد پیش‌فروش، قرارداد خرید، تفسیری نو، بیع.