

۵۱۸۷۱۹۹

بررسی ماهیت اجاره به شرط تملیک

در حقوق ایران با نگاهی به حقوق انگلستان

تالیف: حبیب غلامی یزد

۱۱

سرشناسه	:	غلامی پور، حبیب، ۱۳۵۷-
عنوان قراردادی	:	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	:	بررسی ماهیت اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران با نگاهی به حقوق انگلستان/ تالیف حبیب غلامی پور .
مشخصات نشر: تهران	:	کوهسار، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	:	۸۶ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۸۴۱۰-۶۹-۰
وضعیت فهرست نویسی	:	فیبا
یادداشت	:	کتابنامه .
موضوع	:	خرید و فروش شرطی Conditional sales خرید و فروش شرطی -- ایران Conditional sales -- Iran خرید و فروش شرطی -- انگلستان Conditional sales-- Great Britain. حقوق تطبیقی Comparative law
رده بندی کنگره	:	۱۱۰۴K
رده بندی دیویی	:	۰۷۲/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	:	۹۲۱۳۹۹۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی:	:	فیبا

بررسی ماهیت اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران با نگاهی به حقوق انگلستان

مولف: حبیب غلامی پور

انتشارات: کوهسار

صفحه آرایشی: آروین

طرح جلد: آروین

ناظر چاپ: وحید رضا آقایی

چاپ: اول ۱۴۰۲

شمارگان: ۱۰۰ نسخه

چاپ و صحافی: شهر علم

قیمت: ۱۳۰۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۴۱۰-۶۹-۰

آدرس: خ. انقلاب، خ. دوازده فروردین، ک. نوروز، پ. ۲۵

تلفن: ۶۶۴۹۴۵۴۱-۶۶۴۱۷۴۲۵

ایمیل: ketabekohsar@yahoo.com

فهرست مطالب

۷	مقدمه
۱۱	فصل اول: کلیات پژوهش تملیک
۱۳	مبحث اول: اهمیت و ضرورت پژوهش
۱۳	گفتار اول: بیان مسئله
۱۳	گفتار دوم: اهمیت و ضرورت پژوهش
۱۷	مبحث دوم: سؤالات تحقیق - تعاریف نظری و ادبیات تحقیق
۱۷	گفتار اول: سؤالات تحقیق
۱۸	گفتار دوم: تعارف نظری
۱۸	تعریف مندر کهنف
۱۸	تعریف مجمع فقه اسلامی
۱۸	تعریف اجاره حقوقی قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران
۱۸	گفتار سوم ادبیات تحقیق
۲۰	مبحث سوم کاربرد: عقد اجاره به شرط تملیک
۲۱	مبحث چهارم ویژگیهای عقد اجاره به شرط تملیک
۲۲	پیش پرداخت اجاره به شرط تملیک
۲۳	مبحث پنجم: تحقیقات انجام شده در مورد اجاره به شرط تملیک در ایران و خارج از ایران
۲۳	گفتار: اول تحقیقات انجام شده در ایران
۲۴	گفتار دوم: تحقیقات انجام شده در خارج از ایران
۲۴	پیشینه قرارداد اجاره به شرط تملیک در حقوق انگلیس و آمریکا
۲۷	فصل دوم: بررسی انواع و ماهیت اجاره به شرط تملیک
۲۹	مبحث اول مفهوم و ماهیت فقهی اجاره بشرط تملیک
۲۹	گفتار: اول مفهوم اجاره به شرط تملیک
۲۹	گفتار دوم: ماهیت فقهی اجاره به شرط تملیک
۳۰	الف - بیع عین مستأجره:
۳۰	ب - شرط ضمن العقد:
۳۰	ج - العقود تابعه للقصور:
۳۳	مبحث دوم: ارکان اساسی عقد اجاره به شرط تملیک و اقسام آن
۳۳	گفتار: اول ارکان اساسی عقد اجاره به شرط تملیک:

۳۳	گفتار دوم : اقسام: قرارداد اجاره به شرط تملیک
۳۷	مبحث سوم بررسی مفهوم و ماهیت اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران و انگلستان
۳۷	گفتار اول در حقوق ایران
۳۷	وضعیت شرط در قرارداد اجاره به شرط تملیک در حقوق: ایران
۳۸	گفتار دوم در حقوق انگلستان
۳۸	ماهیت اجاره به شرط تملیک
۳۸	اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد اجاره
۳۹	وجوه افتراق بین اجاره به شرط تملیک و عقد اجاره
۴۰	اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع
۴۳	مبحث چهارم بررسی انواع اجاره به شرط تملیک و ویژگی‌های آن
۴۳	گفتار اول بررسی انواع اجاره به شرط تملیک
۴۳	الف اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع معلق
۴۴	ب: اجاره به شرط تملیک به عنوان بیع تمام با شرط فاسخ معلق
۴۴	ج: وجوه افتراق بین اجاره به شرط تملیک و عقد بیع
۴۶	د: اجاره به شرط تملیک به مثابه عقدی مختلط از اجاره و بیع معلق
۴۶	ه: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی معین و مستقل
۴۷	گفتار دوم : ویژگیهای اجاره بشرط تملیک
۴۹	مبحث پنجم کاربرد: تسهیلات اجاره بشرط تملیک
۴۹	وسایل، تولید ماشین آلات و تاسیسات
۵۰	مسکن و ساختمان
۵۰	ساختمان‌های، تولیدی خدماتی و اداری
۵۱	الف: مدت اجاره به شرط تملیک
۵۲	ب: طریقه بازپرداخت
۵۳	ج: میزان پیش دریافت
۵۳	ارزشیابی قیمت اموال اجاره بشرط تملیک
۵۳	الف: اموال منقول
۵۴	ب: اموال غیر منقول
۵۵	مبحث ششم وجه تمایز بین اجاره به شرط تملیک و عقود رهن و قرض
۵۵	گفتار اول: عقد رهن
۵۵	گفتار دوم: عقد قرض

۵۶	مبحث هفتم ضرورت کنترل حقوقی و اقتصادی قراردادهای اجاره به شرط تملیک
۵۸	اول: Reliance damages (جبران خسارت اتکایی):
۵۸	دوم: (Restitution damages) جبران خسارت اعاده‌ای
۵۹	سوم: Expectation damages (جبران خسارت متوقع):
۶۱	مبحث هشتم ویژگیهای عقد اجاره به شرط تملیک و شرایط عمومی
۶۱	گفتار اول ویژگیهای عقد اجاره به شرط تملیک
۶۵	گفتار دوم: شرایط عمومی اجاره به شرط تملیک
۶۹	آثار واحکام عقد اجاره به شرط تملیک
۷۳	مبحث نهم: تفاوت‌های ماهوی در قرارداد اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران و انگلستان
۷۴	مبحث دهم: شروط ضمن عقد و خاتمه قرارداد اجاره به شرط تملیک
۷۴	گفتار اول شروط ضمن عقد اجاره به شرط تملیک
۷۵	۱- فسخ توسط موجر
۷۶	۲- فسخ اجاره توسط مستاجر
۷۶	۳- شرط انفساخ
۷۸	گفتار دوم: خاتمه - بطلان - اقاله و فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک
۷۸	الف: خاتمه قرارداد
۷۸	ب: بطلان قرارداد
۷۹	ج: اقاله قرارداد
۷۹	د: فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک
۸۳	مبحث یازدهم شرط ذخیره مالکیت و ارتباط آن با قرارداد اجاره به شرط تملیک
۸۳	گفتار: اول مفهوم شرط ذخیره مالکیت
۸۳	الف: در حقوق انگلستان:
۸۴	ب: در حقوق ایران:
۸۷	فصل سوم: آثار عقد اجاره به شرط تملیک موجر و مستاجر
۸۹	مبحث: اول آثار اجاره
۹۳	مبحث دوم: تکالیف موجر و مستاجر
۹۳	گفتار اول: تکالیف موجر
۹۴	گفتار دوم: تکالیف مستاجر
۹۵	نتیجه گیری
۹۷	منابع و مآخذ

مقدمه

در مورد ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک، نظرات گوناگونی ارائه شده است. گروهی معتقدند، آنچه واقع می‌شود، اجاره است و استدلال می‌کنند که دو خواسته‌اند که تملیک به تاخیر بیافتد و در واقع شخص متصرف مال (مستأجر) فقط از منافع آن استفاده می‌کند. شرط تملیک هم در این قرارداد همانند هر شرط دیگر، تابع عقد اصلی بوده و جنبه فرعی دارد.

نظر گروه دیگر با توجه به هدف و قصد طرفین، این است که اجاره به شرط تملیک چه در مواردی که خود به خود به تملک مورد اجاره می‌انجامد و چه در مواردی که کالای مورد نیاز برای مدتی به اجاره داده می‌شود و حق تملک کالا برای مستأجر شناخته می‌شود، ماهیت عقد بیع را داشته و بیع، تلقی می‌شود. بر این اساس، اجاره سرپوشی است برای تقسیط ثمن و وثیقه بیع در برابر آن. عقد بیع به همراه شرط فاسخ معلق و بیع معلق به پرداخت آخرین قسط، از جمله نظرات این گروه در مورد ماهیت اجاره به شرط تملیک است.

همچنین گفته شده است، ماهیت اجاره به شرط تملیک با توجه به نوع عقد تعیین می‌شود، آنجا که اجاره خود به خود به تملیک عین می‌انجامد و شرط مقرر در قرارداد، شرط نتیجه است، قرارداد بیع و در مواردی که صرفاً حق تملیک برای مستأجر وجود دارد، قرارداد اجاره است که با وعده یک طرفی بیع همراه شده است. در این خصوص گفته شده است:

در موردی که مالی به مدت طولانی در برابر اقساط معین در اختیار دیگری گذارده می‌شود و در پایان و پرداخت اقساط خود به خود به ملکیت متصرفدر می‌آید، آنچه واقع شده، بیع است. ولی در فرضی که سبب انتقال به وجود نیامده است و نیاز به تراضی دو باره یا تصمیم یکی از دو طرف دارد، اجاره است. (کاتوزیان، ۱۳۷۷، ص ۲۹۲)

با وجود این، نظر نهایی آن است که قرارداد اجاره به شرط تملیک یک قرارداد یا عقد معین و مستقل است و اگر چه این قرارداد برخی از خصوصیات اجاره و برخی از خصوصیات بیع را دارد، در عین حال هیچ یک از آن دو نبوده و خود عقد معین و

مستقلی است که قانون و عرف تجارت شرایط آن را تعیین می‌کند. اکنون به شرح نظریات موجود در خصوص ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک پرداخته می‌شود. اجاره به شرط تملیک از زمره قراردادهایی است که سابقه‌ای در فقه امامیه و حقوق ایران ندارد، بلکه پدیده‌ای نوظهور است که از «حقوق کامن لا» به حقوق ما راه یافته است. از این رو، حقوقدانان ایران در تحلیل ماهیت چنین قراردادی نظرات متفاوتی ارایه کرده‌اند. ویژگی مهم چنین قراردادهایی، آن است که مالک، کالای خود را به تصرف مصرف کننده در می‌آورد و در آن شرط می‌کند که به تدریج با پرداخت اجاره بها، وی بتواند مالکیت مال را تحصیل کند. به همین دلیل اجاره بها مبلغی بیش از اجاره بهای معمولی محاسبه و پرداخت می‌شود.

این قرارداد به جهت شباهت دوگانه‌ای است که به عقود بیع و اجاره دارد. در مباحث حقوقی با عقود مزبور مختلط شده است و نظریه‌های متفاوتی در این باب ارایه گردیده است که هر یک در جای خود قابل تأمل می‌باشد. شاید بتوان اجاره به شرط تملیک را نوعی قرارداد در نظر گرفت که مبنای آن عقد اجاره است و این گونه تصور شود که مبنی بر احکام عقد اجاره و شروط ضمن عقد می‌باشد. قراردادی که اجاره اصل و شرط فرع آن است.

عده‌ای قرارداد اجاره به شرط تملیک را مطلقاً تابع عقد اجاره و احکام آن در نظر گرفته‌اند. جمعی دیگر آن را مطلقاً تابع احکام بیع می‌دانند. اما بابررسی دقیق این قرارداد و لحاظ قصد و نیت طرفین و نحوه معامله باید قبول کرد که این قرارداد، عقدی است دارای ویژگی‌ها و خصایص منحصر به خود می‌باشد و لازم است به عنوان عقدی مستقل بررسی و تجزیه و تحلیل گردد و حتی دلیل مبتلا به بودن به عنوان عقدی معین در قانون به تفصیل به آن پرداخته شود.

امروزه این نوع قراردادها بین بانک‌ها و متقاضیان به طور گسترده‌ای در قالب اعطای تسهیلات، رواج پیدا کرده است. بانک‌ها در اعطای تسهیلات بیشتر تمایل دارند که عقد اجاره را برگزینند؛ زیرا تا زمان انجام کامل تعهدات از جانب متقاضی، عین در وثیقه بانک باقی می‌ماند و متقاضی برای تملیک عین، مجبور می‌گردد تا اقساط را در موعد مقرر پرداخت نماید و به این ترتیب منافع بانک تامین می‌گردد و از طرف دیگر استفاده کننده

از تسهیلات یعنی متقاضی ضمن استیفاء منفعت عین - پس از انقضاء مدت اجاره مالک عین می‌گردد و در نتیجه این قرارداد بستر مناسبی برای طرفین قرارداد است. لازم به ذکر است این قرارداد برای اولین بار در انگلستان توسعه پیدا نمود و بعد از آن هند - استرالیا و نیوزلند بعد از آن نیز دیگر مملکت که از قوانین انگلستان تبعیت می‌کردند این نظریه را قبول نمودند.