

جانش های قرارداد بانکی اجاره به شرط تملیک

تألیف

محمود اکبری

استادیار دانشگاه آیت الله بهاءالدینی

www.ketab.ir



انتشارات
دانشگاه امام صادق علیه السلام

عنوان: چالش‌های قرارداد بانکی اجاره به شرط تملیک

مؤلف: دکتر محمود اکبری

ناشر: دانشگاه امام صادق علیه السلام

صفحه آرا و ویراستار ادبی: رضا عبداللهی بجندی

طراح جلد: محمد روشنی

نمایه‌ساز و ناظر نسخه‌پردازی و چاپ: رضا دبیا

چاپ و صحافی: چاپ سپیدان

چاپ اول: ۱۳۹۹

قیمت: ۳۰۰/۰۰۰ ریال

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

کتاب: ۶-۷۹۳-۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸

فروشگاه مرکزی: تهران؛ خیابان بابا، خیابان فخرآزادی و خیابان دانشگاه، مجتمع پارسا، همکف، واحد ۳
تلفن: ۶۶۹۷۳۳۱۲

فروشگاه کتاب صادق: تهران؛ خیابان شهید چمران، پل مدیریت، ضلع شمالی دانشگاه

صندوق پستی ۱۵۹-۱۴۶۵۵، پستی: ۱۴۶۵۹۴۳۶۸۱ • تلفکس: ۸۸۳۷۰۱۴۲

فروشگاه اینترنتی: www.ketabesadiq.ir • E-mail: pub@isu.ac.ir

سرشناسه: اکبری، محمود، ۱۳۴۲
عنوان و نام پدیدآور: چالش‌های قرارداد بانکی اجاره به شرط تملیک / تألیف محمود اکبری.

مشخصات نشر: تهران: دانشگاه امام صادق علیه السلام، ۱۳۹۹.

مشخصات ظاهری: ۲۲۶ص

شابک: ۶-۷۹۳-۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸

موضوع: بانک و بانکداری — قوانین و مقررات — ایران

موضوع: اجاره به شرط تملیک — ایران

موضوع: قراردادها — ایران

شناسه افزوده: دانشگاه امام صادق (ع)

رده‌بندی کنگره: ۹۴۰ KMH

رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۸۲

شماره کتابشناسی ملی: ۶۱۷۸۱۴۰

تمام حقوق محفوظ است، هیچ بخشی از این کتاب بدون اجازه مکتوب ناشر قابل تکثیر یا تولید مجدد به هیچ شکلی از جمله چاپ، فتوکپی، انتشار الکترونیکی، فیلم و صدا و انتقال در فضای مجازی نمی‌باشد.
این اثر تحت پوشش قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان ایران قرار دارد.

فهرست مطالب

۹	سخن شری
۱۱	مقدمه
۱۵	فصل اول، مفاهیم و بنیان
۱۵	مقدمه
۱۵	۱-۱. تعریف عمداً در
۱۶	۲-۱. مشروعیت عقد اجاره
۱۷	۳-۱. تعریف عقد اجاره به شرط تملیک
۱۸	۱-۳-۱. در کشورهای عربی
۲۱	۲-۳-۱. در قانون جمهوری اسلامی ایران
۲۲	۴-۱. دیدگاه‌های مختلف درباره ماهیت «اجاره به شرط تملیک»
۲۳	۱-۴-۱. اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد اجاره
۲۷	۲-۴-۱. اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع
۳۰	الف. نقد دیدگاه اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع
۳۱	۱-۴-۳. اجاره به شرط تملیک، عقد مختلط و مرکب از اجاره و بیع
۳۶	۱-۴-۴. اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد اعتباری مستقل
۳۸	۵-۱. مبانی و قواعد
۳۹	۱-۵-۱. قاعده عدالت
۴۴	۲-۵-۱. المؤمنون عند شروطهم
۵۸	۳-۵-۱. العقود تابعه للقصد
۶۷	۴-۵-۱. اصالة الصحة
۷۵	۵-۵-۱. اصالة اللزوم
۷۶	جمع‌بندی

۷۹	فصل دوم. احکام و آثار عقد اجاره به شرط تملیک
۷۹	مقدمه
۷۹	۱-۲. ارکان عقد اجاره و شرایط آن
۷۹	۱-۱-۲. رکن اول: عقد
۸۱	۲-۱-۲. رکن دوم: متعاقدین
۸۸	۳-۱-۲. رکن سوم: موضوع مورد اجاره
۹۷	۲-۲. انحلال عقد اجاره
۹۷	۱-۳-۲. تقابیل (تراضی بر فسخ)
۹۸	۲-۲-۲. بطلان اجاره
۱۰۰	۳-۲-۲. فسخ اجاره و خيارات
۱۰۴	۴-۲-۲. مدت اجاره
۱۰۶	جمع بندها

فصل سوم. چالش‌های اجاره به شرط تملیک در بانکداری بدون ربا جمهوری اسلامی

۱۰۹	ایران
۱۰۹	مقدمه
۱۱۰	۱-۳. چالش‌های ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک
۱۱۰	۱-۱-۳. نقض قاعده العقود تامة بغير مرد و اشکال صوری شدن
۱۱۲	۲-۱-۳. حيله‌ای برای گرفتن سود
۱۱۳	۳-۱-۳. ابهام نوع شرط مندرج در قرارداد اجاره به شرط تملیک
۱۱۶	۴-۱-۳. مبهم بودن نوع شرط فعل تملیک
۱۲۰	۲-۳. چالش‌های متن قرارداد بانکی اجاره به شرط تملیک
۱۲۷	۱-۲-۳. تبصره (۲) در ماده (۴) تعجیل ثمن
۱۳۲	۲-۲-۳. ماده (۵) اسقاط کلیه خيارات
۱۳۶	۳-۲-۳. ماده (۷) تعهدات مستأجر
۱۴۱	۴-۲-۳. ضمان مستأجر
۱۴۹	۵-۲-۳. ماده (۱۰) جریمه دیرکرد
۱۵۷	۶-۲-۳. ماده (۱۱) ابهام نوع شرط تملیک
۱۵۸	۷-۲-۳. ماده (۱۶) حکم فسخ و انحلال قرارداد
۱۶۵	۸-۲-۳. ماده (۱۵) نمونه‌ای دیگر از نقض قاعده عدل و انصاف
۱۶۶	۹-۲-۳. ماده (۲۶) سلب هر گونه اعتراض در محاکم قضایی

«بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ»
وَلَقَدْ آتَيْنَا دَاوُودَ وَسُلَيْمَانَ عِلْمًا وَقَالَا الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
فَضَّلَنَا عَلَيَّ كَثِيرًا مِنْ عِبَادِهِ الْمُؤْمِنِينَ
(قرآن کریم، سوره مبارکه النمل / آیه شریفه ۱۵)

سخن ناشر

رسالت و مأموریت دانشگاه امام صادق (علیه السلام) «تولید علوم انسانی اسلامی» و «تربیت نیروی درجه یک برای نظام» (که در راهبردهای ابلاغی مقام معظم رهبری مدظله تعین شده) است. پذیرایی علوم انسانی از مبانی معرفتی و نقش معارف اسلامی در تحول علوم سازنده دانشگاه را بر آن داشت که به طراحی نو و بازمهندسی نظام آموزشی پژوهشی جهت پاسخگویی به نیازهای نوظهور انقلاب، نظام اسلامی، و تربیت اسلامی به عنوان یک اصل محوری برای تحقق مأموریت خویش بپردازد و بر این باور است که علم تمام با تزکیه نفس می‌تواند هویت جامعه را متأثر در مسیر تعالی و رشد قرار دهد.

از این حیث «تربیت» را می‌توان مقوله‌ای محوری یاد نمود که وظایف و کار ویژه‌های دانشگاه، در چارچوب آن معنا می‌یابد. زیرا که «علم» بدون «تزکیه» بیش از آنکه ابزاری در مسیر تعالی و اصلاح امور جامعه باشد، عامل مشکل‌ساز خواهد بود که سازمان و هویت جامعه را متأثر و دگرگون می‌سازد.

از سوی دیگر «سیاست‌ها» تابع اصول و مبادی علمی هستند و نمی‌توان منکر این تجربه تاریخی شد که استواری و کارآمدی سیاست‌ها در گرو انجام پژوهش‌های علمی و بهرمندی از نتایج آن‌هاست. از این منظر پیشگامان عرصه علم و پژوهش، راهبران اصلی جریان‌های فکری و اجرایی به حساب می‌آیند و نمی‌توان آینده درخشانی را بدون توانایی‌های علمی - پژوهشی رقم زد و سخن از «مرجعیت علمی» در واقع پاسخ‌گویی به این نیاز بنیادین است.

دانشگاه امام صادق (علیه السلام) در واقع یک الگوی عملی برای تحقق ایده دانشگاه اسلامی در شرایط جهان معاصر است. الگویی که هم‌اکنون ثمرات نیکوی آن در

فضای ملی و بین‌المللی قابل مشاهده است. طبیعتاً آنچه حاصل آمده محصول نیت خالصانه و جهاد علمی مستمر مجموعه بنیان‌گذاران و دانش‌آموختگان این نهاد است که امید می‌رود با اتکا به تأییدات الهی و تلاش همه‌جانبه اساتید، دانشجویان و مدیران دانشگاه، بتواند به مرجعی تمام‌عیار در گستره جهانی تبدیل گردد.

معاونت پژوهشی دانشگاه امام صادق (علیه السلام) با توجه به شرایط، امکانات و نیازمندی جامعه در مقطع کنونی با طرحی جامع نسبت به معرفی دستاوردهای پژوهشی دانشگاه، ارزیابی سازمانی - کارکردی آنها و بالاخره تحلیل شرایط آتی اقدام نموده که نتایج این پژوهش‌ها در قالب کتاب، گزارش، نشریات علمی و... تقدیم علاقه‌مندان می‌گردد. هدف از این اقدام - ضمن قدردانی از تلاش خالصانه تمام کسانی که با آمان و اندیشه‌ای بزرگ و ادعایی اندک در این راه گام نهادند - درک کاستی‌ها و اصلاح آنها است تا از این طریق زمینه پرورش نسل جوان و علاقه‌مند به طریق نیز فراهم گردد؛ هدفی بزرگ که در نهایت مرجعیت مکتب علمی امام صادق (علیه السلام) را در گستره بین‌المللی به همراه خواهد داشت (ان شاء الله).

ولله الحمد

معاونت پژوهشی دانشگاه