

به نام خدا

ماهیت فقهی و حقوقی قرار داد
اجاره به شرط تملیک

سمیه امیری

انتشارات بین المللی گیوا

سرشناسه : امیری، سمیه، ۱۳۶۳ -
 عنوان و نام پدیدآور : ماهیت فقهی و حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک
 سمیه امیری.
 مشخصات نشر : تهران: گیوا: باشگاه علمی پژوهشی ساداکو، ۱۳۹۵.
 مشخصات ظاهری : ۱۲۰ ص.
 شابک : ۹۵۰۰۰ ریال 7-041-451-600-978:
 یادداشت : کتابنامه: ص. ۹۹ - ۱۰۴؛ همچنین به صورت زیرنویس.
 موضوع : اجاره به شرط تملیک - ایران/ Renting to own -- Iran
 رده بندی کنگره : الف/۲۸KMHA۷۷/۱۳۹۵
 رده بندی دیسی : ۳۴۶/۰۷۲
 شماره کتابشناسی ملی : ۴۵۳۶۳۹۵

عنوان کتاب : ماهیت فقهی و حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک
 مولف : سمیه امیری
 ناشر : انتشارات بین المللی گیوا
 همکار ناشر : باشگاه پژوهش های علمی ساداکو
 مدیر مسئول : محمدصدیق سپهری نیا
 مشاور پژوهشی : روح الله تقی نژاد
 صفحه آرا و طراح جلد : آرزینا گوهری
 سال و نوبت چاپ : ۱۳۹۵ / اول
 شمارگان : ۱۰۰۰
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۴۵۱-۰۴۱-۷
 قیمت : ۹۵۰۰۰ ریال
 آدرس : میدان انقلاب، ضلع شمال غرب میدان، جنب بانک رفاه، پلاک ۵، طبقه ۲، واحد شرقی
 تارنما : www.sadako.ir

فهرست مطالب

۱ مقدمه

فصل اول: کلیات

۱۱ معنای اجاره

۱۱ معنای لغوی اجاره

۱۲ معنای اصطلاحی اجاره

۱۴ معنای شرط

۱۴ معنای لازمی شرط

۱۵ معنای اصطلاحی شرط

۱۷ معنای لغوی و اصطلاحی تمام

۱۸ معنای لغوی و اصطلاحی جمع

۱۹ تاریخچه قرارداد اجاره به شرط تملیک

۲۱ مشروعیت قرارداد اجاره

۲۳ ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک

۲۶ اقسام اجاره به شرط تملیک

فصل دوم: خصایص قرارداد اجاره

۳۱ لازم بودن عقد اجاره

۳۲ معاوضی بودن عقد اجاره

۳۴ تملیکی بودن عقد اجاره

۳۵ موقت بودن عقد اجاره

فصل سوم: تمایز عقد اجاره به شرط تملیک از سایر تأسیسات حقوقی

۳۹ تمییز عقد اجاره به شرط تملیک از اجاره عادی

۴۱ تمییز اجاره به شرط تملیک با بیع اقساطی

۴۲ تمییز عقد اجاره به شرط تملیک با بیع معلق

۴۳ تمییز عقد اجاره به شرط تملیک از عقد شرکت

۴۴ تمیز عقد اجاره به شرط تملیک با عقد رهن.....

فصل چهارم: شرط ضمن عقد اجاره و ادله لزوم وفای به آن

۴۹ شرایط صحت شرط ضمن عقد.....

۴۹ قدرت مشروط علیه بر وفاء به شرط.....

۵۰ شرطی که مشروع و جایز باشد.....

۵۱ در شرط غرض عقلائی باشد.....

۵۲ شرطی که مخالف کتاب و سنت نباشد.....

۵۳ شرطی که مخالف با متغای عقد باشد.....

۵۵ شرطی که معلوم باشد.....

۵۶ مطابقت شرط تملیک در قرارداد اجاره، شروع صحت شرط.....

۵۷ رابطه عقد اصلی با شرط ضمن عقد.....

۶۰ قسام شروط صحیح.....

۶۰ شرط صفت.....

۶۲ شرط نتیجه.....

۶۴ شرط فعل.....

۶۵ وجوه افتراق شروط صحیحه.....

۶۶ نوع شرط تملیک در قرارداد اجاره به شرط تملیک.....

۶۸ ادله لزوم وفاء به شرط.....

۶۹ قرآن کریم.....

۷۰ سنت و سیره پیامبر (ص) و امامان معصوم علیهم السلام.....

۷۱ جماع.....

۷۲ دلیل عقل و سیره عقلاء.....

فصل پنجم: وظایف طرفین در عقد اجاره به شرط تملیک

- ۷۵ وظایف مالک در عقد اجاره به شرط تملیک
- ۷۵ تسلیم عین مستأجره
- ۷۷ موجر نباید برای مستأجر ایجاد مزاحمت کند
- ۷۷ تعمیر عین و تحمل مخارج
- ۷۹ موجر و لزوم مالکیت عین مستأجره
- ۸۰ انتقال مالکیت اموال به مستأجر
- ۸۱ تکالیف مستأجر
- ۸۱ پرداختن به موقع اجاره به
- ۸۲ خودداری از تعدی و سب
- ۸۳ تغییر ندادن مصرف مورد اجاره
- ۸۴ پرداخت کلیه هزینه‌ها و مالیات عین مستأجر
- ۸۵ خودداری از انتقال مورد اجاره
- ۸۶ حقوق موجر
- ۸۷ حقوق مستأجر

فصل ششم: شروط مال موضوع عقد اجاره به شرط تملیک اجرت و طرفین

- ۹۱ انتفاع از عین مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد
- ۹۲ مورد اجاره باید مقدورالتسلیم یا تسلّم باشد
- ۹۳ بررسی کلی شروط در دو کتاب فقهی
- ۹۴ شروط اجرت
- ۹۶ شرایط منفعت
- ۹۶ تعیین مدت
- ۹۷ شروط طرفین قرارداد اجاره به شرط تملیک

فصل هفتم: آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک بطلان و
انفساخ قرارداد

- ۱۰۲.....فسخ قرارداد.....
- ۱۰۲.....موارد قانونی فسخ.....
- ۱۰۳.....موارد قراردادی فسخ.....
- ۱۰۴.....خاتمه یافتن مدت قرارداد.....
- ۱۰۴.....ورشکسته شدن سناج.....
- ۱۰۵.....مراحل اعطای تسهیلات در قرارداد اجاره به شرط تملیک.....
- ۱۰۸.....نتیجه گیری.....
- ۱۱۱.....فهرست منابع و مآخذ.....

www.ketab.ir

مقدمه

گران بودن هزینه تهیه کالا و بالا بودن بهای مسکن از یک طرف و پایین بودن حقوق و دستمزد از طرف دیگر، مردم را نیازمند آن دسته از نهادهای حقوقی ساخته که به وسیله آن‌ها بتوانند قبل از پرداختن کامل ثمن، حق تصرف در کالا و استفاده از مسکن را به دست آورند. یکی از نهادهای حقوقی رایج برای این منظور «قرارداد اجاره به شرط تملیک» است.

اجاره به شرط تملیک به سبب شباهت دوگانه‌ای که به بیع و اجاره دارد در مباحث حقوقی با عقود مزبور مختلط شده است و نظریه‌های متفاوتی در این باب ارائه گردیده که هر یک در جای خویش قابل تأمل می‌باشد. لیکن آنچه در بررسی ماهیت هر عقدی بیش از هر چیز مورد توجه واقع می‌شود، توجه به قصد و اراده متعاقدین می‌باشد که اجاره به شرط تملیک نیز از این قاعده مستثنی نیست. لذا برای رسیدن به هدف غایی لزوم بررسی حقوقی و چگونگی حدوث اجاره به شرط تملیک بیش از هر چیز دیگری احساس می‌شود.

نهاد اجاره به شرط تملیک به صورت امروزی، سابقه نهی ندارد و به همین دلیل، در قانون مدنی ایران، چنین نهادی دیده نمی‌شود. برای بهتر درک کردن این نهاد در نظام حقوقی ما، لازم است با اصول و قواعد اولیه این نظام حقوقی تطبیق داده شود.

بدین ترتیب مطالعه و بررسی ما یک مطالعه و بررسی تطبیقی است بین متون فقهی و قانون مدنی ایران.

با عنایت به نکات بالا، موضوع را در چند قسمت به شرح زیر بررسی می‌کنیم. ابتدا مفهوم اجاره به شرط تملیک را از نظر لغوی و اصطلاحی بررسی کرده، ماهیت فقهی و حقوقی این قرارداد را که شناخت آن سرمنشأ بسیاری از احکام مترتب بر این عقد است بیان می‌کنیم.

سپس تفاوت اجاره به شرط تملیک را با نهادهای حقوقی مشابه، بیان کرده و در فصل چهارم نیز شرطی که در ضمن عقد اجاره به شرط تملیک واقع شده را از نظر فقهی بررسی می‌کنیم تا مطابقت آنرا با شروط صحیح ضمن عقد ثابت کنیم.