

# حقوق مدنی

جلد چہارم

## عقود معین

عقد بیع - معاوضہ - بیع شرط - اجارہ بہ شرط تملیک  
وکالت صوری بہ قصد بیع - بیع سلم - بیع فضولی  
بیع صرف - عقد اجارہ با تمام تحولات  
حق شفہہ

دکتر سید جلال الدین مدنی

انتشارات پایدار

مدنی، جلال‌الدین، ۱۳۱۶ -  
حقوق مدنی / از جلال‌الدین مدنی، -- تهران: پایدار، ۱۳۸۲.

ج

ISBN 964-6901-22-0: (دوره)

ISBN 964-6901-21-3: (ج. ۱) ریال: ۲۰۰۰۰

فهرست‌نویسی براساس اطلاعات فیپا.

Jalaladin Madani. Civil law.

پشت جلد به انگلیسی:

ج. ۴ (چاپ اول: ۱۳۸۴): ۲۰۰۰۰ ریال: ISBN 964-6901-29-8.

مندرجات: ج. ۱. مقدمات و کلیات اموال و انواع آن ... وقف. -- ج. ۲.

اسباب تملک، احیاء اراضی موات - حیازت مباحات ... -- ج. ۴. عقود

معین، بیع، معاوضه، بیع شرط ...

۱. حقوق مدنی -- ایران. الف. ایران. قوانین و احکام. ب. عنوان.

۳۴۶ / ۵۵

۴م / ۵۰۰ KMH

۱۱۹۷۷-۸۲م

کتابخانه ملی ایران

## حقوق مدنی جلد ۴

### عقود معین

ناشر: انتشارات پایدار

مؤلف: دکتر سید جلال‌الدین مدنی

چاپ اول: فروردین ۸۵

تیراژ: ۵۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۰۰۰ تومان

لیتوگرافی: مدین

چاپ: رسول

شابک: ISBN 964-6901-29-8 ۹۶۴-۶۹۰۱-۲۹-۸

شابک دوره: ISBN 964-6901-22-0 ۹۶۴-۶۹۰۱-۲۲-۰

تلفن مرکز پخش: ۷۸۶۶۴۴۰

(کلیه حقوق قانونی برای ناشر محفوظ است)

## فهرست مطالب

<p>۲۷ ... بند سوم - تقدم ايجاب بر قبول</p> <p>۳۷ ... بند چهارم - نمايندگی در عقد بيع</p> <p>۳۸ ... بند پنجم - تشریفات در عقد بيع</p> <p>۳۸ ... بند ششم - بيع فضولی</p> <p>۳۹ ... بند هفتم - وضع شروط در عقديع</p> <p>۳۹ ... مبحث پنجم طرفین عقد بيع</p> <p>۳۹ ... بند اول - اهلیت بايع و مشتری</p> <p>۴۱ ... بند دوم - نابینا بودن طرف معامله</p> <p>۴۱ ... مبحث ششم - مبيع و ثمن و احکام آن ها</p> <p>۴۲ ... بند اول - شناسائی کلی مبيع</p> <p>۴۴ ... بند دوم - اموال موضوع مبيع</p> <p>۴۴ ... ۱- مبيع در قالب عين خارجی مفروز</p> <p>۴۴ ... ۲- مبيع در قالب کلی</p> <p>۴۵ ... ۳- مبيع در قالب مال مشاع</p> <p>۴۵ ... بند سوم - شرایط مبيع</p> <p>۴۶ ... الف) جواز قانونی در خرید و فروش</p> <p>۴۶ ... ب) داشتن مالیت</p> <p>۴۷ ... ج) منفعت عقلایی</p> <p>۴۷ ... د) قدرت بر تسلیم</p> <p>۴۸ ... ه) عدم ابهام در مبيع</p> <p>۴۹ ... و) معين بودن</p> <p>۴۹ ... ز) موجود بودن مبيع</p> <p>۵۰ ... ح) مشروعیت جهت بيع</p> <p>۵۰ ... بند چهارم - اقسام مبيع</p> <p>۵۰ ... اول - عين خارجی مفروز</p> <p>۵۱ ... دوم - عين خارجی مشاع</p> <p>۵۲ ... سوم - در حکم عين خارجی</p> <p>۵۲ ... چهارم - کلی فی الذمه</p> <p>۵۳ ... بند پنجم - توابع مبيع</p> <p>۵۴ ... بند ششم - غیر توابع مبيع</p>	<p>۱۳ ... مقدمه</p> <p>۱۶ ... عقود معين</p> <p>۱۹ ... فصل اول</p> <p>۱۹ ... عقد بيع</p> <p>۱۹ ... مبحث اول - کلیات و مقدمات عقديع</p> <p>۱۹ ... بند اول - تعريف لغوی و حقونی عقديع</p> <p>۲۰ ... بند دوم - تفاوت بيع با معاوضه</p> <p>۲۲ ... بند سوم - تمليکی يا هدی بودن عقد بيع</p> <p>۲۴ ... مبحث دوم قولنامه</p> <p>۲۴ ... بند اول تعريف و شناسائی کلی قولنامه</p> <p>۲۸ ... بند دوم انواع قولنامه</p> <p>۱ - مبیاعه نامه ..... ۲۸</p> <p>۲ - قولنامه با تاکید بر زمان ..... ۲۹</p> <p>۳ - قولنامه با فرصت موسع ..... ۲۹</p> <p>۴ - قولنامه الزام آور با تعهدات جدی ..... ۲۹</p> <p>۵ - قولنامه مطلق ..... ۲۹</p> <p>بند سوم بیعانه و انواع آن ..... ۳۱</p> <p>۱- بیعانه ..... ۳۱</p> <p>۲- بیعانه به نشانه حق فسخ ..... ۳۲</p> <p>۳- بیعانه به عنوان حق تقدم ..... ۳۳</p> <p>مبحث سوم - انواع بيع ..... ۳۳</p> <p>۱- بيع معاطاتی ..... ۳۳</p> <p>۲- بيع شرط ..... ۳۳</p> <p>۳- بيع معاوضی ..... ۳۳</p> <p>۴- بيع باپوشش اجاره ..... ۳۴</p> <p>۵- بيع در پوشش وکالت ..... ۳۴</p> <p>۶- بيع در قالب قولنامه ..... ۳۴</p> <p>مبحث چهارم - احکام کلی بيع ..... ۳۵</p> <p>بند اول عقد بيع با اکراه ..... ۳۵</p> <p>بند دوم ايجاب و قبول ..... ۳۶</p>
--	--

- بند هفتم - موارد مشکوک داخل یا خارج مبیع .. ۵۵
- بند هشتم - اموال قابل استثناء از مبیع ... ۵۶
- مبحث هفتم - آثار عقد بیع .. ۵۷
- بند اول - در مالکیت مبیع و ثمن . ۵۷
- الف - وجود اختیار فسخ .. ۵۸
- ب - وجود اجل برای تسلیم مبیع یا تادیه ثمن. ۵۹
- ج - تفاوت در بیع کلی .. ۶۰
- بند دوم - وضع بیع صرف .. ۶۰
- ۱- شناسایی بیع صرف .. ۶۱
- ۲- مشخصه بیع صرف .. ۶۱
- بند سوم - وضع بیع سلف یا سلم . ۶۱
- ۱- شناسایی بیع سلف .. ۶۱
- ۲- مشخصات بیع سلف یا سلم .. ۶۲
- بند چهارم - تسلیم مبیع و تادیه ثمن .. ۶۲
- ۱- تفاوت تسلیم و قبض .. ۶۲
- ۲- استیلاء مشتری بر مبیع و تادیه ثمن به بایع . ۶۲
- ۳- وضع تسلیم و قبض .. ۶۳
- بند پنجم - موعد تسلیم مبیع و ثمن .. ۶۵
- بند ششم - انواع بیع به اعتبار موعد تسلیم مبیع و ثمن .. ۶۵
- ۱- بیع نقد .. ۶۶
- ۲- بیع سلف یا سلم .. ۶۶
- ۳- بیع نسیه .. ۶۶
- ۴- بیع کالی به کالی .. ۶۷
- ۵- شمول بیع کالی به کالی بر بیع کلی موجدل .. ۶۸
- بند هفتم - مقایسه وضع حقوقی انواع چهارگانه بیع .. ۶۹
- بند هشتم - محل تسلیم مبیع .. ۷۱
- بند نهم - مخارج تسلیم مبیع و ثمن ۷۱
- بند دهم - حق امتناع یا حق حبس . ۷۲
- ۱- الزام بایع و مشتری به تکلیف .... ۷۲
- ۲- حق حبس برای بایع و مشتری ... ۷۳
- ۳- اسقاط حق حبس .. ۷۳
- ۴- زیننه نگهداری مبیع در زمان استفاده از حق حبس .. ۷۴
- بند یازدهم - تلف مبیع قبل از قبض .... ۷۴
- بند دوازدهم - آثار تلف مبیع قبل از قبض .. ۷۶
- اول: آثار تلف بدون تعدی و تفریط ... ۷۶
- دوم: آثار تلف بعلمت تعدی و تفریط .. ۷۷
- بند سیزدهم - نقص و عیب مبیع قبل از قبض ۷۷
- اول: نقص مبیع قبل از قبض .. ۷۷
- دوم: عیب مبیع قبل از قبض .. ۷۸
- مبحث هشتم - ضمان درک .. ۷۹
- بند اول - شناسایی کلی ضمان درک .. ۷۹
- بند دوم - مبنای قانونی ضمان درک .. ۷۹
- بند سوم - احکام ضمان درک .... ۸۱
- مبحث نهم - خيارات .. ۸۴
- بند اول - شناسایی کلی خيارات .. ۸۴
- بند دوم - شناسایی خسارات مختص و مشترک. ۸۵
- مبحث دهم - خيارات مختص بیع .. ۸۶
- بند اول - خيار مجلس .. ۸۶
- ۱- شناسایی کلی خيار مجلس .. ۸۶
- ۲- نظریات مربوط به انواع مجلس ... ۸۷
- بند دوم - خيار حیوان .. ۸۸
- ۱- حوزه شمول حیوان .. ۸۹
- ۲- زنده بودن حیوان .. ۸۹
- ۳ - طول زمان خيار .. ۸۹
- ۴- خيار مختص مشتری .. ۸۹

دوم: اختیار تخلف وصف ..... ۱۰۷	۵- جمع اختیار حیوان با دیگر اختیارات ..... ۹۰
۱- شناسایی کلی ..... ۱۰۷	بند سوم - اختیار تاخیر ثمن ..... ۹۰
۲- اختیار خریدار در فسخ یا قبول .. ۱۰۷	۱- شناسایی کلی اختیار تاخیر ثمن ... ۹۱
۳- اختیار بایع در فسخ ..... ۱۰۸	۲- شرایط اختیار تاخیر ثمن ..... ۹۲
۴- معامله بر اساس نمونه مبیع ..... ۱۰۸	الف - عین خارجی بودن مبیع ..... ۹۲
۵- اختیار تخلف وصف در بعض مبیع ..... ۱۰۹	ب - بیع نقد بودن ..... ۹۲
بند چهارم - اختیار غبن ..... ۱۰۹	ج - گذشت سه روز از عقد ..... ۹۲
۱- شناسایی کلی غبن ..... ۱۱۱	۳- یادآوری نکات مربوط به اختیار تاخیر ثمن ... ۹۳
۲- غبن فاحش ..... ۱۱۲	۴- اختیار تاخیر ثمن در مورد مبیع فاسد شدنی .. ۹۶
۳- علم به غبن ..... ۱۱۳	مبحث یازدهم - اختیارات مشترک ..... ۹۷
۴- فوری بودن اختیار غبن ..... ۱۱۴	بند اول - شناسایی کلی اختیارات مشترک ..... ۹۷
۵- شرایط معامله در محاسبه غبن .. ۱۱۵	بند دوم - اختیار شرط ..... ۹۷
۶- شرط سقوط اختیار غبن ..... ۱۱۵	۱- تعریف اختیار شرط ..... ۹۷
۷- پرداخت تفاوت ..... ۱۱۶	۲- اختیار شرط در عقد بیع ..... ۹۸
۸- تعیین و تثبیت قیمت کالا ..... ۱۱۶	۳- سمت شخص ثالث برای فسخ ..... ۹۸
۹- ضمانت اجرای قانونی در موارد تثبیت ... ۱۱۷	۴- مدت معین برای شرط اختیار فسخ . ۹۹
بند پنجم - اختیار عیب ..... ۱۱۹	۵- بطلان عقد بیع با مدت مجهول شرط ..... ۱۰۰
۱- تعریف اختیار عیب ..... ۱۱۹	۶- عدم اختصاص اختیار شرط به بیع . ۱۰۱
۲- موجود بودن عیب در زمان عقد . ۱۲۰	۷- عقد بیع بدون شرط ..... ۱۰۱
۳- مخفی بودن عیب حین عقد ..... ۱۲۰	۸- مقید کردن شرط ..... ۱۰۲
۴- عیب بعد از عقد ..... ۱۲۱	۹- زمان قرار دادن شرط اختیار ..... ۱۰۳
۵- تکلیف مشتری در برابر مبیع معیوب ..... ۱۲۱	بند سوم - اختیار رؤیت و تخلف وصف . ۱۰۳
۶- تعریف ارزش ..... ۱۲۲	اول: اختیار رویت ..... ۱۰۴
۷- محاسبه ارزش ..... ۱۲۲	۱- شناسایی اختیار رویت ..... ۱۰۴
۸- موارد منحصر به دریافت ارزش .. ۱۲۳	۲- فوریت اختیار رویت ..... ۱۰۵
اول- تلف مبیع نزد مشتری ..... ۱۲۴	۳- طریق شناسایی فوریت ..... ۱۰۵
دوم- انتقال مبیع ..... ۱۲۴	۴- دارنده اختیار رویت ..... ۱۰۵
سوم- تغییر در مبیع ..... ۱۲۵	۵- عدم اختیار رویت در بیع کلی ..... ۱۰۶
چهارم - اضافه شدن عیب جدید بر عیب سابق. ۱۲۵	۶- عدم محدودیت رویت به مشاهده ..... ۱۰۶

- ۹- موارد امکان فسخ با عیب جدید . ۱۲۵
- ۱۰- مورد منحصر فسخ ببع از جانب مشتری . ۱۲۷
- ۱۱- تعدد مبیع با ثمن واحد ..... ۱۲۷
- ۱۲- تعدد مشتری و بایع واحد ..... ۱۲۸
- ۱۳- تعدد بایع با مشتری واحد ..... ۱۲۹
- ۱۴- فوریت خیار عیب بعد از علم به آن ..... ۱۲۹
- ۱۵- تبری بایع از عیوب ..... ۱۳۰
- ۱۶- وضع ثمن عین خارجی یا در حکم آن از حیث عیب ۱۳۱
- بند ششم - خیار تدلیس ..... ۱۳۱
- ۱- تعریف تدلیس ..... ۱۳۱
- ۲- شرایط تحقق تدلیس ..... ۱۳۲
- اول: عملیات فریبکارانه ..... ۱۳۲
- دوم: فریب طرف معامله ..... ۱۳۲
- ۳- فوری بودن خیار تدلیس ..... ۱۳۴
- ۴- تفاوت بین خیار عیب و تدلیس .. ۱۳۴
- بند هفتم - خیار تبعض صفقه ..... ۱۳۴
- ۱- شناسائی خیار تبعض صفقه ..... ۱۳۴
- ۲- مسائل مهم خیار تبعض صفقه .. ۱۳۵
- ۳- طریق تمیض ثمن نسبت به بیع باطل و صحیح .. ۱۳۷
- ۴- بطلان بخشی از بیع بلحاظ مالیت نداشتن . ۱۳۷
- ۵- فوری نبودن خیار تبعض صفقه .. ۱۳۸
- ۶- خیار تبعض صفقه و انواع مبیع .. ۱۳۸
- بند هشتم - خیار تخلف شرط .. ۱۳۹
- بند نهم - خیار تفلیس ..... ۱۴۲
- بند دهم- احکام خیارات بطور کلی ..... ۱۴۴
- ۱- زمان ایجاد حق خیار ..... ۱۴۵
- الف: خیار تاخیر ثمن ..... ۱۴۵
- ب: خیار تفلیس ..... ۱۴۵
- ج: خیار تخلف شرط ..... ۱۴۵
- ۲- وحدت یا تعدد خیار ..... ۱۴۶
- ۳- مالی بودن حق خیار ..... ۱۴۶
- ۴- انتقال خیار به ارث ..... ۱۴۷
- الف: اقوال مختلف فقها ..... ۱۴۷
- ب: موارد عدم انتقال خیار به ورثه . ۱۴۸
- ۵- انتقال خیار با عقد ..... ۱۴۹
- ۶- ترتیب فسخ بر اثر خیار ..... ۱۴۹
- ۷- اختیار فسخ برای دو طرف ..... ۱۵۰
- ۸- آثار فسخ ..... ۱۵۱
- ۹- آثار فسخ در خیار شرط ..... ۱۵۳
- ۱۰- تلف و نقص و عیب مبیع در زمان خیار . ۱۵۶
- ۱۱- استثناء در مورد خیار دارای مدت . ۱۵۷
- ۱۲- مسئولیت بایع نسبت به تلف و نقص و عیب مبیع ۱۵۹
- الف: مسئولیت بایع نسبت به تلف مبیع ..... ۱۵۹
- ب: مسئولیت بایع نسبت به نقص مبیع ..... ۱۶۰
- ج: مسئولیت بایع در مورد مبیع ..... ۱۶۰
- مبحث دوازدهم- مقررات غیر قانون مدنی در عقید بیه!
- بند اول: ثبت عقید بیه در دفاتر اسناد رسمی .. ۱۶۱
- بند دوم: عقید بیه از طریق وکیل و نماینده . ۱۶۲
- بند سوم: بیع اراضی کشاورزی .. ۱۶۳
- بند چهارم: بیع اراضی و املاک شهری .. ۱۶۴
- ۱- اراضی دایره و آباد ..... ۱۶۴
- ۲- اراضی بایر ..... ۱۶۵
- ۳- اراضی موات ..... ۱۶۶
- ۴- تکلیف امکنه در اراضی ..... ۱۶۷
- بند پنجم: بیع آپارتمان ..... ۱۶۸
- بند ششم: بیع سر قفلی ..... ۱۷۲
- بند هفتم: فروشهای با محدودیت و ممنوعیت ۱۷۳
- اول- بیع دارو برای بیمار ..... ۱۷۳

- ۲ - مرحله حق شفعه بالنعل ..... ۱۹۶
- ۳ - مرحله اخذ به شفعه ..... ۱۹۶
- مبحث دوم - شرایط لازم برای حق شفعه ... ۱۹۶
- بند اول: وقوع عقد با قصد بیع سهم مشاع ۱۹۶
- بند دوم: غیر منقول بودن مبیع .. ۱۹۷
- بند سوم: لزوم وجود شراکت ... ۱۹۸
- بند چهارم: محدود بودن به دوشریک .. ۱۹۸
- بند پنجم: قابل تقسیم بودن ملک ۱۹۹
- مبحث سوم - شرایط اخذ به شفعه .. ۱۹۹
- بند اول: عدم سقوط حق شفعه .. ۱۹۹
- بند دوم: پرداخت قیمت ملک .. ۲۰۰
- بند سوم: انجام تمامی تشریفات بیع ... ۲۰۱
- مبحث چهارم - آثار اخذ به شفعه ... ۲۰۱
- بند اول: ابطال معاملات خریدار ۲۰۱
- بند دوم: تملک شفیع با پرداخت ثمن .. ۲۰۲
- بند سوم: ترتیب عملی اخذ به شفعه ... ۲۰۲
- مبحث پنجم - زوال حق شفعه ..... ۲۰۳
- بند اول: اسقاط ارادی حق شفعه. ۲۰۳
- بند دوم: سقوط قهری حق شفعه. ۲۰۴
- مبحث ششم - دعاوی و اختلافات حق شفعه. ۲۰۴
- بند اول: ضمان درک مبیع ..... ۲۰۵
- بند دوم: ترتیب تملک نمآت ... ۲۰۵
- بند سوم: ضمان عیب و تلف مبیع ۲۰۶
- بند چهارم: کسر ارزش از ثمن ... ۲۰۷
- مبحث هفتم - فوت شفیع و اختلاف برته ... ۲۰۸
- فصل چهارم ..... ۲۱۱
- معاوضه ..... ۲۱۱
- مبحث اول - شناسائی عقد معاوضه . ۲۱۱
- بند اول: تعریف معاوضه ..... ۲۱۱
- دوم - محدودیت تبلیغ بیع مواد دارویی ۱۷۴
- سوم - صدمات ناشی از بیع مواد ناسالم ..... ۱۷۴
- چهارم - تکلیف فروشنده به دادن اطلاعات لازم به خریدار ..... ۱۷۴
- پنجم - فروش مواد تقلبی یا فاسد ... ۱۷۵
- مبحث چهارم - فروش اموال دولتی .. ۱۷۵
- فصل دوم ..... ۱۷۷
- بیع شرط ..... ۱۷۷
- مبحث اول - تعریف و شناسایی کلی بیع شرط . ۱۷۷
- بند اول: شناسایی کلی ..... ۱۷۷
- بند دوم: تعریف بیع شرط ..... ۱۷۸
- بند سوم: سابقه بیع شرط ..... ۱۷۹
- بند چهارم: دگرگونی بیع شرط باتواین تبتی ۱۸۲
- مبحث دوم - آثار بیع شرط ..... ۱۸۵
- بند اول: انتقال ملکیت ..... ۱۸۶
- بند دوم: ممنوعیت تصریحات مغایر با اختیار بیع ۱۸۶
- بند سوم: نمآت و منافع مبیع .. ۱۸۸
- بند چهارم: قابلیت انتقال حق خیار ..... ۱۸۸
- مبحث سوم - انحلال بیع شرط ..... ۱۸۹
- بند اول: طریق انحلال ..... ۱۸۹
- بند دوم: امتناع خریدار از گرفتن ثمن ... ۱۹۰
- فصل سوم ..... ۱۹۳
- اخذ به شفعه ..... ۱۹۳
- مبحث اول - جایگاه، تعریف، شناسایی کلی  
اخذ به شفعه ۱۹۳
- بند اول: جایگاه اخذ به شفعه در حقوق مدنی ۱۹۳
- بند دوم: تعریف حق شفعه ..... ۱۹۴
- بند سوم: مراحل تحقق حق شفعه ..... ۱۹۵
- ۱ - مرحله حق شفعه بالقوه ..... ۱۹۵

- مبحث چهارم - آثار و احکام عقد اجاره ..... ۲۴۰
- بند اول: لازم بودن عقد اجاره ... ۲۴۰
- بند دوم: تملیکی بودن عقد اجاره ۲۴۱
- مبحث پنجم - تکالیف موجر ..... ۲۴۳
- بند اول: تسلیم عین مستاجر، به مستاجر .. ۲۴۳
- ۱ - امتناع مستاجر از تحویل ..... ۲۴۳
- ۲ - تحویل در حالت اشاعه ..... ۲۴۳
- ۳ - اتلاف مورد اجاره وسیله مستاجر ۲۴۴
- ۴ - محل تسلیم ..... ۲۴۴
- بند دوم: تسلیم با قابلیت استفاده مطلوب . ۲۴۵
- بند سوم: تسامین هزینه‌های بقای عین و امکان انتفاع ..... ۲۴۶
- بند چهارم: عدم تغییر مورد اجاره ..... ۲۴۶
- بند پنجم: انتقال عین مستاجر .. ۲۴۷
- مبحث ششم - تکالیف مستاجر ..... ۲۴۸
- بند اول: عدم تعدی و تفریط به عین مستاجر .. ۲۴۸
- بند دوم: استفاده مستاجر در محدوده تعیین شده ۲۵۰
- بند سوم: پرداخت مال الاجاره .. ۲۵۱
- ۱ - توافق در مال الاجاره ..... ۲۵۱
- ۲ - ترتیب پرداخت اجاره بها. .... ۲۵۱
- ۳ - حق حبس ..... ۲۵۱
- بند چهارم: تحمیل اذات زراعت به مستاجر ۲۵۲
- بند پنجم: عدم جلوگیری از تصرفات به حق موجر ..... ۲۵۲
- مبحث هفتم - فسخ اجاره ..... ۲۵۳
- بند اول: خيار تخلف شرط در ارتباط با اجاره ۲۵۴
- بند دوم: خيار عیب ..... ۲۵۴
- ۱ - موادی از قانون مدنی ..... ۲۵۵
- الف - عیب در حین عقد اجاره ..... ۲۵۵
- بند دوم: تفاوت معاوضه با بیع .. ۲۱۲
- مبحث دوم - موارد استفاده از معاوضه و اوصاف آن ۲۱۴
- بند اول: موارد استفاده از معاوضه ..... ۲۱۴
- بند دوم: اوصاف معاوضه ..... ۲۱۵
- بند سوم: معاوضه و خيارات ... ۲۱۶
- بند چهارم: معاوضه و حق شفعه . ۲۱۶
- فصل پنجم ..... ۲۱۹
- عقد اجاره ..... ۲۱۹
- مبحث اول - تعریف و شناخت کلی اجاره .. ۲۲۱
- بند اول: تعریف اجاره ..... ۲۲۱
- بند دوم: شرایط کلی اجاره ..... ۲۲۲
- بند سوم: طرفین عقد اجاره ..... ۲۲۳
- بند چهارم: عوضین عقد اجاره .. ۲۲۵
- بند پنجم: انواع مورد اجاره ..... ۲۲۶
- مبحث دوم - شرایط و احکام مورد اجاره .. ۲۳۰
- بند اول: شرط بقاء عین برای انتفاع ..... ۲۳۰
- بند دوم: شرط مالکیت موجر در منافع .. ۲۳۱
- بند سوم: مفروز یا مشاع بودن مورد اجاره ۲۳۲
- بند چهارم: عین خارجی یا کلی بودن مورد اجاره ۲۳۳
- بند پنجم: معین و معلوم بودن مورد اجاره . ۲۳۵
- الف - معین بودن مورد اجاره ..... ۲۳۵
- ب - مبهم نبودن مورد اجاره ..... ۲۳۶
- بند ششم: مشروعیت منفعت مورد اجاره .. ۲۳۶
- بند هفتم: قدرت بر تسلیم عین مستاجر .. ۲۳۷
- مبحث سوم - وضع عوض منافع در اجاره .... ۲۳۸
- بند اول: تعدد عوض و معوض .. ۲۳۹
- بند دوم: شرط کاستن از عوض .. ۲۳۹
- بند سوم: شرط عدم پرداخت مال الاجاره در صورت عدم رعایت مدت ..... ۲۴۰



- ب- معیب شدن مورد اجاره: بعد از عقد و قبل از قبض ۲۵۶
- ج - معیب شدن در اثناء مدت اجاره ۲۵۷
- د - عیب در مورد اجاره‌ای که عین کلی است ۲۵۸
- ۲- عیب در اجرت المسمی ۲۵۸
- بند سوم: اختیار تبعض صفت ۲۵۹
- بند چهارم: اختیار شرط ۲۶۰
- بند پنجم: آثار فسخ ۲۶۱
- مبحث هشتم - بطلان عقد اجاره و موارد آن ۲۶۲
- ۱- فقدان شرایط صحت ۲۶۲
- ۲- تلف شدن عین مستاجر ۲۶۳
- ۳- تلف عین مستاجر در اثناء اجاره ۲۶۳
- ۴- انتفاء امری که اجاره را باعث شده ۲۶۴
- ۵- خارج شدن عین مستاجر از قابلیت انتفاع ۲۶۴
- ۶- عدم ابطال عقد در مورد اجاره کلی ۲۶۴
- مبحث نهم - انقضاء مدت اجاره ۲۶۵
- بند اول: وضع انقضاء مدت ۲۶۵
- اول - پایان عقد اجاره با انقضای مدت ۲۶۵
- دوم - امانی بودن عین مستاجر بعد از انقضای مدت در ید مستاجر ۲۶۶
- سوم - تکلیف مال الاجاره بعد از انقضای مدت ۲۶۷
- چهارم - تبدیل ید امانی به ید غاصبانه ۲۶۷
- بند دوم: انقضای مدت و عدم استیفاء منفعت ۲۶۷
- بند سوم: عدم سرایت ضمانت به اجرة المثل ۲۶۸
- بند چهارم: انقضای مدت اجاره و تکلیف بنا و درخت مستاجر ۲۶۹
- مبحث دهم - روابط مالک، مستاجر کل و مستاجر جزء ۲۷۰
- بند اول: طرح موضوع و شناخت کلی آن ۲۷۰
- بند دوم: انتقال کلی مورد اجاره ۲۷۲
- بند سوم: انتقال جزء مورد اجاره به غیر ۲۷۳
- بند چهارم: ارتباط مستاجر جزء پس از انقضای مدت اجاره ۲۷۳
- مبحث یازدهم - سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت ۲۷۴
- بسناد اول: تفاوت سرقفلی با حق کسب و پیشه و تجارت ۲۷۵
- بند دوم: سوابق تاریخی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۲۷۷
- بند سوم: سرقفلی - (حق کسب و پیشه و تجارت در روابط مالک و مستاجر) ۲۷۸
- بند چهارم: حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین جاری ۲۸۱
- مبحث دوازدهم - تحولات عقد اجاره، باغیر قانون مدنی ۲۸۴
- بند اول: قانون تعدیل مال الاجاره، مستغلات ۲۸۴
- بند دوم: مقررات قبل از قانون ۱۳۳۹ ۲۸۶
- بند سوم: نتایج مقررات غیر عادی ۲۸۷
- بند چهارم: تقسیم کشور به دو منطقه قابل اجرا و غیر قابل اجرا ۲۹۳
- مبحث سیزدهم - مشخصات قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ ۲۹۸
- بند اول: شناسایی کلی قانون ۲۹۸
- بند دوم: بازگشت به وضع اعتدال ۳۰۰
- بند سوم: مشکلات گذشته قابل حل ۳۰۱
- بند چهارم: تسهیل تخلیه در پایان مدت ۳۰۳
- بند پنجم: سرقفلی و حق کسب و پیشه ۳۰۵
- ۱ - سرقفلی با دید جدید ۳۰۵
- ۲ - موارد اجاره گذشته ۳۰۶
- بند ششم: تخلیه عین مستاجر ۳۰۶
- بند هفتم: شاخص‌های مهم قانون جدید ۳۰۷
- بند هشتم: ایرادات وارده به قانون ۷۶ ۳۱۱

۳۷۴	مستاجر مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹	۳۱۵	مبحث چهاردهم - شناسایی تفصیلی سرقتی ...
۳۷۹	ضمیمه ۱۱		بنداول: تفاوت سرقتی با حق کسب و
	غرفه‌های واقع در پایانه‌های مسافربری از شمول قانون	۳۱۷	پیشه و تجارت
	روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۵۶ خارج است رای	۳۱۸	بند دوم: حق کسب و پیشه و تجارت
۳۷۹	وحدت رویه ۶۳۶-۷۸/۴/۱۵	۳۱۹	بخش ضمانت:
۳۸۰	ضمیمه ۱۲	۳۱۹	ضمیمه ۱
	رای وحدت رویه هیات عمومی		قانون راجع به تعدیل مال الاجاره‌ها
۳۸۰	۶۱۸-۷۶/۶/۱۸	۳۱۹	مصوب اول دیماه ۱۳۱۷
۳۸۰	ضمیمه ۱۳	۳۲۳	ضمیمه ۲
			آئین نامه تثبیت قیمت‌ها شماره ۲۲
		۳۲۳	مورخ ۲۲/۷/۲۳
		۳۳۱	ضمیمه ۳
		۳۳۱	قانون مربوط مالک و مستاجر خرداد ماه ۱۳۳۹
		۳۴۴	ضمیمه ۴
		۳۴۴	قانون روابط موجر و مستاجر مصوب دوم مرداد ۱۳۵۶
		۳۶۰	ضمیمه ۵
			لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمانهای استیجاری بوسیله
		۳۶۰	وزارتخانه هاشورگنها و سازمانهای دولتی ۵۸/۵/۶
		۳۶۲	ضمیمه ۶
		۳۶۲	قانون روابط موجر و مستاجر ۱۴ اردیبهشت ۱۳۶۲
		۳۶۷	ضمیمه ۷
		۳۶۷	ماده واحده قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۸ مهر ۱۳۶۷
		۳۶۸	ضمیمه ۸
			دستور العمل اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و
		۳۶۸	مستاجر مصوب جلسه ۱۹۴۴۵ مهر ۶۲ شورای عالی قضایی
		۳۷۱	ضمیمه ۹
		۳۷۱	قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶
		۳۷۴	ضمیمه ۱۰
			آئین نامه اجرایی قانون روابط موجر و

## مقدمه

حقوق مدنی به لحاظ گسترش و اهمیت و اصول پایدار، عنوان مادر تمامی رشته‌های حقوق را به خود اختصاص داده است، از جهت سابقه هم بر دیگر رشته‌های حقوق تقدم دارد و بسیاری از شعب علم حقوق در طی زمان از همین حقوق مدنی مجزا شده و استقلال پیدا کرده‌اند و یابه نحوی از آن بهره‌مند شده‌اند. ماده ۱۳۳۵ مجموعه قانون مدنی (چکیده‌ای نظم یافته از فقه امامیه) منبع اصلی حقوق مدنی است، اما تمام آن نیست، بسیاری قوانین عادی دیگر به مناسبت زمان وضع، و نیاز جامعه ارتباطی مستقیم با مسائل حقوق مدنی دارند، که در مقام شرح قانون مدنی به آنها هم باید پرداخته شود. محتوای سه جلد گذشته حقوق مدنی، تا ماده ۳۳۷ قانون مدنی را در بر گرفت، جلد چهارم که اکنون در دست شماست، به بخشی از عقود معین اختصاص یافته است، عقود معین از بیع و اجاره تا صلح و شرکت و هبه و از مزارعه و مساقات و مضاربه، تا ودیعه و عاریه و قرض، وکالت، و غیره که باصرف وقت و تفکر اندیشمندان بزرگی در جهت اجرای احکام الهی که متضمن گسترش عدالت و احترام و رعایت حقوق افراد می‌باشد شکل یافته‌اند، این

عقود دورانی در جامعه اسلامی در اوج بودند و احکام آنها جزء به جزء مورد بحث فقها قرار می‌گرفت و برای رعایت حلال و حرام جابجایی اموال به مورد اجرا در می‌آمد، روابط حقوقی عمده افراد جامعه از کشت و زرع تا کسب و تجارت و کار و صنعت بر پایه همین عقود استوار بوده، وفای به عهد، راستگویی و درستکاری و عدم تجاوز به حقوق دیگران احترام به احکام فقهی لازمه دیانت و پابندی به اعتقادات محسوب می‌شد، غالباً اختلافات مردم ناشی از جهل به موضوع و جهل به حکم بود، که پس از مراجعه به سابقه و اطلاع به موضوع و یا یافتن حکم قضیه حل می‌شد، کمتر عناد و دشمنی با طمع و سوء تصدی در بین بود، هر یک از عقود معین یاد شده کاربرد خاص خودش را داشت و ریزه کاریهای حکمی آن طوری تفسیر می‌شد که بین طرفین معامله یا طرفین اختلاف عدالت تجسم یابد و حق به معرض نمایش گذاشته شود. شخصیت علمی فقیه با توجه به تسلط استنباطی به تمامی ابواب فقه که عقود معین بخشی از آن بود شناخته می‌شد. کسانی که به سیستم‌های مختلف حقوقی و به قوانین کشورها در رابطه با عقود و معاملات آشنا باشند بخوبی درک می‌کنند، که تا چه درجه فقه شیعه بر پایه عقل و منطق و طبیعت انسان‌های پاک پایه ریزی شده است، فقط بلحاظ ریشه داشتن در وحی الهی می‌تواند چنین دقیق و همه جانبه عنوان گردد، در هر یک از این عقود معین با مشخصاتی که دارند حکمت‌هایی نهفته است.

مسئله آزادی اراده، و گنجاندن ماده ۱۰ قانون مدنی، که با وجود ریشه اسلامی، تا حد بسیاری از نگاه حقوقی به غرب اتخاذ گردیده، چهره همه عقود معین را بهم ریخته است، اساساً با توسل به ماده ۱۰ قانون مدنی و فتنه‌های شرعی و تعهدات با توافق می‌تواند نتیجه هر یک از این عقود را در قالب قرار داد ظاهر گرداند، دیگر معنی ندارد که در روابط حقوقی نامی از عقود معین برده شود، تعدادی از عقود مثل بیع و اجاره جزو ابزار فعالیت اقتصادی و اجتماعی روزمره هستند، که در آنها هم

تغییرات به وضع دیگری پیدا شده است. در عقد بیع خیارات با آن همه قدرت تصحیحی که در عمل داشتند کنار گذاشته شده‌اند در سند رسمی تصریح می‌گردد، کافه خیارات از طرفین ساقط شد. با همین یک جمله بسیاری از دعاوی که قابل طرح در مراجع قضایی بود از بین رفته است تصرف در عقد اجاره از این بیشتر بود، مقررات اجاره از سال ۱۳۱۷ دستخوش تحولات و تغییرات مهمی شده است قوانین سالهای ۱۷ و ۲۲ و ۳۹ و ۵۶ انحراف اساسی از فقه و قانون مدنی بود. بعد از پیروزی انقلاب در مواردی سعی شده موازین شرعی مجدداً استحکام خود را بازیابند و حقوق مالکیت در برابر چیزی بنام حق کسب و پیشه و تجارت از بین نرود، تضمینات سنگینی که مالک از مستاجر طلب می‌کند روند کاهش پیدا کند موضوع در همین جلد به همراه شناسایی عقد اجاره یادآوری شده است، عقود معین در تاریخ تحولات خود، یکبار وسیله انحرافی ناشایست که بتدریج عنوان کلاه شرعی پیدا کرد، دچار بحران گردید و دفعه دیگر وسیله چیزی که امروز عنوان ماده ۱۰ قانون مدنی را دارد، اهداف اصلی خود را از دست داده‌اند. حدود عقود معین که قرن‌ها در مسیر حق و عدالت و با رعایت معیارهای دقیقی عنوان پیدا کرده بود در هم شکسته شده است، ما امیدواریم احکام و مقررات حقوق اسلامی با تمام سنجش‌های دقیقی که طی قرن‌ها نسبت به آن انجام گرفته که زیر بنای تمدن شایسته انسانی اسلامی ایران است رواج و استحکام پیدا نماید.

ومن الله التوفیق

تهران دکتر مدنی خرداد ۱۳۸۴

## عقود معین

قانون مدنی ذیل عنوان "عقود معینہ مختلفہ" مواد ۳۳۸ تا ۸۰۷ را طی ۱۹ فصل

به توضیح مقررات این عقود پرداخته است.

فصل اول: عقد بیع مواد ۳۳۸ تا ۴۵۷

فصل دوم: عقد بیع شرط مواد ۴۵۸ تا ۴۶۳

فصل سوم: عقد معاوضه مواد ۴۶۴ تا ۴۶۵

فصل چهارم: عقد اجاره مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷

فصل پنجم: عقد مزارعه و مساقات مواد ۵۱۸ تا ۵۴۵

فصل ششم: عقد مضاربه مواد ۵۴۶ تا ۵۶۰

فصل هفتم: عقد جماعه مواد ۵۶۱ تا ۵۷۰

فصل هشتم: عقد شرکت مواد ۵۷۱ تا ۶۰۶

فصل نهم: عقد ودیعه مواد ۶۰۷ تا ۶۳۴

فصل دهم: عقد عاریه مواد ۶۳۵ تا ۶۴۷

فصل یازدهم: عقد قرض مواد ۶۴۸ تا ۶۵۳

فصل دوازدهم: عقد قمار و گرویندی مواد ۶۵۴ تا ۶۵۵

فصل سیزدهم: عقد وکالت مواد ۶۵۶ تا ۶۸۳

فصل چهاردهم: عقد ضمان مواد ۶۸۴ تا ۷۲۳

فصل پانزدهم: عقد حواله مواد ۷۲۴ تا ۷۳۳

فصل شانزدهم: عقد کفالت مواد ۷۳۴ تا ۷۵۱

فصل هفدهم: عقد صلح مواد ۷۵۱ تا ۷۷۰

فصل هیجدهم: عقد رهن مواد ۷۷۱ تا ۷۹۴

فصل نوزدهم: عقد هبه مواد ۷۹۵ تا ۸۰۷

علاوه از این ۱۹ عقد که ذیل عنوان عقود معینه آمده عقود معینه دیگری هم قانون مدنی دارد از جمله عقد حق انتفاع که به چهار عقد عمری، رقبی، سکنی، حبس قابل تجزیه بوده و عقد وقف که نوع خاص خودش را داشت. در جلد اول حقوق مدنی به آنها پرداختیم.

در عقود معین دو دسته مقررات داریم دسته‌ای بین همه عقود مشترک است از جمله شرایط اساسی عقد (قصد و رضا - اهلیت - مورد معین) که قبلاً هم بطور کلی توضیح داده شده و قانون برای هر عقد معین هم متعرض آنها شده است. دوم شرایط خاصه هر عقد معین که با دیگر عقود تفاوت دارد.

چون شرایط عمومی عقود و قراردادها در جلد دوم توضیح داده شده در اینجا به مناسبت هر عقد با اختصار از آنها یاد می‌شود و با تفصیل به شرایط خاص هر عقد معین می‌پردازیم. مثلاً موضوع معین که مورد معامله باشد - مشروعیت جهت معامله،

اهلیت طرفین در تمام عقود باید منظور باشد؛ در عقد بیع بایع و مشتری باید اهلیت لازم را داشته باشند، در عقد اجاره موجر و مستاجر باید اهلیت داشته باشند، در عقود دیگر هم به همین ترتیب اهلیت طرفین مطرح است. این شرایط عمومی را حتی المقدور تکرار نمی‌نماییم.

چون ظرفیت جلد چهارم به میزانی نیست که تمامی عقود معین یاد شده در فوق را دربرگیرد بنابراین ۱۵ فصل از فصول یاد شده فوق در جلد پنجم حقوق مدنی به دنبال این عقود خواهد آمد.