

# آئین تنظیم قرارداد

(بیع، فروش اقساطی، سلف و خرید دین)

تألیف:

سکینه کشاورز معتمدی



تهران - ۱۳۸۶

سرشناسه:	کشاورز معتمدی، سکینه
عنوان و نام پدید آور:	آئین تنظیم قرارداد (بیع، فروش اقساطی، سلف و خرید دین)
مشخصات نشر:	تهران: امیدان، ۱۳۸۶.
مشخصات ظاهری:	یازده، ۲۰۵ ص. جدول.
شابک:	۲۹۰۰۰ ریال: 978-964-96194-7-7
وضعیت فهرست نویسی:	فیبا
یادداشت:	کتابنامه: ص. [۱۸۱] - ۱۸۲.
موضوع:	قراردادها - ایران - طرز تنظیم.
موضوع:	خرید و فروش - قوانین و مقررات - ایران.
رده بندی کنگره:	۵۲۹/ک۵۸۶۹/ک۴۴
رده بندی دیویی:	۳۴۶/۵۵۰۲۲
شماره کتابشناسی:	۱۰۸۲۵۵۱



آئین تنظیم قرارداد  
(بیع، فروش اقساطی، سلف و خرید دین)

تالیف: سکینه کشاورز معتمدی  
حروفچین: اکرم کیامنش ◦ طراح جلد: محبوبه فلاحتی  
لیتوگرافی: پارسیمان ◦ چاپ و صحافی: تک  
شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه ◦ نوبت چاپ: اول، ۱۳۸۶  
قیمت: ۲۹۰۰۰ ریال ◦ شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۶۱۹۴-۷-۷

## فهرست

مقدمه.....	(نه)
بخش اول: کلیات.....	
۱.....	
مبحث اول - تعریف عقد، سند و قرارداد.....	۳
مبحث دوم - انواع قرارداد.....	۵
مبحث سوم - نکات لازم جهت تنظیم یک قرارداد مطلوب.....	۱۰
مبحث چهارم - نکات لازم هنگام انعقاد قراردادهای تسهیلاتی.....	۱۴
مبحث پنجم - شرایط اساسی صحت معامله.....	۱۸
مبحث ششم - عقود معین و غیرمعین.....	۲۵
مبحث هفتم - فورس ماژور یا قوه قاهره.....	۲۷
مبحث هشتم - اقاله.....	۳۰
بخش دوم: عقد بیع.....	
۳۳.....	
مبحث اول - کلیات عقد بیع.....	۳۵
مبحث دوم - اوصاف مبیع.....	۳۸
مبحث سوم - آثار و تبعات عقد بیع.....	۴۰
مبحث چهارم - خیار شرط.....	۴۶
مبحث پنجم - تفاوت بیع‌نامه با قولنامه.....	۴۸

- بخش سوم: تنظیم بیع نامه ..... ۵۵
- مبحث اول - نمونه‌ای از قرارداد بیع (بیع نامه) ..... ۵۷
- مبحث دوم - معانی اصطلاحات بکار رفته در بیع نامه ..... ۶۱
- مبحث سوم - چگونگی تنظیم بیع نامه ..... ۶۴
- قسمت اول - احراز هویت اشخاص حقیقی ..... ۶۵
- قسمت دوم - احراز هویت اشخاص حقوقی ..... ۶۵
- قسمت سوم - مشخصات شناسنامه‌ای اشخاص حقیقی ..... ۶۸
- قسمت چهارم - معامله با نایب‌ان ..... ۶۹
- قسمت پنجم - معامله با اشخاص بی سواد ..... ۶۹
- قسمت ششم - نحوه گرفتن اثر انگشت از اشخاص بی سواد ..... ۷۰
- قسمت هفتم - ذکر نشانی (اقامتگاه) طرفین معامله ..... ۷۱
- مبحث چهارم - اصطلاحات حقوقی بیع نامه ..... ۷۳
- قسمت اول - شخص حقیقی ..... ۷۳
- قسمت دوم - شخص حقوقی ..... ۷۳
- قسمت سوم - شش دانگ عرضه و اعیان ..... ۷۵
- قسمت چهارم - پلاک ثبتی ..... ۷۵
- قسمت پنجم - توابع شرعی و لواحق عرفیه ..... ۷۷
- قسمت ششم - مشاعات و مشترکات طبق قانون ..... ۷۷
- قسمت هفتم - ضرورت قید شماره انشعاب و ... ..... ۷۹
- قسمت هشتم - مورد معامله ..... ۷۹
- قسمت نهم - اسقاط کافه خیارات ..... ۸۳
- قسمت دهم - جاری شدن صیفه عقد بیع قطعی ..... ۸۵
- قسمت یازدهم - خسارت تأخیر در انجام تعهد ..... ۸۸
- قسمت دوازدهم - لزوم اخذ و ارائه مفاصا حساب ..... ۹۱
- قسمت سیزدهم - لزوم ارائه پایان کار ساختمان در ... ..... ۹۲

- قسمت چهاردهم - لزوم ارائه مفاصا حساب تأمین اجتماعی ۹۳۰
- قسمت پانزدهم - لزوم استعلام از سازمان زمین شهری ۹۵
- قسمت شانزدهم - معافیت دولت از پرداخت حق الثبت ۹۷
- قسمت هفدهم - معافیت شهرداری از پرداخت حق الثبت ۹۸
- قسمت هجدهم - فورس مازور در بیع نامه ۱۰۰
- بخش چهارم: فروش اقساطی** ۱۰۵
- مبحث اول - نمونه‌ای از قرارداد فروش اقساطی ۱۰۸
- مبحث دوم - معانی اصطلاحات مندرج در قرارداد ۱۱۴
- مبحث سوم - موجل و منوط به آینده بودن ۱۱۷
- مبحث چهارم - فروش اقساطی در قانون عملیات بانکی بدون ربا ۱۱۸
- مبحث پنجم - تنظیم قرارداد فروش اقساطی ۱۲۰
- مبحث ششم - بررسی مواد قرارداد فروش اقساطی ۱۲۲
- قسمت اول - شرایط اختصاصی مورد معامله در ۱۲۳
- قسمت دوم - نکات لازم مورد توجه در ماده ۲ قرارداد ۱۲۵
- قسمت سوم - فوت خریدار (تسهیلات گیرنده) در ۱۲۸
- قسمت چهارم - منابع مالی بانکی ۱۳۷
- قسمت پنجم - عقد ضمان ۱۴۰
- قسمت ششم - ذکر یا عدم ذکر وثایق مأخوذه در ۱۴۷
- قسمت هفتم - تأمین و وثیقه در قرارداد فروش اقساطی ۱۴۷
- بخش پنجم - عقد سلف** ۱۵۱
- مبحث اول - سلف در قانون عملیات بانکی بدون ربا ۱۵۶
- مبحث دوم - نمونه‌ای از قرارداد سلف ۱۵۹
- مبحث سوم - معانی اصطلاحات مندرج در قرارداد سلف ۱۶۶
- مبحث چهارم - نکات مهم در قرارداد سلف ۱۶۸

- بخش ششم: خرید دین ..... ۱۷۹
- مبحث اول - خرید دین در عملیات بانکی ..... ۱۸۴
- مبحث دوم - اسناد تجاری ..... ۱۸۷
- قسمت اول - انواع اسناد تجاری ..... ۱۸۷
- قسمت دوم - امتیازات اسناد تجاری ..... ۱۸۸
- قسمت سوم - فوائد اسناد تجاری ..... ۱۸۸
- قسمت چهارم - چک ..... ۱۹۰
- قسمت پنجم - برات ..... ۱۹۰
- قسمت ششم - شرایط اساسی تنظیم برات ..... ۱۹۱
- قسمت هفتم - سفته ..... ۱۹۲
- قسمت هشتم - شرایط صحت فته طلب یا سفته ..... ۱۹۲
- قسمت نهم - تفاوت بین سفته و برات ..... ۱۹۳
- قسمت دهم - مسئولیت امضاءکنندگان اسناد تجاری ..... ۱۹۳
- قسمت یازدهم - ظهنویسی و انواع آن ..... ۱۹۴
- قسمت دوازدهم - خصوصیات اسناد تجاری ..... ۱۹۵
- مبحث سوم - نمونه‌ای از قرارداد خرید دین ..... ۱۹۶
- مبحث چهارم - معانی اصطلاحات مندرج در قرارداد خرید دین ..... ۲۰۰
- مبحث پنجم - نحوه تنظیم قرارداد خرید دین ..... ۲۰۲
- منابع و مأخذ ..... ۲۰۶

## مقدمه

انسان موجودی است اجتماعی و طبع مدنیت او ایجاد نظم و تنظیم روابط را با وضع قوانین و مقررات میسور می‌سازد. از جمله قدیمی‌ترین این ضوابط، قانون حمورابی است که توسط حمورابی پادشاه بابل وضع و قدمت آن به دو هزار سال قبل از میلاد مسیح می‌رسد. البته ایرانیان با فرهنگ کهنسال خود از زمان هخامنشیان دارای دستگاه قضائی و مقررات و ضوابط خاصی به منظور حل و فصل اختلافات بین مردم بوده‌اند که با ظهور دین اسلام و گرویدن مردم به این دین مبارک و مبین در زمان خلیفه دوم، قواعد و مقررات دینی حاکمیت یافت و تحول، تکامل و وحدت قابل توجهی در تمامی امور حقوقی پدیدار گشت. امروزه با گذشت زمان و طی قرون و اعصار رفته رفته قوانین و مقررات نظام مند و مدون گردیدند. قوانین بصورت ضوابطی کلی و علمی هستند که در مقام اجراء، جایگاه و اثر هر یک مشخص می‌گردد و همگان اذعان دارند که مطالب نظری آنگاه که با جنبه‌های عملی و کاربردی توأم گردد از اهمیت افزون‌تری برخوردار خواهند بود، به دیگر سخن، دانستن نظریات و دیدگاه‌های نویسندگان و عالمان یک رشته خاص که اغلب از لابلای کتب و نوشته‌ها قابل دستیابی است هنگامی فایده می‌بخشد که در عرصه اجرا و عمل به کار آید. این مدعا بویژه در رشته ای چون «حقوق» صادق و انکارناپذیر است. علم به این ضوابط و مقررات و اجرای صحیح آن می‌تواند از بروز بسیاری از اختلافات و تنازعات مانع گردد. اهمیت این امر

در تنظیم قرارداد و تألیف آئین آن بیشتر آشکار می‌گردد. چرا که همه انسان‌ها در طی زندگی خود شاید بارها با موضوع قرارداد و نحوه تنظیم آن مواجه گردند.

آئین تنظیم قراردادهای یکی از مباحث علمی و کاربردی است که علاوه بر آشنایی کامل با ماهیت هر یک از عقود و قراردادهای، تجربه عملی بسیاری نیز می‌طلبد. تألیف این مجموعه به منظور آشنایی علاقمندان با مبحث مزبور، وظیفه‌ای بود که همواره به آن واقف بودم فلذا بر آن شدم تجربیات حاصله در زمینه قراردادهای را طی قریب دو دهه حضور در مدیریت امور حقوقی بانک تجارت به اختصار در مجموعه‌ای تدوین و تجمیع نمایم. مطالب این مجموعه در افزایش آگاهی تمامی کسانی که به نوعی در ارتباط با امور مزبور فعالیت دارند بی تأثیر نخواهد بود.

نگاه و رویکرد مؤلف در این مجموعه، رویکردی آموزشی و کاربردی برای پاسخ به نیازهای موجود در زمینه آئین تنظیم قرارداد با بکارگیری بیانی ساده و آرایه متنی روان می‌باشد.

مجموعه حاضر از شش بخش تشکیل شده است، بخش اول به کلیات و چگونگی تنظیم قرارداد و نکاتی که به آن می‌بایست توجه نمود معطوف شده و بخش‌های بعدی به نحوه تنظیم ۴ قرارداد (بیع‌نامه، فروش اقساطی، سلف، خرید دین) اختصاص یافته است و سعی شده در هر زمینه‌ای از آراء وحدت رویه و نظرات اداره حقوقی دادگستری نیز استفاده گردد.

با تمام آنچه که گفته شد ثمره کار خود را خالی از نقص نمی‌دانم و مشتاقانه آماده پذیرش نظرات و انتقادات خواهم بود.

به کوی می‌فروشانش به جامی بر نمی‌گیرد      بسی سجاده‌ی تقوی که یک‌ساغر نمی‌ارزد<sup>۱</sup>



در پایان ضمن درود به روح پرفتوح همکار و استاد ارجمندم، مرحوم جناب آقای مهدی رسولی‌فر به جهت راهنمایی‌های مشوقانه و تشکر از تمامی کسانی که توجه ما را به کاستی‌های این مجموعه جلب خواهند نمود تا راه اصلاح و تکمیل آن فراهم شود وظیفه خود می‌دانم مراتب سپاس خود را از مدیریت امور حقوقی بانک تجارت به جهت حمایت از تدوین و چاپ این کتاب تقدیم دارم.