

فقہ سرفلی

www.ketab.ir

سید محمد علی بلادیان

۱۲	..... مقدمه
۱۶	..... چکیده:
۲۲	..... تاریخچه سرقفلی در معاملات
۲۳	..... تاریخچه حکم سرقفلی
۳۵	..... بررسی مفهوم سرقفلی در فرهنگ لغات
۳۹	..... بررسی مفهوم سرقفلی در اصطلاح فقه و حقوق
۴۸	..... گفتار سوم: بررسی مفهوم مورد نظر این تحقیق
۵۴	..... فصل اول: کلیات و مفاهیم
۵۶	..... گفتار اول: شروط ضمن عقد
۵۶	..... امر اول: اقسام شرط
۵۷	..... شرط فعل و صفت و تکلیف
۵۸	..... مفسدت شرط فاسد
۵۹	..... انواع شرط فاسد
۶۷	..... امر دوم: شرایط صحت شرط
۶۸	..... لزوم معلوم بودن شرط در معامله
۷۲	..... شرط عدم مخالفت با کتاب و سنت
۷۶	..... عدم مخالفت شرط با ماهیت عقد
۷۹	..... گفتار دوم: سرقفلی حقی از حقوق شرعی
۷۹	..... ضابطه تمییز حق از حکم
۸۲	..... تقسیم حق از جهت قابلیت اسقاط و انتقال
۸۸	..... بررسی حق یا حکم بودن امتیاز اجاره دادن عین مستاجر
۹۱	..... مقام اول: بررسی اصول عملیه و ادله فقهاتی

- مقام دوم: تحقیق انطباق حق شرعی بودن امتیاز اجاره به غیر ۹۶
- استناد به روایات مساله ۱۱۳
- فصل دوم: بررسی جواز سرقفلی ۱۲۸**
- بخش اول: صورت های اخذ وجه توسط مالک در قبال سرقفلی ... ۱۳۰
- تحلیل فقهی و حقوقی این نوع از حق سرقفلی ۱۳۱
- گفتار اول: شرط کردن سرقفلی در ضمن عقد اجاره ۱۳۵
- مقدمه ۱: عقد اجاره یکی از عقود معهود و شرعی ۱۳۵
- مقدمه ۲: حکم در اختیار داشتن حق ایجار عین مستاجر ۱۳۵
- مقدمه ۳: عدم استثناء شرط ایجار از عموم صحت شروط ۱۳۶
- عدم مخالفت شرط با عقد اجاره ۱۳۷
- عدم مخالفت شرط با کتاب و سنت ۱۳۹
- مقدمه ۵: نحوه اشراط شرط فعل یا شرط نتیجه ۱۴۳
- گفتار دوم: اشراط سرقفلی در قبال توکیل در ایجار ۱۴۶
- گفتار سوم: اخذ سرقفلی در قالب عقد بیع ۱۵۲
- تنبيه: بررسی تعلق عقد بیع بر حقوق ۱۵۶
- گفتار چهارم: تصحیح سرقفلی بر اساس عقد صلح ۱۶۰
- گفتار پنجم: تصحیح سرقفلی بر اساس جعانه ۱۶۴
- گفتار ششم: تصحیح سرقفلی بر اساس هبه معوضه (مشروط) .. ۱۷۱
- بخش دوم: اخذ مبلغی در مقابل سرقفلی توسط مستاجر ۱۷۴
- گفتار اول: اخذ مبلغ توسط مستاجر از مالک ۱۷۵
- صورت اول: مطالبه مستاجر بر اساس حق کسب و ۱۷۶
- صورت دوم: مطالبه مستاجر بر اساس ثبوت مستقل سرقفلی ۱۸۰
- گفتار دوم: اخذ مبلغ توسط مستاجر اول از مستاجر جدید ۱۸۱

- صورت اول: اخذ مبلغ بر اساس حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۸۱
- صورت دوم: مطالبه مستاجر قدیم بر اساس ثبوت..... ۱۸۶
- شکل اول: اخذ سرقتی بر اساس عقد بیع..... ۱۸۷
- شکل دوم: اخذ سرقتی بر اساس شرط ضمن عقد..... ۱۹۹
- تنبيه:..... ۲۰۱
- شکل سوم: اخذ سرقتی بر اساس عقد صلح..... ۲۰۴
- شکل چهارم: اخذ سرقتی بر اساس عقد هبه..... ۲۰۷
- شکل پنجم: اخذ سرقتی بر اساس عقد جعاله..... ۲۰۸
- شکل ششم: اخذ سرقتی بر اساس شرط..... ۲۰۹
- فصل سوم: احکام مترتب بر سرقتی..... ۲۱۵**
- بخش اول: بررسی ضمان در سرقتی..... ۲۱۷
- گفتار اول: ماهیت و انواع ضمان..... ۲۱۸
- مفهوم ضمان..... ۲۱۸
- ضمان عقدی..... ۲۱۸
- ضمان قهری..... ۲۲۰
- تلف..... ۲۲۱
- اتلاف..... ۲۲۱
- گفتار دوم: بررسی ضمان در عقد اجاره..... ۲۲۳
- ماهیت اجاره..... ۲۲۳
- اجاره در لغت..... ۲۲۳
- اجاره در اصطلاح..... ۲۲۴
- موارد بطلان عقد اجاره..... ۲۲۷
- موت..... ۲۲۷

- ۲۲۸..... تلف عین
- ۲۲۹..... موارد انحلال عقد اجاره
- ۲۳۰..... موجبات فسخ
- ۲۳۰..... عذر عمومی مستاجر
- ۲۳۲..... تلف
- ۲۳۳..... ضمان در عقد اجاره
- ۲۳۳..... تعدی
- ۲۳۴..... تفریط
- ۲۳۴..... تعدی و تفریط در اصطلاح:
- ۲۳۷..... حکم اجاره در موارد تلف قهری
- ۲۳۸..... تکلیف مستاجر پس از تلف قهری
- ۲۳۹..... شرط ضمان در عقد اجاره
- ۲۴۳..... گفتار سوم: بررسی حکم سرقفلی در فرض تلف کلی
- ۲۴۳..... مقام ثبوت
- ۲۴۴..... مقام اثبات
- ۲۴۴..... مقام اول: بررسی بقاء سرقفلی در مقام اثبات
- ۲۴۵..... شکل اول:
- ۲۴۷..... شکل دوم:
- ۲۴۷..... شکل سوم
- ۲۴۹..... مقام دوم: بررسی تعیین مسئول بازسازی عین تلف شده
- ۲۵۲..... گفتار پنجم: بررسی حکم سرقفلی در غیر تلف کلی
- ۲۵۳..... بخش دوم: وقف سرقفلی و سرقفلی مال موقوفه
- ۲۵۴..... گفتار اول: حقیقت وقف و مشروعیت آن

مقدمه

الحمد لله الذي خلقنا و جعلنا شعوبا و قبائل و حل لنا البيع و امرنا بالوفاء بالعقود

ثم الصلاة و السلام على بشير المومنين بان الله اشترى منهم انفسهم و اموالهم بان لهم الجنة و نذير الكافرين الذين يشترون بعهد الله و ايمانهم ثمنا قليلا

و السلام و الصلاة على من مدح الله في كتابه بانه من يشري نفسه ابتغاء مرضات الله الذي لا امير للمومنين الا هو، على بن ابيطالب عليه السلام و على زوجته فاطمه الزهرا و على اولاده المعصومين عليهم السلام

و لعنه الله على اعدائهم اجمعين الى يوم الدين

بيع و اجاره دو عقد متداول در جامعه بشری است که یکی برای انتقال عین و دیگری برای انتقال منافع است و هر یک دارای شقوق و انواع مختلف و به تبع تفاوت‌های موجود، دارای احکام و شرایط مختلف می‌باشند. سرقفلی یکی از عناوین جدید الورد در فرهنگ اصطلاحات فقه است که با این دو عقد اجین و همراهی بسیار دارد.

هر چند عنوان سرقفلی در نگاه دقیق حقوقی متفاوت از حق کسب

یا پیشه یا تجارت است، لکن به هر کدام از این دو معنا که نظر شود یک پدیده ثابت در نظام اقتصادی ما است. در گوشه و کنار جامعه اسلامی سخن از «حق سرقفلی» و «خرید و فروش سرقفلی» و «مالکیت سرقفلی» به وفور به گوش می‌رسد.

در احکام جاری میان حکومت‌های اسلامی شاهدیم که این حق را به عنوان یکی از اقلام دارایی و املاک اشخاص حقیقی و حقوقی محاسبه می‌کنند. وزارت دارایی بر اساس آن مالیات اخذ می‌نماید و در دادگاه‌ها به انتقال این حق یا توقّف تخلیه ملک استیجاری بر پرداخت سرقفلی حکم می‌کنند.

با توجه به این مسائل به ذهن می‌رسد که سرقفلی، یا حق کسب یا پیشه یا تجارت امری ثابت و منجز و بلاشکال، و حلیت آن مورد اتفاق همگان قرار گرفته باشد؛ البته نگاه تحقیقی و دقیق به این مساله شبهات و اشکالات متعددی را در اصل مفهوم و جواز و حلیت و انحاء مختلف آن را در ذهن ایجاد می‌کند و دیدن فتاوا و آرای علمای اعلام اختلاف عظیمی را در اصل صحت و جواز این پدیده در اقسام مختلف آن نشان می‌دهد.