

سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

(بررسی تطبیقی در حقوق ایران و انگلیس)

مؤلف

شهاب چراغی

www.ketab.ir

انتشارات قانون یار

۱۴۰۰

سرشناسه	چراغی، شهاب، ۱۳۷۱-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc انگلستان، قوانین و احکام Great Britain.Laws,etc
عنوان و نام پدیدآور	سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت (بررسی تطبیقی در حقوق ایران و انگلیس) مولف شهاب چراغی.
مشخصات نشر	تهران: انتشارات قانون یار، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	۱۳۳ ص.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۱۹-۶
وضعیت فهرست نویسی	فینیا
یادداشت	کتابنامه: ص: ۱۲۱ - ۱۲۳؛ همچنین به صورت زیرنویس.
موضوع	سرقفلی -- ایران
موضوع	Goodwill (Commerce) -- Iran
موضوع	سرقفلی -- انگلستان
موضوع	Goodwill (Commerce) -- Great Britain
موضوع	مالک و مستاجر -- ایران
موضوع	Landlord and tenant -- Iran
موضوع	مالک و مستاجر -- انگلستان
موضوع	Landlord and tenant -- Great Britain
موضوع	حقوق تطبیقی
موضوع	Comparative law
زده بندی کنگره	۹۳۲KMH
زده بندی دیویی	۵۵۰۷/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	۷۶۱۲۰۶۹
وضعیت رکورد	فینیا

انتشارات قائم و پایا

سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

(بررسی تطبیقی در حقوق ایران و انگلیس)

تألیف: شهاب چراغی

ناشر: قانون یار

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۶۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۵۱۹-۶

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

۱۱	..... پیشگفتار
۱۳	..... فصل اول
۱۳	..... کلیات و مفاهیم
۱۵	..... ۱-۱ کلیات
۱۶	..... ۲-۱ مفاهیم
۱۶	..... ۱-۲-۱ تعاریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در منابع لغت و فرهنگ ها
۱۷	..... ۲-۲-۱ تعاریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در اصطلاح حقوقدانان
۱۹	..... ۳-۱ پیشینه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۲۰	..... ۱-۳-۱ آیین نامه تعدیل ملل الاجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷
۲۱	..... ۲-۳-۱ قانون اختیارات دکتر میلیو در مورد تنزیل و تشبیت بهای اجناس
۲۷	..... فصل دوم
۲۷	..... سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در فقه و حقوق موضوعه
۲۹	..... ۱-۲-۱ سرقتی از منظر فقه امامیه
۳۴	..... ۲-۲-۱ سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در قانون مصوب ۱۳۳۹
۳۵	..... ۱-۲-۲ حق کسب و پیشه و تجارت در قانون ۱۳۳۹
۳۵	..... ۲-۲-۲ تفاوت سیاست حمایتی قانونگذار از حق تقدم در سال های ۱۳۲۲ و ۱۳۳۹
۳۶	..... ۳-۲ سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در سال ۱۳۵۶
۳۸	..... ۴-۲ سرقتی و حق کسب و پیشه یا تجارت در سال ۱۳۶۵
۳۸	..... ۱-۴-۲ نوسانات و تغییرات سرقتی پس از تصویب ماده واحده
۳۹	..... ۲-۴-۲ علت و فلسفه دو شرط موجود در ماده واحده
۴۰	..... ۳-۴-۲ نوسانات و تغییرات حق کسب و پیشه تجارت پس از تصویب ماده واحده
۴۲	..... ۵-۲ سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در قانون ۱۳۷۶

۴۸.....	۱-۵-۲ وضعیت حق کسب و پیشه و تجارت پس از تصویب قانون ۷۶
۵۳	فصل سوم
۵۳	مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در مراحل مختلف (از ایجاد تا سقوط).
۵۵.....	۱-۳ مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت از حیث ایجاد
۵۵.....	۱-۱-۳ ارکان ایجاد سرقفلی و حق کسب و پیشه تجارت
۵۸.....	۲-۳ مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه تجارت از حیث قلمرو مکانی
۵۹.....	۱-۲-۳ دایره شمول سرقفلی در اماکن تجاری و غیر تجاری
۶۲.....	۲-۲-۳ دایره شمول سرقفلی در رابطه با اماکن تجاری سراسر کشور
۶۳.....	۳-۲-۳ دایره شمول حق کسب و پیشه و تجارت در رابطه با اماکن تجاری
۶۶.....	۴-۲-۳ دایره شمول حق کسب و پیشه و تجارت در رابطه با اماکن تجاری سراسر کشور
۶۶.....	۳-۳ مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت از حیث انتقال
۶۶.....	۱-۳-۳ انتقال ارادی
۶۷.....	۱-۱-۳-۳ تنظیم سند رسمی برای انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۷۲.....	۲-۱-۳-۳ وجود یا عدم حق انتقال برای دارنده سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۷۳.....	۳-۱-۳-۳ ضمانت اجرایی انتقال منافع به غیر
۷۴.....	۴-۱-۳-۳ زمان انتقال صحیح سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۷۷.....	۵-۱-۳-۳ انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت از طریق بیع
۸۰.....	۲-۳-۳ انتقال قهری
۸۱.....	۱-۲-۳-۳ انتقال ناشی از ارث
۸۳.....	۲-۲-۳-۳ انتقال قضایی
۸۴.....	۳-۲-۳-۳ انتقال اجرایی
۹۴.....	۴-۳ مقایسه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت از حیث سقوط
۹۴.....	۱-۴-۳ سقوط سرقفلی
۹۵.....	۲-۴-۳ سقوط حق کسب و پیشه و تجارت

پیشگفتار

سرقفلی یکی از مفاهیمی است که در دنیای املاک خصوصا املاک تجاری بسیار پرکاربرد است. چیزی که اهمیت دارد این است که بدانیم حق سرقفلی با حق کسب و پیشه یکی نیست و با هم تفاوت دارند. هر دو این مفاهیم در مورد روابط موجر و مستاجر است و یک مسئله قدیمی است که در بحث اجاره محل کسب و کار با ورود مسئله سرقفلی و حقی به نام کسب و پیشه و تجارت، روابط موجر و مستاجر را پیچیده و حتی اختلافات را هم عمیق تر کرده است. مفهوم و معنی اصطلاحی سرقفلی فقط یک حق است و فقط در روابط موجر و مستاجر این حق محقق می شود. سرقفلی وجهی است که مالک در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستاجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند. در رابطه با سرقفلی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقفلی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم. قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶. نکته ای که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد اجاره مربوط به چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ را مدنظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶، زیرا مفهوم سرقفلی در این دو قانون کمی با یکدیگر متفاوت است. حق کسب و پیشه و تجارت مطابق قانون سال ۱۳۵۶، پولی است که به مستاجر داده می شود اما در قانون سال ۱۳۷۶، سرقفلی مفهومی به مراتب محدودتر از سال ۱۳۵۶ دارد؛ حاصل دسترنج و شهرت و امانت تاجر نیست و مبلغی است که در ابتدای قرارداد اجاره، به هر علتی، توسط مالک از مستاجر دریافت می شود و با دریافت این مبلغ، مالک امتیاز "تقدم و اولویت داشتن در اجاره" را به مستاجر می دهد. مستاجر هم می تواند پس از به دست آوردن این حق اولویت و تقدم، سرقفلی را به دیگران یا به مالک انتقال دهد؛ یا اینکه صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی در ابتدای قرارداد به عنوان سرقفلی، به

صورت شرط در قرارداد اجاره، حق سرقفلی برای مستأجر ایجاد می‌شود. به بیان دیگر، سرقفلی از دیدگاه قانون سال ۱۳۷۶ "حق تقدم در اجاره" است. مثلاً مالکی مغازه خود را به شخصی اجاره می‌دهد و مبلغی به عنوان سرقفلی دریافت می‌کند. کسی که مستأجر هست و مبلغ سرقفلی را پرداخت کرده است، صاحب "حق تقدم و اولویت" خواهد بود. هر زمانی که مدت اجاره به پایان برسد و مالک بخواهد ملک خود را پس بگیرد، باید مبلغ سرقفلی را به مستأجر پرداخت کند. اگر در ابتدای اجاره، مالک ۵۰ میلیون تومان از مستأجر به عنوان سرقفلی دریافت کرده باشد و هنگام تخلیه مغازه، مبلغ سرقفلی ۱۵۰ میلیون تومان ارزیابی شود (زیرا مبلغ سرقفلی در طول زمان افزایش پیدا می‌کند)، مالک باید ۱۵۰ میلیون تومان به مستأجر پرداخت کند و مغازه خود را تحویل بگردد. قوانین مربوط به تنظیم روابط موجر و مستأجر به علت شیوع اجاره، از مهمترین قوانین هر کشور محسوب می‌شوند. همچنین، بحث سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، از بحثهای مهم اجاره محلهای تجاری هستند. قانونگذار جمهوری اسلامی ایران در سال ۱۳۷۶ با تصویب جدیدترین قانون روابط موجر و مستأجر، تغییرات عمیقی در این زمینه به وجود آورد، که شایسته کنکاش و بررسی است. مقاله حاضر به اختصار، ضمن بررسی مفهوم این دو واژه و ضرورت یا ضرورت نداشتن چنین تقسیم‌بندی، به بررسی مبانی این دو نهاد حقوقی می‌پردازد، سپس پیشینه آنها را به اشاره از نظر می‌گذراند. بخش دیگر این مقاله ضمن اشاره به تفاوت‌های این قانون با وضعیت‌های پیش‌بینی شده در قوانین سابق، به داوری در زمینه کم و کیف مفهوم سرقفلی، با معنای مورد نظر این قانون می‌پردازد.