

حق سرقتی به زبان ساده

(بررسی و شناخت حق کسب و پیشه و تجارت)

تالیف

به دل حیاتی

انتشارات قانون یار

۱۳۹۹

| | |
|----------------------|--|
| سرشناسه | : حیاتی، شیردل، ۱۳۵۱- |
| عنوان قراردادی | : ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc |
| عنوان و نام پدیدآور | : حق سرقفلی به زبان ساده (بررسی و شناخت حق کسب و پیشه و تجارت) / تالیف شیردل حیاتی |
| مشخصات نشر | : تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۹. |
| مشخصات ظاهری | : ۲۱۷ ص. |
| شابک | : ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۴۶۹-۴ |
| وضعیت فهرست نویسی | : قیبا |
| یادداشت | : کتابنامه: ص [۲۱۳] - ۲۱۷: همچنین به صورت زیرنویس. |
| موضوع | : سرقفلی - ایران |
| موضوع | : Goodwill (Commerce) -- Iran |
| موضوع | : مالک و مستاجر - ایران |
| موضوع | : Landlord and tenant -- Iran |
| شناسه افزوده | : رستمی، یاسمن، ۱۳۷۵ - ویراستار |
| رده بندی کنگره | : ۹۲۳۲MH |
| رده بندی دیویی | : ۵۵۰۷/۳۶ |
| نماریه کتابشناسی ملی | : ۳۳۵۰۴ |
| وضعیت رکورد | : قیبا |

انتشارات قانون یار

حق سرقفلی به زبان ساده

(بررسی و شناخت حق کسب و پیشه و تجارت)

تألیف: شیردل حیاتی

ویراستار: یاسمن رستمی

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۵۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۴۶۹-۴

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

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

| | |
|----------|--|
| ۹..... | پیشگفتار |
| ۱۷..... | فصل اول |
| ۱۷..... | کلیات |
| ۱۷..... | بخش اول: بررسی ماهیتی موضوع |
| ۱۷..... | بند اول: تعاریف |
| ۲۸..... | بند دوم: نواقص و انتقادات خاص بر تعاریف حق سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۳۴..... | بند سوم: حق کسب و پیشه و تجارت و ارتباط آن با واژگان مشابه |
| ۳۶..... | بخش دوم: پیشینه تاریخی بحث |
| ۳۹..... | بند اول: قوانین قبل از انقلاب |
| ۴۸..... | بند دوم: قوانین بعد از انقلاب |
| ۵۵..... | بخش سوم: نظریات ارائه شده در خصوص سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۵۷..... | بند اول: نظریات فقها در خصوص حق سرقتی و حق کسب و پیشه |
| ۷۸..... | بند دوم: نظرات ابراز شده در خصوص سرقتی در همایش ها و نشست های علمی |
| ۸۳..... | بخش چهارم: بررسی و تحلیل فقهی حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۸۹..... | فصل دوم |
| ۸۹..... | بررسی احکام حقوقی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۸۹..... | بخش اول: ارکان حقوقی سازنده سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۹۱..... | بند اول: شناخت ضوابط مادی |
| ۱۰۱..... | بخش دوم: ماهیت حقوقی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۱۰۱..... | بند اول: تحلیل و بررسی حقوقی موضوع |
| ۱۱۳..... | بند دوم: ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت |
| ۱۱۴..... | بخش سوم: بررسی حقوق مالی سرقتی و حق کسب و پیشه یا تجارت |
| ۱۱۴..... | بند اول: شناخت مالیت سرقتی |
| ۱۱۹..... | بند دوم: طرق و راه های تملک سرقتی |
| ۱۲۴..... | بخش چهارم: بررسی و شناخت اقسام سرقتی |

| | |
|-----|---|
| ۱۳۱ | بخش پنجم: انتقال مشروع از نظر فقهی |
| ۱۳۵ | بخش ششم: بیان یک اشکال و پاسخ آن |
| ۱۳۷ | فصل سوم |
| ۱۳۷ | تکالیف حقوقی موجر و مستاجر در مقابل یکدیگر |
| ۱۳۸ | بخش اول: شناخت تکالیف حقوقی موجر |
| ۱۴۰ | بخش دوم: شناخت تکالیف حقوقی مستاجر |
| ۱۴۲ | بخش سوم: بررسی و واکاوی دعای حقوقی معمول بین موجر و مستاجر |
| ۱۴۲ | بخش اول: برخی دعای مستاجر علیه موجر |
| ۱۵۲ | بخش دوم: دعای متداول موجر علیه مستاجر |
| ۱۶۴ | بخش چهارم: قابلیت توقیف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۱۷۰ | بخش پنجم: قابلیت فسخ بابت سرقتی |
| ۱۷۳ | فصل چهارم |
| ۱۷۳ | بررسی تطبیقی و تفاوت سرقتی با حق کسب و پیشه با دیگر نظام های حقوقی |
| ۱۷۴ | بخش اول: بررسی تطبیقی سرقتی با حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۱۷۴ | بخش اول: وجوه اشتراک و افتراق سرقتی و حق کسب |
| ۱۸۲ | بخش دوم: عقاید مخالفین و موافقین حق سرقتی |
| ۱۸۵ | بخش سوم: قابلیت جمع سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت |
| ۱۸۹ | بخش چهارم: بررسی تطبیقی قانون مصوب سال ۷۶ با دیگر قوانین کشورهای همسایه |
| ۱۸۹ | بخش اول: تحلیل قانون موجر و مستاجر ۱۳۷۶ |
| ۱۹۶ | بخش دوم: نکات مهم حقوقی لازم الرعایه در قرارداد اجاره |
| ۱۹۹ | بخش سوم: بررسی مختصر قوانین موجر و مستاجر چند کشور دیگر |
| ۲۱۳ | منابع و مآخذ |

پیشگفتار

سرقفلی یکی از مفاهیمی است که در دنیای املاک خصوصاً 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 دوی 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 حتی 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 جایی 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 تابع 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 مفروضی 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 مستاجر 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 مستاجر پرداخت کند. اگر در ابتدای اجاره، مالک ۵۰ میلیون تومان از مستاجر 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 مستاجر پرداخت کند و مغازه خود را تحویل بگیرد. حتی یک نفر برای مدت زمان طولانی یک مکانی را اجاره کند و در آنجا شغل خوبی داشته باشد و تجارت کند، پس از چند سال اشتغال، حق کسب و پیشه و تجارت به مستاجر تعلق می‌گیرد. در واقع می‌توانیم بگوییم، حق کسب و پیشه و تجارت، یک حق است که مستأجر از تداوم اشتغال در مکانی که اجاره کرده است، به دست می‌آورد. زیرا مستاجر با تغییر محل کار خود مشتریان خاص خود را از دست می‌دهد و بار دیگر باید از صفر شروع کند. بنابراین قانون‌گذار به این فکر افتاد است که یک ارزش افزوده‌ی پنهان برای اماکن تجاری در نظر بگیرد و از حق مستاجران اماکن تجاری در مقابل مالکان دفاع کند. این حق در قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت مطرح شده است. قانون روابط موجر و مستأجر، که در سال ۱۳۵۶ تدوین شده بود، در سال ۱۳۷۶ دست‌خوش تغییر شد. موضوع «سرقفلی» نیز با تغییر قانون دچار تحول شد. در قانون سال ۵۶ از مفهوم ذکر شده به عنوان «حق کسب و پیشه یا تجارت» یاد شده، حال آنکه در قانون سال ۷۶ (قانون فعلی) این مفهوم با تفاوت‌هایی به «سرقفلی» تغییر پیدا کرده است.