

مقایسه فقهی و حقوقی عقد اجاره، سرقتی و حق کسب و پیشه
در حقوق ایران و حقوق اسلامی

www.ketab.ir

مؤلف:

روح اله فیاضی

کارشناس حقوقی و مدرس دانشگاه

سرشناسه	: فیاضی، روح اله، ۱۳۶۰ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: مقایسه فقهی و حقوقی عقد اجاره، سرفقلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران و حقوق اسلامی / مؤلف روح اله فیاضی.
مشخصات نشر	: گرگان: نام آوران ماندگار، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۳۰۷ ص.
شابک	: 978-600-96630-1-9
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۲۹۷.
موضوع	: مالک و مستاجر - ایران - Landlord and tenant -- Iran
موضوع	: مالک و مستاجر (فقه) - Landlord and tenant (Islamic law)
موضوع	: سری - قوانین و مقررات - ایران - Goodwill (Commerce)- Law and legislation - Iran
موضوع	: سری ملی (فقه) - Goodwill (Commerce) (Islamic law)
موضوع	: اجاره - ایران - Rent charges -- Iran
موضوع	: حقوق تطبیقی - Comparative law
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۵ م۷/ف۸۰ - CMP
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۴۶۵۱۱۹

مقایسه فقهی و حقوقی عقد اجاره، سرفقلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران و حقوق اسلامی

مؤلف: روح اله فیاضی

نوبت چاپ: اول-۱۳۹۵

مشخصات ظاهری: ۳۰۷ ص

قطع: وزیری

شمارگان: ۱۰۰

شماره شابک: ۹-۱-۹۶۶۳۰-۹۶۶۳۰-۶۰۰-۹۷۸

انتشارات: نام آوران ماندگار

چاپ: امید شمال - ۰۱۷۳۲۲۳۰۰۸۰

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان



حق چاپ برای مؤلف محفوظ است

پیشگفتار

اجاره در لغت به معنای رها نیدن و پریدن است و در اصطلاح فقهی به معنای تملیک منفعت عین به عوض معلوم در مدت معلوم این عقد که از عقود لازم است. دارای طرق مشروعیت متفاوتی مثل قرآن و سنت و همچنین دارای ارکانی است که به نظر تمام فقیهان مذاهب پنج گانه اینها هستند صیغه، متعاقدين، عین مستاجر، منفعت و اجرت که همه اینها دارای شرایط خاص خود هستند. همچنین اجاره به انواع مختلف مثل اجاره اعیان اجاره ذمه تقسیم می شود. یکی از این متعاقدين اجیر است که در اجاره اعمال مورد استفاده قرار می گیرد در جای موجر قرار دارد و ایشان دارای شرایط خاصی است و ضمان ایشان در مذاهب مختلف متفاوت است این اجیر در برخی موارد مثل اجیر شدن برای نماز میت استخدامش جاز است در برخی موارد مثل گرفتن روزه برای زنده استخدامش اشکال دارد.

عقد اجاره بر برخی چیزها بر نمی باشد مثل اجاره خانه برای میخانه یا برخی موارد اجاره صحیح می باشد، مثل اجاره خانه برای سکونت.

همچنین عقد اجاره به شرط تملیک که در حقوق بحث اجاره هست. که مورد بررسی قرار می گیرد. البته این عقد شاکله اش از خارج کشور وارد نظام حقوقی ما شد، ولی فقهای امامیه بر صحت تأییداتی داشته اند.

عقد اجاره دارای خیراتی مثل خیار عیب، تبعض صفت، شرط، تدلیس، غبن و عیب است که همانند بیع نافذ در این عقد می باشد همچنین یکی دیگر از قبایله عقد اجاره بحث سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت است که با ایجاب اجاره همراه است هر چند که خارج از عقد هم این حق متصور است ولی تشکیل دهنده اریه آن، بحث اجاره است که عرف بر آن صحه می گذارد.

فهرست

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۳	فصل اول: معانی و تعاریف
۳	هدف
۳	تعریف لغوی اجاره
۴	تعریف اصطلاحی
۹	تعریف جامع و مانع
۹	جمع بندی از کلیه تعاریف و اطلاعات اجاره
۱۰	کلیتی ماه اجاره
۱۴	اجاره در بین قانون موضوعه
۱۵	فصل دوم: عقود معانی اقسام
۱۵	عقد و معانی آن
۱۶	اقسام عقد
۱۷	۱- عقد لازم
۱۸	۲- عقد جایز
۱۹	۳- عقد خیارى
۱۹	۴- عقد منجز
۱۹	۵- عقد معلق
۲۰	۶- عقود معارضی
۲۱	۷- عقود معین
۲۲	۸- عقود نامعین
۲۳	۹- عقود مختلط
۲۵	فصل سوم: مشروعیت اجاره
۲۵	مشروعیت اجاره از نظر قرآن و آیات
۲۸	مشروعیت اجاره از نظر سنت و روایات
۳۱	فصل چهارم: اقسام اجاره
۳۱	اقسام اجاره به اعتبار مشخص و کلی بودن مورد اجاره
۳۱	۱- اجاره عین مشخص
۳۲	۲- اجاره عین کلی
۳۳	اجاره از نظر فقهای مذاهب اسلامی

۳۷	فصل پنجم: فرق اجاره با عاریه و بیع
۳۷	فرق بین عاریه و اجاره
۳۷	فرق عقد اجاره با عقد بیع
۳۹	فصل ششم: ارکان اجاره
۳۹	ارکان اجاره
۳۹	صیغه
۴۴	تنجز و عدم تنجز
۴۶	موارد استثناء شافیه
۵۷	لزوم عقد اجاره
۵۸	شرایط متعاقبین (موجر و مستاجر)
۵۹	شرایط متعاقبین از نظر امامیه
۶۵	حین مستاجره
۸۷	آیا می‌توان مال مشاع را ورثه اجاره قرار داد؟
۸۹	منفعت
۹۰	شرایط منفعت از نظر علماء و فقهای مذاهب اسلامی
۹۱	شرایط منفعت از نظر فقهای امامیه
۹۵	نظر شافعی در مورد منفعت
۹۶	شرایط منفعت از نظر فقهای حنابله
۹۶	اجرت
۹۷	۱- انواع و اقسام اجرت
۹۸	۲- شرایط تعجیل و تأجیل در برابر پرداخت اجرت
۱۰۲	۳- شرایط اجرت از نظر فقهای امامیه
۱۱۱	فصل هفتم: اجیر
۱۱۱	۱- اجیر
۱۱۲	اجیر خاص
۱۱۴	۲- ضمان اجیر
۱۲۵	۳- ضمان اجیر به صورت تطبیقی در چند مذهب زنده جهان اسلام
۱۲۸	فقه امامیه و ضمان اجیر
۱۳۶	فقه حنفی و ضمان اجیر
۱۴۵	فقه مالکی و ضمان اجیر
۱۵۰	فقه شافعی و ضمان اجیر
۱۵۴	فقه حنبلی و ضمان اجیر

۱۵۵	.....	ضمان اجیر در فقه حنبلی
۱۵۷	.....	فقه زبیدی و ضمان اجیر
۱۶۰	.....	فقه ظاهری و ضمان اجیر
۱۶۱	.....	فقه اباضی رضمان اجیر
۱۶۲	.....	۴- بررسی موجبات ضمان اجاره در قانون مدنی
۱۶۵	.....	فصل هشتم: موارد استخدام اجیر و عدم استخدام آن
۱۷۷	.....	فصل نهم: اجاره چه چیزهایی جایز است
۱۷۷	.....	اجاره به چیزهایی جایز است
۱۸۳	.....	فصل دهم: موارد اختلافی بین موجر و مستاجر
۱۸۳	.....	موارد اختلافی بین موجر و مستاجر
۱۸۷	.....	فصل یازدهم: در چه مواردی اجاره صحیح است و چه مواردی بطلان بر آن مترتب می‌شود
۱۹۹	.....	فصل دوازدهم: اجاره به شرط تملیک
۱۹۹	.....	تعریف و تاریخچه مختصری از قرارداد اجاره به شرط تملیک
۲۰۷	.....	قرارداد اجاره به شرط تملیک از نظر فقه‌های امامیه
۲۰۸	.....	دلایل غیر شرعی بودن قرارداد
۲۱۳	.....	سایر موارد صحت قرارداد
۲۱۴	.....	پاسخ به شبهات
۲۱۴	.....	۱- پاسخ به اشکال عدم صحت تلقی ثمن در مال اجاره
۲۱۵	.....	۲- پاسخ به اشکال محدود بودن اسباب تملیک
۲۱۸	.....	انواع عقد اجاره به شرط تملیک
۲۲۴	.....	ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک
۲۳۱	.....	لزوم و عقد اجاره به شرط تملیک
۲۳۳	.....	فصل سیزدهم: اختیارات عقد اجاره
۲۳۳	.....	آیا اختیارات در عقد اجاره نافذند
۲۳۴	.....	۱- اختیار رویت
۲۳۴	.....	۲- اختیار تبعض صفقه
۲۳۴	.....	۳- اختیار شرط
۲۳۵	.....	۴- اختیار تدلیس
۲۳۵	.....	۵- اختیار غبن
۲۳۶	.....	۶- اختیار عیب
۲۳۷	.....	فصل چهاردهم: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۲۳۷	.....	سرقفلی و حق کسب و پیشه تجارت

۲۳۷	۱- معنی لغوی
۲۴۲	۲- معنای لغوی حق کسب و پیشه و تجارت
۲۴۴	۳- آیا سرقتی با حق کسب و پیشه تجارت فرق دارد یا چند لفظ هستند در یک معنای واحد؟
۲۵۳	۴- آیا سرقتی عبارت است از اقامت دائم در محل یا خریدن آن محل است و یا آیا دست کشیدن مالک منفعت از ملکیت است؟
۲۵۸	۵- قدمت مبحث سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۲۶۳	۶- نظر جهان اسلام در مورد سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۲۶۴	مقاله حج، الاسلام تسخیری از ایران
۲۶۵	مقاله آقای دکتر وهبه الزحیلی (از امارات متحده)
۲۶۷	مقاله آقای ابراهیم فاضل الدبو (استاد دانشگاه بغداد)
۲۶۸	مقاله آقای محمد سلیمان السفر (از کویت)
۲۶۹	۷- نظرات عملاء رفقای برجسته
۲۷۰	نظریات امام خمینی (ره) در خصوص این پدیده
۲۷۲	نظریات حضرت آیت الله خویی (ره)
۲۷۳	نظرات آیت الله شیخ حسین حلی
۲۷۷	به نظر آقای سید محمد صادق روحانی
۲۷۹	۸- ادله قائلان به عدم جواز سرقتی
۲۸۴	۹- جایگاه عرف در مسئله سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۲۹۱	فصل پانزدهم: نتیجه گیری و پیشنهادات
۲۹۱	نتیجه گیری
۲۹۵	پیشنهادات
۲۹۷	فهرست منابع و مآخذ

مقدمه

الحمد لله رب العالمین سلام و درود خداوند بر ارواح پاک رسول خدا و ائمه اطهار. با نگاهی به تاریخ و تمدن انسان و اجتماعات پس از او در خواهیم یافت که انسان با توجه به تشکیل و فراهم آوری امکانات زندگی که در این شناخت خود، بدست آورده، باز احساس تنهایی و کسری می کرده، چرا که انسان ها با اجتماعات و تشکلهای ست که زندگی می کنند، هر چند این انسان تنها اولیه خود زندگی را به راحتی یا سختی می گذرانده، ولی می بینم امروزه زندگی فردی و دور از اجتماع بسیار سخت و طاقت فرساست. چرا که انسانها به یکدیگر نیاز دارند و این نیاز روز به روز بیشتر و پیچیده تر می شود.

و بدو شک این نیازها باید در قالب یک چهار چوب و قوانین لازم الاجرای در بیاید تا مبادا که حتی دیگری تعرض کند و می توان گفت از زمانی که بشر زندگی اجتماعی خود را آغاز کرده، همواره سعی داشته است که زندگی خود را براساس برنامه و قوانین تنظیم کند و دشواری آن را بر طرف سازد آثاری که از گذشتههای دور از زندگی انسان برجای مانده حاکم انسان است که انسان همیشه به انتظام و قانونی کردن امور اجتماعی و زندگی خود توجه داشته. برای بهبود شرایط زندگی خود از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و قضایی به وضع قوانین پرداخته است.

در طول تاریخ، معلمان و متفکران اجتماعی که در ادوار امور و سازمانها اجتماعی جامعه مسئولیت و نقش برعهده داشته اند یا نسبت به امور و مسائل اجتماعی احساس علاقه می کرده اند و با اقتضای زمان و مکان به مطالعه اوضاع و احوال اجتماعی پرداخته اند و به منظور بهبود شرایط زندگی و بهتر شدن روند امور جامعه نظراتی ارائه داشته و قوانین و مقرراتی وضع کرده اند.

و از جمله این مقررات نوشته های یونانی ها، حموربی، داریوش، افلاطون، ارسطو را می توان نام برد.

ولی یکی از مقرراتی که در جامعه بشری جایگاهی برای خود ترسیم کرده قوانین و مبانی فقهی اسلام است، که با نگاهی عمیق به این قوانین در خواهیم یافت حتی

کوچکترین مباحث زندگی جا نیافتاده است. اسلام به نوعی به جامعه بشری تمدنی دوباره بخشید و جامعه را منظم تر کرد و یکی از این قوانین که در جامعه اسلامی و غیر اسلامی از واجبات روزمره مردم شده بحث اجاره است البته این اجاره دنباله‌هایی دارد مثل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت که در این پایان نامه سعی می‌کنم تا اندازه یافته‌های خود، به آن پردازم امید است که مورد توجه استادان و داوران محترم قرار گیرد و این کتاب قدمی باد. برای پیشرفت و پویایی فقه امامیه که همگی به نوعی مدیون آن هستیم.

www.ketab.ir