

اجاره، سرقتی و حقوق صنفی

مستاجر

در

حقوق موقوفه ایران و فقه اسلامی

سیاوش اسکندرزاد

(دانشجو دکتری حقوق خصوصی، وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه)

سرشناسه	: اسکندرزاد، سیاوش، ۱۳۶۷ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: اجاره، سرفقلى و حقوق صنعتى مستاجر در حقوق موضوعه ایران و فقه اسلامى/ سیاوش اسکندرزاد.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات علم و دانش، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	: ۳۲۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۵۵۲۰-۵۵-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فا
یادداشت	: شابنامه: ص. ۲۷۲ - ۱۸۲.
موضوع	: مالک و تاجر - ایران
موضوع	: سرفقلى - س
موضوع	: اجاره/بیرا
موضوع	: حقوق تجار - ایرا
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۵/۳ الف ۸۰/۱ KM.
رده بندی دیویی	: ۴۳۴۰۵۵/۶۴۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۱۱۹۳۳۶



نام کتاب • اجاره، سرفقلى و حقوق صنعتى مستاجر در حقوق موضوعه ایران
و فقه اسلامى

- مؤلف • سیاوش اسکندرزاد
- ناشر • علم و دانش
- نوبت چاپ • اول، ۱۳۹۵
- صفحه آرایى • رضا اشتیاقى
- طرح جلد • محمد تیمورى
- چاپ/صحافى • توس/اعطاء/حیبى
- شمارگان • ۱۰۰۰ جلد
- قیمت • ۳۰۰۰۰ تومان

نشانی: تهران، میدان انقلاب، خیابان انقلاب، بین اردیبهشت و ۱۲ فروردین، ساختمان ۳۱۰، طبقه زیرزمین

تلفن: ۶۶۴۱۵۴۵۹-۶۶۴۱۴۵۶۰

ایمیل: teymori_۱۳۵۵@yahoo.com

سایت: www.elmo-danesh.ir

چکیده

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 می‌شود. یکی از این متعاقدين اجیر است که در اجاره اعمال مورد استفاده قرار می‌گیرد و در جای موجهر 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 جایز است و در برخی موارد مثل گرفتن روزه برای زنده استخدامش اشکال دارد.

عقد اجاره بر برخی چیزها جایز نمی‌باشد مثل اجاره خانه برای میخانه یا برخی موارد اجاره صحیح می‌باشد، مثل اجاره خانه برای سداست. همچنین عقد اجاره به شرط تملیک یکی از سبب بحث اجاره هست. که مورد بررسی قرار می‌گیرد. البته این عقد شاکله‌اش از خارج کشور وارد نام حقوقی ما شد، ولی فقهای امامیه بر صحت تأییداتی داشته‌اند.

عقد اجاره دارای خیاراتی مثل خیار عیب، تبعض صفت، شرط تناس، غبن و عیب است که همانند بیع نافذ در این عقد می‌باشد همچنین یکی دیگر از دبه‌های عقد اجاره بحث سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت است که با ایجاب عقد اجاره همراه است هر چند که خارج از عقد هم این حق متصور است ولی تشکیل دهنده اولیه آن، بحث اجاره است که عرف بر آن صحه می‌گذارد.

فهرست:

۱	مقدمه
۳	فصل اول معانی و تعاریف
۴	۱-۱ تعریف لغوی اجاره
۵	۲-۱ تعریف اصطلاحی
۹	۳-۱ تعریف جامع و مانع که می‌توان از اجاره داشته باشیم این است که بگوئیم
۹	۴-۱ مع بندی از کلیه تعاریف و اطلاعات اجاره
۱۰	۵-۱ طبیعت از ماهیت اجاره
۱۴	۶-۱ اجاره در بیان قانون موضوعه
۱۵	فصل دوم عمود معانی و اقسام
۱۶	۱-۲ عقد و معنی آن
۱۷	۲-۲ اقسام عقد
۲۳	فصل سوم مشروعیت اجاره
۲۴	۱-۳ مشروعیت اجاره از نظر قرآن و احادیث
۲۶	۲-۳ مشروعیت اجاره از نظر سنت و روایات
۲۹	فصل چهارم: اقسام اجاره
۳۰	۱-۴ اقسام اجاره به اعتبار مشخص و کلی بودن اجاره
۳۰	۱-۱-۴ اجاره عین مشخص
۳۰	۲-۱-۴ اجاره عین کلی
۳۵	فصل پنجم: فرقی اجاره با عاریه و بیع
۳۶	۱-۵ فرقی بین عاریه و اجاره
۳۷	فصل ششم: ارکان اجاره
۳۸	۱-۶ صیغه
۴۵	۲-۱-۶ تعیین مدت
۴۸	۳-۱-۶ شیخ طوسی تعیین مدت را یکی از ارکان اجاره می‌داند
۵۴	۴-۱-۶ لزوم عقد اجاره
۵۵	۲-۶ شرایط متعاقبین (موجر و مستاجر)
۶۲	۳-۶ حین مستاجره
۸۳	۴-۶ آیا می‌توان مال مشاع را مورد اجاره قرار داد؟
۸۶	۵-۶ منفعت

۶-۵-۱- معلوم بودن منفعت که به عقیده این مذهب معلوم شدن منفعت دارای سه وجه یا

حالت است ۸۷

۶-۶-۱- اجرت ۹۲

۶-۶-۱- انواع و اقسام اجرت ۹۳

۶-۶-۲- شرایط تعجیل و تأجیل در برابر پرداخت اجرت ۹۴

۶-۶-۳- شرایط اجرت از نظر فقهای امامیه ۹۸

فصل هفتم اجیر ۱۰۶

۷-۱-۱- بر برزن فعلیل صفت مشبهه است و به کسی گفته می‌شود که برای انجام عملی

استداده می‌شود و در مقابل عمل به او اجرت داده می‌شود. ۱۰۷

۷-۱-۲- ضمان اجیر ۱۱۰

۷-۳-۱- ضمان اجیر بر به صورت تطبیقی در چند مذهب زنده جهان اسلام ۱۲۰

۷-۳-۱- فقه امامیه در ضمان اجیر ۱۲۲

۷-۳-۲- فقه حنفی و صفات اجیر ۱۳۱

۷-۳-۳- فقه مالکی و ضمان اجیر ۱۳۹

۷-۳-۴- فقه شافعی و ضمان اجیر ۱۴۳

۷-۳-۵- فقه حنبلی و ضمان اجیر ۱۴۸

۷-۳-۶- فقه زیدیه و ضمان اجیر ۱۵۰

۷-۳-۷- فقه ظاهری و ضمان اجیر ۱۵۳

۷-۳-۸- فقه اباضی رضمان اجیر ۱۵۴

۷-۴- بررسی موجبات ضمان اجاره در قانون مدنی: ۱۵۵

فصل هشتم: موارد استخدام اجیر و عدم استخدام آن ۱۵۹

فصل نهم: اجاره چه چیزهایی جایز است ۱۷۱

فصل دهم: موارد اختلافی بین موجر و مستأجر ۱۷۷

فصل یازدهم: در چه مواردی اجاره صحیح است و چه مواردی بطلان بر آن مترتب

می‌شود ۱۸۳

فصل دوازدهم: اجاره به شرط تملیک ۱۹۵

۱۲-۱- تعریف و تاریخچه مختصری از قرارداد اجاره به شرط تملیک ۱۹۶

۱۲-۲-۱- قرارداد اجاره به شرط تملیک شرعی نیست ۲۰۴

۱۲-۳- پاسخ به شبهات ۲۰۹

- ۲۰۹..... ۱۲-۳-۱- پاسخ به اشکال عدم صحت تلقی ثمن از مال الاجاره.
- ۲۱۱..... ۱۲-۳-۲- پاسخ به اشکال محدود بودن اسباب تملیک.
- ۲۱۴..... ۱۲-۴- انواع عقد اجاره به شرط تملیک.
- ۲۱۹..... ۱۲-۵- ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک.
- ۲۲۶..... ۱۲-۶- لزوم و عقد اجاره به شرط تملیک.
- ۲۲۷..... فصل سیزدهم: **خيارات عقد اجاره**.
- ۲۲۸..... ۱۳-۱۱- **خيارات در عقد اجاره نافذند**.
- ۲۲۸..... ۱۳-۱-۱- **خيار رويت**.
- ۲۲۹..... ۱۳-۱-۳- **خيار شرط**.
- ۲۳۰..... ۱۳-۱-۴- **خيار تدليس**.
- ۲۳۰..... ۱۳-۱-۵- **خيار غيب**.
- ۲۳۱..... ۱۳-۱-۶- **خيار عيب**.
- ۲۳۳..... فصل چهاردهم: **سرقفلی و حق کسب و پيشه و تجارت**.
- ۲۳۴..... ۱۴-۱- **معنی لغوی**.
- ۲۳۹..... ۱۴-۲- **معنای لغوی حق کسب و پيشه و تجارت**.
- ۱۴-۳- آیا سرقفلی با حق کسب و پيشه تجارت فرق دارد یا چند لفظ هستند در یک معنای واحد؟
- ۲۴۱..... ۱۴-۴- آیا سرقفلی عبارت است از اقامت دائم در محل یا خریدن آن محل است و یا آیا دست کشیدن مالک منفعت از ملکیت است؟
- ۲۴۹..... ۱۴-۵- **قدمت مبحث سرقفلی و حق کسب و پيشه و تجارت**.
- ۲۵۹..... ۱۴-۶- **نظر جهان اسلام در مورد سرقفلی و حق کسب و پيشه و تجارت**.
- ۲۵۹..... ۱۴-۶-۱- **مقاله حجت الاسلام تسخیری از ایران**.
- ۲۶۰..... ۱۴-۶-۲- **مقاله آقای دکتر وهبه الزحیلی (از امارات متحده)**.
- ۲۶۲..... ۱۴-۶-۳- **مقاله آقای ابراهیم فاضل الدبو (استاد دانشگاه بغداد)**.
- ۲۶۳..... ۱۴-۶-۴- **مقاله آقای محمد سلیمان الأشقر (از کویت)**.
- ۲۶۴..... ۱۴-۷- **نظرات عملاء و فقهای برجسته**.
- ۲۶۴..... ۱۴-۷-۱- **نظریات امام خمینی (ره) در خصوص این پدیده**.
- ۲۶۶..... ۱۴-۷-۲- **نظریات حضرت آیت الله خوئی (ره)**.
- ۲۶۸..... ۱۴-۷-۳- **نظرات آیت الله شیخ حسین حلی**.

د فهرست

۲۷۱ ۴-۷-۱۴ به نظر آقای سید محمد صادق روحانی

۲۷۳ ۸-۱۴- ادله قاتلان به عدم جو از سرقفلی

۲۷۸ ۹-۱۴ جایگاه عرف در مسئله سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

۲۸۵ فصل پانزدهم: نتیجه گیری و پیشنهادات

۲۸۶ ۱-۱۵ نتیجه گیری

۲۹۰ ۲-۱۵ پیشنهادات

۳۰۵ فهرست منابع و مآخذ

www.ketab.ir

مقدمه

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 می‌کرده، چرا که انسان‌ها با اجتماعات و تشکلهای ست که زندگی می‌کنند، هر چند این انسان تنها اولیه خود زندگی را به راحتی یا سختی می‌گذرانده، ولی می‌بینیم 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 می‌شود.

و بدون شک این نیازها باید در قالب یک چهار چوب و قوانین لازم الاجرای در بیاید تا مبدا کسی به حقوق دیگری تجاوز نکند و می‌توان 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 دشواریهای آن را بر لبر لیس سازد تا اثراتی که از گذشته‌تهای دور از زندگی انسان برجای مانده حاکی از آن است که انسان همیشه به انتظام و قانونی کردن امور اجتماعی و زندگی خود توجه داشته و 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 ادب و امور و سازمانها اجتماعی جامعه مسئولیت و نقش برعهده داشته‌اند یا نسبت به امور و مسائل اجتماعی احساس علاقه می‌کرده‌اند و با اقتضای زمان و مکان به مطالعه اوضاع و احوال اجتماعی پرداخته‌اند و به منظور بهبود شرایط زندگی و بهتر شدن روند امور جامعه نظراتی ابرار داشته و قوانین و مقرراتی وضع کرده‌اند.

و از جمله این مقررات نوشته‌های یونانی‌ها، حموربی، داریوش، افلاطون، ارسطو را می‌توان 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 منظم‌تر 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 اثر بر آنیم تا اندازه یافته‌های خود، به آن پردازیم امید است که مورد ارباب فن و نظر قرار گیرد و این نوشته - که ایده اولیه آن در نتیجه یک سال و اندی اشتغال مولف در یکی از ارگان‌های انقلابی پدید آمده - قدمی هر چند کوچک در بیان ساده تر مباحث مبتلا به عقد اجاره قرار بگیرد .