

# بیع مال آینده

## در حقوق ایران

نویسنده:

نادر پدram

[www.ketab.ir](http://www.ketab.ir)

زمستان ۱۴۰۰

سرشناسه	پدرام، نادر، ۱۳۵۳-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدید آور	بیع مال آینده در حقوق ایران/نویسنده نادر پدرام.
مشخصات نشر	تهران، گنجور، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	۱۲۲ ص.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۳۰۲-۰۷۱-۱ :
وضعیت فهرست نویسی	فیبا :
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۱۹.
موضوع	معاملات آتی -- قوانین و مقررات -- ایران Futures -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره	KMH۹۲۶/۲ :
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۷۳ :
شماره کتابشناسی ملی	۸۷۵۲۳۵۷ :
اطلاعات رکورد کتابشناسی	فیبا :



www.ketab.ir

نام اثر: بیع مال آینده در حقوق ایران

نویسنده: نادر پدرام

ناشر: گنجور

صفحه آرا: الهه حسین آبادی

طراح جلد: گنجور

سال و نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۰

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۳۰۲-۰۷۱-۱

قیمت: ۸۰۰۰۰ تومان

نشانی: تهران، میدان انقلاب، ابتدای کارگر جنوبی، کوچه شهدای زاندارمیری، پلاک ۱۲۷،

تلفن: ۰۲۱۶۶۴۹۱۰۵۶-۰۹۱۲۰۶۱۷۲۸۳ (www.ganjoorpub.ir)

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷	پیشگفتار.....
۹	مقدمه.....
۱۱	فصل اول - مفاهیم.....
۱۲	۱- تعریف عقد بیع.....
۱۶	۱-۱- تعریف فقہی بیع.....
۲۲	۲- تعریف بیع مال آینده.....
۲۷	۳- تشکیل بیع و شرایط عمومی انعقاد قراردادها.....
۲۸	۳-۱- قصد و رضا.....
۲۸	۳-۲- اهلیت طرفین.....
۲۹	۴- مورد معامله.....
۳۰	۵- مشروعیت جهت معامله.....
۳۱	۶- تعریف مبیع.....
۳۲	۷- انواع مبیع.....
۳۳	۷-۱- کلی در ذمه.....
۳۴	۷-۲- مبیع کلی در معین.....
۳۴	۷-۳- معین معین.....
۳۷	فصل دوم- بیع مال آینده.....
۴۰	۱- عقود مشابه بیع مال آینده.....

- ۴۰.....۱-۱-استصناع.....
- ۴۳.....۲-۱-بیع سلم یا سلف.....
- ۴۷.....۳-۱-بیع کالی به کالی.....
- ۴۹.....۲-مقایسه عقود مشابه با بیع مال آینده.....
- ۴۹.....۱-۲-بیع کلی فی الذمه و بیع مال آینده.....
- ۵۰.....۲-۲-بیع سلم و بیع مال آینده.....
- ۵۱.....۲-۳-مقایسه بیع مال آینده با استصناع.....
- ۵۲.....۲-۴-مقایسه بیع مال آینده با بیع کالی به کالی.....
- ۵۲.....۲-۵-تعهد به بیع مال آینده و بیع مال آینده.....
- ۵۳.....۲-۶-تعهد به بیع آینده مال موجود و بیع مال آینده.....
- ۵۴.....۲-۷-بیع معلق و بیع مال آینده.....
- ۵۵.....۳-اقسام بیع مال آینده.....
- ۵۵.....۳-۱-عین شخصی یا معین.....
- ۵۹.....۳-۲-بیع مال آینده به صورت کلی فی الذمه.....
- ۶۰.....۴-بیع یا پیش فروش آپارتمان.....
- ۶۰.....۴-۱-مفهوم لغوی و حقوقی پیش فروش.....
- ۶۱.....۴-۲-تحول مفهوم پیش فروش.....
- ۶۱.....۵-بررسی صحت بیع مال آینده در صور مختلف.....
- ۶۲.....۵-۱-بررسی بیع مال آینده به صورت عین شخصی.....
- ۷۱.....۵-۲-بررسی صحت بیع مال آینده به صورت مال کلی.....
- ۷۳.....فصل سوم-اعتبار مال آینده.....

۱- بررسی دلایل صحت یا عدم صحت بیع مال آینده.....	۷۴
۱-۱- منع تملیک معدوم.....	۷۸
۱-۲- نقد دلیل عدم اعتبار.....	۷۸
۱-۳- غرری بودن.....	۸۰
۲- ماهیت بیع مال آینده.....	۸۰
۱-۲- تعریف تملیکی و عهدی بودن بیع و آثار آن.....	۸۱
۲-۲- عهدی و تملیکی بودن بیع مال آینده و آثار آن.....	۸۴
۳- مالکیت در بیع.....	۸۷
۱-۳- مفهوم مالکیت.....	۸۷
۴- زمان و نحوه انتقال مالکیت.....	۹۲
۱-۴- زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت عین معین.....	۹۲
۲-۴- زمان و نحوه انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت مال کلی.....	۹۹
۵- دینی یا عینی بودن حق ناشی از بیع مال آینده.....	۱۰۱
۱-۵- ارکان اساسی حق عینی و حق دینی.....	۱۰۱
۲-۵- حق ناشی از بیع مال آینده برای مشتری.....	۱۰۳
۶- قرارداد پیش فروش آپارتمان و بیع مال آینده.....	۱۰۴
۱-۶- ماهیت قرار داد پیش فروش آپارتمان.....	۱۰۴
سخن آخر.....	۱۱۲
منابع.....	۱۱۹

## پیشگفتار

مبیع در عقد بیع از جنبه‌های مختلف می‌تواند وضعیت‌های متفاوتی داشته باشد، که صحت یا عدم صحت این‌گونه قراردادها تحت عنوان بیع، نیاز به بررسی و استدلال دارد. موضوع بیع مال آینده نه تنها شامل حالتی از کلی فی الذمه با مصادیق متعدد است، که در آینده ایجاد می‌شود، بلکه شامل کالایی است که باید منحصراً برای خریدار ساخته شود. مورد اخیر به نوبه خود ممکن است منقول یا غیرمنقول مثل یک دستگاه آپارتمان باشد. به بیان دقیق‌تر، مالکیت کالا با آن اوصاف اگر به صورت غیر مشروط (بدون اینکه معلق بر امری شده باشد) به خریدار اختصاص داده شود، به وی انتقال خواهد یافت. در بیع مال آینده‌ای که باید برای خریدار ساخته شود، مالکیت کالا زمانی که به طور کامل ساخته شود، به خریدار منتقل خواهد شد. در عین حال طرفین می‌توانند توافق کنند، مالکیت به تدریج طی ساخت یا

نصب قطعات کالا منتقل شود. لذا در فاصله بین معامله و زمان انتقال مالکیت اینکه چه حقی برای خریدار ایجاد می‌شود نیز در آثار چنین معامله‌ای منشأ اثر است چراکه اگر برای خریدار یک حق عینی ناقص‌تر از مالکیت قائل شویم. این حق با دارا بودن ویژگی‌هایی چون حق تعقیب و ... می‌تواند برای خریدار حقوقی همچون الزام فروشنده به تحویل مبیع و ابطال معاملات ثانوی ایجاد نماید ولی اگر قائل به ایجاد یک حق دینی برای خریدار در چنین معامله‌ای شویم خریدار تنها می‌تواند مطالبه خسارت کند هرچند این نظر دور از منطق و عدالت قضایی می‌نماید ولی با توجه به تعریف رابطه بین شخص و شخص بر مال مورد تائید می‌تواند باشد. در این مقاله عقد بیع و اعتبار آن در حقوق ایران مورد مطالعه قرار گرفته و دلایل انطباق یا عدم انطباق قراردادهای فوق با هر یک از انواع بیع مورد بررسی قرار گرفته است.