



تعهدات پیش خریدار و پیش فروشنده بر اساس قانون پیش فروش ساختمان و انطباق با فقه و حقوق

پدیدآورنده (ها) : اهنگران، روح الله

حقوق :: نشریه مطالعات حقوق :: تابستان ۱۳۹۹، دوره جدید - شماره ۹

صفحات : از ۵۱ تا ۶۴

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1723911>

تاریخ دائلود : ۱۴۰۲/۱۰/۱۲

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- مقایسه قرارداد پیش فروش ساختمان با نهادهای مشابه و تشخیص ماهیت آن
- تأملی بر ماهیت و انتقال مالکیت در قرارداد پیش فروش آپارتمان
- جایگاه حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان در رویه قضایی
- تحلیل و بررسی قرارداد پیش فروش ساختمان در نظام کنونی
- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان در حقوق ایران و فقه امامیه
- تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان
- تشکیل قرارداد پیش فروش ساختمان
- ضمانت اجراهای نقض مقررات ماهوی قانون پیش فروش ساختمان
- بررسی حقوقی و فقهی ماده ۲۶۵ قانون مدنی
- مشکلات تعیین خواننده دعوی در دادرسی های مدنی
- رابطه منطقی قاعده فقهی لاضرر و قاعده غربی سوء استفاده از حق
- اهلیت شرکت های تجاری و حدود اختیارات مدیران شرکت های تجاری

عناوین مشابه

- حق فسخ پیش فروشنده در قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۸۹ و تناقض آن با مالکیت تدریجی پیش خریدار
- حق فسخ پیش فروشنده در قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۸۹ و تناقض آن با مالکیت تدریجی پیش خریدار
- بررسی های حقوقی: تعهدات فروشنده و خریدار در قراردادهای فروش بین المللی کالا بر اساس اینکوترمز ۱۹۹۰
- بررسی های حقوقی: تعهدات فروشنده و خریدار در قراردادهای فروش بین المللی کالا بر اساس اینکوترمز ۱۹۹۰
- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان در حقوق ایران و فقه امامیه
- بررسی های حقوقی: تعهدات فروشنده و خریدار در قراردادهای فروش بین المللی کالا بر اساس اینکوترمز ۱۹۹۰
- بررسی و تحلیلی بر قواعد حقوقی حاکم بر پیش فروش ساختمان در فقه و حقوق ایران
- قراردادهای فروش بین المللی کالا و تعهدات خریدار و فروشنده
- حق فسخ در قرارداد پیش فروش ساختمان و مقایسه آن با قانون مدنی
- مبانی مسوولیت مدنی ناشی از فعل شیء (ساختمان و حیوان) در حقوق ایران و فرانسه بر اساس قانون مدنی ۲۰۱۶ فرانسه

فصلنامه مطالعات حقوق

Journal of Legal Studies

دوره جدید. شماره ۹. تابستان ۱۳۹۹، صص ۶۴-۵۱ Vol 5. No 9. 2020, p 51-64

ISSN: (2538-6395)

شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸)

تعهدات پیش خریدار و پیش فروشنده بر اساس قانون پیش فروش ساختمان و انطباق با فقه و حقوق

روح الله آهانگران

پژوهشگر حوزوی و دانشجوی دکتری فقه و حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، تهران، ایران

R.ahangaran@chmail.ir

چکیده

قرارداد پیش فروش آپارتمان قراردادی معوض است که همین امر باعث یکسری از تعهدات برای هریک از طرفین قرارداد اعم از فروشنده و خریدار در مقابل یکدیگر گردیده است. در این قرار داد، پیش فروشنده تعهداتی نظیر: ساخت و تحویل آپارتمان مطابق با اوصاف مذکور در قرارداد، تعهد به تحویل آپارتمان در موعد مقرر، تنظیم سند رسمی و تهیهی مقدمات آن، اخذ مجوز انتشار آگهی دارد. پیش خریدار نیز متعهد می گردد که اقساط بها یا عوض قراردادی را در مواعد مقرر پرداخت نماید و در زمان تعیین شده جهت تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه اسناد رسمی حضور پیدا کند و در غیر این صورت به انجام این کار مجبور خواهد شد. باید گفت در فقه در مورد قرارداد پیش فروش ساختمان؛ سابقه‌ای به چشم نمی خورد و یک تأسیس جدید است، با این حال و با توجه به این نکته که اگر مبیع عین معین باشد، باید در حین عقد وجود داشته باشد و در صورت عدم وجود، عقد باطل می گردد، در نگاه اول به نظر می رسد که باید این نوع قرارداد باطل اعلام شود ولی با این حال به حکم عقل امر معدوم نمی تواند موضوع دین و انتقال قرار گیرد؛ لذا عرف، این گونه معاملات را مورد پذیرش قرار داده است. در این پژوهش به روش توصیفی-تحلیلی سعی در بررسی تعهدات پیش خریدار و پیش فروشنده بر اساس قانون پیش فروش ساختمان و انطباق با فقه و حقوق خواهیم داشت.

واژه‌های کلیدی: پیش فروشنده، پیش خریدار، تعهدات، فقه، پیش فروش

مقدمه

با توجه به گسترش ساخت و ساز مسکن در چندسال اخیر و به دنبال آن رواج قراردادهای پیش فروش و افزایش تخلفات صورت گرفته، قانون جدیدی تحت عنوان قانون پیش فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ مورد تصویب قرار گرفت که نقش و جایگاه حقوقی این قراردادها و بیان ماهیت حقوقی آنها و شناخت حقوق و تعهدات طرفین قرارداد حائز اهمیت بسیاری می‌باشد. اثر هر عقد، الزام آور بودن آن برای اشخاصی می‌باشد که آن را ایجاد نموده‌اند و هر شخص مسؤول اعمال و کارهای خویش می‌باشد؛ لذا هرگاه اشخاص مبادرت به انعقاد قراردادی نمایند و تعهدی را بر اساس آن قبول نمایند در قبال آن مسؤول هستند و موظف می‌باشند که تعهدات آن را اجرا کنند؛ ماده ۲۱۹ قانون مدنی در اینباره بیان می‌کند که: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به طریق قانونی فسخ شود» در نتیجه مطابق این ماده بعد از شکل گیری قرارداد طرفین ملزم به رعایت تعهدات خویش و پذیرش آثار قرارداد می‌باشند، از طرف دیگر عقد زائیده اراده طرفین است، وقتی منعقد گردید طرفین بایستی پایبند به مفاد آن باشند و اگر یکی از طرفین از اجرای تعهدات خویش شانه خالی نماید، طرف ممتنع به شیوه‌های قانونی یا قراردادی؛ توسط دادگاه او را اجبار به انجام تعهد می‌کنند. قرارداد پیش فروش آپارتمان نیز به محض وقوع، برای طرفین تأثیر داشته و تعهداتی برای طرفین به وجود می‌آورد و انعقاد این نوع قرارداد ممکن است توسط خود طرفین اصلی یا قائم مقام و نماینده آنان صورت پذیرد. در هر صورت اثر قرارداد و تعهدات ناشی از آن بر اصیل در معامله یا به موکل برمی‌گردد و در صورت امتناع یکی از طرفین از انجام تعهدات مقرر در قرارداد طرفین به وسیله ضمانت اجراهای مقرر ملزم به رعایت آن می‌گردد. قرارداد پیش فروش آپارتمان با توجه به ماهیت خاصی که دارد دارای آثار و تعهدات خاصی است و آثار خاصی بر این نوع توافق‌ها جاری است و این قرارداد قراردادی معوض است که همین امر باعث ایجاد یکسری از تعهدات برای هریک از طرفین قرارداد اعم از فروشنده و خریدار در مقابل یکدیگر می‌گردد. در این پژوهش سعی در بررسی تعهدات پیش خریدار و پیش فروشنده بر اساس قانون پیش فروش ساختمان و با استفاده از نظریه «تحلیل قرارداد پیش فروش ساختمان به دو عمل حقوقی» خواهیم داشت و سعی در یافتن پاسخی مناسب برای این پرسش‌ها خواهیم داشت: ۱- تعهدات پیش فروشنده چیست؟ ۲- تعهدات پیش خریدار چیست؟ و بدین منظور از روش توصیفی و تحلیلی بهره خواهیم برد و روش گردآوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای است و با جستجو در پایگاه‌ها و سایت‌های اینترنتی و بانک‌های اطلاعاتی و استنادی همانند پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران، نورمگز تبیان، مگ ایران و سایت مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی این پژوهش انجام خواهد گرفت.

۱- مفهوم پیش فروش

عبارت «پیش فروش» ترکیبی می‌باشد از دو کلمه «پیش» به معنای قبل، سابق، گذشته و «فروش» که اسم مصدر از فعل فروختن است، فروختن مال یا غله قبل از مهیا شدن، یا بها ستاندن پیش از تحویل مال می‌باشد. به عبارت دیگر فروختن کالایی که هنوز موجود نیست و فروشنده پولی می‌گیرد که بعد آن را تحویل بدهد. (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۱۰۳).

«واژه پیش فروش با لفظ پیش خرید؛ دو لفظ متقابل هستند و لازم و ملزوم یکدیگر می‌باشند» (اصغرزاده، ۱۳۸۲: ۱۱). که در واقع، پیش فروش یعنی فروختن مال؛ پیش از مهیا و آماده شدن و پیش خرید یعنی خرید مالی به صورت اقساط تا بعدا تهیه و تحویل شود.

۲- تحلیل فقهی قرارداد پیش فروش ساختمان

در مورد قرارداد پیش فروش ساختمان؛ «در فقه سابقه‌ای به چشم نمی‌خورد و یک تأسیس جدید می‌باشد.» (علیزاده، ۱۳۸۱: ۲۶)، در واقع باید گفت «قرارداد پیش‌فروش به مقتضای گسترش شهرنشینی و به لحاظ شرایط اقتصادی و اجتماعی عصر حاضر، در اعمال حقوقی اشخاص بروز یافته و به عنوان قرارداد پذیرفته شده در عرف معاملات و قراردادها، رایج شده است.» (ذاکری‌نیا، ۱۳۹۱: ۱۸) در واقع، در مورد این قرارداد؛ چون «در گذشته به دلیل عدم وجود شهرنشینی و شرایط اقتصادی و اجتماعی جامعه آن زمان مورد بحث قرار نگرفته، با مراجعه به آرای فقها و کتب فقهی، در مورد پیش فروش آپارتمان نمی‌توان مطلبی یافت.» (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۱۰) با این حال، بحث قرارداد پیش فروش ساختمان را در فقه، می‌توان از باب بحث در مورد شرایط مبیع در عقد بیع مورد بررسی قرار داد و به جایگاه این نوع قرارداد در فقه پی برد. در ذیل شرایط مبیع در عقد بیع مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

«فقها به هنگام بحث از شرایط مبیع در عقد بیع؛ اوصافی را برای مبیع ذکر کرده‌اند و این شرایط و اوصاف در سایر عقود و معاملات به عنوان شرایط عمومی مورد معامله اجرا می‌گردد.» (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۹۸) بنابراین، این اوصاف برای صحت هر معامله لازم می‌باشد و فقدان این اوصاف باعث بطلان معامله است.

این شرایط عبارتند از: داشتن مالیت، داشتن منفعت عقلایی، معین و معلوم بودن، داشتن قدرت بر تسلیم، دارای قابلیت انتقال، مملوک بودن، مشروع بودن و موجود بودن در حین عقد. (بهرامی، ۱۳۹۲: ۴۰) توجه به این نکته ضروری است که شرایط موجود بودن مربوط به مبیعی است که عین معین بوده نه کلی فی الذمه؛ چرا که کلی مفهومی که در عالم خارج وجود دارد؛ است منتها مصادیقش متعدد می‌باشد. بنابراین، «در موردی که موضوع تعهد کلی می‌باشد، می‌تواند شامل مالی شود که در آینده به وجود می‌آید.» (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۳۱) بنابر مطالب فوق؛ اگر مبیع عین معین باشد، باید در حین عقد وجود داشته باشد و در صورت عدم وجود، عقد باطل می‌گردد. «فقها معتقدند که در این مورد عقد تملیکی می‌باشد و مبیع باید وجود داشته باشد تا بتواند مورد انتقال قرار گیرد.» (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۹۸).

باید توجه داشت که «چون این حکم مطابق قاعده به نظر می‌رسد و به حکم عقل نیز امر معدوم نمی‌تواند موضوع دین و انتقال قرار گیرد، باید مفاد آن را به سایر عقود نیز سرایت داد.» (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۳۰) فقها بیعی را که مبیع آن در حین عقد وجود نداشته باشد را «بیع معدوم» می‌نامند و آن را باطل تلقی می‌کنند. تنها موردی که در رابطه با بیع معدوم نزد فقها پذیرفته شده است، بیع معدوم به تبع موجود می‌باشد. به عبارت دیگر: بیع مبیعی که هنوز ایجاد نشده به همراه مبیع موجود را صحیح تلقی می‌نمایند. بنابراین، پیش فروش ساختمان و مخصوصاً آپارتمان که از جمله قراردادهای جدید است، در میان فقها مطرح نبوده (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۹۹) است و عرف، این گونه معاملات را مورد پذیرش قرار داده است. «گاه عرف درباره رفع غرر مسامحه می‌نماید: چنانکه فروش میوه‌ای را که رنگ انداخته باشد بر سر درخت درست می‌دانند، در حالی که احتمال ریختن و آفت زدن آن زیاد باشد و می‌دانیم که مقصود فروش میوه رسیده و سالم است.»

۳- ماهیت قرارداد پیش‌فروش ساختمان از منظر حقوقی

تا پیش از تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان؛ مهم‌ترین و ارجح‌ترین نظریه در رابطه با ماهیت قرارداد پیش‌فروش ساختمان؛ نظریه قرارداد خصوصی بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی بود. با این حال و با بررسی و مذاقه در مواد قانون پیش‌فروش ساختمان و با استفاده از نظریه «تحلیل قرارداد پیش‌فروش ساختمان به دو عمل حقوقی» می‌توان به تحلیل حقوقی این قرارداد پرداخت. به موجب این نظریه؛ می‌توان قرارداد پیش‌فروش ساختمان را تحت دو عمل حقوقی تحلیل نمود:

یک بخش آن مربوط به عرصه‌ای می‌باشد که ساختمان در آن احداث می‌شود، لذا در زمان عقد موجود و در تملک پیش‌فروشنده است. بنابراین قرارداد مربوطه بیع و سبب تملیک می‌شود. به عبارت دیگر، به مجرد عقد پیش‌خریدار نسبت به سهم خود طبق ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان‌ها مالک آن می‌شود که کلیه آثار ناشی از عقد بیع و از جمله حقوق موضوع ماده ۳۶۲ ق.م و سایر امتیازات ناشی از قوانین ثبتی پس از تنظیم سند رسمی برای پیش‌خریدار محقق و تضمین می‌شود که قطعا این بخش از قرارداد بی‌تردید و بدون هر گونه ایراد حقوقی صحیح و نافذ می‌باشد.

بخش دوم: تعهد پیش‌فروشنده به احداث بناست که بر اساس قرارداد پیش‌فروش تنظیمی؛ پیش‌فروشنده متعهد می‌شود مطابق مفاد آن و نقشه ترسیمی؛ ساختمان را احداث و سپس به پیش‌خریدار تحویل نماید. به عبارت دیگر، موضوع قرارداد دارای دو بخش تملیکی و عهدی منجر به تملیک می‌باشد. بدین معنا که در قسمت عهدی با توجه به اینکه مالکیت امری اعتباری می‌باشد و اراده خلاق طرفین قادر است کیفیت تحقق مالکیت را تعیین کند، بنای طرفین بر این می‌باشد که تعهدات توسط پیش‌فروشنده اجرا گردد و هر جزء ساختمان که احداث می‌شود بلافاصله در مالکیت پیش‌خریدار قرار گیرد.

در دفاع از این نظریه اظهار داشته‌اند که «اولاً: مالکیت پیش خریدار نسبت به عرصه و مستحدثات محقق می‌شود. ثانیاً: عدم وجود مبیع در زمان عقد را شرط درستی آن نمی‌دانند چون سبب تملیک در حین انعقاد عقد فراهم گشته و در نتیجه این اراده با هیچ قاعده آمره‌ای در تضاد نمی‌باشد و حقوق پیش خریدار در راستای تحقق عدالت فراهم می‌شود» (احمدی و غضنفری، ۱۳۸۷: ۲۲۷). در قانون پیش فروش ساختمان طبق قسمت اخیر ماده ۱۰ قانون مذکور در خصوص اعطای وام توسط بانک به پیش خریدار بابت تسهیلات اعطایی مالکیت عرصه نسبت به سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌شود، کاملاً مشخص است که قانونگذار به نوعی این نظریه را اعمال کرده است.

۴- تعهدات پیش فروشنده

در یک مفهوم کلی می‌توان گفت: پیش فروشنده به هر شخصی اعم از مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار که در ازاء سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین دیگری به موجب سند رسمی مالک یک یا چند واحد ساختمان می‌گردد و همچنین مستاجر که حق احداث بنا بر روی عین مستاجر را دارا می‌باشد و در مقابل پیش خریدار متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی می‌شوند، اطلاق می‌شود.

۴-۱ تعهدات پیش فروشنده در مقابل مراجع قانونی

پیش فروشنده بر اساس قانون پیش فروش ساختمان در مقابل مراجع قانونی بایستی چهار تعهد را بر عهده گیرد (شجاعیان، ۱۳۹۰: ۱۱۰):

الف- اخذ مجوزات ساختمانی لازم از مراجع ذیصلاح.

ب- بیمه نمودن ساختمان قبل و در حین احداث ساختمان.

ج- اخذ مجوز انتشار آگهی قبل از تبلیغات.

د- تعهد به انجام عملیات خدمات عمومی در هنگام ساخت شهرک در مقابل مراجع قانونی.

در ذیل به بررسی هر یک از این تعهدات پرداخته خواهد شد.

۴-۱-۱ اخذ مجوزات ساختمانی لازم از مراجع ذیصلاح

بر اساس بند ۲ ماده ۴ ق.پ.س یکی از شرایط تنظیم قرارداد؛ داشتن پروانه کل ساختمان می‌باشد، که پیش فروشنده را موظف می‌کند قبل از هر اقدامی در خصوص ملک؛ بایستی از طریق شهرداری و یا ارگان ذیربط نسبت به دریافت مجوز پروانه ساختمانی اقدام کند و پس از احداث ساختمان پیش فروشنده مکلف است با مراجعه به همان شهرداری که مجوز احداث ساختمان صادر کرده و درخواست صدور گواهی پایان

کار دهد. اما باید توجه داشت که شهرداری ها برای صدور گواهی پایانکار بایستی دو شرط را رعایت نمایند:

- اول: اینکه عملیات ساختمانی که دارای پروانه ساخت می‌باشد خاتمه پیدا کرده باشد، اما خاتمه عملیات ساختمانی بر اساس مصوبه شماره ۴۱۲۵ مورخ ۱۳۵۴ انجمن شهر تهران به معنای تکمیل مرحله نازک کاری است.
- دوم: اینکه ساختمان فاقد هرگونه خلاف باشد و اگر دارای خلاف است (مانند فقدان پروانه ساخت احداثی یا موارد مندرج در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها) موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌شود و نسبت به آن رسیدگی و اظهار نظر می‌شود.

۲-۱-۴ بیمه نمودن ساختمان قبل و در حین احداث ساختمان

گاهی به دلیل هزینه‌های بالای ساخت و ساز سازندگان ساختمان از آلات و ادواتی بهره می‌برند که کارایی مناسبی در جهت ایمنی ساختمان ندارد و در طولانی مدت به ساکنین و خود ساختمان خسارت وارد می‌گردد (شجاعیان، ۱۳۹۰: ۱۱۱). لذا، قانونگذار در ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان چنین مقرر می‌کند: «پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی؛ در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.» «متن ساده به گونه‌ای انشاء شده است که مسئولیت مطلق پیش فروشنده از آن قابل استخراج است و این امر ظهور و حمایتی بودن این قانون دارد.» (شجاعیان، ۱۳۹۰: ۱۱۲). به نظر می‌رسد در این ماده، قانونگذار؛ پیش فروشنده را در مقابل پیش خریدار قرار می‌دهد «اگر این خسارات ناشی از تقصیر سازنده یا پیمانکار باشد، این پیش فروشنده می‌باشد که باید علیه آنها طرح دعوی نموده و خسارت خود را طلب کند. بنابراین، پیش فروشنده باید مسئولیت مطلق خود را بیمه کند تا این بیمه؛ باز هم بتواند محمل آسایش خاطر پیش خریدار را در انعقاد قرارداد فراهم نماید.» (ممی‌زاده، ۱۳۸۶: ۱۲۳).

۳-۱-۴ اخذ مجوز انتشار آگهی قبل از تبلیغات

«معمولاً اولین اقدام پیش فروشنده توسل به مطبوعات، صدا و سیما، و یا اینترنت جهت تبلیغ عمومی فروش املاک مورد نظر است. عموم مردم نیز اطلاعی از صحت و سقم تبلیغات صورت گرفته ندارند.» (سلیمی و دشتیان، ۱۳۹۱: ۳۷). به همین جهت است که قانونگذار در ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان بیان می‌کند:

«پیش فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذیصلاح که در آیین نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یاد شده ارائه نماید، شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.»

بنابراین، پیش فروشنده باید پیش از درج آگهی و تبلیغات؛ از مراجع ذیصلاح مجوز انتشار آگهی را اخذ کند و در تمامی آگهی‌ها چه رسانه‌ای و غیر رسانه‌ای باید شماره و تاریخ مجوز خود را درج نماید. ضمانت اجرای تخلف از این تعهد در ماده ۲۳ همان قانون درج شده که مقرر می‌کند:

«اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.»

باید گفت؛ «جرم درج آگهی پیش فروش ساختمان بدون مجوز یک جرم قابل گذشت می‌باشد که با شکایت شاکی خصوصی وزارت مسکن و شهرسازی تعقیب شروع می‌گردد و با گذشت شاکی تعقیب یا اجرا متوقف می‌شود. باید توجه داشت که این تعهد؛ موجب ایجاد تعهدی برای مطبوعات و رسانه‌ها شده است که فقط با مجوز قادر باشند به انتشار آگهی مبادرت نمایند.» (سلیمی و دشتبانیان، ۱۳۹۱: ۳۷).

۴-۱-۴ تعهد به انجام عملیات خدمات عمومی در هنگام ساخت شهرک در مقابل مراجع قانونی

قانونگذار در بند ۹ ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان قائل به این است که یکی از موارد اساسی که باید در قرارداد پیش فروش ساختمان درج شود «تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی» است. همچنین، قانونگذار ضمانت اجرای این بند را در بند ۳ ماده ۶ همان قانون درج کرده است.^۱ اما به واقع، تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی؛ چه نوع تعهدی می‌باشد؟

از مفهوم بند ۳ ماده ۶ قانون پیش فروش ساختمان می‌توان چنین برداشت کرد که این تعهدات در قسمت خدمات عمومی می‌باشند، همچون تعهدات مربوط به خیابان، فضای سبز، مساجد و مدارس و غیره. از طرف دیگر، بند ۹ ماده ۲ بیان کننده این تعهد نسبت به هرگونه ساختمانی می‌باشد ولی قانونگذار در تبصره ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان این گونه تعهدات را نسبت به مجموعه‌های احداثی همچون شهرک

۱. ماده‌ی ۶ بند ۳: «... در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار»

اختصاص داده است. به عبارت دیگر، قانونگذار در رابطه با مجموعه های احداثی همچون شهرک، تعهدات پیش فروشنده نسبت به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی را سخت تر کرده است.

۲-۴ تعهدات پیش فروشنده در مقابل پیش خریدار

پیش فروشنده در مقابل پیش خریدار دارای تعهدات ذیل است:

۱-۲-۴ تعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی

«موضوع اصلی قراردادهای پیش فروش مسکن؛ ساخت و تکمیل بنا مطابق اوصاف مذکور در قرارداد و بر اساس نقشه ساختمانی منضم به قرارداد پیش فروش منعقد مابین سازندگان یا پیش فروشنده گان و پیش خریداران است. این قسمت در واقع مهم ترین و اصلی ترین تعهد سازنده و پیش فروشنده محسوب می گردد.» (خانیان، ۱۳۸۷: ۱۲۴) بنابراین، پیش فروشنده متعهد می گردد که ساختمان مورد قرارداد را بر اساس اوصاف و مشخصات ذکر شده در قرارداد که طبق ماده ۲ ق.پ.س بایستی در سند رسمی درج شود ساخته و به پیش خریدار تحویل نماید. می توان گفت تعهد فروشنده در قرارداد پیش فروش ساختمان «از نوع تعهد به نتیجه می باشد، نه تعهد به وسیله، زیرا که به موجب قرارداد فوق؛ فروشنده متعهد می گردد آپارتمان موصوف در قرارداد را بر طبق توافق صورت گرفته ساخته و پس از تکمیل آن به خریدار تحویل دهد، لذا نتیجه فوق از سوی فروشنده تضمین شده است.» (علیزاده، ۱۳۸۱: ۱۳۸). ذکر این نکته ضروری است که، اگر مصالح ذکر شده در قرارداد نایاب گردد به طوری که امکان دستیابی پیش فروشنده به مصالح ذکر شده غیر ممکن شود و یا ایشان را در حالت سختی قرار دهد، با توجه به قاعده عسر و حرج می توان چنین حقی را برای پیش فروشنده قائل شد که نسبت به تغییر برخی اوصاف اقدام نماید، البته با توجه به این شرط که مصالح مصرفی از نوع پست تر نباشد.

۲-۲-۴ به تحویل در موعد مقرر

«با توجه به اینکه در قراردادهای پیش فروش آپارتمان؛ موضوع قرارداد به هنگام انعقاد قرارداد وجود خارجی ندارد و بایستی ظرف مدت معینی در آینده ساخته شود، فروشنده متعهد می شود بر اساس قرارداد در موعد مقرر اقدام به ساخت و تکمیل موضوع قرارداد کند و انجام این تعهد از سوی فروشنده و تحویل موضوع قرارداد در موعد مقرر از اهمیت بسزایی برخوردار می باشد و خریدار بر مبنای همین موعد برنامه ریزی نموده و راضی به انعقاد قرارداد شده است.» (علیزاده، ۱۳۸۱: ۱۳۸). «معهدا، چون امکان دارد بر اساس موارد غیر قابل پیش بینی، تحویل ساختمان با تأخیر مواجه شود، در این گونه موارد فروشنده گان در قرارداد قید می نمایند که در صورت بروز حوادث قهری یا قوای قهریه و غیر اختیاری، این زمان به مدت قرارداد افزایش پیدا کند و یا اینکه بر مبنای تراضی طرفین، مدت قرارداد برای مدت معینی قابل تمدید

گردد.» (خانیان، ۱۳۸۷: ۱۲۵). باید گفت که تعهد پیش فروشنده به تحویل واحد پیش فروش شده در موعد مقرر؛ متعهد به نتیجه می‌باشد، زیرا در صورتی که در موعد مقرر واحد پیش فروش شده آماده تحویل گردد، پیش فروشنده باید قوه قاهره خارجی که مانع انجام تعهد شده را ثابت کند. باید گفت، با توجه به قانون پیش فروش ساختمان در بند ۷ ماده ۲؛ مشخص کردن زمان تحویل واحد پیش فروش شده یکی از شرایط اساسی صحت قرارداد است و در ماده ۶ این قانون به ضمانت اجرای پرداخته شده است.

۳-۲-۴ تعهد به تنظیم قرارداد پیش فروش در دفاتر اسناد رسمی

یکی از شرایط اصلی تشکیل قرارداد پیش فروش؛ تنظیم سند رسمی می‌باشد و هدف قانونگذار از ثبت رسمی قرارداد پیش فروش ساختمان اعتبار بخشیدن به چنین قراردادهایی و حفظ حقوق پیش خریداران است، چرا که بعد از تنظیم سند پیش فروش مراتب مذکور در سند مالکیت پیش فروشنده درج می‌شود و از طرفی خلاصه معامله قرارداد تنظیمی جهت قید در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال می‌شود. با چنین اقدامی عملاً از انتقال مجدد مورد قرارداد به غیر جلوگیری می‌گردد. باید گفت؛ هدف قانونگذار از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی کار کرد اثباتی آن می‌باشد. به عبارت دیگر، تنظیم سند در خارج از چارچوب قانون پیش فروش ساختمان؛ صرفاً قراردادهای خصوصی هستند که حمایت‌های قانونی از اسناد رسمی را ندارند (شهیدی، ۱۳۹۶: ۱۱۷؛ صفایی، ۱۳۹۷: ۴۲).

۴-۲-۴ تعهد به عدم واگذاری حقوق و تعهدات

با انعقاد قرارداد پیش فروش هر یک از طرفین در مقابل یکدیگر از حقوق و تکالیفی برخوردار می‌شوند و لازمه اجرای این حقوق و تکالیف این است که طرفین با حسن نیت نسبت به اجرای تعهدات خویش اقدام کنند. بنابراین پیش فروشنده قادر نیست بر خلاف مفاد قرارداد و توافق طرفین اقدام به انتقال حقوق و تعهدات به شخص ثالث کند، چرا که این اقدام پیش فروشنده با حقوق پیش خریدار منافات دارد و به منزله نادیده گرفتن قرارداد؛ با پیش خریدار و نیز نادیده گرفتن تعهدات خویش در مقابل طرف دیگر می‌باشد، به همین دلیل علی‌الأصول قادر نیست عمل حقوقی منافی حقوق پیش خریدار انجام دهد. در انتقال حقوق و تعهدات در قانون پیش فروش ساختمان نیز قانونگذار امکان واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده را منوط به رضایت پیش خریداران کرده است. در ماده ۱۷ قانون پیش فروش ساختمان چنین بیان شده است: «واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.» بر اساس این ماده واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده به غیر ممنوع می‌باشد، مگر آنکه تمامی پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها رضایت داشته باشند.

۵-۲-۴ تعهد به انتقال قطعی و رسمی واحد پیش فروش شده

یکی دیگر و در واقع تعهد پایانی و اصلی پیش فروشنده؛ انتقال قطعی و رسمی مورد قرارداد است و منظور از سند قطعی و رسمی؛ انتقال مالکیت به نام پیش خریدار می‌باشد که در مرحله انتقال قطعی در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود.

«الزام به تنظیم سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی؛ نیز یکی دیگر از تعهدات اصلی فروشنده می‌باشد.» (خانیان، ۱۳۸۷: ۱۲۶) در قانون پیش فروش ساختمان در بند ۷ ماده ۲، بند ۴ ماده ۶، ماده ۱۳، ۱۴ و ۱۹ به مسأله تنظیم سند رسمی انتقال پرداخته شده است.

۵- تعهدات پیش خریدار

پیش خریدار شخصی می‌باشد که به موجب قرارداد رسمی اقدام به خرید واحد یا واحدهای در حال احداث را به موجب قانون پیش خرید می‌کند. بر اساس قانون پیش فروش ساختمان؛ تعهداتی برعهده‌ی پیش خریدار است که در ذیل به بررسی آنها پرداخته خواهد شد.

۱-۵-۵ تعهد به پرداخت اقساط در موعد مقرر

«با توجه به فلسفه پیدایش قراردادهای پیش فروش ساختمان و عدم قدرت خرید مسکن توسط متقاضیان و اینکه سازنده در مراحل مختلف ساخت نیاز به تأمین سرمایه جهت انجام هزینه‌ها پیدا می‌کند، لذا انجام تعهد اصلی خریدار؛ یعنی پرداخت بهای قراردادی، به صورت اقساط است. البته میزان کل ثمن مورد معامله برای جلوگیری از غرر و جهالت در قرارداد ذکر می‌گردد و خریدار متعهد می‌گردد در مواعد مقرر و به تناسب پیشرفت عملیات ساخت، مبالغ مورد توافق را پرداخت کند.» (شجاعیان، ۱۳۹۰: ۱۱۶).

بر اساس بندهای ۵ و ۶ ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان؛ از شرایط اساسی که باید در قرارداد پیش فروش ساختمان تصریح گردد: «بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت» و «شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی» است. باید توجه داشت که براساس صدر ماده ۱۳ همان قانون، پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی مالک ملک پیش فروش شده می‌گردد. ماده ۱۱ قانون پیش فروش ساختمان در رابطه با نحوه‌ی پرداخت بهای قراردادی چنین مقرر می‌کند: «در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.» باید گفت، در صورتی که طرفین خلاف این ماده توافق کنند (شرط نمایند)، این شرط به دلیل نامشروع بودن و مستندا به بند ۳ ماده ۲۳۲ قانون مدنی باطل است.

۲-۵- عدم انتقال قرارداد به دیگری

«انتقال قرارداد؛ عبارت از حالتی که به موجب آن شخص ثالثی جانشین یکی از طرفین عقد می‌شود. به بیان دیگر، در انتقال قرارداد هدف این است که موقعیت قراردادی یکی از طرفین همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن به شخص ثالثی منتقل شود.» (مقدم، ۱۳۸۶: ۲۳۰).

در قرارداد پیش فروش؛ پس از انعقاد طبق ماده ۱۳ ق. پ. س برای پیش خریدار یک حق عینی ایجاد می‌گردد و نوعی حق مالکیت که به صورت مستمر و تدریجی که با پرداخت هر بخش از ثمن نسبت به اعیانی در حال ساخت تحقق پیدا می‌کند. بنابراین طبق قواعد کلی در بدو امر؛ پیش خریدار حق دارد تا نسبت به انتقال موضوع قرارداد به غیر؛ اقدام کند، در صورتی که در قانون پیش فروش؛ انتقال مورد قرارداد به غیر، بایستی با رضایت پیش فروشنده صورت گیرد چرا که در صورت انتقال مورد قرارداد در واقع پیش فروشنده را با شخص ناشناخته و ناخواسته‌ای مواجه می‌نماید که این مخالف اصل آزادی قراردادهاست و طبق این اصل هر کس باید آزادانه بتواند طرف معامله با خود را انتخاب نماید.

باید اشاره کرد، در این مورد قاعده تسلیط و قاعده لاضرر مورد تعارض واقع می‌شوند و این قاعده لاضرر است که باید حاکم دانسته شود و پیش خریدار حق انتقال مورد قرارداد را بدون رضایت پیش فروشنده دارا نمی‌باشد.

۳-۵- تعهد پیش خریدار نسبت به تحویل گرفتن مورد قرارداد

یکی دیگر از تعهدات پیش خریدار؛ تسلیم ساختمان مورد قرارداد است. تسلیم به معنی استیلاء بر موضوع قرارداد می‌باشد، به این معنی که پیش خریدار مورد قرارداد را بپذیرد به طوری که پس از تسلیم پیش خریدار؛ ضمان معاوضی به نامبرده منتقل می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۱۸۷).

در صورتی که پیش خریدار از این تعهد خود امتناع کند، در واقع از اجرای قرارداد جلوگیری می‌کند. باید گفت، با توجه به بند ۷ ماده ۲ ق. پ. س که زمان تحویل مورد قرارداد مشخص شده پیش فروشنده قادر است با ارائه گزارش مهندسی ناظر مبنی بر اتمام عملیات ساخت و پایان کار صادره از طرف شهرداری و ارائه آن به دفتر خانه تنظیم‌کننده سند پیش فروش، به پیش خریدار اخطار دهد تا نسبت به تحویل گرفتن مورد قرارداد اقدام کند و در صورت امتناع مسئول جبران خسارات وارده به پیش فروشنده است (ماده ۲۷۳ ق. م.).

۴-۵- تعهد به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند قطعی قرارداد پیش فروش

همان طور که پیش فروشنده طبق قرارداد مکلف می‌باشد ساختمان مورد قرارداد را به پیش خریدار در موعد معین تحویل نماید، طبق بند ۷ ماده ۲ ق. پ. س بایستی در قرارداد پیش فروش اولیه زمان تنظیم سند قطعی را مشخص شود و طرفین را ملزم گردند در موعد مقرر در دفترخانه تعیین شده در قرارداد حاضر، و

اقدام به تنظیم سند قطعی به نام پیش خریدار کنند. بنابراین پیش خریدار موظف می‌باشد در موعد تعیین شده و به عنوان یکی از طرفین اصلی قرارداد در دفتر اسناد رسمی حضور یابد و زمینه انتقال رسمی و قطعی سند را به نام خود فراهم کند. حال سؤالی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که: اگر پیش خریدار؛ در موعد تعیین شده در قرارداد پیش فروش، برای انتقال قطعی حاضر نشود آیا پیش فروشنده قادر است اقدام به فسخ قرارداد پیش فروش کند؟ به نظر می‌رسد با وحدت ملاک قرار دادن ماده ۱۶ ق.پ.س بتوان چنین حق و اختیاری را برای پیش فروشنده قائل گردید. چرا که براساس ماده ۱۱ قانون مذکور که یکی از موارد امری قانون است، ده درصد از بهای مورد توافق طرفین همزمان با تنظیم سند قطعی بایستی از طرف پیش خریدار به پیش فروشنده پرداخت گردد و طرفین نمی‌توانند برخلاف این موضوع توافق کنند. فلذا اگر پیش فروشنده طبق ماده ۱۶ کلیه مستندات خود را به دفتر اسناد رسمی ارائه کند و ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ دفترخانه پیش خریدار حاضر نگردد، فروشنده حق فسخ قرارداد رسمی اولیه را دارد. ولی اگر پیش خریدار از طریقی اقدام به پرداخت کلیه اقساط و عوض قراردادی و حتی ۱۰ درصد باقیمانده قرارداد نماید، نمی‌توان قائل به حق فسخ برای پیش فروشنده گردید. چرا که اولاً: هدف اصلی پیش فروشنده که همان رسیدن به ثمن مورد معامله بوده تحقق پیدا کرده و حکم قانونی در این خصوص یافت نمی‌شود و ثانیاً: پیش خریدار با این عمل از باب قاعده «اقدام به ضرر» خود اقدام کرده و تکلیفی برعهده دیگران نمی‌باشد..

نتیجه گیری

در بحث آثار قرارداد نسبت به پیش فروشنده، می‌توان به حقوقی نظیر حق تغییر یک جانبه قرارداد، حق تعدیل یکجانبه قرارداد و حق مطالبه‌ی ثمن (ماده ۱۶ قانون پیش فروش ساختمان) و تعهداتی نظیر ساخت و تحویل آپارتمان مطابق با اوصاف مذکور در قرارداد (بند ۳ ماده ۲ قانون مزبور)، تعهد به تحویل آپارتمان در موعد مقرر (ماده ۶ قانون مزبور)، تنظیم سند رسمی و تهیه‌ی مقدمات آن (بند ۴ ماده ۶ قانون مزبور)، افتتاح حساب بانکی (ماده ۱۰ قانون مزبور)، اخذ مجوز انتشار آگهی (ماده ۲۱ قانون مزبور)، اخذ بیمه مسئولیت (ماده ۹ قانون مزبور) و نیز اخذ پروانه‌ی ساخت (بند ۲ ماده ۴ قانون مزبور) در حقوق ایران اشاره داشت. در بحث آثار نسبت به پیش خریدار، می‌توان گفت که پیش خریدار دارای حقوقی نظیر حقوق عامی نظیر حق درخواست الزام به تسلیم مبیع (ماده ۳۶۷ ق.م)، حق حبس (ماده ۳۷۷ ق.م) و حق استرداد ثمن در صورت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع (بند ۲ ماده ۳۶۲ ق.م) و حقوق خاصی نظیر حق مطالبه خسارت تاخیر به شرح مندرج در ماده ۶ قانون مزبور و نیز حق فسخ طبق شرایط مندرج در ماده ۷ قانون پیش فروش ساختمان است. پیش خریدار متعهد می‌گردد که اقساط بها یا عوض قراردادی را در مواعد مقرر پرداخت نماید. پرداخت اقساط بهای قراردادی به ترتیبی خواهد بود که بین طرفین مورد توافق قرار گرفته است. لیکن در هر حال، پرداخت حداقل ده درصد از ثمن، به تنظیم سند رسمی انتقال موکول

می‌گردد و توافق طرفین بر خلاف این ترتیب، باطل و بلااثر تلقی می‌شود. در صورت امتناع پیش خریدار از پرداخت اقساط، دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی پیش فروش، ظرف یک هفته از تاریخ اعلام پیش فروشنده، به پیش خریدار اخطار می‌کند تا ظرف مهلت یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند. چنانچه پیش خریدار در موعد تعیین شده اقدام به پرداخت بدهی خویش ننماید، قرارداد از سوی پیش فروشنده قابل فسخ است. در عین حال، حفظ قرار داد و اقدام در جهت مطالبه اقساط بهای قراردادی و خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت نیز بر طبق قواعد عام امکانپذیر است. همچنین، پیش خریدار مکلف می‌گردد تا در موعد مقرر جهت تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه اسناد رسمی حضور یابد و در غیر این صورت به انجام این کار مجبور خواهد شد.



فهرست منابع و مآخذ

- احمدی، فیروز؛ غضنفری، هنگامه (۱۳۸۷)، ماهیت حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان و راهکارهای ثبت رسمی آن، مجله پژوهش‌های حقوقی، شماره ۱۴، صفحات ۲۶۹-۲۹۰
- اصغرزاده، علی (۱۳۸۲)، ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان، فصلنامه علامه، دوره اول، شماره ۶ و ۷، صفحات ۳۲-۷
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۲)، حقوق مدنی (۶)، تهران: انتشارات نگاه بینه، چاپ چهارم
- خانیان، سید علی اکبر (۱۳۸۷)، ماهیت و آثار قرارداد پیش فروش مسکن، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد دانشگاه تربیت مدرس
- ذاکری‌نیا، هانیه (۱۳۹۱)، قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز، تهران: انتشارات دادگستر
- سلیمی، صادق؛ دشتبانیان، لیلا (۱۳۹۱)، تضمین حقوق طرفین قرارداد پیش فروش واحدهای ساختمانی در حقوق ایران و امارات، مجله حقوق تطبیقی، ج ۸، ش. ۱، صفحات ۴۸-۲۸
- شجاعیان، محمد باقر (۱۳۹۰)، مبانی حقوقی پیش فروش ساختمان، تهران: قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء (ص)
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۶)، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: انتشارات مجد
- صفایی، حسین (۱۳۹۷)، دوره مقدماتی حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها، تهران: انتشارات میزان
- علیزاده، حسن (۱۳۸۱)، قراردادهای پیش فروش آپارتمان، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد دانشگاه تهران
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵)، حقوق مدنی: اعمال حقوقی: قرارداد - ایقاع، تهران: انتشارات گنج دانش
- مقدم، عیسی (۱۳۸۶)، انتقال قرارداد، فصلنامه‌ی حقوق، دوره ۳۷، شماره ۴، صفحات ۲۲۹-۲۴۲
- ممی‌زاده، مهدی (۱۳۸۶)، ماهیت، شرایط و آثار قرارداد پیش فروش ساختمان، ماهنامه کانون، شماره ۷۸، صفحات ۱۳۷-۹۲