



تحلیل حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان با تاملی بر انتقال مالکیت در بیع مال آینده

پدیدآورنده (ها) : خوشنوا، عادل

فقه و اصول :: نشریه فقه، حقوق و علوم جزا :: زمستان ۱۳۹۵، شماره ۲ - جلد ۱

صفحات : از ۱۶۳ تا ۱۷۱

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1849808>

تاریخ داندود : ۱۴۰۲/۱۰/۱۵

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.



- تأملی بر ماهیت و انتقال مالکیت در قرارداد پیش فروش آپارتمان
- مقایسه قرارداد پیش فروش ساختمان با نهادهای مشابه و تشخیص ماهیت آن
- جایگاه حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان در رویه قضایی
- تحلیل فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان با تأملی بر انواع بیع
- وکالت بلاعزل، تفسیر قسمت دوم ماده ۶۷۹ قانون مدنی
- ماهیت وکالت بلاعزل و شروط مندرج در آن
- تبیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان
- تحلیل و بررسی قرارداد پیش فروش ساختمان در نظام کنونی
- قرارداد پیش فروش آپارتمان، عقد استصناع یا قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰۰ قانون مدنی
- تاریخ نگاری سلجوقی در ترکیه
- جامعه شناسی تحول خانواده در ایران - بررسی ابعاد اجتماعی و حقوقی لایحه حمایت خانواده -
- مصونیت دولت از نگاه حقوق بین الملل

عناوین مشابه

- تأملی بر ماهیت و انتقال مالکیت در قرارداد پیش فروش آپارتمان
- تحلیل فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان با تأملی بر انواع بیع
- بررسی امکان تبیین قرارداد پیش فروش آپارتمان در قالب عقد صلح و بیع سلم
- امکان سنجش ماهیت فقهی قرارداد پیش فروش آپارتمان با بیع سلف
- انتقال مالکیت در بیع مال آینده
- قرارداد پیش فروش آپارتمان در نظام حقوقی ایران، الزامات و بایسته ها
- انتقال مالکیت در بیع مال آینده
- بررسی فقهی - حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان
- قرارداد پیش فروش آپارتمان، عقد استصناع یا قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰۰ قانون مدنی
- انتقال قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان ۱۳۸۹

تحلیل حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان با تأملی بر انتقال مالکیت در بیع مال آینده

عادل خوشنوا^۱

^۱ کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی

نام و نشانی ایمیل نویسنده مسئول:

عادل خوشنوا

چکیده

قراردادهای پیش فروش آپارتمان به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان نشینی در جامعه کنونی ایران به طور گسترده‌ای در میان مردم رواج یافته است و انبوه-سازان، شرکت های بزرگ ساختمانی و دستگاه های دولتی از طریق پیش-فروش آپارتمان قبل از شروع عملیات ساختمانی سعی در جمع آوری سرمایه لازم برای این فعالیت اقتصادی سودآور می-نمایند. حقوق-دانان، قضات و وکلا و اشخاص دست-اندرکار بایستی چنین قراردادهایی را در قالب نهادهای حقوقی و فقهی موجود توجیه و تبیین نمایند تا در اثر انتخاب قالبی مناسب و صحیح در صورت بروز اختلاف، اتخاذ تصمیم قانونی به عمل آید، موضوع بیع مال آینده نه تنها شامل حالتی از کلی فی الذمه با مصادیق متعدد است - که در آینده ایجاد می شود - بلکه شامل کالایی است که باید منحصر برای خریدار ساخته شود. مورد اخیر به نوبه خود ممکن است منقول یا غیر منقول مثل یک دستگاه آپارتمان باشد. در صورتی که کالای کلی فی الذمه با وصف، جنس و مقدار خاصی فروخته شود مالکیت کالا در معنی ایجاد حق عینی هنگامی که کالا معین می شود به خریدار منتقل می گردد. به بیان دقیق تر، مالکیت کالا با آن اوصاف اگر به صورت غیر مشروط (بدون این که معلق بر امری شده باشد) به خریدار اختصاص داده شود، به وی انتقال خواهد یافت. در بیع مال آینده ای که باید برای خریدار ساخته شود، مالکیت کالا زمانی که به طور کامل ساخته شود، به خریدار منتقل خواهد شد. در عین حال طرفین می توانند توافق کنند، مالکیت به تدریج طی ساخت یا نصب قطعات کالا منتقل شود. مال آینده ممکن است کالایی باشد که به صورت محصولات کشاورزی در باغ یا مزرعه خاصی رشد یابد. در این حالت اگر ثمره مورد معامله بدو صلاح و حاصل نما شده باشد - با توجه به اینکه صورت نوعیه اولیه در حین عقد موجود است - مالکیت می تواند در زمان قرارداد منتقل شود. طرفین ممکن است توافق نمایند، مالکیت هنگامی که محصول کامل می شود یا حتی در زمان جمع آوری محصول منتقل شود.

واژگان کلیدی: بیع؛ قرارداد، پیش فروش، آپارتمان؛ سلم؛ سلف، مال، مالکیت

مقدمه

تعیین ماهیت حقوقی قرارداد پیش-فروش آپارتمان می-تواند در شناخت شرایط، آثار، احکام و مقررات آن مؤثر باشد. اگر قرارداد پیش فروش آپارتمان بیع تلقی شود، در این صورت احکام و مقررات بیع بر آن حاکم خواهد بود و اگر قرارداد مزبور شرکت در نظر گرفته شود، تابع احکام و مقررات شرکت خواهد بود.

حقوقدانان و قضات برای شناخت ماهیت حقوقی قرارداد پیش-فروش آپارتمان به عقود مختلفی اشاره نموده اند که از جمله آنها، عقد صلح، عقد شرکت، عقد استصناع، عقد بیع و قرارداد خصوصی موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی است. در این مقاله عقد بیع مورد مطالعه گرفته است. از دیدگاه برخی از حقوق-دانان (پیر هادی، انتقال مالکیت در عقد بیع، ۱۲۷) قرارداد پیش فروش آپارتمان-های ساخته نشده را می-توان در قالب بیع مال غیرمنقول آینده مطالعه نمود. به نظر برخی دیگر قرارداد راجع به آپارتمانی که در آینده ساخته خواهد شد، عقد بیع با شرایط جدید ناشی از تحولات و پیشرفت-های جامعه و نیاز روزافزون به تأمین مسکن تلقی می-شود (ممی-زاده، ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای پیش-فروش ساختمان با نقد لایحه جدید پیش-فروش ساختمان، ۱۰۹). برای بررسی این نکته که آیا قرارداد پیش فروش آپارتمان را می-توان از نظر ماهیت حقوقی، در قالب عقد بیع گنجانند، ضرورت دارد مطالب این گفتار با توجه به انواع بیع که بیع عین معین و کلی فی الذمه است، تقسیم نمود. در این راستا ضروری است، به لحاظ شباهت و نزدیکی مقررات بیع سلف یا سلم و تعهد به بیع با قراردادهای پیش-فروش، از آنها نیز بحثی به میان آید. بر این مبنا مطالب این گفتار در چهار قسمت ارائه می-شود:

قسمت اول - بیع عین معین

قسمت دوم - بیع کلی فی الذمه

قسمت سوم - بیع سلف یا سلم

قسمت چهارم - تعهد به بیع

برای تبیین و توضیح هر یک از قسمت-های فوق مطالب جداگانه-ای به شرح زیر ارائه میشود

قسمت اول - بیع عین معین

بیع عین معین (خرید و فروش مال موجود که قابلیت رؤیت و لمس دارد) یکی از انواع بیع و در واقع مصداق بارز عقد بیع است به نحوی که قانون-گذار تعریفی که در ماده ۳۳۸ قانون مدنی از بیع ارائه داده در وهله اول آن را مد نظر داشته است. مقنن در ماده مذکور بیع را عبارت از تملیک عین به عوض معلوم دانسته است و برابر ماده ۳۶۱ قانون مدنی اگر در بیع عین معین معلوم شود که مبیع وجود نداشته، بیع باطل است. بدیهی است که در قرارداد پیش-فروش آپارتمان عموماً در زمان انعقاد قرارداد، آپارتمانی وجود ندارد و قرار است بر مبنای و مطابق قرارداد توسط سازنده ساخته شود، این نکته ساده ترین دلیل حقوق-دانان برای باطل دانستن چنین بیعی است. «شهیدی» بیع خانه-ای را که قرار است بعداً ساخته شود، باطل می-داند. وی با اشاره به بحث موجود نبودن مبیع در چنین معامله-ای چنین استدلال می-کند: موجود نبودن مورد معامله در عین معین به دو صورت قابل تصور است؛ یکی این که پیش از عقد موجود بوده ولی در زمان عقد وجود نداشته و از بین رفته است، مانند خانه ای که پیش از بیع خراب شده باشد. دیگر این که در زمان عقد هنوز به وجود نیامده باشد، مانند این که مورد معامله، خانه ای باشد که در آینده طبق نقشه معین و با مصالح مشخص در قطعه زمین معین ساخته خواهد شد که با توجه به مشخصات مذکور چنین مورد معامله-ای در حقیقت در حکم عین معین است در حالی که در زمان معامله موجود نیست. در هر دو صورت عقدی که موجب انتقال عین یا منفعت مال غیر موجود معین باشد، باطل است همچنین رهن مال غیرموجود صحیح نیست، زیرا ظاهر ماده ۷۷۴ ق.م، که مقرر می-دارد: «مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است»، این است که مورد رهن باید وجود خارجی داشته باشد. استثنائاً، ماده ۸۴۲ ق.م، وصیت مربوط به مالی را که هنوز موجود نشده صحیح اعلام کرده است (شهیدی، تشکیل قراردادهای و تعهدات، جلد اول، ۳۰۹). «کاتوزیان» در خصوص موجود نبودن مبیع بین حالتی که طرفین تصور می-کرده-اند که مبیع وجود داشته و در واقع وجود نداشته است و حالتی که طرفین عقد می-دانند که مبیع وجود ندارد ولی قرار است در آینده توسط طرف قرارداد ساخته شود، تفاوت قائل شده است. این تحلیل تفاوت موردی را که در طرف می-خواهند از هم اکنون مال موجود در آینده را تملیک کنند یا بنای آنان بر تملیک مال موجود است با فرضی که قصد دارند سبب تملیک مال آینده را پس از وجود آن فراهم آورند، آشکار می سازد.

۱- در مورد نخست چون حق قائم به معدوم نمی-شود، طبیعی است که تراضی دو طرف درباره فروش مالی که وجود خارجی

ندارد عقیم می-ماند. زیرا بنابه فرض حقی وجود ندارد که موضوع تراضی قرار گیرد و به نیروی آن انتقال یابد. ماده ۳۶۱ قانون مدنی نیز ناظر به همین فرض است، برای مثال اگر مالکی پیشنهاد کند که گندم موجود در انبار یا آسی را که در اصطبل دارد بفروشد و خریداری که

گندم یا اسب را دیده است، پیشنهاد را بپذیرد و بعد معلوم شود که گندم سوخته و اسب مرده است، باید بیع را باطل شمرد. همچنین است موردی که مالک اسب بخواهد حملی را که حیوان پیدا می-کند بفروشد و تملیک هم اکنون در برابر ثمن انجام گیرد.

۲- در فرض دوم که دو طرف سبب را به گونه ای می-سازند که تملیک پس از وجود انجام پذیرد، نفوذ عقد با اشکال پیشین روبه-رو نمی شود، زیرا حق مالکیت پس از ایجاد انتقال می-یابد و هیچگاه بر معدوم استوار نمی-شود. به بیان دیگر، تملیک در زمانی صورت می-گیرد که مبیع موجود باشد (کاتوزیان، عقود معین، جلد اول، ۲۷۵). اشکالی که بر این نظر وارد می-کنند، این است که در حالتی که مبیع موجود نباشد چگونه می-توان عقدی را منعقد کرد و تملیکی را انجام داد. در پاسخ به این ایراد می-توان گفت که عقد سبب تملیک است و تملیک بدون وجود مبیع امکان-پذیر نیست اما تأثیر سبب همان عقد بیع است و تحقق تملیک را نمی توان محدود و مقید به زمان واحد نمود. پس امکان دارد عقد امروز ایجاد شود ولی تملیک براساس توافق طرفین و به استناد اراده طرفین در زمانی دیگر تحقق یابد و این در امور اعتباری غیرمنطقی نیست و به این دلیل قانون مدنی ما در ماده ۱۸۹ عقد معلق را پذیرفته و آن را عقدی صحیح دانسته است.

نویسندگان حقوق مدنی ایران عقد معلق را به طور مطلق صحیح می-دانند، ایشان چنین استدلال می کنند که:

۱- با آن که قانون، عقد معلق را تعریف کرده و در مقام بیان بوده است، ولی هرگز آن را باطل اعلام نکرده و فقط در موارد خاصی

مانند عقد ضمان، تصریح به بطلان عقد معلق کرده است.

۲- طبق ماده ۲۲۳ ق.م. که مقرر می-دارد «هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر این که فساد آن معلوم شود»، عقدی که در صحت و بطلان آن تردید باشد، باید صحیح دانسته شود. نتیجه آن که عقد معلق را باید به طور مطلق صحیح دانست مگر آن که قانون در خصوص عقدی، تصریح به بطلان آن کرده باشد (شهیدی، حقوق مدنی ۳ تعهدات، ۱۵). البته در مواردی که قانون مدنی حکم دیگری مقرر می-کند، دیگر عقد معلق پذیرفته نیست. این موارد محدود به دو مورد زیر می شود:

۱- بطلان نکاح معلق به استناد ماده ۱۰۶۸ ق.م.

۲- بطلان زمان معلق به استناد ماده ۶۹۹ ق.م.

حتی حقوق دانان نه تنها تعلیق را در ایجاد عقد، صحیح دانسته اند بلکه تعلیق زوال عقد را نیز صحیح می-دانند. آنها دلایل صحت آن را به شرح زیر بیان داشته-اند: اولاً، اصل صحت و عمومات «اوفو بالعقود» و «المؤمنون عند شروطهم» مثبت صحت و اعتبار این گونه عقد معلق است

ثانیاً: اینکه تحقق هر عمل حقوقی نیازمند انشا است و انفساخ معامله، به خودی خود و بدون انشای فسخ امکان ندارد. برای تحقق انفساخ معامله نیازی به انشای مستقل فسخ، بعد از انشای عقد وجود ندارد و دلیلی بر اثبات لزوم انشای جداگانه، نمی-توان یافت. لازم نیست، اول عقدی انشا شود و سپس فسخ آن به وسیله یکی از طرفین یا اقاله آن به وسیله طرفین انشا گردد. برخلاف آنچه عده-ای گمان کرده-اند. ممکن است انشای فسخ معلق، به صورت تعلیق در منشأ ضمن انشای خود عقد به عمل آید و بین انشای عقد و انشای فسخ معلق آن، تضادی وجود ندارد (شهیدی، سقوط تعهدات، ۵۹). پس هم-چنان که انشای عقد و انشای زوال عقد می-تواند به صورت معلق تحقق پذیرد، بین انشای عقد و تحقق تملیک که اثر عقد است، می-توان فاصله زمانی ایجاد کرد، به نحوی که تملیک در زمان دیگری حسب اراده طرفین تحقق پذیرد. بر این مبنا برخی از حقوق-دانان قرارداد پیش فروش آپارتمان را بیع معلق دانسته-اند و در توجیه آن بدین شرح اظهار نظر نموده-اند که: می توان گفت در بیع آپارتمان-های ساخته نشده، انتقال مالکیت مبیع هم زمان با ایجاب و قبول نیست بلکه با تشخیص مبیع صورت می-گیرد و تشخیص مبیع همیشه بر یک منوال نیست بلکه چنانچه گفته شد تملک با وجود پیدا کردن مبیع به وسیله فروشنده انجام می-شود و گاه تاریخ تشخیص مبیع به صرف وجود مبیع نیست بلکه باید از طرف بایع به عنوان مبیع تعیین گردد. بنابراین بیع آپارتمان-های ساخته نشده از قسم اول قلمداد می-شود به دیگر سخن بیع آپارتمان-های مزبور از نوع بیع معلق است و بیع معلق هم نوعی از عقد معلق است (ولویون، فروش آپارتمان-های ساخته نشده، ۶۰، ۵۳).

ممکن است گفته شود، بیع آپارتمانی که قرار است در آینده ساخته شود، از مصادیق بیع عین معین است ولی به لحاظ غرری بودن معامله آن باطل است و می-توان در این رابطه به قاعده غرر و حدیث «نهی-النبی (ص) عن-الغرر» استناد نمود. می-دانیم که یکی از مصادیق قاعده غرر عدم وجود مبیع در زمان معامله و عدم اطمینان نسبت به وجود آمدن آن است. بر این مبنا بیع چیزی که وجود ندارد و اطمینان بر وجود آمدن آن نداریم، باطل است. اما در مورد قرارداد پیش فروش آپارتمان می-توان گفت غرر منتفی است زیرا مبنا و معیار غرری بودن معامله عرف است و اگر عرف معامله-ای را غرری نداند نمی-توان آن را استناد غرر باطل دانست. به نظر می-رسد همان طور که «ابوالحسن محمدی» معتقد است، رفع غرر امری عرفی است (محمدی، قواعد فقه: ۷۸). می دانیم که درسه مورد غرر به وجود می-آید: عدم اطمینان به وجود مورد معامله، عدم اطمینان به قبض و اقباض مورد معامله و عدم اطمینان به کمیت و کیفیت و اوصاف لازم دیگر آن. حال برای اینکه معامله غرری نباشد چه معیاری وجود دارد؟ مانند بسیاری از موارد دیگر معیار ریال تشخیص عرف است. به عنوان مثال برای دانستن کمیت از کیل، وزن، شمارش، متر کردن و سایر ابزار تعیین مقدار استفاده می-شود، برای دانستن کیفیت یا اوصاف دیگر

آزمایش می-کنند، برای اطمینان به قبض و اقباض همین قدر که عرف قبض و اقباض را محقق بداند کافی است و همین طور در مورد اطمینان به وجود معامله. بدین جهت است که معامله غاصب، دزد، مکره و مجبور، غرری و باطل نیست بلکه معامله-هایی فضولی و غیرنافذند. در حالی که اگر قبض و اقباض شرعی لازم بود صرف-نظر از اینکه این اصطلاحات حقیقت شرعی نیستند، در هیچ-کدام از این موارد مالک با میل و رضا مال خود را تسلیم مشتری نکرده است و قبض و اقباض شرعی تحقق نیافته است و باید معامله باطل باشد (محمدی، قواعد فقه: ۷۸). بسیاری از حقوق-دانان که گرایش و میل به اجرای عدالت و انصاف در روابط حقوقی مردم و خروج از کلیشه-های خشک و ناعادلانه دارند، قرارداد پیش-فروش آپارتمان را بیع عین معین دانسته و آپارتمان را به محض ساخته شدن در جهت حمایت از پیش خریدار متعلق به او می-دانند. «کاتوزیان» در این باره چنین اظهار نظر می-کند: در فروش آپارتمان (اگر به شکل تعهد به فروش نباشد) پس از پایان کار، عین آنچه ساخته شده به مالکیت خریدار درمی-آید و او می-تواند به این حق عینی در برابر طلبکاران فروشنده و هر خریدار دیگر استناد کند (کاتوزیان، عقود معین، ۲۷۷ و ۲۷۸). به نظر می-رسد این نظر کاملاً درست باشد. در قراردادهای پیش-فروش آپارتمان اگر فروشنده تخلفی نماید و دقیقاً مطابق قرارداد نسازد در این صورت می-توان ایراد گرفت که چون منظور طرفین این آپارتمان نبوده است پس خریدار نسبت به آن حق عینی ندارد و تعهد پیش-فروش-کننده بدون اجرا مانده است که این ناعادلانه خواهد بود. البته می-توان گفت در این صورت انطباق عرفی آپارتمان ساخته شده با آپارتمان مورد توافق کافی خواهد بود. در صورتی که آپارتمان ساخته شده با آپارتمان موضوع قرارداد منطبق باشد، باز باید عقد را صحیح دانست اما به خریدار حق فسخ اعطا کرد تا در صورتی که آپارتمان ساخته شده را قابل قبول نماند، قرارداد را فسخ کند. لازم به ذکر است که اعطای این حق فسخ منافی حفظ قرارداد و مطالبه جبران خسارت، یعنی اخذ ما به-التفاوت یا نقیصه-ای که در اثر عدم انجام تعهد فروشنده در آپارتمان ایجاد شده است، نخواهد بود.

قسمت دوم - بیع کلی فی-الذمه

یکی از انواع بیع، بیع کلی فی-الذمه است. در بیع کلی فی-الذمه انتقال مالکیت مبیع به خریدار هم-زمان با تسلیم مبیع صورت می-گیرد و چون در قرارداد پیش-فروش آپارتمان توافق بر این است که آپارتمان پس از احداث و تکمیل تحویل خریدار گردد. در صورتی که مبیع کلی باشد، عقد بیع عبارت است از تعهد به تملیک مقدار معینی از افراد کلی که مورد بیع قرار گرفته است، بنابراین تسلیم مبیع کلی، تملیک مقدار معین از افراد کلی به مشتری خواهد بود (امامی، حقوق مدنی، جلد اول، ۴۵۰). ممکن است ادعا کرد که قرارداد پیش-فروش آپارتمان، بیع کلی فی-الذمه است. آثار چنین تحلیلی به روشنی مشخص است یعنی آپارتمان موضوع قرارداد پیش-فروش تا قبل از تسلیم تحت مالکیت فروشنده قرار دارد و بر این مبنا او می-تواند قبل از تسلیم، آن را به غیر منتقل نماید زیرا تا زمانی که مصداق مبیع کلی فی-الذمه تعیین و تسلیم نشده، مال در مالکیت بایع است و بر همین مبنا طلبکاران فروشنده، می-توانند در مقابل طلب خود آپارتمان را توقیف و به فروش برسانند. در بیع کلی فی-الذمه عدم وجود مبیع در زمان انعقاد عقد بیع اشکال و ایرادی را بر عقد وارد نمی-سازد و فروشنده مکلف است مبیع را در موعد مقرر مطابق اوصاف مورد توافق تسلیم نماید. فروشنده می-تواند از مبیع موجود تحویل دهد یا از دیگری تهیه کند و تحویل دهد یا اینکه خود آن را بسازد و تحویل دهد. در واقع تعهد فروشنده از نوع تعهد به نتیجه است و راه نیل به هدف اهمیتی ندارد. در خصوص توجیه قرارداد پیش-فروش آپارتمان با عقد بیع کلی فی-الذمه علاوه بر اینکه عدم انتقال مالکیت هم-زمان با احداث مطابق قصد مشترک طرفین قرارداد نیست و مشکلات زیادی در این زمینه می-تواند بروز کند، می-توان این ایراد را مطرح نمود که آپارتمان مال قیمی است و نمی-تواند موضوع عقد بیع کلی فی-الذمه قرار گیرد. براین مبنا یکی از حقوق-دانان در نقد رأی دادگاه مبنی بر مثلی دانستن آپارتمان، چنین می-نویسد: «به نظر می-رسد، آپارتمانی که فروشنده تعهد می-کند طبق نقشه ساختمانی در زمین معینی با اوصاف و مشخصات قراردادی بسازد، عین معین باشد که در زمان عقد وجود خارجی نداشته اما در طول زمان مشخصی قطعاً ساخته و مهیا برای انتفاع خواهد شد یعنی پس از گذشت موعد مقرر در قرارداد و اتمام و تکمیل ساخت، آپارتمان وجود خارجی یافته و لذا مال قیمی محسوب می-شود و در حالی که خریدار پس از ساخت، مالک آپارتمان فوق می-شود و بیع نسبت به آپارتمان مزبور تحقق یافته است، چطور فروشنده این حق را پیدا می-کند که آن را به غیر منتقل نماید و در برابر تخلف از قرارداد، آپارتمانی از نوع مشابه به خریدار تحویل نماید. حال آنکه برای خریدار، آپارتمان با مشخصات قراردادی و با آن اوصاف و کمالات اهمیت داشته و نه آپارتمان دیگری که شباهت عرفی به آپارتمان موصوف در قرارداد دارد. لذا نظریه دادگاه مبنی بر تحقق عقد بیع و در نتیجه انتقال مالکیت آپارتمان به خریدار با الزام فروشنده به واگذاری آپارتمان مشابه به خریدار در صورت انتقال به غیر با اصل مالکیت خریدار نسبت به مبیع به عنوان اثر اصلی عقد بیع و نیز سایر قواعد حقوقی منافات خواهد داشت چرا که وقتی محرز شد که خریدار مالک آپارتمان قراردادی است و دارای حق عینی نسبت به آن است، دادگاه بایستی حکم به خلع ید و رفع تصرف بدهد و آپارتمان موصوف را به خریدار بازگرداند و نه اینکه حکم به تحویل از نوع مشابه بدهد» (علیزاده، قراردادهای پیش-فروش آپارتمان، ۳۷). به علاوه می-دانیم که اگر قرارداد پیش-فروش آپارتمان را بیع کلی فی-الذمه بدانیم در این صورت تا زمانی که سازنده یعنی پیش-فروش-کننده حتی پس از تکمیل آپارتمان آن را به میل خود به پیش خریدار تسلیم ننماید، پیش-خریدار هیچ-گونه حقی نسبت به آن ندارد، زیرا در صورتی که مبیع کلی فی-الذمه باشد، تسلیم افراد آن به

مشتری که به اراده بایع انجام می-گیرد عمل حقوقی مستقلی است. بنابراین چنانچه از جنس مبیع در ملک بایع موجود باشد، مشتری نمی-تواند بدون اجازه مالک در آن تصرف نماید، زیرا آنچه در خارج وجود دارد ملک بایع است و او باید به مقدار معین که در عقد مقرر شده از آن مال یا غیر آن، به وسیله قبض به مشتری تملیک نماید. مثلاً هرگاه بایع دو خروار گندم به کسی فروخته است مشتری نمی-تواند به انبار گندم بایع رفته و بدون اجازه او دو خروار گندم از آن بردارد. همچنین هرگاه قبل از عقد، از جنس مبیع نزد مشتری ودیعه باشد، مشتری نمی-تواند به مقدار مبیع از آن تملک نماید مگر آن که بایع به او اجازه دهد (امامی، حقوق مدنی، جلد اول، ۴۵۱).

برابر رأی شماره ۲۶۶۱ مورخه ۱۳۱۶/۱۲/۴ شعبه یک دیوان-عالی کشور، در قبض مبیع کلی یا منتشر در افراد معدود، اجازه و تعیین فروشنده شرط است و در صورت امتناع او از تعیین، بایستی به وسیله دادگاه الزام به تعیین شود (کاتوزیان، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، ۲۹۰). البته با ملاحظه رأی دیوان و با در نظر گرفتن ماده ۳۷۴ قانون مدنی که با صراحت اعلام می-کند در حصول قبض اذن بایع شرط نیست و مشتری می-تواند مبیع را بدون اذن قبض نماید، می-توان چنین نتیجه گرفت که تعیین مصادیق عقد در اختیار بایع است و پس از تعیین او مشتری می-تواند به استناد ماده فوق مبیع را قبض نماید. به عبارت دیگر بین مرحله تعیین و اختصاص مصادیقی از مال کلی به عقد مورد نظر طرفین و مرحله قبض و اقباض باید تفاوت قائل شد و به هر حال مرحله اول در اختیار فروشنده است و مرحله دوم در اختیار خریدار، اما بدون تحقق مرحله اول، مرحله دوم قابل اجرا نخواهد بود. یعنی تشخیص مصداق عین کلی در ذمه از حقوق متعهد است. اما پس از تشخیص، اذن اقباض ضرورت ندارد (جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد دوم، ۱۲۲۱). به هر حال مشکل زمان انتقال مالکیت مبیع در بیع کلی فی-الذمه موجب گردیده است که حقوق-دانان اکثراً قرارداد پیش فروش آپارتمان را در جهت حمایت از حقوق پیش خریدار و اعطای حق عینی به جای حق دینی به او در مقابل انبوه-سازان و شرکت-های تعاونی مسکن و شرکت-های ساختمانی بزرگ که از قدرت اقتصادی فوق-العاده بالایی برخوردارند، از شمول بیع کلی فی-الذمه خارج نمایند مگر اینکه مفاد قرارداد پیش فروش به وضوح حکایت از آن داشته باشد. البته ممکن است برخی از دادگاه-ها به لحاظ اینکه بیع کلی فی-الذمه فقط در مورد مال مثلی صحیح است، قرارداد پیش-فروش آپارتمانی را که به صورت بیع کلی فی-الذمه تنظیم گردیده است، باطل اعلام کنند. در پاسخ به چنین نظری می-توان گفت امروزه آپارتمان-هایی که توسط شرکت-های بزرگ در تعداد زیاد و سطح گسترده- به صورت هم شکل و با نقشه واحد ساخته می-شوند، از دید عرف به ویژه از دید بنگاه-های معاملات مسکن و مصرف-کنندگان تفاوت چندانی با همدیگر ندارند و به اعتباری عرف آنها را در شرایط نزدیک به هم مال مثلی می-شناسد و تفاوت-های جزئی آنها در دید عرف قابل اغماض و چشم-پوشی است. امروزه در اثر پیشرفت و ترقی و مکانیزه شدن ساخت و ساز، فعالیت-های آپارتمان-سازی در سطح گسترده و به صورت مجتمع-ها، بلوک-ها، شهرک-ها و مجموعه-های آپارتمانی به صورت انبوه بر اساس طرح-ها و نقشه-های واحد ساخته می-شوند، عرف چنین آپارتمان-هایی را مثل هم می-داند و از دیدگاه عرف، قابلیت جایگزینی یک آپارتمان در یک مجتمع با آپارتمانی دیگر در همان مجتمع با همان مساحت و مشخصات یا با اندک تفاوتی در مساحت و مشخصات وجود دارد. هدف اصلی خریدار آپارتمان در اکثر موارد، داشتن خانه-ای اختصاصی برای خود است و اینکه در طبقه هجدهم ساختمان باشد یا در طبقه نوزدهم برایش مهم نیست. شایان ذکر است که در این مورد نظر مخالف نیز وجود دارد. با استدلال فوق می-توان از بطلان قرارداد که قطعاً به نفع فروشنده-ای خواهد بود که با پس-اندازها و سرمایه-های پیش-خریداران ساختمان را احداث و تکمیل می-کند، جلوگیری نمود و مانع بی-عدالتی و ظلم در حق پیش-خریدارانی که عموماً در وضعیت اقتصادی ضعیفی قرار دارند، گردید.

قسمت سوم - بیع سلف یا سلم

برخی از حقوق-دانان سعی کرده-اند تا ماهیت حقوقی قرارداد پیش-فروش آپارتمان را به لحاظ مؤجل بودن مورد معامله در قالب بیع سلف توجیه کنند. بیع سلف یا سلم یکی از عقود شناخته شده در فقه و تاریخ کشور ما است که در زمان-های گذشته مورد استفاده فراوان مردم قرار گرفته است. دبیع سلف مترادف بیع سلم است که پیش-فروش و پیش-خرید گویند (لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد دوم، ۹۷۸).

در تعریف بیع سلم از «امام خمینی» (ره) در «تحریرالوسیله» آمده است: خریدن مال کلی مؤجل در مقابل ثمن نقد که عکس آن نسبه است به خریدار مسلم با کسر لام و به بایع مسلم الیه و به مبیع مسلم فیه گویند (امام خمینی (ره)، تحریرالوسیله، جلد اول، ۵۴۳). داز دیدگاه «جعفری لنگرودی» بیع سلم (بیع درذمه) بیعی است که مبیع آن، کلی در ذمه است و موعدی برای تسلیم آن مقرر می-شود. ثمن باید پیش از ترک جلسه بیع به بایع داده شود و انتقال مالکیت مبیع، در زمان تسلیم صورت می-گیرد اما تسلیط ذمه در زمان بیع رخ می-دهد. در زمان-های قدیم کشاورزان تهیدست عمده سلم-فروشان بودند و بندگانها و بندارها عمده سلم خران بودند و ستم-های بسیار بر کشاورزان می-کردند (جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد دوم، ۹۷۸).

در بیع سلم چند چیز شرط است:

اول - ذکر جنس و وصف مبیع برای رفع جهالت.

دوم - قبض ثمن قبل از تفرق از مجلس عقد، اگر قسمتی از ثمن را قبض کند، عقد نسبت به قسمت قبض شده صحیح و نسبت به باقی باطل است. اگر ثمن دینی بر ذمه بایع باشد، اگر دین مؤجل باشد، ثمن قرار دادن آن جایز نیست. اما اگر دین حال باشد، ظاهر جواز آن است اگر چه خالی از اشکال نیست و احوط ترک آن است (امام خمینی (ره)، «تحریر الوسیله»، جلد اول، ۵۴۴).

اگر در بیع سلم ثمن نیز مؤجل باشد، صحت بیع محل اشکال است و بیع در واقع تبدیل به «بیع دین به دین» می-شود که باطل است. «شهید ثانی» در «شرح لمعه» بیع سلف را تعریف نموده و پس از تعریف آن و ذکر برخی از احکام آن می-فرماید: بایستی ثمن قبل از تفرق از مجلس عقد قبض شود یا اینکه از حساب مدیون یا مسلم (خریدار) محاسبه گردد اگر در عقد شرط نشده باشد. اگر در عقد شرط شده باشد که دین را ثمن قرار دهند، عقد باطل است زیرا چنین عقدی «بیع دین به دین» است. اینکه مسلم فیه (مبیع) دین است، واضح است اما ثمنی که در ذمه است، تحقیقاً دینی است بر ذمه مسلم (خریدار). پس هرگاه آن را عوض مسلم فیه قرار دهند، «بیع دین به دین» مصداق پیدا می-کند (شهید ثانی، الروضه البهیة فی شرح اللعنه الدمشقیة، جلد اول، ۳۱۵). سیدمحمد کاظم طباطبائی در پاسخ به سؤالی در مورد جواز یا بطلان «بیع دین به دین» و اینکه چه نوع بیعی است، چنین جواب داده است: بدان که هریک از مبیع و ثمن، یا دین سابق مؤجل فعلی است یا مؤجل حال الاجل یا حال است یا دین لاحق مؤجل است یا لاحق حال. و ضرب پنج در پنج، بیست و پنج صورت می-شود و قدر مسلم از بطلان، مؤجلین فعلیین سابقین و مؤجلین لاحقین و مختلفین است که چهار صورت باشد و لکن چون مناط بطلان بنابر اقوی اعم از تأجیل فعلی و سابقی است، پنج صورت دیگر که آن: سابقین حالّی الاجل و سابق حال الاجل به مؤجل سابق یا لاحق و عکس این دو باشد نیز محکوم می-شود به بطلان؛ و احوط ترک در هفت صورت دیگر است نیز، بنابر احتمال اینکه مناط بطلان، سبق دین باشد با تأجیل فعلی، اگر چه لاحق باشد، که بنابر این شانزده صورت می-شود که آن نه صورت سابقه است و هفت صورت دیگر که آن سابقین حالّین و سابق حالّ الاجل سابق و عکس آن و سابق حالّ به مؤجل لاحق و عکس آن باشد و بقیه صور که نه صورت دیگر است بی-اشکال است. ولا یخفی اینکه اگر ملاحظه شود که بیع دین، تاره «بر مدیون است و تاره» بر غیر او، صور مسأله چهل و شش می-شود که بیست و پنج صورت متقدّمه در بیع بر غیرمدیون باشد و بیست و یک صورت در بیع بر مدیون. زیرا که چهار صورت لاحقین ساقط می-شود کما لایخفی. ثم آنچه ذکر شد حکم دین در غیرسلم است. و اما در آن، پس اگر مبیع در سلم اجلس حلول نکرده باشد، جایز نیست بیع آن مطلقاً، حتی بحال لاحق؛ بلکه جایز نیست بیع آن به عین مشخص خارجی نیز و اگر بعد از حلول اجل آن باشد هم بیع آن قبل از قبض در مکمل و موزون خصوصاً در طعام، محل اشکال است، مگر آنکه بر مدیون باشد (یزدی، سؤال و جواب، ۱۸۰ و ۱۸۱). در دستورالعمل اجرایی معاملات سلف مورخ ۶۳/۱/۱۹ مصوبه شورای پول و اعتبار نیز محدودیت-ها و شرایط فقهی بیع سلف و به ویژه نقد بودن ثمن مورد نظر قرار گرفته است. ماده یک دستورالعمل مذکور مقرر می-دارد که منظور از معامله سلف پیش خرید نقدی محصولات تولیدی به قیمت معین است.

با مطالعه در احکام و شرایط ویژه بیع سلف، ملاحظه می-شود که ثمن بیع سلف بایستی نقد باشد و در مجلس عقد قبل از تفرق به بایع تسلیم شود، در غیر این صورت عقد باطل خواهد بود. علاوه بر آن، بیع سلف عموماً در معاملات مربوط به اموال منقول مورد استفاده قرار می-گیرد که عموماً به صورت کلی فی-الذمه صورت می-گیرد. به عبارت دیگر می-توان گفت، بیع سلف از زیر مجموعه-های بیع کلی فی-الذمه محسوب می-شود و علاوه بر عدم امکان پرداخت قسطی ثمن ایراداتی که نسبت به توجیه قرارداد پیش فروش آپارتمان در قالب بیع کلی فی-الذمه وارد می-شود، در بیع سلم نیز وجود دارد و وارد است. اگر پیش خریداران مسکن متمکن از پرداخت نقدی ثمن باشند، دیگر نیازی به توسل به قراردادهای پیش-فروش وجود ندارد. چرا که پیش خریداران مسکن عموماً به لحاظ ضعف قدرت خرید و عدم امکان تهیه پول نقد برای خرید و برای جلوگیری از فاصله گرفتن تصاعدی قیمت آپارتمان با قدرت خرید فعلی آنان، لازم می-دانند هر چه سریع-تر مختصر پس-انداز اولیه خود را از طریق قرارداد پیش-فروش آپارتمان، در امر خرید مسکن سرمایه-گذاری و درگیر نمایند تا براساس مفاد قرارداد پیش-فروش با سعی و تلاش فراوان اقساط بعدی وجه قرارداد را در فاصله-های معین تهیه و پرداخت نمایند تا به مصداق «قطره قطره جمع گردد وانگهی دریا شود» بتوانند به سر منزل مقصود رسیده و سرپناهی را دست و پا کنند. بنابه مراتب فوق عقد بیع سلف یا سلم راهکاری مناسب و قالبی درست برای قراردادهای پیش فروش آپارتمان نخواهد بود مگر اینکه بر مبنای نظر آن دسته از علما عمل کنیم که نقد بودن ثمن را در بیع سلم لازم نمی-دانند.

قسمت چهارم - تعهد به بیع

اگر قرارداد پیش-فروش آپارتمان به صورت تعهد به بیع تنظیم گردد، در واقع از احکام و مقررات قراردادی مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی به عنوان قولنامه یا سند تعهد به بیع یا قول و قرار معامله در آینده برخوردار است. به هر حال وعده متقابل بیع یا قول و قرار معامله در آینده که معنای حقیقی قولنامه تلقی می-گردد، ایجاد مالکیت برای خریدار نمی-کند بلکه خریدار در چارچوب این قرارداد صرفاً می-تواند در صورت تخلف طرف، الزام او را به انعقاد عقد بیع با شرایط مورد توافق و بر اساس مفاد قرارداد، از دادگاه بخواهد، و یا بر اساس مفاد قرارداد مطالبه خسارت کند. «شهیدی» برای وعده بیع متقابل یا معنای حقیقی قولنامه عبارت «قرارداد تشکیل بیع» را مناسب-تر

دانسته‌اند (شهیدی، قرارداد تشکیل بیع: ۱۲۵). به نظر می‌رسد قولنامه به مفهوم «قول و قرار معامله در آینده» یا «وعدۀ بیع متقابل» یا «قرارداد تشکیل بیع» در واقع قراردادی مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی و نافذ و معتبر است و معمولاً چنین قراردادی با وجه التزام همراه است.

در مورد نافذ و معتبر بودن چنین قراردادی در پیش‌فروش آپارتمان شکی نیست اما درخصوص ماهیت حقی که پیش خریدار چنین قراردادی، به دست می‌آورد، ممکن است اختلاف نظر پیش آید، زیرا در این زمینه می‌توان سه دیدگاه به شرح زیر مطرح نمود:

۱- چنین قراردادی، درواقع تعهدی است که هریک از طرفین می‌تواند از انجام آن خودداری کند و فقط در صورت خودداری بایستی وجه التزام را بپردازد.

۲- هرگاه یکی از طرفین از انجام تعهد موضوع قولنامه خودداری نمود، هم باید به تعهد خود عمل کند و هم بایستی وجه التزام را بپردازد.

۳- پیش خریدار قولنامه دارای نوعی حق عینی است که به مال موضوع قرارداد تعلق می‌گیرد و می‌تواند متعهد را از انجام هرگونه تصرف منافی حق عینی خود از جمله انتقال به غیر، منع کند.

«کاتوزیان» در این زمینه به اصل ۴۰ قانون اساسی و منع سوء استفاده از حق استناد کرده است. قانون اساسی سوء استفاده از حق را منع کرده، لذا انتقال موضوع تعهد از سوی فروشنده به دیگری، چون با حقوق خریدار در تعارض است، به درخواست ذینفع قابل ابطال است (کاتوزیان، عقود معین، جلد اول، ۶۴ و ۶۵).

مواد ۲۱۹ و ۲۲۰ قانون مدنی در این باره قابل توجه است و ویژه مفاد ماده ۲۲۰ قانون مدنی در این رابطه قابل توجه است که مقرر می‌دارد:

عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیۀ نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم هستند.

اگر قرارداد -فروش آپارتمان را تعهد به بیع یا قول و قرار معامله در آینده بدانیم، مسلماً جزء قراردادهایی خواهد بود که در آنها حداقل در زمان انعقاد قرارداد، قصد مشترک طرفین، بر عدم انتقال مالکیت مبیع، تعلق گرفته است و مفاد قرارداد به صراحت، از قول و قرار برای معامله در آینده حکایت می‌کند. بر این مبنا هر قرارداد پیش‌فروش آپارتمان را نمی‌توان قولنامه دانست، بلکه مفاد قرارداد است که در کشف از اراده مشترک طرفین، حکایت از این خواهد کرد که آیا این قرارداد صرفاً تعهد به انتقال است یا انتقال.

اگر هر قرارداد پیش‌فروش آپارتمان را بدون توجه به مفاد آن صرفاً قولنامه و تعهد بر بیع بدانیم، فروشنده می‌تواند هر زمان بخواهد پس از تکمیل ساختمانی که با پول خریدار بنا کرده است به اشخاص ثالث انتقال دهد و سود حاصل از سرمایه‌گذاری پیش‌خریداران ضعیف را که اغلب از افسار کم درآمد جامعه هستند، به جیب بزند. خریدار تنها می‌تواند پولی را که چند سال مورد بهره‌برداری دیگری قرار گرفته است، پس بگیرد. وجدان حقوق‌دان چنین عدالتی را نمی‌پسندد و باید راهی برای گریز از آن ببیند. در این تلاش باید به هدف یعنی عدالت بیش از وسیله اندیشید و قوانین را به گونه‌ای تفسیر کرد که از قالب کهن درآید و به حرکت ادامه دهد (کاتوزیان، عقود معین، جلد اول، ۲۷۸ و ۲۷۹). به هر حال تحلیل قرارداد پیش‌فروش آپارتمان در قالب تعهد به بیع موجب عدم استحکام قرارداد خواهد بود. البته، اگر قرارداد در قالب تعهد به بیع تنظیم گردد و قصد مشترک طرفین و حاکمیت اراده متعاملین بر تعهد به بیع تعلق گیرد، در این صورت بحثی نیست. اما در یک قرارداد پیش‌فروش آپارتمان که در شرایط عادی بین یک شرکت تعاونی مسکن یا شرکت ساختمانی و انبوه‌ساز از یک طرف و متقاضی مسکن از طرف دیگر تنظیم می‌گردد و بحثی از تعهد به بیع در قرارداد به میان نیامده است، محدود دانستن روابط حقوقی ناشی از این قرارداد به یک تعهد ساده به بیع، به دور از قصد واقعی متعاملین و به دور از واقعیات جامعه خواهد بود. چون هرگاه او در مقام عمل به تعهد خود و انتقال آپارتمان ساخته شده، به پیش خریدار درآید او نیز ممکن است نفع خود را در عدم قبول این ایجاب بداند و نهایتاً اگر وجه التزام پیش‌بینی شده باشد، آن را پرداخته و از خرید آپارتمانی که در اثر درخواست او ساخته شده است، خودداری نماید. در چنین شرایطی پیش‌کننده ناگزیر از اقامه دعوا برای الزام او به خرید آپارتمان خواهد شد که با وجود سختی وصول ثمن معامله از خریدار چنین راه-حلی را نمی‌توان به عنوان راه-حلی آسان پیشنهاد کرد.

نتیجه گیری :

قرارداد پیش فروش آپارتمان را علی-رغم این که مبیع در زمان انعقاد قرارداد وجود ندارد، می-توان بیع عین معین دانست. در واقع فروشنده با انعقاد قرارداد قسمتی از عرصه را حداقل به اندازه سهم خریدار به او منتقل می-نماید و چون عرصه فعلاً موجود است لذا عقد بیع، فاقد مبیع قلمداد نمی-شود. به علاوه فروشنده متعهد به احداث بنا و تحویل آپارتمان بر اساس مفاد قرارداد پیش-فروش است که در نهایت قرارداد پیش-فروش آپارتمان را می-توان در قالب عقد بیع عین معین توجیه و تحلیل نمود. قرارداد مذکور را به شرحی که در متن مقاله گذشت، می-توان در قالب بیع کلی فی-الذمه نیز تحلیل کرد. گرایش قانون-گذار به استفاده از عبارات «پیش-فروشنده و پیش-خریدار» در قانون پیش-فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ نشانگر شناسایی ماهیت بیع توسط مقنن برای قراردادهای پیش فروش آپارتمان است



منابع و مراجع

- [۱] امامی، سیدحسین (۱۳۷۱)، «حقوق مدنی، کتاب فروشی اسلامیة»، تهران، چاپ یازدهم.
- [۲] الجبعی العاملی، زین-الدین (شهید ثانی) (۱۳۷۴)، «الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة»، مرکزالنشر مکتب الاعلام الاسلامی، قم، چاپ نهم.
- [۳] پیرهادی، محمدرضا (۱۳۸۶)، «انتقال مالکیت در عقد بیع»، انتشارات شالیزه، تهران، چاپ اول.
- [۴] جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸)، «مبسوط در ترمینولوژی حقوق»، کتابخانه گنج دانش، تهران، چاپ اول.
- [۵] شهیدی، مهدی (۱۳۸۰)، «تشکیل قراردادهای و تعهدات»، انتشارات مجد، تهران، چاپ دوم.
- [۶] _____ (۱۳۸۰)، «حقوق مدنی ۳ تعهدات»، انتشارات مجد، چاپ اول.
- [۷] _____ (۱۳۷۷)، «سقوط تعهدات»، نشر حقوقدان، تهران، چاپ چهارم.
- [۸] شهیدی، مهدی (۱۳۸۷)، «قرارداد تشکیل بیع، مجموعه مقالات»، نشر حقوقدان، تهران، چاپ دوم.
- [۹] علیزاده، حسن (۱۳۸۳)، «قراردادهای پیش-فروش آپارتمان»، میثاق عدالت، تهران.
- [۱۰] کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶)، «عقود معین»، انتشارات مدرس، تهران، چاپ ششم.
- [۱۱] (۱۳۸۵)، «قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی»، نشر میزان، تهران، چاپ سیزدهم.
- [۱۲] محمدی، ابوالحسن (۱۳۸۰)، «قواعد فقه»، نشر دادگستر، تهران، چاپ پنجم.
- [۱۳] موسوی خمینی، روح-الله (ره) (بی-تا)، «تحریر الوسیله»، انتشارات دارالعلم، قم، چاپ دوم.
- [۱۴] ممی-زاده، مهدی (۱۳۸۶)، «ماهیت، شرایط و آثار قراردادهای پیش-فروش ساختمان با نقد لایحه جدید پیش-فروش ساختمان»، مجله کانون، سال ۴۹، دوره دوم، شماره ۷۸، اسفند.
- [۱۵] ولویون، رضا (۱۳۸۴)، «فروش آپارتمان-های ساخته نشده»، مجله کانون، سال ۴۸، دوره دوم، شماره ۶۰.
- [۱۶] یزدی، سیدمحمدکاظم (۱۳۷۶)، «سؤال و جواب»، مرکز نشر علوم اسلامی، تهران، چاپ اول.
- [۱۷] _ مرتضی بن محمدامین انصاری، کتاب المتاجر، ج ۱، ص ۱۶۱، چاپ سنگی تبریز، ۱۳۷۵، چاپ افسست قم ۱۴۱۶.
- [۱۸] _ محمدحسن بن باقر نجفی، جواهرالکلام فی شرح شرایع الاسلام، ج ۲۲، ص ۳۵۶ به بعد، بیروت ۱۹۸۱.
- O. - ماده ۳۴۹، قانون مدنی.
- [۱۹] سایر منابع حقوقی.