





واحد تفت

دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تفت

دانشکده علوم انسانی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق
گرایش خصوصی

عنوان

چالش های حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان

استاد راهنما

دکتر روح اله بخت جو

استاد مشاور:

دکتر موسی پاشا بنیاد

نگارنده:

حمید شهبادی

اسفند ۹۶

تقدیم به:

همسرم،

اسطوره زندگیم،

پناه خستگیم

و امید بودنم

با سپاس از سه وجود مقدس:

آنان که ناتوان شدند تا ما به توانایی برسیم...

موهایشان سپید شد تا ما روسفید شویم...

و عاشقانه سوختند تا گرمابخش وجود ما و روشنگر راهمان باشند...

پدرانمان

مادرانمان

استادانمان

فهرست مطالب

۱	چکیده:
۲	مقدمه
۴	۱-۱- بیان مسئله
۶	۲-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق
۶	۳-۱- اهداف پژوهش
۶	۱-۳-۱- اهداف علمی
۷	۲-۳-۱- هدف کاربردی
۷	۴-۱- سوالات پژوهش
۷	۵-۱- فرضیات پژوهش
۷	۶-۱- سوابق موضوع تحقیق
۹	۷-۱- جنبه نوآوری در تحقیق
۹	۱-۷-۱- زمان انتقال مالکیت
۹	۲-۷-۱- قواعد کلی زمان انتقال مالکیت در اموال غیرمنقول ثبت شده
۱۲	۳-۷-۱- زمان انتقال مالکیت در قانون پیش فروش ساختمان
۱۲	۴-۷-۱- اثر تادیه ثمن، در انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۴	۵-۷-۱- اثر ثبت در انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۶	۴-۲-۵- وضعیت بنای در حال احداث
۱۷	۸-۱- روش تحقیق
۱۷	۹-۱- سامان دهی پژوهش
۱۹	۲-۱- مفاهیم

۱۹	۱-۱-۲- مفهوم آپارتمان
۲۱	۲-۱-۲- مفهوم قرارداد و پیش قرارداد در حقوق
۲۴	۳-۱-۲- مفهوم مالکیت
۲۶	۴-۱-۲- پیش فروشی در لغت
۲۹	۶-۱-۲- تحول مفهوم پیش فروش
۳۰	۷-۱-۲- ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۱	۸-۱-۲- مقایسه پیش فروشی با برخی از اصطلاحات حقوقی
۳۲	۲-۸-۱-۲- وعده بیع و پیش فروشی
۳۲	۳-۸-۱-۲- بیع و پیش فروشی
۳۳	۴-۸-۱-۲- قولنامه و پیش فروشی
۳۳	۹-۱-۲- اقسام قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۶	۱-۱۰-۱-۲- تملیکی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۶	۲-۱۰-۱-۲- تشریفاتی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۶	۳-۱۰-۱-۲- معوض و رایگان بودن قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۷	۱۱-۱-۲- قرارداد پیش فروش آپارتمان در مقایسه با سایر عقود مشابه
۳۷	۱-۱۱-۱-۲- بیع
۳۸	۱-۱-۱۱-۱-۲- کلی فی الذمه
۴۳	۲-۱-۱۱-۱-۲- کلی در معین
۴۴	۳-۱-۱۱-۱-۲- عین معین (نظر مختار)
۴۸	۲-۱۱-۱-۲- بیع سلف (سلم)
۵۰	۳-۱۱-۱-۲- عقد استصناع
۵۲	۴-۱۱-۱-۲- عقد شرکت

- ۵۵ ۲-۱-۱-۱-۵-مقاطعه
- ۵۶ ۲-۱-۱-۱-۶-تعهد به بیع (قولنامه)
- ۵۶ ۲-۲-مبانی تحقیق
- ۵۷ ۲-۲-۱-۱-۱-نافذ بودن قراردادهای خصوصی «موضوع ماده ۱۰ ق.م.»
- ۵۷ ۲-۲-۱-۲-بیع در قانون مدنی
- ۵۹ ۲-۲-۱-۲-۱-اصل ایفای تعهدات
- ۶۰ ۲-۲-۱-۲-۲-بیع مشروط
- ۶۳ ۲-۲-۱-۲-۳-بیع معدوم به تبع موجود
- ۶۵ ۲-۲-۱-۲-۴-بیع معلق (همراه با شرط تملیک تدریجی)
- ۶۸ ۲-۲-۱-۳-عقد صلح
- ۷۰ ۲-۲-۱-۴-قرارداد خصوصی تملیکی
- ۷۱ ۲-۲-۲-تحلیل ماهیت فقهی - حقوقی قراردادهای پیش فروش ساختمان
- ۷۳ ۲-۲-۳-اعتبار حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان
- ۷۳ ۲-۲-۱-۳-اصل آزادی قراردادها
- ۷۵ ۲-۲-۳-۲-اصل صحت قراردادها
- ۷۷ ۲-۲-۳-۳-اصل حاکمیت اراده
- ۸۱ ۲-۲-۳-۴-قصد و رضای طرفین
- ۸۳ ۳-۱-شرایط انعقاد قرارداد پیش فروش
- ۸۳ ۳-۱-۱-شرایط اساسی (ماهوی) و ضمانت اجرای آنها
- ۸۴ ۳-۱-۱-۱-شرایط ماهوی قرارداد پیشفروش آپارتمان
- ۸۴ ۳-۱-۱-۱-۱-قصد و رضای طرفین
- ۸۵ ۳-۱-۱-۱-۲-اهلیت طرفین

- ۱۱۲ ۳-۲-۷- شروط اهلیت در معامله
- ۱۱۳ ۳-۲-۸- ویژگی های مورد معامله
- ۱۱۳ ۳-۲-۸-۱- مالیت داشتن
- ۱۱۴ ۳-۲-۸-۲- منفعت عقلایی داشتن
- ۱۱۴ ۳-۲-۸-۳- متضمن منفعت مشروع بودن
- ۱۱۴ ۳-۲-۸-۴- معلوم بودن
- ۱۱۶ ۳-۲-۸-۵- معین بودن
- ۱۱۷ ۳-۲-۸-۶- مقدورالتسلیم بودن
- ۱۱۷ ۳-۲-۹- جهت معامله
- ۱۱۸ ۴-۱-۱- چالش های حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان
- ۱۱۸ ۴-۱-۱-۱- پیش خریدار، طرف ضعیف قرارداد پیش فروش ساختمان
- ۱۲۳ ۴-۱-۱-۲- قواعد حاکم بر اضافه یا کسر مساحت ملک مورد معامله
- ۱۲۳ ۴-۱-۱-۲-۱- مقدار به عنوان وصف مبیع
- ۱۲۵ ۴-۱-۱-۲-۲- مقدار بیانگر میزان تعهد
- ۱۲۷ ۴-۱-۱-۳- راهکارهای حقوقی مختص قراردادهای پیش فروش ساختمان
- ۱۲۸ ۴-۱-۱-۳-۱- اضافه مساحت
- ۱۲۹ ۴-۱-۱-۳-۲- کسر مساحت
- ۱۳۰ ۴-۱-۱-۳-۳- مفهوم قیمت روز بناء
- ۱۳۲ ۴-۱-۲- ضعف در ضمانت اجرای قراردادهای پیش فروش و تعهدات پیش خریدار
- ۱۳۲ ۴-۱-۳-۱- بیع
- ۱۳۳ ۴-۱-۳-۲- بیع معلق
- ۱۳۳ ۴-۱-۳-۳- بیع استثنائی

- ۱۳۴-۱-۴-۴-مشکلات مقررات قانون ثبت..... ۱۳۴
- ۱۳۵-۱-۴-۵-عدم رعایت الزامات قرارداد پیش فروش از سوی طرفین..... ۱۳۵
- ۱۳۶-۱-۴-۶-عدم آگاهی طرفین قرارداد از مسائل حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان..... ۱۳۶
- ۱۳۷-۱-۴-۷-ثمن نامعین در قرارداد پیش فروش آپارتمان و لزوم معین بودن ثمن..... ۱۳۷
- ۱۳۸-۱-۷-۱-۴-مبنای فقهی بطلان قرارداد مبتنی بر ثمن مجهول..... ۱۳۸
- ۱۳۸-۱-۷-۲-مبنای حقوقی بطلان قرارداد مبتنی بر ثمن مجهول..... ۱۳۸
- ۱۳۹-۱-۷-۳-علل عدم تعیین قیمت در قراردادهای پیش فروش..... ۱۳۹
- ۱۴۰-۱-۷-۴-ثمن شناور..... ۱۴۰
- ۱۴۰-۱-۷-۵-ثمن شناور در حقوق موضوعه ایران..... ۱۴۰
- ۱۴۲-۱-۷-۶-ثمن شناور و تعیین قیمت در قراردادهای پیش فروش..... ۱۴۲
- ۱۴۲-۱-۷-۷-شیوه‌های جایگزین تعیین ثمن در قراردادهای پیش فروش..... ۱۴۲
- ۱۴۳-۱-۷-۷-۱-پیش‌بینی تعدیل قرارداد..... ۱۴۳
- ۱۴۴-۱-۷-۷-۲-شرط پرداخت به طلا..... ۱۴۴
- ۱۴۴-۱-۷-۷-۳-تعیین ثمن به ارز..... ۱۴۴
- ۱۴۶-۱-۷-۷-۵-محاسبه ثمن بر اساس قیمت بازار..... ۱۴۶
- ۱۵۰-۲-۴-شرایط اعمال قانون پیش فروش ساختمان..... ۱۵۰
- ۱۵۰-۱-۲-۴-وجود پی ساختمان..... ۱۵۰
- ۱۵۱-۳-۲-۴-سند رسمی و مدارک لازم..... ۱۵۱
- ۱۵۲-۱-۵-نتیجه‌گیری..... ۱۵۲
- ۱۵۵-۲-۵-پیشنهادها..... ۱۵۵
- ۱۵۶-منابع و مآخذ..... ۱۵۶
- ۱۶۰-منابع عربی..... ۱۶۰

منابع انگلیسی ۱۶۱

ضمائم تحقیق ۱۶۲

چکیده:

رشد جمعیت روز افزون در دهه های اخیر و افزایش مهاجرت به شهر ها و عوامل دیگر موجب افزایش تقاضای مسکن در شهر ها گردیده است و عواملی مانند هزینه های بسیار بالای ساخت و ساز و کمبود زمین و غیره نیز باعث گرایش مردم به ساخت و خرید واحد های آپارتمانی گردیده است و با توجه به اینکه خرید آپارتمان اکثرا به صورت پیش فروش انجام می گیرد تصویب قانون پیش فروش ساختمان مصوب دیماه ۱۳۸۹ با حل معضلات موجود و ارائه راهکار های قانونی جهت حجایت از این نوع قرارداد ها و با توجه به اینکه در قوانین سابق و فقه ماهیت این نوع قرارداد ها تعیین نگردیده بود بسیار موثر واقع گردید و لیکن همچنان قانون مذکور دارای چالش هایی می باشد که در این تحقیق که به روش کتابخانه ای انجام گردیده است این چالش ها بررسی و عبارتند از اختلاف در مساحت در قرارداد های پیش فروش، عدم حمایت از طرف ضعیف در قرارداد، عدم درج ضمانت عدم انجام تعهد طرفین، عدم قابلیت ثبت رسمی اینگونه قرارداد ها که در عمل موجب ایجاد زمینه کلاهبرداری و فروش یک واحد به چندین نفر گردیده است که در این راستا تصویب قوانین و اصلاح قانون مذکور ضرورت پیدا می کند. یکی از دستاوردهای این تحقیق ذکر این مطلب است که با وجود قانون مدون تحت عنوان قانون پیش فروش آپارتمان مصوب دیماه ۱۳۸۹ طرفین قرارداد جهت برخورداری از مزایای این قانون میبایست حین انعقاد قرارداد از شرایط عمومی این قانون تبعیت نمایند .

کلیدواژه ها: آپارتمان، قرارداد، پیش فروش.

فصل اول

کلیات پژوهش

مقدمه

مسکن از جمله نیازهای اولیه و ضروری انسان است. در طول تاریخ، انسان توانست از بدویت خارج و تبدیل به انسان ابرار ساز شود. در میان نیازهای اولیه و ضروری بشر، داشتن مسکن مناسب جایگاه ویژه ای دارد. ضرورت داشتن مسکن با مالکیت شخصی در جامعه ما یک تفکر رایج است. به همین دلیل، تقاضا برای مسکن ارزان قیمت (مانند آپارتمان) افزایش یافته است و مسکن ارزان شیوه ای برای کسب درآمد عده ای شده است.

به دلیل توسعه شهرنشینی و افزایش مهاجرت به شهرها و به تبع افزایش جمعیت در شهرهای بزرگ، نیاز به مسکن به عنوان یک امر اساسی افزایش یافته است. کمبود فضاهای شهری و استفاده بهینه از فضای شهر، گرایش به ساخت آپارتمان و زندگی در آن را به راه کاری اساسی در جهت تأمین مسکن این جمعیت عظیم تبدیل کرده است. این امر باعث خارج شدن ساخت مسکن از حالت سنتی و تبدیل به حرفه و صنعت شدن آن شده و افرادی در این زمینه دست اندرکار شده اند. همزمان با این تحولات قراردادهای راجع

به خرید و فروش این آپارتمان‌ها و روابط حقوقی ناشی از آن پدیدار گشته، که می‌توان یکی از عمده‌ترین این قراردادها را «قرارداد پیش‌فروش آپارتمان» دانست.

در قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان، پیش‌خریداران به آن علت که پرداخت به صورت نقد نبوده، و مبلغ طی اقساطی به پیش‌فروشنندگان پرداخت می‌شود، آن را فرصت مناسبی برای خانه‌دار شدن خود دانسته و از طرف دیگر سازندگان یا پیش‌فروشنندگان با دریافت بخشی از ثمن بصورت اقساط، قادر به فراهم نمودن سرمایه‌ای برای شروع کار خویش هستند. به همین دلیل این قراردادها در جامعه گسترش یافته است.

امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از اقسام شایع بیع املاک می‌باشد که این امر به دو صورت ممکن است؛ انجام شود یک فرض صورتی است که آپارتمان به طور کامل ساخته شده و وجود خارجی دارد در این فرض بیع بر طبق قواعد عمومی نسبت به مال موجود صورت می‌گیرد؛ و از این لحاظ با مشکلی مواجه نمی‌باشد؛ فرض دیگر فروش آپارتمان‌های است که هنوز ساخته نشده، و در آینده باید ساخته شود؛ در این فرض آپارتمان وجود خارجی ندارد، و فروشنده ملتزم به ساخت و تحویل آن می‌شود و یا به عبارت دیگر "پیش‌فروش آپارتمان" صورت می‌گیرد.

البته موقعیت آپارتمان و سایر ویژگی‌های آن معین می‌شود، و فروشنده متعهد می‌شود که ظرف مهلت معین آپارتمان مزبور را بسازد و تحویل خریدار بدهد. قراردادی نوظهور که به ظاهر با بعضی از احکام قانونی تعارض دارد، از جمله ماده ۳۶۱ قانون مدنی که به موجب این ماده یکی از شرایط مورد معامله این است که هنگام عقد موجود باشد. این ماده مقرر می‌دارد "اگر در بیع عین معین معلوم شود، که مبیع وجود نداشته بیع باطل است" حال آنکه در فرض مزبور مبیع در زمان قرارداد وجود خارجی ندارد. البته در رابطه با نفوذ بیع عینی که در آینده ساخته می‌شود مانند آپارتمان و مبلی که سفارش داده شده عده‌ای از حقوقدانان مانند (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۲۹۵) صحت آن را ترجیح داده‌اند؛ چنین معامله‌ای رابه استناد ماده ۳۶۱ قانون مدنی باطل دانسته‌اند و گفته‌اند که اگر مورد معامله خانه‌ای باشد که در آینده طبق نقشه‌ای معین و با مصالح مشخص در قطعه زمین معین ساخته خواهد شد، چنین معامله‌ای باطل است.

مشکلات فزاینده حاکم بر مسکن و ساختمان، مقنن را به یافتن راهکاری مناسب با وضع قوانین متفاوت وادار نمود، تا شاید سبب کاهش دشواری‌های موجود گردد. آخرین اراده مقنن وضع قانون پیش‌فروش ساختمان در دی‌ماه ۱۳۸۹ می‌باشد؛ که در این پژوهش سعی می‌شود که با رویکردی جامع، به بررسی «چالش‌های حقوقی قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان» پرداخته شود.

۱-۱- بیان مسئله

زندگی مدرن امروز در قلمرو قراردادهای، همانند بسیاری از زمینه‌ها، پدیده‌ای پیچیده و متعددی را موجب گشته است. یکی از مظاهر آن پدیده آپارتمان‌سازی و قراردادهای نقل و انتقال آن و نیز فروش می-باشد. امروزه شاهد نوسان بسیاری در بخش مسکن بوده تا جایی که خرید مسکن با محدودیت‌های مختلفی منجمله افزایش قیمت مواجه می‌باشد. در این راستا اقشار متوسط جامعه با پیش خرید واحدهای ساختمانی ساخته نشده تا حدودی می‌توانند، هزینه‌ها را طی اقساط و نیز با ریسک کمتری پرداخت نمایند. از طرفی پیش فروش آپارتمان مهمترین روش جذب سرمایه برای سازندگان و انبوه‌سازان ساختمان است. بنابراین سال‌هاست که پیش‌فروش آپارتمان یکی از شیوه‌های رایج و مناسب تأمین مسکن است، با وجود این، ایرادات حقوقی این نوع قراردادها مرتفع نشده و خطرات ناشی از آن کماکان، حقوق مصرف‌کنندگان را تهدید می‌کند.

در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، موقعیت، ابعاد، مشخصات فنی و معماری ساختمان، مساحت کل عرصه و زیربنا و سایر مشخصات آپارتمان در نقشه ساختمانی ذکر می‌گردد و فروشنده متعهد می‌شود، که آپارتمان را ظرف مدت معینی که در قرارداد ذکر می‌گردد، ساخته و تحویل خریدار دهد. در حقیقت در این نوع قراردادها فروشنده مال موجودی را نمی‌فروشد، بلکه متعهد می‌شود تا در قبال آنچه از مشتری به صورت اقساط دریافت می‌دارد، ساختمانی را ساخته و در موعد معین به او تحویل دهد.

با توجه به این‌که قراردادهای پیش‌فروش ساختمان به علت نیازهای اجتماعی و اقتصادی امروز بشر شکل گرفته و توسعه چشم‌گیری یافته است، می‌توان آن را قرارداد جدیدی دانست که در فقه به صورت مستقل و جداگانه بحث نشده است، در برخی کتب فقهی به عقود مشابه آن اشاراتی گردیده است. چنان‌که فقها «بیع معدوم» را جایز نمی‌دانند، اما فرضی را استثناء می‌کنند و آن «بیع معدوم به تبع موجود» است. همانند فروش چای بر روی بوته، به ضمیمه پنج چین دیگر که در آینده ایجاد خواهد شد.

قرارداد پیش‌فروش ساختمان در عرف معاملات پا به عرصه وجود نهاد؛ قراردادی که مشکلات پیش‌گفته را مرتفع کرد. پیش‌خریداران در این نوع قراردادها توانستند بهای قراردادی ساختمان را به طور اقساط بپردازند و از طرف دیگر سازندگان (پیش‌فروشنندگان) نیز توانستند بخشی از عوض قراردادی را قبل از مبادرت به احداث ساختمان و در ابتدای قرارداد و مابقی آن را به موازات پیشرفت کار (تکمیل ساختمان) دریافت کنند. بدین ترتیب نه به پیش‌خریداران بابت پرداخت یک باره ثمن، فشاری وارد می‌شد و نه سازندگان با کمبود سرمایه و مشکل نقدینگی مواجه می‌شدند. سالیان سال از وجود قرارداد مذکور در عرف معاملات گذشت. با توجه به خلأ قانونی در این زمینه، دعاوی ناشی از پیش‌فروش ساختمان رو به فزونی

گذاشت. به دلیل آرای متشتت و استدلال های گوناگون محاکم، رویه قضایی نظر جامعی در رابطه با این قراردادها نداشت. در دکتترین حقوقی نیز به جز چند سال اخیر، کمتر در رابطه با ماهیت این قراردادها سخنی پیدا می‌شد و در سال‌های اخیر نیز حقوق‌دانان عموماً سعی در تحلیل قراردادهای پیش‌فروش ساختمان در قالب عقود مختلف و نهادهای حقوقی متفاوتی از جمله تعهد به بیع (قولنامه)، عقد استصناع، عقد بیع عین معین آینده، عقد شرکت، عقد جعاله، چهره ای مرکب از بیع و اجاره و ماده ۱۰ ق.م. نمودند.

نکته شایان ذکر اینکه کمتر موضوعی را می‌توان یافت که از جهت حقوقی تا این حد مشکل زا بوده باشد؛ هم حجم تخلف از انجام تعهدات قراردادی و هم تنوع تخلفات در این نوع قرارداد حیرت آور است. برخی از شایع ترین مشکلات این گونه قراردادها عبارت اند از: کلاهبرداری پیش فروشندگان، فروش واحد مشترک به چندین شخص (معاملات معارض)، دریافت مبالغی بیشتر از مبلغ پیش بینی شده در قرارداد اولیه، عدم پیش بینی دقیق اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله (مانند مساحت اعیانی) و همچنین مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود و همچنین تأخیر فراوان در انجام به موقع تعهدات قراردادی که در اکثر موارد منتهی به ضرر پیش خریدار می‌شود.

تشتت در نظام حقوقی ایران در رابطه با قراردادهای پیش فروش ساختمان و مشکلات پیش گفته، قانونگذار را بر آن داشت تا قانونی با عنوان «قانون پیش فروش ساختمان» به عنوان فصل الخطاب آرا و نظرات پراکنده و متهافت محاکم و دکتترین حقوقی تصویب نماید. قانون پیش فروش ساختمان که در واقع قانونی حمایتی از پیش خریداران است، در دیماه ۱۳۸۹ به تصویب مجلس رسید و تا حد زیادی مشکلات پیشین را رفع و رجوع نموده است.

به طور کلی، علیرغم مزایای بسیاری که این نوع قراردادها داشته، می‌تواند دارای معایبی داشته باشد، از جمله اینکه مقوله "تنوع در تفسیر" به جهت ابهام در ماهیت حقوقی این نوع قراردادها از یک طرف و "فقدان سازوکارهای ثبتي مناسب" برای ثبت رسمی این معاملات از طرف دیگر، از مهمترین چالش‌های فرارو در این زمینه بوده و دعاوی متعدد اشخاص در محاکم دادگستری نیز از تبعات چنین وضعیتی است. علاوه بر موارد پیش گفته، موارد بیشماری از چالش‌ها در این حوزه مطرح است، که در این راستا در تحقیق حاضر به شناسایی و رتبه بندی چالش‌های حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان پرداخته می‌شود.

۲-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق

تامین مسکن جزء اهداف و وظایف هر دولتی می باشد؛ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز به این امر اشاره دارد من جمله اصل ۳۱ ق.ا. که مقرر می‌دارد: «داشتن مسکن متناسب با نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، بخصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.» علاوه بر این، بند ۱۱ اصل ۴۳ این قانون مسکن را به عنوان یکی از نیازهای اساسی برشمرده است «۱- تامین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش وامکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه...».

اما آنچه امروز، در جامعه با آن روبرو هستیم و با کمی اغراق شاید بتوان گفت که مسئله تهیه و تامین مسکن تبدیل با یک معضل شده است. عوامل مختلفی را می توان در این امر دخیل دانست از جمله رشد روز افزون جمعیت در دهه های اخیر، افزایش مهاجرت ها به شهرها، تغییر فرهنگ زندگی و... که افزایش تقاضای مسکن را به دنبال داشته است. به هر حال مجموعه عوامل فوق و عواملی از این دست کمبود مسکن و افزایش قیمت آن را به دنبال داشته و در جهت رفع این مشکلات پدیده آپارتمان سازی به منصفه ظهور رسید؛ و امروزه آپارتمان نشینی بخشی جدایی ناپذیر از زندگی شهری است. امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از شیوه های معمول خرید مسکن می باشد که این امر به دو شیوه صورت می گیرد فرض اول که سازندگان و انبوه سازان مسکن آپارتمان را به طور کامل ساخته و آن را به فروش می رسانند و فرض دیگر اینکه آپارتمان را پیش فروش می کنند در واقع قبل از ساخته شدن آن را به فروش می گذارند موضوعی که امروزه اهمیت خاصی پیدا کرده است. و از جنبه های مختلف حقوقی قابل بررسی می باشد.

بی شک توصیف دقیق قرارداد پیش فروش ساختمان و تبیین ماهیت و چالش های حقوقی آن، بسیاری از ابهامات مربوط به این نوع قراردادها را برطرف نموده، آثار حقوقی آن را روشن می سازد. لذا در این نوشتار برای تحلیل درست و ارائه یک نتیجه منطقی به بررسی همه ابعاد و چالش های حقوقی مرتبط با «قراردادهای پیش فروش آپارتمان» پرداخته می شود.

۳-۱- اهداف پژوهش

۱-۳-۱- اهداف علمی

- ۱- شناسایی چالش های حقوقی قراردادهای پیش فروش آپارتمان.
- ۲- شناسایی ماهیت قرارداد پیش فروش آپارتمان در حقوق ایران.