



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد علوم و تحقیقات تهران

دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، گروه حقوق خصوصی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته حقوق خصوصی (M.A)

گرایش: خصوصی

عنوان:

ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در حقوق موضوعه ایران و اسناد بین المللی

استاد راهنما:

دکتر سید نصراله ابراهیمی

استاد مشاور:

دکتر علی زارع

نگارش:

مجید مرادی سرچقائی

تابستان ۱۳۹۸

بسم الله الرحمن الرحيم



سازمان پژوهش و فن آوری

به نام خدا

مشور اخلاق پژوهش

بیایید از خداوند بماند و اعتماد بر این که عالم حضرت خداست و بپورده نگر بر اهل انان و به مطلوب پاس داشت تمام بلند دانش پژوهش و نظر به است بجا و انگاه و استقوی فرنگ و تمدن بشری و دانشمندان و استادان و استادان علم

و صدای دانشگاه آزاد اسلامی مشهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی در نظر قرار داده و از آن عملی کنیم:

- ۱- اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از حرکت به نمان سازی حقیقت.
- ۲- اصل رعایت حقوق: التزام بر رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهشگران (انسان، حیوان و نبات) و سایر صاحبان حق.
- ۳- اصل پاکبختی: تعهد بر رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
- ۴- اصل منع حق: تعهد بر رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن به پیشبرد توسعه کشور و کلیه مزایای پژوهش.
- ۵- اصل رعایت انصاف: اجتناب از تعصب و اشتباه از حرکت به جانب دومی غیر علمی و مصلحت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۶- اصل رزق داری: تعهد بر صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کشور و کلیه افراد و نهادهای مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل احترام: تعهد بر رعایت حریم با حرمت و انجام تحقیقات و رعایت جانب تعدد و خودداری از حرکت به سمت تکلیفی.
- ۸- اصل ترویج: تعهد بر رواج دانش و ابداع نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشمندان به غیر از مولد که منع قانونی دارد.
- ۹- اصل برکت: التزام بر برکت جویی از حرکت به رتبه غیر حرفه ای در اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم پژوهش را به نماند های غیر علمی می آید.



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد علوم و تحقیقات تهران

تعهدنامه اصالت پایان نامه:

اینجناب مجید مرادی سرچقایی دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته در رشته حقوق خصوصی که در تاریخ از پایان نامه خود تحت عنوان " ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در حقوق موضوعه ایران و اسناد بین المللی " با کسب نمره و درجه دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

۱) این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجناب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست مربوطه ذکر و درج کرده ام.

۲) این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پائین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳) چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴) چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را می پذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجناب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچ گونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی:

مجید مرادی سرچقایی

تاریخ و امضاء:

تقدیم به...

با سپاس از وجود مقدس و منور

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

موهایشان سپید شد تا ما روسفید شویم...

عاشقانه سوختند تا گرمابخش وجود ما و روشنگر راه مان باشند...

وبه تمام آزاد زن و مردی که نیک می اندیشند و عقل و منطق را پیشه خود نموده و جز رضای ذات اقدس

الهی، پیشرفت و سعادت جامعه، هدف و مقصودی ندارند.

تقدیر و تشکر:

از اساتید گرامی ام جناب آقای دکتر سید نصراله ابراهیمی و جناب آقای دکتر علی زارع و همچنین آنانی که با مهیا کردن موقعیتهای برانگیزاننده به حیات و تعالی یمان پویایی فراوان بخشیدند، بسیار سپاسگزارم چرا که بدون راهنمایی و مشاوره‌های این بزرگواران تأمین این پژوهش مشکل می‌بود.

فهرست مطالب

شماره صفحه	عنوان
۲	بخش اول:
۲	کلیات پژوهش
۳	مقدمه
۴	بیان مسأله
۴	بیان اهمیت و ضرورت و هدف از تدوین پژوهش
۵	پیشینه پژوهش
۶	سؤالات پژوهش
۸	فرضیات پژوهش
۹	بخش دوم:
۹	مفهوم و ماهیت ثمن شناور و قراردادهای پیش فروش
۱۱	فصل اول- مفهوم، ماهیت و مفاهیم تبادر ارتباطی با ثمن شناور
۱۲	گفتار اول- مفهوم، ماهیت ثمن شناور
۱۴	گفتار دوم- مفاهیم تبادر ارتباطی با ثمن شناور
۱۴	مبحث اول- ثمن نامعین
۱۶	مبحث دوم- قرارداد باز
۱۷	مبحث سوم- تعدیل قرارداد
۱۷	بند اول- تعدیل قراردادی:

بند دوم - تعدیل قانونی:	۱۸
بند سوم - تعدیل قضایی:	۱۸
فصل دوم - مفهوم و ماهیت قراردادهای پیش فروش و انواع آن:	۲۰
گفتار اول - مفهوم قراردادهای پیش فروش:	۲۱
گفتار دوم - ماهیت قراردادهای پیش فروش و انواع آن:	۲۵
فصل سوم - ویژگی‌های ثمن شناور و قراردادهای پیش فروش:	۲۹
گفتار اول - ویژگی‌های ثمن شناور:	۳۰
مبحث اول - نظام حقوقی کامن - لا:	۳۱
مبحث دوم: نظام حقوقی رومی - ژرمنی:	۳۳
گفتار دوم - ویژگی‌های قراردادهای پیش فروش:	۳۴
مبحث اول - لازم:	۳۵
مبحث دوم - منجز:	۳۵
مبحث سوم - معاوضی:	۳۶
مبحث چهارم - تملیکی:	۳۶
مبحث پنجم - رضایی:	۳۷
مبحث ششم - مستمر:	۳۹
مبحث هفتم - غیرالحاقی:	۳۹
بخش سوم:	۴۰
جایگاه ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در نظام حقوق ایران	۴۰
فصل اول - ماهیت و اعتبار حقوقی درج ثمن شناور در قراردادهای پیش فروش:	۴۲

- گفتار اول- در حقوق ایران..... ۴۲
- گفتار دوم- در فقه امامیه..... ۴۳
- مبحث اول- دیدگاه مخالفین..... ۴۴
- مبحث دوم- دیدگاه موافقین..... ۴۷
- فصل دوم- انواع یا نحوه درج ثمن در قراردادهای پیش فروش..... ۴۸
- گفتار اول- تعیین ثمن براساس احدی از طرفین و یا اشخاص ثالث حقیقی یا حقوقی..... ۴۹
- گفتار دوم- تعیین ثمن بر پایه هزینه تمام شده یا نرخ روز یا عرف رقابتی..... ۵۰
- گفتار سوم- تعیین ثمن به ارزشهای معتبر یا مسکوکات با ارزش و گرانبهائ..... ۵۱
- گفتار چهارم- دوران‌دیشی با پیش‌بینی تعدیل در قرارداد..... ۵۳
- فصل سوم- آثار و تبعات درج ثمن شناور قراردادهای پیش فروش..... ۵۳
- گفتار اول- در حقوق ایران..... ۵۴
- گفتار دوم- در فقه امامیه..... ۵۵
- فصل چهارم- ضمانت اجرای درج ثمن شناور قراردادهای پیش فروش..... ۵۷
- گفتار اول- در حقوق ایران..... ۵۷
- گفتار دوم- در فقه امامیه..... ۵۸
- مبحث اول- بررسی مسأله برحسب قواعد..... ۵۹
- مبحث دوم- بررسی مسأله برحسب دلیل خاص (روایت)..... ۵۹
- بخش چهارم:..... ۶۱
- جایگاه ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در اسناد بین‌المللی..... ۶۱
- فصل اول - ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در اسناد بین‌المللی..... ۶۳

گفتار اول - کنوانسیون بیع بین المللی کالا مصوب ۱۹۸۰ میلادی (CISG)	۶۴
گفتار دوم - اصول قراردادهای تجاری بین المللی	۶۷
گفتار سوم - اصول حقوق قراردادهای اروپا	۶۸
فصل دوم - ماهیت درج ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در اسناد بین المللی	۷۰
فصل سوم - اعتبار حقوقی و ضمانت اجراهای درج ثمن شناور قرارداد های پیش فروش در اسناد بین المللی	۷۱
نتیجه گیری	۷۷
پیشنهادات	۷۸
منابع و ماخذ	۸۰
چکیده انگلیسی	۸۶

چکیده

از آنجا که یکی از قراردادهایی که مردم با آن تعامل و سروکار دارند قراردادهای پیش فروش است که به نحوی از انحاء از آپارتمان و ساختمان سازی تا خودرو را دربر می گیرد و از آنجایی که در این عقود عموماً احدی از متعاقدين معمولاً تولیدکننده یا سازنده یا همان مالک، بنا به مسائل و انتفاع تمایل دارد که ثمن را در هنگام انعقاد قرارداد تعیین نماید و به اصطلاح ثمن، شناور باشد که امروزه استفاده از چنین ثمنی در عقود پیش فروشها شیوه‌ای متداول و معمول است.

مع الوصف، در نگاه کلی، قانون موضوعه ایران و فقه امامیه برخلاف اسناد بین‌المللی، مقرر می‌دارد که میزان ثمن مقطوع و معین باید باشد و اگر این خطیر رعایت نگردد منتج به باطل شدن معامله می‌شود. از این رو، باتوجه به تعسر و مشکلات عدیده و با رعایت این مهم در قراردادها در این پژوهش با امعان نظر و مداقه و فحص در منابع و نظریات حقوقی و فقهی جهد و تلاش می‌شود که با توجه به مقتضیات ازمنه و امکانه و با توجه به عدم ثبات در قیمت‌ها در شرایط کنونی به بررسی موضوع در حقوق موضوعه ایران و فقه امامیه و نیز از مرئی و منظری به اسناد بین‌المللی پرداخته شود تا علاوه بر ارائه راه حل به تحلیل این موضوع از زوایای احصاء شده در این پژوهش که به نوعی بتوان با گسترش مراودات اقتصادی، چه در داخل و چه در نظام بین‌الملل، زمینه تسهیل، تسریع و رونق که مقدمه اشغال است را مقدمه سازی و نهایتاً تسری نماید.

کلیدواژه‌ها: ثمن شناور، قرارداد پیش فروش، حقوق موضوعه ایران، اسناد بین‌المللی، فقه امامیه

بخش اول:

کلیات پژوهش

موضوع این پژوهش، ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در حقوق موضوعه ایران و اسناد بین‌المللی است که در بدو به مفهوم و ماهیت، انواع و ویژگی‌ها در نظام‌های حقوقی کامن‌لا و رومی-ژرمنی، اعتبار ثمن شناور قراردادهای پیش فروش پرداخته می‌شود مضافاً به آثار و تبعات درج ثمن شناور در حقوق موضوعه ایران و فقه امامیه اشاره و در قسمتی به ضمانت اجرای حقوقی، صرفاً مدنی و نه کیفری یا انتظامی و انضباطی و البته با در نظر گرفتن اینکه به هر حال ثمن شناور به نحو صریح در مقررات قانونی ایران بدان اشاره نگردیده است و اعتبار آن ممکن است محل تردید و ریب قرار گیرد و این در حالی است که در عرف و اسناد بین‌المللی که به شرح و تفصیل آن خواهیم پرداخت ثمن شناور مقبولیت و مشروعیت دارد و در قراردادهای فی‌مابین متعاقدين استفاده از چنین ثمنی معمول و متداول است.

علی‌ای حال یکی از قراردادهایی که استفاده از آن به شدت رو به فزونی و گسترش است قراردادهای پیش فروش مانند آپارتمان، خودرو و غیره می‌باشد که در اینگونه معاملات قطعاً تعیین و نحوه پرداخت ثمن نقش به‌سزایی را ایفاء می‌کند. مع‌هذا در حقوق موضوعه ایران که با تأسی و متأخذ از فقه امامیه، ثمن معامله را به دو قسم معین و نامعین مقسم نموده است که فی‌الواقع حسب تصریح و اشعار مقنن در بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی و نیز بند ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی اگر ثمن در معاملات مانند پیش فروش ساختمان، بیع با قیمت کارشناسی و قراردادهای نفتی و گازی که معمولاً ثمن را معین نمی‌کنند؛ در اینجا می‌توان یک حالت تهافت بین حقوق موضوعه ایران و عرف باشد که در آتی بدان پرداخته می‌شود. در حقوق موضوعه ایران معاملات ثمن شناور باطل، اما از دیدگاه عرف صحیح تلقی می‌گردد به طور نمونه در خصوص پیش فروش اقامت و مصالح ساختمانی و یا در صنعت خودروسازی ثمن معامله به شکل مشخص تعیین نمی‌شود و البته راه‌کارهایی برای آن در آتی و یا در زمان تحویل کالا در نظر گرفته خواهد شد؛ برای مثال با توجه به طولانی بودن احداث پروژه‌های ساختمانی و نوسانات التهابی قیمت مصالح، دستمزد و سایر عوامل و به تبع آن قیمت زمین و آپارتمان، نابسامانی‌های بسیاری را به وجود می‌آورد که سازندگان به جهت گریز از عواقب خسارات هنگفت ناشی از ما نحن فیه تلاش می‌کنند با لحاظ و درج شرایط میان مشکلات مذکور و سرمایه‌گذاری تناسب و توازنی ایجاد کنند چرا که اساساً هر شخصی هدفش از انعقاد معامله جلوگیری و دفع ضرر در مقابل تحصیل منفعت و سود است لذا از این رو در قراردادها شرط می‌نمایند که ثمن پیش فروش قطعی نخواهد بود و با توجه به صعود قیمت‌ها (مصالح، دستمزد و...) تغییر

نماید و به نوعی غیر لایتغیر باشد و یا بر اساس روشی که در قرارداد مرقوم می‌گردد تعیین شود اگر بخواهیم مخلص و منتج کلام را بیان بداریم ثمن، بالفعل معلوم نیست اما قابلیت تعیین را دارد.

آخر الامر در اسناد بین‌المللی، مانند کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا مصوب ۱۹۸۰ میلادی (CISG)، اصول قراردادهای تجاری بین‌المللی و اصول حقوق قراردادهای اروپا به صراحت انجام چنین معاملاتی را صحیح می‌دانند که بعضاً به عنوان ثمن شناور (open price) مطرح می‌گردد که به تفصیل و اجمال در حد این پژوهش به ابعاد گوناگون آن پرداخته می‌شود.

بیان مسأله

در بدو پژوهش و در واقع در بخش اول به کلیات و یا مقدمات پژوهش پرداخته است که شامل چکیده، کلیدواژه‌ها، مقدمه، بیان اهمیت و هدف از تدوین پژوهش، پیشینه و نیز سؤالات و فرضیات اصلی و فرعی، ابزار و روش گردآوری اطلاعات، مشکلات و محدودیت‌ها مطرح شده است.

در بخش دوم به مفهوم، ماهیت و انواع ثمن شناور قراردادهای پیش‌فروش، انواع و ویژگی‌های آن پرداخته شده است. در بخش سوم به جایگاه ثمن شناور در قراردادهای پیش‌فروش در نظام حقوق ایران و همچنین ماهیت، اعتبار حقوقی و آخر الامر به آثار و تبعات و ضمانت اجرای حقوقی درج ثمن شناور در قراردادهای پیش‌فروش را مورد بررسی قرار داده است در بخش چهارم جایگاه و ماهیت درج ثمن شناور قراردادهای پیش‌فروش در اسناد بین‌المللی مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد و در پایان نتایج پژوهش و پیشنهادات و فهرست منابع و ماخذ مرقوم گردیده است.

بیان اهمیت و ضرورت و هدف از تدوین پژوهش

اهمیت و ضرورت انجام این پژوهش از آنجاست که در روابط طرفین، تأمین منافع مالی متعاقدین و در سطح کلان به بهبود اقتصاد کشور که خود باعث رونق کسب و کار و خارج شدن از رکود و همچنین کاهش ریسک سرمایه‌گذاری را بتواند به دنبال داشته باشد.

یا با وضع قوانین فعلی می توان به روشهای جایگزین تعیین ثمن اشاره نمود تا با درک نیازهای امروز جامعه بتوان ارائه طریق نمود و با نگاهی اجمالی به اسناد بین‌المللی به روشی دست یافت که با مجموع آن با اصول و مبانی حقوق موضوعه ایران و فقه بتوان به این نیاز پاسخ داده شود.

مضاف بر اینکه اگرچه قید ثمن شناور ممکن است منتج به ظهور اختلاف و بعضاً عدم اجرای قرارداد گردد ولی از آنجایی که ثمن شناور مزایای چشمگیری دارد، معایب آن قابل مسامحه و اغماض است.

پیشینه پژوهش

نتیجتاً و نهایتاً باید معروض شویم که در این زمینه کتب و مقاله‌های متنوعی به رشته تحریر درآمده است که در ذیل بدانها اشاره می‌گردد علی‌ای حال لازم به ذکر است کتاب یا مقاله‌ای که بخواهد تمام جنبه‌های موضوع را دربر بگیرد و در واقع ضمن اینکه جامع باشد، مانع اغیار هم نیز باشد بسیار اندک است و این موضوع دلیلی برای جدید بودن پژوهش حاضر می باشد مضافاً می‌طلبد با گذشت زمان پژوهشی جدید و بدیع از این موضوع صورت پذیرد. لازم به توضیح است کلیه منابع مرتبط با موضوع در فهرست منابع ارائه شده است.

- امینی، عیسی، ۱۳۹۴، مطالعه تطبیقی روش‌های تعیین ثمن، چ ۱، تهران، گنج و دانش.

کتاب مذکور مرقوماتی از باب روش‌های تعیین ثمن دارد که البته قابل تحلیل و بعضاً تعمیم به موضوع پژوهش است.

- شعاریان، ابراهیم، ابراهیم ترابی، ۱۳۹۱، اصول حقوق قراردادهای اروپا و حقوق ایران، چ ۲، تبریز، فروزش.

کتاب مذکور در واقع به مطالعه تطبیقی فی‌مابین حقوق موضوعه ایران و اصول حقوق قراردادهای اروپا پرداخته است که سعی ما بر این است که آن قسمت از این کتاب که به مقایسه ثمن شناور پرداخته است را حتی‌المقدور واکاوی نماییم.

- صفایی، سید حسین و [دیگران]، ۱۳۹۵، حقوق بیع بین‌المللی، چ ۶، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

کتاب مذکور در ذیل آثار قرارداد بیع به مقدار ثمن که می‌بایست به طور دقیق در قرارداد معین باشد و یا با رجوع به قرارداد قابل تعیین باشد در صورتی که ثمن در قرارداد معین نشده و ضابطه و معیاری هم برای تعیین آن مقرر نگردیده باشد در اینکه قرارداد صحیح یا باطل است مرقومات قابل قبولی دارد که بعضاً قابل تعمیم به این پژوهش است.

- داراب پور، مهراب. ۱۳۷۷. ثمن شناور، مجله تحقیقاتی حقوقی، دانشگاه شهید بهشتی، دوره ۱، شماره ۱۲۳.

در میان مقالات موجود و در ضمن نزدیک به موضوع این پژوهش می‌توان به مقاله مذکور اشاره نمود که در واقع یکی از بهترین مقاله‌های انتشاری در این تبویت می‌باشد چرا که در یک نگاه کلی و نوعاً و یا بعضاً کامل به تمامی موضوع ثمن شناور البته در حد بضاعت یک مقاله علمی - پژوهشی بدان پرداخته است

- شعاریان، ابراهیم. ۱۳۹۱. ثمن نامعین در قراردادهای پیش فروش موانع حقوقی و فقهی - راهکارها، مجله فقه و حقوق اسلامی، دوره ۳، شماره ۵.

در این مقاله آنچه مورد توجه و عنایت نویسنده قرار گرفته است و در واقع بسیار مهم نیز می‌باشد از آن جهت که به هر حال ثمن شناور به نحو صریح در مقررات قانونی ایران مورد اشاره قرار نگرفته است و اعتبار آن مورد تردید است فلذا به شیوه‌های جانشین تعیین ثمن در معاملات اشاره نموده است که البته در جای خود بعضاً قابل نقد و نقادی است.

سؤالات پژوهش

-سؤال اصلی

مفهوم، ماهیت، انواع و ویژگی‌های ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در نظام حقوق موضوعه ایران و اسناد بین‌المللی چیست و از جهت اعتبار، آثار و ضمانت اجرای حقوقی آن در این دو نظام حقوقی از چه وضعیتی برخوردار می‌باشد؟

-سوال فرعی

ثمن شناور قراردادهای پیش فروش در چه بازارهایی و یا

بیشتر متعارف و متداول می باشد؟

فرضیات پژوهش

فرضیه پژوهش سؤال اصلی:

ثمن شناور در اسناد بین‌المللی که البته در پژوهش روبرو قابل تحلیل و بحث است را می‌توان ترادف با ثمن نامعین در حقوق موضوعه ایران در نظر گرفت و نیز ثمن شناور قراردادهای پیش‌فروش دارای مفهوم و ماهیت، انواع و ویژگی‌های خاص خود می‌باشد و از جهت اعتبار، آثار و ضمانت اجرای آن اختلاف حقوقی قابل توجهی وجود دارد. نظر به اینکه علم اجمالی در تعیین ثمن ولو نامعین کفایت می‌کند و بناء عقلاء و عرف چنین معاملات را حسب دلالات عرفیه می‌پذیرند، درج ثمن شناور قراردادهای پیش‌فروش موجبات غرر در معاملات را فراهم نساخته و حکم به صحت این معاملات می‌گردد.

فرضیه پژوهش سؤال فرعی:

اگرچه ثمن شناور در اکثر بازارهای داخلی و بین‌المللی مصادیق زیادی دارد، به حدی که قراردادهای بین‌المللی فروش نفت و گاز از این نوع قراردادهای با ثمن شناور مواجه هستند، ولی در خصوص پروژه‌های ساختمانی و واحدهای پیش‌فروش ساختمانی بسیار متعارف و قابل توجه می‌باشد.

روش پژوهش

این پژوهش از روش اسنادی و میدانی استفاده خواهد شد که در روش اسنادی (کتابخانه‌ای) از ابزار فیش برداری و مراجعه به کتابخانه‌ها و در روش میدانی از طریق مصاحبه با اساتید رشته حقوق و استفتاء صورت خواهد گرفت. در ضمن روش تجزیه و تحلیل این پژوهش به صورت استدلالی که مستفاد از یافته‌های حقوقی می‌باشد و با استفاده از نظریات و دیدگاه‌های موجود به بررسی موضوع پژوهش پرداخته شده است.

مشکلات و محدودیت های پژوهش

اگر بخواهیم مشکلات و محدودیت‌ها را احصاء کنیم می‌توان به موارد زیر اهتمام داشت: عدم چاپ جدید برخی از کتب، محدودیت در اخذ کتاب در برخی از کتابخانه‌ها، فقدان مطالب جامع و مانع درباره موضوع پژوهش، نبود وقت کافی اساتید برای مصاحبه با محقق.

بخش دوم:

مفهوم و ماهیت ثمن شناور و قراردادهای پیش فروش

در این بخش از پژوهش بدواً به مفهوم ثمن شناور پرداخته می‌شود که در واقع نظریات نویسندگان در مورد ثمن شناور را بیان و در آخر به نظر برگزیده اشاره می‌شود چرا که اساساً ورود به این پژوهش با شناخت مفهوم و ماهیت ثمن شناور و قرارداد پیش‌فروش آغاز می‌گردد.

مضافاً از آنجاکه برخی از مفاهیم که تبادل ارتباطی دارند با موضوع مباحث عنه پژوهش لازم است به منظور عدم خلط موضوع به آنها پرداخته شود.

آخر الامر هر چند اجمال اما مفید به ویژگی‌های ثمن شناور در نظام حقوقی کامن لا و نیز نظام حقوقی رومی- ژرمنی و همچنین قراردادهای پیش‌فروش بیان می‌شود؛ علی‌ای حال در ابتدا به ساکن و قبل از ورود به فصل باید معروض گردیم که فی الواقع در معنای لغوی ثمن ترادف بهاء است و در معنای اصطلاحی^۱ عبارت است از آن چه که مشتری آن را به ازای دریافت مبیع به بایع تحویل می‌دهد و مالک مبیع می‌گردد (مسجد سرایی، ۱۳۹۳، ۲۰۸).

^۱ العوض الذی یؤخذ علی التراضی فی مقابله البیع، عینا کان او سلعه