

حقوق مدنی ۶

عقود معین

بیع، اجاره، عاریه

تألیف:

دکتر رسول ملکوتی

استادیار دانشگاه آزاد اسلام - واحد پردیس



مجمع علمی و فرهنگی مجد

سرشناسه	ملکوتی، رسول،
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	عقود معین: بیع، اجاره، عاریه/ تالیف رسول ملکوتی.
مشخصات نشر	تهران: مجد، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۳۷۹ ص.
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
یادداشت	بالای عنوان: حقوق مدنی عر رده بندی دیویی ۳۴۶/۵۵۰۲
عنوان دیگر	عقود مدنی عر شماره کتابشناسی ملی ۵۴۸۷۸۱۷
موضوع	عقود و ایقاعات (فقه) -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)
موضوع	(Contracts (Islamic law) -- Iran -- Study and teaching (Hiegher
موضوع	معاملات (فقه) -- راهنمای آموزشی (عالی)
موضوع	(Transactions (Islamic law) -- Study and teaching (Higher
موضوع	اجاره (فقه) -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)
موضوع	(Iran -- Study and teaching (Higher -- Rent (Islamic law)
موضوع	عاریه (فقه) -- راهنمای آموزشی (عالی)
موضوع	(Loans for use (Islamic law) -- Study and teaching (Higher
موضوع	حقوق مدنی (فقه) -- ایران -- راهنمای آموزشی (عالی)
موضوع	(Civil rights (Islamic law) -- Iran -- Study and teaching (Higher
هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب، بدون اجازه پدیدآورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است. موارد تخلف را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.	

حقوق مدنی ۶

عقود معین (بیع، اجاره، عاریه)

تألیف: دکتر رسول ملکوتی

انتشارات مجد

چاپ اول: ۱۳۹۷ قیمت: ۴۶۰۰۰ تومان تعداد: ۵۰۰ نسخه

حق چاپ محفوظ و منحصراً «مجد» است

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۳-۹۹۵-۲

ISBN: 978-600-193-995-2

دفتر مرکزی مجد:

تهران، میدان انقلاب، تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۷

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۱۲۰۷۸ - ۶۶۹۶۳۳۸۶

فروشگاه مرکزی: تقاطع خیابان منیری جاوید و شهدای ژاندارمری، پلاک ۵۹

تلفن: ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۸۶۸۷۴

www.majdlaw.com

E-mail: info@majdlaw.com

کانال رسمی انتشارات مجد در تلگرام: @majdlaw

فهرست مطالب

۱۳.....	مقدمه
۱۵.....	فصل اول: بیع
۱۵.....	مبحث اول: عمومات
۱۵.....	۱- عقود معین
۱۶.....	۲- منشاء قواعد اختصاصی
۱۸.....	۳- راد تشخیص قواعد اختصاصی قانونی امری از تکمیلی امری
۱۹.....	مبحث دوم: عقد بیع
۱۹.....	۱- مفهوم عقد بیع
۲۱.....	۲- خصوصیات عقد بیع
۲۲.....	۳- پاسخ به یک افتاد
۲۴.....	۴- حق و منفعت در عنوان بیع
۲۷.....	مبحث سوم: معاوضه و ارتباط آن با بیع
۲۷.....	۱- شباهت معاوضه با بیع
۲۷.....	۲- تفاوت معاوضه با بیع
۲۸.....	۳- تشخیص معاوضه از بیع
۲۸.....	مبحث چهارم: انعقاد بیع
۲۹.....	۱- قصد و رضای طرفین
۳۰.....	۲- اهلیت طرفین
۳۴.....	مبحث پنجم: موضوع معامله
۳۵.....	مبحث ششم: شرایط مبیع
۳۵.....	۱- مالیت داشتن
۳۶.....	۲- داشتن منفعت عقلایی مشروع
۳۶.....	۳- معلوم بودن
۳۷.....	مبحث هفتم: طرق معلوم کردن مبیع
۳۷.....	۱- عین کلی فی الذمه
۳۸.....	۲- عین معین
۳۹.....	۳- ضمانت اجرای تعارض جنس مبیع در صورت وقوع بیع بر مبنای توصیف
۴۱.....	۴- ضمانت اجرای فقدان وصف
۴۲.....	۵- مشاهده نمونه
۴۳.....	۶- عین کلی در معین

- ۴۵..... ۷- معلوم بودن مبیع حق یا منفعت
- ۴۶..... مبحث هشتم: معین بودن مبیع
- ۴۶..... ۱- مبیع کلی فی الذمه
- ۴۷..... ۲- مبیع معین
- ۴۷..... ۳- مبیع کلی در معین
- ۴۸..... ۴- مبیع حق یا منفعت
- ۴۸..... مبحث نهم: موجود بودن مبیع
- ۴۹..... ۱- مبیع عین کلی فی الذمه
- ۴۹..... ۲- مبیع عین معین
- ۴۹..... ۳- مبیع کلی در معین
- ۵۰..... ۱- مبیع حق یا منفعت
- ۵۱..... مبحث دهم: مقدار بودن تسلیم
- ۵۱..... ۱- حالت غیرمقدر بودن تسلیم
- ۵۴..... ۲- ملاک غیرمقدر بردن تسلیم
- ۵۵..... ۳- زمان غیرمقدر بودن تسلیم
- ۵۶..... مبحث یازدهم: طلق بودن مبیع
- ۵۶..... ۱- عامل قراردادی
- ۵۷..... ۲- عامل قانونی
- مبحث دوازدهم: تخطی از وصف و مقدار مبیع در مقایسه مواد ۳۵۵، ۳۸۴ و ۳۸۵ قانون مدنی
- ۵۸.....
- ۶۰..... مبحث سیزدهم: شیوهی تعیین اوصاف مبیع و ضمانت اجرای آن
- ۶۱..... ۱- ذکر به صورت صفت موصوف
- ۶۱..... ۲- ذکر به صورت شرط
- ۶۱..... مبحث چهاردهم: بررسی تعارض مواد ۳۸۴ و ۳۸۵ با ماده ۳۵۵ ق.م.د
- ۶۶..... مبحث پانزدهم: خصوصیات ثمن
- ۶۶..... ۱- داشتن مالیت
- ۶۷..... ۲- قدرت بر تسلیم
- ۶۷..... ۳- مقایسه دو مفهوم مقدور التسلیم بودن و توان اجرای تعهد
- ۶۹..... ۴- مملوک بودن
- ۷۴..... ۵- معلوم بودن ثمن
- ۷۴..... مبحث شانزدهم: توابع مبیع
- ۷۵..... ۱- ملاک شناسایی توابع مبیع
- ۷۷..... ۲- تفاوت میان جزء و توابع مبیع

۷۷.....	۳- امکان استثناء توابع
۷۹.....	مبحث هفدهم: آثار بیع
۷۹.....	۱- آثار بیع باطل
۸۱.....	۲- آثار بیع صحیح
۸۲.....	مبحث هجدهم: انتقال مالکیت
۸۲.....	مبحث نوزدهم: انتقال مالکیت در اشکال مختلف بیع
۸۲.....	۱- بیع مطلق
۸۲.....	۲- بیع مشروط
۸۳.....	۳- بیع موجل
۸۳.....	۴- بیع ساق
۸۴.....	۵- بی کالی به کالی
۸۵.....	۶- بیع دین دین
۸۹.....	۷- پیش فروش آرتمان
۹۰.....	۸- بیع خیار
۹۱.....	۹- بیع معلق
۹۱.....	مبحث بیستم: زمان انتقال مالکیت، در انواع مختلف بیع
۹۱.....	۱- انتقال مالکیت در بیع عین
۹۴.....	۲- انتقال مالکیت در بیع کلی در معین
۹۶.....	۳- اثر حقوقی
۹۷.....	۴- حدود تعیین مصداق مال کلی در معین
۹۸.....	۵- انتقال مالکیت در بیع کلی فی الذمه
۹۹.....	۶- حدود تعیین مصداق بیع از نوع کلی فی الذمه
۹۹.....	مبحث بیست و یکم: مالکیت بایع بر ثمن
۱۰۱.....	مبحث بیست و دوم: ضمان درک
۱۰۲.....	۱- مفهوم ضمان درک
۱۰۳.....	۲- مبنای ضمان درک
۱۰۳.....	۳- قلمرو ضمان درک
۱۰۴.....	۴- ضمانت اجرای ضمان درک
۱۰۷.....	۵- ضمانت اجرای ضمان به طور کلی
۱۱۰.....	۶- مفهوم و نوع ضمان در ماده ۳۹۰ قانون مدنی
۱۱۵.....	۷- شرایط تحقق ضمان درک
۱۱۸.....	۸- ضمانت اجرای بطلان بیع و ضمان درک نسبت به گیرنده مال
۱۲۲.....	۹- مصادیق غرامات

- ۱۰- گزارش پرونده منجر به رای وحدت رویه ۱۲۵
- ۱۱- انتقاد از رای وحدت رویه ۱۳۰
- ۱۲- گزارش نشست بررسی فقهی حقوقی ضمان درک بایع در برابر مشتری بر اساس رای وحدت رویه ۱۳۱
- ۱۳- تحلیل مطالبه‌ی همزمان خسارت ناشی از تورم و کاهش ارزش پول ۱۳۷
- ۱۴- معیار سنجش ارزش امروزی ثمن ۱۳۹
- ۱۵- مقایسه میان سه اصطلاح ضمان درک، ضمان قهری و ضمان معاوضی ۱۴۱
- ۱۶- رابطه‌ی ضمان قهری و ضمان معاوضی ۱۴۲
- ۱۷- رابطه‌ی میان ضمان قهری و ضمان معاوضی ۱۴۶
- ۱۸- اثر حقوقی تفکیک ضمان درک از ضمان قهری ۱۴۶
- ۱۹- ارتباط میان ضمان درک و ضمان معاوضی ۱۵۱
- مبحث بیست و سوم: تسلیم مبیع ۱۵۴
- ۱- ماهیت تسلیم ۱۵۴
- ۲- شروط تحت تسلیم ۱۵۶
- ۳- مصادیق عدم تحقق انشعاع ۱۵۸
- ۴- تسلیم ناقص و تسلیم کامل ۱۶۰
- ۵- مکان تسلیم ۱۶۰
- ۶- مخارج تسلیم ۱۶۳
- ۷- زمان تسلیم ۱۶۴
- ۸- تسلیم ۱۶۵
- ۹- آثار تسلیم ۱۶۷
- ۱۰- مفهوم ضمان معاوضی ۱۶۷
- ۱۱- شرایط تحقق ضمان معاوضی ۱۶۸
- ۱۲- آثار انتقال ضمان معاوضی ۱۷۱
- ۱۳- مبنای ضمان معاوضی ۱۷۱
- ۱۴- اتلاف مبیع قبل از قبض ۱۷۳
- ۱۵- تلف بعض مبیع ۱۷۶
- ۱۶- نقص مبیع قبل از قبض ۱۷۹
- ۱۷- ارتباط ماده ۳۸۸ با خیار عیب ۱۸۰
- ۱۸- شرایط فسخ در مبیع منقوص ۱۸۱
- ۱۹- تلف منافع مبیع ۱۸۲
- ۲۰- حق حبس ۱۸۴
- ۲۱- شرایط حق حبس ۱۸۴

۱۸۷.....	۲۲- مبنای حق حبس
۱۸۸.....	۲۳- آثار حق حبس
۱۸۹.....	۲۴- تقسیط ثمن
۱۹۰.....	مبحث بیست و چهارم: ضمانت اجرای تسلیم
۱۹۰.....	۱- عدم قدرت تسلیم دائمی بعد از عقد
۱۹۳.....	۲- عدم قدرت تسلیم موقتی بعد از عقد
۱۹۴.....	مبحث بیست و پنجم: تادیه ثمن
۱۹۴.....	۱- ضمانت اجرای تادیه ثمن
۱۹۵.....	۲- خيار نهلیس
۱۹۹.....	۳- خيار تأخیر ثمن
۲۰۵.....	مبحث بیست و چهارم: بیع شرط
۲۰۶.....	۱- مفهوم و ماهیت بیع شرط
۲۰۸.....	۲- معامله با حق استرداد
۲۰۹.....	۳- ماهیت معامله با حق استرداد
۲۱۱.....	۴- ارتباط معامله با حق استرداد و بیع شرط
۲۱۳.....	۵- تفاوت معامله با حق استرداد و بیع شرط
۲۱۵.....	فصل دوم: اجاره
۲۱۵.....	مبحث اول: مفاهیم، اوصاف و شرایط
۲۱۶.....	۱- مفهوم اجاره
۲۱۸.....	۲- تفاوت اجاره و بیع
۲۱۸.....	۳- اوصاف عقد اجاره
۲۲۰.....	۴- ارکان عقد اجاره و شرایط آن
۲۲۷.....	۵- معین یا معلوم بودن منفعت مورد اجاره
۲۳۱.....	۶- مال الاجاره
۲۳۱.....	مبحث دوم: حقوق و تکالیف موجر در عقد اجاره
۲۳۲.....	۱- استحقاق مال الاجاره
۲۳۲.....	۲- تسلیم عین مستاجره
۲۳۶.....	۳- عدم تغییر عین مستاجره
۲۳۸.....	۴- رفع عیب از عین مستاجره
۲۴۱.....	۵- پرداخت مخارج امکان انتفاع از عین
۲۴۲.....	مبحث سوم: حقوق و تکالیف مستاجر در عقد اجاره
۲۴۲.....	۱- پرداخت مال الاجاره

۲۴۲	۲- موعده پرداخت اجاره
۲۴۴	۳- اجرت المثل عین مستاجره
۲۴۵	۴- استرداد عین مستاجره
۲۴۷	۵- عدم تعدی و تفريط
۲۵۳	۶- عدم تغییر جهت استفاده
۲۵۵	۷- ضمانت اجرای تغییر منفعت موضوع عقد اجاره
۲۶۰	۸- پرداخت هزینه‌های کمال انتفاع
۲۶۱	۹- عدم تغییر در عین مستاجره
۲۶۴	مبحث چهارم: طرق تعیین مدت در قرارداد اجاره
۲۶۴	۱- تعیین زمان
۲۶۵	۲- تعیین مسافت یا مقصد
۲۶۶	۳- تعیین کار و معیشت
۲۶۷	مبحث پنجم: اثر دل عقد اجاره
۲۶۷	۱- بطلان
۲۶۸	۲- اسباب خاص بطلان اجاره
۲۷۶	۳- ابطال عین مستاجره
۲۷۸	۴- تفاوت میان تلف و خروج عین از ابلت انتفاع
۲۷۹	۵- تعارض میان دو مفهوم انفساخ و بطلان آن در صورت تلف عین
۲۸۱	۶- فسخ
۲۸۲	۷- خيار عیب
۲۸۴	۸- شقوق حدوث خيار عیب و ضمانت اجرای آن
۲۸۹	۹- احکام کلی خيار عیب در عقد اجاره
۲۹۱	۱۰- مزاحمت شخص ثالث در عین مستاجره
۲۹۲	۱۱- مفهوم مزاحمت
۲۹۳	۱۲- ضمانت اجرای مزاحمت
۲۹۵	۱۳- خيار تخلف از شرط
۲۹۷	۱۴- خيار تبعض صفقة
۲۹۹	۱۵- انقضاء مدت
۳۰۲	مبحث ششم: انتقال عقد یا منافع توسط مستاجر
۳۰۳	۱- انتقال عقد اجاره
۳۰۴	۳- اثر حقوقی انتقال عقد
۳۰۵	۴- انتقال منافع عین مستاجره
۳۰۷	مبحث هفتم: اجاره حیوان

۳۰۷.....	۱- تفاوت اجاره حیوان و اشیاء.....
۳۰۸.....	۲- تعیین راکب یا محمول.....
۳۰۹.....	۳- تعیین حیوان به عنوان عین مستاجر.....
۳۱۰.....	۴- اجاره خودرو.....
۳۱۰.....	مبحث هشتم: اجاره اشخاص.....
۳۱۱.....	۱- تعیین مدت در اجاره اشخاص.....
۳۱۲.....	۲- اقسام اجاره اشخاص.....
۳۱۵.....	۳- تفاوت متصدی حمل و نقل و کارگر.....
۳۱۶.....	۴- متصدی حمل و نقل مدنی و تجاری.....
۳۱۷.....	۵- آثار حقوقی حمل و نقل مدنی و تجاری.....
۳۱۸.....	مبحث نهم: سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۱۸.....	۱- مفهوم حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۱۹.....	۲- موارد تعلق حق کسب یا پیشه.....
۳۲۰.....	۳- رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸.....
۳۲۴.....	۴- ذکر چند نکته در خصوص ماده واحده مصوب ۱۳۶۵.....
۳۲۵.....	۵- مبنای تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۲۶.....	۶- حقوق مستاجر دارای حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۲۸.....	۷- حقوق منتقل الیه حق کسب یا پیشه به عنوان مستاجر جدید.....
۳۲۹.....	۸- ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۳۰.....	۹- حق کسب یا پیشه در طبابت و وکالت.....
۳۳۰.....	۱۰- رأی وحدت رویه شماره ۵۷۶.....
۳۳۳.....	۱۱- نحوه‌ی ارزیابی حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۳۴.....	۱۲- موارد سقوط حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۳۳۸.....	مبحث دهم: سرقتی.....
۳۳۹.....	۱- موارد شمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶.....
۳۴۰.....	۲- مفهوم سرقتی.....
۳۴۱.....	۳- انواع سرقتی.....
۳۴۲.....	۳- دریافت مبلغ به عنوان سرقتی.....
۳۴۴.....	۴- ماهیت حق سرقتی.....
۳۴۴.....	۵- نحوه‌ی ارزیابی حق سرقتی.....
۳۴۶.....	۶- مقایسه حق کسب یا پیشه با حق سرقتی.....

۳۴۹	فصل سوم: عاریه
۳۴۹	مبحث اول: مفهوم و اوصاف عقد عاریه
۳۴۹	۱- مفهوم عاریه
۳۵۰	۲- اوصاف عاریه
۳۵۳	۳- جوهر عاریه
۳۵۴	مبحث دوم: ارکان عقد عاریه
۳۵۴	۱- معیر
۳۵۵	۲- مستعیر
۳۵۷	مبحث سوم: مال موضوع عاریه
۳۵۷	۱- عین باشد
۳۵۸	۲- عین معین باشد
۳۵۹	۳- میرم برقی باشد
۳۶۰	۴- مشروعیت و منافع صرف منفعت
۳۶۱	مبحث چهارم: تکالیف معیر و مستعیر
۳۶۱	۱- حقوق و تکالیف معیر
۳۶۳	۲- حقوق و تکالیف مستعیر
۳۶۶	مبحث پنجم: ضمان مستعیر
۳۶۶	۱- ضمان مستعیر در زمان عقد
۳۷۰	۲- ضمان مستعیر بعد از انحلال عقد
۳۷۴	مبحث ششم: تفاوت عاریه با انتفاع و اجاره
۳۷۴	۱- تفاوت عاریه با عقد انتفاع
۳۷۶	۲- تفاوت عاریه با اجاره
۳۷۷	منابع

مقدمه

در دانشکده‌های حقوق مرسوم است که دانشجویان در حقوق مدنی ۱ و ۲ به ترتیب با مفهوم شخص و مال، انواع و آثار آن آشنا می‌شوند و سپس در حقوق مدنی ۳ مفهوم عقد که نقطه‌ی ارتباط میان اموال و اشخاص است را مورد مطالعه قرار می‌دهند. حقوق مدنی ۳ قواعد کلی مربوط به قراردادهای و عقود اعم از معین و غیرمعین را تبیین می‌کند. مسلم است که از نظر قانون مدنی عقود از نظر سابقه یا فقدان تسمیه از جانب قانون، تقسیم به دو دسته‌ی عقود معین و غیرمعین می‌شوند. اگر چه عقود غیرمعین به جهت ترسیم کامل از سوی ارباب متعاقدین و عدم وجود چارچوب قبلی، فاقد قواعد اختصاصی از پیش تعیین شده‌اند و این وضع صرفاً از جانب طرفین تعیین می‌گردد، اما عقود معین چون از قبل قالب مشخصی هستند، احکام و آثار اختصاصی و از پیش تعیین شده‌ای دارند که از جانب قانون مدنی در ابواب مختلف از مواد ۳۳۸ به بعد با طبعه‌ی بیع، موضوع حکم قرار گرفته‌اند. موضوع حقوق مدنی ۲ و ۲ از سابقه در ساختار نظام آموزشی دانشکده‌های حقوق، بررسی احکام و آثار عقود معین می‌باشد. از میان عقود مزبور، عقد بیع از مهم‌ترین مصادیق است هم از جهت کثرت ابتلا و هم از این جهت که عقد بیع در کتب فقها محلی برای بیان قواعد عمومی باب معاملات بوده و فقیهان از دیدن این قواعد عام حاکم بر معاملات را که اکنون به عنوان قواعد عمومی قراردادهای و موضوع مدنی ۳ شناخته می‌شود، در باب بیع تبیین نموده‌اند. کتاب پیش رو در ادامه چاپ حقوق مدنی ۱ تا ۴ از حقیر، سیری است در قواعد اختصاصی سه عقد معین بیع، اجاره و عاریه که فراخور فهم نگارنده و جهت استفاده از دانشجویان در سه فصل مستقل و هر فصل شامل بر مباحث متعدد به رشته‌ی تحریر درآمده است. امید که جالب نظر اهل علم و مفید برای دانشجویان باشد. لازم است از جناب آقای دکتر سیدعباس حسینی نیک و همکاران ایشان به خاطر چاپ این اثر و آثار قبلی حق شناسی نمایم.

رسول ملکوتی^۱