

# بیع و اجاره

در پرتو دکترین حقوقی ایران

تألیف:

دکتر سیام مرتضی نعیمی

استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد بندرانزلی



مجمع علمی و فرهنگی مجد

|                               |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه                       | : نعیمی، سیدمرتضی،                                                                                                                                                       |
| عنوان و نام پدیدآور           | : بیع و اجاره در پرتو دکتربین حقوقی ایران / تالیف سیدمرتضی نعیمی.                                                                                                        |
| مشخصات نشر                    | : تهران: مجد، ۱۴۰۰.                                                                                                                                                      |
| مشخصات ظاهری                  | : ۲۵۷ ص.                                                                                                                                                                 |
| شابک                          | : ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۵-۷۸۸-۰                                                                                                                                                      |
| وضعیت فهرست نویسی             | : فیبا                                                                                                                                                                   |
| یادداشت                       | : کتابنامه: ص. ۳۴۹ - ۲۵۷.                                                                                                                                                |
| موضوع                         | : معاملات (فقه)<br>(Transactions Islamic law*)<br>اجاره (فقه) -- ایران<br>Iran -- Rent (Islamic law)<br>عقود و ایقاعات (فقه) -- ایران<br>Contracts (Islamic law) -- Iran |
| رده بندی کنگره                | : BP۱۹۰/۱                                                                                                                                                                |
| رده بندی دیویی                | : ۲۹۷/۳۷۲                                                                                                                                                                |
| شماره کتابشناسی ملی           | : ۸۷۶۹۳۵۹                                                                                                                                                                |
| اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا |                                                                                                                                                                          |

هرگونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب بدون اجازه پدیدآورنده یا ناشر، خلاف قانون، شرع و اخلاق است.

مهر و امضای ناشر را به دفتر مرکزی «مجد» گزارش فرمایید.

دفتر مرکزی مجد:

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

تلفن و دورنگار: ۶۶۴۹۵۰۳۴ - ۶۶۴۱۲۰۷۸ - ۶۶۹۶۳۳۸۶

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

تلفن: ۶۶۴۰۹۴۲۲ - ۶۶۴۸۶۸۷۴

E- mail: info@majdpub.ir [www.majdpub.ir](http://www.majdpub.ir)

صفحه رسمی انتشارات مجد در اینستاگرام: [majdlaw](https://www.instagram.com/majdlaw)

کانال رسمی انتشارات مجد در تلگرام: @majdlaw

## بیع و اجاره در پرتو دکتربین حقوقی ایران

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| تألیف:    | دکتر سید مرتضی نعیمی                                   |
| ناشر:     | انتشارات مجد                                           |
| چاپ نخست: | ۱۴۰۱                                                   |
| تعداد:    | ۵۰۰ نسخه                                               |
| شابک:     | ISBN: 978 - 622- 225- 788- 0 ۹۷۸ - ۶۲۲ - ۲۲۵ - ۷۸۸ - ۰ |

حق چاپ محفوظ و منحصر «مجد» است.

## فهرست مطالب

|    |                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------|
| ۱۳ | .....مقدمه                                                   |
| ۱۵ | .....فصل اول: عقد بیع                                        |
| ۱۵ | .....مبحث اول: تعریف بیع و اوصاف آن                          |
| ۱۶ | .....بند اول: تعریف عقد بیع                                  |
| ۱۶ | .....بند دوم: اوصاف عقد بیع                                  |
| ۱۶ | .....الف- تملیکی بودن بیع                                    |
| ۱۷ | .....نکته: تعارض مواد ۳۳۸ و ۱۸۳ قانون مدنی                   |
| ۱۹ | .....ب- عین بودن مبیع                                        |
| ۱۹ | .....نکته ۱: انواع عین                                       |
| ۲۲ | .....نکته ۲: مقایسه بیع مال مثلی و قیمی                      |
| ۲۳ | .....نکته ۳: تفاوت مبیع کلی درمعین و مبیع مشاع               |
| ۲۴ | .....نکته ۴: تملیکی یا عینی بودن بیع کلی فی‌الذمه            |
| ۲۶ | .....نکته ۵: وضعیت بیع حق                                    |
| ۲۸ | .....نکته ۶: بیع عین مسلوب‌المنفعه                           |
| ۲۸ | .....ج- معوض و مغایبی بودن بیع                               |
| ۲۹ | .....نکته ۱: آثار معاوضی و مغایبی بودن عقد بیع               |
| ۳۰ | .....نکته ۲: مقتضای ذات بودن وجود عوض در عقد بیع و آثار آن   |
| ۳۲ | .....د- لازم بودن عقد بیع                                    |
| ۳۲ | .....ه- رضایی بودن عقد بیع                                   |
| ۳۲ | .....نکته ۱: بیع‌های تشریفاتی و عینی                         |
| ۳۳ | .....نکته ۲: تشریفاتی یا رضایی بودن بیع مال غیرمنقول ثبت‌شده |
| ۳۷ | .....نکته ۳: قولنامه و ماهیت حقوقی آن                        |
| ۳۹ | .....نکته ۴: وضعیت معامله معارض با قولنامه                   |
| ۴۱ | .....و- معین بودن عقد بیع                                    |
| ۴۱ | .....مبحث دوم: شرایط انعقاد عقد بیع                          |
| ۴۱ | .....بند اول: اراده (قصد و رضا)                              |
| ۴۲ | .....نکته ۱: وضعیت بیع مکره                                  |
| ۴۲ | .....نکته ۲: اصل آزادی قراردادهای محدودیت‌های آن در عقد بیع  |
| ۴۳ | .....بند دوم: اهلیت و اختیار تصرف                            |

- نکته ۱: وضعیت معامله نایب..... ۴۵
- نکته ۲: وضعیت بیع فضولی..... ۴۵
- نکته ۳: بیع مال موقوفه..... ۴۵
- نکته ۴: وضعیت فروش مال مرهونه..... ۴۵
- بند سوم: شرایط مربوط به موضوع عقد بیع..... ۴۸
- الف- اوصاف مبیع..... ۴۸
- الف- ۱- لزوم وجود مبیع هنگام عقد..... ۴۸
- نکته: وضعیت قرارداد پیش فروش آپارتمان در قانون مدنی..... ۴۹
- الف- ۲- مالیت داشتن مبیع..... ۵۱
- نکته: عرفی و نسبی بودن مالیت..... ۵۱
- الف- ۳- قابل خرید و فروش بودن مبیع..... ۵۲
- الف- ۴- معین بودن مبیع..... ۵۳
- نکته ۱: مفهوم غرری بودن معامله..... ۵۴
- نکته ۲: چگونگی تعیین مبیع..... ۵۵
- نکته ۳: بررسی شرط معین بودن مبیع در برخی از بیعهای عرفی..... ۵۵
- الف- ۵- معلوم بودن مبیع..... ۵۶
- نکته ۱: معیارهای معلوم بودن مبیع..... ۵۷
- نکته ۲: تعیین مقدار، جنس و وصف مبیع و ضمانت اجرای عدم تعیین آنها..... ۵۷
- نکته ۳: روشهای معلوم کردن مبیع..... ۶۰
- نکته ۴: ضمانت اجرای عدم تطابق مبیع با نمونه، مبیع مشاهده شده یا مبیع توصیف شده..... ۶۱
- نکته ۵: عدم تطابق مقدار مبیع با مقدار تعیین شده در معامله..... ۶۴
- نکته ۶: امکان تعیین مقدار به صورت شرط ضمن عقد در صورت تردید در مقدار دقیق مبیع..... ۷۱
- نکته ۷: ضمانت اجرای عدم تطابق مقدار مبیع با مقدار شرط شده در معامله..... ۷۲
- نکته ۸: لزوم جبران خسارت مشتری توسط بایع در صورت اعمال خیار بر اساس مواد ۳۸۴ و ۳۸۵..... ۷۶
- نکته ۹: مسئله معلوم نبودن مبیع در برخی از بیعهای عرفی..... ۷۷
- نکته ۱۰: مجهول ماندن توابع مبیع..... ۷۸
- الف- ۶- مقدورالتسلیم بودن مبیع..... ۷۸
- نکته ۱: لزوم علم طرفین به مقدورالتسلیم بودن مبیع..... ۷۹
- نکته ۲: تأثیر وجود خطر در امکان تسلیم..... ۷۹
- نکته ۳: قدرت بر تسلیم مبیع یا مقدورالتسلیم بودن مبیع؟..... ۸۰

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| نکته ۴: لزوم قدرت بر تسلیم در زمان اجرای عقد.....                         | ۸۰  |
| نکته ۵: قدرت بر تسلیم بخشی از مبیع.....                                   | ۸۱  |
| نکته ۶: مسئله قدرت بر تسلیم مورد معامله در مبیع مشاع.....                 | ۸۱  |
| ب- توابع مبیع.....                                                        | ۸۲  |
| ج- اوصاف ثمن.....                                                         | ۸۵  |
| نکته ۱: لزوم معلوم و معین بودن ثمن.....                                   | ۸۶  |
| نکته ۲: ناتوانی خریدار در پرداخت ثمن حین عقد و پس از عقد.....             | ۸۷  |
| بند چهارم: مشروعیت جهت معامله.....                                        | ۸۷  |
| مبحث سوم: آثار عقد بیع.....                                               | ۸۸  |
| بند اول: انتقال مالکیت مبیع و ثمن.....                                    | ۸۸  |
| نکته ۱: زمان انتقال مالکیت در مبیع عین معین.....                          | ۸۹  |
| نکته ۲: زمان انتقال مالکیت در مبیع کلی فی‌الذمه و کلیدرمعین.....          | ۸۹  |
| نکته ۳: عدم تأثیر خيار فسخ و تعیین اجل در انتقال مالکیت.....              | ۹۰  |
| نکته ۴: زمان انتقال مالکیت در بیع خیاری و بیع صرف.....                    | ۹۲  |
| نکته ۵: بی‌اثر بودن بیع فاسد در تملک.....                                 | ۹۳  |
| نکته ۶: امکان توافق در عقوبت یا تأخیر زمان انتقال مالکیت از وقوع بیع..... | ۹۴  |
| بند دوم: الزام به تسلیم مبیع.....                                         | ۹۶  |
| نکته ۱: مفهوم تسلیم و قبض مبیع.....                                       | ۹۷  |
| نکته ۲: روش یا روش‌های تسلیم مبیع.....                                    | ۹۸  |
| نکته ۳: عدم لزوم اذن بایع در قبض مبیع توسط مشتری.....                     | ۹۹  |
| نکته ۴: محل تسلیم مبیع.....                                               | ۱۰۰ |
| نکته ۵: مخارج تسلیم مبیع.....                                             | ۱۰۱ |
| نکته ۶: ضمانت اجرای عدم تسلیم مبیع.....                                   | ۱۰۱ |
| ۶-۱- حق حبس.....                                                          | ۱۰۱ |
| ۶-۲- اجبار بایع به تسلیم مبیع و مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد.....     | ۱۰۴ |
| ۶-۳- فسخ معامله و مطالبه خسارت عدم انجام تعهد.....                        | ۱۰۴ |
| نکته ۷: وضعیت بد فروشنده در فاصله میان وقوع عقد و تسلیم مبیع.....         | ۱۰۵ |
| نکته ۸: قاعده تلف مبیع پیش از قبض.....                                    | ۱۰۵ |
| ۸-۱- شرایط اعمال قاعده.....                                               | ۱۰۷ |
| ۸-۲- مطابق یا خلاف قاعده بودن ماده ۳۸۷.....                               | ۱۱۰ |
| ۸-۳- حکم نقص مبیع قبل از قبض.....                                         | ۱۱۳ |
| ۸-۴- تلف زیناتات مبیع.....                                                | ۱۱۴ |
| ۸-۵- وضعیت شرط خلاف ضمان معاوضی در عقد بیع.....                           | ۱۱۴ |

- بند سوم: تسلیم ثمن (تأدیه ثمن)..... ۱۱۵
- نکته ۱: موعد تسلیم ثمن ..... ۱۱۵
- نکته ۲: محل تأدیه ثمن ..... ۱۱۵
- نکته ۳: مخارج تأدیه ثمن ..... ۱۱۵
- نکته ۴: ضمانت اجرای عدم تأدیه ثمن ..... ۱۱۵
- نکته ۵: خيار تأخير ثمن ..... ۱۱۸
- نکته ۶: تأثير تفليس خريدار در تأدیه و عقد بيع ..... ۱۲۰
- نکته ۷: شرط دادن ضامن يا رهن برای ثمن ..... ۱۲۳
- نکته ۸: تلف ثمن قبل از قبض ..... ۱۲۴
- بند چهارم: ضمان درک ..... ۱۲۴
- نکته ۱: شرط دادن ضامن برای درک مبيع ..... ۱۲۶
- نکته ۲: مبنای ضمان درک ..... ۱۲۸
- نکته ۳: محدوده و قلمرو ضمان درک ..... ۱۲۹
- نکته ۴: شرط عدم ضمان درک و يا کاهش ضمان ..... ۱۳۰
- مبحث چهارم: بررسی برخی از انواع عقد بيع ..... ۱۳۱
- بند اول: بيع نقد، سلم، نسيه و کالی به کالی ..... ۱۳۲
- بند دوم: بيع شرط ..... ۱۳۵
- نکته ۱: وضعیت مالکیت مبيع در بيع شرط ..... ۱۳۶
- نکته ۲: وضعیت تصرف منافی با خيار ..... ۱۳۷
- نکته ۳: امتناع خريدار از دریافت ثمن ..... ۱۳۸
- نکته ۴: تأثير فوت مشتری بر خيار ..... ۱۳۸
- نکته ۵: تفاوت بيع شرط واقعی با بيع شرط به قصد استقراض ..... ۱۳۹
- بند سوم: پيش فروش ساختمان ..... ۱۴۴
- نکته ۱: ماهیت حقوقی قرارداد پيش فروش آپارتمان در قانون پيش فروش ساختمان ..... ۱۴۴
- نکته ۲: وضعیت قراردادهای عادی پيش فروش ساختمان ..... ۱۴۶
- نکته ۳: برخی از احکام و قواعد پيش فروش ساختمان ..... ۱۴۸
- بند چهارم: بيع زمانی ..... ۱۴۹
- بند پنجم: بيع الکترونیکی ..... ۱۵۲
- مبحث پنجم: مقایسه بيع و برخی از انواع عقود مشابه ..... ۱۵۳
- بند اول: بيع و معاوضه ..... ۱۵۳
- نکته: اهمیت تشخیص معاوضه از بيع ..... ۱۵۴
- بند دوم: بيع و وکالت ..... ۱۵۵

|                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| بند سوم: بیع و اجاره.....                                                            | ۱۵۷        |
| بند چهارم: بیع و صلح.....                                                            | ۱۵۷        |
| مبحث ششم: انحلال عقد بیع.....                                                        | ۱۵۸        |
| بند اول: خیار مجلس.....                                                              | ۱۵۸        |
| نکته ۱: شرایط سقوط خیار مجلس.....                                                    | ۱۵۹        |
| نکته ۲: خیار مجلس در عقود مکاتبه‌ای و تلفنی، فضولی و اکراهی.....                     | ۱۶۱        |
| بند دوم: خیار حیوان.....                                                             | ۱۶۲        |
| نکته ۱: خیار حیوان در بیع حیوان کلی.....                                             | ۱۶۲        |
| نکته ۲: شمول یا عدم شمول خیار حیوان بر ثمن حیوان.....                                | ۱۶۳        |
| <b>فصل دوم: عقد اجاره.....</b>                                                       | <b>۱۶۵</b> |
| مبحث اول: تعریف اجاره و خصوصیات آن.....                                              | ۱۶۶        |
| بند اول: تعریف عقد اجاره.....                                                        | ۱۶۶        |
| نکته ۱: اقسام اجیر.....                                                              | ۱۶۷        |
| نکته ۲: قواعد حاکم بر اجاره اشخاص: تمیز قرارداد کار از قرارداد مقاطعه کاری.....      | ۱۶۸        |
| نکته ۳: اجاره به شرط تملیک.....                                                      | ۱۷۰        |
| بند دوم: خصوصیات عقد اجاره.....                                                      | ۱۷۲        |
| الف- تملیکی بودن اجاره.....                                                          | ۱۷۲        |
| نکته ۱: تفاوت مالکیت منفعت و حق انتفاع.....                                          | ۱۷۳        |
| نکته ۲: بررسی عهدهی بودن برخی از مصادیق اجاره.....                                   | ۱۷۴        |
| ب- معوض بودن اجاره.....                                                              | ۱۷۶        |
| ج- موقت بودن اجاره.....                                                              | ۱۷۶        |
| د- لازم بودن اجاره.....                                                              | ۱۷۷        |
| ه- معین بودن اجاره.....                                                              | ۱۷۷        |
| و- رضایی بودن اجاره.....                                                             | ۱۷۷        |
| مبحث دوم: شرایط صحت عقد اجاره.....                                                   | ۱۷۷        |
| بند اول: قصد و رضا.....                                                              | ۱۷۸        |
| نکته: انعقاد اجاره توسط نماینده.....                                                 | ۱۷۸        |
| بند دوم: اهلیت طرفین.....                                                            | ۱۷۹        |
| نکته: وضعیت اجاره منعقدۀ توسط ولی یا قیم محجور که تا پس از حجر ادامه داشته باشد..... | ۱۷۹        |
| بند سوم: مشروع بودن جهت اجاره.....                                                   | ۱۸۰        |
| بند چهارم: موضوع اجاره.....                                                          | ۱۸۰        |

## مقدمه

کتاب حاضر به بررسی دو عقد بیع و اجاره در حقوق مدنی ایران اختصاص دارد. عقود بیع و اجاره، مهم‌ترین عقود معین هستند. این اهمیت از چند جهت است: اول آنکه تعداد موادی که در قانون مدنی به این عقود اختصاص داده شده است بیش از هر عقد دیگری است. دوم آنکه این عقود بسیار کاربردی و مبتلابه مردم هستند و در زندگی روزمره اغلب مردم نقشی حیاتی دارند. سوم آنکه از لحاظ نظری نیز بیش از هر عقد دیگری معرکه مباحث علمی و فقهی در میان حقوق‌دانان و فقها بوده‌اند. بخش قابل‌توجهی از قواعد عمومی قراردادهای، به دلایل تاریخی، ذیل مباحث بیع و اجاره بیان شده است.

در زمینه عقود بیع و اجاره، کتب متعددی به زبان فارسی وجود دارد که به مطالعه و تفسیر مواد قانونی در این زمینه پرداخته‌اند و اغلب جنبه آموزشی دارند. کتاب حاضر نیز، ابتدائاً، با رویکرد آموزشی نگارش یافته است و هدف از آن بیان احکام و قواعد حاکم بر عقود بیع و اجاره است. با وجود این، کتاب واجد دو ویژگی است که مجموعاً آن را از سایر تألیفات متمایز می‌نماید و نوآوری این کار نیز محسوب می‌شود: اول اینکه علی‌رغم وجود کتب متعدد در زمینه بیع و اجاره، باید گفت که تقریباً همه آنها نسبت به ادبیات علمی و پژوهشی کشور در این زمینه، اعم از کتاب و مقاله، بی‌اعتنا یا کم‌اعتنا هستند. به عبارت دیگر، در کتب به نگارش درآمده در این باب، کمتر اثری از ارجاع به کتب و مقالات منتشره توسط دیگر حقوق‌دانان به چشم می‌خورد، امری که قابل‌دفاع به نظر نمی‌رسد. اغلب اساتید، بدون توجه به کارهای علمی دیگر همکاران خود، دست به نگارش کتاب در باب بیع و اجاره زده‌اند و حداکثر به کتب معروف یکی دو نفر از اساتید بنام و یا برخی منابع فقهی ارجاع داده‌اند. در این کتاب، تلاش شده تا حد امکان به آثار تحقیقی معتبر چاپ‌شده در کشور رجوع شود و به همین جهت، در عنوان کتاب نیز بر دکنترین حقوقی ایران تأکید شده است. کتاب حاضر، حاوی مجموعه‌ای تقریباً کامل از نظرات اساتید و حقوق‌دانان ایرانی در باب بیع و اجاره است که هم برای آموزش و هم پژوهش می‌تواند مفید باشد. بیان دیدگاه‌های مختلف در مواردی که میان حقوق‌دانان اختلاف نظر وجود



دارد منجر به درک عمیق‌تری از موضوع خواهد شد. البته برای جلوگیری از افزایش بیش از اندازه حجم کتاب و برای اینکه جنبه آموزشی کتاب نیز تحت‌الشعاع قرار نگیرد و دانشجویان بتوانند استفاده بهینه از آن نمایند، در موارد اختلافی استدلال‌ها به صورت خلاصه نقل شده است و برای مطالعه بیشتر دانشجویان باید به منبع اصلی رجوع کنند. دوم اینکه در ساختار و سازماندهی کتاب، با بیان اغلب مطالب در قالب نکته، به شکلی عمل شده که دانشجویان راحت‌تر بتوانند ارتباط مطالب را با یکدیگر و نیز تیترو پرسش نهفته در هر مطلبی را درک کنند. همچنین مواد قانونی و نیز کلمات کلیدی و مهم و تخصصی نیز با حروف درشت ذکر شده‌اند.

همان‌گونه که بیان شد تلاش شده که کتاب در حجمی کم و قابل قبول برای دانشجویان عرضه شود هرچند تا حد امکان به بررسی نظرات و اندیشه‌های مختلف و مقایسه آنها با یکدیگر نیز پرداخته شده است. بنابراین مخاطب و هدف اصلی این کتاب، در درجه اول و عمدتاً دانشجویان رشته حقوق هستند ولی با توجه به جمع‌آوری نظر اساتید و همکاران مختلف در این کتاب، برای محققان نیز قابل استفاده است.

امیدوارم که این اثر کوچک مفید و مورد پسند عزیزان واقع شود. با وجود این، نگارنده خود به کاستی‌های این اثر معترف است و به هیچ وجه ادعای تألیف اثری کاملاً مبدعانه و بی‌نظیر در این حوزه را ندارد و به همین جهت، از هرگونه انتقاد و پیشنهادی استقبال می‌کند. در پایان جا دارد که در ابتدا از دانشجویان محلی و باهوشی که در ترم‌های مختلف با پرسش‌های هوشمندانه خود نگارنده را در دیدن نکات تاریک یا مبهم یاری دادند تشکر می‌کنم. همچنین از عزیزان انتشارات فاخر مجد به ویژه مدیر محترم آن جناب دکتر سید عباس حسینی نیک بابت زحماتی که در چاپ و انتشار پاکیزه کتاب متقبل شده‌اند کمال قدردانی و سپاس خود را تقدیم می‌دارم.