

تسمینات حقوقی معاملات املاک

نخاست

نعمت الله قادری

تهران - ۱۳۹۸

سرشناسه : قاسمی، نعمت‌الله، ۱۳۴۱ -

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : تضمینات حقوقی معاملات املاک / نگارش نعمت‌الله قاسمی.

مشخصات نشر : تهران: ایل دخت بختیاری، ۱۳۹۷.

مشخصات ظاهری : ۱۷۶ص.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۹۵۶۳۲-۴-۱

نوعیت فهرست نویسی : فیا

یادداشت : کتابنامه.

موضوع : معاملات اموال غیرمنقول -- ایران

موضوع : Vendors and purchasers -- Iran

موضوع : بنگاه‌های معاملات املاک

موضوع : Real estate business

رده بندی کلاس : ۶۱۰.۲ ق/ ۸۶۹ KMH

رده بندی دیویی : ۳۴۶/۵۵ ۴۲۶۳

شماره کتابشناسی ملی : ۵۲۳۸۶۱۱

تضمینات حقوقی معاملات املاک

□ پژوهشگر: نعمت‌الله قاسمی

□ صفحه‌آرا: هاجر حسن‌زاده

□ طرح جلد: سروش فروزنده

□ لیتوگرافی: سروش

□ چاپ: نقشینه

□ چاپ نخست: ۱۳۹۸

□ شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

□ شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۵۶۳۲-۴-۱

□ حق چاپ برای ناشر محفوظ است.

■ همراه: ۰۹۱۳۱۸۱۴۹۳۸

□ صفحه

□ عنوان

۹	فصل اول: کلیات
۱۱	مقدمه
۱۶	۱-۲- اهداف
۱۶	۱-۲-۱ هدف علمی
۱۷	۱-۲-۲ هدف کاربردی
۱۸	۱-۵- سوابق موضوع
۲۳	۱-۶- ضرورت
۲۵	۱-۸- توضیح منابع

۲۷	فصل دوم: مفاهیم بنیادین
۲۹	۲-۱: تضمینات
۳۰	۲-۲-۱: تعریف مفهومی اصطلاحی ضمان حقوقی در نظام حقوقی ایران

۳۰..... تعریف و معانی ضمان حقوقی

۳۱..... ۱-۱-۲-۲- ضمان اخص

۳۲..... ۲-۱-۲-۲- ضمان اعم

۳۲..... ۱- ضمان عقدی عهدی است

۳۳..... ۲- رضایی و سبب انتقال دین بودن ضمان

۳۳..... ۳- معوض بودن ضمان

۳۳..... ۴- ضمان عقد تبعی است

۳۴..... ۵- مسامحه بودن ضمان

۳۵..... ۱- لا بودن ضمان

۳۶..... ۲-۲-۲- مالیت ضمانت در حقوق مدنی

۳۸..... ۳-۲-۲- مالیت ضمانت در حقوق تجارت

۳۸..... ۳-۲-۲- انواع ضمانت (ضمنی در معاملات حقوقی ایران)

۳۹..... ۱-۲-۳-۲- ضمان عینی

۳۹..... ۲-۲-۳-۲- ضمان قهری

۴۱..... ۳-۲-۳-۲- ضمان معاوضی

۴۳..... ۴-۲-۳-۲- ضمان اشخاص

۴۵..... ۵-۲-۳-۲- ضمان اشیاء

۴۵..... الف: نقاط ضعف

۴۵..... ب: نقاط قوت ضمان اشیاء

۴۶..... ۲-۲-۲- معاملات

۴۶..... ۱-۲-۲-۲- انواع معاملات در این تحقیق

۴۶..... ۱-۲-۲-۱- بیع

۴۸..... ۲-۲-۱-۲- اجاره

۴۹..... اجاره تملیکی و اجاره عهدی

۴۹..... اقسام مورد اجاره

۵۰..... شرایط عقد

۵۰..... ۱: شرایط عمومی

۵۲	شرایط اختصاصی
۵۳	اقسام معاملات اجاره
۵۳	۱- اجاره به شرط تملیک
۵۶	۲- اجاره به شرط منفعت
۵۷	۳- ۱-۲-۲- سرقتی
۵۹	۱- ۲-۲- مفهوم عقد و معامله
۵۹	۳- ۲-۲- مفهوم عقد
۶۶	۲- ۳-۲- مفهوم معامله
۶۸	۳- ۲- ملایک
۶۹	۱- ۳-۲- املاک و اسناد
۶۹	۱- ۱- ۳-۲- تعریف مفهوم اصطلاحی
۷۴	۲- ۱- ۳-۲- انواع املاک
۸۰	۳- ۱- ۳-۲- انواع ملک از نظر کاربری
۸۰	الف) کاربری مسکونی
۸۱	ب) کاربری کشاورزی
۸۲	ج) کاربری تجاری
۸۲	د) کاربری صنعتی
۸۳	هـ) کاربری خدماتی
۸۳	و) کاربری معدن
۸۴	س) کاربری ورزشی
۸۴	ح) فاقد کاربری
۸۵	۴- ۱- ۳-۲- انواع ملک از نظر سند مالکیت
۸۵	الف) سند قطعی (دارای سند مالکیت)
۸۵	ب) سند قول نامه‌ای
۸۶	۴- ۱- ۳-۲- انواع سند از نظر حقوقی
۸۶	الف) سند رسمی
۹۰	۲- سند عادی

۳- اسناد تجاری ۹۱

۵-۳-۲- انواع اسناد از نظر موضوعی ۹۳

فصل سوم: تضمینات حقوقی ۹۷

۳-۱- انواع تضمینات حقوقی ۹۹

الف) تضمینات صریح ۹۹

ب) تضمینات ضمنی ۱۰۰

۳-۱-۱- تنظیم قرارداد (بیع نامه و اجاره نامه) ۱۰۱

۳-۱-۱-۱- مورد و عقد قرارداد ۱۰۱

۳-۱-۳- مدت قرارداد ۱۰۲

۳-۱-۴- شرط ضمن ۱۰۳

۳-۱-۵- رویه ثبت مالکیت ۱۰۳

۳-۱-۶- تاریخ انعقاد قرارداد، تسدیم، نقل انتقالات ۱۰۴

۳-۱-۷- کمیت و کیفیت مورد معامله ۱۰۵

۳-۱-۸- سنددار بودن ۱۰۵

۳-۱-۹- مفروز و مشاع بودن ۱۰۵

۳-۱-۱۰- خیارات حقوقی ۱۰۵

۳-۱-۱۱- شاهدین ۱۰۶

۳-۱-۱۲- داور ۱۰۷

۳-۱-۱۳- اجاره به شرط تملیک ۱۰۷

۳-۱-۱۴- بیع شرط ۱۰۸

۳-۱-۱۵- وجه التزام ۱۰۸

۳-۱-۱۶- خیار شرط ۱۰۸

۳-۱-۱۷- شرط فاسخ ۱۰۹

۳-۱-۱۸- تضمینات جبران خسارات ۱۱۰

۳-۱-۱۹- نگارش قرارداد ۱۱۰

۳-۱-۲۰- استفاده از قراردادهای ثبتی ۱۱۱

۱۱۱	۲۱-۳-۱- مسئولیت مشاوران املاک
۱۱۲	۲-۳- مفهوم و اقسام شرط ضمن عقد
۱۱۳	۱-۲-۳- شرط در اصطلاح لغت
۱۱۳	۲-۲-۳- شرط در اصطلاح علم اصول
۱۱۴	۳-۲-۳- شرط در اصطلاح شرعی
۱۱۴	۱-۲-۳- شرط در اصطلاح حقوقی
۱۱۷	۳-۱- اقسام شرط ضمن عقد
۱۱۷	۱-۳-۳- شروط صریح
۱۱۸	الف) شرط صکت
۱۱۸	ب) انواع شرط صکت
۱۲۳	۲-۳-۳- شروط باطل
۱۲۴	الف) شروط صرفاً باطل
۱۲۴	ب) شروط باطل و مبطل
۱۲۴	پ) شرط نامقدور
۱۲۷	۳-۳-۳- شرط بی فایده
۱۲۸	۴-۳-۳- شرط نامشروع
۱۲۹	۵-۳-۳- شرط خلاف مقتضای عقد
۱۳۱	۶-۳-۳- شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عین شود
۱۳۲	۴-۳- رابطه شرط و عقد و نظریه‌های مربوط به آن
۱۳۲	۱-۴-۳- نظریه تقیید
۱۳۳	۲-۴-۳- نظریه ظرفیت
۱۳۴	۳-۴-۳- نظریه تعلیقی بودن عقد مشروط
۱۳۴	۴-۴-۳- شرط جزئی از عوضین نیست
۱۳۵	۵-۴-۳- شرط جزئی از عوضین است
۱۳۵	جمع بندی مباحث
۱۳۷	۵-۳- اهم خیارات و آثار آن
۱۳۷	۱-۵-۳- خیار مجلس

۱۳۷..... ۲-۵-۳- خیار شرط

۱۳۸..... ۳-۵-۳- خیار تأخیر ثمن

۱۳۹..... ۴-۵-۳- خیار غبن

۱۳۹..... ۵-۵-۳- خیار عیب

۱۴۰..... ۶-۵-۳- خیار تدلیس

۱۴۱..... ۶-۵-۳- خیار فسخ

۱۴۱..... ۶-۳- مشکلات معاملات ملکی و قولنامه‌های بنگاه‌های املاک در ایران

۱۴۲..... (۱) سند تنظیمی در بنگاه املاک، سند عادی محسوب می‌شود

۱۴۳..... (۲) وضعیت املاک، ده‌های تنظیمی در بنگاه‌های املاک

۱۴۴..... (۳) تأثیر عقد وکالت در اسناد تنظیمی در بنگاه‌های املاک

۱۴۵..... (۴) تعهد به تصرف در دفترخانه اسناد رسمی

۱۴۷..... (۵) تأثیر فرم‌های پیش‌پیموده در بنگاه‌های املاک

۱۴۹..... ۷-۳- تحلیل موضوعی

۱۵۸..... اهمیت توجه به حرفه مشاوران املاک

۱۶۱..... فصل چهارم: پیشنهادات

۱۶۳..... پیشنهادات

۱۶۷..... نتیجه‌گیری

۱۷۳..... منابع