

هزار و یک نکته از بیع و خیارات

جمشید میرزایی

سرشناسه: میرزایی، جمشید، ۱۳۴۸.

عنوان قرارداد: ایران. قوانین و احکام.

عنوان و نام پدیدآور: هزار و یک نکته از بیع و خیارات / جمشید میرزایی.

مشخصات نشر: خرم آباد: اردی بهشت جانان، ۱۳۸۸.

مشخصات ظاهری: ۲۸۸ ص.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۰۹۲-۰۶-۶.

وضعیت فهرست نویسی: فیا.

موضوع: معاملات (فقه).

موضوع: خرید و فروش (فقه).

موضوع: خیارات.

رده بندی کنگره: ۴۱۳۸۸ هـ ۹۴ / م ۱۹۰ BP.

رده بندی دیویی: ۲۹۷/۳۷۲.

شماره کتابشناسی ملی: ۱۸۷۷۶۳۸.



هزار و یک نکته از بیع و خیارات / جمشید میرزایی.

ناشر: اردی بهشت جانان

صفحه آرا: زینب بهنام پور

طراح جلد: ستار ساکی

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: طاهر

لینوگرافی: آفتاب

نوبت چاپ: اول / ۱۳۸۸

قیمت: ۵۸۰۰ تومان

ISBN: ۹۷۸-۶۰۰-۵۰۹۲-۰۶-۶

نشانی انتشارات: لرستان - خرم آباد - خیابان انقلاب - ابتدای خیابان ناصر خسرو - روبروی تعاونی

اعتبار ثامن الائمه - تلفکس: ۳۲۲۵۴۵۳ - ۰۶۶۱ همراه: ۰۹۱۶۶۶۱۷۶۵۲

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷	مقدمه
۱۱	بخش اول: بیع و احکام آن
۱۳	مبحث اول: تعریف و مفهوم عقد بیع
۱۷	مبحث دوم: مقایسه بیع با برخی عقود معین
۲۳	مبحث سوم: عناصر و اوصاف متشکله عقد بیع
۲۷	گفتار اول: تملیکی بودن عقد بیع
۳۰	گفتار دوم: معوض بودن عقد بیع
۳۲	گفتار سوم: لازم بودن عقد بیع
۳۳	گفتار چهارم: عین بودن مبیع
۳۶	مبحث چهارم: شرایط و ادله صحت و نفوذ عقد بیع
۴۰	مبحث پنجم: اقسام بیع
۵۰	مبحث ششم: ایجاب و قبول در عقد بیع
۵۷	مبحث هفتم: اوصاف عوضین
۶۸	مبحث هشتم: کیفیت و چگونگی تعیین مبیع
۷۹	مبحث نهم: توابع مبیع
۸۳	مبحث دهم: آثار عقد بیع
۸۴	گفتار اول: انتقال مالکیت
۸۸	گفتار دوم: الزام فروشنده به تسلیم مبیع
۹۶	الف) کیفیت تسلیم مبیع
۱۰۱	ب) آثار تسلیم
۱۰۲	ج) قبض و اهمیت آن
۱۰۴	د) کیفیت تحقق قبض در عقد بیع
۱۰۵	ه) شرایط تحقق قبض و آثار آن
۱۰۷	و) تلف مبیع پیش از تسلیم
۱۲۰	ز) فروش مبیع قبل از قبض

۱۲۳	گفتار سوم: الزام خریدار به تأدیه ثمن
۱۲۵	گفتار چهارم: ضمان درک
۱۳۱	مبحث یازدهم: بیع فضولی
۱۴۱	مبحث دوازدهم: مقبوض به بیع فاسد و آثار مترتب بر آن
۱۴۳	مبحث سیزدهم: بیع صوری
۱۴۵	مبحث چهاردهم: بیع به قصد فرار از دین
۱۵۱	مبحث پانزدهم: بیع شرط
۱۵۵	مبحث شانزدهم: راههای انحلال عقد بیع
۱۵۹	مبحث هفدهم: توصیه‌های لازم در خصوص انعقاد عقد بیع
۱۶۳	بخش دوم: خيارات و احکام آن
۱۶۵	مبحث اول: کلیات مربوط به خيارات
۱۸۱	مبحث دوم: خيارات مختص: گفتار اول: خيار مجلس
۱۸۸	گفتار دوم: خيار حيوان
۱۹۱	گفتار سوم: خيار تأخير ثمن
۱۹۹	مبحث سوم: خيارات مشترك: گفتار اول: خيار شرط
۲۰۷	گفتار دوم: خيار رؤیت و تخلف وصف
۲۱۳	گفتار سوم: خيار غبن
۲۲۷	گفتار چهارم: خيار عيب
۲۴۵	گفتار پنجم: خيار تدليس
۲۵۱	گفتار ششم: خيار تبعض صفقة
۲۶۱	گفتار هفتم: خيار تخلف شرط (خيار اشتراط)
۲۷۱	گفتار هشتم: خيار تفليس
۲۷۷	گفتار نهم: خيار تعذر تسليم
۲۷۹	گفتار دهم: خيار مايفسد ليومه
۲۸۰	گفتار يازدهم: خيار كذب
۲۸۱	مبحث چهارم: توصیه‌های لازم در خصوص خيارات
۲۸۵	منابع و مأخذ

مقدمه

در طی قرون متمادی روابط ساده‌ی انسانها به موازات پیشرفت تمدن‌های بشری، پیچیده‌تر شده است و این پیچیدگی موجب وضع قوانین و مقررات خاص موضوعی و ایجاد انواع الزامات و پیدایش برخی استثنائات گشته است و به تبع نظامهای حقوقی برای تعیین و تبیین این موازین شکل گرفته‌اند.

از جمله روابط اجتماعی و اقتصادی انسانها در جوامع ساده‌ی بشری داد و ستد کالا بود که در گذر زمان متحول شده و رفته رفته به رابطه حقوقی خرید و فروش یا همان بیع و شری مبدل شده است.

در نظام حقوقی ایران، عقد که اساسی‌ترین منبع و عمده‌ترین اسباب تملک و موجب تعهدات است، در یک تقسیم‌بندی کلی، به دو دسته «معین» و «نامعین» منقسم می‌شود؛ عقود معین گروهی از قراردادهاست که در قانون نام خاص دارند و قانونگذار شرایط و احکام ویژه و آثار مترتب بر آنها را مشخص کرده است، در مقابل آن، عقود نامعین در قانون عنوان و صورت ویژه‌ای ندارد و شمار آنها نامحدود و شرایط و آثار هر پیمان مطابق قواعد عمومی قراردادها و اصل حاکمیت اراده معین می‌شود.

در بین عقود معین «بیع» یکی از مهم‌ترین عقود است که تحت نام مشخص، مقررات و احکام خاص و آثار ناشی از آن به تأسی از فقه امامیه و بعضاً قوانین کشورهای خارجی تبیین شده است و همین امر سبب گردیده تا مقررات این نوع عقد کامل‌تر از سایر عقود باشد و در واقع خلاء و سکوت قانونگذار در بیان مقررات سایر عقود را مرتفع نماید و در حل مسائل مربوط به قراردادهای دیگر راه گشا باشد.

براساس موازین فقهی و حقوقی، به محض توافق بین اشخاص و ایجاد عقد در عالم خارج، اصل لزوم و پای‌بندی به عقود و قراردادهای متعاقدين را به اجرای مفاد پیمان ملزم می‌نماید و در واقع مانع تزلزل و گسیختگی توافقات به عمل آمده می‌شود. با این وجود قانونگذار در موارد خاصی به اصحاب قرارداد اجازه داده است تا توافق ایجاد شده را با تراضی اقاله نمایند و علاوه بر آن به متعاملین حق می‌دهد تا با اراده یک جانبه و با رعایت مقررات مربوطه به منظور جلوگیری از ضرر خود، عقد را

فسخ نماید. بر همین اساس مباحث مهمی در خصوص کیفیت و چگونگی برهم زدن عقود، تحت عنوان «خيارات» مطرح می‌شود.

از آنجایی که دو مقوله‌ی «بیع» و «خيارات» از مباحث درسی بسیار مهم رشته‌های دانشگاهی حقوق و علوم قضایی است و نگارنده تاکنون قریب دوازده سال به تدریس دروس حقوق مدنی از جمله بیع و خيارات اشتغال داشته و مشکلات دانشجویان عزیز را در این خصوص لمس کرده‌ام، لذا بر آن شدم در راستای رفع مشکلات درسی آنان مجموعه‌ای از مهم‌ترین مطالب مربوط به موضوعات مذکور را با زبان ساده حقوقی تحت عنوان «هزار و یک نکته از بیع و خيارات» با یاری دانای بی‌همتا تألیف نمایم تا به کارگیری این مطالب در احقاق حق، وسیله‌ای و به کشور همیشه سربلند ایران خدمتی تلقی گردد و پیشکش عزیزانی شود که آینده حقوق و عدالت و دادگستری در این مرز و بوم، چشم در راه تلاش بی‌وقفه و دانش درخور و بایسته آنهاست.

مجموعه‌ای که در پیش رو دارید دارای دو بخش مجزا تحت عناوین «بیع» و «خيارات» است که مجموعاً حاوی ۱۰۰۱ نکته فقهی، حقوقی است که به‌طور مشخص ۵۰۱ نکته ناظر به مسائل و احکام بیع و ۵۰۰ نکته دیگر در خصوص مسائل و موضوعات مربوط به خيارات و انواع آن است.

مهم‌ترین ویژگی‌های این کتاب آن است که اولاً، مطالب مهم و کاربردی در نکات مجزا بیان شده است که از یک سو هر کدام از نکات مذکور، مطلب خاصی را مطرح می‌کند و از سوی دیگر نکات مختلف هر مبحث همانند زنجیره‌ی به هم پیوسته‌ای مطلب گسترده‌تری را دنبال می‌کند. ثانیاً، به منظور سهولت در یادگیری و ماندگاری مطالب در حافظه دانش پژوهان و پرداختن به جزئیات دقیق، تصویر کامل و جامعی از نکات مهم و پیچیده‌ی حقوقی را ترسیم کرده و فهم و درک آن را ساده‌تر می‌نماید. ثالثاً، به جهت تسهیل در یادگیری و درک صحیح مطالب مربوط به بیع و خيارات ذکر مثال‌های متعدد و کاربردی در سرلوحه کار قرار گرفته است. رابعاً، با توجه به ضرورت فراگیری اصطلاحات مهم بیع و خيارات به زبان لاتین، معادل انگلیسی بیشتر اصطلاحات در پاورقی‌های مربوطه ذکر شده است، به نحوی که با مطالعه‌ی کتاب حاضر قسمت عمده‌ای از واژه‌های تخصصی متون

حقوقی به طور کاربردی فراگرفته می‌شود. خامساً، اگرچه نکات مذکور با ذکر شماره تعیین شده اند اما به منظور تسهیل و تسریع در مطالب گوناگون، هر بخش از مباحث مختلف و مرتبط با موضوعات اصلی تشکیل شده است. اگرچه مجموعه حاضر حاصل تجربه چندین ساله تدریس دروس حقوق مدنی و تلاش و مطالعه نظریات مختلف حقوقدانان معتبر است، اما با این حال خالی از نقص و عیب نیست لذا از کلیه اساتید ارجمند، قضات محترم، وکلای گرانقدر و دانشجویان عزیز انتظار دارد با اظهار نواقص و معایب این اثر، به نگارنده، یاریگر ارائه‌ی بهتر مطالب در چاپ‌های بعدی این کتاب باشند که البته قدردان تأمل این بزرگواران خواهم بود.

جمشید میرزایی

مهرماه ۸۸

«علائم و نشانه‌های اختصاری»

علامت	مفهوم علامت
ج	جلد
چ	چاپ
ر.ش	رجوع شود
ر.ک	رجوع کنید
ش	شماره
ص	صفحه
ق.آ.د.م	قانون آئین دادرسی مدنی
ق.ت	قانون تجارت
ق.م	قانون مدنی
ه.ق	هجری قمری
ه.ش	هجری شمسی