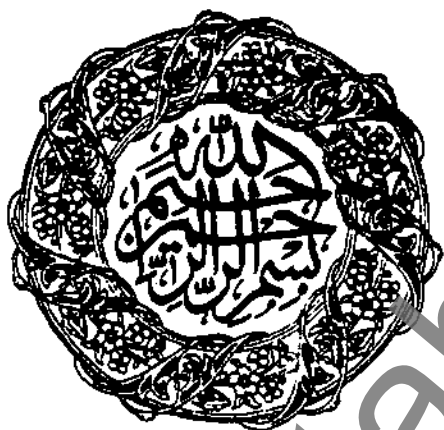




خيار شرط، غبن و عيب در حقوق مدنی ایران

تأليف:

مینا پاکپور رودسری



انتشارات حق شناس
HAGHSHEH NASS
PUBLICATION

۱۳۹۱

تقدیر و تشکر :

سپاس بی‌کران پروردگار یکتا را که به طریق علم و دانایی رهنمونمان شد و به همنشینی رهروان علم و دانش مفتخرمان نمود و خوشه چینی از علم و معرفت را روزیمان ساخت.

بر خود لازم می‌دانم از کلیه کسانی که در امر آماده سازی این کتاب مرا یاری نموده اند علی‌الخصوص جناب آقای دکتر محمدعلی قربانی و جناب آقای دکتر سید علی میرابراهیمی، تشکر و قدردانی بنمایم .

همچنین از پدر و مادر عزیز مهربان دلسوز و فداکارم به خاطر همه زحماتی که برایم کشیده‌اند، خالصانه سپاسگذاری می‌نمایم هر چند در قالب جمله نمی‌توان رسم سپاس را آنگونه که بایست به جای آورد .

همچنین از همسر دلسوز و مهربانم که همیشه مشوق من در همه امور زندگی بودند، تقدیر و تشکر می‌نمایم .

۲- فصل دوم: تعاریف و اصطلاحات

۲-۱- بخش اول: تعاریف و اصطلاحات

۲۵	۲-۱-۱- تعریف خیار
۲۵	۲-۱-۱-۱- معنای لغوی
۲۶	۲-۱-۱-۲- معنای اصطلاحی
۲۷	۲-۱-۲- تعریف خیار شرط
۲۷	۲-۱-۲-۱- معنای لغوی
۲۸	۲-۱-۲-۲- معنای اصطلاحی
۲۸	۲-۱-۳- تعریف خیار غبن
۲۸	۲-۱-۳-۱- معنای لغوی
۲۸	۲-۱-۳-۲- معنای اصطلاحی
۲۹	۲-۱-۴- تعریف خیار عیب
۲۹	۲-۱-۴-۱- معنای لغوی
۲۹	۲-۱-۴-۲- معنای اصطلاحی
۲۹	۲-۱-۵- تعریف ارش
۲۹	۲-۱-۵-۱- معنای لغوی
۳۰	۲-۱-۵-۲- معنای اصطلاحی
۳۰	۲-۱-۶- تعداد و اقسام خیارات

۲-۲- بخش دوم: پیشینه تحقیق

۳۳	۲-۲-۱- پیشینه ای در کتاب مکاسب
۳۴	۲-۲-۲- مقاله ترجمه و تحقیق بخش خیارات از کتاب فقه امام جعفر صادق
۳۵	۲-۲-۳- مقاله ترجمه و شرح باب خیار و ... از کتاب نزهه الناظر

۳- فصل سوم: خیار شرط

۳۷	۳-۱- تعریف خیار شرط
۳۸	۳-۲- دلالت صحت خیار شرط

- ۳-۳- آیا اتصال زمان خيار شرط به زمان عقد لازم است؟ ۴۰
- ۳-۴- لزوم تعیین مدت خيار شرط ۴۱
- ۳-۵- اگر مدت ذکر نگردد یا بصورت مطلق ذکر گردد آیا خيار شرط صحیح است؟ ۴۳
- ۳-۶- مبدأ خيار شرط ۴۴
- ۳-۷- جعل خيار شرط برای شخص ثالث ۴۷
- ۳-۸- اشراط مشورت با شخص ثالث ۵۰
- ۳-۹- بیع شرط (بیع الخيار) ۵۲
- ۳-۱۰- وجوب مختلف رد ثمن ۵۳
- ۳-۱۱- نظر شیخ انصاری در مورد وجوه پنجگانه رد ثمن ۵۵
- ۳-۱۲- صور مختلف یعنی که رد آن شرط شده است ۵۶
- ۳-۱۳- آیا رد ثمن به تنهایی دلالت بر فسخ دارد؟ ۵۹
- ۳-۱۴- رد بعضی از ثمن ۶۱
- ۳-۱۵- مطلق بودن رد ثمن نسبت به تمام یا بعضی ثمن ۶۳
- ۳-۱۶- آیا می توان ثمن را به وکیل مطلق مشتری یا حاکم شرع یا عدول موثرین رد نمود؟ ۶۴
- ۳-۱۷- ضمان تلف در زمان خيار ۶۶
- ۳-۱۸- آیا مشتری می تواند در بیع شرط حق فسخ داشته باشد؟ ۶۹
- ۳-۱۹- مسقطات خيار شرط ۷۰
- ۳-۲۰- آثار بیع شرط در قانون مدنی ۷۳
- ۳-۲۱- خيار شرط اختصاص به بیع ندارد ۷۶
- ۳-۲۲- در ابقاعات خيار شرط راه ندارد ۷۸
- ۳-۲۳- اقسام عقود از لحاظ دخول خيار شرط در آنها ۸۰
- ۳-۲۴- عقود که به اتفاق فقها خيار شرط در آنها داخل نمی شود ۸۰
- ۳-۲۵- عقود که به اتفاق فقها خيار شرط در آنها داخل می شود ۸۵
- ۳-۲۶- خيار شرط در معاطات جاری نمی شود ۸۶
- ۳-۲۷- مناط دخول خيار شرط در عقود به نظر شیخ انصاری ۸۶

۴- فصل چهارم: خیار غبن

- ۴-۱- تعریف غبن در لغات و در اصطلاح فقها ۸۹
- ۴-۲- دلایل خیار غبن ۹۱
- ۴-۳- مبنای غبن در حقوق مدنی ۹۷
- ۴-۴- شرایط خیار غبن ۹۹
- ۴-۵- معیار در تشخیص غبن، قیمت در حال عقد است ۱۰۲
- ۴-۶- آیا علم وکیل به قیمت موجب سقوط خیار غبن موکل می شود؟ ۱۰۳
- ۴-۷- راههای اثبات جهل مغبون به قیمت ۱۰۴
- ۴-۸- آیا خیار غبن با بدل بناوت قیمت از طرف غابن ساقط می شود؟ ۱۰۶
- ۴-۹- ظهور غبن شرط شرعی برای حدوث خیار است یا کاشف عقلی از ثبوت خیار؟ ۱۰۸
- ۴-۱۰- مسقطات خیار غبن ۱۰۹
- ۴-۱۱- خیار غبن اختصاص به بیع ندارد ۱۱۷
- ۴-۱۲- فوری بودن خیار غبن ۱۱۸

۵- فصل پنجم: خیار عیب

- ۵-۱- اصل سلامت ۱۲۱
- ۵-۲- ماهیت عیب ۱۲۲
- ۵-۳- شرایط خیار عیب ۱۲۶
- ۵-۴- مسقطات خیار عیب ۱۳۰
- ۵-۴-۱- مسقطات رد ۱۳۰
- ۵-۴-۱-۱- آیا تبعیض در عقد مانع اجرای حق فسخ است؟ ۱۳۶
- ۵-۴-۲- مسقطات ارش ۱۴۱
- ۵-۴-۳- مسقطات رد و ارش ۱۴۲
- ۵-۵- اموری که بعضی از علماء، آنها را مسقط رد و ارش می دانند ۱۴۵
- ۵-۶- آیا تأخیر در عمل به مقتضای خیار عیب مسقط حق رد و ارش است؟ ۱۴۸
- ۵-۷- ارش چیست؟ ۱۵۰
- ۵-۸- آیا ارش می تواند بیشتر یا مساوی ثمن باشد؟ ۱۵۱

۵-۹ - چگونگی تعیین مقدار ارزش ۱۵۱

۵-۱۰ - اختلاف مقومین در تعیین قیمت ۱۵۴

۶- فصل ششم: نتیجه گیری:

۶-۱ - نتیجه گیری و جمع بندی ۱۵۷

فهرست منابع و مآخذ ۱۶۳

www.ketab.ir

یکی از مباحث فقه، بحث از عقود است که در این مبحث، عقود لازم از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در فقه، عقد لازم، بدین معنی است که مقتضای عقد، غیر قابل تغییر و تبدیل است و تزلزل و عدم ثبات در آن راه ندارد و متعاقدين قدرت به فسخ آن را ندارند و اگر حیثاً هر کدام بخواهند فسخ کنند اثری ندارد و عقد به هم نمی‌خورد این ماهیت و طبیعت عقود لازم است. مگر آنکه شارع از خارج، عاملی را قانونگذاری کند که به وسیله آن به طور موقت جلوی لزوم را بگیرد.^۱ به موجب ماده ۱۸۵ قانون مدنی نیز «عقد لازم، عقدی است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه پای بند بودن به پیمان، تکلیفی اخلاقی است و عهد شکن را بسیاری از قوانین الهی و اجتماعی نکوهش کرده اند.»^۲

«ایجاد نظم در روابط اقتصادی نیز جز با تأمین استواری قراردادها امکان ندارد، در صورتی عقد، وسیله عادلانه توزیع ثروت و گردش پول قرار می‌گیرد که طرفین آن به تعهد خود احترام گذارند. دینی را که اختیار ایفای آن با مدیون باشد از نظر حقوقی نباید دین واقعی پنداشت.»^۳ یکی از قواعد فقهی، قاعده «اصاله اللزوم» در عقود است. «معنای این قاعده به طور اجمال این

۱- کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی، قواعد عمومی و قراردادها، ج ۱، ص ۳۸

۲- رجوع شود به قرآن کریم، آیه ۲ از سوره بقره، آیه ۱۳ از سوره رعد، آیه ۱۶ از سوره نحل، آیه ۱۷ از سوره اسراء، آیه ۸ از سوره انفال

۳- کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی، قواعد عمومی و قراردادها، ج ۱، ص ۳۹

است که اصل در کلیه عقود، اعم از تملیکی و عهده‌ی^۱، لازم بودن آنهاست.^۲ در قانون مدنی نیز امکان فسخ عقد، امری استثنایی و خلاف اصل شمرده شده است. از روح مواد این قانون، به ویژه ماده ۲۱۹^۳ چنین بر می‌آید که «اصل لزوم قراردادها، مبنای روابط ناشی از پیمان‌های خصوصی است. هر قرارداد، جز آنچه قانون به جواز آن تصریح کرده است، لازم است و طرفین عقد نمی‌توانند به دلخواه خود آن را بر هم زنند. چنانچه از مفاد مواد ۱۸۵ و ۲۱۹ قانون مدنی استنباط می‌شود، عقد لازم نیز در دو مورد قابل انحلال است:

۱. در موردی که قانون، به موجب یکی از خیارات (ماده ۳۹۶ به بعد قانون مدنی)، حق فسخ آن را به طرفین عقد یا یکی از آن دو یا شخص ثالث داده است.
۲. در هر مورد که دو طرف به منظور انحلال عقد با هم تراضی کنند، زیرا همان دو اراده‌ای که عقد را به وجود آورده است، توانایی انحلال آن را

۱- عقد تملیکی: عقدی است که به وسیله آن انتقال مالکیت حاصل می‌گردد، یعنی مورد معامله از مالکیت یک طرف که ناقل می‌باشد خارج و مالکیت طرف دیگر که منتقل الیه است، داخل می‌شود. عقد عهده‌ی: عقدی است که ایجاد حق دینی و تعهد برای یک طرف در مقابل طرف دیگر یا برای هر یک از طرفین در مقابل طرف دیگر می‌نماید (امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، ص ۱۸۲)

۲- قواعد فقه، بخش مدنی ۲، دکتر سید مصطفی محقق داماد، ص ۱۳۶

۳- ماده ۲۱۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین، اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.»

نیز دارد. به همین جهت، ماده ۲۶۴ قانون مدنی^۱ اقاله را در شمار اسباب سقوط تعهد آورده است.^۲ با توجه به آنچه ذکر شد، خیارات سبب بارز انحلال ارادی یا فسخ عقد می‌باشد. از میان خیارات نیز، خیار شرط، خیار غبن و خیار عیب بیش از سایر خیارات در معاملات و عقود روزمره در جامعه مطرح می‌باشد. بنابراین تصمیم گرفتم که موضوع کتاب را «بررسی خیار شرط، غبن و عیب در حقوق مدنی ایران» انتخاب کنم.

در این کتاب، سعی شده است در هر مورد هر یک از خیارات شرط، غبن و عیب، علاوه بر استفاده از مباحث و نظرات مطرح شده، در مکاسب توسط مرحوم شیخ، با کتب فقهی دیگر نیز که در دسترس بود مقایسه شده و با مواد قانون مدنی و مباحث حقوق مدنی تطبیق داده شود تا کاربرد این مباحث در جامعه امروز بیشتر مشخص شود.

البته با وجود تلاشی که در جهت تهیه و تدوین این کتاب انجام داده ام و با توجه به گستردگی موضوع و مباحث پیرامون آن کوشیده ام تا حد امکان از مباحث زائد و تکراری خودداری ورزم، و در زمینه تطبیق مباحث فقهی با قانون و حقوق مدنی، این مباحث را به اختصار و تا حد امکان جامع عرضه کنم؛ اما قهرأ، نواقص و اشکالاتی در کار، خواهد بود که امیدوارم عذر این حقیر را در این مورد بپذیرید و با نظرات اصلاحی خود، بتدریج در جهت رفع نواقص یاری نمایید.

۱- ماده ۲۶۴ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «تعهدات به یکی از طرق ذیل ساقط می‌شود. ۱. به وسیله وفاء به عهد ۲. به وسیله اقاله ۳. به وسیله ابراء ۴. به وسیله تمهید ۵. به وسیله تهاتر» (تهاتر به معنی: دعوی بین دو کس است که ادعای هر دو طرف باطل شود)

۲- حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، دکتر ناصر کاتوزیان ص ۳۹ و ۴۰