

حقوق مدنی (۶)

بیع، اجاره، قرض، جماله، صلح

دکتر علی عباس حیاتی

استادیار دانشگاه رازی



عنوان و نام پدیدآور : حقوق مدنی (۶) - بیع، اجاره، قرض، جعله، صلح
پدیدآورنده: علی عباس حیاتی

مشخصات نشر : تهران: نشر میزان، ۱۳۹۷

مشخصات ظاهري : ۴۶۴ صفحه - چاپ اول

1215 : فروست

978-622-212-016-0 : شابک

علاقه اخشاری

ق.ا.....	قانون اساسی
ق.ا.ا.م	قانون اجرای احکام مدنی
ق.ت.....	قانون تجارت
ق.ت.ا.....	قانون تجارت الکترونیک
ق.آ.د.ک	قانون آیین دادرسی کیفری مصوب (۱۳۹۲)
ق.آ.د.م.....	قانون آیین دادرسی مدنی مصوب (۱۳۷۹)
ق.م.....	قانون مدنی
ق.ا.ح.....	قانون امور حسابی
ق.م.ا.....	قانون مجازات اسلامی
ق.ک.....	قانون کار
م.....	مورخ
صفحه.....	صفحه

فهرست مطالب

٤	..... علائم اختصاری
١٨	..... مقدمه

بخش نخست: بيع

٢٢	..... فصل نخست - مفهوم بيع
٢٢	..... مبحث نخست - تعريف عقد بيع و اقسام آن
٢٢	..... گفتار نخست - تعريف عقد بيع و مقایسه آن با عقود مشابه
٢٢	..... بند نخست - تعريف عقد بيع
٢٦	..... بند دوم - مقایسه عقد بيع با عقود مشابه
٢٦	..... الف - بيع و معاوضه
٢٩	..... ب - بيع و اجاره
٣١	..... ج - بيع و قرض
٣٢	..... د - بيع و صلح
٣٤	..... گفتار دوم - اقسام بيع
٣٤	..... بند نخست - بيع نقد و بيع نسیه
٣٥	..... بند دوم - بيع سَلَم
٣٦	..... بند سوم - پیش فروش ساختمان
٣٧	..... بند چهارم - بيع دین به دین و بيع کالى به کالى
٣٨	..... بند پنجم - بيع مرابحه، توليه، مواضعه و مساومه
٣٨	..... الف - بيع مرابحه
٣٩	..... ب - بيع توليه
٣٩	..... ج - بيع مواضعه

۶ □ حقوق مدنی (۶)

۳۹.....	د - بیع مساومه
۴۰.....	بند ششم - بیع صرف
۴۰.....	بند هفتم - بیع مطلق و بیع مشروط
۴۰.....	بند هشتم - بیع شرط
۴۱.....	بند نهم - بیع بین المللی کالا
۴۱.....	بند دهم - بیع الکترونیکی
۴۲.....	مبحث دوم - اوصاف عقد بیع
۴۲.....	گفتار نخست - تملیکی بودن
۴۵.....	گفتار دوم - معرض بودن
۴۵.....	بند نخست - مفهوم معرض بودن بیع
۴۶.....	بند دوم - قواعد تضمین کننده اصل عدالت معاوضی در بیع
۴۷.....	الف - بطلان بیع بدون عوض یا عوض مجہول
۴۷.....	ب - تقسیم عقد بیع به مرابحه، تولیه، مواضعه
۴۸.....	ج - قاعدة تلف میع قبل از قضی
۴۹.....	د - حق حبس
۴۹.....	و - خیار غبن، تدلیس و عیب
۵۰.....	گفتار سوم - لازم بودن
۵۲.....	گفتار چهارم - رضایی بودن
۵۷.....	فصل دوم - انعقاد عقد بیع
۵۷.....	مبحث اول - قصد و رضای طرفین (اراده)
۵۸.....	گفتار نخست - اصل حاکمیت اراده در عقد بیع و محدودیت‌های آن
۵۸.....	بند نخست - اصل حاکمیت اراده در عقد بیع
۵۹.....	بند دوم - محدودیت‌های اصل حاکمیت اراده در عقد بیع
۵۹.....	الف - محدودیت‌های ناشی از قانون
۶۴.....	ب - محدودیت‌های ناشی از قرارداد
۶۴.....	(۱) - رهن
۶۸.....	(۲) - وعده بیع (قولنامه)

فهرست مطالب ۷

۷۵.....	۳- سلب حق فروش
۷۷.....	گفتار دوم - وجود اراده، ابراز و اثبات آن در عقد بیع
۷۷.....	بند نخست - وجود اراده
۸۰.....	بند دوم - ابراز اراده
۸۲.....	بند سوم - اثبات اراده
۸۴.....	مبحث دوم - اهلیت و اختیار طرفین
۸۵.....	گفتار نخست - داشتن اهلیت استیفاء و منع نبودن از انجام معامله
۸۸.....	گفتار دوم - داشتن اختیار تصرف در مورد معامله
۹۰.....	مبحث سوم - موضوع عقد بیع
۹۰.....	گفتار نخست - شرایط میع
۹۰.....	بند نخست - مالیت داشتن
۹۱.....	الف - داشتن منفعت عقلایی و مشروع
۹۲.....	ب - قابلیت داد و ستد
۹۳.....	ج - قابلیت اختصاص یافتن
۹۳.....	بند دوم - قابل تملک بودن
۹۴.....	بند سوم - موجود بودن
۹۵.....	الف - عین معین
۹۵.....	ب - کلی در معین
۹۷.....	ج - کلی
۹۸.....	بند چهارم - معلوم و معین بودن
۱۰۰.....	الف - عین معین
۱۱۱.....	ب - کلی در معین
۱۱۳.....	ج - کلی
۱۱۵.....	بند پنجم - مقدور التسلیم بودن
۱۱۵.....	الف - ناتوانی در بیع تمیلیکی و عهدی
۱۱۵.....	۱- ناتوانی در بیع تمیلیکی
۱۱۷.....	۲- ناتوانی در بیع عهدی

۸ حقوق مدنی (۶)

ب - ناتوانی مطلق و ناتوانی نسبی.....	۱۱۷
ج - ناتوانی دائمی و موقت.....	۱۱۷
د - ناتوانی در حین عقد و ناتوانی عارضی.....	۱۱۸
و - ناتوانی کلی و جزئی.....	۱۱۹
گفتار دوم - شرایط ثمن.....	۱۱۹
فصل سوم - آثار بيع.....	۱۲۴
مبحث اول - انتقال مالکیت مبيع و ثمن.....	۱۲۵
گفتار نخست - زمان انتقال مالکیت.....	۱۲۵
گفتار دوم - تسلیم مبيع و ثمن.....	۱۲۹
بند نخست - مينا و مفهوم تسلیم.....	۱۲۹
الف - مبنای تسلیم.....	۱۲۹
ب - مفهوم تسلیم.....	۱۳۰
بند دوم - موضوع تسلیم.....	۱۳۲
بند سوم - موعد، محل و مخارج تسلیم.....	۱۳۳
الف - موعد تسلیم.....	۱۳۳
ب - محل تسلیم.....	۱۳۵
ج - مخارج تسلیم.....	۱۳۶
بند چهارم - آثار تسلیم (انتقال ضمان معاوضی).....	۱۳۷
بند پنجم - ضمانت اجرای عدم تسلیم.....	۱۳۸
الف - ضمانت اجرای عدم تسلیم مبيع.....	۱۳۸
ب - ضمانت اجرای عدم تأدية ثمن.....	۱۳۹
مبحث دوم - ضمان درک و عیوب پنهانی مبيع.....	۱۴۱
گفتار نخست - ضمان درک مبيع.....	۱۴۱
بند نخست - مفهوم، مينا و قلمرو ضمان درک.....	۱۴۱
الف - مفهوم ضمان درک و تفاوت آن با ضمان عهده.....	۱۴۱
ب - مبنای ضمان درک.....	۱۴۵
ج - قلمرو ضمان درک.....	۱۴۷

فهرست مطالب ۹

بند دوم - آثار ضمان درک	۱۴۹
الف - در رابطه خریدار و فروشنده	۱۴۹
ب - در رابطه خریدار و مالک	۱۵۱
بند سوم - وضعیت قراردادهای راجع به ضمان درک	۱۵۱
الف - شرط عدم ضمان	۱۵۲
ب - شرط کاستی ضمان	۱۵۳
ج - شرط فزونی ضمان	۱۵۴
گفتار دوم - ضمان عیوب پنهانی میع	۱۵۴
مبحث سوم - الزام بایع و مشتری به تسلیم میع و ثمن	۱۵۷
گفتار نخست - حق حبس	۱۵۷
بند نخست - مفهوم و مبنای حق حبس	۱۵۷
الف - مفهوم حق حبس	۱۵۷
ب - مبنای حق حبس	۱۵۸
بند دوم - قلمرو حق حبس	۱۵۸
بند سوم - زمان استنادپذیری حق حبس	۱۶۰
گفتار دوم - اجرای اجباری بیع و مسئولیت ناشی از نقض عقد بیع	۱۶۲
بند نخست - اجرای اجباری بیع	۱۶۲
الف - اجبار فروشنده به تسلیم میع حسب نوع میع	۱۶۳
ب - اجبار خریدار به پرداخت ثمن	۱۶۴
گفتار سوم - مسئولیت ناشی از نقض عقد بیع	۱۶۵
فصل چهارم - انحلال بیع	۱۶۶
مبحث اول - فسخ بیع	۱۶۶
گفتار اول - خیار مجلس	۱۶۶
بند نخست - مبنای حقوقی و شرایط تحقق	۱۶۷
بند دوم - موارد سقوط	۱۷۰
گفتار دوم - خیار حیوان	۱۷۱
بند نخست - مبنای حقوقی و شرایط تحقق	۱۷۱

۱۰ □ حقوق مدنی (۶)

بند دوم - موارد سقوط.....	۱۷۴
گفتار سوم - خیار تاخیر ثمن.....	۱۷۴
بند نخست - مبنای حقوقی و شرایط تحقق.....	۱۷۵
بند دوم - موارد سقوط.....	۱۷۷
مبحث دوم - انفساخ بیع.....	۱۷۹
گفتار نخست - مفهوم، مستندات و مبنای قاعده.....	۱۷۹
بند نخست - مفهوم قاعده.....	۱۷۹
بند دوم - مستندات قاعده.....	۱۸۰
بند سوم - مبنای قاعده.....	۱۸۰
گفتار دوم - شرایط اعمال قاعده.....	۱۸۳
بند نخست - عین معین بودن میبع.....	۱۸۳
بند دوم - تلف شدن میبع قبل از قبض.....	۱۸۴
بند سوم - مستند بودن تلف به حادثه ای خارجی.....	۱۸۵
الف - تلف میبع توسط فروشنده.....	۱۸۶
ب - تلف میبع توسط شخص ثالث.....	۱۸۸
ج - تلف میبع توسط خریدار.....	۱۸۹
گفتار سوم - تلف بعض و منافع میبع.....	۱۹۰
بند نخست - تلف بعض میبع.....	۱۹۰
بند دوم - تلف منافع میبع.....	۱۹۱
فصل پنجم - بیع‌های ویژه.....	۱۹۲
مبحث اول - بیع بین‌المللی کالا.....	۱۹۲
مبحث دوم - پیش فروش ساختمان.....	۱۹۴
گفتار نخست - ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۱۹۵
بند نخست - قرارداد پیش فروش و عقود معین.....	۱۹۷
الف - قرارداد پیش فروش و عقد بیع.....	۱۹۷
ب - قرارداد پیش فروش و عقد استصناع.....	۲۰۱
ج - قرارداد پیش فروش و عقد شرکت.....	۲۰۳

فهرست مطالب ۱۱

۲۰۴.....	د - قرارداد پیش خرید و عقد صلح
۲۰۵.....	بند دوم - قرارداد پیش فروش و عقد نامعین
۲۰۷.....	گفتار دوم - شرایط و آثار قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۰۷.....	بند نخست - شرایط قرارداد پیش فروش
۲۰۹.....	بند دوم - آثار قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۱۳.....	مبحث سوم - بيع الکترونیکی
۲۱۶.....	مبحث چهارم - مالکیت زمانی
۲۱۶.....	گفتار نخست - مفهوم و ماهیت قرارداد منشأ مالکیت زمانی
۲۱۶.....	بند نخست - مفهوم مالکیت زمانی
۲۱۷.....	بند دوم - ماهیت قرارداد منشأ مالکیت زمانی
۲۲۱.....	گفتار دوم - ویژگی ها و آثار بيع زمانی
۲۲۱.....	بند نخست - ویژگی های بيع زمانی
۲۲۲.....	بند دوم - آثار بيع زمانی

بخش دوم - عقد اجاره

۲۲۶.....	مقدمه
۲۲۸.....	فصل نخست - مفهوم اجاره و اقسام آن
۲۲۸.....	مبحث نخست - مفهوم اجاره
۲۲۸.....	گفتار نخست - تعریف اجاره و تبیین اوصاف آن
۲۲۸.....	بند نخست - تعریف اجاره
۲۲۸.....	بند دوم - اوصاف اجاره
۲۲۸.....	الف - تملیکی بودن
۲۲۹.....	ب - معوض بودن
۲۳۱.....	ج - موقت بودن
۲۳۱.....	د - لازم بودن
۲۳۲.....	گفتار دوم - مقایسه عقد اجاره با عقود مشابه
۲۳۲.....	بند نخست - اجاره و حق انتفاع

۱۲ □ حقوق مدنی (۶)

۲۳۳.....	بند دوم - اجاره و عاریه.....
۲۳۴.....	بند سوم - اجاره و وقف.....
۲۳۵.....	بند چهارم - اجاره و مزارعه.....
۲۳۶.....	مبحث دوم - اقسام اجاره.....
۲۳۸.....	فصل دوم - قواعد عمومی اجاره.....
۲۳۸.....	مبحث اول - شرایط صحت عقد اجاره.....
۲۳۸.....	گفتار نخست - قصد و رضای طرفین.....
۲۴۰.....	گفتار دوم - اهلیت.....
۲۴۰.....	گفتار سوم - موضوع عقد اجاره.....
۲۴۱.....	بند نخست - شرایط مال مورد اجاره.....
۲۴۱.....	الف - عین بودن مورد اجاره.....
۲۴۲.....	ب - قابل بقاء بودن عین مستأجره.....
۲۴۳.....	ج - مالکیت موجر بر منافع عین مستأجره.....
۲۴۹.....	د - معلوم و معین بودن مورد اجاره.....
۲۵۰.....	۱) در اجاره اشیاء.....
۲۵۷.....	۲) در اجاره حیوان.....
۲۶۱.....	۳) در اجاره انسان.....
۲۶۴.....	و - مشروع بودن منفعت حاصل از عین مستأجره.....
۲۶۴.....	ه - قابل تسلیم بودن.....
۲۶۶.....	بند دوم - شرایط اجاره بها.....
۲۶۶.....	گفتار چهارم - مشروعیت جهت معامله.....
۲۶۸.....	مبحث دوم - آثار عقد اجاره.....
۲۶۸.....	گفتار نخست - تعهدات موجر.....
۲۶۸.....	بند نخست - تسلیم مورد اجاره.....
۲۷۱.....	بند دوم - انجام تعمیرات و تحمل هزینه‌های مورد اجاره.....
۲۷۳.....	بند سوم - حفظ عین مستأجره به منظور امکان تحصیل منفعت تا پایان اجاره.....

فهرست مطالب

۲۷۵.....	گفتار دوم - تعهدات مستأجر
۲۷۵.....	بند نخست - پرداخت اجاره‌بها
۲۷۷.....	بند دوم - نگهداری از عین مستأجره
۲۷۷.....	الف - ماهیت مسئولیت مستأجر در نگهداری از عین مستأجره
۲۸۰.....	ب - مسئولیت متصدی حمل و نقل در نگهداری از کالا
۲۸۳.....	ج - شرط ضمان و عدم ضمان مستأجر
۲۸۴.....	بند سوم - انتفاع از عین مستأجره طبق شرایط مقرر
۲۸۷.....	مبحث سوم - انحلال عقد اجاره
۲۸۷.....	گفتار نخست - انفساخ اجاره
۲۸۷.....	بند نخست - تلف شدن عین مستأجره در اثناء مدت
۲۸۹.....	بند دوم - خروج عین مستأجره از قابلیت انتفاع مقصود
۲۸۹.....	بند سوم - انتفاء منفعت مقصود در فرضی که تحصیل آن قید اراده بوده
۲۹۰.....	گفتار دوم - فسخ اجاره
۲۹۱.....	بند نخست - فسخ اجاره به سبب خیار عیب
۲۹۴.....	بند دوم - فسخ اجاره به دلیل خیار تخلف از شرط
۲۹۴.....	بند سوم - فسخ اجاره به دلیل خیار بعض صفقه
۲۹۵.....	بند چهارم - فسخ اجاره به دلیل سایر خیارات
۲۹۷.....	گفتار سوم - انقضای مدت
۳۰۱.....	فصل سوم - قواعد اختصاصی اجاره‌های ویژه
۳۰۱.....	مبحث اول - اجاره املاک
۳۰۲.....	گفتار نخست - املاک مسکونی
۳۰۲.....	بند نخست - اجاره‌های مشمول قوانین سال ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲
۳۰۲.....	الف - انعقاد و آثار اجاره
۳۰۷.....	ب - فسخ اجاره
۳۰۷.....	۱) - فسخ اجاره به وسیله مستأجر
۳۰۹.....	۲) - فسخ اجاره به وسیله موجر
۳۱۳.....	بند دوم - اجاره‌های مشمول قانون سال ۱۳۷۶

۱۴ □ حقوق مدنی (۶)

گفتار دوم - املاک تجاری.....	۳۱۵
بند نخست - اجاره محل کسب یا پیشه یا تجارت بر اساس قانون سال ۵۶.....	۳۱۵
الف - انعقاد اجاره.....	۳۱۵
ب - آثار اجاره.....	۳۱۹
۱) حقوق و تکالیف موجر.....	۳۱۹
۲) حقوق و تکالیف مستأجر.....	۳۲۵
ج - انحلال اجاره.....	۳۳۲
۱) فسخ اجاره توسط مستأجر.....	۳۳۴
۲) فسخ اجاره توسط موجر.....	۳۴۱
بند دوم - اجاره محل های کسب و پیشه و تجارت بر اساس قانون سال	
۳۴۵.....	۱۳۷۶
مبحث دوم - اجاره اشخاص.....	۳۵۳
گفتار نخست - مفهوم اجاره اشخاص و قانون حاکم بر آن.....	۳۵۳
گفتار دوم - انعقاد قرارداد.....	۳۵۴
گفتار سوم - آثار قرارداد.....	۳۵۸
بند نخست - تعهدات اجیر.....	۳۵۸
بند دوم - تعهدات مستأجر.....	۳۶۳
فصل چهارم - اجاره به شرط تملیک.....	۳۶۷
مبحث نخست - پیشینه، مفهوم و ماهیت اجاره به شرط تملیک.....	۳۶۷
گفتار نخست - پیشینه.....	۳۶۷
بند نخست - حقوق ایران.....	۳۶۷
بند دوم - حقوق انگلستان.....	۳۶۸
بند سوم - حقوق فرانسه.....	۳۶۸
گفتار دوم - مفهوم.....	۳۶۹
گفتار سوم - ماهیت.....	۳۷۴
مبحث دوم - اوصاف، شرایط و آثار اجاره به شرط تملیک.....	۳۸۰
گفتار نخست - اوصاف و شرایط اجاره به شرط تملیک.....	۳۸۰

فهرست مطالب ۱۵

۳۸۰.....	بند نخست - اوصاف
۳۸۲.....	بند دوم - شرایط
۳۸۳.....	گفتار دوم - آثار اجاره به شرط تمیلیک
۳۸۳.....	بند نخست - آثار اجاره به شرط تمیلیک نسبت به موجر
۳۸۴.....	بند دوم - آثار اجاره به شرط تمیلیک نسبت مستأجر

بخش سوم - عقد قرض

۳۸۷.....	فصل نخست - مفهوم قرض
۳۸۷.....	مبحث نخست - تعریف
۳۸۷.....	مبحث دوم - اوصاف عقد قرض
۳۹۴.....	فصل دوم - شرایط انعقاد قرض
۳۹۴.....	مبحث نخست - قصد و رضای طرفین
۳۹۵.....	مبحث دوم - اهلیت طرفین
۳۹۵.....	گفتار نخست - اختیارات قیم
۳۹۷.....	گفتار دوم - اختیارات ولی قهری و وصی
۳۹۸.....	مبحث سوم - موضوع قرض
۴۰۰.....	مبحث چهارم - مشروعيت جهت قرض
۴۰۱.....	فصل سوم - آثار قرض
۴۰۱.....	مبحث نخست - آثار قرض نسبت به مقرض
۴۰۳.....	مبحث دوم - آثار قرض نسبت به مقترض

بخش چهارم - عقد جuale

۴۰۷.....	فصل نخست - مفهوم، ماهیت و اوصاف جuale
۴۰۷.....	مبحث نخست - مفهوم جuale
۴۰۷.....	گفتار نخست - تعریف جuale
۴۰۸.....	گفتار دوم - اقسام جuale
۴۰۹.....	مبحث دوم - ماهیت جuale

۱۶ □ حقوق مدنی (۶)

۴۱۲.....	مبحث سوم - اوصاف جعاله
۴۱۴.....	فصل دوم - انعقاد جعاله
۴۱۴.....	مبحث نخست - قصد و رضای طرفین
۴۱۵.....	مبحث دوم - اهلیت طرفین
۴۱۶.....	مبحث سوم - معلوم بودن موضوع
۴۲۰.....	مبحث چهارم - مشروعیت جهت
۴۲۱.....	فصل سوم - آثار جعاله
۴۲۱.....	مبحث نخست - آثار جعاله نسبت به جاعل
۴۲۲.....	مبحث دوم - آثار جعاله نسبت به عامل

بخش پنجم - عقد صلح

۴۲۵.....	فصل نخست - مفهوم و اوصاف صلح
۴۲۵.....	مبحث نخست - مفهوم صلح
۴۲۵.....	گفتار نخست - تعریف لغوی و اصطلاحی
۴۲۸.....	گفتار دوم - عقد صلح و ماده ۱۰ قانون مدنی
۴۲۸.....	گفتار سوم - تفاوت صلح با قراردادهای مشابه
۴۲۹.....	بند نخست - صلح و قرارداد داوری
۴۳۰.....	بند دوم - صلح و قرارداد ارفاکی
۴۳۱.....	بند سوم - صلح و قرارداد تقسیم مال مشاع
۴۳۱.....	مبحث دوم - اوصاف صلح
۴۳۱.....	گفتار نخست - لازم و رضایی بودن
۴۳۴.....	گفتار دوم - اقتضای موضع و مجانية داشتن
۴۳۵.....	گفتار سوم - اقتضای ابتناء بر معامله و مسامحه داشتن
۴۳۶.....	گفتار چهارم - اقتضای تمیلکی و عهدی داشتن
۴۳۹.....	فصل دوم - انعقاد و شرایط صحت صلح
۴۳۹.....	مبحث نخست - تراضی و اهلیت طرفین
۴۳۹.....	گفتار نخست - تراضی (قصد و رضا طرفین)

فهرست مطالب ۱۷

۴۳۹.....	بند نخست - قصد
۴۴۰.....	الف - اشتباه در شخص طرف مصالحه
۴۴۱.....	ب - اشتباه در موضوع صلح
۴۴۳.....	ج - اشتباه در علت صلح
۴۴۵.....	بند دوم - رضا
۴۴۵.....	گفتار دوم - اهليت
۴۴۸.....	مبحث دوم - موضوع صلح
۴۴۸.....	گفتار نخست - موجود بودن
۴۴۹.....	گفتار دوم - مشروع بودن
۴۵۲.....	گفتار سوم - معلوم بودن
۴۵۳.....	فصل سوم - آثار صلح
۴۵۳.....	مبحث نخست - آثار صلح در روابط طرفین
۴۵۳.....	گفتار نخست - صلح قاطع دعوا
۴۵۴.....	گفتار دوم - صلح مسقط حق، مملک، موحد تعهد، ناقل حقوق و مبدل تعهد
۴۵۵.....	مبحث دوم - آثار صلح نسبت به اشخاص ثالث
۴۵۸.....	فهرست منابع
۴۵۸.....	الف - منابع فارسي
۴۵۸.....	۱- کتابها
۴۶۰.....	۲- فرهنگها
۴۶۰.....	ب - منابع فقهی و عربی
۴۶۳.....	ج - منابع فرانسوی