

فهرست مطالب

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

۶ □ بیع و اجاره در پرتو دکترین حقوقی ایران

- نکته ۱: وضعیت معامله نابینا..... 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 خریدوفروش 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

فهرست مطالب □ ۷

- 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 خیار فسخ و تعیین اجل در انتقال مالکیت..... ۹۰
- نکته ۴: زمان انتقال مالکیت در بیع خیار و بیع صرف..... ۹۲
- نکته ۵: بی‌اثر بودن بیع فاسد در تملک..... ۹۳
- نکته ۶: امکان توافق در تقدیم 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
- ۱-۶- حق حبس..... ۱۰۱
- ۲-۶- اجبار بایع به تسلیم مبیع و مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد..... ۱۰۴
- ۳-۶- فسخ معامله و مطالبه خسارت عدم انجام تعهد..... ۱۰۴
- نکته ۷: وضعیت ید فروشنده در فاصله میان وقوع عقد و تسلیم مبیع..... ۱۰۵
- نکته ۸: قاعده تلف مبیع پیش از قبض..... ۱۰۵
- ۱-۸- شرایط اعمال قاعده..... ۱۰۷
- ۲-۸- مطابق یا خلاف قاعده بودن ماده ۳۸۷..... ۱۱۰
- ۳-۸- حکم نقص مبیع قبل از قبض..... ۱۱۳
- ۴-۸- تلف نمائات مبیع..... ۱۱۴
- ۵-۸- 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: خیار تأخیر ثمن ۱۱۸
- نکته ۶: تأثیر تفلیس خریدار در تأدیه و عقد بیع ۱۲۰
- نکته ۷: شرط دادن ضامن یا رهن برای ثمن ۱۲۳
- نکته ۸: تلف ثمن قبل از قبض ۱۲۴
- بند چهارم: ضمان درک ۱۲۴
- نکته ۱: شرط دادن ضامن برای درک مبیع ۱۲۶
- نکته ۲: مبنای ضمان درک ۱۲۸
- نکته ۳: محدوده و قلمرو ضمان درک ۱۲۹
- نکته ۴: شرط عدم ضمان درک و یا کاهش ضمان ۱۳۰
- مبحث چهارم: بررسی برخی از انواع عقد بیع ۱۳۱
- بند اول: بیع نقد، سلم، نسیه و کالی به کالی ۱۳۲
- بند دوم: بیع شرط ۱۳۵
- نکته ۱: وضعیت مالکیت مبیع در بیع شرط ۱۳۶
- نکته ۲: وضعیت تصرف منافی با خیار ۱۳۷
- نکته ۳: امتناع خریدار از دریافت ثمن ۱۳۸
- نکته ۴: تأثیر فوت مشتری بر خیار ۱۳۸
- نکته ۵: تفاوت بیع شرط واقعی با بیع شرط به قصد استقراض ۱۳۹
- بند سوم: پیش فروش ساختمان ۱۴۴
- نکته ۱: ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش آپارتمان در قانون پیش فروش ساختمان ۱۴۴
- نکته ۲: وضعیت قراردادهای عادی پیش فروش ساختمان ۱۴۶
- نکته ۳: برخی از احکام و قواعد پیش فروش ساختمان ۱۴۸
- بند چهارم: بیع زمانی ۱۴۹
- بند پنجم: بیع الکترونیکی ۱۵۲
- مبحث پنجم: مقایسه بیع و برخی از انواع عقود مشابه ۱۵۳
- بند اول: بیع و معاوضه ۱۵۳
- نکته: اهمیت تشخیص معاوضه از بیع ۱۵۴
- بند دوم: بیع 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
فصل دوم: عقد اجاره.....	۱۶۵
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 مقاطعه‌کاری.....	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

- الف- شرایط عین مستأجره ۱۸۱
- الف-۱- معلوم و معین بودن عین مستأجره ۱۸۱
- الف-۲- مقدورالتسلیم بودن عین مستأجره ۱۸۱
- الف-۳- لزوم بقاء عین مستأجره در برابر انتفاع ۱۸۱
- نکته: اجاره اموال غیرمادی ۱۸۲
- ب- شرایط منفعت مورد معامله ۱۸۳
- ب-۱- مملوک بودن منفعت ۱۸۳
- نکته ۱: وضعیت انتقال منفعت به وسیله مستأجر به مستأجری دیگر ۱۸۳
- نکته ۲: انتقال قرارداد اجاره ۱۸۵
- نکته ۳: امکان سلب حق انتقال به غیر از مستأجر و ضمانت اجرای آن ۱۸۶
- ب-۲- معلوم و معین بودن منفعت ۱۸۷
- نکته: حکم خاص مواد ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی ۱۹۰
- ب-۳- قدرت بر تسلیم منفعت ۱۹۲
- نکته: اجاره مال مشاع ۱۹۲
- ب-۴- مشروع بودن منفعت مورد اجاره ۱۹۴
- ج- شرایط اجاره‌بها ۱۹۴
- نکته ۱: شرط کاهش اجرت ۱۹۵
- نکته ۲: منع قرارداد انقضای عوض از منافع عین مستأجره ۱۹۶
- مبحث سوم: آثار عقد اجاره ۱۹۷
- بند اول: تعهدات موجر ۱۹۷
- الف- تسلیم مورد اجاره ۱۹۷
- نکته ۱: ضمانت اجرای عدم تسلیم عین مستأجره ۱۹۷
- نکته ۲: محل تسلیم مورد اجاره و نحوه آن ۱۹۸
- نکته ۳: معیوب بودن عین مستأجره ۱۹۹
- نکته ۴: تلف مورد اجاره پیش از تسلیم یا در حین اجاره ۲۰۱
- نکته ۵: از بین رفتن قابلیت انتفاع از عین مستأجره در اثر عیب ۲۰۳
- نکته ۶: مزاحمت اشخاص ثالث نسبت به تصرفات مستأجر ۲۰۵
- ب- انجام تعمیرات و تحمل مخارج ۲۰۶
- نکته ۱: حدود تعمیرات و تحمل مخارج ۲۰۷
- نکته ۲: مطالبه هزینه در صورت انجام تعمیرات توسط مستأجر ۲۰۷
- ج- خودداری از تغییر عین ۲۰۸
- نکته: ممانعت مستأجر از تعمیرات ضروری موجر ۲۰۹
- بند دوم: تعهدات مستأجر ۲۱۰

الف- خودداری از تعدی و تفریط.....	۲۱۰
نکته ۱: شرط ضمان برای مستأجر در صورت عدم تعدی و تفریط.....	۲۱۱
نکته ۲: وضع بنا و غرس درخت در عین مستأجره.....	۲۱۲
نکته ۳: ایراد خسارت توسط اجیر.....	۲۱۴
ب- تغییر ندان مصرف مورد اجاره.....	۲۱۴
نکته: ضمانت اجرای تغییر دادن مصرف مورد اجاره.....	۲۱۵
ج- پرداخت اجاره بها.....	۲۱۷
نکته ۱: ضمانت اجرای عدم پرداخت اجاره بها.....	۲۱۸
نکته ۲: تأثیر فوت مستأجر بر پرداخت اجاره بها.....	۲۱۸
مبحث چهارم: بطلان و انحلال عقد اجاره.....	۲۱۹
بند اول: بطلان عقد اجاره.....	۲۱۹
بند دوم: انحلال عقد اجاره.....	۲۱۹
الف- اقاله.....	۲۲۰
ب- انفساخ عقد اجاره.....	۲۲۰
ج- فسخ اجاره.....	۲۲۱
نکته ۱: اثر فسخ عقد اجاره.....	۲۲۱
نکته ۲: خیار تخلف شرط در عقد اجاره.....	۲۲۲
نکته ۳: خیار شرط در عقد اجاره.....	۲۲۳
د- پایان مدت اجاره.....	۲۲۳
نکته ۱: عدم مسئولیت ضامن اجاره بها نسبت به اجرت‌المثل.....	۲۲۴
نکته ۲: وضعیت زرع در صورت انقضای مدت اجاره.....	۲۲۴
نکته ۳: اثر فوت موجر یا مستأجر بر عقد اجاره.....	۲۲۵
نکته ۴: اثر انتقال عین مستأجره بر قرارداد اجاره.....	۲۲۶
نکته ۵: اثر فسخ بیع بر قرارداد اجاره.....	۲۲۹
مبحث پنجم: بررسی قوانین موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶.....	۲۳۱
بند اول: حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفی.....	۲۳۲
الف- پیشینه قانونگذاری مربوط به حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفی.....	۲۳۲
ب- مفهوم و آثار حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین سابق.....	۲۳۳
ج- مفهوم و آثار حق سرقفی در قانون سال ۱۳۷۶.....	۲۳۴
بند دوم: نکاتی پیرامون قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶.....	۲۳۷
نکته ۱: قراردادهای مشمول قانون سال ۱۳۵۶.....	۲۳۷
نکته ۲: حقوق و امتیازات مستأجر در قانون سال ۱۳۵۶.....	۲۳۷
نکته ۳: حقوق موجر مطابق با قانون سال ۱۳۵۶.....	۲۳۸

۱۲ □ بیع و اجاره در پرتو دکترین حقوقی ایران

- نکته ۴: جلوگیری از تقلب نسبت به قانون..... ۲۳۹
- نکته ۵: وضعیت انتقال منافع توسط مستأجر..... ۲۴۰
- بند سوم: نکاتی پیرامون قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶..... ۲۴۱
- نکته ۱: قراردادهای مشمول قانون سال ۱۳۷۶..... ۲۴۱
- نکته ۲: قراردادهای غیرمشمول قانون سال ۱۳۷۶..... ۲۴۱
- نکته ۳: راه‌های تملک و انتقال سرقفلی در قانون سال ۱۳۷۶..... ۲۴۲
- نکته ۴: حقوق و امتیازات موجر مطابق با قانون سال ۱۳۷۶..... ۲۴۳
- نکته ۵: حقوق مستأجر در قانون سال ۱۳۷۶..... ۲۴۵
- نکته ۶: پول پیش در اجاره اماکن مسکونی..... ۲۴۶
- فهرست منابع..... ۲۴۹
- الف- کتب..... ۲۴۹
- ب- مقالات..... ۲۵۱