

اجاره به شرط تملیک

www.ketab.ir

مؤلف:

فرشید خوشبخت

انتشارات قانون یار

۱۴۰۳

سرشناسه	: خوشبخت، فرشید، ۱۳۶۱
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: اجاره به شرط تملیک / مولف فرشید خوشبخت؛ ویراستار مصطفی کریمی موموندی.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار: موسسه انتشاراتی فرهیختگان قانون یار، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۶ ص: جدول.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۷۰۴-۶
فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۱۹۳ - ۲۰۳].
موضوع	: اجاره به شرط تملیک - ایران Renting to own -- Iran (Conditional sales (Islamic law Comparative studies *Renting to own -- Comparative studies حقوق تطبیقی Comparative law
شناسه افزوده	: کریمی، مصطفی، ۱۳۴۵ - ویراستار
رده بندی کنگره	: ۸۷۷KMH
رده بندی دیویی	: ۰۷۲/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۶۰۵۰۲۳

انتشارات قانون یار

اجاره به شرط تملیک

تألیف: فرشید خوشبخت

ویراستار: مصطفی کریمی موموندی

ناشر: قانون یار

ناشر همکار: موسسه انتشاراتی فرهیختگان قانون یار

چاپخانه و صحافی: قانون یار

نوبت چاپ: اول - ۱۴۰۳

شمارگان: ۱۰۰ جلد

قیمت: ۲۰۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۷۰۴-۶

(تمامی حقوق مادی این کتاب محفوظ بوده و متعلق به انتشارات قانون یار می باشد)

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، مؤسسه قانون یار تلفن: ۵۲۶ و ۶۶۹۷۹۵۱۹

ثبت سفارش تلفنی محصولات (ارسال رایگان به سراسر کشور) ۲۵ و ۹۱۹۶۷۴۸۶۴۵.

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
پیشگفتار.....	۱۱
فصل اول: کلیات و مفاهیم اولیه در راستای شناسایی اجاره به شرط تملیک و خصوصیات و ویژگی های آن.....	۱۳
بخش اول: بررسی و شناخت اجاره به شرط تملیک.....	۱۳
بخش دوم: شناسایی و چیرستی ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک.....	۱۸
بند اول: اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای.....	۱۸
بند دوم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد بیع.....	۲۲
بند سوم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی مختلط از اجاره و بیع معلق.....	۲۷
بند چهارم: اجاره به شرط تملیک به عنوان عقدی مستقل و معین.....	۲۹
بخش سوم: نگاهی به ویژگی‌ها و خصایص اجاره به شرط تملیک.....	۳۶
بند اول: اجاره به شرط تملیک عقدی است اعتباری.....	۳۶
بند دوم: کتبی بودن اجاره به شرط تملیک.....	۳۸
بند سوم: ویژگی‌های مشترک اجاره به شرط تملیک با دیگر عقود معین.....	۴۰
بخش چهارم: نگاهی به عناصر تشکیل دهنده اجاره به شرط تملیک.....	۴۶
بخش پنجم: تحلیل تطبیقی عقد اجاره به شرط تملیک با دیگر عقود معین.....	۴۷
بند اول: عقد بیع و اجاره به شرط تملیک.....	۴۷
بند دوم: عقد صلح و اجاره به شرط تملیک.....	۴۹
بند سوم: عقد رهن و اجاره به شرط تملیک.....	۵۱
بند چهارم: عقد قرض و اجاره به شرط تملیک.....	۵۲
بند پنجم: عقد لیزینگ و عقد اجاره به شرط تملیک.....	۵۳
بند ششم: تفاوت اجاره به شرط تملیک با عقد اجاره معمولی.....	۵۵

- بند پنجم: پرداخت کلیه مالیات‌های متعلق به عین مستاجره ۱۱۳
- بند ششم: حق بازرسی و بازدید از عین مستاجره برای مؤجر ۱۱۳
- بند هفتم: شرایط صحت و اعتبار قرارداد اجاره به شرط تملیک بین بانک و طرف دیگر عقد ۱۱۴
- بخش سوم: صور خاص و تعریف شده خاتمه قرارداد اجاره به شرط تملیک در قراردادهای بانکی ۱۱۶
- بند اول: ضمانت اجرای تخلف از انجام تعهد از سوی مستأجر ۱۱۸

فصل ششم: ماهیت نفوذ یا بطلان عقد اجاره به شرط تملیک با استناد به دلایل صحت یا بطلان و

شناسایی انقضای این رابطه حقوقی ۱۲۱

بخش اول: دلایل فساد عقد اجاره به شرط تملیک در فقه و حقوق ۱۲۱

بند اول: اشکالات بر ماهیت ۱۲۱

بند دوم: اشکالات بر شرط ۱۲۹

بخش دوم: دلایل صحت و نفوذ شرعی و قانونی عقد اجاره به شرط تملیک در فقه و حقوق ۱۳۵

بند اول: بررسی قول به اجاره بودن عقد اجاره به شرط تملیک ۱۳۵

بند دوم: اشکالات دلیل قول به اجاره بودن عقد اجاره به شرط تملیک ۱۳۸

بخش سوم: انقضای قرارداد اجاره به شرط تملیک با شناخت مصادیق فسخ قرارداد ۱۴۸

فصل هفتم: شناسایی ماهیت حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک به عنوان یک عقد معین یا

تلفیقی از چند عقد ۱۵۱

بخش اول: شاکله عقد اجاره به شرط تملیک، ترکیبی از چند عقد معین ۱۵۱

بند اول: عقد مرکب ۱۵۱

بند دوم: تفاوت بین عقد مرکب و بسیط ۱۵۲

بخش دوم: نظریه جدید بودن عقد اجاره به شرط تملیک ۱۶۲

بخش سوم: جمع‌بندی بحث با دفاع از نظریه اجاره به شرط تملیک به عنوان عقد معین و مستقل ۱۸۰

نمونه قرارداد اجاره به شرط تملیک ۱۸۹

منابع و ماخذ ۱۹۳

پیشگفتار

اجاره به شرط تملیک قراردادی است بین دو طرف اعم حقیقی و حقوقی یا خصوصی و عمومی و آن عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد. باتوجه به بالا بودن قیمت ملک، اجاره به شرط تملیک، ابتدا برای معامله ملکی صورت می‌گرفت. این نوع از خرید، روشی است برای کسانی که سرمایه کافی برای خرید یک خانه را ندارند اما می‌توانند مبلغ آن را به صورت اقساط پرداخت کنند. امروزه این قرارداد برای خرید اموال و دارایی‌های دیگر نیز به کار می‌رود. این عقد یکی از عقود پرکاربرد و چالش‌برانگیز در مسائل حقوقی است که بر اساس آن به خریدار منافی تعلق می‌گیرد. اجاره به شرط تملیک به عنوان قراردادی خاص، سابقه‌ای در فقه و قانون ندارد، به همین جهت حقوق‌دانان بسیاری به بررسی این عقد پرداخته‌اند. عقد اجاره به شرط تملیک، به جهت نوظهور بودن آن جایگاهی در فقه اسلامی ندارد، لیکن از آنجا که عقود مختلط و مشروط در فقه اسلامی مورد بررسی قرار گرفته و در برخی متون فقهی احکام راجع به آن نیز عنوان گردیده، می‌توان با امعان نظر به این احکام، مشروعیت و صحت آن را در اجاره به شرط تملیک نیز تسری داد. تشخیص ماهیت اجاره به شرط تملیک مستلزم تحلیل عناصر تشکیل‌دهنده آن مطابق تعریف مندرج در آیین‌نامه از سویی و بررسی قصد واقعی منعقدکنندگان آن از سوی دیگر است،



زیرا مفهوم و معنای حقیقی الفاظ تعریف باید در راستای اراده طرفین عقد، تبیین و تفسیر گردد (العقود تابعه للقصود) بروز دو گانه این قرارداد، موجبات تردید نسبت به ماهیت اصلی آن را فراهم کرده است. قرارداد اجاره به شرط تملیک هر چند در نظام غربی تولد یافته و رشد کرده است، ولی با توجه به مزایای آن نسبت به نهادهای حقوقی مشابه، چون فروش اقساطی، بیع معلق و بیع خیاری می تواند در نظام حقوقی کشور ما نیز جانشین مناسبی برای نهادهای حقوقی یاد شده به حساب آید. در باب ماهیت این نهاد حقوقی، نظرهای گوناگون ارایه شده است که به نظر می رسد مقبول ترین آن ها اجاره شروط است. ماهیت قرارداد مزبور از دو جزء - عقد اجاره و شرط ضمن آن - ترکیب شده است که با تحلیل به عمل آمده، هیچ یک از دو جزء مذکور در شکل ترکیبی جدید دارای اشکال نیست. به علت اهمیت موضوع در کتاب حاضر قصد داریم به بررسی و تحلیل حقوقی عقد اجاره به شرط تملیک بپردازیم.