

حقوق مدنی

قولنامه و بیع

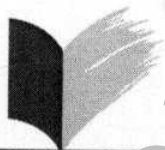
تألیف:

دکتر مراد مقصودی

عضو هیأت علمی دانشگاه و وکیل پایه یک دادگستری

معاون قضایی سابق دادگستری استان ایلام

سرشناسه : مقصودی، مراد، ۱۳۳۵-  
عنوان و نام پدیدآور : حقوق مدنی قولنامه و بیع / مؤلف: مراد مقصودی  
مشخصات نشر : تهران: خرسندی، ۱۳۹۵-  
مشخصات ظاهری : ۲۳۲ ص.  
فروست : سلسله مباحث فقهی - حقوقی  
شابک : 978-600-114-549-0  
وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا  
موضوع : معاملات (فقه)  
موضوع : خرید و فروش (فقه)  
رده‌بندی کنگره : ۱۳۹۵ ۷/۶۴۷/۲/۲۹۰ BP  
رده‌بندی دیوبی : ۲۹۹/۳۷۶  
شماره کتابشناس ملی : ۱۸۲۶۴۷۱



## انتشارات خرسندی

تهران، خیابان انقلاب - خیابان فخر رازی - خیابان لبافی‌نژاد - نرسیده به خیابان دانشگاه -

پلاک ۱۷۱ - واحد ۲

تلفن: ۵ - ۶۶۹۷۱۰۳۴ و ۶۶۴۹۰۵۱۰

فروشگاه شماره ۱: دانشگاه تهران، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، تلفن: ۶۶۴۱۰۲۰۳

فروشگاه شماره ۲: میدان انقلاب، خ منیری جاوید (اردبیهست)، پلاک ۹۰، تلفن: ۶۶۷۵۵۹۱۰-۶۶۹۵۰۷۵۹

فروشگاه شماره ۳: خ انقلاب، نرسیده به میدان فردوسی، کوچه شهید بهشتی، دانشکده حقوق دانشگاه آزاد،

طبقه زیرین (قسمت کتابفروشی): ۶۶۷۵۵۹۱۰

پست الکترونیک: [Khorsandy.pub@gmail.com](mailto:Khorsandy.pub@gmail.com)

سایت اینترنتی: [www.Khorsandypub.com](http://www.Khorsandypub.com)

## حقوق مدنی قولنامه و بیع

تألیف: دکتر مراد مقصودی

چاپ اول: ۱۳۹۵ - شمارگان: ۵۰۰ جلد

صفحه‌آرایی: الهام پیدایی

قیمت: ۱۸۰۰۰۰ ریال

ISBN: 978-600-114-549-0

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۴-۵۴۹-۰

## سخن مؤلف در چاپ اول:

ای خدا ای فضل تو حاجت روا  
این قدر ارشاد تو بخشیده‌ای  
قطره‌داس که بخشیدی ز خویش

با یاد تو هیچ کس نبود روا  
تا بدین بس عیب ما پوشیده‌ای  
متصل گردان به دریا‌های خویش  
«مولانا»

اینک به یاری حضرت حق تعالی و به مدد روح پاک و مطهر نبی مکرم اسلام حضرت محمد (ص) کتاب «حقوت» بنام «قولنامه و بیع» به طبع رسیده و از نظر خوانندگان محترم می‌گذرد. نام کتاب را «قولنامه و بیع» گذاشتیم بدین خاطر که امروز معانی قولنامه و بیع در همدیگر عجین گشته‌اند و در عرف تجاری و فرمایش بازار مسکن، همواره قولنامه در مقام بیع نقش آفرینی می‌کند. آن را در دو بحسب طرح کردیم چون قولنامه از عقود نامعین، ولی بیع از عقود معین محسوب می‌شود. باید خاضعانه اذعان کرد که دریای ژرف و پهناور معارف عقد بیع در پیمانه‌ی ناچیز مانعی گنجد. ولی از سرشت و ارادت به حکمت و معارف و به منظور تهیه‌ی متنی مدون برای استفاده در کار آموزش و تدریس تکمیلی، اثر حاضر به نگارش در آمد و هم‌اکنون به دوستان علم و دانش و به هیئتگان حق و عدالت تقدیم می‌نمایم و از حیث اعطای این توفیق خداوند سبحان را شاکر و سپاسگزار می‌باشم و نیز از انتشارات خرسندی به خاطر چاپ آن کمال تشکر را دارم.

زمستان ۱۳۹۴

مراد مقصودی

Morad\_m1346@yahoo.com

## فهرست مطالب

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱۵	بخش اول: قولنامه
۱۶	۱] مبحث اول: مفهوم و ماهیت قولنامه:
۱۸	۲] گفتار اول: ترننامه در حقوق تطبیقی:
۱۸	۳] الف - حقوق فرانسه:
۱۹	۴] ب - حقوق آلمان:
۲۱	۵] ج - حقوق انگلستان:
۲۱	۶] گفتار دوم: قولنامه در حقوق ایران:
۲۴	۷] نتیجه‌ی بحث:
۲۷	۸] گفتار سوم: دعاوی قابل طرح در خصوص سامه
۲۷	۹] الف - دعاوی اثبات مالکیت یا احراز مالکیت:
۲۷	۱۰] ب - دعاوی تنفیذ معامله:
۲۸	۱۱] ج - دعاوی اصالت سند:
۲۸	۱۲] راهکار:
۲۹	۱۳] مبحث دوم - معاملات معارض املاک غیر منقول
۲۹	۱۴] اول - انواع معاملات معارض:
۳۰	۱۵] گفتار اول: معاملات معارض بدون انتقال سند رسمی:
۳۰	۱۶] الف - معاملات معارض مال، فاقد سند رسمی:
۳۱	۱۷] ب - معاملات معارض مال، دارای سند رسمی:
۳۱	۱۸] ۱ - بطلان معاملات عادی راجع به املاک غیر منقول ثبتی:
۳۲	۱۸/۱] ۲ - صحت معاملات عادی راجع به املاک غیر منقول ثبتی:

- ۳۸ ..... [۱۹] گفتار دوم: معاملات معارض همراه با انتقال سند رسمی:
- ۴۴ ..... [۲۰] دوم - اثر معاملات معارض:
- ۴۴ ..... [۲۱] اول - نظریه‌ای که معامله‌ی دوم را صحیح می‌داند:
- ۴۴ ..... [۲۲] دوم نظریه‌ای که معامله‌ی دوم را قابل ابطال می‌داند:
- ۴۵ ..... [۲۳] سوم - نظریه‌ای که صحت یا بطلان معامله دوم را تابع حقوق ناشی از معامله اول می‌داند:
- ۴۸ ..... [۲۴] تفسیر اول: قولنامه تعهد به بیع است (عقد عهدی):
- ۴۸ ..... [۲۵] تفسیر دوم - قولنامه عقد تملیکی است:
- ۵۳ ..... بخش دوم: عقد بیع:
- ۵۴ ..... فصل نخست: خصصه بیع:
- ۵۴ ..... [۲۶] مبحث نخست: تعریف عقد بیع:
- ۵۴ ..... [۲۷] مبحث دوم: اوصاف عقد بیع:
- ۵۵ ..... [۲۸] الف - زمان انتقال مالکیت در عقود تملیکی:
- ۵۶ ..... [۲۹] ب - تفاوت دو ماده ۱۸۳ و ۳۳۸ ق.م:
- ۵۷ ..... [۳۰] گفتار نخست: تقسیم‌بندی اموال به اعیان و منافع:
- ۵۸ ..... [۳۱] گفتار دوم: تقسیم‌بندی اموال به مثلی و قیمی:
- ۵۹ ..... [۳۲] گفتار سوم: انتقال مالکیت در اقسام عین:
- ۶۰ ..... [۳۳] گفتار چهارم: تفاوت مورد معامله کلی در معین با مورد معامله مشخص:
- ۶۰ ..... [۳۴] گفتار پنجم: تعریف ماده ۳۳۸ قانون مدنی، عقد بیعی را که موضوع آن کلی است در برنمی‌گیرد:
- ۶۲ ..... [۳۵] گفتار ششم: تعریف قانونگذار از عقد بیع، بیع اموال غیر مادی را در برنمی‌گیرد:
- ۶۶ ..... [۳۶] ۳ - عقد بیع از عقود معوض است:
- ۶۷ ..... [۳۷] ۴ - عقد بیع از عقود لازم است:
- ۶۸ ..... [۳۸] ۵ - عقد بیع از عقود معین است:

- ۳۹ | ۶- عقد بیع ممکن است مطلق یا مشروط باشد: ..... ۶۸
- ۴۰ | ۷- عقد بیع ممکن است معلق یا منجز باشد: ..... ۶۹
- ۴۱ | ۸- در عقد بیع عوض بایستی معلوم باشد: ..... ۶۹
- ۴۲ | ۹- در عقد بیع موعد تسلیم می‌تواند حال و یا مؤجل باشد: ..... ۷۰
- ۴۳ | فصل دوم- شرایط عقد بیع: ..... ۷۰
- ۴۴ | گفتار نخست- ایجاب و قبول: ..... ۷۰
- ۴۵ | ۱- بیع نقد: ..... ۷۲
- ۴۶ | ۲- بیع سبیه: ..... ۷۳
- ۴۷ | ۳- بیع سلف یا سلف: ..... ۷۳
- ۴۸ | ۴- بیع کالی به کالی: ..... ۷۵
- ۴۹ | گفتار دوم- اهلیت طرفین: ..... ۷۷
- گفتار سوم- مورد معامله: ..... ۷۸
- ۵۰ | الف- مبیع: ..... ۷۸
- ۵۱ | ۱- اجبار به تأدیهی ثمن: ..... ۹۴
- ۵۲ | ۲- اعمال حق حبس: ..... ۹۴
- ۵۳ | ۳- حق فسخ به استناد خيار تأخیر ثمن: ..... ۹۴
- ۵۴ | ۴- حق فسخ به استناد خيار تفلیس: ..... ۹۵
- ۵۵ | نکته‌ی اول- ..... ۹۵
- ۵۶ | نکته‌ی دوم- ..... ۹۶
- ۵۷ | نکته‌ی سوم- ..... ۹۷
- ۵۸ | نکته‌ی چهارم- ایراد انجام نشدن تعهد: ..... ۹۸
- ۵۹ | گفتار چهارم- توابع مبیع: ..... ۱۰۱
- ۶۰ | فصل سوم: آثار عقد بیع: ..... ۱۰۳
- ۶۱ | گفتار نخست: قاعده‌ی انتقال مالکیت مبیع و ثمن: ..... ۱۰۳

- ۱۰۵ ..... [۶۲] اول- انحراف‌های قانونی از قاعده:
- ۱۰۵ ..... [۶۳] ۱- بیع صرف:
- ۱۰۶ ..... [۶۴] ۲- بیع معلق:
- ۱۰۶ ..... [۶۵] ۳- بیع مال کلی:
- ۱۰۸ ..... [۶۶] ۴- بیع مال کلی در معین:
- ۱۰۹ ..... [۶۷] دوم- انحراف‌های قراردادی از قاعده:
- ۱۰۹ ..... [۶۸] الف- اجاره به شرط تملیک:
- ۱۱۰ ..... [۶۹] ب- شرط حفظ مالکیت:
- ۱۱۲ ..... [۷۰] سوم- بی‌اِستِثْنای بیع در بیع فاسد:
- ۱۱۲ ..... [۷۱] گفتار دوم: تعدد تملیکی بودن عقد بیع با قاعده‌ی انتقال ضمان معاوضی:
- ۱۱۴ ..... [۷۲] ۱- مبنای فقهی و عرفی قاعده‌ی تلف میبع قبل از قبض:
- ۱۱۵ ..... [۷۳] تعریف قاعده:
- ۱۱۵ ..... [۷۴] تعریف قانون مدنی از قاعده مطابقت با ماده ۳۸۰:
- ۱۱۶ ..... [۷۵] الف- حکم نتیجه‌ی معاوضه‌ی ثمن و میبع و مطابق قاعده است:
- ۱۱۷ ..... [۷۶] ب- حکم استثنایی و خلاف قاعده است:
- ۱۱۸ ..... [۷۷] ۲- بررسی حقوق تطبیقی:
- ۱۲۳ ..... [۷۸] الف- مبنای تملیکی بودن عقد بیع با ایجاب و قبول:
- ۱۲۴ ..... [۷۹] ب- مبنای تملیکی بودن عقد بیع با تسلیم:
- ۱۲۴ ..... [۸۰] ۳- فروعات قاعده‌ی تلف میبع قبل از قبض:
- ۱۲۴ ..... [۸۱] الف- تلف میبع به وسیله‌ی فروشنده:
- ۱۲۵ ..... [۸۲] ب- تلف میبع به وسیله‌ی خریدار:
- ۱۲۵ ..... [۸۳] ج- تلف میبع به وسیله‌ی اشخاص ثالث:
- ۱۲۶ ..... [۸۴] د- تلف شده جزء میبع (نقص میبع) قبل از قبض:
- ۱۲۷ ..... [۸۵] ه- تلف نمات میبع قبل از قبض:

- ۱۲۷ ..... [۸۶] و- عیب مبیع قبل از قبض: .....
- ۱۲۸ ..... [۸۷] ز- تسری حکم قاعده به ثمن: .....
- ۱۲۹ ..... [۸۸] نتیجه‌ی بحث: .....
- ۱۳۱ ..... [۸۹] گفتار سوم: تنافی قاعده‌ی تملیکی بودن عقد بیع با قاعده‌ی تلف در زمان خیار: ...
- ۱۳۲ ..... [۹۰] فرض ۱: .....
- ۱۳۲ ..... [۹۱] فرض ۲: .....
- ۱۳۳ ..... [۹۲] فرض ۳: .....
- ۱۳۸ ..... [۹۳] گفتار چهارم: تسلیم مبیع: .....
- ۱۳۹ ..... [۹۴] ۱- تعریف تسلیم: .....
- ۱۴۰ ..... [۹۵] ۲- تسلّم و قبض: .....
- ۱۴۰ ..... [۹۶] ۳- قدرت بر تسلیم: .....
- ۱۴۱ ..... [۹۷] ۴- اجزاء و توابع مبیع: .....
- ۱۴۱ ..... [۹۸] ۵- زمان تسلیم: .....
- ۱۴۲ ..... [۹۹] ۶- مکان تسلیم: .....
- ۱۴۳ ..... [۱۰۰] ۷- هزینه‌های تسلیم: .....
- ۱۴۳ ..... [۱۰۱] ۸- حق حبس مبیع: .....
- ۱۴۷ ..... [۱۰۲] نکته ۱: حق حبس خلاف قاعده می‌باشد: .....
- ۱۴۷ ..... [۱۰۳] نکته ۲: .....
- ۱۴۸ ..... [۱۰۴] نکته ۳: .....
- ۱۴۹ ..... [۱۰۵] نکته ۴: .....
- ۱۵۱ ..... [۱۰۶] نکته‌ی ۵: .....
- ۱۵۱ ..... [۱۰۷] گفتار پنجم: تأدیبه‌ی ثمن: .....
- ۱۵۲ ..... [۱۰۸] ۱- تکلیف پرداخت ثمن: .....
- ۱۵۲ ..... [۱۰۹] ۲- مکان پرداخت ثمن: .....



- ۱۱۰] ۳- زمان پرداخت ثمن: ..... ۱۵۳
- ۱۱۱] ۴- ضمانت اجرای تأخیر در تأدیهی ثمن: ..... ۱۵۳
- ۱۱۲] ۵- هزینهی تأدیهی ثمن: ..... ۱۵۳
- ۱۱۳] ۶- حق حبس ثمن: ..... ۱۵۴
- ۱۱۴] گفتار ششم: ضمان درک مبیع و ثمن: ..... ۱۵۴
- ۱۱۵] فصل چهارم: انحلال عقد بیع: ..... ۱۶۰
- ۱۱۶] مدت اون: اقاله (تفاسخ): ..... ۱۶۲
- ۱۱۷] تعریف اقاله: ..... ۱۶۳
- ۱۱۸] ماهیت اقاله: ..... ۱۶۳
- ۱۱۹] الف) عدهای اقاله اعم: دانسته‌اند: ..... ۱۶۴
- ۱۲۰] ب) گروه دیگر اقاله را: مدهی جدید در معنای اعم دانسته‌اند نه عقد در معنای خاص خود: ..... ۱۶۶
- ۱۲۱] ج) گروه سوم اقاله را فسخ بیع مباحث: ..... ۱۶۶
- ۱۲۲] آثار اقاله: ..... ۱۷۴
- ۱۲۳] مبحث دوم: خيارات (فسخ): ..... ۱۷۶
- ۱۲۴] بخش نخست: خيارات مختص به بیع: ..... ۱۷۷
- ۱۲۵] نخست: خيار مجلس: ..... ۱۷۷
- ۱۲۶] دوم- خيار حيوان: ..... ۱۸۱
- ۱۲۷] سوم- خيار تأخیر ثمن: ..... ۱۸۳
- ۱۲۸] بخش دوم: خيارات مشترك: ..... ۱۸۹
- ۱۲۹] الف- خيار شرط: ..... ۱۹۰
- ۱۳۰] ب- خيار رؤیت و تخلف وصف: ..... ۱۹۲
- ۱۳۱] ۱- خيار تخلف وصف: ..... ۱۹۵
- ۱۳۲] خيار رؤیت: ..... ۱۹۸

- ۱۹۹ ..... [۱۳۳] ج- خيار غبن: .....
- ۲۰۱ ..... [۱۳۴] د- خيار عيب: .....
- ۲۰۲ ..... [۱۳۵] نخست: ماهيت عيب: .....
- ۲۰۳ ..... [۱۳۶] دوم- شرايط خيار عيب: .....
- ۲۰۵ ..... [۱۳۷] سوم- ارش و تعيين مقدار آن: .....
- ۱۲۸ ..... [۱۳۸] چهارم- مواردی که مشتری در خيار عيب حق فسخ ندارد و فقط می تواند مطالبه ارش کند: .....
- ۲۱۰ ..... [۱۳۹] پنجم- تعدد يک از ارکان عقد و حق فسخ: .....
- ۲۱۱ ..... [۱۴۰] ششم- تبرّء از عيب: .....
- ۲۱۳ ..... [۱۴۱] هفتم- ثمن معيوب: .....
- ۲۱۳ ..... [۱۴۲] هشتم- فوری بودن خيار عيب: .....
- ۲۱۳ ..... [۱۴۳] ه- خيار تدليس: .....
- ۲۱۶ ..... [۱۴۴] و- خيار تبعض صفة: .....
- ۲۱۷ ..... [۱۴۵] ز- خيار تخلف شرط: .....
- ۲۱۸ ..... [۱۴۶] ۱- تخلف از شرط صفت: .....
- ۲۱۸ ..... [۱۴۷] ۲- تخلف از شرط نتیجه: .....
- ۲۱۹ ..... [۱۴۸] ۳- تخلف از شرط فعل: .....
- ۲۲۱ ..... [۱۴۹] ح- خيار تفليس و تعدّر تسليم: .....
- ۲۲۱ ..... [۱۵۰] بخش سوم: بيع شرط: .....
- ۲۲۳ ..... [۱۵۱] مبحث سوم انفساخ (انحلال قهري): .....
- ۲۲۴ ..... [۱۵۲] الف- انفساخ ناشی از تراضی: .....
- ۲۲۷ ..... [۱۵۳] ب- انفساخ ناشی از قانون: .....
- ۲۲۹ ..... منابع و مآخذ: .....