

# احکام خیار شرط

موضوع ماده ۳۹۹ قانون مدنی

مؤلفان

مهدی کریمی

(وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه)

علی اکبر توکلی

(وکیل پایه یک دادگستری و مدرس دانشگاه)

انتشارات قانون یار

۱۳۹۶

|                                                                              |    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|
| کرمی، مهدی: ۱۳۵۷ -                                                           | ۱  | سرشناسه           |
| ایران، قوانین و احکام<br>Iran, Laws, etc                                     | ۱  | سوان قرارداد      |
| احکام خیار شرط (موضوع ماده ۳۹۹ قانون مدنی) مولفان: مهدی کرمی، علی اکبر توکلی | ۱  | مقاول و نام دیدار |
| تهران: انتشارات قانون، ۱۳۹۶                                                  | ۲  | مشخصات نشر        |
| ۲۰۸ ص                                                                        | ۳  | مشخصات ظاهری      |
| ۹۷۸-۶۰۰-۸۷۹۶-۷۵-۶                                                            | ۴  | شابک              |
| فهرست                                                                        | ۵  | فهرست فهرست نویسی |
| خوارات (فقه)                                                                 | ۶  | موضوع             |
| Options (Finance) (Islamic law)                                              | ۷  | موضوع             |
| نقض قرارداد (فقه)                                                            | ۸  | موضوع             |
| Breach of contract (Islamic law)                                             | ۹  | موضوع             |
| شرط (فقه)                                                                    | ۱۰ | موضوع             |
| Conditions (Islamic law)                                                     | ۱۱ | موضوع             |
| نقض قرارداد -- ایران                                                         | ۱۲ | موضوع             |
| Breach of contract -- Iran                                                   | ۱۳ | موضوع             |
| شرط (مقوله) -- ایران                                                         | ۱۴ | موضوع             |
| Conditions (Law) -- Iran                                                     | ۱۵ | موضوع             |
| توکلی، علی اکبر: ۱۳۵۵ -                                                      | ۱۶ | تألیف و ترجمه     |
| ۱۳۶: ۱-۲/۱۸۰ BP                                                              | ۱۷ | رد ندی کشور       |
| ۲۷۷/۲۷۲                                                                      | ۱۸ | رد ندی کشور       |
| ۲۸۸-۲۸                                                                       | ۱۹ | رد ندی کشور       |

## انتشارات قائمیه یار

### احکام خیار شرط

موضوع ماده ۳۹۹ قانون مدنی

تألیف: مهدی کرمی - علی اکبر توکلی

ناشر: قائمیه یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۲۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۷۹۶-۷۵-۶

تلفن مرکز پخش

۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹ ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۲۶

## فهرست مطالب

|     |                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
| ۹   | پیشگفتار                                                                         |
| ۱۱  | مقدمه                                                                            |
| ۱۷  | فصل اول                                                                          |
| ۱۷  | کلیات                                                                            |
| ۱۷  | مبحث اول: خیار شرط                                                               |
| ۱۷  | گفتار اول: مفهوم حقوقی خیار شرط                                                  |
| ۱۸  | گفتار دوم: ماهیت حقوقی خیار شرط                                                  |
| ۲۰  | گفتار سوم: میناء و منشأ خیار شرط                                                 |
| ۲۴  | گفتار اول: مقایسه خیار شرط، شرط فاسخ                                             |
| ۲۷  | گفتار دوم: مقایسه خیار شرط و بیع شرط                                             |
| ۳۰  | گفتار سوم: مقایسه خیار شرط و اقاله                                               |
| ۳۲  | گفتار چهارم: حرر شرط، قرارداد و ارتباط آن با شروط سه گانه مذکور در ماده ۲۳۲ ق.م. |
| ۳۳  | بند ۱: شرط صفت                                                                   |
| ۳۴  | بند ۲: شرط فعل                                                                   |
| ۳۷  | بند ۳: شرط نتیجه                                                                 |
| ۴۱  | گفتار اول: قصد و رضای طرفین اقلی خیار شرط                                        |
| ۴۱  | بند ۱: قصد                                                                       |
| ۴۳  | بند ۲: رضا                                                                       |
| ۴۶  | بند ۳: اهلیت من له الخیار                                                        |
| ۴۹  | بند ۴: وجود موضوع معین در خیار شرط                                               |
| ۵۹  | گفتار دوم: مشروعیت جهت در خیار شرط                                               |
| ۶۲  | گفتار سوم: مدت یا مهلت در خیار شرط                                               |
| ۶۵  | بند ۱: کیفیت تعیین مدت در خیار شرط                                               |
| ۶۸  | بند ۳: اعلام اعمال خیار شرط                                                      |
| ۸۶  | گفتار چهارم: جایگاه محاکم در اعمال خیار شرط                                      |
| ۹۳  | فصل دوم                                                                          |
| ۹۳  | آثار حقوقی خیار شرط در قرارداد                                                   |
| ۹۳  | مبحث اول: آثار حقوقی خیار شرط از زمان درج آن در قرارداد تا زمان اعمال آن         |
| ۹۳  | گفتار اول: وضعیت حقوقی عقد (عقد خیاری) با وجود خیار شرط                          |
| ۹۶  | بند ۱: تزلزل در التزام مشروط له به مفاد عقد                                      |
| ۱۰۴ | بند ۳: عدم امکان اجبار به تسلیم مبیع در مدت خیار شرط                             |
| ۱۰۵ | بند ۴: سرایت بطلان شرط به عقد                                                    |

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| گفتار دوم: وضعیت حقوقی عوضین با وجود خیار شرط                    | ۱۰۵ |
| بند ۱: وضعیت ثمن                                                 | ۱۰۵ |
| بند ۲: وضعیت حقوقی مبیع                                          | ۱۰۶ |
| گفتار سوم: وضعیت حقوقی طرفین قبل از اعمال خیار شرط               | ۱۰۷ |
| بند ۱: وضعیت حقوقی مشروط له (بایع)                               | ۱۰۷ |
| بند ۲: وضعیت حقوقی مشروط علیه (مشتري) قبل از اعمال خیار شرط      | ۱۰۹ |
| مبحث دوم: جعل خیار شرط برای ثالث                                 | ۱۱۲ |
| گفتار اول: ماهیت حقوقی و فقهی خیار شرط برای ثالث                 | ۱۱۲ |
| گفتار دوم: منشاء و مبنای فقهی خیار شرط برای ثالث                 | ۱۱۴ |
| گفتار سوم: سمت ثالث و رابطه وی با طرفین متعاملین                 | ۱۲۸ |
| گفتار چهارم: وضعیت حقوقی جعل خیار شرط به نفع چند ثالث            | ۱۳۰ |
| گفتار پنجم: آثار حقوقی جعل خیار شرط به نفع ثالث                  | ۱۳۲ |
| بند ۱: قابلیت عزل ثالث دارنده خیار شرط توسط طرفین                | ۱۳۲ |
| بند ۲: عدم جواز دخالت طرفین در امضاء یا انحلال عقد               | ۱۳۴ |
| بند ۳: اختلاف ثالث اطرافین و دیگر ثالثین دارنده خیار             | ۱۳۵ |
| مبحث سوم: انتقال خیار شرط                                        | ۱۳۸ |
| گفتار اول: عدم قابلیت انتقال خیار شرط ثالث، بصورت قهری یا ارادی  | ۱۳۸ |
| گفتار دوم: کیفیت استحقاق ورثه خیار شرط                           | ۱۴۰ |
| گفتار سوم: انتقال خیار شرط و تأثیر آن در تعیین                   | ۱۴۳ |
| مبحث چهارم: سقوط خیار شرط                                        | ۱۴۴ |
| گفتار اول: سقوط خیار شرط در ضمن قرارداد و یا در غرض الحاقی       | ۱۴۴ |
| گفتار دوم: سقوط عملی خیار شرط با اتمام مدت رهن آن                | ۱۴۵ |
| گفتار سوم: اشتراط خیار شرط و تعارض آن با اسقاط خیرات در حواله ها | ۱۵۱ |

## فصل سوم..... ۱۶۷

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| آثار حقوقی خیار شرط بعد از اعمال                                              | ۱۶۷ |
| گفتار اول: وضعیت حقوقی نفس عقد                                                | ۱۶۷ |
| گفتار دوم: اعاده امر به وضع سابق و استرداد عوضین                              | ۱۷۶ |
| گفتار سوم: انتفاء شرط (تعهدات فرعی) با انحلال اصل عقد                         | ۱۸۰ |
| گفتار چهارم: وضعیت منافع و نمائات حاصله از زمان معامله تا زمان اعمال خیار شرط | ۱۸۱ |
| گفتار پنجم: وضعیت حقوقی تصرفات ناقله                                          | ۱۸۴ |
| گفتار ششم: اعمال خیار شرط و وضعیت هزینه های انجام یافته                       | ۱۹۱ |
| گفتار هفتم: اعمال خیار شرط و تأثیر آن بر وجه التزام به عنوان خسارت            | ۱۹۵ |

## فهرست منابع..... ۲۰۳

## پیشگفتار

ظاهراً با پیش بینی «خیار شرط» برای طرفین یا ثالث، در برخی قراردادها، تزلزل ظاهری در عقد ایجاد شده است. که با بررسی احکام این نهاد حقوقی ساختارشناسی و بازنگری در احکام آن؛ عدم تاثیر شکننده در عقود را می توان ثابت نمود. این نهاد در مقایسه با موارد مشابه دارای ویژگی و احکام منحصر بفردی است. از این رو وضعیت عقد با خیار شرط و بدون آن و نیز وضعیت حقوقی طرفین (ذی الخیار یا من علیه الخیار) و ثالث (ذوالخیار) را بررسی کرده است. جعل خیار شرط از یک سو و اعمال یا عدم اعمال آن از سوی دیگر تاثیر مستقیم بر طرفین عقد و نیز موضوع قرارداد خواهد داشت. در این نوشته با تکیه بر نظریات فقهی شیخ اعظم و فقیه توانا مرتضی انصاری و سایر فقها تمام جوانب عقد و طرفین عقد و موضوع عقد و نیز از اطرار ثالث ذوالخیار با طرفین عقد و تاثیر حقوقی اعمال خیار شرط بر عقد و طرفین با رویکرد علمی مورد توجه نگارنده قرار گرفته است. رابطه (چهارگانه اختلافی) ثالث ذوالخیار با طرفین؛ نگارنده را بر آن داشته که با تکیه بر نظریات فقها بهترین راهکار را مدنظر قرار دهد. که در چنان حال این نوشته تصویر کلی از خیار شرط و احکام آن بیان گردیده است.

## مقدمه

خیار شرط یک عمل حقوقی با ماهیت ایقاع بوده که با اندراج در قرارداد، توسط ذوالخیار قابل اجرا می باشد. خیار شرط ماهیتی کاملاً قراردادی و مبتنی بر تراضی است. اعمال فسخ اساساً قرارداد را منحل و ساقط می کند و نتیجه غیر مستقیم فسخ، سقوط تعهد است.

خيارات مذکور در ماده ۲۱۹ ق.م. شاید از حیث اثر و نتیجه یکی باشد ولی از حیث احکام هر یک دارای ویژگی خاص بوده و البته در کلیات از یک قاحکام پیروی می کند. نباید فراموش نمود، این خيارات در عرض همدیگر بوده و استحکام و لزوم قراردادها را مورد تهدید قرار می دهد. زیرا با اسقاط یا انتفاء هر یک از خيارات، باقی موارد به قوت خود باقی خواهد ماند (مادتين ۴۸ و ۵۲ ق.م).

چستی خیار شرط و نیز تاثیر آن در صورت درج در قرارداد و تاثیر پذیری یا تاثیر گذاری طرفین قرارداد از اعمال و عدم اعمال این شرط و اینکه آیا خیار شرط با الزام موضوع ماده ۲۳۷ الی ۲۳۹ در تعارض است یا خیر از جهات بسیاری است که در این نوشته جواب داده شده می دانیم که قرارداد نتیجه توافق و تراضی طرفین است و این تراضی دو اراده است که ایجاد تعهد یا اسقاط آن را در پی خواهد داشت، اصل اینکه در قرارداد وقتی نتیجه توافق دو اراده باشد انحلال آن نیز چه بدون پیش شرط (اقاله) و چه با درج شرط انحلال (خیار شرط) ارادی ممکن است. اگر چه اصول حاکم بر قرارداد ما «اصالة الصحة» به معنای «حیات یک قرارداد سایه افکنده است ولی نفس این اصول با شرایط قراردادی منطبق است» مانند خیار فسخ هیچگونه منافاتی ندارد. آن اصول در پی استحکام بنای قراردادی هستند که ممکن است در ضمن همان قرارداد شرطی مبنی بر انحلال ارادی قرارداد (شرط خیار فسخ) گنجانده شده باشد. و لذاست که موضوع پیش رو با قبول اصالة اللزوم در قراردادها در مقام بررسی و ارزیابی یکی از عواملی است که می تواند قرارداد لازمی را از ادامه حیات باز دارد، بی آنکه بر «لزوم» قرارداد پشت نموده باشد، ولی با این وجود مفروض آن است که: اسباب فسخ قرارداد و

محدوده اجرای آن منوط به رعایت تشریفات است و از طرفی خیار فسخ بر طرفین متعاملین و نیز عوضین قرارداد اثر قهری دارد و آن هم ناظر به گذشته است. (آثار قهقرائی دارد) و اینکه اعمال خیار فسخ توسط ثالث امری ممکن است و نقش و سمت ثالث و ارتباط وی با طرفین قرارداد تابع هیچکدام از روابط وکالت، تحکیم و ... نمی باشد بلکه یک عنوان خاص با آثار خاص خود است.

انتقال حق خیار فسخ به صورت ارادی غیر ممکن و در صورت انتقال قهری فقط در صورت اعمال دهنده - یعنی منتقل الیه، آثار خاص خود را دارد و همچنین اسقاط کافه خیارات در قرارداد ناظر به شرط فسخ نمی باشد. اگرچه در خصوص برخی از این مسائل در کتب و نوشته های اساتید به صورت پراکنده مطالبی آورده شده است و بعضاً به صورت مبسوط عوامل انحلال قرارداد را مورد رزیابی قرار داده اند ولی در خصوص «آثار پیش بینی (حق فسخ) در قرارداد» کتاب یا رساله ای جامع را ناسفانه و نوشته هایی چون «ماهیت و آثار فسخ در قرارداد» در حقوق ایران تألیف فریدون نهرنی، کتاب فسخ و ابطال قرارداد در قولنامه» الزام به اجرای قرارداد و ... به اهتمام یدالله بازیگر، رساله ای میرزا نژاد جویباری با عنوان فسخ قرارداد و آثار آن از عمده ترین منابعی بوده اند که صرف نظر از فوائد علمی بسیار برای اینجانب به صورت کلی درباره فسخ و آثار آن بوده ولی «خیار فسخ و آثار آن را» خصوصاً مورد مذاقه قرار نداده اند. که در این نوشتار تمام تلاش و بضاعت علمی خود را بر آن گذاشتیم که از ابتدا تا انتها تنها بر محوریت موضوع معنونه و فروعات آن تحقیق کنیم. ولی با دقت در مباحث فقهی و آثار فقها به ویژه اثر عظیم الشان کتاب مکاسب مطالبی پراکنده اما بسیار پر محتوا را یافته و بیان نمودیم. ولی با این وجود به دلیل آنکه موضوع این پایان نامه با اتکا بر رویه قضایی بوده است، متأسفانه با کمبود مصداق روبرو بودیم ولی با این وجود و با استفاده از وحدت ملاک از سایر عوامل انحلال، مواردی از اجکام صادره و نیز نظریه های مشورتی و وحدت رویه های متعدد ذکر شده است و تلاش شد از آخرین نظریات و رویه معمول در محاکم استفاده و مورد بهره برداری قرار گیرد. در گردآوری مطالب و به اصطلاح روش تحقیق سعی

کردیم تا بر مبنای مقررات مندرج در اسناد مورد مطالعه در ارتباط با موضوع بحث و تفاسیر رسمی نسبت به آن‌ها و کتب و مقالات و به تجزیه و تحلیل به روش علمی و مقایسه‌ای، و تحقیق بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای بپردازیم. بنابراین روش تحقیق توصیفی، تحلیلی است. واژگان اساسی در این نوشتار؛ واژگانی آشناست و از آنجایی که در هر نوشتاری، هر واژه‌ای ممکن است با تعاریف و معانی مختلفی روبرو باشد، منطلق آن است که نویسنده معانی مقصود خود را پیشاپیش توضیح داده تا در انتقال مفاهیم به خواننده دچار دوگانگی در برداشت و تفسیر نگردد. عمده واژه‌های این عنوان عبارت است از «آثار»، «پیش‌بینی»، «خیار»، «فسخ»، «خیار فسخ»، «قرارداد» و «رویه قضائی» می‌باشند که اجمالاً با مراجعه به فرهنگ لغات به دست می‌آید که «آثار» جمع «اثر» در لغت به «پی‌دنبال»، «نشان و علامت» و تدریجاً به معنی «ثمره» و «نتیجه» می‌رسد. مثلاً به جای تألیف و تصنیف یک نویسنده گویند «اثر فلانی» در حقوق مدنی وقتی غایبی عملی را بر روی مال مغضوب انجام می‌دهد، این عمل را اثر گویند.<sup>۱</sup>

مقصود نویسنده از کلمه اثر «آثار» در واقع «نتیجه» اندراج شرط خیار فسخ می‌باشد، چرا که هر شرطی در ضمن عقد دارای یک نتیجه‌ای می‌باشد، که در این پایان‌نامه نویسنده ارزیابی «اثر» یا آثار «نتیجه یا نتایج» درج خیار فسخ در ضمن قرارداد می‌باشد.

مقصود از ترکیب «خیار فسخ» که مرکب از دو واژه «خیار» و «فسخ» می‌باشد در واقع مفهومی مرکب است. چرا که «خیار» در قانون مدنی اختیار نقض قرارداد را برای طرفین و وقتی شخصی قدرت و اختیار (قراردادی یا قهری) بر انحلال یا عدم انحلال قرارداد را داشته باشد، در واقع وی را ذوالخیار (دارنده خیار) گویند. با این توضیح روشن شد که متعلق «خیار» در قراردادها غالباً «فسخ» می‌باشد.<sup>۲</sup> و مقصود از واژه «فسخ» پایان دادن به حیات حقوقی یک قرارداد است که مقصود از ترکیب دو واژه «خیار فسخ» در واقع معنای اختیار انحلال و پایان

<sup>۱</sup> - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مسوط در ترمینولوژی حقوق نشر گنج دانش، چاپ چهارم سال ۸۸، ج ۱، ص ۱۰۸

<sup>۲</sup> - جعفری لنگرودی، ج ۳، ص ۱۸۴۰

دادن به حیات حقوقی یک قرارداد می‌باشد و شخصی که چنین قدرت و سلطه‌ای را ذوالخیار در فسخ گویند.<sup>۱</sup>

حال اگر طرفین در قرارداد فی‌مابین چنین اختیاری را برای خود یا دیگری در نظر بگیرند و به عنوان یک شرط در ضمن قرارداد بیاورند، در واقع آثار و نتایج آن را در نظر گرفته و «پیش‌بینی» نموده‌اند.

مقصود از قرارداد نیز اعم از تعریف عقد در قانون مدنی است و نویسنده در این پایان‌نامه هرگونه قراردادی که فی‌مابین دو نفر یا بیشتر منعقد گردد و لازم‌الاجرا بین طرفین باشد را مد نظر دارد. اگر چه برای تقریب به ذهن مانند تمام نویسندگان ام‌العقود یعنی عقد بیع را محور قرار داده است.

و مقصود از واژه «رویه قضایی» همان روش معمول محاکم در رسیدگی به دعاوی فسخ، می‌باشد و نه اصطلاح آراء هشت عموماً متمیز بخصوصه، نویسنده در این نوشتار و در سه فصل اساسی به دنبال آن است که با تطبیق تریات مطروحه در باب خیار فسخ با روش عملی محاکم، در حد امکان بیان نماید. در تقسیم‌بندی مباحث سعی شده بر مبنای سوالات اصلی و فرعی مطالب دسته‌بندی شده شوند تا مخاطب بدان، با توجه به اسناد مورد مطالعه در چه شرایط و موقعیت‌های برابر متضرر حق فسخ قرارداد می‌شود. از علم به این موضوع چگونه می‌تواند این حق را به درستی اجرا کند و هم چنین نسبت به مزاح احتمالی موجود، که از اجرای حق فسخ ممانعت به علم می‌آورد وقوف پیدا نماید. (موضوع گذرا) و به بخش اصلی که آثار حق فسخ قراردادها چیست و با رویکرد و رویه قضایی به این مسئله پرداخته خواهد شد.

البته لازم به ذکر است که، تمام این مباحث بر اساس بضاعت علمی این حقیر بوده و خالی از ضعف و نقصان نمی‌باشد، امید است که خوانندگان عزیز و اساتید محترم با غمض عین از

<sup>۱</sup> - علاقه‌مندان می‌توانند برای تفصیل بیشتر به مبسوط ترمینولوژی حقوق ج ۴، ص ۱۸۰۴ ذیل شماره ۱۰۴۲۲ مراجعه



نقائص نویسنده را در رفع نقائص یاری دهند، تا در نهایت این نوشتار قدمی کوچک در فعالیت علمی محققین و پژوهشگران حقوق در نظر آید.

www.ketab.ir