

## آثار بیع و احکام آن (۱)

---

علیرضا ایمانی پیرآغاج<sup>۱</sup>



---

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی و دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی



پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرېسنس  
پرتال جامع علوم انساني

## طرح مطلب - آثار بیع صحیح

قانون مدنی در مبحث چهارم از فصل اول (باب سوم، جلد اول) به بیان آثار بیع صحیح پرداخته است. مطابق ماده ۳۶۲ قانون مدنی: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

- ۱- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛
  - ۲- عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛
  - ۳- عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید؛
  - ۴- عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.»
- این آثار، چنان که ماده نیز تصریح دارد، ویژه بیع صحیح است و بیع باطل هیچ یک از آثار فوق را نخواهد داشت.

وفق مفاد ماده فوق، علاوه بر اثر فوری عقد بیع که عبارتست از انتقال مالکیت مبیع و ثمن که به مجرد تحقق عقد بیع حاصل می‌شود؛ الزاماتی نیز بر عهده بایع و مشتری قرار گرفته است که عبارتند از:

- یک- تعهد بایع به تسلیم مبیع و تعهد خریدار به تأدیه ثمن
  - دو- ضمان درک مبیع و ثمن برای هر یک از طرفین
- مبنای تعهد اول، تراضی و توافق طرفین است؛ چرا که هر یک از طرفین در مقابل این که معوضی نصیبش گردد، تعهد به دادن عوض می‌نماید و عدالت معاوضی نیز همین را حکم می‌کند. اگر چه این تراضی صریحاً در عقد ذکر نگردد.
- ضمان درک مبیع و ثمن نیز تکلیف و حکم قانون است که به موجب آن در صورت مستحق لغیر در آمدن مثلاً مبیع، بایع ضامن است که البته در جای خود توضیح داده

خواهد شد که آوردن آن جزو آثار بیع صحیح، خالی از مسامحه نیست؛ زیرا این ضمانتی است که در اثر فساد عقد بر هر یک از طرفین تحمیل می‌گردد.

در این نوشتار برآنیم در حد بضاعت و نه به قدر کفایت، شقوق چهارگانه ماده ۳۶۲ ق.م.را مورد بررسی قرار داده، احکام مترتب بر آنها را که از ماده ۳۶۳ تا ۳۹۵ ق.م.آمده با بذل توجه به قوانین و مقررات وارد در موضوع و همچنین استفاده از رأی و نظر فقها و اندیشمندان حقوق بیان نماییم.

به همین منظور، مراتب فوق را در چهار فصل - که به تدریج در همین ماهنامه به طبع خواهد رسید - مورد تحقیق و بررسی قرار خواهیم داد. فصل اول، در ملکیت مبیع و ثمن. فصل دوم، در تسلیم مبیع. فصل سوم، در تأدیه ثمن. فصل چهارم، در ضمان درک.

## در ملکیت مبیع و ثمن

### مقدمه؛

وفق بند ۱ ماده ۳۶۲ ق.م. به محض وقوع عقد بیع صحیح، مبیع به ملکیت مشتری و ثمن هم وارد در مالکیت بایع می‌شود. اگر چه ممکن است هنوز مبیع تسلیم یا ثمن تأدیه نگشته باشد. این انتقال مالکیت در صورتی است که مبیع و ثمن عین معین خارجی باشد. به عبارت اخری قابلیت تملیک را داشته باشند، اما در مورد مبیع کلی که این قابلیت وجود ندارد، تحقق تملیک منوط به تعیین مصداق مبیع یا تسلیم آن است.

### مبحث اول

## وجود خیار فسخ و اجل در عقد بیع

### اول؛ وجود خیار فسخ در عقد بیع

برای دفع این توهم که وجود خیار فسخ یا وجود اجلی برای تسلیم یا تأدیه ثمن مانع از تملیک در عقد بیع نیست؛ ماده ۳۶۳ ق.م. تصریح دارد که: «در عقد بیع، وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود...»

در خصوص این که آیا بین اختیارات قانونی که به جعل مقنن وضع گردیده و اختیاراتی که طرفین به تراضی مقرر داشته‌اند (اختیارات قراردادی) تفاوتی وجود دارد؛ برخی از نویسندگان حقوق، اعتقادشان بر این است که میان این دو خیار فرقی نیست و وجود هر یک از این دو در عقد بیع مانع انتقال نمی‌باشد.<sup>۱</sup>

به نظر می‌رسد میان دو نوع خیار فوق تفاوت وجود داشته باشد. در خصوص اختیارات قانونی در عقد بیع تردیدی در انتقال مالکیت مبیع و ثمن به مجرد عقد بیع نیست، فقط در این مورد عقد متزلزل می‌باشد، لذا مادامی که خیار ساقط نشده، بیع استقرار پیدا نمی‌کند؛ ولی در مورد بیع خیار و وضعیت به گونه‌ای دیگر است. بیع خیار آن است که برای مدت معینی برای بایع و مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد (ماده ۳۹۹ ق.م.م) مثلاً در بیعی شرط شده باشد که اگر فروشنده در فاصله زمانی مشخص ثمن معامله را به خریدار مسترد کند، حق فسخ معامله را خواهد داشت.

این نوع عقد بیع در قانون مدنی به «بیع شرط» و در قانون ثبت اسناد و املاک «معامله با حق استرداد» نامیده می‌شود.

ماده نزاع نیز در بیع خیار است. محقق حلی در شرایع می‌گوید: «المبیع یملک بالعقد و قیل: به، و بانقضاء الخیار؛ و الاول اظهر<sup>۲</sup>» در مقابل شیخ طوسی نظر بر این دارد که ملکیت در بیع خیار از زمان انقضاء خیار حاصل می‌شود.<sup>۳</sup>

نظر محقق، قول مشهور فقهای امامیه است و قانون مدنی به تبعیت از این قول و برای رفع همین اختلاف در ماده ۳۶۴ تصریح به انتقال مالکیت در بیع خیار از حین عقد دارد.

۱. حائری شاهباغ، سیدعلی؛ شرح قانون مدنی، ج ۱، ص ۲۵۶، چاپ اول با ویرایش جدید، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۶.

۲. محقق حلی؛ شرایع الاسلام، ج ۲، چاپ سوم، ص ۱۷، ناشر مؤسسه اسماعیلیان، قم ۱۳۷۳.

۳. دکتر امامی، سید حسن؛ حقوق مدنی، ج ۱، ص ۴۴۵، چاپ ۱۱، کتاب فروشی اسلامیة،

به تبعیت از قول مشهور ماده ۴۵۹ ق. م. مقرر می‌دارد: «در بیع شرط، به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می‌شود با قید خیار برای بایع...» ولی به منظور جلوگیری از سوء استفاده‌هایی که از این ماده برای فرار از مقررات شرع برای انجام معاملات ربوی شد و به منظور حمایت از ناتوانانی که حاضر می‌شدند در مقابل دریافت مبلغی وام که ارزش آن کمتر از بهای ملک آنها بود، ملک خود را به ربا خواران منتقل کنند، ماده ۳۳ قانون ثبت مقرر داشت: «نسبت به املاکی که با شرط خیار یا بعنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا بعنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است... حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است...» این ماده در خصوص املاک فاقد سابقه ثبتی بود. در مورد املاک ثبت شده، ماده ۳۴ قانون ثبت کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۳ را در شمار معاملات رهنی قرار داد. به موجب این ماده، در معاملات شرطی خریدار مانند طلبکار رهنی است و می‌تواند برای وصول طلب خود و زیان دیرکرد در خواست صدور اجرائیه و فروش مبیع شرطی را بکند.

مطابق مواد مذکور، بیع خیاری (بیع شرط) و معاملات با حق استرداد مملک نیست و خریدار چنین ملکی نمی‌تواند به ادعای مالکیت در خواست ثبت نماید<sup>۱</sup>. و این معاملات برای خریدار فقط حق عینی تبعی ایجاد می‌کند و وی طلبکار با وثیقه محسوب می‌شود.

### دوم؛ وجود اجل برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن

همان طور که گفتیم اثر فوری عقد بیع، انتقال مالکیت مبیع و ثمن است. البته در صورتی که مبیع عین معین و ثمن شخصی باشد، تسلیم مبیع و تأدیه ثمن از التزامات بایع و مشتری بر مبنای قرارداد می‌باشد. پس اگر هر یک از متبایعین برای انجام تعهد خود اجلی را مقرر دارند، این تعیین مدت مانع ایجاد مالکیت نخواهد بود. مثلاً اگر فردی خانه خود را به دیگری بفروشد و طی آن قرار بگذارند که فروشنده خانه

۱. دکتر کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی، عقود معین، ج ۱، ص ۶۵ ناشر شرکت انتشار، چاپ ششم، ۱۳۷۴.

را بعد از سه ماه به خریدار تحویل دهد، انتقال مالکیت خانه به خریدار از زمان عقد بیع صورت پذیرفته است نه پس از انقضای مدت سه ماه. این است که ماده ۳۶۳ ق. م. می‌گوید: «در عقد بیع... وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود...».

### فرع ۱ - تأخیر در انتقال مالکیت

سؤال این است که: آیا دو طرف عقد می‌توانند انتقال مالکیت را مدتی به تأخیر اندازند؟ یعنی چنین قرار گذارند که عقد هم اکنون بسته شود، ولی اثر آن از دو ماه بعد به وجود آید؟

بعضی از اساتید حقوق تأخیر در انتقال مالکیت را پذیرفته‌اند.<sup>۱</sup>

مقتضای ذات عقد بیع انتقال مالکیت مبیع و ثمن می‌باشد. به نظر، بیان چنین شرطی در حین عقد بیع بر خلاف مقتضای آن باشد و این شرط به صراحت بند ۱ ماده ۲۳۳ ق. م. باطل و موجب بطلان عقد است. از طرف دیگر، اگر برای توجیه این نوع عقد به ماده ۱۰ ق. م. استناد نماییم، چنین قراردادی در تضاد مستقیم با بند ۱ ماده ۳۶۲ و ماده ۳۶۳ ق. م. است؛ بنابراین نمی‌تواند قراردادی نافذ باشد.

### فرع ۲ - مفلس شدن احد متعاملین در عقد بیع

قسمت اخیر ماده ۳۶۳ ق. م. فرعی را بر تملیکی بودن عقد بیع بیان داشته است. «بنابراین، اگر ثمن یا مبیع عین معین بوده و قبل از تسلیم آن احد متعاملین مفلس شود، طرف دیگر حق مطالبه آن عین را خواهد داشت».

فرض، این است که فروشنده یا خریدار بعد از بیع و پیش از تسلیم مورد تعهد ورشکسته شود. در این حالت چون عین مبیع یا ثمن قبل از آن انتقال یافته است طرف دیگر می‌تواند آن عین را مطالبه کند و طلبکاران ورشکسته حقی بر آن ندارند.

## مبحث دوم

## بررسی دو استثنا بر قاعده تملیکی بودن عقد بیع

پیش از این درباره دو مورد از انحرافات وارد بر تملیکی بودن عقد بیع اشاره‌ای داشتیم یکی از آنها در مورد بیع کلی بود که تا تعیین مصداق یا تسلیم مبیع انتقالی صورت نمی‌پذیرد و دیگری مربوط به بیع خیارى بود که گفته شد با توجه به مواد قانون ثبت این گونه بیع مملک نیست. در این جا می‌خواهیم دو مورد دیگر از استثنائات وارد بر قاعده مذکور در بند یک ماده ۳۶۲ را بیان نماییم که راجع است به بیعی که در آن قبض، شرط صحت است (بیع صرف و سلف) و بیعی که در آن انتقال منوط به انجام تشریفاتى می‌باشد. (بیع اموال غیر منقول).

## اول - بیع صرف

بیع صرف، عبارتست از فروش ائمان یعنی طلا و نقره به مانندش. در این بیع علاوه بر شرایطی که در سایر عقود برای صحت آن معتبر است، قبض عوضین نیز در مجلس عقد واجب و لازم است.

قبض، در بیع صرف مانند حق انتفاع و وقف شرط صحت عقد می‌باشد و انتقال از زمان حصول قبض تحقق پیدا می‌کند. به بیان دیگر مادامی که تقابض مبیع و ثمن در مجلس عقد صورت نگیرد، انتقال مالکیت تحقق نمی‌یابد. به این ترتیب، تعیین اجل برای قبض و اقباض عوضین و جدا شدن خریدار و فروشنده پیش از قبض، بیع صرف را باطل می‌کند. بیع دیگری که قبض، شرط صحت آن می‌باشد، بیع سلم یا سلف می‌باشد که قانون مدنی اشاره‌ای به آن ننموده است، ولی نحوه بیان ماده ۳۶۴ ق.م. به گونه‌ای است که بیع صرف در این ماده جنبه تمثیلی دارد نه حصری.

نکته قابل توجه، آن که قانون مدنی بدون بیان شرایط و احکام بیع صرف فقط اشاره دارد که قبض شرط صحت این بیع می‌باشد، ولی از آن جایی که مطابق اصل ۱۶۷ قانون اساسی در موارد سکوت قانون باید به منابع معتبر و فتاوی معتبر مراجعه کرد، برای علم بر احکام بیع صرف نیز باید به فقه امامیه و اقوال مشهور وارد در



موضوع رجوع نمود.

### دوم - بیع اموال غیر منقول

مورد استثنای دیگری که علاوه بر ایجاب و قبول و بودن شرایط صحت معامله نزد متعاملین عقد بیع، برای ایجاد اثر نیاز به رعایت تشریفات و شرایطی دیگر دارد، بیع اموال غیر منقول می‌باشد.

مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله باید به ثبت برسند. از آن جایی که مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتأ به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت» انتقالات املاک باید در دفتر املاک ثبت شود و حصول به دفتر املاک هم از طریق دفاتر اسناد رسمی میسر می‌باشد. بنابراین کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقول باید در دفاتر اسناد رسمی و با تنظیم سند رسمی صورت پذیرد.

می‌بینیم که قانونگذار تشریفات خاصی را برای انتقال اموال غیر منقوله در نظر گرفته است که عدم رعایت این تشریفات - با توجه به ماده ۴۸ قانون ثبت - اگر نگوییم باعث بطلان معامله است، باعث بی تأثیری یا عدم نفوذ آن خواهد بود. رعایت تشریفات مصرح قانونی را می‌توان شرط تأثیر بیع اموال غیر منقول دانست به دیگر سخن، برای این که بیع اموال غیر منقول دارای اثر باشد، باید تکالیف قانونگذار از ماده ۴۶ به بعد قانون ثبت رعایت شود.

### مبحث سوم

#### بیع فاسد و اثر آن در تملک

ماده ۳۶۵ ق. م. مقرر می‌دارد: «بیع فاسد اثری در تملک ندارد». دلیل این حکم این است که آن چه باعث نقل ملکیت مبیع و ثمن می‌شود، همان عقد است و چون به

فساد عقد حکم کنیم آن را کأن لم یکن و در حکم معدوم به شمار آورده ایم. بدیهی است در این صورت موجبی برای نقل ملکیت نخواهد بود.

ماده ۳۶۶ ق.م. در پی حکم مندرج فوق آورده است که: «هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند، باید آن را به صاحبش رد کند و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود».

ماده مار الذکر به بیان ضمانت فردی که به وسیله قرارداد نادرست مالی را به دست آورده، پرداخته که اصطلاحاً آن را «ضمان مقبوض به عقد فاسد» گویند که از جزئیات قاعده معروف «کل عقد یضمن بصحیحه یضمن بفاسده» است. مفاد این قاعده آن است که هر عقد که صحیح آن موجب ضمان است و طرفین به موجب تراضی متعهد شده اند که در مقابل آنچه می پردازند چیزی دریافت کنند (ضمان قراردادی) فاسدش نیز موجب «ضمان واقعی» خواهد بود؛ یعنی در صورت بقای شیء، خود آن شیء و در صورت تلف، مثل یا قیمت آن را ادا می کنند. مثلاً در عقد بیع که مشتری متعهد شده در مقابل مبیع، ثمن را پرداخت کند؛ هر گاه بیع صحیح باشد همان ثمن را می پردازد (پرداخت ثمن به موجب ضمان جعلی و قراردادی است) لیکن در صورت فساد معامله اگر عین باقی باشد، خود عین و در صورت تلف، مثل یا قیمت را به بائع می پردازد. (ادای مثل یا قیمت در صورت تلف به موجب ضمان قهری و واقعی است).

کشف فساد باعث خواهد شد که مال بدون اذن در ید طرف دیگر باقی بماند، چرا که اذن طرفین مقید بر انتقال بوده، حال که انتقالی صورت نگرفته، بنابراین اذنی نیز باقی نیست. به عبارت دیگر، مال بدون مجوز در دست دیگری است که این اثبات ید در حکم غصب است (ماده ۳۰۸ ق.م.) به همین جهت است که قابض به عقد فاسد ضامن قهری و واقعی است؛ یعنی حتی اگر تقصیری در تلف و نقص نکرده باشد، باز نیز ضامن است.

سؤالی که مطرح می شود این است که آیا علم و جهل دافع به فساد عقد در ضمان

مقبوض به عقد فاسد مؤثر است؟

صاحب مکاسب گفته است: فرقی نیست میان این که دافع به فساد عقد جاهل باشد و یا این که عالم<sup>۱</sup>. بسیاری از فقهای دیگر هم در این مورد همین قول را اختیار کرده‌اند<sup>۲</sup>. اطلاق ماده ۳۶۶ ق.م. نیز حکایت از تبعیت از این قول دارد.

برخی از اندیشمندان حقوق<sup>۳</sup> در توجیه قایل شدن ضمان برای قابض در موردی که دافع، عالم به فساد عقد است؛ می‌گویند که: در این فرض نیز اذن در تصرف مقید به انتقال است و با زوال انتقال اذنی باقی نیست و مال، بی اذن مالک در دست خریدار باقی است و او بی درنگ باید آن را به صاحبش برگرداند و گر نه همچون غاصب ضامن عین و منافع است.

فرضی دیگر را در نظر می‌گیریم که مالک حتی با فرض فساد عقد به تصرف قابض در مال مقبوض راضی باشد. عده‌ای از فقها معتقدند که: «در این صورت تصرف او تکلیفاً جایز و از لحاظ حکم وضعی ضمانی بر او نیست ولو این که تصرف او موجب اتلاف مال بشود<sup>۴</sup>». بعضی دیگر قایلند که: «در اباحه تصرف علاوه بر شرطیت رضای مالک، لازم است قابض، این رضا را به نحوی از انحاء احراز کرده باشد<sup>۵</sup>».

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

- 
۱. شیخ انصاری؛ مکاسب، چاپ تهران، ۱۳۵۲، ص ۱۷۳، نقل از دکتر ابوالقاسم گرگی، مقالات حقوقی، ج ۱، ص ۱۳۱، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم، ۱۳۷۲.
  ۲. دکتر گرگی، ابوالقاسم؛ مقالات حقوقی، ج ۱، ص ۱۳۱.
  ۳. دکتر کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین، ج ۱، ص ۱۵۶.
  ۴. اصفهانی، سید ابوالحسن، وسیلة النجاة، با حواشی و تعلیقات سید علی بهبهانی، ج ۲، ص ۱۵ - نقل از مقالات حقوقی، دکتر گرگی، ج ۱، ص ۱۳۱.
  ۵. سید ابوالقاسم خویی، منهاج الصالحین، ج ۲، ص ۱۷، نقل از مقالات حقوقی، دکتر گرگی، ج ۱، ص ۱۳۱.



پښتونستان د علوم او انسانیت د مطالعات د فریښی  
پرتال جامع علوم انسانیت