

Examining the effects of the proxy condition in contracts based on the sale contract

**Abstract**

Individuals in the transactional process do not use only the prescribed legal formats to execute their contracts. It has been observed that individuals, for various reasons, such as lack of proper performance of traditional formats, lack of proper knowledge of the law or due to circumvention of legal restrictions, do not conduct their transactions through the existing legal entity and they use other formats. Now, the main question of this research, which has been written by analytical and descriptive method, is whether this legal action of individuals is correct? If so, what is its nature and what are its effects? In response, it should be said that using the power of attorney format to transfer ownership is not absolutely correct, even in cases where using a power of attorney contract to transfer ownership is not the same nature, because according to the terms of the transaction, the nature of this action in some cases along with the power of attorney and in other cases, there is a statistic about the occurrence of the previous sale contract, which shows the difference between these two natures at the time of transfer of ownership. But as a result, it can be said that in both cases, the power of attorney contract is terminated with insanity, death and stupidity, while the lawyer's ownership of the property remains. In the light of the present article, an attempt has been made to , Explain the situation and its effects

**Keywords:** power of attorney, sale, foreclosure, inability to invoke, commitment to transfer ownership

### بررسی آثار شرط وکالت در قراردادهای مبتنی بر بیع

۱.....

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۱۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۲۳

هومن پارسا<sup>۱</sup>

محمد رمضانی<sup>۲</sup>

مهدی زارع<sup>۳</sup>

بابک خسروی نیا<sup>۴</sup>

#### چکیده:

افراد جامعه در رویه معاملاتی، برای انجام قراردادهای خود، صرفاً از قالب‌های پیش‌بینی شده قانونی استفاده نمی‌کنند. بسیار دیده شده است که افراد، بنا به دلایل مختلفی، چون فقدان کارایی مناسب قالب‌های سنتی، عدم اطلاع مناسب از قانون و یا به دلیل دور زدن محدودیت‌های قانونی، معاملات خود را به وسیله نهاد حقوقی پیش‌بینی شده موجود انجام نمی‌دهند و از قالب‌های دیگری استفاده می‌کنند. حال سوال اساسی این تحقیق که با روش تحلیلی و توصیفی نگارش شده این است که آیا این عمل حقوقی افراد صحیح است؟ در صورت صحت، ماهیت آن چیست و چه آثاری دارد؟ در پاسخ باید گفت استفاده از قالب وکالت به منظور انتقال مالکیت مطلقاً صحیح نیست، حتی در مواردی که استفاده از عقد وکالت به منظور انتقال مالکیت صحیح است، ماهیت یکسانی ندارد، زیرا با توجه به شرایط معامله، ماهیت این عمل در برخی از موارد بیع به همراه وکالت و در مواردی دیگر اماره‌ای بر وقوع عقد بیع سابق است که تفاوت این دو ماهیت در زمان انتقال مالکیت جلوه‌گر می‌شود. اما در نتیجه می‌توان گفت در هر دو مورد، عقد وکالت با جنون، فوت و سفه منفسخ می‌شود در حالیکه حق مالکیت وکیل بر مال، پا برجا می‌ماند. در پرتو نوشته حاضر سعی شده تا با بررسی علل انجام این عمل حقوقی، ماهیت، وضعیت و آثار آن تبیین شود.

**کلید واژگان:** وکالت، بیع، سلب حق، عدم قابلیت استناد، تعهد به انتقال مالکیت

<sup>۱</sup> ووووو وووو کککک حق نشد لامم لالالاتان ور hoopar41@gmail.com  
<sup>۲</sup> اتللا لالا گگوو حوق، ووود لالاستان،، ننگگگ لالا...تان، ورن(نویسندد ممثلول) ramezani.lar@gmail.com  
<sup>۳</sup> اتللا لالوو لالاق توووو ستان،، نشد لامم ،،ستان: ورن mehdizare57@yahoo.com  
<sup>۴</sup> اتللا لالوووووووو وو گگگ ای ای ای ای ای،، ورن b\_khosrave@yahoo.com

وکالت به عنوان یکی از عقود معین مقرر در فقه و قانون مدنی شناخته شده است. ماهیت این عقد اعطای نیابت یا اختیار و اجازه برای انجام امور یا انعقاد معاملات و عقود و ایقاعات و اعمال اختیاراتی است که موکل در حیطة اهلیت و توانایی و تسلط و صلاحیت خود در امور مالی و غیرمالی به وکیل تفویض مینماید.

وکالت در فقه و حقوق ایران عبارت از عقد جایزی است، که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب (جانشین) خود قرار می‌دهد. وکالت دهنده را مُوکل، و وکالت گیرنده را وکیل می‌نامند. وکالت در لغت به معنای واگذار کردن، اعتماد و تکیه کردن است.

در فقه اسلام و حقوق مدنی ایران ایجاد و انعقاد شرط در بطن عقود و کسب اعتبار عاریه ای و تبعی این گونه شروط از عقد اصلی به عنوان شروط ضمن عقد پیش بینی و شناخته شده است. به همین جهت ایجاد و انعقاد استمرار و انحلال و انقضاء یا لزوم و جواز عقد اصلی در شروط تبعی و ضمنی تاثیرگذار است. پر واضح است که نفس و ذات این گونه شروط نباید مغایر و مخالف با مقتضای ذات و ماهیت عقد اصلی باشد. هرگاه در یکی از انواع معاملات با حق استرداد، شرط وکالت جهت تملک مال مورد وثیقه یا رهنه برای مرتهن پیش بینی شده باشد. این شرط به علت مغایرت با مقررات امره ماده ۳۴ قانون ثبت و ماده ۳۳ این قانون که معاملات با حق استرداد را مملک نمیدانند، باطل و بلا اثر است و چنین وکالتی نمیتواند منشاء ایجاد اختیارات قانونی برای تملک مال مورد وثیقه واقع شود. لکن همین شرط وکالت هر گاه محدود به اجازه و اختیار فروش مال جهت برداشت مطالبات بستانکار یا همان وجه الرهانه از محل فروش آن مال از طریق مزایده یا به هر نحو مقرر در عقد وکالت یا عقد رهن باشد، صحیح و لازم الاجراست و وکیل میتواند با استفاده از شرط وکالت ضمن فروش مال مرهونه مطالبات خود را استیفاء و مازاد را به راهن مسترد کند.

در پیشینه این موضوع که با روش تحلیلی و توصیفی نگارش شده است؛ میتوان به مواردی همچون خدیجه آزادی (۱۳۹۰) در پایان نامه خود با عنوان وکالت در مقام بیع و همچنین زکیه سلطان قیس (۱۳۹۵) در تحقیق خود با عنوان ماهیت حقوقی وکالت بلاعزل و نقش آن در معاملات اموال غیر منقول اشاره کرد که بدین موضوع پرداخته اند.

و اما در چنین مواردی تکلیف و سرانجام شرط وکالت ضمن عقد چه خواهد شد؟ آیا با انحلال و انقضاء عقد اصلی شرط وکالت اعتبار خود را ازدست می‌دهد؟ و اگر این گونه است پس حقوق بستانکار معامله با حق استرداد که با پایان یافتن مهلت مقرر در عقد وثیقه ای باید از سوی مدیون ایفاء شود و شرط وکالت نیز به همین منظور در ضمن عقد وثیقه پیش بینی شده چگونه استیفاء و وصول میگردد؟ یا این که میتوانیم بگوئیم نقطه انحلال عقد اصلی سرآغاز اعتبار اجرایی شرط وکالت یا عقد وکالت ضمن عقد اصلی است و انحلال و انقضاء قهری یا قراردادی عقد اصلی تاثیری در شرط ندارد و شرط وکالت حیات و موجودیت مستقل از عقد اصلی را دارا شده است. برای مثال هر گاه مرتهن ضمن عقد رهن، حق وکالت در فروش مال مرهونه را دارا باشد، بدیهی است که اعمال این حق و اختیار یا استفاده از این شرط ابتدا مستلزم فک رهن از عین مرهونه است. حال چون فک رهن از عین مرهونه مستلزم انقضاء و انتفاء عقد رهن است آیا کماکان شرط وکالت ضمن عقد رهن علیرغم انقضاء عقد مذکور از اعتبار سابق برخوردار است؟ از منظری دیگر گاه موضوع شرط وکالت مقرر در عقد، خارج از موضوع عقد اصلی است و به عبارت دیگر موضوع عقد وکالت هیچ ارتباطی به عقد اصلی ندارد. در این گونه موارد اعتبار و آثار شرط وکالت که

در ضمن عقد اصلی آمده تا کجاست؟ آیا با انحلال عقد اصلی شرط وکالت ضمن آن عقد که در موضوع مستقلاً غیر از عقد اصلی انشاء و امضاء گردیده منحل میشود یا به عنوان یک عقد مستقل و مجزا اعتبار و موجودیت و جایگاه سابق خود را حفظ میکند؟ در همین مقوله هر گاه چنین عقد وکالتی لزوم خود را به موجب شرط سلب حق عزل از عقد اصلی منحل گرفته باشد، پس از انحلال عقد اصلی، شرط مذکور و عقد وکالت چه سرنوشتی خواهند داشت؟ مجموعه این مباحث و مسائل و متفرعات مبتلاً به دیگر نظیر اختیاراتی که عدم تصریح آنها در قالب شرط در عقود اذنی مانند عقد وکالت موجب اختلاف عقیده بین علما و حقوقدانان گردیده در این پایان نامه مورد مطالعه و بررسی قرار خواهد گرفت. بدیهی است.

در این مقاله ابتدا به دلایل استفاده از وکالت در بیع و سپس به وضعیت حقوقی وکالت در قراردادهای مبتنی بر بیع اشاره خواهیم کرد که با تحقیق در خصوص موارد مذکور و تحلیل آراء و عقاید گوناگون پیرامون مسائل مطروحه و دست یابی به پاسخ متقن و مستدل میتوان به راه حل های مناسبی برای حل مسایل مربوطه و تحلیل و تفسیر عقود و قراردادهای مشتمل بر شرط وکالت دست یافت.

### عقد بیع :

بیع یک اصطلاح فقهی و حقوقی است که به معنای خرید و فروش است. عقد بیع در قانون مدنی به این صورت تعریف شده است «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم» از این تعریف بر می آید که عقد بیع یک عقد معوض است. این تعریف یعنی وقتی دو نفر با هم عقد بیع منعقد می کنند، یکی از دو نفر متعهد می شود مالی را به دیگری واگذار کند و در مقابل، دیگری در ازای آن پولی را پرداخت می کند (صغیری، ۱۳۸۴، ۴۴). ماده ۳۳۸ قانون مدنی در مقام ارائه تعریف از عقد بیع مقرر داشته است: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم». عقد بیع عقدی است تملیکی یعنی موجب انتقال مالکیت مبیع از فروشنده به خریدار و انتقال ثمن از خریدار به فروشنده می گردد و همچنین بیع عقدی است معوض یعنی مورد معامله مجانی به طرف مقابل داده نمی شود اگر مجانی باشد عمل حقوقی مورد نظر عقد بیع نیست. مورد معامله را در اصطلاح حقوقی «مبیع» می گویند مانند آپارتمان و باغ. ارزش پولی که بابت آن پرداخت می شود را اصلاًحاً «ثمن» معامله می نامند. معاملاتی که عوضین آن مبیع و ثمن باشند را عقد مبیع گویند. به عبارت دیگر معاملات که یک طرف آن پول باشد عقد بیع است. البته عرف، داد و ستد کالا با پول رایج و کالا با کالا را معاوضه می داند مع الوصف در عقد بیع باید دو طرف تراضی نمایند که یکی از دو عوض (عین) مبیع و دیگری ثمن و بهای آن باشد. مورد معامله می تواند «عین معین» باشد یعنی مبیع می تواند یک عین معین قابل رویت و لمس باشد. در اینکه بیع املاک عقدی است رضایی یا تشریفاتی اختلاف نظر وجود دارد. (صفایی، ۱۳۸۹، ۹۰)

### عقد وکالت :

بموجب ماده ۶۵۶ قانون مدنی وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود میگرداند؛ پس مطابق تعریف فوق وکالت، عقد است و مشمول ماده ۱۸۳ قانون مدنی می باشد.

با توجه به ماده ۶۷۵ ق.م. موکل باید هزینه هایی را که وکیل شخصا متحمل شده است را به علاوه اجرتش متناسب با عملکرد او پرداخت کند؛ البته اگر بصورت مطلق بگوییم اجرت وکیل پرداخت شود و حدود آنرا تبیین نکنیم در صورت عدم انجام عقد وکالت به نحو احسن، نه می شود هیچ حق الزحمه ای را نپرداخت و نه منصفانه است که حق الزحمه وی به طور کامل پرداخت شود زیرا در هر دو صورت ظلم و اضرار است و مطابق قاعده فقهی لا ضرر و لا اضرار فی الاسلام صحیح نیست. استعفا یا عزل باید مطابق ماده ۶۶۷ و ۶۶۶ قانون مدنی و نیز مواد ۳۸ و ۳۹ قانون آیین دادرسی مدنی باشد و الا مشمول ماده ۴۳ ق. آ.م خواهد بود.

### شرط ضمن عقد:

شروط ضمن عقد را بنا بر تقسیمی که قانون مدنی از اقسام شروط ضمن عقد به شرط صفت، شرط نتیجه و شرط فعل دارد تعریف کرده و سپس، حالات مختلف انضمام شرط به عقد را بیان می کنیم، چرا که شرط به غیر از حالت متداول درج در ضمن عقد می تواند به حالت های دیگری نیز باشد، مثل حالتی که شرط قبل از عقد واقع شود، یا شرط به طور ضمنی واقع شود. شروط ضمن عقد، توافقات لازم الاتباعی هستند که به جهت طبیعت خاص موضوع یا بر حسب اراده طرفین در ضمن عقد دیگری گنجانده می شوند، و رابطه ای مانند رابطه اصل و فرع با عقد پیدا می کنند.

شیخ انصاری شرط را دارای دو معنای عرفی می داند، معنای اول آن معنی حدیثی یا مصدری شرط است و به معنای مطلق الزام والتزام است و برخلاف صاحب قاموس، کاربرد واژه شرط را در خصوص شروط ابتدایی حقیقی و صحیح می داند. شرط در این معنا مصدر و مبدأ اشتقاق شارط، مشروط، مشروط له و مشروط علیه است. معنای دوم معنای جامدی شرط است یعنی آنچه از عدمش عدم لازم می آید خواه از وجودش وجود لازم آید یا نیاید. به این معنا شرط اسم جامد می باشد و قهراً اشتقاق شارط و مشروط از آن خلاف قاعده خواهد بود. و برای تشخیص نوع شرط مورد کاربرد اراده طرفین را معیار قرار می دهند (شیخ انصاری، ۱۴۲۰، ج ۶: ۱۳-۱۱). تضایف و ترادفی در معنای مبدأ شرط و مبدأ الزام والتزام وجود ندارد. پس شرط الزام و التزام نیست بلکه ربط و شدت است (خویی، ۱۴۱۵، ج ۱: ۳۶).

وجود یک مفهوم برای شرط که در همه کاربردهای شرط صادق باشد، از سوی برخی فقها مطرح شده است. مثلاً شیخ احمد نراقی معتقد است همه شروط به مفهوم فلسفی یا اصولی شرط بر می گردد، یعنی امری که از عدم آن عدم لازم آید (نراقی، ۱۴۱۷: ۱۲۵) با بررسی اقسام شروط و پیشینه شروط ضمن عقد می توان یک مفهوم مشترک را در همه مفاهیم یا لاقول مفاهیم حقوقی شرط بیان کرد و آن جعل یا قول و قرار بودن شروط ضمن عقد است.

### ۱- دلایل استفاده از نهاد وکالت در قراردادها با ابتناء به بیع

می توان سه جهت اصلی در خصوص استفاده از نهاد وکالت در قراردادها مبتنی بر بیع برشمرد:

## ۱-۱- نداشتن حق فروش به دلیل فقدان حق موجب انعقاد قرارداد

در برخی از موارد، قانونگذار امتیازاتی را به فردی اعطا می کند و در برابر ممکن است محدودیت هایی را به وی تحمیل نماید. برای مثال، فرض کنیم شخصی با استفاده از تسهیلات اعطایی و ارفاقی، منزلی را خریداری می کند. در سند این منزل قید می شود که مطابق قانون او حق فروش منزل را تا تسویه کامل تسهیلات، ندارد. اما شخص برای به دست آوردن سودی در معامله درصدد است منزل را بفروشد. برای مثال هیات عمومی دیوان عالی کشور در پرونده ۴۳۳۳-۴ مبنی بر سلب حق انتقال به غیر از صغیر تا زمان رشد او، اقلیت به همراه دادستان کل کشور، به استناد ماده ۱۰ ق.م و مدلول ماده ۲۳۷، ولی قهری را مکلف به رعایت شرط و ممنوع از انجام دادن معامله شرطی دانسته و معامله را باطل تلقی نموده است (برای ملاحظه تفصیل موضوع و تایید نظریه مزبور (ر.ک کاتوزیان، ۱۳۸۶، ۲۲۵).

## ۱-۲- تعهد به عدم انتقال

در برخی موارد ممکن است سلب حقی صورت نگیرد اما منتقل الیه (مالک) به صورت شرط فعل منفی تعهد کرده باشد که مال را تا مدت معینی منتقل نکند. حال برای فرار از این تعهد و پرداخت خسارت حاصله، از وکالت به عنوان پوششی برای جلوگیری از آشکار شدن نقض تعهد خود استفاده می نماید.

## ۱-۳- ماده نبودن شرایط انتقال مالکیت و فرار از پرداخت هزینه های قانونی

بسیاری از قراردادهای فروش املاک، خودرو، حق اشتراک تلفن و یا سهام شرکت ها به دلیل فراهم نبودن مقدمات و شروط تنظیم سند قطعی انتقال یا واگذاری حقوق، در پوشش عقد وکالت با شرط عزل نکردن وکیل منعقد می شوند (کاشانی، ۱۳۸۸، ۲۴۷). در این موارد افراد برای آماده کردن شرایط انتقال مالکیت، ابتدا یا اقدام به فروش با سند عادی و یا فروش در قالب وکالت کرده تا از اراده جدی طرف مقابل مطمئن شوند. در چنین مواردی معمولاً بخش عمده ای از ثمن حین معامله دریافت گردیده و پرداخت قسمتی از ثمن نیز موکول به ثبت می شود. لازم به ذکر است علت رواج این رویه معاملاتی در میان مردم (بیع پنهانی و استفاده از پوشش وکالت به منظور فراهم کردن شرایط) رویه قضایی است که در سال ۱۳۶۲ برسیستم قضایی ایران حکم فرما شد. در این سال، این تفکر که قولنامه به معنای خاص (تعهد به بیع) یک تعهد ابتدایی است و اگر در ضمن عقد لازم دیگری ذکر نشود و به صورت مستقل باشد، لازم الاتباع نخواهد بود، در سیستم حقوقی رواج گسترده ای پیدا کرد (عابدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۴).

## ۲- وضعیت حقوقی وکالت و شرط وکالت در قراردادهای مبتنی بر بیع

به طور کلی با توجه به علل ذکر شده در قسمت نخست، در مورد وضعیت این عمل حقوقی باید گفت: اگر انجام این عمل حقوقی به دلیل فرار و دور زدن سلب حقی باشد که توسط قانونگذار صورت گرفته و به همین دلیل از پوشش وکالت استفاده شود، عقد مطلقاً باطل است. پس عقد بیع باطل خواهد بود. اما اگر قایل به این امر نیز باشیم که عقد منعقد شده وکالت است نه بیع، باز هم عقد باطل است؛ چرا که فردی که خود توانایی و حق انتقال ندارد نمیتواند برای انجام این امر به دیگری وکالت دهد. البته در برخی از موارد، دامنه انتقال قرارداد از دو جهت با محدودیت مواجه است: به عنوان نمونه، در عقود غیر مالی همچون نکاح و یا عقود مالی که مباشرت و شخصیت

طرف مهم است، امکان انتقال قرارداد وجود ندارد (مقدم، ۱۳۸۵، ص ۲۳۲). البته به نظر میرسد در مواردی که استفاده از نوع خاصی معافیت یا برخورداری از یک امتیاز دولتی مهم باشد، امکان انتقال قرارداد ناممکن است. در این رابطه، نظر مشهور این است که طلب کار حق عینی بر مورد معامله نداشته و بدهکار، مال متعلق به خود را انتقال داده است. بنابراین انتقال مزبور در صورت وجود شرایط صحت معاملات، صحیح و نافذ است. حق ایجاد شده برای طلب کار یک حق دینی محض است. منتهی اگر فروشنده، حق انتقال به دیگری را از خود سلب نموده باشد بر خلاف فرضی که فقط در مقابل دیگری، ملتزم به انتقال شده باشد، امکان درخواست ابطال ترجیح دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۱۹).

برخی دیگر، گونه ای حق عینی برای خریدار نسبت به مال موضوع تعهد ایجاد می شود، همچنان که اگر ثمن معامله نیز معین باشد، حق مشابهی برای بایع نسبت به ثمن مزبور تحقق میابد. به نظر ایشان طبق حق ایجاد شده، متعهده قرارداد میتواند طرف دیگر را به بیع مال مذکور ملزم کند و نیز هر نوع معامله ای که با انجام این تعهد ناسازگار باشد به لحاظ تجاوز بر حق ثابت شده متعهده، غیر نافذ است و متعهده میتواند آن را رد کرده و اجرای تعهد را از متعهد درخواست نماید (شهیدی، ۱۳۷۵، ص ۳۴).

باید توجه داشت که تمام مباحث فوق الذکر ناظر به قولنامه به معنای خاص است که در آن تعهد انتقال به فرد معین میشود. اما در فرضی که فرد تعهد به عدم انتقال کرده است متعهد حق و توانایی انتقال را دارد ولی تعهد کرده که از این حق استفاده نکند لذا در صورت تخلف و انتقال، عمل حقوقی انتقال صحیح است.

بنابراین باید گفت در مواردی مثل انتقال سهام، حق اختراع، طرح صنعتی، علامت تجاری و یا اجازه بهرهبرداری، استفاده از قالب و کالت برای انتقال صحیح است و فقط در برابر اشخاص ثالث این انتقال معتبر نیست، اما میان طرفین کاملاً صحیح بوده و آثار خود را به جا می گذارد. درحالیکه در قانون ثبت اسناد و املاک که چنین صراحتی وجود ندارد نمی توان گفت که در این مورد نیز مثل موارد قبل، مالکیت بین طرفین منتقل می شود و فقط در برابر اشخاص ثالث معتبر نیست؛ بلکه باید گفت که عقد بیع رضایی بوده و به صرف ایجاب و قبول واقع میشود و اثر بیع مزبور، منوط به ثبت است. (ماده ۲۲ ق.ث) و اینکه برخی از نویسندگان حقوقی (صاحبی، ۱۳۹۱، ص ۳۵۲) به نظر میرسند با توجه به ماده ۱۸۰ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۴۵ که بیان میدارد «انتقال املاک و کارخانه ها و سهام با نام به اولاد، پدر، مادر، زن یا شوهر، به هر عنوان که باشد، و وقف خاص آنها برای اشخاص مذکور، در حکم انتقال از طریق ارث تلقی میشود و کلاً مشمول مالیات ارث خواهد بود و در موردی که انتقال معوض باشد و عوض نیز ملک یا کارخانه یا سهام با نام باشد، مابه التفاوت ارزش عوضین ماخذ احتساب مالیات ارث استفاده کننده خواهد بود». و وحدت ملاک از این ماده، بتوان قایل به صحت اینگونه معاملات شد. در نتیجه، باید پذیرفت که همه معاملات یاد شده نافذ و سبب انتقال است، ولی از دیدگاه مالیاتی، دولت آن را در حکم میراث انتقال دهنده میانگارد تا از میزان مالیات بر ارث انتقال نگاهد. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ص ۴۰۵) با استناد به ماده مذکور، میتوان گفت که در بیع وکالتی نیز همانند ماده ۱۸۰ قانون مالیاتهای مستقیم، قصد طرفین صرفاً نپرداختن مالیات است. چون غالب افراد به دلیل نپرداختن مالیات بر ارث دست به انجام معاملاتی با عنوان متفاوت و صوری زده اند، قانونگذار نیز به دلیل شیوع این امر در رویه با وضع ماده مذکور هم به قصد طرفین (انتقال مال در زمان حیات مورث) احترام گذارده و همچنین مالیات خود را وصول کرده است. بنابراین میتوان گفت در مانحن فیه نیز که طرفین به قصد

نپرداختن مالیات، سعی در انتقال مالکیت از طریق عنوان عاریتی وکالت دارند ضمن محترم دانستن قصد طرفین مالیات انتقال را در زمان تنظیم سند اخذ نماید. با این تفسیر، نه تنها رویه معاملاتی مردم مختل نمیشود و قصد آنان محترم شمرده می شود بلکه دولت نیز از وصول مالیات محروم نخواهد شد

### ۳- بررسی آثار وکالت در قراردادهای مبتنی بر بیع

با توجه به مطالب ذکر شده، به تبیین آثار عقد صحیح پرداخته میشود، بنابراین ابتدا زمان انتقال مالکیت مورد بحث و بررسی قرار میگیرد و سپس بحث اثباتی این موضوع و در انتها تاثیر جنون، سفه و موت طرفین مورد مطالعه قرار میگیرد.

#### ۳-۱- زمان انتقال مالکیت

با توجه به صراحت قانونگذار در عدم قابلیت استناد معامله ثبت نشده در برابر اشخاص ثالث، اینگونه برداشت میشود که مالکیت بین طرفین از لحظه انعقاد عقد منتقل میشود، اما این انتقال مالکیت در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست. اما در مورد انتقال اموال غیر منقول چون چنین صراحتی در قانون ثبت وجود ندارد نمیتوان گفت که از زمان انعقاد عقد مالکیت بین طرفین منتقل می شود بلکه همانگونه که قبلا گفته شد عقد بیع، علت تامه انتقال مالکیت نیست (عابدیان، ۱۳۹۰، ص ۷۰) به عبارت بهتر، اصل بر انتقال فوری مالکیت است اما ماده ۲۲ ق. ث. استثنایی بر این اصل است.

#### ۳-۲- از نظر اثباتی

در بحث اثباتی، اختلاف نظرهای فراوانی وجود دارد به عنوان نمونه، برخی فروش اموال غیر منقول را تشریفاتی قلمداد میکنند (کاتوزیان، ۱۳۷۱، ص ۲۵۶). و بر این باور هستند که عقد منعقد شده اصلا بیع نیست، بلکه تعهد به بیع است و حتی در صورت اثبات عقد به دلیل تشریفاتی بودن (ثبت را جزء ارکان عقد میدانند) فقط تعهد به بیع ثابت شده است. در برابر، گروهی معتقد هستند که ثبت دلیل موثر اثبات است و با دلایل دیگر هم میتوان عقد را اثبات کرد؛ از جمله اقرار، شهادت شهود و... (شهیدی، ۱۳۷۵، ص ۸۱). عده ای نیز بر این باورند که ثبت دلیل منحصر اثبات بیع در برابر اشخاص ثالث و دلیل موثر در رابطه دو طرف قرارداد است (امینی، ۱۳۸۸، ص ۲۳۵). بنابراین ثبت، دلیل منحصر اثبات بیع نیست بلکه دلیل موثر اثبات بیع است و با دلایل دیگر هم میتوان عقد را به اثبات رساند اما با اثبات عقد، مالکیت منتقل نمیشود زیرا فقط وجود مقتضی اثبات شده و مانع (عدم ثبت) کماکان پابرجاست. اما به طور کلی باید گفت در مواردی که ماهیت عمل حقوقی بیع به همراه وکالت است، سندی که طرفین عنوان وکالت به آن داده اند، دال بر وقوع عقد بیع است زیرا تعیین وصف حقوقی، با دادگاه است. اما در مواردی که ماهیت عمل حقوقی افراد، وکالت به همراه بیع است، سند وکالت عنوانی افراد صرفا میتواند اماره ای بر وقوع عقد بیع سابق باشد و اثبات عقد بیع ممکن است با دلایل دیگر نیز صورت گیرد.



در برخی از موارد وکالت به منظور تامین حقوق و منافع وکیل صورت می‌گیرد که با وکالت عادی متفاوت است مانند موردی که «الف» به «ب» بدهکار است و وجه نقد ندارد اما به «ب» وکالت می‌دهد که فلان مال را بفروشد و از محل فروش مال، طلب خود را بردارد. یا اینکه شخصی در شرایط فوری به بیمارستان مراجعه کرده و بستری میشود و برای حفظ جان، عمل جراحی بر روی او انجام میگیرد. نکته ای که در این حالت وجود دارد آن است که شخص وجه نقد به همراه ندارد اما صاحب بیمه است (بیمه خدمات درمانی یا تکمیلی و یا...) در این موارد، بیمارستان میتواند بر روی این بیمه حساب کند، لذا از بیمار وکالتی با شرط عدم عزل اخذ میکند که هزینه های موجود را در صورتیکه بیمارستان خسارتی متحمل شود از محل بیمه دریافت کند. در چنین مواردی که وکالت به منظور تامین منافع وکیل است حق عزل موکل ساقط میشود حتی موکل به طور ضمنی حق انجام عمل مخالف وکالت را از خود سلب کرده است. اما ماهیت عقد، همچنان وکالت است و با فوت، جنون و سفه منفسخ میشود.

علاوه بر مورد فوق، در مواردی که وکالت به عنوان پوششی برای انتقال باشد و وضعیت عقد با توجه به توضیحات قسمت قبل صحیح باشد باید قایل به این امر بود که عقد بیع با فوت، جنون و سفه منفسخ نمیشود و عقدکماکان پابرجا میماند چرا که قصد واقعی طرفین چیزی غیر از وکالت محض بوده است آنچه که مهم جلوه میکند، قصد واقعی طرفین است نه اراده ظاهری آنان. اما عقد وکالت منفسخ میشود زیرا وکالت عقد جایز اذنی است هر چند بلاعزل باشد. بنابر این به حکم ماده ۹۵۶ قانون مدنی منفسخ می‌شود. (کاتوزیان ۱۳۷۱، ص ۲۲).

شرط وکالت وکیل ضمن عقد لازم به دو صورت است:

#### الف- وکالت وکیل به منزله شرط نتیجه ضمن عقد لازم

چنانکه در شروط ضمن عقد تصور رود که با عدم تعیین مدت در وکالت، وکالت جایز مانند عقد لازم غیر قابل انحلال میگردد و نتیجتاً این امر خلاف مقتضای عقد وکالت است بنابراین هیچ مانعی به نظر نمیرسد که زوج در ضمن عقد نکاح به زوجه خود وکالت دهد که هر زمان بخواهد بتواند خود را مطلقه سازد. از دید دکتر کاتوزیان هر گاه وکالت به صورت شرط نتیجه در عقد لازمی در آید مانند این که در نکاح شرط شود که شوهر در اداره املاک زن وکیل او باشد بی گمان نه موکل می‌تواند وکیل را عزل کند نه وکیل حق دارد استعفا بدهد مگر این که وکالت (شرط) تنها به سود یکی از آن دو باشد که در این صورت مشروط علیه پایبند بدان می‌شود و آن که شرط را به سود خود تحصیل کرده است همیشه می‌تواند از این امتیاز بگذرد و شرط را بر هم بزند (حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان عقد وکالت صفحه ۲۰۴ در باب انحلال)

#### ب- بقاء وکالت با عزل وکیل در عقود لازم و جایز

عقد لازم عقدی است که هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را نداشته، مگر در موارد معینه؛ مثلاً جایی که به وسیله یکی از خيارات حق فسخ داده شود و یا به واسطه اقاله، طرفین حق فسخ معامله را داشته باشند اثری که عقد لازم ایجاد می‌کند، آن است که طرفین بدون رضایت هم دیگر نمیتوانند عقد را بر هم زنند و ملزم به انجام محتوی عقد میباشند (نقل از سید محمد کاظم طباطبایی یزدی، عروه الوثقی، ج ۲، ص ۱۲۲، مسأله ۱۴). اثری که عقد لازم ایجاد میکند، آن است که طرفین بدون رضایت همدیگر نمی‌توانند عقد را بر هم زنند و ملزم به انجام محتوی عقد می

باشند پس اصل بر لزوم عقود است، مگر در مواردی که قانونگذار به طور صریح یا ضمنی بر جواز عقدی نظر داشته باشد (موسوی ۱۳۱۱ بجنوردی). در فقه برای حجیت اصل لزوم سه دلیل آورد شده است که عبارتند از:

- ۱- لزوم، اثر شرعی هر عقدی است
  - ۲- ظاهر عقود دلالت بر لزوم می نماید
  - ۳- عموم آیه «اوفوا بالعقود»
- فلسفه اصلی لزوم عقود این است که لزوم، موافق با طبیعت هر عقدی میباشد و هنگامی که طرفین با قصد معین توافقی مینمایند هرگز نمیخواهند آن را فسخ نمایند، اگرچه ممکن است برای خود حق فسخ را پیشبینی نمایند و این منافی قصد آنها بر انجام تعهد نیست (چای بخش، ۱۳۹۲: ۴۵۸).
۱. حیات عقد جایز به وجود عامل سازند مؤثر که همانا اراده می باشد، بستگی دارد که به سه طریق می تواند تأثیر خود را از دست بدهد:

- ۱- اراده عبارت است از سلسله اعمال دماغی که در ذهن انجام می گیرد و سپس در عالم حقوق اعلام می شود تا بتواند حالت سازندگی را داشته باشد. هرگاه خالق اراده از خلق آن جلوگیری نماید، در نتیجه آن عامل سازند عقد و عمل حقوقی از حیات در عالم حقوقی بازمی ماند که به این عمل فسخ می گویند.
  - ۲- هر اراده ای با توجه به ساختار وجودی آن نمی تواند مطلقاً حالت سازندگی داشته باشد، بایستی اراده، سالم و خالی از عیب باشد و گرنه، ضمانت اجرای آن بطلان و عدم نفوذ خواهد بود.
  - ۳- اگر شخص ایجادکننده اراده از بین برود، به علت از دست دادن شخصیت خویش، جنبه خالقیت را نیز از دست می دهد و در نتیجه عمل حقوقی از ادامه حیات باز خواهد ماند (مصلحی، ۱۳۹۲: ۴۵)
- بدیهی است که با انجام شدن مورد وکالت و همچنین با انقضای مدت نمایندگی، در مواردی که برای آن مدت تعیین میشود وکالت نیز منقضی میگردد با عنایت به قاعد عام مندرج در ماده ۹۵۴ همین قانون در خصوص کلیه عقود جایز، به خوبی جایز بودن عقد وکالت در نظر قانونگذار مقابل استنباط است. از آنجایی که عقد وکالت در ارتباطات اجتماعی رواج بیشتر و اهمیت ویژه ای دارد و از سویی دیگر مصالح و منافع طرفین اقتضا میکند که از تزلزل این نهاد حقوقی کاسته شود و با اطمینان بهتر روابط تجاری منعقد گردد. (سلطانی نژاد، ۱۳۸۶: ۴۷). این رویه بر مبنای نظریه برخی از فقها و به تبع ماد ۶۷۹ قانون مدنی است که مقرر داشته «موکل می تواند هر وقت بخواهد وکیل را عزل کند، مگر اینکه وکالت وکیل یا عدم عزل آن در ضمن عقد لازمی شرط شده باشد».

### ج- بررسی بقاء شرط وکالت ضمن عقد لازم

با توجه به تعریف ماده ۱۸۵ قانون مدنی که اشعار میدارد: «عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه» و ماده ۲۱۹ که اذعان میدارد: «عقودی که بر طبق قانون واقع شد باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود»، ماهیت عقود لازم موجب میشود که شروط ضمن آنها از لحاظ ثبات، ماهیت عقدی که در آن درج شد است، پیدا نمایند شرط وکالت ضمن عقد لازم نیز چنین وضعیتی را دارا میباشد (کلانتری، ۱۳۹۳: ۱۱). به بیان دیگر، از آنجا که شروط

ضمن عقد توافقی فرعی محسوب میشوند که از عقد اصلی تبعیت میکنند لذا شرط وکالت در ضمن عقد لازم نیز از عقد اصلی کسب لزوم میکند و از حیث بقا لازم میگردد شرط مذکور به دو صورت ممکن است:

صورت اول، حالتی است که وکالت به صورت شرط نتیجه در عقد لازمی قرار میگیرد اما اینکه شرط قابل اسقاط از ناحیه مشروط له می باشد یا خیر باید در دو مورد قائل به تمایز شد: اول اینکه شرط وکالت منحصرأ به نفع یکی از طرفین نباشد و هر یک به نوعی هم مشروط له باشند و هم مشروط علیه، مانند اینکه در عقد نکاح شرط شود، شوهر در اداره املاک زن وکیل او باشد در این حالت بی گمان نه موکل حق عزل وکیل را دارد و نه وکیل حق استعفا دارد، مگر اینکه وکالت تنها به سود یکی از دو طرف باشد که در این حالت تنها مشروط علیه پای بند به آن است و آنکه شرط را به سود خود تحصیل نمود است، همیشه میتواند از این امتیاز بگذرد و شرط را برهم زند مثلا در مثال مذکور اداره اموال زن رایگان باشد و هیچ نفعی برای مرد قابل تصور نباشد در این حالت، شرط چنین وکالتی در ضمن عقد نکاح به نفع زن است که از بیم استعفای شوهر آن را در ضمن عقد نکاح آورد است پس، میتواند از این امتیاز بگذرد و شوهر را عزل نماید؛ اما هرگا وکالت در برابر دستمزد باشد معمولا به این معناست که هدف از شرط وکالت در ضمن عقد لازم نکاح، بقای رابطه نمایندگی برای هر دو طرف است، در نتیجه، شرط حق عزل توسط زن نیز ساقط می شود (کاتوزیان: ۱۳۹۳: ۱۲۵).

صورت دوم، حالتی است که التزام به وکالت دادن در ضمن عقد لازمی شرط شود، یعنی التزام بجه صورت شرط فعل باشد آنگه بیگمان الزام آور است وفای به شرط یعنی توکیل به غیر است اما در مورد اینکه وکالتی که داده می شود برای دو طرف ایجاد الزام می کند، یا اینکه طبیعت اصلی خود را دارد کماکان محل اختلاف است:

دکتر امامی اعتقاد دارند شرط توکیل در عقد لازم نشانه این است که طرفین خواستار الزام آور وکالت میباشند و الا دلیلی نداشت که آن را ضمن عقد لازم شرط نمایند مشروط علیه تنها موظف به اجرای مفاد شمرط و توکیل به مشروط علیه است و نه التزام به بقای آن؛ زیرا اساسا آنگه در این شرط مصرح است توکیل به غیر و التزام به وکالت دادن است و تعهد مشروط علیه ناظر به انتخاب و نصب وکیل بوه است نه ابقا و نگهداری آن (وحیددی، ۱۳۹۳: ۱۶۱).

به نظر دکتر کاتوزیان، اگر قرینه خاصی بر قصد مشترک نسبت به حفظ وکالت وجود نداشته باشد، نظرم دوم قابل تأیید است؛ زیرا آنگه ضمن عقد لازم شرط شد و از آن کسب لزوم می نماید اعطای نیابت است نه ابقای آن؛ زیرا وکالت در خارج از عقد و به صورت مستقل واقع میشود و طبیعت خود را حف مینماید و وکیل میتواند استعفا دهد و موکل نیز حق دارد او را عزل نماید (کاتوزیان (ب)، پیشین: ۲۰۶-۲۰۴).

در جایی که سکوت طرفین محفوظ به قرینه ای دال بر بلاعزل بودن باشد بلا شک باید حق عزل را ساقط شد پنداشت و به طریق اولی در جایی که تصریح به این امر شد باشد نیز همین حکم جاری خواهد بود (وحیددی، ۱۳۹۳: ۱۶۱).

بنابراین طرفین عقد وکالت میتوانند وکالت را ضمن عقد لازمی شرط نمایند و از این طریق حق فسخ برای طرفین حسب مورد، محدود میگردد و تا هنگامی که عقد اصلی پابرجاست شرط تبعی آن نیز برقرار است. به عبارت دیگر در این حالت وکالت نه لازم میگردد و نه کسب لزوم میکند، بلکه تنها برای مشروط علیه بخاطر نفس شرط ضمن عقد لازم، ایجاد محدودیت میکند و تا هنگام بقاء عقد اصلی تخلفی از شرط برای مشروط علیه ممکن نیست و تنها

زمانی که عقد لازم اصلی که شرط وکالت در آن به عنوان رکنی از انعقاد عقد آمده است، از بین برود، شرط عدم عزل وکیل از بین می رود (خیراللهی و مهدوی، پیشین: ۶۶).

#### د- شرط عدم عزل وکیل ضمن عقد لازم

در این حالت، عقد وکالت مستقلاً واقع می شود و سپس موکل عقد لازم دیگری منعقد می نماید و عدم عزل وکیل را ضمن عقد مزبور شرط می کند؛ در این صورت شرط عدم عزل، جزء عقد لازم قرار میگیرد و لازم الاتباع خواهد بود.

از بین رفتن مطلق وکالت خواه به وسیله حوادث خارجی باشد خواه با اقدام موکل در فقه امامیه اغما وکیل یا موکل رانیز در زمره موارد انحلال آورده اند (محقق، شرایع، کتاب وکالت، شهید ثانی، مسالک، ج ۱ ص ۳۳۴: شرح لعمه، ج ۴ ص ۳۷۰، شیخ محمد حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷ ص ۳۶۲ - علامه حلی، قواعد کتاب وکالت؛ تذکره، ج ۲ وکالت - مجقق ثانی، صایع المقاصد، ج ۱، ص ۴۸۹ - سید محمد جواد حسینی عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۷ ص ۶۱۲ - سید محمد کاظم طباطبائی، ج ۲ ص ۱۲۵) و نسبت به آن ادعای اجماع شده است. ولی قانون مدنی نامی از آن نبرده است به همین جهت نیز نمی توان بی هوش را نیز در شمار موارد انفساخ آورد. برای توجه انحلال وکالت در اثر موت و جنون به دو دلیل می توان استناد کرد. وکالت عقدی است که بر مبنای اعتماد متقابل وکیل و موکل به یکدیگر نهاده شده است شخصیت هر کدام انگیزه دیگری در انعقاد قرار داده است و با فوت هر کدام یکی از ارکان عقد برهم می خورد (مازوی، دروس حقوق مدنی، ج ۳، ش ۱۴۲۴ - شیخ محمد حسن نجفی، جواهر الکلام ج ۲۵ ص ۱۶۷). جنون را نیز باید در حکم موت قرارداد زیرا باعث از بین رفتن شخصیت دیوانه میشود.

مبنای اختیارات وکیل در تصرفات خود (اذن) موکل است و در نتیجه فوت و جنون موکل منبع زائیده اذن قطع میشود و با فوت و جنون وکیل موضوع خود را از دست میدهد به اضافه در نتیجه فوت موکل تمام اموال او به ورثه اش منتقل میشود و وکالت بدون موضوع باقی میماند (نقل از سید کاظم یزدی، عروه الوثقی، ج ۲، ص ۱۲۴، شیخ حسن نجفی، جواهر الکلام، ج ۲۷، ص ۳۶۰، این دو نویسنده، به دلایلی عقلی مربوط به انحلال وکالت ایرادهایی کرده اند و مهمترین دلیل را ارجاع دانسته اند. همچنین رجوع شود به علامه حلی، تذکره ج ۲ کتاب وکالت و سید محمد جواد عاملی، مفتاح الکرامه، ج ۷ ص ۶۱۲).

بیع وکالتی مصطلح در عرف (که از نظر حقوقی عنوان آن هم صحیح نمی باشد) هر چند ماهیتاً بیع (به همراه وکالت) تلقی می شود. اما وضعیت آن (از حیث صحت و بطلان) در تمام موارد با توجه به داعی و انگیزه طرفین و دارا بودن یا سلب حق از مالک متفاوت است و نمی توان حکم واحدی برای آن صادر کرد، چرا که بنا به دلایل گاه صحیح و گاه باطل است. حتی مواردی که صحیح هستند از حیث اثباتی و زمان انتقال مالکیت نیز دارای شرایط خاص خود می باشند که غالباً به ضرر خریداران منتهی می شود. انعقاد عقد وکالت در قالب شرط ضمن عقد هم در ماده ۳۳ قانون ثبت و هم در مواد ۷۷۷ - ۱۰۷۱ - ۱۰۷۲ - ۱۰۷۳ - ۱۰۷۴ قانون مدنی در فصل وکالت در نکاح پیش بینی شده است. اعطای وکالت به منظور واگذاری حق طلاق و اجرای صیغه آن که از جمله حقوق و اختیارات مختص زوج است نیز در ماده ۱۱۱۹ قانون مدنی مقرر گردیده است همچنان که تفویض وکالت به زوجه ضمن طلاق به عنوان یک ایقاع موجبات استیفاء حقوق مالی وی نظیر وصول مهریه و اجرت المثل و تحصیل سایر حقوق قانونی و قراردادی متعلق به زوجه را که به عهده و ذمه زوج بوده است فراهم مینماید. حدود اعتبار شرط وکالت که ضمن عقد اصلی پیش بینی میشود؛ علاوه بر اینکه از اصل عدم منافات شرط با ماهیت و مقتضای ذات عقد اصلی پیروی میکند تابع عدم اصطکاک و مغایرت با موازین شرعی و قانونی و قواعد آمره نیز هست. لذا پیشنهاد می گردد که اشخاص به جای توسل به ریسمان پوسیده بیع وکالتی، در مواردی که تهیه مقدمات بیع زمانبر است، برای مطمئن شدن از انجام معامله توسط طرف مقابل، به انعقاد قولنامه به معنای خاص (عقد غیر معین لازم که اثر آن تعهد به انعقاد عقد بیع است) مبادرت نماید و بعد از فراهم شدن شرایط انتقال، با حضور در دفترخانه، بیع را منعقد و انتقال را به ثبت برسانند. مسلماً تغییر رویه معاملاتی مردم از بیع با سند عادی و بیع پنهانی یا استفاده از پوشش وکالت، برای انتقال مالکیت به سمت انعقاد قولنامه به معنای خاص (تعهد به بیع) بدون همکاری جامعه حقوقی امکان پذیر نخواهد بود.

#### منابع:

- اصفهان‌ئی کمپانی، محمدحسین، (۱۴۱۸)، حاشیه‌ی کتاب المکاسب، جلد ۴، قم: انتشارات محقق.
- آل بحر العلوم، سید محمد، (۱۴۰۳) بلغه الفقیه، جلد اول، تهران: مکتبه الصادق (ع).
- امام خمینی، روح الله، (۱۳۷۹)، البیع، تهران: مؤسسه نشر آثار امام خمینی (ره).
- امام خمینی، روح الله، (بی تا)، تحریر الوسیله، قم: مؤسسه مطبوعات دارالعلم.
- امامی، سید حسن، (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، ج ۱، تهران: انتشارات اسلامی.
- باختر، سید احمد، (۱۳۸۷)، ازدواج و طلاق در آئینه‌ی قوانین و رویه‌ی قضایی، تهران: انتشارات خرسندی.
- بجنوردی، میرزا حسن، (۱۴۱۹)، القواعد الفقهیه، قم: انتشارات هادی.
- البستانی، فؤاد افرام، (۱۳۸۸)، منجد الطلاب، ترجمه محمد بندر ریگی، تهران: اندیشه اسلامی.
- توحیدی، محمد علی، (۱۳۷۷)، مصباح الفقاهة (تقریرات درس آیت الله خویی)، ج ۵، قم: انتشارات داوری.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۶)، الفارق، ج ۳، تهران: گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۷)، تاثیر اراده در حقوق مدنی، تهران: گنج دانش، تهران.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۹۰)، حقوق مدنی وصیت، تهران: گنج دانش.

- جلالی، سید مهدی؛ (۱۳۸۸)، اختیار زوجه در طلاق در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی، تهران: انتشارات خرسندی.
- حیاتی، علی عباس، (۱۳۸۵)، شرح قانون آئین دادرسی مدنی، قم: معاونت حقوقی و توسعه قضایی قوه قضائیه، مرکز مطالعات توسعه قضایی، انتشارات سلسبیل
- خویی، سید محمد تقی، (۱۴۱۵)، الشروط أو الالتزامات التبعه فی العقود، ج ۱، بیروت: مؤسسه المنار، رهپیک، حسن، (۱۳۹۳)، حقوق مدنی پیشرفته - مباحث تحلیلی شروط ضمن عقد، تهران: انتشارات خرسندی.
- زبیدی، محمد مرتضی، (۱۴۱۴)، تاج العروس، ج ۵، بیروت: دارالفکر
- زراعت، عباس، (۱۳۸۳)، قانون آئین دادرسی مدنی در نظم حقوقی ایران، تهران: انتشارات خط سوم.
- شهید اول، (۱۴۱۱)، اللعه دمشقیه، بیروت: دارالفکر.
- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۴)، تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: مجد.
- شهیدی، مهدی، (۱۳۸۶)، حقوق مدنی: شروط ضمن عقد، تهران: مجد.
- شیخ اصفهانی، (۱۴۱۹)، حاشیه مکاسب، ذوی القربی، ۱۴۱۹ ق.
- شیخ انصاری، مرتضی، (۱۴۱۵)، رساله فی الوصایا، قم: کنگره جهانی بزرگداشت شیخ اعظم انصاری.
- صغیری، اسماعیل، (۱۳۸۴)، توصیف رابطه شرط و عقد، رساله دکتری، دانشگاه شهید بهشتی.
- صفائی، سید حسین، (۱۳۸۹)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۲.
- صفایی، سید حسین؛ (۱۳۷۵)، وکالت زوجه در طلاق و تفویض حق طلاق به او، مقالاتی درباره حقوق مدنی و حقوق تطبیقی، تهران: نشر میزان.
- صفایی، سید حسین؛ (۱۳۸۴)، مختصر حقوق خانواده، تهران: نشر میزان.
- طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۳۷۸)، حاشیه مکاسب، ج ۲، تهران: مؤسسه اسماعیلیان.
- عاملی، سید حسن، (۱۳۸۱)، تبعیت شرط از عقد در لزوم و جواز، پژوهشنامه متین، شماره‌های ۱۵ و ۱۶.
- علامه حلی، حسن ابن یوسف، (۱۴۰۰)، تذکره الفقها، قم: انتشارات موسسه آل البیت.
- علامه حلی، (۱۳۶۸)، تبصره المتعلمین، تهران: انتشارات فقیه.
- علامه حلی، (۱۴۱۳)، مختلف الشیعه، ج ۵، قم: مؤسسه نشر اسلامی.
- غنی، زینب، (بی تا)، وکالت برای طلاق حق مشروط زن، نشریه شرق، (بخش حقوق زنان).
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۵۱)، وصیت در حقوق مدنی ایران، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۱)، حقوق مدنی خانواده، ج ۱، تهران: شرکت انتشار با همکاری بهمن برنا.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴)، عقود معین، جلد سوم، تهران: گنج دانش.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸)، قواعد عمومی قراردادها، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کلاهان، کاوش، (۱۳۸۴)، وکالت زن در طلاق، نشریه زن روز، شماره ۲۰۲۷.
- محقق داماد، سید مصطفی، (۱۳۸۸)، قواعد فقه بخش مدنی، جلد دوم، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی.
- محقق داماد، مصطفی، (۱۳۸۸)، نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی
- مراغه‌ای، میرفتاح، (۱۳۸۸)، العناوین، ترجمه و شرح عباس زراعت، ج ۲، تهران: انتشارات جنگل.
- مهدوی کنی، صدیقه، (۱۳۷۹) شروط ضمن عقد نکاح، فقه و حقوق خانواده (ندای صادق)، ش ۱۸-۱۷

- میرزای قمی، (۱۳۷۱)، جامع الشتات، تصحیح مرتضی رضوی، تهران: انتشارات کیهان.
- میرزای قمی، (۱۴۲۷)، رسائل، قم: دفتر تبلیغات اسلامی.
- نجفی، محمد حسن، (۱۳۸۵)، جواهر الکلام، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- نراقی، احمد، (۱۴۱۷)، عوائد الايام، چاپ اول، بی جا: مرکز النشر التابع لمكتب الإعلام الاسلامی.
- نراقی، محمد مهدی، (۱۴۱۸)، مستند الشیعه، مشهد: مؤسسه آل بیت علیه السلام لاحیاء التراث.

