

بیع شرط و عقد اجاره^۱

سعید ابراهیمی*

علی اکبر ایزدی فرد**

حسین کاویار***

چکیده

قراردادهای اجاره در عرف رایج امروزی عمدتاً در قالب «رهن و اجاره» منعقد می‌گردند. با توجه به وجود پاره‌ای از ایرادات فقهی ناظر بر این نوع از قراردادها فقهاء پیشنهاداتی را مطرح نموده اند که شامل توجیه قرارداد یادشده در قالب شرط قرض و یا شرط عاریه و ودیعه در عقد اجاره می‌باشد که در جای خود محل تأمل و بررسی است. در این میان از جمله راهکارهای پیشنهادی، شیوه‌ای است که توسط برخی صاحب‌نظران همچون آیت‌الله سیستانی مطرح گردیده است و تحت عنوان بیع شرط و عقد اجاره از آن یاد می‌شود. در عین حال سؤالاتی که مطرح می‌شود آن است که آیا چنین قراردادی مشروعیت دارد؟ صورت مختلف این نوع از قرارداد چیست؟ آیا در تمامی صور مفروض، می‌توان قائل به صحت معامله شد؟ در پژوهش حاضر نگارنده ضمن تبیین فروض مختلف بحث، درصدد پاسخگویی به سؤالات یادشده و رفع شبهات موجود بر آمده است.

کلید واژه‌ها: بیع شرط، معامله‌ی صوری، اجاره، معامله‌ی سفهی، غرر، ربا.

۱- تاریخ وصول: ۹۲/۳/۲۶ تاریخ پذیرش: ۹۳/۷/۱۴

- این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی «بررسی فقهی- حقوقی بین شرط و عقد اجاره» مصوب شورای پژوهشی دانشگاه مازندران می‌باشد.

* استادیار گروه فقه و حقوق دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران s.ebrahimi@umz.ac.ir

** استاد گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران izadifard@umz.ac.ir

*** گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد میمه، دانشگاه آزاد اسلامی، میمه، ایران

۱- مقدمه

به‌طور کلی موقعیت دو قرارداد بیع شرط و عقد اجاره در جایگاه عقود اصلی و فرعی نسبت به همدیگر در سه حالت کلی می‌تواند مورد بررسی قرار گیرد. یکی از این حالات عبارتست از اشتراط عقد اجاره در بیع شرط که در صورت تحقق شرایط خاص خود می‌تواند از صحت و نفوذ برخوردار باشد. در عین حال همان‌گونه که بدان پرداخته خواهد شد سوابق تاریخی این نوع از قرارداد به مرور موجب سلب اثر تملیکی و اعطاء جایگاه رهنی و وثیقه‌ای به آن گردید.

حالت دوم، اشتراط بیع شرط در عقد اجاره است که می‌تواند به‌صورت انشاء همزمان هر دو عقد و یا انشاء فعلی عقد اجاره و انشاء متأخر عقد بیع از ناحیه‌ی مؤجر باشد و بر فرض تحقق شرایط آن صحیح و نافذ باشد. حالت سوم قرارداد ترکیبی بیع شرط و عقد اجاره است که هر یک از عقود یاد شده با موضوع مستقل خود در قالب قرارداد عقد مرکب واقع می‌شوند و حکم به صحت آن مستلزم تحقق شرایط ویژه‌ای می‌باشد.

در نوشتار حاضر به این سه وضعیت در حد امکان پرداخته شده است و جوانب مختلف آن در بوته‌ی نقد و بررسی قرار گرفته است.

۲- ماهیت و اوصاف اساسی عقد اجاره

۲-۱- ماهیت اجاره

اجاره در اصطلاح فقهاء، عقدی است مبتنی بر تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم (مکی عاملی، ۱۴۱۰، ۱۵۵؛ رشتی، بی‌تا، ۲؛ حلی، ۱۳۸۹، ۲، ۲۶۱). بنابراین تملیک منفعت مقتضای ذات اجاره است. مطابق ماده ۴۶۶ ق.م، اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می‌شود. علاوه بر این طبق دیدگاه فقیهان امامیه، مستأجر متعهد به پرداخت مبلغی معین به‌عنوان عوض معلوم به مؤجر می‌شود.

این در حالی است که در تعریف قانون مدنی بر خلاف تعاریف فقهاء به معوض بودن اجاره اشاره‌ای نشده است و قانونگذار صرفاً در مقام بیان تکالیف مستأجر به لزوم پرداخت اجاره‌بها (مال الاجاره) توسط مستأجر پرداخته است (بند ۳ ماده‌ی ۴۹۰ ق.م).

شایان ذکر است از جمله ویژگی‌هایی که ملاحظه‌ی آن به عنوان یکی از عناصر تعریف و عامل تأثیرگذار در شناسایی مفهوم اجاره، ضرورت دارد، لزوم موقتی بودن تملیک در عقد اجاره است. این ویژگی در آراء مشهور فقیهان امامیه و مواد ۴۶۸ و ۵۱۴ ق.م.انکاس یافته است. از این رو در راستای جمع میان مواد یاد شده و تعاریف فقیهان امامیه می‌توان گفت که اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر در برابر مالی که به مؤجر می‌پردازد برای مدت زمان معینی، مالک منافع معین عین مستأجره می‌شود. بدیهی است در عقد اجاره نیز همچون سایر عقود معین، اندراج هرگونه شرطی که در زمره‌ی شروط فاسد یا مفسد عقد نباشد، وفق عموم ادله‌ی وفای به عهد (مأئده، ۱) و ادله‌ی شروط (حرّ عاملی، ۱۴۱۴، ۱۲، ۳۵۳) جایز و لازم الاتباع خواهد بود.

عقد اجاره واجد پاره‌ای از ویژگی‌های ذاتی و ماهوی است که برخی از آنها وجه اشتراک و برخی نیز وجه تمایز عقد مزبور از سایر عقود می‌باشد. این ویژگی‌ها عبارتند از تملیکی بودن، معوض و موقت بودن اجاره که در این قسمت در حد امکان به آنها پرداخته می‌شود.

۲-۲- اوصاف اساسی عقد اجاره

۲-۲-۱- تملیکی بودن عقد اجاره

بر خلاف برخی از نظام‌های حقوقی همچون حقوق روم و فرانسه‌ی قدیم که اجاره را عقدی عهدی دانسته‌اند (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ۳۸۴) تملیکی بودن عقد اجاره از خصوصیات بازر و برجسته‌ی فقه امامیه است. مطابق این نظریه مستأجر از حق مالکیت نسبت به منافع که مصداق ممتاز و کامل حقوق عینی است برخوردار است. طبعاً از آثار حقوق عینی که شامل حق تقدّم برای دارنده‌ی حق، حق تعقیب و قابلیت استناد در برابر همگان است، برخوردار خواهد بود. در خصوص کیفیت تملیک منفعت عین مورد اجاره به مستأجر دو تعبیر وجود دارد:

- ۱- بر اثر عقد اجاره تملیک منافع آینده عین مستأجره^۱ به مستأجر صورت می‌پذیرد. بنابراین در صورتی که تراوش منفعت مطلوب به دلیل تلف یا عیب عین از برود، انفساخ اجاره و عودت اجاره بهای مدّت باقیمانده به مستأجر حاصل می‌شود (نجفی، ۱۳۶۷، ۲۷، ۲۷۱).
- ۲- با وقوع اجاره، مالک، مستأجر را جانشین حقوق مالکانه‌ی خود ساخته و تمام منافع عین به مستأجر، تملیک شده است. مستأجر نیز در صورت عدم تعیین موعد مقرر و یا در صورت مطالبه‌ی مالک، موظف به پرداخت نقدی تمام اجاره بها به مؤجر است. تلف مورد اجاره نیز نشانه‌ی فقدان صلاحیت انتفاع نسبت به مدّت باقیمانده از آغاز و بطلان عقد در این قسمت است^۲ (بند ۳ ماده‌ی ۴۹۰ ق. م.).

۲-۲-۲- معوض بودن عقد اجاره

در عقد اجاره وجود عوض همچون منافع مورد تملیک از عناصر اصلی عقد اجاره به شمار می‌رود. به همین دلیل عدم تعیین اجاره بها و یا توافق درباره‌ی بلاعوض بودن اجاره، منجر به بطلان عقد اجاره خواهد شد. وانگهی در مواردی که به نحوی احراز شود مؤجر خواستار بخشیدن منافع به مستأجر بوده است، آنچه محقق شده هبه‌ی منافع است (کاتوزیان، همان، ۳۵۲) علاوه بر این عوض در عقد اجاره ممکن است مبلغی وجه نقد، عین معین، منفعت، حق یا دین باشد. چنانچه عوض قراردادی مبتنی بر توافق متعاقدین باشد، اصطلاحاً اجرت‌المسمّی و در اجاره‌ی اشخاص، اصطلاحاً اجرت نامیده می‌شود. در مواردی که در زمینه‌ی تعیین عوض، توافق خاصی نشده باشد و بر طبق نظر کارشناس تعیین شود، آنرا اجرت‌المثل یا بهره‌بها می‌گویند.

۲-۲-۳- موقت بودن عقد اجاره

تملیک منافع در عقد اجاره باید محدود به مدّت زمان معینی گردد. در این زمینه، ماده‌ی ۴۶۸ ق. م مقرر می‌دارد: در اجاره‌ی اشیاء، مدّت زمان اجاره باید معین شود و الاً اجاره باطل است. همین حکم در ماده

۱- برخی از فقیهان در پاسخ به ایراد معدوم بودن منافع آینده و فقدان قابلیت تملیک آنها قائل به وجود تقدیری منافع آینده شده‌اند که پذیرش آن دشوار است (حکّی، ۱۴۱۴، ۲، ۲۹۰)

۲- در پاره‌ای موارد عقد اجاره جنبه‌ی عهدی پیدا می‌کند. بعنوان مثال در انتقال منفعت مال کلی، مؤجر متعهد می‌شود به موجب عقد، فردی از مصادیق مورد توافق را انتخاب و برای انتفاع در اختیار مستأجر قرار دهد. لذا تا قبل از مرحله‌ی تعیین مصداق، نسبت به هیچ مصداقی از کلی، حقّ عینی ایجاد نمی‌شود.

ی ۵۱۴ ق. م در مورد اجاره‌ی اشخاص، تکرار شده است. لزوم موقت بودن عقد اجاره^۱ از آن جهت است که اولاً دائمی بودن مالکیت منفعت، مالکیت عین و آثار آن را به حدی تضعیف^۲ می‌نماید که در عرف به دشواری می‌توان مالکیت عین را احساس نمود و آن را از مالکیت منفعت^۳، متمایز نمود. ثانیاً به طور معمول مقدار منفعت از طریق تعیین مدت معلوم می‌شود مگر در مواردی که امکان تعیین مقدار با وسایل دیگر فراهم باشد (مؤد ۵۰۷ و ۵۱۴ ق. م).

۳- ماهیت و اوصاف اساسی بیع شرط

۳-۱- ماهیت بیع شرط

بررسی متون فقهی حاکی از آن است که فقیهان امامیه در نوشته‌های خود عمدتاً از بیع خیاری بحث نموده‌اند (طوسی، ۱۴۱۱، ۳، ۸؛ همو، بی تا، ۲، ۷۸- ابن برّاج، بی تا، ۱، ۳۵۳؛ ابن زهره، ۱۴۱۱، ۲۱۷- حلی، ۱۴۱۱، ۱، ۳۹۸؛ طبرسی، ۱۴۱۵، ۱، ۴۴۳) و به بررسی آثار مربوط به آن پرداخته‌اند. صرفاً برخی از فقیهان، ذیل مبحث «بیع الخیار» و به‌عنوان یکی از فروع بحث به بیع خیار به شرط ردّ ثمن اشاره کرده‌اند که مقصودشان همان بیع شرط مصطلح می‌باشد (انصاری، ۱۴۱۵، ۵، ۱۲۷). چنانچه در عقد «بیع الخیار» بایع را مقید کنند به اینکه بایع بتواند ثمن معامله را طی مدت زمان معینی به مشتری بازگرداند و مبیع را باز پس بگیرد، در این صورت قرارداد مزبور صحیح بوده و آنرا اصطلاحاً بیع شرط می‌گویند (فیض، ۱۳۷۸، ۴۰۰). علاوه بر این برخی از حقوقدانان نیز در تعریف بیع شرط آورده‌اند: بیع شرط، بیعی است که در آن برای بایع حق فسخ در مدت معین با ردّ ثمن به مشتری شرط شده باشد (شهیدی، ۱۳۷۸، ۷۹).

بنابراین بیع شرط، نوعی بیع خیاری است که از طریق ردّ ثمن، اعمال خیار صورت می‌پذیرد. قانونگذار نیز با تبعیت از آراء مشهور فقیهان امامیه در ماده‌ی ۴۵۸ ق. م مقرر می‌دارد: «در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند، خیار فسخ معامله را

- ۱- از این رو تعیین اجرت المثل منشاء قراردادی نداشته و بنا به حکم قانون و بعنوان بدل استیفاء یا تقویت منافع پرداخته می‌شود.
- ۲- صرفاً در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ پیش بینی شده است که مستأجر پس از خاتمه‌ی مدت زمان اجاره می‌تواند به کسب و پیشه‌ی خود ادامه دهد.
- ۳- در قراردادهای اجاره‌ی بدون مدت، در صورت استمرار سکونت مستأجر و عدم درخواست تخلیه از سوی مؤجر، تصرف مستأجر بر مبنای اجاره بهای مقرر ادامه خواهد داشت و تمدید قرارداد اجاره منافاتی با موقت بودن آن ندارد.

نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌تواند شرط کند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد. در هر حال حق خیار تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن، قید تمام یا بعضی نشده باشد، خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن».

بیع شرط نزد اهل سنت نیز تحت عنوان «بیع الوفاء» شناخته شده است. اگرچه این نوع بیع تا مدت‌ها نزد اهل سنت محکوم به فساد و بطلان بوده است، اما بعد از اینکه مشاهده نمودند در میان جامعه و عرف عقلاء مورد پذیرش قرار گرفته و متداول گردیده است، تسلیم عرف عقلایی شدند^۱ و صحت آن را مورد امضاء و تأیید قرار دادند (فیض، ۱۳۸۴، ۱۵۱).

با عنایت به اینکه بیع شرط از اقسام بیع خیاری محسوب می‌شود، واجد پاره‌ای از اوصاف و ویژگیهای اساسی می‌باشد که برخی از آنها وجه اشتراک این نوع از بیع با سایر اقسام بیع و برخی نیز از وجوه تمایز آن به شمار می‌رود. ذیلاً به این ویژگی‌ها پرداخته می‌شود.

۳-۲- اوصاف اساسی بیع شرط

۳-۲-۱- تملیکی بودن بیع شرط

از جمله آثار مهمی که در صورت تحقق کلیه شرایط صحت عقد، مترتب خواهد شد، انتقال مالکیت مبیع به خریدار می‌باشد. همان گونه که در ماده ۴۵۹ ق.م.پیش‌بینی گردیده است، خریدار در بیع شرط دارای نوعی از مالکیت نسبت به موضوع عقد بیع، شناخته شده است که در صورت خودداری بایع از فسخ عقد بیع، مطابق شرط مقرر، قطعیت خواهد یافت و در صورت وقوع فسخ توسط بایع، مبیع به ملکیت^۲ او باز می‌گردد.

در عین حال باید به این واقعیت توجه داشت که با عنایت به اینکه رواج و گسترش بیع شرط در ادوار گذشته به حدی رسید که معاملات تجاری را راکد و اقتصاد جامعه رو به ضعف نهاد و سرمایه‌داران به جای بکارگیری سرمایه‌ی خود در تجارت و امور عمرانی به معاملات بیع شرطی، روی آوردند، لذا فرمانی در زمان ناصرالدین شاه توسط محاکم عدلیه صادر می‌شود که مطابق آن در دعاوی مربوطه حکم به مالکیت

۱- در تعریف بیع الوفاء آورده‌اند: هو ان یبیع المحتاج الی النقد عقاراً علی انه متی و فی الثمن استرد العقار و حکمه حکم الرهن فی ارجح الاقول عندنا (سید سابق، بی تا، ۳، ۹۰).

۲- با توجه به این ویژگی، کلیه نمائات منفصل و منافع مبیع از زمان وقوع عقد تا فسخ آن متعلق به خریدار خواهد بود.

قطعی مشتری نسبت به مبیع نشود و مشتری از قیمت مبیع یا عین ملک به میزان ثمن پرداختی و مال الاجاره‌ی مقرر بین طرفین استفاده نموده و بقیه متعلق به بایع باشد (امامی، ۱۳۸۵، ۱، ۵۴۵).

اگر چه در ماده ۴۶۳ ق.م به قصد بایع برای ترتب آثار بیع بر عمل، توجه ویژه‌ای شده است، در عین حال به دلیل دشواری جنبه‌ی اثباتی قضیه، قانونگذار ثبتي در مواد ۳۳ و ۳۴ اصلاحی ق. ثبت مصوب ۱۳۱۰ کلیه معاملات را که در آنها حق استرداد مال غیرمنقول برای انتقال‌دهنده منظور گردیده است، معامله با حق استرداد نامیده است و مورد معامله را نوعی وثیقه و موضوع رهن شناخته است که در صورت خودداری گیرنده‌ی پول از رد آن در مهلت مقرر، پس از مزایده‌ی مورد معامله و پرداخت مبلغ دریافتی مالک به دهنده‌ی پول، باقیمانده‌ی ثمن معامله به مالک وثیقه^۱ پرداخت خواهد شد.

۳-۲-۲- محدودیت تصرفات خریدار

با توجه به این واقعیت که تا زمان انقضاء مدت زمان خیار شرط بایع، مالکیت خریدار نسبت به مبیع استقرار پیدا نکرده و از نوع مالکیت متزلزل و مراعی می‌باشد و بایع به سبب حقی که به موجب خیار برای او ایجاد شده است در این محدوده‌ی زمانی می‌تواند با رد ثمن معامله اقدام به فسخ کند، خریدار موظف است حق خیار بایع را محفوظ نگه دارد.^۲ از این رو نسبت به هرگونه تصرف مادی یا حقوقی که مصداق تصرف منافی با حق بایع محسوب شود، محروم خواهد بود. تصرفات منافی با حق خیار بایع شامل مواردی است که ذیلًا به آن اشاره می‌شود.

۳-۲-۲-۱- اتلاف مبیع

از بین بردن مبیع یا اقداماتی که سبب از بین رفتن مالیت مبیع شود از جمله مواردی است که خریدار از انجام آن منع می‌شود. بنابراین به عنوان مثال کشتن حیوان توسط خریدار و یا تخریب و معیوب ساختن مبیع به گونه‌ای که ارزش و مالیت آن را سلب کند، منافی با حق خیار بایع خواهد بود.

۳-۲-۲-۲- تغییر کاربری مبیع

با عنایت به اینکه قصد بایع از قراردادن حق خیار برای خود در بیع، اعاده‌ی مبیع به همان وضعیت و

۱- به این ترتیب می‌توان گفت که مقررات ناظر بر بیع شرط در قانون مدنی، نسخ ضمنی گردیده است.

۲- بنابراین بایع نیز حق الزام خریدار به منع از تصرفات منافی را خواهد داشت.

حالتی است که فروخته شده است، بنابراین هرگونه تصرف در مبیع که موجب تغییر وضعیت مبیع از جهت کاربرد آن شود با قصد بایع در تنافی خواهد بود. لذا به عنوان مثال اگر مبیع در بیع شرط، زمینی با کاربری زراعی باشد، خریدار نمی‌تواند با از بین بردن زراعت، آنرا به زمین مسکونی تغییر دهد. بلکه موظف است تا زمان انقضاء مدت خیار بایع، همچنان زمین را با همان کاربری سابق حفظ نماید (انصاری و طاهری، ۱۳۸۴، ۱، ۵۸۹).

۳-۲-۲-۳- نقل و انتقال مبیع

در مدت زمان خیار بایع، خریدار حق انتقال مبیع به دیگری را ندارد. زیرا مبیع با قید وجود حق خیار برای بایع تا مدت زمان معین به خریدار منتقل شده است و به سبب وجود خیار همچنان علاقه مالکیت فروشنده مبیع شرطی باقی است و مادامی که خیار منقضی نشده است بیع و سایر تصرفات ناقله‌ی مبیع‌جایز نیست (میرزای قمی، ۱۳۷۱، ۲، ۳۱).

از این رو هرگونه اقدام مغایر با چنین حقی، غیرممکن خواهد بود. تنها راه ممکن آن است که خریدار با قید وجود حق فسخ برای فروشنده، مبیع را به دیگری انتقال دهد یعنی فروشنده (خریدار مبیع شرطی) شرط نماید که در صورت حصول شرط در مدت معین، عقد خود به خود از بین برود و یا با جعل خیار برای خود تا مدت مزبور، حق بایع (فروشنده‌ی نخستین) را محفوظ نگه دارد. قانونگذار نیز در ماده‌ی ۴۶۰ ق.م.مقرر داشته است: در بیع شرط مشتری نمی‌تواند در مبیع تصرفی که منافی خیار باشد از قبیل نقل و انتقال و غیره انجام دهد.

۳-۲-۲-۴- واگذاری منافع مبیع بیش از مدت خیار

مشتری نباید مبیعی را که تا مدت زمان معینی برای بایع حق فسخ وجود دارد به مدت زمانی بیش از آن اجاره دهد. بعنوان مثال اگر تا مدت دو ماه از زمان وقوع عقد برای فروشنده حق فسخ وجود دارد، مشتری به مدت سه ماه یا بیشتر از آن نمی‌تواند اجاره دهد، زیرا با حق خیار بایع منافات خواهد داشت، بلکه صرفاً می‌تواند مبیع را برای مدتی که بایع حق خیار ندارد، اجاره دهد، مگر اینکه^۱ بوسیله‌ی جعل خیار

۱- قانونگذار در ماده‌ی ۵۰۰ ق.م. به این ویژگی تصریح نموده است.

برای خود و یا قید وجود حق فسخ برای فروشنده‌ی مبیع شرطی و اشتراط انفساخ خود به خودی عقد در مدت معین بر اثر حصول شرط، حق بایع را محفوظ دارد.

۳-۲-۵- رهن گذاشتن مبیع

با توجه به اینکه در عقد رهن، مالی که به رهن گذاشته می‌شود (عین مرهونه) وثیقه‌ی دین راهی به مرتهن است و در صورت عدم پرداخت دین، مرتهن می‌تواند از محل آن استیفاء طلب نماید، بدیهی است که وجود چنین حقی برای مرتهن در تنافی با حق خیار بایع خواهد بود^۱، زیرا غرض بایع مبیع شرطی از اعمال چنین حقی استرداد مبیع به همان وضعیتی است که در اختیار مشتری قرار گرفته است. بنابراین رهن گذاشتن مبیع نزد دیگری در زمان خیار بایع را می‌توان تصرف حقوقی منافی با حق خیار بایع دانست.

۳-۳- اختصاص حق خیار به بایع

از ویژگی‌های خاصی که در بیع شرط وجود دارد و از وجوه تمایز آن با بیع خیاری مطلق به شمار می‌رود آن است که در بیع شرط، حق خیار صرفاً اختصاص به بایع مبیع شرطی دارد و منحصرأ او می‌تواند با بازگرداندن ثمن در مدت زمان معین، اقدام به فسخ معامله نماید. این در حالی است که در بیع خیاری مطلق، حق مزبور اختصاص به بایع نداشته و می‌توان آنرا برای مشتری و یا شخص ثالث به صورت مستقل و یا به همراه احد متعاقدین یا هر دوی آنها قرار داد (طوسی، ۱۴۱۱، ۳، ۸؛ همو، ۱۴۱۰، ۲، ۷۸؛ ابن برآج، همان، ۱، ۳۵۳؛ طبرسی، همان، ۱، ۴۴۳). این ویژگی در مواد ۱۸۸ و ۳۹۹ و ۴۵۸ ق. م نیز انعکاس یافته است.

۳-۴- مقدمیت رد ثمن در اعمال حق فسخ

همان گونه که در تعریف بیع شرط نیز به آن پرداخته شد، رد ثمن، مقدمه‌ی اعمال حق فسخ به شمار می‌رود. در حقیقت از طریق فعل مادی رد ثمن، انشاء فسخ بیع صورت می‌پذیرد. این ویژگی نیز از ممیزات بیع شرط به شمار می‌رود. زیرا در بیع خیاری مطلق، صرف اعلام فسخ در تحقق آن کفایت میکند

۱- قانونگذار در ماده‌ی ۴۵۵ ق. م مقرر می‌دارد: اگر پس از عقد بیع، مشتری، تمام یا قسمتی از مبیع را متعلق حق غیر قرار دهد فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد، مگر اینکه شرط خلاف شده باشد.

و اثر ثانوی فسخ، بازگردانیدن ثمن به مشتری است.

۴- بیع شرط و عقد اجاره

در قسمت‌های گذشته به ماهیت و اوصاف اساسی عقد اجاره و بیع شرط پرداخته شد. به‌طور کلی هر عقدی نسبت به سایر عقود می‌تواند موقعیت‌های مختلفی داشته باشد. از جمله‌ی این موقعیت‌ها قرار گرفتن یک عقد در جایگاه اصلی و عقد دیگر در موقعیت شرط ضمن عقد اصلی است. همچنین وضعیتی که به صورت ترکیبی از دو عقد مستقل باشد و مجموعه‌ی آنها مورد توافق طرفین قرار بگیرد.

۴-۱- شرط اجاره در بیع شرط

مقصود از این وضعیت آن است که قرارداد بیع شرط در جایگاه عقد اصلی و عقد اجاره به عنوان شرط ضمن عقد اصلی و در متن قرارداد، مورد تصریح واقع شود. بنابراین از یکسو قرارداد بیع شرط میان متعاقدين منعقد گردیده است به این صورت که به عنوان مثال خانه‌ای از یک طرف قرارداد به دیگری در قالب عقد بیع تملیک گردد مشروط به اینکه بایع تا مدت معینی حق فسخ داشته باشد و از سوی دیگر خریدار نیز به سبب شرط ضمن عقد، متعهد شده است از طریق اجاره‌ی مبیع شرطی به بایع، منافع مبیعی را که تحت تملک خود دارد برای مدت معین که مورد توافق است به بایع تملیک نموده و خود را از آن محروم سازد. از نظر تحلیلی بر فرض فراهم‌بودن پاره‌ای از شرایط که در این قسمت به آنها اشاره می‌شود می‌توان میزان انطباق وضعیت یاد شده با اصول و قواعد حاکم بر قراردادها را مورد سنجش و ارزیابی قرار داد.

۴-۱-۱- لزوم تعیین دقیق مدت زمان شرط

به منظور ممانعت از وقوع غرر در معامله به دلیل جهالتی که نسبت به موعد شرط ممکن است بوجود بیاید، لازم است مدت زمان شرط یاد شده در قرارداد بیع شرط مورد تصریح قرار بگیرد. عده‌ای از فقها به همین جهت به لزوم تعیین مدت معین و مضبوط برای شرط تصریح کرده‌اند (محقق حلی، ۱۳۸۹، ۲، ۲۲).

در طی این مدت زمانی ملکیت غیر مستقر خریدار نسبت به مبیع محقق می‌گردد و به همین اعتبار منافع مبیع در اجزاء مدت زمان مقرر قابل تملیک به دیگری خواهد بود.

۴-۱-۲- لزوم تناسب مدت زمان اجاره با بیع شرط

مراعات تناسب زمانی عقد اجاره با شرط خیار در بیع شرط، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است. اصولاً مدت زمان عقد اجاره لازم است به میزان برابر یا کمتر از زمان شرط خیار در بیع باشد. زیرا مالکیت خریدار نسبت به عین مبیع و به تبع آن منافع مبیع بعد از این مدت زمانی، امری محتمل و نامعلوم است. لذا انتقال منافع مبیع برای مدت زمانی بیشتر از موعد شرط خیار، امکان‌پذیر نخواهد بود.

۴-۱-۳- نقد و تحلیل قرارداد

اگر چه این نوع از قرارداد بر فرض تحقق کلیه شرایط آن از جهت ثبوتی و ماهوی می‌تواند صحیح و لازم‌الاجراء باشد، در عین حال برخی از تبعات آن از جنبه‌ی تحلیلی حائز اهمیت می‌باشد و در این قسمت به آن پرداخته می‌شود؛ اولاً توجه به سوابق و پیشینه‌ی تاریخی موجود حکایت از آن دارد که در این نوع معاملات در غالب موارد قصد بیع وجود نداشته و انگیزه‌ی استقراض و تحصیل سود، طرفین عقد را برای سرپوش نهادن بر آنچه در باطن اراده نموده‌اند به انجام چنین معاملاتی ترغیب می‌نموده است. از این افرادی که قصد تحصیل سود نامشروع (ربوی) داشتند بطور صوری^۱ اقدام به خریداری مال غیرمنقول دیگری به صورت بیع شرطی نموده و با اجاره دادن همان مال به بایع، سود مورد نظر را در قالب اجاره بها دریافت می‌نمودند (امامی، همان، ۵۴۰). ثانیاً: چنانچه مؤجر بنا به هر دلیلی امکان بازگرداندن ثمن مبیع شرطی در موعد معین را نداشته باشد، موجب می‌شود که مالکیت مستأجر نسبت به عین مستأجره در ازای مبلغ اندکی که به عنوان ثمن مبیع شرطی پرداخت شده، تثبیت گردد. با توجه به اختلاف قابل ملاحظه‌ی این مبلغ با قیمت واقعی مبیع، در غالب موارد معامله جنبه‌ی غبنی و بلکه سفهی^۲ پیدا می‌کند. ثالثاً: آنچه در

۱ - مطابق قاعده‌ی تبعیت عقد از قصد و نیز اصل حاکمیت اراده، عمل حقوقی تابع قصد واقعی است. لذا چنانچه به هر دلیل ثابت شود متعاقدين درصدد صورت سازی بوده‌اند و قصد واقعی انجام معامله را نداشته‌اند، قرارداد محکوم به بطلان است.

۲- معامله‌ی سفهی به گونه‌ای است که از طریق عقلایی بیرون است هر چند طرفین معامله، سفیه نباشند. سفاهت، یک ملکه‌ی ثابت در شخص است در حالیکه معامله‌ی سفهی، یک رفتار واحد و مشخص است (حسینی مراغی، ۱۴۱۱، ۲، ۳۶۶).

در عرف معاملاتی رواج دارد به صورت تنظیم نسبت اجاره بها و ثمن مبیع شرطی در قالب سود ثابت رایج در بازار می‌باشد. این در حالی است که محاسبه‌ی مزبور بر مبنای ربوی استوار است و از این جهت مشروعیت آن می‌تواند محلّ خدشه و ایراد قرار بگیرد.

۴-۲- اشتراط بیع شرط در عقد اجاره

در پاره‌ای از موارد ممکن است ضمن عقد اجاره در قالب شرط ضمن عقد، قرارداد بیع شرط گنجانیده شود. از این وضعیت می‌توان به اجاره‌ی مشروط به بیع شرط نیز تعبیر نمود. به عنوان مثال شخص الف خطاب به شخص ب می‌گوید: این خانه را به تو اجاره دادم یکساله مشروط به اینکه به فلان مبلغ به ملکیت تو در آید به این صورت که تا مدت زمان شش ماه حق فسخ بیع را داشته باشم^۱. بنابراین عقد اجاره در جایگاه عقد اصلی قرار گرفته و عقد بیع نیز به عنوان عقد فرعی در متن قرارداد، واقع شده است. شرایط لازم برای صحت قرارداد مزبور را می‌توان در موارد ذیل برشمرد.

۴-۲-۱- لزوم تعیین دقیق مدت زمان شرط

در این نوع از قرارداد نیز همانند حالت پیشین لازم است به منظور جلوگیری از ورود غرر به قرارداد، مدت زمان شرط به طور دقیق، مشخص گردد. بدیهی است با توجه به اهمیتی که فقیهان امامیه برای تعیین مدت در قراردادها قائل شده‌اند به گونه‌ای که بخشی از ثمن معامله را در برابر مدت و ما به ازای آن^۲ قرار داده اند، طبعاً مجهول شدن مدت سبب جهل به ثمن معامله و در نتیجه غرری شدن و بطلان معامله خواهد شد (محقق حلی، همان).

۴-۲-۲- لزوم تأخر مبدأ زمانی شرط از زمان انقضاء اجاره

با توجه به اینکه در این نوع قرارداد در طی مدت زمان عقد اجاره بنا به اقتضاء عقد مزبور، مستأجر صرفاً مالک منافع عین مستأجره می‌باشد، بنابراین تا زمان خاتمه‌ی قرارداد اجاره، امکان تحقق مالکیت

۱- این مثال، ناظر بر وضعیتی است که اشتراط بیع شرط در قالب شرط نتیجه (از نوع معلق) باشد، که غالباً به همین صورت است، در عین حال ممکن است شرط مزبور به صورت شرط فعل باشد به این نحو که شخص «ب» از «الف» خانه ای را اجاره نموده و بر او شرط نماید که عین مستأجره را به وی تملیک کند. طبعاً در این صورت نیازمند دو انشاء خواهیم بود.

۲- عبارت معروف «لأجل قسط من الثمن» میان فقیهان امامیه از شهرت خاصی برخوردار است (شریف کاشانی، ۱۴۰۴، ۹).

مستأجر نسبت به عین مستأجره، نخواهد بود. زیرا تملیک همزمان عین و منفعت، مستلزم نوعی تعارض خواهد بود. از این رو از لحظه‌ی انقضاء قرارداد اجاره، مالکیت مستأجر نسبت به عین مستأجره به صورت بیع شرطی محقق می‌شود و به این اعتبار می‌توان آن را مبدأ وقوع مالکیت ناشی از بیع شرط دانست.

۴-۲-۳- نقد و تحلیل قرارداد

با عنایت به اینکه در قرارداد اجاره‌ی مشروط به بیع شرط، بنا به فرض، عقد لازم بیع به صورت شرط ضمن عقد در داخل عقد لازم اجاره قرار گرفته است با وجود شرایطی که به آنها اشاره گردید، طبعاً مانعی در برابر صحّت چنین قراردادی وجود نخواهد داشت و منطبق بر قواعد عمومی قراردادها خواهد بود. از نظر تحلیلی مستأجر طیّ مدّت زمان اجاره صرفاً مالکیت بر منافع عین خواهد داشت و تملیک عین مستأجره به او معلق بر خاتمه‌ی قرارداد اجاره می‌باشد. از این رو وضعیّت چنین شرطی را می‌توان در دو حالت شرط نتیجه‌ی معلق و شرط فعل اعتبار نمود.

در حالت نخست، قرارداد اجاره‌ی بیع شرطی در قالب انشاء همزمان عقد اجاره و بیع شرط که البته انشاء بیع شرط به صورت تعلیق در منشأ در ضمن اجاره است و دو منشأ مشتمل^۱ بر عقد اجاره و بیع شرط محقق می‌شود. در عین حال اگر چه انشاء عقد اصلی و فرعی بطور همزمان صورت می‌پذیرد، اما تحقق دو منشأ یاد شده در زمان‌های مختلف است به این معنا که ماهیّت اجاره به مجرد وقوع ایجاب و قبول عقد و ماهیّت بیع شرط بعد از حصول معلق علیه (انقضاء قرارداد اجاره) محقق می‌شود.

بنابراین میان انشاء عقد اصلی (اجاره) و انشاء عقد فرعی (بیع شرط) که بطور همزمان صورت پذیرفته است هیچگونه تضادی وجود نخواهد داشت. زیرا تحقق دو منشأ در زمان‌های مختلف است (شهیدی، ۱۳۸۱، ۴، ۶۰) اما در حالت دوم تحقق قرارداد مزبور، مستلزم وقوع دو انشاء جداگانه است که یکی انشاء فعلی عقد اجاره و دیگری انشاء متأخر عقد بیع می‌باشد. در واقع به موجب این قرارداد، مؤجر خود را متعهد ساخته است که با انشاء صیغه‌ی مستقل عقد اجاره، عین مستأجره را به طرف قرارداد تملیک نماید. از این رو دو انشاء مربوط به عقد اصلی و فرعی بر خلاف حالت پیشین در زمان‌های مختلف صورت می‌پذیرد و به

۱- البته شاید بتوان منشأ واحدی نیز در نظر گرفت که آن عبارتست از عقد اجاره‌ای که با حصول معلق علیه (خاتمه‌ی اجاره) منجر به تملیک عین (بیع شرط) می‌شود. فلذا تحقق بیع شرط بعد از حصول معلق علیه، قید ماهیّت منشأ و از خصوصیات آن است نه یک منشأ مستقل.

تبع آن اختلاف زمانی در دو منشأ یادشده نیز مشاهده می‌شود. فلذا تحقق بیع شرط مستلزم وقوع انشاء دیگر از جانب مالک (مشروطاً علیه) می‌باشد و قرارداد در هر دو حالت از صحت و نفوذ کافی، برخوردار است.

۴-۳- قرارداد ترکیبی بیع شرط و عقد اجاره

از جمله فروض قابل تصور در بحث، آن است که به موجب قرارداد، قسمتی از مال غیرمنقول در قالب بیع شرط به طرف قرارداد، فروخته می‌شود و بخش دیگر آن در قالب عقد اجاره در اختیار او قرار گرفته و منافع آن به او تملیک می‌شود (محمودی، بی‌تا، ۱، ۸۷). شرایطی که برای صحت قرارداد مرکب بیع شرط و اجاره می‌توان بر شمرد، مطابق قواعد عمومی قراردادها در دو حیطة متفاوت و مرتبط قابل بررسی است.

۴-۳-۱- لزوم تفکیک موضوع بیع شرط از اجاره

در این نوع از قرارداد برخلاف موارد پیشین، موضوع بیع شرط از عقد اجاره تفکیک شده است. بنابراین هر عقدی، موضوع ویژه‌ی خود را خواهد داشت و قراردادی مرکب از هر دو عقد، منعقد می‌گردد. در عمل چنین تفکیکی باعث می‌شود تا ضرورتی بر انطباق و تبعیت مدت زمان عقد اجاره از مدت زمان شرط خیار در بیع شرط وجود نداشته باشد و واگذاری منافع عین مستأجره از جانب مستأجر به دیگری نیز هیچگونه اخلاقی به حق خیار بایع در مورد مبیع شرطی ایجاد نکند و تکلف ناشی از ضرورت حفظ حق خیار بایع در مبیع شرطی از میان برود.

۴-۳-۲- تناسب ثمن و اجاره بها با ارزش واقعی موضوع

در قرارداد مرکب بیع شرط و اجاره لازم است تناسب میان اجاره بها و قسمتی که موضوع اجاره است و همچنین ثمن مبیع شرطی با قسمتی که در قالب بیع شرط فروخته می‌شود، مراعات گردد. در حقیقت قصد واقعی متعاقبین بر وقوع دو عقد یاد شده مستلزم برقراری چنین تعادلی می‌باشد. بدیهی است در صورت عدم مراعات آن، قرارداد از وضعیت ضابطه‌مند خارج شده و شائبه‌ی صوری بودن معامله و فقدان قصد واقعی بر انشاء بیع و اجاره تقویت خواهد گردید (قنوتی، ۱۳۷۹، ۱، ۲۶۱).

۴-۳-۳- نقد و تحلیل قرارداد ترکیبی

از نظر تحلیلی بر فرض بقاء مقررات و آثار بیع شرط، در صورت مراعات تناسب ارزش واقعی بخش فروخته شده با میزان ثمن معامله و نیز قسمت موضوع اجاره با میزان اجاره‌بها، قرارداد صحیح بوده و از اعتبار و نفوذ کافی برخوردار است. علاوه بر این در صورت عدم اعاده‌ی ثمن از سوی بایع به خریدار مبیع شرطی با توجه به تناسب یاد شده هیچگونه ایراد و خدشه‌ای نسبت به نفوذ و صحت قرارداد، وارد نخواهد بود. از سوی دیگر بر فرض توافق اراده‌ی باطنی و ظاهری متعاقدين می‌توان صحت و نفوذ چنین قراردادی را به طور کلی پذیرفت. از نظر اثباتی نیز تعیین تناسب یاد شده از اموری است که با استفاده از شیوه‌ی دقیق نظارتی نظیر حضور کارشناس تقویم و ارزیابی در محل وقوع مال غیر منقول، امکانپذیر است.

شایان ذکر است طی استفتائی که از حضرت آیت الله سیستانی در مورد وضعیت قراردادهای رهن و اجاره‌ی عرفی شده است، معظم له ضمن اینکه توجیه قراردادهای کنونی در قالب رهن و یا قرض و اجاره و نظایر آنرا مردود می‌شمارند، می‌فرمایند: راه صحیح آن بیع با شرط است، یعنی اینکه صاحب خانه قسمتی از خانه را بفروشد به همان قیمت که پول پیش می‌گیرد و مابقی آنرا اجاره دهد و شرط کند که چنانچه تا سر سال همان پول پیش را به او برگرداند، قسمت فروخته شده را پس بگیرد (محمودی، بی‌تا، ۸۷، ۱).

بی‌تردید چنانچه این قرارداد مبتنی بر قصد واقعی متعاقدين باشد می‌تواند به عنوان راهکاری به منظور جبران ضعف موجود در قالبهای قرض و اجاره و نیز رهن و اجاره، مورد استفاده قرار بگیرد، اما در صورتی که مقصود واقعی متعاقدين با آنچه در ظاهر ابراز کرده اند^۱، منطبق نباشد، بلکه بر مبنای محاسبات ربوی بازار به تنظیم و توزیع میزان اجاره بها و ثمن مبیع شرطی بپردازند، چنین قراردادی جنبه‌ی صوری خواهد داشت. بعنوان مثال چنانچه خانه‌ای دارای دو اتاق باشد و میزان واقعی اجاره بهای دو اتاق مجموعاً سیصد هزار تومان باشد، ممکن است مالک بر مبنای محاسبه‌ی سود سه درصدی رایج در بازار (ربوی) که معادل ده میلیون تومان خواهد شد به توزیع این مبلغ در قالب اجاره بهای یک اتاق و ثمن فروش اتاق

۱- عدّه کثیری از فقیهان امامیه قائل به تقدم اراده‌ی باطنی بر ظاهری شده‌اند و برای ترجیح اراده‌ی باطنی به دلایل مختلفی تمسک نموده‌اند. در فقه عامّه نیز این نظریه پیروان زیادی دارد (نجفی، ۱۳۶۵، ۲۲، ۲۲۶؛ فیض کاشانی، ۱۴۰۱، ۳؛ میرزای قمی، ۱۳۷۵، ۵۵۰؛ ابن قیم الجوزیه، ۱۴۱۰، ۳، ۶۲).

دیگر در قالب بیع شرط اقدام نماید. از این رو مبلغ یکصد و پنجاه هزار تومان به عنوان اجاره بهای یک اتاق و مبلغ پنج میلیون تومان تحت عنوان ثمن مبیع شرطی بابت فروش اتاق دیگر دریافت نماید. بدیهی است در فرض یاد شده، مالک خانه در پوشش بیع شرط و اجاره به توزیع اجاره بها و ثمن مبیع شرطی پرداخته و به این شیوه، مقصود واقعی خود را پنهان داشته است.

۵- نتیجه‌گیری

با عنایت به مباحث مطروحه در پژوهش حاضر نسبت میان دو قرارداد بیع شرط و عقد اجاره در جایگاه عقد اصلی و فرعی در سه حالت کلی قابل تصوّر می‌باشد که عبارتند از شرط اجاره در بیع شرط، اجاره‌ی مشروط به بیع شرط و قرارداد ترکیبی بیع شرط و عقد اجاره. در وضعیت نخستین، با لحاظ تحقق شرایط صحت معامله همچون تعیین مدت زمان شرط و مراعات تناسب لازم میان مدت شرط و اجاره، قرارداد صحیح بوده و واجد آثار فقهی و حقوقی مطلوب خواهد بود. در عین حال با توجه به سابقه‌ی تاریخی موجود، به رغم آراء و احکام موجود فقهی و مقررات بیع شرط در قانون مدنی با تأسیس نهاد ثبتی معامله با حق استرداد، در رویه‌ی موجود اثر تملیکی این نوع معاملات سلب شده و موضوع آنها جنبه‌ی رهنی و وثیقه‌ای یافته است.

در وضعیت دوم، با وجود شرایط صحت قرارداد، بیع شرط به صورت شرط نتیجه‌ی معلق بر انقضاء عقد اجاره و یا شرط فعل بر بایع مبیع شرطی (مؤجر) محقق می‌شود که در صورت اول به شیوه‌ی انشاء همزمان عقد اجاره و بیع شرط بوقوع می‌پیوندند و دارای دو منشاء در زمانهای مختلف خواهد بود و به اعتبار دیگر می‌توان آنرا دارای منشاء واحد مقید به قید ماهیت منشاء دانست. اما در صورت دوم از طریق تحقق دو انشاء مستقل و وقوع دو منشأ در خارج امکان‌پذیر خواهد بود.

اما در وضعیت سوم که بصورت ترکیبی از بیع شرط و عقد اجاره محقق می‌شود بر فرض تفکیک موضوع هر کدام از عقود و مراعات تناسب ارزش واقعی قسمت موضوع هر کدام با اجاره بها و ثمن مبیع شرطی، تردیدی در صحت و نفوذ قرارداد نخواهد بود. مع الوصف این احتمال وجود دارد که شیوع این نوع از قراردادها، انحراف قصد واقعی متعاقدين از حقیقت بیع و اجاره و در نتیجه رواج معاملات صوری را به دنبال داشته باشد.

فهرست منابع

الف- کتب و مقالات

۱. قرآن کریم
۲. ابن برآج الطرابلسی، قاضی عبدالعزیز، (بی تا)، المهدب، دارالعلم، بیروت، چاپ چهاردهم.
۳. ابن زهری حلبی، حمزه بن علی، (۱۴۱۱)، غنیه النّزوع الی علمی الاصول و الفروع، تحقیق ابراهیم بهادری، مؤسسه ی فقه الشیعه، بیروت.
۴. ابن قیّم الجوزیه، محمد بن ابی بکر، (۱۴۱۰)، أعلام الموقّعين عن ربّ العالمین، دارالکتب العربی، بیروت، چاپ دهم.
۵. امامی، سیدحسن، (۱۳۸۵)، حقوق مدنی(۱)، اسلامیّه، تهران، چاپ بیست و ششم.
۶. انصاری، مرتضی بن محمدّ آمین، (۱۴۱۰)، المکاسب، لجنه تراث الشیخ، قم.
۷. انصاری، مسعود، طاهری، محمد علی، (۱۳۸۴)، دانشنامه حقوق خصوصی، انتشارات محراب فکر، تهران، چاپ اول
۸. حرّ عاملی، شیخ محمد بن حسن، (۱۴۱۴)، وسایل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه، مؤسسه آل البيت لإحياء التّراث، قم.
۹. حسینی مراغی، میر عبدالفتاح، (۱۴۱۱)، العناوین الفقهیّه، مؤسسه النّشر الإسلامی، قم.
۱۰. حلّی، أبوالقاسم، نجم الدّین جعفر بن حسن {محقّق حلّی}، (۱۳۸۹)، شرایع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام، دارالکتب العربی، بیروت.
۱۱. حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر، (۱۴۱۱)، ارشاد الأذهان الی أحكام الإیمان، انتشارات جامعه ی مدرّسین حوزه-ی علمیّه، قم.
۱۲. حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر {علّامه حلّی}، (۱۴۱۴)، تذکره الفقهاء، مؤسسه آل البيت لإحياء التّراث، قم.
۱۳. رشتی، میرزا حبیب الله، (بی تا)، کتاب الاجاره، چاپ سنگی، بی جا.
۱۴. سیّد سابق، (بی تا)، فقه السنّه، دارالمعرفه، بیروت.
۱۵. شریف کاشانی، ملّاحیب الله، (۱۴۰۴)، تسهیل المسالک الی المدارک، المطبعه العلمیّه، قم.
۱۶. شهیدی، مهدی، (۱۳۸۱)، حقوق مدنی ۴، انتشارات مجد، تهران، چاپ نهم.
۱۷. شهیدی، مهدی، (۱۳۷۸)، حقوق مدنی ۶، انتشارات مجد، تهران، چاپ نهم.
۱۸. طبرسی، فضل بن حسن، (۱۴۱۵)، المؤتلف من المختلف، منشورات مؤسسه الأعلمی للمطبوعات، بیروت.

۱۹. طوسی، محمدبن حسن {شیخ طوسی}، (۱۴۱۱)، الخلاف، اشراف و تحقیق مجتبی عراقی، مطبعه مؤسسه النشر الاسلامی، قم.
۲۰. طوسی، محمد بن حسن {شیخ طوسی}، (۱۴۱۰)، المبسوط فی فقه الإمامیه، تصحیح و تعلیق محمدباقر بهبودی، المکتبه المرتضویه، نجف اشرف.
۲۱. فیض، علیرضا، (۱۳۷۸)، مبادی فقه و اصول، دانشگاه تهران، تهران، چاپ نهم.
۲۲. فیض، علیرضا، (۱۳۸۴)، مقاله‌ی عرف عقلاء، مجله برهان و عرفان، سال دوم، شماره‌ی سوم.
۲۳. فیض کاشانی، مولی محمد محسن، (۱۴۰۱)، المحجّه البیضاء، مجمع الذخائر الإسلامیه، قم.
۲۴. قمی، میرزا ابوالقاسم {میرزای قمی}، (۱۳۷۵)، غنائم الأيام فی مسائل الحلال و الحرام، مکتب الأعلام الإسلامی، قم.
۲۵. فنواتی، جلیل، وحدتی شبیری، سیدحسن، عبدی پور، ابراهیم، (۱۳۷۹)، حقوق قراردادها در فقه امامیه، انتشارات سمت، تهران.
۲۶. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۵)، عقود معین (۱)، گنج دانش، تهران.
۲۷. محمودی، محسن، (بی‌تا)، مسائل جدید از دیدگاه علماء و مراجع تقلید، نشر ورامین، قم.
۲۸. مکی عاملی، محمد بن جمال الدین {شهید اول}، (۱۴۱۰)، اللعه الدمشقیه، مؤسسه النشر الإسلامی، قم.
۲۹. میرزای قمی، ابوالقاسم بن محمدحسن، (۱۳۷۱)، جامع الشتات، نشر کیهان، تهران.
۳۰. نجفی، شیخ محمدحسن {صاحب جواهر}، (۱۳۶۷)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، اسلامیه، تهران.
- ب- مجموعه ی قوانین و مقررات**
- ۱- قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰
- ۲- قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
- ۳- قانون مدنی.