

به نام خدا

عنوان :

# خيار شرط در علم حقوق

نام دانشجو:

نام استاد:

تاریخ ارائه:

۱۴۰۰/۰۰/۰۰



## فهرست مطالب

| عنوان                                           | صفحه |
|-------------------------------------------------|------|
| فصل اول : مفهوم اوصاف خیار شرط                  |      |
| مقدمه                                           |      |
| مبحث اول : تعریف لغوی و اصطلاحی خیار شرط        |      |
| مبحث دوم : تحلیل حقوقی خیار شرط                 |      |
| گفتار اول : نسبت میان عقد و شرط                 |      |
| گفتار دوم : واقعیت خیار چیست ؟                  |      |
| گفتار سوم : هدف از اجرای ان کدام است ؟          |      |
| مبحث سوم : دلایل شیعه برای اثبات خیار شرط       |      |
| مبحث چهارم : دلایل حقوقی برای اثبات خیار شرط    |      |
| مبحث پنجم : خیار شرط در ایقاع و عقد لازم و جایز |      |
| گفتار اول : امکان وجود خیار شرط در ایقاعات      |      |
| گفتار دوم : امکان وجود خیار شرط در عقد جایز     |      |
| گفتار سوم : امکان وجود خیار شرط در عقد لازم     |      |
| مبحث ششم : تفاوت شرط خیار و شرط انفساخ          |      |
| مبحث هفتم : تفاوت شرط خیار با خیار تخلف از شرط  |      |
| مبحث هشتم : فسخ و اجازه                         |      |

گفتار اول : اجازه

گفتار دوم : فسخ

فصل دوم : انتقال و اسقاط در خیار و اوصاف بیع شرط

مبحث اول : انتقال خیار شرط

گفتار اول : واگذاری خیار شرط ( ارادی)

الف - چرا حق خیار ارزش معاوضی دارد ؟

ب - آیا حق خیار قابل واگذاری به غیر است ؟

گفتار دوم : به ارث رسیدن خیار شرط

الف - کدامین خیار شرط به ارث می رسد

ب - موانع ارث کدامند ؟

۱- موانع ارث

۲- حجب

مبحث دوم : عوامل باعث اسقاط در خیار شرط

گفتار اول : فوت صاحب خیار

گفتار دوم : تلف مورد معامله

گفتار سوم : جنون صاحب خیار

گفتار چهارم : بلوغ صغیر

گفتار پنجم : تزایه

مبحث سوم: بیع شرط یا معامله با حق استرداد

گفتار اول: مدارک و عناصر خیار بیع شرط

الف - عناصر خیار بیع شرط

ب - مدارک خیار بیع شرط

گفتار دوم: مسقطات خیار بیع شرط

مبحث چهارم: نمونه رای دیوان عالی کشور در رابطه با مواد ۳۹۹ و ۴۰۰ و ۴۰۱ قانون

مدنی

گفتار اول: نظریه های فقهی و حقوقی برای ماده ۳۹۹

الف - نظریه های فقهی و حقوقی برای ماده ۴۰۰

ب - نظریه های فقهی و حقوقی برای ماده ۴۰۱

گفتار دوم: نمونه رای در مورد تصریح در سند معامله به اینکه اگر فروشنده از انجام معامله

منصرف شود بایستی علاوه بر رد مبلغ بیعانه معادل بیعانه بر خریدار پردازد برای تحکیم معامله و

دلالت بر حق فسخ فروشنده ندارد.

گفتار سوم: نمونه رای در مورد حق فسخ قرار داد برای غیر متخلف در مدت قرار داد

متصور است نه بعد از نقضاء مدت قرار داد و فرضاً انفساخ آن.

خیار شرط نیز یکی از چند خیاری است که در قانون از آن نام برده شده است. درباره ی تعداد خیارها در فقه توافق وجود ندارد پنج و هفت و هشت و چهار و چهارده تعدادی است که در کتابها دیده می شود و چهارده عدد به شهید ثانی در شرح لمعه (ج ۳، ص ۴۴۷) بر می گردد. اما این اختلافات در تدوین و گردآوری است و ماهوی نمی باشد. در قانون مدنی ماده ی ۳۹۶:

خیارات از قرار ذیر اند:

۱- خیار مجلس ۲- خیار حیوان ۳- خیار شرط ۴- خیار تاخیر ثمن ۵- خیار رویت و تخلف از وصف ۶- خیار غبن ۷- خیار عیب ۸- خیار تدلیس ۹- خیار تبعض صفقه ۱۰- خیار تخلف شرط

احکام این خیارات در مواد ۳۹۹ تا ۴۰۱ و ۴۱۰ تا ۴۴۳ بیان شده است.

اما در ماده ی ۳۸۰ نیز آمده است: در صورتی که مشتری مفلس شود و عین مبیع نزد او موجود باشد، بایع حق استرداد آن را دارد

این حق نیز بمعنی خیار فسخ است زیرا تا عقد به هم نخورد، فروشنده نمی تواند مبیع را از خریدار، که به موجب عقد مالک آن شده است، پس بگیرد. هم اکنون خیار شرط مورد نظر در این تحقیق می باشد.

در این خیار بیش تر بحث راجع به حقی که در معامله ی طرفین وجود دارد است و به رابطه ی طرفین با وجود این حق، نوع استفاده از این حق و حتی گذشتن و فسخ این حق است

که به ۲ فصل و چندین مبحث و گفتار در هر فصل تقسیمش ده است و همینطور نوعی از  
خیار شرط وجود دارد که به بیع شرط معروف است و حقی است که به فروشنده داده می شود که  
مبحث جداگانه ای را پذیرفته است و با تمامی اوصاف مرود نظر به بحث در مرود ان می پردازیم .  
و به طور خلاصه می توان گفت خیار شرط حقی است که به شخص مشروط که که اختیار فسخ  
عقد را در زمان معین می دهد و به تحلیل حقوقی و دلایل حقوقی و دلایل شیعه برای این حق نیز  
پرداخته ایم و تفاوت های موجود میان شرط خیار و شرط انفساخ و خیار تخلف از شرط نیز توجه  
کرده ایم و چگونگی انتقال و اسقاط در خیار شرط و اوصاف بیع شرط که نوعی دیگر از خیار  
شرط است که به نفع فروشنده می باشد و نوع به ارث رسیدن و چند نمونه رای دیوانعالی کشور در  
این مورد نیز وجود دارد امیدوارم که مرود نظر قرار بگیرد .

فصل اول :

مفهوم اوصاف خيار شرط

مبحث اول :

تعریف لغوی و اصطلاحی خیار شرط

۱- در لغت : اسم مصدر اختیار است ، یعنی نتیجه ی اختیار شخص است

۲- در اصطلاح : کلمه ی خیار به معنای مالکیت به فسخ عقد آمده است . این تعریف در

کتاب ایضاح الفوائد ۴۸۲/۱ می باشد

...



...

توضیح یک مورد از عقود قابل اشتراط خیار :

مزارعه و مساقات:

عقدی است که به موجب آن احد طرفین زمینی را برای مدت معینی بطرف دیگر می‌دهد

که آنرا رزراعت کرده و حاصل را تقسیم کند.<sup>۱</sup> عقد مزارعه عقدی لازم است.<sup>۲</sup>

صحت مزارعه شروطی دارد منجمله تقسیم حصص زارع و عامل بنحو اشاعه، لزوم مالکیت

منافع زمین برای مزارع و قابلیت زمین مورد مزارعه برای کشت و زرع، هم چنین نوع زراعت باید

در مزارعه معین بوده یا عرف بلد آنرا اقتضاء کند (مواد ۵۱۹ تا ۵۲۴ قانون مدنی) و مساقات معامله

است که بین صاحب درخت و امثال آن با عامل در مقابل حصه‌ی مشاع معین از ثمره واقع می‌شود

....<sup>۳</sup>

عقد مساقات در احکام خود تابع مزارعه است ماده ۵۴۵ پس اگر بتوان در مزارعه شرط

خیار کرد در مساقات هم می‌توان در غیر این صورت خیر مزارعه جزو عقود استثناء شده از خیار

نیست. بعضا نیز برای مکان اشتراط خیار در آن تصریح شده است.<sup>۴</sup>

و مستند آن مانند سایر عقود عمومات ادله‌ی شرط است با آنکه قانون مدنی در این مورد

تصریحی ندارد اما می‌توان گفت صحیح است زیرا با فقدان هر گونه منعی از شرط خیار در آنها و

---

۱- ماده ی ۵۱۸ قانون مدنی

۲ - ماده ی ۵۲۴ قانون مدنی

۳ - ماده ی ۵۴۳ قانون مدنی

۴ حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان - جلد پنجم - انتشارات شرکت سهامی انتشار با

همکاری بهمن برنا چاپ چهارم سال ۱۳۸۳ - صفحه ۱۶۱

عمومیت شمول ماده ی ۴۵۶ و همینطور با توجه به ماده ی ۳۹۹ و با تو سل به وحدت ملاک ، قابل

تسری به مزارعه و مساقات می باشد .<sup>۵</sup>

توضیح یک مورد از عقود غیر قابل اشتراط خیار

وقف :

عقدی است که به موجب آن عین مالی حبس و منافع آن در راه خدا استفاده می شود ، مالی

می تواند موقوفه شود که در صورت استفاده از منافع عین آن باقی بماند و اموالی که عین آنها

استفاده می شود و بهره برداری از آنها مستلزم نابودی عین است مورد وقف واقع نمی گردند .

عموما در وقف قصد و نیت عبادت و تقرب است و تفاوت عمده این عقد با سایر عقود در

همین قصد قربت است .

لذا از شمار عقود معاوضی خارج است و هیچ گونه عوضی در قبال وقف به مالک تعلق

نمی گیرد بلکه به تعبیر بهتر وقف اخراج مال است از ملکیت به منظور بقای عین و برخورداری

موقوف علیهم از منافع آن

---

۵ - مجله کانون وکلا - خیار شرط - مقاله عمد اعتضاد بروجردی سال اول شماره ۷ -

اجماع فقها بر عدم امکان شرط خيار در وقف<sup>۶</sup> است. قانون مدنی نیز منع صریحی ندارد مثل آنچه که در مورد نکاح داشته است اما حقوقدانان در این مورد نظر واحدی دارند.

در مورد عدم امکان دلایلی چند وجود دارد از جمله هیمن قصد قربت الی... که دیگر شرط کردن حق فسخ برای خود در آن معنایی ندارد. هم چنین گفته شده که وقف فک ملک بلاعوض است و از این رو نمی توان در آن شرط خيار نمود.<sup>۷</sup>

از نقطه نظر حقوقی نیز می گویند که وقف عقدی عینی است لذا امکان اشتراط خيار در آن وجود ندارد.<sup>۸</sup> ولی مهم ترین دلیلی که بر بطلان اشتراط خيار در وقف بیان شده و به نظر می رسد موجد ترین دلیل از لحاظ حقوق باشد آنست که شرط خيار در وقف شرطی بر خلاف مقتضای ذات عقد است.<sup>۹</sup> زیرا اقتضای ذات عقد وقف اخراج مال موقوفه از ملکیت واقف است بنحوی که دیگر قابل رجوع نباشد و منظور از حبس عین و در راه خدا بودن منفعت و در واقع فی سبیل ا.. بودن منفعت نیز همین معناست که واقف پس از وقوع عقد دیگر حق هیچ گونه دخل و تصرفی را

---

<sup>۶</sup> - حقوق مدنی دکتر امامی جلد اول کتابفروشی اسلامی - سال ۱۳۶۲ - صفحه ۷۰ و ۴۹۱ - حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان جلد پنجم انتشارات شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا چاپ چهارم سال ۱۳۸۳ - صفحه ۱۶۲

<sup>۷</sup> - حقوق اموال دکتر لنگرودی - کتابخانه گنج دانش چاپ اول ۱۳۶۸ صفحه ۲۱۲

<sup>۸</sup> - حقوق مدنی دکتر کاتوزیان جلد ۵ - شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا چاپ ۴ سال ۱۳۸۳ صفحه ۱۶۲

<sup>۹</sup> - حقوق مدنی دکتر کاتوزیان جلد ۵ - شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا چاپ ۴ سال ۱۳۸۳ - صفحه ۱۶۲

در موقوفه نداشته باشد و خیار شرط در وقف مغایر با این معنا و منافی آن است . مگر اینکه گفته شود حبسی که شرط خیار در آن شود عقد دیگری است اگر چه نام وقف بر آن نهاده باشند . در هر صورت اگر مالی وقف شود و شرط خیار در آن مندرج باشد این وقف بدلیل انطباق مفاد شرط با مفاد بند اول ماده ۲۳۳ قانون مدنی باطل و غیر نافذ خواهد بود . از همین رو ( مخالفت با مقتضای ذات عقد ) است که قانون مدنی بر خلاف نکاح نیازی به اعلام بطلان شرط خیار در وقف ندیده است .

...



...

بنابراین خیار شرط نتیجه ی تراضی و خیار تخلف از شرط نتیجه ی تخلف از تراضی و امتناع اجرای تعهد ناشی از آن است .

برای مثال : در قرار داد فروش ملکی که ثمن به اقساط پرداخته می شود ، این شرط باشد که تاخیر در پرداخت هر یک از اقساط تا ده روز به فروشنده حق فسخ می دهد . مفاد شرط را نباید خیار تاخیر ثمن پنداشت ، زیرا تحقق آن خیار منوط بر این است که برای تادیه ثمن اجلی معین نشده باشد و دو طرف درباره ی مبادله ی ثمن و مبیع گرو کشفی کننده در حالی که در فرض ما

ثمن به اقساط پرداخته می شود و مبیع نیز یا تسلیم شده است یا فروشنده امتناعی از تسلیم آن ندارد .

اجمال ماده ۳۹۵ ق . م که خیار تاخیر تادیه ی ثمن را بدون قید می آورد بدستور همان ماده با بیان مقرر در مواد ۴۰۲ به بعد ق . م رفع می شود و توهّم روبرو شدن با خیار تاخیر از بین می رود . باید دید در چنین حالتی کدام وصف حقوقی وجود دارد و خیار شرط است یا خیار تخلف از شرط ؟

با اینکه وجود چنین شروطی در قرار دادهای گوناگون شایع است ، نویسندگان حقوقی به غلظت یا مسامحه از آن گذاشته اند و رویه ی قضایی در باره ی توصیف حقوقی شرط تصمیمی نگرفته است . به نظر می رسد که باید این حق فسخ را از اقسام خیار شرط فعل دانست ، ظاهر از احکام مواد ۳۹۹ به بعد قانون مدنی این است که خیار شرط اصطلاحی در موردی مصداق پیدا می کند که دو طرف بدون قید بخواهند در استواری عقد و پابندی خود به آن اخلال کنند و تعهدها را ناپایدار و متزلزل سازند در این فرض خیار در راستای تاکید بر لزوم وفای به عهد است و هدفی مغایر با خیار شرط دارد . این تعبیر با مفاد اصل صحت قرار دادها نیز سازگار به نظر می رسد ، زیرا بدین ترتیب مفاد شرط مرود تردید به معنایی حمل می شود که عقد و شرط نفوذ حقوقی بیابد و از افراط در ابطال قرار دادها پرهیز شود .<sup>۱۰</sup>

مبحث هشتم

فسخ و اجازه

---

<sup>۱۰</sup> - حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان - جلد ۲ - انتشارات دانشگاه تهران - سال

۱۳۵۳ - ش ۵۰۰

عقد خیارى دو سرانجام مى تواند داشته باشد :

اول آنكه صاحب خیار از حق خیار خود استفاده کرده عقد را فسخ و معامله انجام شده را فسخ و منحل نماید .

دوم آنكه حق خیار خود را ساقط نموده و یا تا سپرى شدن مدت خیار حق خود را اعمال نکند و باصطلاح عقد را اجازه کند .

رساندن عقد به هر يك از این دو سرانجام بسته به يمل و به خواست صاحب خیار است و كسى نمى تواند او را نسبت به حصول هر کدام از این دو الزام یا از ان ممنوع کند .

فسخ یا اجازه ی عقد خیارى هر دو عمل حقوقى است و باید دید كه از نقطه نظر حقوقى ماهیت هر کدام چیست و توجیه ان چگونه است لذا در این قسمت به این مورد مى پردازیم

گفتار اول :

اجازه:

عقد خیارى كه خود شاخه اى از عقد لازم است اصولاً پس از انعقاد مى بايستی تداوم داشته باشد و چنین نیست كه چون پیش بينى خیار فسخ در ان شده در وقت معین و مشخص حتما منحل شود . چه بسا كه اشتراط خیار فسخ يك عمل احتیاطى برای اجتناب از تحمل ضرر و زیان احتمالى باشد و با انقضاء ضرر و زیان دامى برای اعمال خیار و انحلال عقد باقى نماند . لذا اجازه ی عقد خیارى فعل حقوقى فوق العاده اى نیست جز انصراف از اعمال حق و از يك لحاظ نوعى ایقاع يعنى عمل حقوقى يكطرفه مى باشد . صاحب خیار با اسقاط خیار خود ( صراحتاً یا ضمناً ) و عدم

استفاده از حق خیار اراده می کند که جریان طبیعی و روال متعارف خود را طی کند و آثار مربوط  
بخود را ببار آورد .

...



...

#### اثار فسخ

فسخ معامله به استناد خایر شرط اثری بدنبال خود دارد که در اینجا بنا به این دلیل که عقد  
بیع کاملترین و شایع ترین انواع عقود است و نویسندگان بر آن بیش تر اهتمام ورزیده اند و تکیه  
بحث خود را در کلیه زمینه ها روی این عقد متمرکز کرده اند و از طرفی قانونگذار هم بسیاری از  
احکام مربوط به عقود را در مبحث عقد بیع مطرح کرده است لذا در اینجا به آثار فسخ در عقد بیع  
می پردازیم البته در سایر موارد نیز ملاک عمل قرار می گیرد .

۱- در صورت تلف مبیع بدست مشتری و فسخ عقد از سوی باع ف مشتری باید بدل انرا از  
مثل یا قیمت بدوی رد کند .

۲- چنانچه تصرف مشتری در مبيع موجب کسر قيمت شود عين مبيع در صورت فسخ توسط

بايع به وی مسترد می گردد و ما به التفاوت قيمت مبيع قبل و بعد از تصرف تقويم شده به بايع رد

می شود. <sup>۱۱</sup>

۳- اگر تصرف موجب زيادتی قيمت شود.

الف - چنانچه زيادتی شبه عين با شد مشتری مستحق دریافت زيادی قيمت می شود زیرا

تعرفش قانون يوبده و مال و عمل وی محترم است و اگر زايد عين غير قابل انفکاک باشد نیز همین

حکم جاری است.

ب - اگر زيادتی شیئی قابل انفکاک باشد در اثر فسخ مبيع به بايع مسترد و زايد در ملکیت

مشتری می ماند و بايع حفر ندارد قطع یا ابقاء زيادتی را بخواهد و مشتری نیز بدون اجرت المثل

حق البقاء در ملک او ندارد و اضرار نیز جایز نیست.

۴- در صورتی که تصرف مبيع تغییری در قيمت نداده باشد مبيع به همان صورت به بايع رد

می شود. <sup>۱۲</sup>

---

<sup>۱۱</sup> - حقوق مدن يدکتر امامي جلد اول - کتابفروشی اسلامي سال ۱۳۶۲ - صفحه ۵۵۰

به بعد

<sup>۱۲</sup> - حقوق مدني دکتر حسن امامي جلد ۱ - صفحه ۵۵۰ به بعد

فصل دوم :

انتقال و اسقاط در خيار شرط

اوصاف بيع شرط

مبحث اول :

#### انتقال خيار شرط

خيار شرط به عنوان يك حق مالي قابليت انتقال را دارد و جز در مواردی كه اختصاص به شخص مشروطه له ييابد می تواند از صاحب خيار به ديگری منتقل شود . انتقال خيار ممكن است به اختيار باشد ( واگذاری ) يا به قمر ( ارث ) بنابراین خيار شرط از هر دو طريق انتقال حقوق قابليت نقل و انتقال را دارد . با اين وصف در هر دو شكل انتقال مستنياتی وجود دارد .

گفتار اول :

#### واگذاری خيار شرط

فقها و حقوقدانانی می گویند حق فسخ معامله يك حقه مالي است و به همین علت قابل

انتقال بغير است<sup>۱۳</sup>

اين حق مالي برای متعاملين و صاحب خيار ارزش معاوضی دارد و به اين اعتبار است كه می تواند واگذاری شود .

در اين گفتار به تحليل ۲ مسئله می پردازيم : الف - چرا حق خيار ارزش معاوضی دارد ؟

ب - آیا حق خيار قابل واگذاری به غير است ؟

---

<sup>۱۳</sup> - حقوق مدني دكرت كاتوزاين جلد ۵ - انتشارات شركت سهامی انتشار با همكاري

بهمن برنا - چاپ ۴ سال ۱۳۸۳

الف - چرا حق خیار ارزش معاوضی دارد ؟

وضعیت متعامل در عقد خیاری با عقد لازم یکسان نیست . در عقد خیاری هر آن ممکن است صاحب خیار از حق خود استفاده و معامله را منحل کند . نتیجه این انحلال آن خواهد بود که وضعیت قبل از عقد اعاده گردد.

مالکیت مستقر و مالکیت متزلزل در شرایط مساوی دارای ارزش مساوی نیستند ، بدیهی است که مالکیت مستقر و غیر قابل تعرض ارزشمند تر و از نظر متعامل مطلوبتر است چنین است که اغلب در قبال حق خیاری که به یکطرف اعطا می شود به میزان بهای دریافتی طرف مقابل افزوده می شود . این حقیقت قابل انکار نیست که در یک عقد خیاری با مد نظر قرار دادن حق خیار و مسلط کردن یک طرف بر سرنوشت عقد امتیازی در برابر آن به طرف دیگر داده می شود .

این امتیاز ممکن است حق خیار متقابل برای وی یا ما به ازای مادی مازاد بر ارزش واقعی عوض و یا کسر قسمتی از معوض باشد میزان ما به ازائی که در مقابل خیار شرط در نظر گرفته می شود بستگی به میزان ارزش و نفعی دراد که هر طرف برای خیار قائل است یعنی آنکس که به موجب خیار بر فسخ معامله مسلط می شود بر این تسلط خود قیمتی تعیین می کند که حاضر است آنرا اضافه به عوض واقعی بپردازد و کسی که خیار به نفعش نیست و متضرر گشته است در صورتی راضی به عقد قرار داد می شود که به نسبتی اضافه از عوض متعارف وصول نماید . این میزان اضافه بر عوض واقعی همان ارزش مادی است که متعاملین برای حق فسخ معامله تعیین می کنند . پس

نتیجه می‌و شد گرفت که ارزش خیار به خاطر اقتداری است که مشروط له بر سرنوشت عقد پیدا کرده و امکان فسخ یا اجازه انرا می‌یابد.<sup>۱۴</sup>

ب- آیا حق خیار قابل واگذاری به غیر است؟

اکنون زمان این است که این موضوع را مورد بررسی قرار دهیم که زمانی که حق خیار یک حق مالی است ارزش آن برای متعاقدين است یا یک واقعیت خارجی و مادی است؟ در هر عقدی بیش از ۲ طرف ذینفع وجود ندارد. یک طرف ایجاب و طرف دیگر قبول، اشخاص دیگر هر چند از نتیجه این عقد منتفع شوند نسبت به آن بگیا نه اند و خواست و اراده ی ایشان در عقد بی اثر است. بنابراین پاسخ چنین می‌شود که ارزش و اعتباری که برای حق فسخ معامله قائلیم در رابطه ی میان متعاقدين قابل تقویم می‌باشد. بر همین اساس که هیچ ضابطه ی نوعی برای ارزش گذاری و تقویم حق فسخ میان طرفین وجود ندارد و تنها منافع و خواسته های آنان مشخص کننده مقدار ما به ازاء اختصاص یافته در برابر حق فسخ خواهد بود. ممکن است ارزش حق فسخ نسبت به عقود مختلفه و خرد و کلان بودن ارزش معاملات متغیر باشد. ولی چیزی که

---

<sup>۱۴</sup> - حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان جلد ۵ - ناشر شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا چاپ ۴ سال ۱۳۸۳ - صفحه ۱۰۴

درش تردید نیست این است که از حق فسخ جز متعاقدين کسی دیگری نمی تواند بهره برد ف به همین دلیل است که گفته می شود که این حق به طور انتزاعی قابل واگذاری به بیگانه نیست .<sup>۱۵</sup>

هر چند حق خیار توسط متعاقدين برای اشخاص ثالث ایجاد می گردد ولی اعطای این حق به ثالث از سوی ایشان و برای انتفاع ثالث بلکه برای انتصابش به داوری بین آنهاست . هر چند ممکن است ثالث از حق خیار مستقیماً سو برد ولی در رابطه قرار دادی میان دو طرف عقد هیچ سمتی ندارد و اگر حق معامله به او اعطا شده صرفاً سمت داوری و حکمیت بین متعاقدين به ثالث تفویض شده است .

...



...

---

<sup>۱۵</sup> - حقوق مدني دکتر کاتوزاین جلد ۵ - ناشر شرکت سهامي انتشار با همکاري بهمن برنا چاپ ۴ سال ۱۳۸۳ - و حقوق مدني دکتر امامي جلد اول - کتابفروشي اسلامي سال ۱۳۶۲ - صفحه ۵۳۱.

مبحث چهارم :

یک نمونه رای دیوان عالی کشور در رابطه با مواد ۳۹۹ و ۴۰۰ و ۴۰۱ قانون مدنی

خواهان دعوی تقابل اظهار داشته که :

خوانده نسبت به شرط تعهد خود که در حین عقد بیع بین ما مقرر شده بود اقدام ننموده لذا

بیع مستنبت از مواد ۳۹۹-۴۰۰ و ۴۰۱ ق. م باطل و قابل فسخ است

تاریخ رسیدگی : ۱۳۷۳/۴/۱۶

شماره دادنامه : ۱۹۴ و ۱۹۵

مرجع رسیدگی : شعبه ۱۸ دیوانعالی کشور

خلاصه ی جریان پرونده

۱- در تاریخ ۶۹/۱۲/۱۲ آقای (ع) دادخواستی بطرفیت آقای (م) بخواسته ای الزام خوانده به

ثبت رسمی زمین پلاک ۱۶ فرعی از ۲۹ از ۱۱ و ۱۹ اصلی به مساحت دویست متر مربع مقوم بدو

میلیون و پانصد هزار ریال و هزینه دادرسی تسلیم داشته که رسیدگی به شعبه ی سوم دادگاه

حقوقی یک کرمانشاه ارجاع و بکلاس ه ی ۹۰۷/۶۹ ثبت شده و به شرح دادخواست توضیح داده

است که : خوانده طبق قولنامه ی مورخ ۶۶/۷/۳ قطعه زمینی بمساحت دویست متر مربع پلاک ۶۱

فرعی ۲۹ از ۱۱ و ۱۹ اصلی واقع در جنب ناسیونال فاز یک فرهنگیان به بیع قطعی در ستون خواسته

باینجانب فروخته وجه انرا نقدا پرداخته ام با هزینه ی سرسام اور دو فروش مایحتاج زندگی انرا

تبدیل ساختمان نموده و در ان ساکن هستم طی اظهار نامه ی شماره ی ۳۵/۹-۶۹/۸/۲۰ بخوانده

اخطار نموده ام برای ثبت رسمی حاضر شود ضمن رویت علی رغم وجدان و قانون حاضر نشده ناچار به تقدیم این دادخواست مبادرت احضار خواننده و رسیدگی و صدور حکم محکومیت خواننده را به ثبت رسمی مورد معامله با هزینه ی دادرسی مورد تقاضا است ، اصل اظهار نامه و فتوایی قولنامه ضمیمه است دادگاه مرجوع الیه ضمن تعیین وقت طرفین را برای رسیدگی دعوت نموده است خواهان الایحه ای داده که بشماره ۵۴۴-۷۰/۲/۱۱ ثبت شده و تقاضای الزام خواننده را به تنظیم سند خواستار شده است و آقای خواننده نیز لایحه ای داده که بشماره ۱۴۳۰-۷۰/۴/۶۰ ثبت شده و مدعی شده که طبق سند شماره ۱۳۴۴۴-۶۸/۹/۲۱ واگذاری زمین از طرف زمین ثمری بمدت پنج سال از هم انتقال ممنوع می باشد و بعلاوه طبق قولنامه مورخ ۶۶/۷/۳ و تعهد نامه ۶۶/۷/۳ خریدار تعهد نموده است اگر وامی دریافت نمودم اقساط انرا خریدار بپردازد که از پرداخت اقساط خود داری کرده است و من هفده قسط پرداخته ام لذا قرار داد قابل فسخ است .

۲- در تاریخ ۷۰/۴/۸ آقای (م) دادخواستی بطرفیت آقای (ع) بخواسته ی تقاضای ابطال مبیعه نامه مورخ ۶۶/۷/۳ و تعهد نامه مکمل مبیعه نامه مورخ ۶۶/۷/۳ بعنوان دعیو تقابل در پرونده کلاسه ۹۰۷/۶۹ شعبه سوم حقوقی یک کرمانشاه مقوم بدو میلیون و پانصد هزار ریال و هزینه ی دادرس تسلیم دشاته که رسیدگی به شعبه سوم دادگاه حقوقی کرمانشاه ارجاع و بکلاسه ی ۲۰۱/۷۰ ح ۳/ ثبت شده و بشرح دادخواست توضیح داده است که بموجب مبیعه نامه ۶۶/۷/۳ اینجانب شش دانگ یک باب ساختمان نیمه کاره را بخوانده فروختم و بموجب تعهد نامه مکمل مبیعه نامه قرار شد مشخصات بنام خودم برای تکمیل ساختمان از بانک رفاه کارگران وام بگیرم ولی اقساطش را خواننده پرداخت کند که در تعهد نامه ۶۶/۷/۳ خواننده صراحتا نسبت به پرداخت

اقساط متعهد شده است که اینجانب وام را دریافت و در اختیار خواننده گذاردم که خواننده از زمان دریافت وام نسبت به پرداخت حتی یک فقره قسط اقدام ننموده خودم مشخصات نسبت به پرداخت کلیه ی اقساط تا استهلاك کل وام اقدام کردم فلذا خواننده نسبت به شرط تعهد خود که در حین عقد بیع بین ما مقرر شده بود اقدام ننموده لذا بیع مستنبط از مواد ۳۹۹ و ۴۰۰ و ۴۰۱ قانون مدنی باطل و قابل فسخ است از سوئی زمین ساختمان مورد معامله بشرح سند شماره ۱۳۴۴۴-۶۸/۹/۲۱ از سوی اداره کل زمین شهری استان باختران باینجانب واگذار شده بموجب شرط مقرر و مذکور رد سند صادره اینجانب حق هیچ گونه معامله ای نسبت به زمین مذکور نداشته ام و ماده ۳۴۸ قانون مدنی هم این چنین معاملاتی را که خلاف قانون باشد باطل می داند و لذا از این نظر هم معامله قابل فسخ است علیهذا تقاضای صدور حکم با بطلان بیع نامه مذکور و تعهد نامه ضمیمه دارم این دادخواست را مستندا بماده ۲۸۴ و ۲۸۵ و ۲۸۸ از قانون آیین دادرسی مدنی بعنوان دعوی متقابل مطرح و تقدیم می نمایم با عنایت باینکه دعوی از نظر اطراف دعوی وحدت اصحاب دارد و موضوعا هم با هم مرتبط است تقاضای انضمام دو پرونده و رسیدگی توامشان را در یک شعبه از محاکم حقوقی یک دارم

در تاریخ ۷۰/۴/۸ جلسه دادگاه در مورد پرونده کلاسه ۹۰۷/۶۹ با حضور خواهان پرونده آقای (ع) تشکیل شده و با ملاحظه لایحه طرفین و استماع اظهارات خواهان و اسقاط حق حضور او برای استماع تصمیم دادگاه طبق صورتمجلس تنظیمی حدود یک ساعت پس از خروج خواهان از دادگاه دادخواست تقابل کلاسه ۲۰۱/۷۰ واصل شده است و دادگاه بعلت لزوم رسیدگی توام دو پرونده به لحاظ ارتباط کامل با یکدیگر مقرر داشته است که ضمن توام نمودن دو پرونده و تعیین

وقت طرفین را برای رسیدگی دعوت نماید و در اختاریه ی طرفین قید شود اصل قرار داد مورخ ۶۶/۷/۳ را برای ملاحظه دادگاه بیاورند آقای (م) لایحه ای داده که بشماره ۲۴۸۳ - ۷۰/۶/۱۹ ثبت دفتر شده و بشرح ان تقاضای صور حکم نموده است و در روز ۱۳۷۰/۸/۲۰ جلسه دادگاه با حضور آقای (ع) تشکیل شده و پس از استماع اظهارات او و ملاحظه لایحه و اصله چون خواهان اصلی اظهار داشته صور تجملس مورخ ۶۶/۷/۳ در اختیار آقای (م) است دادگاه ضمن تعیین وقت و دعوت طرفین مقرر داشته در اختاریه آقای (م) قید شود اصل قرار داد تکمیلی مورخ ۶۶/۷/۳ را برای ملاحظه دادگاه بیاورد و در روز ۷۱/۷/۲۸ جلسه دادگاه با حضور طرفین تشکیل شده و پس از استماع اظهارات آنان که آقای (ع) اظهار داشته پس از دریافت وام مبلغ دویست هزار تومان را آقای (م) برده و دفترچه را هم بمن داده است ساختمان را من خودم با مصالح با نرخ ازاد ساخته ام فقط ایشان بر خلاف قرار داد اقساط را پرداخته است و پس از ملاحظه قرار داد مورخ ۶۶/۷/۳ و تطبیق با فتوکی موجود در پرونده دادگاه برای اینکه معلوم شود سند مورد دعوی از قید رهن بانک ازاد شده یا خیر مقرر داشته است ضمن تعیین وقت و دعوت طرفین در اختاریه آقای (م) قید شود اصل سند خانه مورد دعوی را همراه بیاورد و در روز ۷۱/۷/۲۷ جلسه دادگاه را در غیاب طرفین تشکیل داده خواهان اصلی لایحه ای داده که بشماره ۳۸۱۱-۷۱/۷/۲۷ ثبت شده و توضیح داده است که بالغ بر پنجسال است زمین را خریداری و احداث بنا کرده و طبق چک شماره ۹۲۹-۴۲۲۱۵۲ بمبلغ پنج میلیون ریال از اینجانب آقای (م) گرفته تا سند بنام من تنظیم کند تقاضای صدور حکم به الزام نامبرده به تنظیم سند رسمی دارد و بعلت عدم ابلاغ اختاریه خواننده اصلی و خواهان تقابل دادگاه مقرر داشته است ضمن تعیین وقت و دعوت طرفین در اختاریه آقای (ع) قید

شود اصل اظهار نامه ۴۸۲۴-۶۹/۱۲/۵ قرار داد رسمی شماره ۱۳۴۴-۶۸/۹/۲۱-تنظیمی فی ما بین سازمان زمین شهری و (م) را تا جلسه اتی تسلیم دارد و در اختاریه آقای (م) قید شود اصل سند خانه مورد دعوی را به همراه بیاورد و در تاریخ ۷۱/۱۱/۱۵ جلسه دادگاه با حضور آقای (م) تشکیل شده و پس از استماع اظهارات مشارالیه و ملاحظه سند مالکیت و اخذ و ضمیمه نمودن فتوکی آن و با کسب عقیده آقای مشاور نظریه خود را که بامضای مشترک آقایان ریس دادگاه و مشاور دادگاه رسیده بشرح زیر صادر نموده است :

...

این قسمت از فایل حذف شده است...

**آنچه ملاحظه می کنید، تنها بخشی از فایل اصلی می باشد  
جهت دسترسی به متن کامل با پسوند ورد، فایل را خریداری نمایید.**

...

#### خلاصه جریان پرونده

در تاریخ ۶۹/۲/۲۵ آقای الف دادخواستی بطرفیت آقای س بخواسته صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی انتقال شش دانگ یک باب خانه بمساحت ۱۱۴ متر مربع پلاک ثبتی ۳/۴۰۰۱ بخش تهران و تحویل قسمت هائی از مرود معامله مقوم به مبلغ دویست و ده هزار تومان ۲/۱۰۰/۰۰۰ ریال بدادگاه های حقوقی یک تهران تقدیم پرونده به شعبه ۱۵ دادگاه حقوقی یک

تهران ارجاع و بشرح دادخواست توضیح داده است خوانده بموجب قولنامه مورخه ۱۳۶۸/۱۰/۱۲ شش‌دانگ یک باب خانه مذکور را باینجانب فروخته و قسمتی از ثمن معامله را دریافت داشته و حتی یک طبقه از مورد معامله را تحویل داده و مقرر گردیده در تاریخ ۶۹/۲/۱۲ جهت تنظیم سند رسمی و انتقالی بدفتر خانه مورد معامله نشده است تقاضای رسیدگی و صدور حکم با منظور نمودن هزینه دادرسی نموده است دادگاه مذکور با دعوت طرفین بجلسه دادرسی و استعلام وضعیت ثبتی مورد معامله از ناحیه غرب ثبت تهران و استماع مدافعات وکیل خواهان و خوانده در جلسه ۱۳۶۹/۴/۲۷ و وصول پاسخ از طرف ثبت اسناد شهری و تقدیم دادخواست دیگری از طرف آقای (س) بطرفیت آقای (الف) بخواسته فسخ و ابطال قولنامه عادی مورخه ۶۸/۱۰/۱۲ مقوم به مبلغ نهصد هزار تومان ۹/۰۰۰/۰۰۰ ریال و خسارات و هزینه دادرسی و ارجاع پرونده به شعبه ۱۳ دادگاه حقوقی یک تهران و دعوت طرفین جهت دادرسی و در جلسه ۶۹/۶/۶ که با حضور وکیل آقای الف و در غیاب آقای (س) تشکیل شده دادگاه شعبه ۱۳ حقوقی یک تهران با استماع مدافعات وکیل آقای الف و مطالبه پرونده شماره ۶۸/۶۹-۱۵ از شعبه ۱۵ دادگاه حقوقی یک تهران و اینکه اصحاب هر دو دعوی و منشاء هر دو دعوی یکی بوده و اتخاذ تصمیم در یکی موثر در دیگری بوده پرونده از جهت رسیدگی در یک شعبه بنظر معاون کل دادگاه های حقوقی یک رسیده و در نتیجه این پرونده نیز به شعبه پانزده دادگاه حقوقی یک تهران ارجاع شده است و شعبه پانزده دادگاه حقوقی یک تهران قرار رسیدگی توأم هر دو پرونده را صادر و طرفین را جهت رسیدگی دعوت و در جلسه مورخه ۶۹/۷/۱۴ و با استماع مدافعات مفصل و کلاء طرفین و ملاحظه لایحه ارسالی آقای ص وکیل آقای س بدادگاه و مدارک تسلیمی طرفین و کسب نظر مشاور دادگاه

دعوی مطروحه از طرف آقای س را مقرون بصحت تلقی و به فسه و ابطال قولنامه مورخه ۱۳۶۸/۱۰/۱۲ و بطلان دعوی آقای الف اظهار نظر کرده است نظریه دادگاه بطرین ابلاغ آقای ... وکیل آقای الف در دو صفحه به نظریه دادگاه اعتراض نموده و وکیل آقای س نیز تقاضای تایید نظریه دادگاه را کرده است دادگاه شعبه پانزده حقوقی یک با ملاحظه لایحه اعتراضی آقای وکیل آقای الف در نظریه صادره باقی بوده و پرونده را جهت رسیدگی با اعتراض وکیل خواهان اصلی بدیوانعالی کشور ارسال کرده به این شعبه ارجاع شده است اعتراض آقای وکیل خواهان اصلی در موقع مشاوره مطالعه و بررسی خواهد شد.

هیئت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید پس از قرائت گزارش آقای عضو ممیز و اوراق پرونده مشاوره نموده چنین و تصمیم اتخاذ می نماید تصمیم اعتراض آقای وکیل آقای الف خریدار وارد است زیرا مطابق مدلول سند عادی ۱۳۶۸/۱۰/۱۲ معامله بین نامبرده س فروشنده به قسمت واقع شده و قسمت از ثمن معامله بشرح متن و ظهر قولنامه از طرف خریدار به فروشنده پرداخت شده و تصریح در سند معامله به اینکه اگر فروشنده از انجام معامله منصرف شود بایستی علاوه بر رد مبلغ بیعانه معادل بیعانه یعنی پانصد هزار تومان به خریدار بپردازد و برای تحکیم معامله است و دلالت بر حق فسخ فروشنده ندارد و مخصوصا بعد از تصریح مزبور قید شده اسقاط خیارات خصوصاً اختیار عین از طرفین گردید و باید دادگاه حکم بر الزام فروشنده به انجام معامله به نفع خریدار با رعایت شرائط قولنامه و با رعایت مقررات دولتی و شهرداری صادر نمایند نتیجه نظریه دادگاه قابل تنفیذ نیست و مستنداً بماده ۱۵ قانون تشکیل دادگاه های حقوقی یک و دو پرونده جهت اقدام قانونی و صدور رای به شعبه ۱۵ دادگاه حقوقی یک تهران فرستاده می شود.

گفتار سوم:

حق فسخ قرار داد برای غیر متخلف در مدت قرار داد متصور است نه بعد از انقضای مدت

قرارداد و فرضاً انفساخ آن

تاریخ رسیدگی: ۷۲/۷/۱۷

شماره رای: ۲۱/۳۳۹

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۱ دیوانعالی کشور

خلاصه جریان پرونده

...

این قسمت از فایل حذف شده است...

**آنچه ملاحظه می کنید، تنها بخشی از فایل اصلی می باشد  
جهت دسترسی به متن کامل با پسوند ورد، فایل را خریداری نمایید.**

...

## فهرست منابع

- ۱- ترمینولوژی حقوق - دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی - بنیاد راستاد خرداد ۱۳۶۳ -  
ص ۱۰۲
- ۲- تلخیص خیارات - مسلم قلی پور گیلانی - نشر اخلاق - چاپ بهار ۱۳۸۲ - ص ۹۰
- ۳- حقوق اموال دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی - کتابخانه گنج دانش چاپ اول  
۱۳۶۸- ص ۱۸۰
- ۴- حقوق خانواده - سید مصطفی محقق داماد نشر علوم اسلامی چاپ اول ۱۳۶۵- ص ۱۵۰
- ۵- حقوق خانواده دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی - کتابخانه گنج دانش چاپ اول  
۱۳۶۸ ص ۲۰۰
- ۶- حقوق خانواده نکاح و انحلال ان جلد ۱ دکتر سید حسین صفایی واسد ا.. امامی نشر  
میزان چاپ هشتم بهار ۱۳۸۴ - ص ۱۶۸
- ۷- حقوق مدنی جلد ۱ و ۲ و ۴ - دکتر حسن امامی - کتابفروشی اسلامی - ۱۳۶۲ - ص  
۶۰
- ۸- حقوق مدنی دکتر ناصر کاتوزیان جلد (۵) قواعد عمومی قرار دادها - ناشر شرکت  
سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا چاپ چهارم - سال ۱۳۸۳- ص ۹۲
- ۹- حقوق مدنی عقود معین (۱) - دکتر ناصر کاتوزیان - دانشگاه تهران ۱۳۵۳ - ص ۸۷
- ۱۰- حقوق مدنی ۶ (عقود معین) جلد ۱ - دکتر پرونی نوین ، دکتر عباس خواجه پیری -  
گنج دانش - چاپ دوم ۱۳۸۲ - ص ۵۶

۱۱- حقوق مدنی ۶ و ۷ - حجت الاسلام والمسلمین دکتر حبیب ا... طاهری - اخلاق -

۱۳۸۲ - ص ۴۳

۱۲- خیار شرط - مقاله ی محمد اعتضاد بروجردی - مجله قانون وکلا سال اول شماره ی

۷ - ص ۳۲

۱۳- فلسفه ی عمومی حقوق بر پایه ی اصالت عمل به تئوری موازنه - دکتر محمد جعفر

جعفری لنگرودی - کتابخانه گنج دانش - سال ۱۳۷۹ - ص ۷۰

۱۴- قانون مدنی در آینه ی اراء دیوانعال یکشور - یدا... بازیگر - انتشارات فردوس ۱۳۷۹

- ص ۵۵