

7122

۵۰۰
۱

۱۷۴

۱۳۵

کتابخانه

www.KitaboSunnat.ir

بررسی فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان

مؤلفین:

دکتر فروزان علایی نوین

عضو هیئت علمی

دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج

امیر محمد علی خانی

دانش آموخته دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج

سرشناسه: علایی نوین، فروزان؛ علی‌خانی، امیرمحمد -
عنوان و نام پدیدآور: بررسی فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان / تألیف فروزان علایی نوین؛
امیرمحمد علی‌خانی.

مشخصات نشر: قم: آستان مهر، ۱۳۹۸.

مشخصات ظاهری: ۱۶۴ ص.
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۷۱۵-۹۶-۲

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

یادداشت: کتابنامه به صورت زیرنویس.

موضوع: معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران

موضوع: Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran

موضوع: ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها

موضوع: Construction contracts -- Iran

رده بندی کنگره: ۶۸۹KM/ع۷ب۴ ۱۳۹۸

رده بندی دیویی: ۵۵۰۴۳۶۳/۳۴۶

شماره کتابشناسی ملی: ۶۳۶۹۸۱۷۷

نام کتاب: بررسی فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان

مؤلفین: دکتر فروزان علایی نوین / امیر محمد علی خانی

نوبت چاپ: اول / ۹۸

چاپخانه: ولیعصر

ناشر: آستان مهر

تنظیم و صفحه آرایی: محمد تقی بحرانی / ۰۹۱۹۶۹۲۲۱۴۶

تیراژ: ۱۰۰۰

شابک: ISBN ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۸۷۱۵ - ۹۶ - ۲

قیمت: ۲۵۰۰۰ ریال

مرکز پخش:

قیمت: انتشارات لاهیجی: تلفن: ۰۹۱۲۱۵۳۰۸۳۳



تقدیم بہ:

آنانکہ اہل یافق اند نہ اہل بافق.

و بہ آنانکہ:

متواضعانہ معترفند حقیقتی را یافتہ اند نہ کل آن را.



فهرست مطالب

۱۱	مقدمه
----	-------

مفاهیم و اصطلاحات

۱۳	مفاهیم، قرارداد و قانون پیش فروش ساختمان
۱۳	تعریف قرارداد
۱۴	مفهوم عقد
۱۵	عقد در قانون مدنی
۱۶	عقد در فقه
۱۷	اقسام عقد در فقه و حقوق
۲۰	مفهوم پیش فروش
۲۰	مفهوم ساختمان
۲۱	مفهوم قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۴	مفهوم مالکیت
۲۹	مفهوم بیع
۳۱	شرایط عقد بیع
۳۱	اراده
۳۲	اهلیت تصرف

- مورد معامله در قرارداد پیش فروش ساختمان..... ۳۳
- جهت معامله در قرارداد پیش فروش ساختمان..... ۳۹
- قانون پیشفروش ساختمان..... ۴۰
- تاریخچه پیش فروش ساختمان..... ۴۴

ماهیت فقهی و حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان

- مفهوم بیع در فقه..... ۴۹
- کلی فی الذمه..... ۵۱
- کلی در معین..... ۶۰
- عین معین..... ۶۲
- تعهد به بیع..... ۷۱
- بیع مشروط..... ۷۵
- بیع معدوم به تبع موجود..... ۸۰
- عقد استصناع..... ۸۴
- بیع سلف یا سلم..... ۸۹
- بیع اثمار..... ۹۳
- عقد شرکت..... ۹۴

قراردادهای پیش فروش ساختمان، قراردادهای پیمانکاری و خصوصی

- قرارداد پیمانکاری..... ۹۹
- قراردادهای خصوصی (موضوع ماده ۱۰ ق.م.)..... ۱۰۲

آثار قرارداد پیش فروش ساختمان

- ضمانت اجراهای نقض مقررات ماهوی قانون پیش فروش ساختمان..... ۱۱۷
- شروط لازم برای صحت قرارداد پیش فروش ساختمان..... ۱۱۸
- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی..... ۱۱۸

۱۱۹	پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک.....
۱۱۹	اوصاف و امکانات واحد ساختمانی و مشخصات فنی و معماری.....
۱۲۰	بها یا عوض قراردادی.....
۱۲۱	پیش پرداخت و اقساط بهای مورد معامله.....
۱۲۲	زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی.....
۱۲۳	مقررات ناظر به مسئولیت قهری و تعدیل قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان.....
۱۲۵	مسئولیت قراردادی در قانون پیش فروش ساختمان.....
۱۲۵	خسارت تاخیر انجام تعهد (جریمه تأخیر) در قرارداد پیش فروش.....
۱۳۲	خسارت ناشی از تخلف پیش فروشنده.....
۱۳۲	آثار قرارداد در قانون پیش فروش ساختمان.....
۱۳۳	امکان فسخ قرارداد به دلیل تخلف وصف یا شرط.....
۱۳۴	زیادتی مساحت بنا از مساحت قیده شده در قرارداد پیش فروش.....
۱۳۵	نقصان مساحت بنا از مساحت قید شده در قرارداد پیش فروش.....
۱۳۵	اعمال حق حبس.....
۱۳۷	امکان فسخ قرارداد توسط پیش فروشنده.....
۱۴۰	ضمانت اجراهای کیفری قانون پیش فروش ساختمان.....
۱۴۰	درج و انتشار آگهی پیشفروش بدون اخذ مجوز و تنظیم سند رسمی.....
۱۴۳	تنظیم قرارداد پیش فروش توسط مشاورین املاک.....
۱۴۴	قابل گذشت بودن یا نبودن جرایم موضوع این قانون.....
۱۴۵	ایرادات قانون پیش فروش ساختمان.....
۱۴۷	تحلیل و جمع بندی.....
۱۵۱	نتیجه گیری.....
۱۵۵	منابع و مأخذ.....

مقدمه

هم اکنون به دلیل افزایش جمعیت ، مهاجرت و گرایش به شهر نشینی و کمبود فضاهای شهری و استفاده بهینه از فضاهای موجود پدیده‌ای به نام آپارتمان نشینی مرسوم گردیده و به تبع آن و خارج شدن سازه‌ها از حالت سنتی و تبدیل به صنعت و حرفه و نیاز به سرمایه بیشتر و متعاقبا نداشتن سرمایه لازم برای افراد به جهت خرید نقدی مسکن به تدریج باعث بوجود آمدن موضوعی به عنوان پیش فروش ساختمان (آپارتمان) گردیده، از آنجایی که این قرارداد برای طرفین به عنوان پیش خریداران یا پیش فروشندگان در برخی موارد اختلافاتی از قبیل: تحویل مورد معامله ، چگونگی پرداخت ثمن معامله و همچنین مدت تحویل مورد معامله به میزان تعهدات و... بوجود می آورد در این مجال درخصوص برخی از آنها بحث خواهیم نمود تا شاید بتوانیم راه حلی پیدا نمائیم تا از بروز مشکلات فوق الذکر و مبتلا به جامعه تا حدودی کاسته گردد.

از آنجائیکه درخصوص مساله پیش فروش ساختمان در فقه اسلامی و امامیه به صورت مستقل و جداگانه بحث نشده و فقط در برخی از کتب فقهی به عقود مشابهی اشاراتی شده چنان که فقها «بیع معدوم» را جایز نمی دانند اما فرضی را استثناء می کند و آن « بیع معدوم به تبع موجود » می باشد حقوقدانان نیز با وجود اینکه در موارد قرارداد پیش فروش ساختمان بحث نموده اند اما صفحات کمی از نوشته های آنان به این موضوع اختصاص داده شده است از اولین قانون

در این خصوص می توان به لایحه ای به منظور حمایت از پیش خریداران وانبوه سازان مسکن توسط شورای انقلاب به صورت ماده واحد ه ای در سال ۱۳۵۸ اشاره کرد و این در صورتی است که در قانون تملیک ساختمان مصوب ۱۳۴۳ نیز بحثی از پیش فروش ساختمان نیامده و این شاید به دلیل مبتلا نشدن جامعه به این مساله در آن زمان باشد . در سال های اخیر، پیش نویس قانون «پیش فروش ساختمان» تهیه و در تاریخ ۱۳۸۵/۰۹/۰۹ اعمال پاره ای تغییرات، به صورت لایحه تقدیم مجلس گردید این لایحه سرانجام در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۰۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و شکلی قانونی به خود گرفت این قانون مشتمل بر ۲۸ ماده بوده و در سه فصل نظام یافته است و قرارداد پیش فروش ساختمان اینگونه تعریف شده که « پیش فروش ساختمان قراردادی است که به موجب آن پیش فروشنده (سازنده) تعهد ساختمانی را مطابق نقشه ساختمانی و اوصاف قرارداد ، ساخته و پس از تکمیل آن در موعد مقرر، درازای مبلغ قرارداد به پیش خریدار تحویل نماید »

لذا می توان گفت در میان فقها و حقوقدانان در ماهیت فقهی و حقوقی پیش فروش ساختمان ، اختلافی است برخی ماهیت آن را بر مبنای ماه ۱۰ ق.م قرارداد خصوصی تبیین می کنند و آثار یک توافق خصوصی را بر این نوع قراردادها بار می کنند ولی برخی دیگر این نوع قراردادها را بیع می دانند و معتقدند که چون مبیع یعنی ساختمان، در هنگام انعقاد قرارداد وجود خارجی ندارد و بعد از مدتی بوجود خواهد آمد بنابراین آثار عقد بیع نیز از زمان ایجاد ساختمان تحقق می یابد در پیش فروش ساختمان ، بیع معلق است و اثر عقد بیع که انتقال مالکیت است پس از تحقق معلق علیه (ساخته شدن ساختمان) بوجود می آید بر همین اساس وجهت بررسی اختلافات موجود ما بر آن شدیم که در این فرصت، به قرارداد پیش فروش ساختمان و قراردادهای مشابه در فقه و حقوق پرداخته و در نهایت قراردادهای خصوصی رانیز تبیین نمائیم.