

قواعد عمومی قراردادها

مبانی بر روی قضایی

مؤلفین:

دکتر ناصر شهبانی

(استاد دانشگاه)

علی مکرم

(وکیل پایه یک دادگستری)

سرشناسه	:	مکرم، علی
عنوان و نام پدیدآور	:	قواعد عمومی قراردادها (مبتنی بر رویه قضایی)/ مؤلفین علی مکرم، ناصر شهلائی.
مشخصات نشر	:	تهران: اشکان، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	:	۳۵۲ ص: جدول.
شابک	:	۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۲۲-۳
وضعیت فهرست نویسی	:	فیبا
یادداشت	:	کتابنامه.
موضوع	:	قراردادها -- ایران
موضوع	:	Contracts -- Iran
شماره افزوده	:	شهلائی، ناصر، ۱۳۴۱ -
رده بندی کنگره	:	KMH۸۵۸
رده بندی دیویی	:	۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناس ملی	:	۶۱۱۵۱۴۱



قواعد عمومی قراردادها (مبتنی بر رویه قضایی)

شر: نشر اشکان

مؤلفین علی مکرم - ناصر شهلائی

ویراستار: طیفه خردمند

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۹

تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

قیمت بدون CD: ۱۰۰,۰۰۰ تومان

قیمت همراه با CD: ۱۰۰,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۱۶۰-۲۲-۳

مرکز پخش: ۶۶۹۱۶۳۹۸ - ۰۲۱-۳۲۳۹۱۸۵

آدرس: تهران، بالاتر از میدان فردوسی، نبش قرنی و سپهر

مجتمع قضایی شهید بهشتی، طبقه همکف، کتابفروشی

طبق مواد ۱۹ و ۲۳ قانون حمایت از مؤلفان و مصنفان، هرگونه کپی برداری، تکثیر کلی یا جزئی از مطالب کتاب، بدون اجازه‌ی ناشر یا مؤلف، جرم بوده و پیگرد قانونی را به همراه دارد.



فهرست مطالب

فهرست نکات	۱۵
مقدمه	۲۷
۱- عنوان قرارداد	۲۹
۱-۱- عقد - معین	۳۱
۲-۱- عقود غیر معین	۳۳
۳-۱- عقد مرکب	۳۴
۴-۱- اشتباه در نوع معامله	۴۸
۲- مقدمه قرارداد	۴۹
۱-۲- تعاریف:	۵۰
۳- طرفین قرارداد	۵۳
۱-۳- اشخاص حقیقی	۵۳
۱-۱-۳- احراز هویت	۵۳
۱-۱-۱-۳- مدارک احراز هویت ایرانیان	۵۶
۲-۱-۱-۳- مدارک احراز هویت اتباع خارجی	۵۸
۳-۱-۱-۳- مدارک احراز هویت وکیل	۶۰
۴-۱-۱-۳- مدارک احراز هویت نمایندگان قانونی دستگاه‌های دولتی و عمومی	۶۱
۲-۱-۳- احراز اهلیت	۶۴
۱-۲-۱-۳- رشد	۶۴
۲-۲-۱-۳- حجر	۶۵
۲-۳- اشخاص حقوقی	۶۸

- ۷۱ ۳-۲-۱-اساسنامه
- ۷۱ ۳-۲-۱-۱-نام شخص حقوقی
- ۷۲ ۳-۲-۲-موضوع فعالیت شخص حقوقی
- ۷۳ ۳-۲-۳-مدت فعالیت شخص حقوقی
- ۷۳ ۳-۲-۴-مرکز اصلی شخص حقوقی
- ۷۴ ۳-۲-۵-تعداد مدیران و طرز انتخاب و مدت مأموریت آنها
- ۷۴ ۳-۲-۶-وظایف و اختیارات مدیران
- ۷۷ ۳-۲-۲-تغییرات شرکت
- ۷۸ ۳-۲-۱-صلاح اساسنامه
- ۷۹ ۳-۲-۳-اعراض مالی و صلاحیت تخصصی
- ۸۳ ۳-۲-۴-سازمان و نهادهای دولتی
- ۸۵ ۳-۲-۵-اشتباه در شخص عرف قرارداد
- ۸۷ ۴-موضوع قرارداد
- ۸۷ ۴-۱-کمیت و کیفیت کالا
- ۹۰ ۴-۲-مشخصات فنی (عمومی - خصوصی)
- ۹۱ ۴-۳-اسناد و مدارک قرارداد
- ۹۲ ۴-۴-تغییر مقادیر کار
- ۹۵ ۵-مبلغ قرارداد
- ۹۵ ۵-۱-مبلغ قطعی (یا ثابت یا معین)
- ۹۶ ۵-۲-مبلغ متغیر (یا برآورد اولیه)
- ۹۸ ۵-۳-مناقصه و مزایده
- ۹۹ ۵-۴-مبلغ خالص و ناخالص
- ۱۰۱ ۶-نحوه پرداخت
- ۱۰۳ ۶-۱-خسارت تأخیر در پرداخت

۷- مدت قرارداد.....	۱۰۷
۷-۱- تاریخ انعقاد قرارداد.....	۱۰۷
۷-۲- تاریخ شروع و طول مدت قرارداد.....	۱۰۸
۸- شروط قرارداد.....	۱۱۱
۸-۱- شرط صحیح.....	۱۱۲
۸-۱-۱- شرط صفت.....	۱۱۴
۸-۱-۲- شرط نتیجه.....	۱۱۵
۸-۱-۱-۱- شرط فعل.....	۱۱۷
۸-۲- شرط باطل.....	۱۲۰
۸-۲-۱- شرطی که انجام آن غیر مقدور باشد.....	۱۲۰
۸-۲-۲- شرطی که در آن نفع و فایده نباشد.....	۱۲۱
۸-۲-۳- شرطی که انشروع باشد.....	۱۲۱
۸-۳- شروط باطل و مبطل عقد.....	۱۲۳
۸-۳-۱- شرط خلاف مقتضای حد.....	۱۲۴
۸-۳-۲- شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود.....	۱۲۵
۹- الزامات بدون قرارداد.....	۱۲۷
۹-۱- دارا شدن غیر عادلانه.....	۱۲۸
۹-۲- ضمان قهری.....	۱۳۰
۹-۲-۱- غصب.....	۱۳۱
۹-۲-۲- اتلاف.....	۱۳۲
۹-۲-۳- تسبیب.....	۱۳۳
۹-۲-۴- استیفاء.....	۱۳۴
۱۰- بیمه.....	۱۳۷
۱۰-۱- بیمه‌های اجتماعی.....	۱۳۷

- ۱۰-۱-۱- بیمه کارگران ساختمانی ۱۴۰
- ۱۰-۱-۲- بیمه بیکاری ۱۴۱
- ۱۰-۱-۳- بیمه نقل و انتقال کارگاه‌ها ۱۴۱
- ۱۰-۲- بیمه‌های بازرگانی ۱۴۲
- ۱۰-۲-۱- بیمه اجباری شخص ثالث ۱۴۵
- ۱۰-۲-۲- بیمه انفجار، آتش سوزی و مسمومیت مشترکان گاز و برق واحدهای مسکونی و تجاری ۱۴۵
- ۱۰-۳- بیمه خسارت ناشی از قطع برق و گاز ۱۴۵
- ۱۰-۴- بیمه حفظ و نگهداری کالا در انبارهای گمرکی ۱۴۵
- ۱۰-۵- بیمه عبور داخلی (ترانزیت) کالا ۱۴۶
- ۱۰-۶- بیمه مسئولیت انی (حرفه‌ای) ۱۴۶
- ۱۰-۷- بیمه پیش فروش ساختمان ۱۴۶
- ۱۰-۸- بیمه کشتی‌ها و نفتکش‌ها و شناورها ۱۴۶
- ۱۰-۹- بیمه آتش سوزی ۱۴۷
- ۱۰-۳- مواردی که قابل بیمه کردن نیست ۱۴۷
- ۱۱- مالیات ۱۴۹
- ۱۱-۱- قانون مالیات‌های مستقیم ۱۴۹
- ۱۱-۲- قانون مالیات بر ارزش افزوده ۱۵۲
- ۱۱-۳- رویه قضایی در وصول مالیات ۱۵۳
- ۱۲- تعهدات طرفین قرارداد ۱۵۵
- ۱۲-۱- برنامه زمانبندی اجرای کار ۱۵۵
- ۱۲-۲- تعیین نمایندگان طرفین ۱۵۷
- ۱۲-۳- نظارت بر اجرای کار ۱۵۸
- ۱۲-۴- گواهی بازرسی ۱۵۹
- ۱۲-۵- آموزش ۱۶۰

۱۶۱	۱۲-۶- رعایت مقررات حفاظتی و ایمنی و بهداشتی.....
۱۶۴	۱۲-۷- منع انتقال به غیر.....
۱۶۶	۱۲-۸- رازداری و محرمانگی اطلاعات طرفین.....
۱۶۷	۱۲-۹- ضمانت و مدت آن.....
۱۶۸	۱۲-۱۰- خدمات پس از فروش.....
۱۶۹	۱۳- قوانین آمره.....
۱۷۰	۱۳-۱- قانون کار.....
۱۷۲	۱۳-۲- قانون تأمین اجتماعی.....
۱۷۴	۱۳-۳- قانون منع مداخله.....
۱۷۶	۱۳-۳-۱- در قانون منع مداخله، منظور از دولت چه دستگاه‌هایی هستند؟.....
۱۷۷	۱۳-۳-۲- در ملاقات دولتی چه اشخاصی ممنوع از انجام معامله می‌باشند؟.....
۱۸۱	۱۳-۳-۳- ضمانت اجرای عدم رعایت قانون منع مداخله.....
۱۸۲	۱۳-۴- قانون روابط موجر و مستأجر.....
۱۸۳	۱۳-۵- معامله شرکت با اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت.....
۱۸۵	۱۴- خسارات ناشی از قرارداد.....
۱۸۵	۱۴-۱- شرایط مطالبه خسارت.....
۱۸۹	۱۴-۲- معافیت از پرداخت خسارت.....
۱۹۰	۱۴-۳- شرط عدم پرداخت خسارت یا شرط عدم مسئولیت.....
۱۹۱	۱۴-۴- شرط تحدید مسئولیت.....
۱۹۳	۱۵- تضامین.....
۱۹۵	۱۵-۱- تضامین قراردادی.....
۱۹۶	۱۵-۱-۱- تضمین پیش‌پرداخت.....
۱۹۹	۱۵-۱-۲- تضمین حسن انجام کار.....
۲۰۰	۱۵-۱-۳- تضمین انجام تعهدات.....
۲۰۰	۱۵-۲- ضمانت‌نامه بانکی.....

- ۱۵-۳- ضمانت‌های ملکی و اسنادی ۲۰۲
- ۱۵-۴- ضمانت‌های شخص ثالث ۲۰۴
- ۱۶- حل اختلاف ۲۰۷
- ۱۶-۱- حل اختلاف از طریق مرجع قضایی ۲۰۷
- ۱۶-۲- حل اختلاف از طریق داوری ۲۰۸
- ۱۶-۲-۱- مواردی که ارجاع به داوری الزامی است ۲۱۰
- ۱۶-۲-۲- مشکلات ارجاع به داوری ۲۱۳
- ۱۶-۲-۳- داوری اختلافات دستگاه‌های دولتی ۲۱۸
- ۱۷- آدرس طرفین ۲۲۱
- ۱۷-۱- اقامتگاه اشخاص حقیقی ۲۲۲
- ۱۷-۲- اقامتگاه اشخاص حقوقی ۲۲۳
- ۱۷-۳- اقامتگاه قراردادی ۲۲۳
- ۱۷-۴- اقامتگاه مفروض برای برخی اشخاص حقیقی ۲۲۴
- ۱۷-۵- نوشتن آدرس در قرارداد ۲۲۵
- ۱۸- زمان و مکان انعقاد قرارداد ۲۲۷
- ۱۸-۱- آثار مترتب بر زمان انعقاد قرارداد ۲۲۷
- ۱۸-۲- آثار مترتب بر مکان انعقاد قرارداد ۲۲۹
- ۱۸-۳- زمان و مکان انعقاد قراردادهای غیرحضوری ۲۳۰
- ۱۸-۴- زمان تنفیذ قرارداد ۲۳۲
۱۹. امضای قرارداد ۲۳۳
- ۱۹-۱- احراز هویت امضاکننده ۲۳۴
- ۱۹-۲- قرارداد با مهر و اثر انگشت ۲۳۶
- ۱۹-۳- شاهد امضای قرارداد ۲۴۰
- ۱۹-۴- امضای شاهد در قرارداد اجاره ۲۴۱

مقدمه

قرارداد، سند مکتوبی است که بیانگر اراده طرفین قرارداد در خصوص نوع رابطه آنها با یکدیگر برای اجرای موضوع قرارداد می‌باشد. قرارداد، وظایف و مسؤولیت‌های طرفین قرارداد را تبیین می‌کند. قرارداد، مهلت زمان ایفاء تعهدات طرفین قرارداد را مشخص می‌کند. قرارداد، نحوه جبران خسارات و جرایم طرفین قرارداد را نشان می‌دهد. قرارداد، تعهدات هر یک از طرفین قرارداد را برای پرداخت بیمه و مالیات روشن می‌سازد. قرارداد، عموماً مهم‌ترین دلیل اثبات دعوای ناشی از قرارداد می‌باشد. قرارداد، فصل الخطاب ادعاهای طرفین است و حتی در صورت انحصار موضوع قرارداد، طرفین برای تطبیق کار انجام شده با کار توافق شده و مطالبه خسارت تاسی یا به التزام، به متن قرارداد مراجعه می‌کنند. از این رو، باید نهایت دقت را در تنظیم قرارداد اعمال نمود تا بتوان منافع خود را در قرارداد تأمین کرد.

تنظیم قرارداد، اقدامی کارساز است که نیازمند همراهی دو تخصص می‌باشد. اول، تخصص موضوعی، که با توجه به موضوع هر قرارداد، متفاوت است. به عنوان مثال، تخصص‌های مورد نیاز برای انعقاد قراردادهای اکتشاف نفت و تولید نرم‌افزار و مدیریت پیمان در عملیات ساختمانی یکسان نیستند. با توجه به تنوع تخصص‌ها و نیازها، فراگیری همه این نوع تخصص‌ها امکان‌پذیر نیست و موضوع کتاب حاضر نیز این تخصص نمی‌باشد. دوم، تخصص حقوقی، که مورد نیاز همه نوع قرارداد است، و کارشناسان حقوقی با دقت در محتوای قرارداد و بهره‌گیری از همکاری متخصصان حقوق قرارداد، حقوق طرفین قرارداد یا موکلان را تأمین خواهند کرد.

در نظر داشته باشیم که اختلاف نظر و برداشت‌های متفاوت از نحوه اجرای قانون، طبیعی است و رسیدن به وحدت رویه در هر موضوع عموماً زمان‌بر است و گاه فاصله زمانی از صدور یک رأی تا زمان صدور رأی وحدت رویه در خصوص آن رأی، سال‌ها به طول می‌انجامد. از این رو حقوقدانانی که مبادرت به تنظیم قرارداد می‌کنند، لازم است که با رویه جاری در مراجع قضایی آشنا باشند و با علم به نوع برخورد دادگاه‌ها با موضوعات مرتبط، متن قرارداد را تنظیم کنند. به خاطر بسپاریم که حقوق زنده را در آرای دادگاه‌ها باید

جستجو کرد. در بیشتر مواقع، آرای دادگاه‌ها، بویژه دادگاه‌های تجدیدنظر، نشان‌دهنده نظر غالب، در موضوع مورد بررسی است. کتاب حاضر، به بیان نکات کاربردی در تنظیم قراردادها، بارویکرد آرای دادگاه‌ها، تهیه شده است.

در این کتاب سعی شده است تا کلیه زوایای قرارداد، در ۲۹ بخش به شرح زیر مورد بررسی قرار گیرند: عنوان قرارداد، مقدمه قرارداد، طرفین قرارداد، موضوع قرارداد، مبلغ قرارداد، نحوه پرداخت، مدت قرارداد، شروط قرارداد، الزامات بدون قرارداد، بیمه، مالیات، تعهدات طرفین قرارداد، قوانین آمره، خسارات ناشی از قرارداد، تضامین، حل اختلاف، آدرس طرفین، زمان و مکان انعقاد قرارداد، امضای قرارداد، قوه قهریه، خاتمه قرارداد، تعلیق قرارداد، ضمیمه قرارداد، نسخ قرارداد، تمذید قرارداد، انتقال قرارداد، تعدیل قرارداد، تغییر در شرایط قرارداد و قراردادهای خارجی.

در هر بخش، علاوه بر اصول و قواعد، به تنظیم قرارداد بیان می‌شود؛ سپس، قوانین مرتبط با موضوع بیان می‌شوند و در ادامه، آرای صادره مرتبط با موضوع ارائه می‌گردند. در فواصل مطالب، نکات کاربردی در تنظیم هر بخش از قرارداد تشریح می‌گردد. با عنایت به گستره وسیع مباحث نظری و اختلاف نظرهای موجود در آنها، در این کتاب تنها به بیان موضوعاتی پرداخته شده که اثر کاربردی در اجرای قرارداد داشته باشد.

خداوند سبحان را شاکریم که توفیق تألیف این کتاب را عنایت فرمود. لازم است که از همه قضات گرانقدری که تجارب آنها منجر به صدور آرای مراجع مورد استناد در این کتاب شد و عزیزانی که ما را در تدوین این کتاب، تشویق و حمایت، تشکر و قدردانی نماییم. در نهایت، از کلیه استادان ارجمند، قضات محترم، وکلای گرانقدر و فوق‌دانشجویان گرامی که این کتاب را مطالعه می‌نمایند خواستاریم که با انتقادات و پیشنهادهای خود، زمینه اصلاح و پربارتر شدن این اثر را فراهم سازند.

چون مباحث این کتاب عمداً مبتنی بر رویه قضائی است لذا برای دسترسی به متون کامل آراء دادگاه‌ها، علاقمندان می‌توانند به لوح فشرده (بانک اطلاعات آراء دادگاه‌ها و نظریات مشورتی) مراجعه فرمائید

دکتر ناصر شهلائی

علی مکرّم

استاد دانشگاه فرماندهی و ستاد ارتش جمهوری اسلامی ایران

(وکیل پایه یک دادگستری)