

Jurisprudence and Private Law Quarterly, Year 1, No:1, Spring 2024

A Comparison of Mortgage Contract and Transaction with Right of Restitution through an Approach based on Existing Precedent

Gholamali Sedghi¹

Seyed Mohammad Mousavi Bojnourdi²

Abstract: Transaction with right of restitution refers to any supplementary and commutative contract in which the assignor reserves the right for himself to reject consideration and restitute transferred property. In view of the law on registration of deeds and real estates, transaction with right of restitution is a combined contract of rendable property and mortgage. There are, however, differences between transaction with right of restitution and mortgage including this that the contract interests belongs to the transferee in the transaction with the right of restitution while corpus interests of the mortgaged property belong to the mortgagee. By virtue of Article 324 of the law on registration of deeds and real estates and the existing precedent, all the benefits belong to the purchaser and given religious rules and regulations, this stipulation is the same as the debt interest. However, if we ignore the right of the purchaser to collect interests, given the degree of inflation and devaluation of money, we have equally ignored commutative justice in his case. Therefore, belongingness of the interests to him seems to be possible via bartering and realization of relative balance.

Keywords: transaction with right of restitution, mortgage, revocable sale, debt, corpus and interest ownership.

2. Ph.D. Graduate in Jurisprudence and Private Law, Shahid Motahari University, Tehran, Iran. (Corresponding Author) (sedghi9992@gmail.com)

1. Professor, Department of Jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law and Imam Khomeini's Thoughts, Imam Khomeini and Islamic Revolution Research Institute, Tehran, Iran. (moosavi@ri-khomeini.ac.ir)

فصلنامه فقه و حقوق خصوصی
سال اول، شماره ۴، زمستان ۱۴۰۳
(ص ۵۳-۷۱)

مقایسه عقد رهن با معامله با حق استرداد با رویکرد رویه قضایی

غلامعلی صدقی^۱

سید محمد موسوی بجنوردی^۲

چکیده: معامله با حق استرداد، هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده است ملک تملیک شده را استرداد کند. از منظر قانون ثبت، معاملات با حق استرداد ترکیبی از عقد قرض و رهن است. با وجود این، بین معاملات با حق استرداد با رهن تفاوت‌هایی وجود دارد، از جمله اینکه منافع مورد معامله با حق استرداد به انتقال گیرنده اختصاص دارد، اما منافع عین مرهونه به راهن اختصاص می‌یابد. با عنایت به م. ۳۴ ق.ث. و رویه قضایی منافع اختصاص به خریدار دارد، و این اثر با توجه به مقررات شرعی همان سود بدهی است. با وجود این، اگر منافع را متعلق به خریدار ندانیم، با توجه به تورم و کسر ارزش پول، عدالت معاوضی در مورد وی نادیده گرفته می‌شود. از این رو، تعلق منافع به وی در قالب تهاتر و تحقق تعادل نسبی موجه می‌نماید.

کلیدواژه‌ها: معامله با حق استرداد، رهن، بیع شرط، قرض، مالکیت عین و منافع.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۱. دانش‌آموخته دکتری فقه و حقوق خصوصی، دانشگاه شهید مطهری، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

(Sedghi9992@gmail.com)

۲. استاد گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی و اندیشه‌های امام خمینی، پژوهشگاه امام خمینی و انقلاب اسلامی، تهران،

ایران. (moosavi@ri-khomeini.ac.ir)

۱- ماهیت و اوصاف عقد رهن

برای مقایسه عقد رهن با معامله با حق استرداد بایسته است نخست ماهیت عقد رهن و معامله با حق استرداد روشن گردد.

۱-۱- ماهیت عقد رهن

«رهن» مصدر است و در لغت به معنی ثبوت و دوام آمده و به بازداشتن نیز گفته می‌شود. «رهن» گاه به معنی حبس نیز به کار می‌رود، چنانکه در آیه ۳۸ سوره مبارکه مدثر: «کل نفس بما کسبت رهینه» به این معناست. رهن را در اصطلاح فقه اینگونه تعریف کرده‌اند: «هو وثیقه علی الدین»، «وثیقه لدین المرتهن»، «عقد شرع للأستيثاق علی الدین» (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ج: ۴، ۷؛ امام خمینی، ۱۳۷۷، ج: ۴، ۴) یعنی رهن، عقدی است که به موجب آن، مال مدیون وثیقه طلب قرار می‌گیرد. بدین ترتیب، معنای اصطلاح حقوقی از معنای لغوی فاصله چندانی ندارد؛ زیرا در عقد رهن، عین مرهونه از نقل و انتقال بازداشته می‌شود و مالک نمی‌تواند تصرفات مالکانه خود را به صورت کامل نسبت به آن انجام دهد. ماده ۷۷۱ ق.م. ایران در تعریف رهن اعلام داشته است: «رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد. رهن‌دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می‌گویند».

ضمناً به مال مورد وثیقه، «رهن»، «مورد رهن»، «مال مرهون» و یا «عین مرهونه» نیز گفته می‌شود (امامی، ۱۳۷۴، ج: ۲، ۴۱۲).

۱-۲- اوصاف عقد رهن

با ملاحظه متن قانون و نظر فقهای امامیه می‌توان اوصاف عقد رهن را بدین گونه خلاصه کرد:

۱-۲-۱- تبعی بودن عقد رهن

عقد رهن، عقد تبعی است (امام خمینی، ۱۳۷۷، ج: ۲، ۹)، بدین معنی که پیش از آنکه مالی مورد رهن قرار گیرد می‌بایست دینی موجود باشد تا برای تضمین آن مال، رهن داد (مستنبط از مواد ۷۷۱ و ۷۷۵ قانون مدنی).

در حقوق مصر نیز رهن عادی، حق تبعی شناخته شده است، لیکن مطابق ماده ۱۰۴۰ قانون مدنی مصر می‌توان برای دین مشروط و مؤجل و یا احتمالی رهن داد که در صورت معین بودن

دین، عقد رهن صحیح است. در حقوق ایران وثیقه دادن برای دین آینده، برابر موازین حقوق مدنی، امکان ندارد و وجود سبب دین، همانند آنچه در ماده ۶۹۱ ق.م در مبحث ضمان بیان شده، از شرایط صحت عقد رهن است (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج: ۴، ۴۹۷) رهن دینی که سبب آن ایجاد شده، از قبیل قرض گرفتن و سلف دادن مال یا خریدن یا اجاره کردن عین، صحیح است؛ از این رو، رهن دینی است که سبب آن وجود ندارد.

اشکالی که ممکن است مطرح شود این است که با توجه به رویه عملی بانک‌ها زمانی وثیقه اخذ می‌شود که مشتری هنوز از بانک تسهیلاتی نگرفته است. به عبارت دیگر، هنوز دینی محقق نشده است تا به تبع آن عقد رهن معنا پیدا کند. مضافاً اینکه قبضی در کار نیست تا عقد رهن کامل شود. بنابراین ممکن است این عمل توسعه در مفهوم عقد کفالت و یا عقد جدید دیگری تلقی شود نه عقد رهن. در پاسخ اشکال گفته شده است که این رویه عملی، مانع تلقی از عقد موجود به عنوان عقد رهن مصطلح نمی‌شود، زیرا اولاً، این امر ممکن است در مراودات عادی اشخاص هم عملی شود، یعنی ابتدا فردی سند یا وثیقه از مدیون آینده بگیرد و سپس وجه را به وی بدهد و این اختصاص به بانک‌ها ندارد.

ثانیاً، این تقدم و تأخر عرفاً قابل تسامح است و در عرف اینگونه امور را قابل قبول می‌دانند؛ مثلاً در عقد نکاح قبل از اینکه زوجین نکاح‌نامه را امضا نمایند و حتی صیغه عقد نکاح خوانده شود، عاقد از شهود امضا می‌گیرد!

ثالثاً، اقرار طرفین به وقوع عقد به صورت رسمی برای اثبات عقد رهن مصطلح کفایت می‌کند و از طرفی قبض هر چیزی عرفاً به طریق خاص آن مال تحقق می‌یابد و تنظیم سند رسمی که اعتبار آن از قبض بیش تر است قبض عرفی عین مرهونه تلقی می‌شود (عمید زنجانی، ۱۳۸۲، ۲۲۹).

۲-۱-۲- عقد رهن و سلطنت بر عین به نفع داین

عقد رهن، موجب سلطنت بر عین، به نفع داین از طرف مالک می‌باشد (آل کاشف الغطاء، ۱۳۵۹، ج: ۲، ۳۳۲) در ماده ۷۷۲ ق.م مقرر شده است: «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا به تصرف کسی که بین طرفین معین می‌گردد داده شود، ولی استمرار قبض شرط صحت معامله نیست»؛ در حقوق مصر نیز عقد رهن حق عینی است و از تمام ضمانات حق عینی برخوردار است (سنهوری، ۱۸۹۵، ج: ۱۰، ۲۷۱؛ سعد، ۲۰۱۰، ۴۱) بنابراین برای تحقق رهن، ایجاب و قبول کافی نیست؛ بلکه محتاج به قبض عین مرهونه به وسیله مرتهن می‌باشد و این قبض توسط راهن، به مرتهن به عمل می‌آید و در صورتی

که مرتهن بدون اذن رهن عین مرهونه را تصرف و قبض کند عقد رهن منعقد نمی‌شود و رهن می‌تواند استرداد آن را بخواهد و به نوعی می‌توان آثار کیفری تصرف عدوانی را بر این عمل بار نمود (متین دفتری، ۱۳۹۸، ج: ۱، ۹۲) همچنین است هرگاه رهن به مرتهن اذن دهد که عین مرهونه را قبض نماید، ولی قبل از قبض از اذن خود عدول کند زیرا آثار اذن، با رجوع از آن، مرتفع می‌گردد و قبض بدون اجازه رهن، تصرف در ملک غیر، بدون مجوز مالک می‌باشد و فاقد اثر قانونی است

۳-۲-۱- لازم بودن عقد رهن از سوی رهن و جایز بودن آن از سوی مرتهن

عقد رهن، از سوی رهن لازم و از جانب مرتهن جایز است. در ماده ۷۸۷ ق.م.آ آمده است «عقد رهن نسبت به مرتهن جایز است و نسبت به رهن لازم است. بنابراین مرتهن می‌تواند هر وقت بخواهد آن را بهم بزند، ولی رهن نمی‌تواند قبل از اینکه دین خود را اداء نماید و یا به نحوی از انحاء قانونی از آن بری شود رهن را مسترد دارد».

لازم است ذکر شود که جایز بودن عقد رهن از سوی مرتهن با تصویب ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت منتفی گشته و به لزوم تبدیل شده است، زیرا لحن ماده چنان است که هیچ راهی جز استیفای حق از عین مرهونه برای طلبکار باقی نمی‌گذارد (امامی، ۱۳۷۴، ج: ۱، ۱۶۳)

۳-۱- تکالیف رهن نسبت به عین مرهونه

عمده تکلیف رهن در مورد رهن، حفظ و نگهداری آن است، زیرا رهن مالک عین و منافع مال مرهونه است پس طبعاً هزینه نگهداری مال مرهونه هم با اوست. ماده ۷۸۶ ق.م. راجع به تعلق منافع مالی مرهونه به رهن ظهور دارد، لکن راجع به هزینه نگهداری آن سخن نگفته و تکلیفی معین نکرده است. در این مورد از عموم ماده ۳۰۶ ق.م می‌توان استفاده کرد. از این ماده معلوم است که هزینه نگهداری هر مال به عهده مالک آن است و مال مرهونه از این قاعده مستثنی نیست. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۰، ۱۰۶)

تکلیف دیگر رهن، ادای دین در سررسید رهن است که باید بپردازد و در صورت تأخیر در پرداخت دین، خسارت تأخیر به میزان مقرر قانونی را نیز می‌بایست، پرداخت نماید. مطابق ماده ۱۰۴۷ قانون مدنی مصر «رهن، ضامن سلامت رهن است. بستانکار مرتهن می‌تواند به هر عمل یا تغییری که موجب کاهش شدید تأمین او شود، اعتراض کند».

۲- معامله با حق استرداد

۲-۱- تعریف معامله با حق استرداد

«استرداد» از منظر لغت‌شناسان به معنای طلب باز پس گرفتن، داده را واپس خواستن، رد کردن خواستن (دهخدا، ۱۳۷۷، ج: ۲، ۱۸۱۳) و بازگردانیدن خواستن (عمید، ۱۳۶۵، ج: ۱، ۱۶۸؛ معین، ۱۳۶۰، ج: ۱، ۲۴۷) است و در اصطلاح حقوق، مقصود هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد با ردّ عوضی که دریافت کرده است ملک تملک شده را استرداد کند (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ج: ۵، ۱۷۷).

اصطلاح «معاملات با حق استرداد» برخاسته قانون ثبت اسناد و املاک است، اگرچه اصطلاح معامله با حق استرداد از نقل مال حکایت می‌کند و این معنا با مفهوم معاملات شرطی فقهی و قانون مدنی نیز سازگار است، با وجود این، از منظر قانون ثبت معاملات با حق استرداد، ترکیبی از عقد قرض و رهن است. از این رو، برخی از حقوقدانان در تعریف آن نوشته‌اند: «معامله با حق استرداد، معامله‌ای است که به موجب آن شخص مال خود را در ازای وجهی صورتاً به دیگری انتقال می‌دهد ولی حق استرداد آن را در مدت معین با پرداخت وجهی که دریافت کرده و اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد، برای خود حفظ می‌کند» (صفایی، ۱۳۹۵، ج: ۲، ۴۵۳).

با عنایت به مفاد ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت، معامله با حق استرداد عقد مستقلی است که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل، مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پذیرد که پس از انقضای مدت طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. بنابراین معامله با حق استرداد عقد واحدی است که از نظر تحلیل حقوقی دارای اثر قرض و وثیقه است (امامی، ۱۳۷۷، ۵۴۸) برخی از حقوقدانان در این زمینه نوشته‌اند:

هر عقدی که موضوع آن مال غیرمنقول بوده و به عنوان وثیقه دین یا حسن انجام تعهد در اختیار قانون بستانکار قرار داده شود تا تحت شرایط قانونی در صورت امتناع مدیون از پرداخت دین از محل آن وثیقه طلب خود را تأمین کند، چون در این معاملات اساساً نقل عین نمی‌شود (ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت) لذا ذکر کلمه استرداد که موهم نقل مال است درست نیست و عنوان صحیح این معاملات را باید معاملات وثیقه‌ای غیر منقول نهاد. معاملات استقراضی اعم از معاملات بالا است زیرا ممکن است قرض بدون وثیقه باشد یا وثیقه منقول

باشد (تبصره دوم ماده ۳۴ قانون ثبت و ماده ۳۵ قانون مذکور) (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۸).

از مجموع مباحث ارائه شده این نتیجه حاصل می شود که معاملات حق استرداد مستفاد از قانون ثبت عبارت است از اینکه یکی از طرفین، مالی را به عنوان قرض به دیگری تملیک می کند، اما برای اطمینان از اینکه وام در زمان مقرر به او برمی گردد، مطالبه وثیقه و رهن می کند تا در سررسید، در صورت عدم دریافت طلب خود بتواند از محل وثیقه، طلب خود را مسترد کند.

۲-۲- پیشینه معاملات با حق استرداد

در تاریخ حقوق ایران، غازان خان در سال ۶۹۸ ق. فرمان حرمت ربا را صادر کرد (صالح، ۱۳۸۳، ۱۸۶) از این رو، عده ای از مردم، بیع شرط را از صورت حقیقی خود خارج ساخته و آن را به قصد استقراض با گرفتن ربح منعقد می کردند. برای مثال مقترض در ازای مبلغی که دریافت می داشت مالی را به مقرض می فروخت و ضمن آن شرط خیار فسخ در مدت معین برای خویش می نمود که چنانچه در موعد مقرر آن مبلغ را تأدیه کند بیع قطعی و مبیع به ملکیت مشتری درآید. از جانب دیگر، مقرض برای دریافت ربح مال مورد معامله را به مقترض اجاره می داد و ماهیانه مبلغی دریافت می داشت. اگر بایع در رأس موعد، اخذ به خیار نمی کرد مبیع بر ملکیت قطعی مشتری در می آمد. از این رو، ناصر الدین شاه در دوره قاجار فرمانی صادر کرد. در این فرمان آمده است: «املاک مردم، بیع شرط نشود، به این معنا که هر وقت مقروض ادای دین خود را اصلاً اضافه نمود، صاحب طلب، حق خود را دریافت کرده و ملک را رد کند» (روزنامه دولت علیه ایران، ۱۲۸۱، ۵) وی پس فرمان دیگری صادر کرد که در آن آمده است:

قرار بیع شرط یک سال است به این معنا که بعد از انقضای موعد، طلب کار تا یک سال حق نخواهد داشت که ملک مزبور را تصرف کند و این مدت مهلت خواهد بود که هر وقت مقروض دین خود را ادا نمود ملک را متصرف شود و پس از انقضای یک سال، اگرچه یک روز باشد دیگر هیچ وجه حق نخواهد داشت و صاحب طلب مأذون است ملک بیع شرطی را موافق حکم شرح به ملکیت تصاحب کند و امنای دیوان عدالت، ابداً مأذون نیستند به عرض مدیون رسیدگی کنند و عرض او به هیچ وجه محل اعتنا نخواهد بود (روزنامه دولت علیه ایران، ۱۲۸۱، ۵).

قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ براساس فقه امامیه، قواعد حاکم بر این نوع معادله را در مواد ۴۵۸ تا ۴۶۴ با عنوان بیع شرط مقرر داشت. قانون گذار در ماده ۴۶۳ ق. م. مقرر نمود: «اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجری نخواهد بود». این ضمانت

اجرایی کارآمدی نبود چون کشف قصد حقیقی طرفین، دشوار بود.

قانون‌گذار در متمم دوم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۰۷ مقرر کرد:

نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به‌عنوان قطعی، و یا شرط نذر خارج و یا شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی، نسبت به املاکی که به‌عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با شرط استرداد انتقال داده شده و مدت خیار یا عمل به شرط، و به طور کلی مدت حق استرداد هنوز باقی است، انتقال دهنده حق دارد تقاضای ثبت کند ولی مکلف است حق طرف را نیز در تقاضا نامه خود قید کند.

هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت بخواهد از حق خود استفاده کند باید با اطلاع اداره ثبت محل ملک نماید. اگر انتقال دهنده در طرف مدت از حق خود استفاده نکرد. طرف می‌تواند صدور سند مالکیت قطعی خود را نسبت به ملک مورد معامله که در دفتر املاک به اسم انتقال دهنده ثبت شده است تقاضا نماید.

قانون‌گذار در سال ۱۳۱۰ در ماده ۳۳ قانون ثبت اعلام کرد: «... اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است. مگر در موارد ذیل...» و برای انتقال مال به انتقال گیرنده باید تشریفات ماده ۳۴ قانون ثبت رعایت شود. با این بیان، بیع شرط از حالت بیع بودن خارج گردید و به عقد رهن ملحق شد.

پس از آن نیز بند سوم ماده ۳۳ ق.ث. مصوب ۱۳۱۲ و ماده ۳۴ ق.ث. مصوب مرداد ماه ۱۳۲۰ در ضمن ماده ۳۴ مکرر ق.ث. در سال ۱۳۲۰ تصویب شد. در سال ۱۳۵۱ نیز ماده ۳۴ ق.ث. اصلاح گردید. بعد از انقلاب اسلامی، شورای نگهبان در تاریخ ۶۴/۹/۱۹ اعلام کرد که ترتیب مقرر در ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث. با موازین شرعی سازگار نیست. متن اظهار نظر به شرح زیر است:

شورای عالی محترم قضایی، چون راجع به ماده ۳۴ ق.ث. اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ز لحاظ انطباق آن با موازین شرعی سؤال شده بود، در جلسه رسمی فقهای شورای نگهبان ماده مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به شرح زیر به اکثریت آراء مغایرت آن با موازین شرعی اعلام شد:

۱- در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال مبیع به خود، پس از انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتقای موضوع شرط، مورد معامله ملک طلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است.

۲- در مورد رهن نیز از لحاظ اینکه مرتهن در صورتی که از جانب راهن وکالت در فروش نداشته باشد، نمی‌تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع راهن باید رفع امر، به حاکم شرعی نماید و همچنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیش‌تر از دین باشد مغایر با موازین شرعی است.

۳- تأخیر در وصول دین در مواردی که حال و مؤجل شده باشد به مدت هشت ماه یا کم‌تر یا بیش‌تر نیز با موازین شرعی مغایرت دارد (مهرپور، ۱۳۷۱، ج: ۳، ۲۹۵).

نهایتاً در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ با اصلاح ماده ۳۴ ق.ث. و حذف ماده ۳۴ مکرر به شرح ذیل اصلاح شد. بنابر ماده ۳۴:

در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیر منقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه، وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند درخواست کند، چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، بنا به تقاضای بستنکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمام مواد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، یا برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می‌نماید. تبصره ۱- در مواردی هم که مال با ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

با توجه به اصلاحات به عمل آمده در ماده ۳۴ اصلاحی معامله شرطی توسعه یافته و به صورت ذیل تغییر نموده است:

الف) کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مقرر در ماده ۳۳ قانون ثبت، راهن، فروشنده در بیع شرط و دیگر مدیونین مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت صرفاً تکلیف به پرداخت بدهی مقرر در سند حاکم بین طرفین را دارند، به عبارت دیگر، در معاملات رهنی و شرطی با هر شرطی که بین طرفین باشد از قبیل شرط وکالت و غیره، طرف معامله صرفاً مدیون تلقی و با پرداخت دین خود (مقرر در سند) بری‌الذمه می‌شود و سند رهنی آزاد می‌گردد. در نتیجه، در این ماده برای خریدار بیع شرطی هیچ حق مالکیت چه در عین و چه در منافع آن قایل نگردیده است و ضمانت اجرایی تخلف از حکم ماده فوق هم صرفاً حق مراجعه طلبکار و خریدار بیع شرطی تقاضای صدور اجرائیه و مراجعه و واحد اجرای ثبت می‌باشند.

ب) علاوه بر معاملات رهنی و شرطی مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت، قانون گذار در تبصره ۲ ماده ۳۴ اضافه نموده است «در مواردی که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد با ضمانت قرارداد می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.» یعنی اعمال ماده ۳۴ قانون ثبت علاوه بر بیع شرط و معامله رهنی شامل وثایق تعهدات یا ضمانت می شود که ارتباطی به بیع شرط یا معامله رهنی ندارد. مثلاً کسی که تعهد کرده است اگر ظرف مدت یک سال ساختمانی را احداث نکرده است، مکلف باشد ملکی را به نام متعهد بنماید یا کسی ضامن شخصی شود و ضمانت اجرای آن مقرر شود که اگر نتواند ضامن در موعد مقرر به تعهد خود عمل کند ملکی یا مالی را به نام مضمون له انتقال دهد. این موارد هم به معامله شرطی و رهنی اضافه شده است. نمونه دیگر در این خصوص، صدور چک است. شخصی چکی صادر کرده است و هم زمان تعهد نموده است، اگر چک در موعد کارسازی نشود، ملکی که متعلق به صادرکننده چک بوده است به نام دارنده منتقل شود. این مورد هم شامل احکام معامله با حق استرداد می شود.

۳- تفاوت های رهن با معاملات با حق استرداد

تفاوت های رهن با معاملات با حق استرداد به شرح ذیل می باشد:

- ۱- در رهن، قبض از شرایط صحت است (م ۷۴۴ ق.م.) و پیش از آن هیچ التزامی به وجود نمی آید؛ ولی در انعقاد بیع شرط و سایر معاملات با حق استرداد، قبض مورد معامله اثری ندارد و تراضی طرفین کافی است.
- ۲- پس از انعقاد عقد رهن، منافع عین مرهون هم چنان از آن رهن است، مگر اینکه شرط خلاف شود (م ۷۸۶ ق.م.) ولی در معامله با حق استرداد منافع مورد معامله به انتقال گیرنده تعلق دارد.
- ۳- عقد رهن نسبت به مرتهن جایز است (م ۷۸۷ ق.م.) و او می تواند هرگاه بخواهد از رهن اعراض کند ولی، معامله با حق استرداد از دو طرف لازم است حتی با شرط نیز نمی توان این لزوم را به جواز تبدیل کرد (م ۳۹ ق.ث.) و تنها بدهکار می تواند با تأدیه دین، مال خود را از قید حق طلبکار برهاند.
- ۴- در مورد شیوه استیفای حق نیز، با اینکه ماده ۳۴ معاملات شرطی و رهنی را یکسان کرده است، در ماده ۳۳ مقرراتی وجود دارد که ویژه معامله با حق استرداد است و در رهن راه ندارد، هر

نوع انتقالی از سوی انتقال دهنده یا انتقال گیرنده نافذ نیست و بر همین مبنا قانون گذار تنها از «متصرف ثالث» سخن می گوید (کاتوزیان، ۱۳۷۶، ج: ۴، ۶۰). در پایان ماده ۳۳ آمده است:

در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وارث او باشد، انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود، بابت اصل وجه و متفرعات، می تواند به هر یک از انتقال دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه دعوی نماید و رجوع به هریک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود. هر گاه به متصرف رجوع شده و حاصل از فروش ملک کفایت اصل و متفرعات را نکرده مدعی نمی تواند برای بقیه به انتقال دهنده رجوع کند و انتقال گیرنده می تواند، در صورتی که متصرف عالم به معامله اولیه بوده، برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه مراجعه کند، اعم از اینکه متصرف استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد.

۵- در معامله با حق استرداد جهت استیفای حق چون معامله اثر تملیکی ندارد، طلبکار باید به مقامات عمومی مراجعه کند، ولی در بیع شرط یا رهن در صورت وکالت، احتیاجی به مراجعه به مقامات عمومی برای تملک نیست.

۶- مبنای ماده ۳۴ (قانون اصلاحی ثبت) یا معامله با حق استرداد، نظم عمومی است، ولی مبنای بیع شرط و رهن اصل حاکمیت اراده و قراردادی است.

شورای نگهبان در اظهار نظر راجع به ماده ۳۴ سابق اعلام کرد که در صورت حصول شرط (انقضای مدت و عدم اخذ به خیار و انتفای موضوع شرط) مورد معامله ملک مشتری است و ترتیبات ماده ۳۴ را قبول نکرده است، در حالی که در اظهار نظر راجع به ماده ۳۴ اصلاحی جدید، مهر تأیید بر آن نهاد و به ترجیح نظم عمومی بر حقوق خصوصی رضایت داد.

۷- در معاملات با حق استرداد، حق طلبکار محدود به مورد معامله است انتقال دهنده مسئولیتی از نظر عدم برابری مورد معامله با طلب ندارد؛ ولی در رهن، اگر مرتهن این نابرابری را مشاهده کرد می تواند از رهن اعراض کند.

۴- نقد و بررسی رویه قضایی

در زمینه وضعیت منافع مال در معامله به شرط استرداد دیوان عالی کشور در رأی خویش اعلام کرده است که منافع اختصاص به خریدار دارد. بایسته است این رأی مورد بازخوانی و بررسی قرار گیرد.

۴-۱- گردش کار پرونده وحدت رویه شماره ۱۵۵۴-۱۳۴۴/۹/۲۲ هیأت عمومی

دیوان عالی کشور

بین شعب اول و دهم دیوان عالی کشور راجع به استفاده انتقال گیرنده معاملات با حق استرداد از منافع ملک مورد معامله رویه مختلف اتخاذ گردیده است که طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ تقاضای طرح موضوع را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور دارد تا موضوع مختلف فیه را بررسی نموده نسبت به آن اتخاذ نظر فرماید.

۱- کسی ملکی را از دیگری با سند رسمی خریداری کرده و در همان روز معامله میع را به مدت پانزده سال به فروشنده اجاره داده است و شرط شده است در صورتی که مستأجر یکی از اقساط اجاره بها را در مدت مقرر نپردازد، مؤجر (انتقال گیرنده) حق فسخ اجاره و خلع ید مستأجر (انتقال دهنده) را از ملک مورد معامله خواهد داشت که چون مستأجر در بین مدت مال الاجاره را نپرداخته مؤجر اجاره را فسخ و خود را مستحق اجرت المثل از تاریخ فسخ اجاره تا تاریخی که ملک به تصرف او داده شود دانسته و به دادگاه تقدیم دادخواست نموده است. بعد از صدور حکم از دادگاه شهرستان، دادگاه استان معامله را با حق استرداد تشخیص و استحقاق خواهان را در مطالبه منافع که مستند آن اسناد رسمی است محرز دانسته و خواننده را محکوم به پرداخت وجوهی بابت اجور نموده و بر اثر فرجام خواهی شعبه اول دیوان عالی کشور به موجب پرونده ۳۵۰۱/۲۵ چنین رأی داده است:

حکم فرجام خواهسته مخدوش است زیرا دادگاه استان با اینکه موضوع را معامله با حق استرداد تلقی کرده به استناد ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی فرجام خواننده را مستحق اجرت المثل از زمان فسخ اجاره به بعد دانسته در صورتی که ماده ۷۲۲ مذکور دلالتی بر این معنی نداشته و به طور کلی طبق مقررات راجع به معاملات با حق استرداد برای طلبکار حق زیان دیرکرد مقرر شده و اصولاً صدور حکم به اجور متفرع بر عنوان مالکیت است و در معاملات استرداد داین مالک عین ملک نیست تا بتواند در مقام مطالبه از اجرت المثل برآید. از این جهت بر حکم

فرجام‌خواسته اشکال وارد است و نقض می‌شود.

۲- به حکایت پرونده ۳۵۴۲/۱۶ شعبه دهم دیوان عالی کشور بعد از فسخ اجاره فوق‌الذکر مالک، اصلی ملک یعنی اولیه، مورد معامله با حق استرداد را به دو نفر ثالث اجاره می‌دهد و منتقل‌آلیه معامله با حق استرداد علیه مستأجرین جدید تقدیم می‌نماید و چون خود را مالک منافع ملک عنوان می‌دارد مبلغی بابت منافع ملک مطالبه می‌کند. بعد از صدور حکم از دادگاه شهرستان علیه خواهان، دادگاه استان به استناد ماده ۳ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲ و مواد ۴۵۹ و ۵۰۰ قانون مدنی و ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اظهارنظر می‌نماید که خواهان بدوی حق مراجعه به خواندگان را داشته و با فسخ حکم پژوهش‌خواسته هر یک از مستأجرین جدید را محکوم به پرداخت مبلغی بابت اجور که مجموعاً معادل خواسته است به ضمیمه خسارات در حق منتقل‌آلیه معامله با حق استرداد می‌نماید و بر اثر فرجام‌خواهی شعبه دهم دیوان عالی کشور چنین رأی می‌دهد:

چون به حکایت مندرجات پرونده مورد معامله به تصرف مشتری داده شده و مشارالیه ثمن است و بنابراین از حیث شمول ماده ۳ قانون اصلاحی ثبت مصوب ۱۳۱۲ به مورد بحث اشکالی نیست و اعتراض فرجام‌خواهان وارد نیست و چون به طور کلی از حیث رعایت موازین قانونی و قواعد دادرسی هم اشکالی به نظر نمی‌رسد حکم فرجام‌خواسته به موجب ماده ۵۵۸ قانون آیین دادرس مدنی ابرام می‌شود.

به قسمی که ملاحظه می‌فرمایند، شعبه اول دیوان عالی کشور منتقل‌آلیه معامله شرطی را علاوه بر اصل، مستحق زیان دیر کردن قانونی دانسته و شعبه دهم استحقاق او را برای أخذ اجور منافع ملک تصدیق نموده است که رفع اختلاف منوط به رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور است.

دادستان کل - دکتر عبدالحسین علی آبادی

به تاریخ روز چهارشنبه بیست و ششم آبان ماه ۱۳۴۴ جلسه هیأت عمومی به ریاست جناب آقای محمد سروری رئیس کل دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای دکتر عبدالحسین علی آبادی دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران شعب دیوان مزبور تشکیل و پس از طرح و قرائت گزارش مربوط به آرای مختلف و متضادی که از شعب اول و دهم دیوان عالی کشور در مورد استحقاق و عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال‌گیرنده در معامله با حق استرداد صادر شده، مورد بررسی قرار گرفته و با کسب نظریه جناب آقای دادستان کل به شرح زیر «در موضوع اختلاف میان شعبه اول و شعبه دهم دیوان عالی کشور مبنی بر اینکه آیا در معامله با حق استرداد انتقال‌گیرنده یعنی

مشتري حق دارد اجور عقب افتاده را مطالبه نمايد يا نه به جهات زیر رأی شعبه دهم که انتقال گیرنده را در معامله با حق استرداد مستحق اجور عقب افتاده دانسته مورد تأیید است. به طور کلی در معامله با حق استرداد مشتري که نمی تواند مالک عین شود اگر حاضر به چنین معامله ای می شود برای این است که از پول خود استفاده کند و چنانچه معامله برای او فایده نداشته باشد هرگز حاضر نخواهد شد پول خود را قرض دهد. در این صورت انتفاع او از دو راه صورت می گیرد:

اول. استفاده از اجور در مدت خیار که در سند مقرر می گردد.

دوم. استحقاق از خسارت تأخیر تأدیه که مربوط به بعد از مدت خیار است. مواد زیر مؤید نظریه فوق به شمار می آیند:

۱- ماده ۷۲۲ آیین دادرسی مدنی چنین مقرر داشته است: «در معاملات با حق استرداد که مورد معامله به تصرف داین شده است، مدیون حق مطالبه اجرتالمثل را نسبت به مدتی که مورد معامله در تصرف داین است، ندارد».

از این ماده به خوبی مستفاد می گردد که مدیون نسبت به منافع ملک حقی ندارد و منافع آن متعلق به طلبکار است و چنانچه در این قسمت برای مدیون حقی وجود داشت مقنن نمی بایست او را در زمانی که ملک در تصرف داین است از مطالبه اجرتالمثل محروم سازد.

۲- ماده سوم قانون اصلاحی ثبت مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸ مبنی بر: «در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وارث او باشد، انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه متفرعات می تواند به هر یک از انتقال دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است، اقامه دعوی نماید و رجوع به هر یک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود.» مقنن برای وصول اصل وجه، داین و متفرعات آن که متضمن اجور عقب افتاده مربوط به مدت مقرر در سند است به قدری اتقان و استحکام قائل شده که هم انتقال دهنده و هم وارث و هم کسی که عین مورد معامله را متصرف است متضامناً مسئول دانسته است. یک قسمت از این مسئولیت تضامنی برای تثبیت حق داین نسبت به منافع ملک است. بنابراین با توجه به دو ماده فوق الذکر نظریه شعبه اول مبنی بر اینکه اجور متفرع بر عنوان مالکیت است، قابل تأیید نمی باشد، زیرا با اینکه مقنن معامله بیع شرط را که طبق ماده ۴۵۶ قانون مدنی به مجرد عقد، مبیع ملک مشتري می شود تبدیل به معامله با حق استرداد که

نافی مالکیت انتقال گیرنده است نموده، مع ذلک منافع مال مورد معامله را متعلق حق او دانسته است.

۳- ماده ۳۴ قانون ثبت مبنی بر: «هرگاه بدهکار در ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل از تاریخ انقضای مدت حق استرداد نپردازد، آگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده به علاوه اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل وجه از تاریخ انقضای معامله تا روز مزایده و حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر می شود». بدیهی است که جمله «اجور عقب افتاده» مندرج در این ماده مربوط به اجور در مدت خیار است که در سند مقرر گردیده است.

۴- ماده ۱۰۹ آیین اجرای اسناد رسمی حاکی از این است که:

بستانکار باید در درخواست خود مبالغ زیر را تعیین نماید:

(۱) میزان اصل طلب

(۲) میزان اجور عقب افتاده (اگر قبوض اقساطی دارد باید پیوست نماید).

(۳) میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه.

به طوری که ملاحظه می شود در این ماده مقنن یکی از اقلام طلب داین را اجور عقب افتاده ذکر کرده است.

بنا به مراتب بالا معتقد بر تأیید حکم شماره ۲۶۱ تاریخ ۱۳۴۳/۳/۶ شعبه دهم می باشم. «دادستان کل - دکتر علی آبادی» (علی آبادی، ۱۳۷۵، ج: ۴، ۵۱-۵۶).

در موضوع اختلاف رویه حاصل میان شعب اول و دهم دیوان عالی کشور مشاوره نموده به اکثریت به شرح زیر رأی می دهند:

رأی اکثریت هیأت عمومی دیوان عالی کشور

در موضوع اختلاف رویه حاصل میان شعبه اول و شعبه دهم دیوان عالی کشور راجع به استحقاق یا عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال گیرنده در معامله با حق استرداد، نظر به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب مردادماه ۱۳۱۰ که به موجب آن اصل وجه ثمن و اجور مال مورد معامله در مدت خیار متعلق حق انتقال گیرنده شناخته شده و نظر به ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی که به موجب آن در صورتی که مال مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده باشد، انتقال دهنده در مدت تصرف حق مطالبه اجرت المثل از انتقال گیرنده ندارد. رأی شعبه دهم نتیجتاً مورد تأیید است. این رأی طبق ماده واحده وحدت

رویه قضایی مصوب تیرماه سال ۱۳۲۸ در مورد مشابه لازم‌الاتباع است.

۲-۴- خلاصه پرونده‌های موضوع رأی وحدت رویه و نقد و بررسی آن

بند اول. خلاصه پرونده‌ها: با توجه به مطالعه دو فقره پرونده موضوع وحدت رویه خلاصه اختلاف بین شعب دیوان این است که شعبه اول دیوان با استنباط از قوانین حاکم و با تشخیص موضوع به معامله با حق استرداد راجع به مالکیت منافع مبیع از زمان وقوع معامله تا زمان پرداخت دین نظرش این بوده که چون اجور متفرع بر مالکیت است و در معاملات با حق استرداد طلبکار مالک عین نیست نمی‌تواند به تبع آن در مقام مطالبه منافع (اجرت ملک) برآید از این حیث رأی بدوی را مخدوش دانسته است. لیکن شعبه دهم دیوان عالی کشور با استنباط از همان قانون نظرش بر این بوده که چون مورد معامله به تصرف مشتری داده شده و مشارألیه آن را به بایع اجاره داده قانوناً منافع ملک متعلق به مشتری است. به عبارت دیگر، شعبه دهم دیوان عالی کشور اعتقاد داشته با وقوع معامله با حق استرداد اگرچه مدیون مالکیت خود را حفظ می‌کند و با پرداخت دین ملک آزاد می‌شود، اما به این معنا نیست که قرض دادن مال از ناحیه مقترض (خریدار) بلاعوض بوده و بدون قید و شرط مورد قرض را به بایع داده است، همان‌طور که بایع (مدیون) از پول مشتری استفاده کرده است، مشتری معامله با حق استرداد (داین) از ملک یا خانه وی به رایگان بهره برده است.

بند دوم. همان‌طور که دادستان وقت کل کشور در چهار فقره استدلال رأی شعبه دهم دیوان را تأیید کرده است به دلایل ذیل رأی شعبه مذکور صحیح و صائب است:

اولاً، ممکن است در یک قرارداد چند عقد قابل تحقق باشد. در مسأله مورد بحث اگرچه دعوی راجع به یک معامله است (معامله شرطی یا با حق استرداد) اما به نظر می‌رسد از نظر تحلیل حقوقی دو عقد در داخل آن واقع شده است: عقد قرض و عقد اجاره. به عبارت دیگر، مقرض مال خود را مقترض قرض می‌دهد تا وی ملک خود را به اجاره به مقرض بدهد، آن هم به رایگان، و مطابق قواعد حقوقی این معامله بلااشکال است.

ثانیاً، شرط ممکن است این‌طور تحلیل شود که داین مالی که به مدیون قرض می‌دهد با این شرط باشد که از وثیقه مأخوذه (غیر مرهونه) به رایگان استفاده کند و اگر این مال را بخواهد به مدیون بدهد معادل آن اجاره بگیرد. اگرچه اصل معامله شرطی و رهنی تبدیل به معامله با حق استرداد شده است، اما مقنن متعرض اینگونه قرارداد و شروط صحیح آن نشده است و اصل هم

عدم تسری قواعد آمره در موارد مشکوک می‌باشد.

ثالثاً، رهن تصرف ممکن است اینطور تحلیل شود داین ملکی را به رهن از مدیون می‌گیرد با حق تصرف بنابراین قرارداد و شرط مندرج در آن صحیح و نافذ می‌باشد از این حیث نیز خدشه‌ای به تصرفات مجانی داین در مال مورد وثیقه نمی‌باشد.

رابعاً، «العقود تابعُ للقصد» (عقدها تابع قصد‌ها هستند) قصد مقرض در دادن قرض این است که قرض دادن وی در عوض تملک مجانی منافع ملک مورد وثیقه یا بیع شرط است، ولو اینکه اصل معامله شرطی باطل باشد، با تملک مجانی منافع توسط داین منافاتی ندارد.

نتیجه‌گیری

۱- معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده است ملک تملیک شده را استرداد کند.

۲- از منظر قانون ثبت، معاملات با حق استرداد، ترکیبی از عقد قرض و رهن است که در یک زمان پس از ایجاب و قبول به وجود می‌آید. به تعبیر دیگر، در معامله با حق استرداد یکی از متعاقدين، مالی را به دیگری به عنوان قرض تملیک می‌کند، اما برای اطمینان از اینکه قرض در زمان مقرر به او برگردد وثیقه اخذ می‌کند تا در سررسید، در صورت عدم دریافت طلب خود بتواند از محل وثیقه، طلب خود را مسترد کند.

۳- علی‌رغم اینکه قانون‌گذار، معاملات شرطی را به معاملات رهنی ملحق کرده است، با وجود این، بین معاملات با حق استرداد با عقد رهن تفاوت‌هایی وجود دارد، از جمله این تفاوت‌ها این است که منافع مورد معامله با حق استرداد با توجه به (م. ۳۴ ق.ث.) به انتقال گیرنده اختصاص دارد اما منافع عین مرهونه به راهن اختصاص دارد مگر اینکه شرط خلاف شود (م. ۷۸۶ ق.م.).

۴- با توجه به م. ۳۴ ق.ث. رویه قضایی، منافع اختصاص به خریدار دارد، و این اثر باتوجه به موازین شرع، همان سود بدهی است. با وجود این، اگر منافع را متعلق به خریدار ندانیم، با عنایت به نقش تورم و کسر ارزش پول به عدالت معاوضی در مورد وی نادیده گرفته می‌شود. از این رو، تعلق منافع به وی در قالب تهاتر و تحقق تعادل نسبی موجه می‌نماید.

منابع

- قرآن کریم.
- قانون مدنی.
- قانون ثبت.
- آل کاشف الغطاء، محمدحسین. (۱۳۵۹)، *تحریرالمجله*، قم: انتشارات فیروزآبادی.
- امام خمینی، روح الله موسوی. (۱۳۷۷)، *تحریر الوسیله*، قم: انتشارات دارالعلم.
- امامی، سیدحسن. (۱۳۷۴)، *حقوق مدنی*، تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- _____. (۱۳۷۷)، *حقوق مدنی*، تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- آملی، میرزا هاشم. (۱۳۸۶)، *المحاضرات فی فقه الرهن: تقریرات درس آقا ضیاءالدین عراقی*، تحقیق و تعلیق: سید مصطفی محقق داماد، نشر علوم اسلامی.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۶۸)، *ترمینولوژی حقوق*، تهران: نشر گنج دانش.
- _____. (۱۳۷۰)، *حقوق مدنی (رهن و صلح)*، تهران: نشر گنج دانش.
- دهخدا، علی اکبر. (۱۳۷۷)، *لغت نامه*، تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات و چاپ: روزنه، ۱۵ جلدی.
- *روزنامه دولت علیه ایران* (۵ شنبه ماه صفر ۱۲۸۱ ق، شماره: ۵۶۲).
- سعد، نبیل ابراهیم. (۲۰۱۰ م). *التأمینات العینیة والشخصیة*، منشورات الحلبي الحقوقية.
- سنهوری، عبدالزراق. (۱۸۹۵ م)، *الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید*، بیروت - لبنان: احیاء تراث اسلامی.
- شهید ثانی، زین الدین بن علی عاملی. (۱۴۱۳ ق)، *مسالك الافهام فی شرح شرایع الاسلام*، مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۵ جلدی.
- صالح، علی پاشا. (۱۳۸۳)، *مباحثی از تاریخ حقوق*، تهران: دانشگاه تهران.
- صفایی، حسین. (۱۳۹۵)، *دوره مقدماتی حقوق مدنی*، تهران: نشر میزان، ۲ جلدی.
- علی آبادی، عبدالحسین. (۱۳۷۵)، *موازین قضایی هیأت عمومی دیوان عالی کشور*، تهران: نشر گنج دانش.
- عمید زنجانی، عباسعلی. (۱۳۸۲)، *آیات الاحکام*، تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- عمید، حسن. (۱۳۶۵)، *فرهنگ فارسی عمید*، تهران: انتشارات امیر کبیر، ۳ جلدی.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۷۶)، *عقود معین (عقود اذنی، وثیقه های دین)*، تهران: انتشارات مدرس.
- _____. (۱۳۸۷)، *حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها*، تهران: شرکت سهامی انتشار، ۵ جلدی.

- متین دفتری، احمد. (۱۳۷۸)، مجموعه رویه قضایی (حقوقی)، تهران: انتشارات کیهان.
- _____. (۱۳۹۸)، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، تهران: مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- معین، محمد. (۱۳۶۰)، فرهنگ فارسی، تهران: انتشارات امیر کبیر، ۶ جلدی.
- مهرپور، حسین. (۱۳۷۱)، مجموعه نظریات شورای نگهبان، تهران: نشر داد گستر.

