



در این درس، طبق برنامه، عقود معین: بیع، معاوضه، اجاره، قرض و صلح و جعاله مورد بررسی قرار می‌گیرد. از میان عقود معین مذکور، عقد بیع، از جایگاه ویژه‌ای در علم حقوق معاملات برخوردار است و فقه اسلامی و قانون مدنی ما و همه کشورهای دیگر، به مقررات قانونی مربوط به آن پرداخته شده است. در سطح بین‌المللی هم به منظور نزدیک کردن اندیشه‌های حقوقدانان سیستم‌های حقوقی متفاوت به هم و ایجاد فضای تفاهم هرچه بیشتر با هم و آسان‌تر و گسترده‌تر کردن روابط معاملاتی کنوانسیون‌های متعددی فراهم گردیده است که بسیاری از کشورها آن را پذیرفته‌اند؛ شاخص‌ترین و جامع‌ترین آن، کنوانسیون بین‌المللی کالا مصوب 1980 وین است. ضرورت‌های بازرگانی و گسترش روابط معاملاتی در این عقد، زمینه را برای تحلیل‌های ظریف فراهم ساخته، پرتو علمی و تحلیلی ویژه عقد بیع، کمک‌شایانی به شناخت مسائل سایر معاملات می‌کند.

نهادهای مشترک بین عقد بیع و سایر عقود معین نظیر اختیارات مشترک را در فصل بیع جای داده‌اند (فقها و قانون مدنی).

پس از عقد بیع، عقد اجاره، ظریف‌ترین و گسترده‌ترین مباحث و مسائل حقوقی را به خود اختصاص داده است. به عبارتی قد بیع سرآمد عقود و شاخص‌ترین عقود ناقل «عین» است، اجاره، برجسته‌ترین عقود ناقل «منفعت» است.

تعریف بیع. مطابق ماده 338 ق.م. : «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم». با توجه به عناصر تعریف، لازم است مبیع از اموال عینی باشد؛ مانند زمین، خانه، گندم و... لذا نمی‌توان منفعت، عمل، حق مثل حق ارتفاق را مبیع قرار داد. البته آنها را در قالب عقد دیگر می‌توان به دیگری واگذار کرد. قانون از ثمن به کلمه «عوض» تعبیر کرده است که می‌تواند شامل عین و منفعت و عمل نیز باشد؛ مثل خودرویی به منافع دو ساله باغی فروخته شود. خودرو مبیع و منافع باغ عقد باشد.

تفاوت مطلق عقد با عقد بیع:

در ماده 183 ق.م.، عقد به تعهد یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعریف شده است (عقد مطلق). در حالی که در ماده 338، عقد بیع که یکی از اقسام عقود است، به تملیک عین به عوض معلوم، معرفی شده است. منب قانون مدنی در ماده 338 متون فقهی است و در ماده 183 ماده 1101 قانون مدنی فرانسه می‌باشد.

نکته 1: تعریف بیع در ماده 338 جامع نیست و عقد بیعی را که موضوع آن کلی است در بر نمی‌گیرد. در همه بیع‌ها، «تملیک عین» در زمان عقد صورت نمی‌گیرد؛ عدی که مورد آن کلی است، تملیکی در زمان عقد حاصل نمی‌شود، بلکه نتیجه چنین عقده صرفاً پیدایش تعهد یعنی تکلیف قانونی بر عهده فروشنده مال کلی و یا خریدار متعهد به تسلیم عوض کلی به فروشنده واهد بود، نه تملیک مبیع یا ثمن. این تعریف ناشی از توجه به موارد غالب عقد بیع است که مورد عقد معمولاً عین معین است مثل خانه، باغ، اسب و... با کمی تسامح، ماده 338 را می‌توان چنین



توجیه کرد که منظور از تملیک عین به عوض معلوم ، تملیک ناشی از عقد بیع است ، هرچند که با فاصله و با واسطه دخالت تسلیم ، موجب انتقال مالکیت باشد ؛ یعنی عقد بیع ، در هر صوت ، منتهی به تملیک عین به عوض معلوم خواهد بود .

نکته 2 : امروزه گونه های اموال جدیدی در روابط مالی و اجتماع انسانها وارد گردیده است مانند نرم افزار رایانه ای که با اموال عینی معمولی از جهات مختلف متفاوت است ؛ وزن ندارد ، لمس نمی شود ، مستقیماً دیده نمی شود ، اثر آن در صفحه مونیتور رایانه به نمایش در می آید و ارزش اقتصادی دارد . در مالیت این کالاهای نوظهور ، تردید نمی توان داشت و در تعریف مال گفته اند : « چیزی است که دارای ارزش اقتصادی می باشد » اما سوال این است که آیا این اموال را می توان از مصادیق اموال عینی نظیر خانه ، خودرو ، دانست و احکام قانونی مربوط به اعیان را نسبت به آن جاری نمود ؟ آیا می توان آن را مبیع قرار داد ؟ آیا این اموال نظیر منفعت یا عمل یا حق است ؟

در پاسخ به نظر می رسد که اینگونه اموال را باید در ردیف اموال عینی به شمار آورد . چون ق و منفعت وجود استقلالی ندارند و وابسته به مال عینی دیگر و یا ذمه شخص دیگر هستند ، فاقد استقلال هستند ؛ درحالی که نرم افزار ، دارای وجود استقلالی است و از مال دیگر تولید نمی شود و از وابسته بودن به مال معین تحقق نمی یابد . لذا همانند سایر اعیان می توانند مبیع قرار یزند .

تفاوت بیع و معاوضه :

مورد عقد بیع می توان جنس یا وجه نقد قرار گیرد ؛ همین وضع نیز در معاوضه ، تحقق خواهد داشت مثلاً مبادله یک کتاب با خود نویس می تواند در قالب بیع یا معاوضه ریخته شود . تنها تفاوتی که بیع و معاوضه از حیث مورد وجود دارد ، عین بودن مبیع در عقد بیع برخلاف معاوضه است . ماهیت این دو عقد به سبب قصد طرفین ، مشخص می شود و در مبادله اگر مقصود بیع یا معاوضه باشد آثار خاص خود را ایجاد خواهد کرد .

در حقوق فرانسه ، بدون ملاحظه قصد طرفین ، ماهیت مورد دو عقد با هم متفاوتند ؛ اگر عوض جنس باشد ، عقد معاوضه و اگر وجه نق باشد ، بیع است .

شرایط بیع :

برای صت عقد بیع باید شرایطی موجود باشد که در صورت فقدان برخی از آنها ، عقد باطل و با فقدان برخی دیگر ، عقد غیر نافذ می شود که عبارتند از : ایجاب و قبول ، اهلیت طرفین معامله ، وجود مورد و موضوع معامله ، مشروعیت جهت معامله .

اول : قصد انشا(ایجاب و قبول) :

بیع مانند سایر عقود با همکاری متقابل اراده دو طرف تشکیل می شود . پس برای تحقق این همکاری ، قصد انشای طرفین باید همراه با وسیله ابراز آن باشد (191 ق.م) وسیله ابراز ممکن است لفظ باشد یا عمل ، اشاره یا نوشته باشد .



قصد انشای ابراز شده طرفین ، اصطلاحاً ایجاب و قبول خوانده می شود . ایجاب قصد انشای ابراز شده ای است که دارای معنای ابتکار و پیشنهاد است و قبول ، قصد انشای ابراز شده در موقعیت پذیرش ایجاب است . مطابق ماده 339 ق.م. بیع ممکن است به داد و ستد یعنی « معاطات » انجام شود ، بدون اینکه نیازی به قول و گفتار باشد قانون مدنی به پیروی از نظر اکثریت فقهای امامیه، آثار معاطات را مانند بیع دانسته است. الفاظ ایجاب و قبول باید در معنی بیع ، صریح باشد (مانند هر عقد دیگری) .

رضای طرفین نیز برای اعتبار و نفوذ عقد ضروری است و عقده مکره فاقد اثر عقد و غیرنافذ است . طبق ماده 341 ق . م . عقد بیع، ممکن است مشروط باشد (شرط دار) و ممکن است مطلق باشد یا برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن اجل و مدتی ذکر شده باشد یا آنکه عقد، بدون اجل باشد.

در صورت سکوت طرفین، اصل بر نقد بودن و اجل نداشتن است، مگر اینکه عرف و عادت خاصی ، مدت دار بودن را اقتضا نماید (طبق ماده 344 ق. م) بیع فضولی، نافذ نیست و دارای هیچ اثری نمی باشد، مگر پس از تنفیذ آن از جانب مالک .

دوم : اهلیت طرفین معامله

طرفین هر عقدی باید دارای اهلیت باشند. در عقد بیع نیز، طبق ماده 345 ق . م هر یک از بایع و مشتری علاوه بر اهلیت قانونی برای معامله، باید دارای اهلیت تصرف در مبیع یا ثمن باشند. ماده 347 ق . م در مورد شرایط طرفین معامله می گوید: «شخص کور می تواند خرید و فروش کند؛ به شرط آنکه شخصاً به وسیله ای غیر از مشاهده یا به وسیله شخص دیگری نسبت به مورد معامله از جهات لازم علم پیدا کند.» سوم : مورد معامله

عقد بیع بی موضوع باطل است. مورد و موضوع معامله باید دارای شرایطی باشد:

1- عین معین باشد (338 ق. م) .

2- مالیت داشته ، دارای ارزش اقتصادی باشد.

3- خرید و فروش آن قانوناً ممنوع نباشد. مثل بیع مال موقوفه مگر در شرایط استثنایی (349 ق.م)

4- منفعت عقلایی داشته باشد. وگرنه معامله باطل است. مثل فروش لاشه حیوان مرده .

5- مقدور التسلیم باشد. بایع بتواند مبیع را به خریدار تسلیم کند. وگرنه معامله باطل است. البته اگر مشتری شخصاً بتواند آن را تسلّم کرده و به تصرف درآورد، عقد بیع صحیح خواهد بود. مثل تسلّم اسب فراری مورد معامله به وسیله مشتری.

قدرت بر تسلیم ، برای زمان اجرای عقد و تسلیم مبیع، لازم است نه هنگام تشکیل عقد (370 و 371 ق. م) به موجب ماده 372 ق. م در صورتی که بایع نسبت به قسمتی از مبیع قدرت بر تسلیم داشته و نسبت به قسمت دیگر قدرت نداشته باشد، عقد نسبت به مقدار مقدورالتسلیم ، صحیح و نسبت به قسمت دیگر باطل خواهد بود و خریدار خواهد توانست به استناد خیار تبعض صفقه ، عقد بیع را نسبت به مبیعی که مقدرالتسلیم است نیز فسخ کند.



در صورتی که طرفین هنگام معامله، نسبت به قدرت بر تسلیم در بایع، اطمینان داشتند ولی بعداً اشتباهشان در این مورد معلوم شود، عقد بیع باطل خواهد بود.

اگر هنگام تشکیل عقد، قدرت بر تسلیم وجود داشته، ولی بعداً سلب شده باشد، هرگاه مبیع، عین معین، یا در حلم آن، بوده باشد، عقد از زمان سلب قدرت، منفسخ می شود. ولی اگر مبیع کلی فی الذمه باشد، عقد از ابتدا از حیث آثار در حکم باطل محسوب خواهد شد.

6- موود باشد (مطابق ماده 361 ق. م)

اگر مورد معامله، عین معین خارجی یا کلی در معین، باشد، لازم است که هنگام معامله، وجود داشته باشد و الاً عقد بیع باطل خواهد بود. ولی اگر مورد معامله کلی فی الذمه باشد و در هنگام عقد، جنس آن کلی، موجود نباشد ولی زمان تسلیم مورد معامله، به وجود آید، عقد بیع صحیح خواهد بود. مثل فروش ده تن برنج از محصول جدید به کسی که شش ماه بعد تسلیم کند، برنج آینده هنگام عقد موجود نیست و هنگام تسلیم مبیع به وجود خواهد آمد، عقد صحیح است.

تعهد به فروش ساختمانی که آینده ساخته خواهد شد، بیع نیست، بلکه تعهد به بیع است و قرارداد صحیح است چون مورد معامله در قرارداد، ساختمان نیست، بلکه تعهد بر بیع ساختمان است.

7- مورد معامله باید معین باشد.

یعنی مردد بین دو یا چند چیز نباشد. در اینصورت معامله باطل خواهد بود. مثل فروش یخچال یا فرش به مبلغ پنجاه هزار تومان.

8- معلوم باشد.

در صورتی که ابهای در مبیع موجود باشد، معامله باطل خواهد بود. امور معلوم در مبیع سه چیز است: مقدار، جنس، وصف؛ در فروش یک باب خانه معلوم، مقدار یک باب بودن، جنس خانه بودن، وصف مثلاً ابعاد، تعداد اتاقها، نوع ساختمان، موقعیت محلی و ... باید معلوم باشد. جهل نسبت به هریک از اوصاف سه گانه موجب بطلان عقد بیع است.

چگونگی رفع ابهام

مورد معامله (مبیع) ممکن است عین معین، کلی در معین (در حکم عین معین) و کلی فی الذمه باشد. مبیع عین معین، وجود مشخص و متمایز خارجی دارد. در منطق که منشاء استخراج اصطلاحات مزبور است، مفهوم یا کلی است و یا جزئی. مفهوم کلی، مفهومی است که قابل بر افراد متعدد باشد؛ مانند مفهوم انسان که بر فرد فرد این مفهوم صادق است، یعنی مثلاً می توان گفت محمود انسان است، حسن انسان است، سعید انسان است و ... جزئی مفهومی است که برعکس کلی، قابل انطباق بر افراد متعدد نیست و منحصرأً به یک فرد صدق می کند، مثلاً حسن فرزند علی، متولد در فلان مکان، یک مفهوم جزئی است که فقط بر یک نفر منطبق است نه بر افراد متعدد. مفهوم کلی در حقوق، نام کلی فی الذمه به خود گرفته است و مفهومی که در منطق، جزئی خوانده می شود، در



حقوق عین معین اصطلاح می گردد. لذا اگر مبیع یک تن برنج باشد که فروشنده پس از چند ماه آن را تحویل می دهد، مورد معامله در اصطلاح منطق، کلی و در اصطلاح حقوق، کلی فی الذمه می شود. ولی اگر شخصی یک تن برنج موجود دارد، آن را به مبلغی بفروشد، مورد معامله، در اصطلاح منطق جزئی و در اصطلاح حقوق، عین معین یا عین خارجی است.

کلی در معین یا (در حکم عین معین) حقوق در منطق معادل ندارد. مانند اینکه شخصی 5 تن از سی تن برنج موجود در انبار خود را به دیگری می فروشد. این مورد معامله را از یک طرف کلی می گویند، زیرا معلوم نیست کدام پنج تن ارسای تن موجود، مورد معامله قرار گرفته؛ یعنی این مفهوم، نسبت برنج بر پنج تن های موجود در سی تن، کلی است و به تمام آنها صدق می کند و از طرف دیگر (در معین) است زیرا منشاء استخراج پنج تن، معین است، یعنی باید از این سی تن موجود منحصرأ استخراج شود.

مورد معامله یا مثلی است یا قیمی، مال مثلی اشباه و نظایر آن از هر جهت در بازار فراوان یافت می شود؛ مثل گندم، عدس و نظایر آن. برعکس، مال قیمی، مالی است که اشباه و نظایر آن از هر جهت یافت نمی شود مانند خانه، اتومبیل، اسب و نظایر آنها.

مال مثلی می تواند به صورت عین معین؛ و یا کلی در معین، و یا کلی فی الذمه معامله شود؛ یعنی به هر کدام از سه صورت بالا که مورد معامله قرار گیرد می تواند از آن رفع ابهام نمود و در نتیجه مورد معامله معلوم خواهد شد؛ مانند اینکه شخصی یک تن برنج، به صورت کلی فی الذمه یا یک تن از ده تن موجود در انبار (به صورت کلی در معین و یا این یک تن مشخص به گونه عین معین) را بفروشد. اما مال قیمی را منحصرأ به صورت عین معین می توان فروخت و اگر به صورت کلی فی الذمه یا کلی در معین، مورد معامله قرار گیرد، عقد بیع باطل خواهد بود؛ زیرا در این دو صورت، مبیع، مجهول می ماند و معلوم و معین نمی شود. بنابراین، شخص نمی تواند یک دستگاه آپارتمان، به صورت کلی فی الذمه، بفروشد. نیز نمی تواند یک دستگاه از ده دستگاه آپارتمان موجود را بفروشد؛ زیرا آپارتمان، مال قیمی است و هر دستگاه با دستگاه دیگر، لااقل در بعضی صفات، متفاوت است و وقتی که به صورت کلی فی الذمه یا کلی در معین معامله می شود، مورد معامله نسبت به بعضی صفات مجهول، یا مردد، می ماند و این امر سبب بطلان عقد خواهد شد.

تفاوت مورد معامله کلی در معین با مورد معامله مشاع

در صورتی که مال، به صورت کلی در معین، مورد معامله قرار گیرد، و قبل از تسلیم آن به خریدار از قسمتی از آن معین که مورد معامله باید از آن خارج شود، از بین برود، خسارت تلفن به فروشنده وارد خواهد شد و فروشنده باید مبیع را از باقی مانده مجزا کرده و به خریدار تسلیم کند. در صورتی که، در مورد معامله به صورت مشاع، هر مقدار تلف شود به نسبت مالکیت فروشنده و خریدار از هر دو تلف شده است. علت این است که در فروش مال به صورت مشاع، خریدار یا فروشنده، در هر جزئی از اجزاء مبیع، مالک می شود، در صورتی که در کلی در معین،



خریدار، نسبت به مورد معامله، پس از تجزیه از مجموع بین و تسلیم آن، مالکیت پیدا می کند. مثلاً شخصی که ده تن پنبه در انبار خود دارد، بخواهد دو تن آن را به فروش برساند به دو صورت می تواند معامله کند؛ به صورت کلی در معین، یعنی بگوید دوتن از این ده تن را به این مبلغ فروختیم و به صورت مشاع، مثل اینکه بگوید 5/1 مجموع پنبه ها را فروختم. حال اگر فرضاً پیش از آن که فروشنده سهم خریدار را جدا کرده و به او تحویل دهد، 5 تن از پنبه های انبار بسوزد، هرگاه معامله به صورت کلی در معین بوده، پنبه های سوخته شده از کیسه فروشنده تلف شده است و فروشنده باید دو تن مبیع را از 5 تن باقیمانده مجزا کرده، و به خریدار تسلیم کند. نیز اگر در فرض 8 تن از پنبه ها سوخته بود، دو تن باقی مانده، معیناً مبیع محسوب می شد و متعلق به خریدار می بود.

اما اگر معامله به صورت مشاع انجام شود، از 5 تن تلف شده، 5/1 متعلق به خریدار بوده و 5/4 متعلق به فروشنده که در نتیجه معامله نسبت به یک تن از مبیع، به علت تلف جزء مبیع قبل از قبض، منفسخ می شد و خریدار می توانست براساس نظر برخی از حقوقدانان به استناد خیار تبعض صفقه، معامله را نسبت به یک تن باقی مانده نیز فسخ کند.

در مورد کلی در معین، لازم نیست که مجموع معین، از نظر مقدار، معلوم باشد ولی باید معلوم باشد که مبیع در بین مقدار معین مسلماً موجود است، در غیر این صورت صحیح نخواهد بود، مثلاً شخصی در انبار خود مقداری برنج دارد و 5 تن از آن را می فروشد و فروشنده یا خریدار نمی دانند که در داخل انبار چه مقدار برنج موجود است، ولی مطمئن هستند که به میزان پنج تن، وجود دارد این معامله صحیح است و معلوم بودن تفصیلی مجموع معین لازم نیست.

طرق رفع ابهام از هریک از اقسام مبیع

برای آنکه از مبیع رفع ابهام به عمل آید، یعنی معلوم شود، در صورتی که عین معین و یا در حکم معین باشد، ممکن است، از طریق توصیف، یا مشاهده، جنس، مقدار و کیفیت، مشخص و شود، ولی اگر مبیع کلی فی الذمه باشد، منحصرأ به وسیله وصف معلوم خواهد شد. ممکن است، برای معلوم شدن مبیع، مقداری از آن، به عنوان نمونه، ارائه داده شود؛ در این صورت رفع ابهام به عمل آمده و عقد بیع صحیح خواهد بود. طبق ماده 354 ق. م در صورتی که بیع از روی نمونه به عمل آید، تمام مبیع باید مطابق با نمونه و مستوره باشد، در غیر این صورت خریدار، خیار فسخ خواهد داشت.

مسئله 1

مطابق ماده 353 ق. م، در صورتی که چیزی به عنوان جنس خاصی فروخته شود و در حقیقت از آن جنس نباشد، بیع باطل خواهد بود و اگر بعضی از مبیع غیر از جنس باشد، معامله نسبت به آن بعض باطل و نسبت به بقیه از طرف خریدار قابل فسخ خواهد بود. مثل آنکه شخصی مقداری وسایل تزئینی، به عنوان اینکه جنس آن از نقره است، خریداری کند و بعداً معلوم شود که از نقره نبوده، بلکه از برنج بوده که روی آن آب نقره کشیده شده است که این معامله صحیح نیست، زیرا اختلاف در جنس و ماهیت مورد معامله در حدی است که قصد معامله کننده را



مخدوش می سازد. باید توجه داشته باشیم که جنس مورد معامله باید رکن اصلی ارزش اقتصادی آن را تشکیل دهد. در غیر این صورت، هرگاه مبیع برخلاف جنس ذکر شده درآید، معامله باطل نخواهد بود. مثل خرید جنسی به تصور اینکه ازبرنج است و مفرغ درآید این معامله طرف عتیقه را نمی توان باطل دانست؛ چه رکن اصلی معامله مزبور، وصف عتیقه بودن است نه برنج بودن و در اینجا وصف مورد معامله از ذات و جنس آن اهمیت بیشتری دارد. در وضعیت معمولی، اختلاف در وصف مورد معامله، باعث بطلان عقد نیست؛ یعنی هرگاه مبیع برخلاف او صافی درآید که معامله کننده تصور می کرده، عقد بیع صحیح خواهد بود. ولی هرگاه وصف مزبور، در ضمن عقد شرط شده باشد، مشروط له منحصراً خيار فسخ پیدا می کند. مانند آنکه شخصی پارچه ای می خرد به شرط آنکه پشمی باشد و پس از معامله، معلوم می شود که مبیع فاقد این وصف است که دراین صورت معامله از طرف خریدار قابل فسخ خواهد بود و هرگاه آن وصف در عقد شرط نشده باشد و برخلاف تصور طرف معامله درآید، عقد قابل فسخ هم نخواهد بود.

مسئله 2

طبق ماده 355 ق. م در صورتی که ملکی به شرط داشتن مساحت معینی فروخته شود و بعداً معلوم شود که کمتر از آن مقدار بوده خریدار حق فسخ معامله را دارد و اگر معلوم شود که بیشتر بوده، بایع می تواند، معامله را منحل سازد، مگر اینکه طرفین تراضی در ابقاء معامله کنند.

همان طور که ذکر شد، مبیع باید، از نظر کمیت، نیز معلوم شود؛ ولی معلوم شدن مقدار نه تنها به وسیله وزن وکیل یا مشاهده ممکن است انجام شود، بلکه از طریق شرط کردن آن نیز امکان دارد. مانند آنکه فروشنده بگوید؛ این برنج ها را می فروشم، به شرط آنکه 10 تن باشد و خریدار این معامله را می پذیرد، این معامله صحیح است، هرچند که ممکن است واقعاً مورد معامله آن مقدار نبوده باشد؛ زیرا با ذکر شرط کمیت، بنای طرفین، بر معلوم شدن مقدارمورد معامله است. حال اگر معلوم شود که مبیع کمتر یا بیشتر از مقداری بوده که شرط شده است، چند مورد را باید از هم تفکیک کرد.

مورد اول :

مقدار و کمیت جنبه فرعی داشته باشد، مانند زمین در سطح روستاهای دوردست که برحسب متر، معامله نمی شود؛ در این موارد مقدار و کمیت از طریق مشاهده عرفاً مشخص می گردد نه از طریق متر کردن؛ حال اگر در معامله چنین زمینی شرط شود که مثلاً زمین مزبور 5000 متر باشد و پس از معامله معلوم شود 4500 متر بوده، خریدار فقط می تواند معامله را به استناد خيار تخلف از شرط صفت، منحل سازد ولی دیگر نمی تواند، مقداری از ثمن را، به عنوان کسری مساحت زمین و به نسبت آن، پس بگیرد؛ زیرا در این وضعیت، مبیع قابل تجزیه نیست و اجزای ثمن در برابر اجزاء مبیع قرار نگرفته، بلکه مجموع ثمن در مقابل مجموع مبیع واقع شده است؛ یعنی چنان نیست که هنگام معامله، در نظر طرفین، در برابر هر متر از زمین مزبور، قسمتی از ثمن، واقع شده باشد. (355ق.م)



مورد دوم :

کمیت و مقدار جنبه اساسی دارد؛ مانند مورد عقد بیع ماده 384 ق. م مثلاً مبیع ده تن برنج باشد و از قرار هر تن یک میلیون ریال معامله شود، اگر بعد از معامله معلوم شود که برنج ها 8 تن بوده، خریدار می تواند علاوه بر فسخ معامله، مقدار ثمنی را که در برابر دو تن کسری قرار گرفته است نیز پس بگیرد؛ زیرا برخلاف مورد اول، در این مثال، مطابق اراده طرفین، اجزای ثمن در برابر اجزای مبیع قرار گرفته است. اما اگر مبیع زیادتیر باشد، مقدارزایدی متعلق به بایع خواهد بود.

بنابراین بین ماده 355 و 384 ق. م تفاوت های زیر را می توان مشخص کرد:

- 1- مورد ماده 355 ، مال غیر منقول است که مقدار آن با مساحت مشخص می شود ولی مورد ماده 384 مال منقول، نظیر برنج، گندم و تلویزیون می باشد که مقدار آن با وزن یا عدد معین می شود.
- 2- مورد ماده 355 مالکی است که مقدار آن جنبه وصفی برای مورد معامله دارد و اجزای آن در برابر اجزای ثمن قرار ند.