



معامله با حق استرداد و بررسی خيارات بيع

### چکیده

هرگاه در بيع برای خریدار شرط خيار شود، در تملیک بودن عقد تردیدی نیست. بعد از ايجاب، مبيع به مالکیت خریدار درمی‌آید و تنها او حق دارد ظرف مدت معینی مالکیت موجود را از بین ببرد و آن را به فروشنده بازگرداند. بنابراین، خریدار می‌تواند موضوع معامله را برای دین خود به رهن بگذارد که این اقدام به منزله انصراف از خيار فسخ است، چرا که رهن لازم است و برای مرتهن حق عینی ایجاد می‌کند. در مقابل، معامله‌ای که در آن خيار به سود فروشنده باشد، از مصادیق «معامله با حق استرداد» محسوب می‌شود.

### مقدمه

معامله با حق استرداد وسیله‌ای برای تملک است که مالک حق خود را به انتقال گیرنده منتقل می‌کند، ولی حق استرداد معامله را برای خود محفوظ می‌دارد تا ظرف مدت معین معامله را فسخ کند و آنچه داده است بازستاند. در فقه اختلاف است که آیا انتقال مالکیت همزمان با عقد بيع واقع می‌شود یا پس از پایان مهلت خيار فسخ. متاخران به انتقال مالکیت همراه عقد بيع معتقدند و قانون مدنی نیز در مواد ۳۶۳ و ۳۶۴ این نظر را پذیرفته است.

اصطلاح «معامله با حق استرداد» توسط نویسندگان قانون ثبت به کار رفته تا کلیه معاملاتی که با این مضمون تملیک و حق استرداد همراه است را پوشش دهد و احکام خود را محدود به بيع شرط نسازد. مطابق ماده ۳۳ قانون ثبت، احکام خاصی برای املاکی که با شرط وکالت یا با حق استرداد منتقل شده‌اند پیش‌بینی شده است که شامل امکان اقامه دعوی از سوی انتقال گیرنده جهت وصول طلب می‌شود. همچنین ماده ۳۴ قانون ثبت اموال منقول را نیز تابع این احکام کرده است.

□□□□:

دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، عقود معین، جلد ۴، ص ۵۹۹

مبحث پنجم - خيارات و احکام مربوط به آن

**ماده ۳۹۶ قانون مدنی:**

«خيارات عبارت‌اند از:



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

---

رای وحدت رویه شماره ۲۳ مورخ ۲۶/۷/۱۳۴۴

با توجه به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، در معامله با حق استرداد، اصل وجه ثمن و اجور مال مورد معامله در مدت خیار متعلق به حق انتقال گیرنده است. همچنین مطابق ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی، اگر مال مورد معامله در تصرف حق باشد، اجرت‌المثل دریافت نمی‌شود.

---

نظریه مشورتی ۷/۴۷۸۰ مورخ ۲۴/۶/۱۳۷۷

مطابق اصل ۲۰ قانون اساسی، تمام افراد ملت در مقابل قانون برابرند و هیچ ممنوعیتی برای معامله با غیرمسلمان وجود ندارد. لذا صدور حکم فسخ معامله بدون مستند قانونی ممکن نیست.

اول - خیار مجلس

#### **ماده ۳۹۷ قانون مدنی:**

«هر یک از متبایعین بعد از عقد فی المجلس و مادام که متفرق نشده‌اند اختیار فسخ معامله را دارند.»

**توضیح:** خیار مجلس به این معناست که تا زمانی که طرفین معامله در یک مجلس و محل واحد حضور دارند، می‌توانند معامله را فسخ کنند. به محض جدا شدن، خیار مجلس ساقط می‌شود.



**نظریه ۷/۲۳۴۵ - ۱۶/۴/۱۳۷۹:**

«در صورت قید پاسقاط کافه خيارات، کلیه خيارات از جمله خيار مجلس ساقط خواهد شد. خيار مجلس تا زمانی است که متعاملین از هم جدا نشده‌اند و با خروج خریدار از دفترخانه و ترک آن محل، افتراق حاصل شده و خيار مجلس ساقط می‌شود.»

---

**دوم - خيار حيوان**

**ماده ۳۹۸ قانون مدنی:**

«اگر مبيع حيوان باشد، مشتری تا سه روز از حین عقد اختیار فسخ معامله را دارد.»

**نکته:** این خيار به جهت احتمال بروز عيوب پنهان در حيوان تعیین شده است.

---

**سوم - خيار شرط**

**ماده ۳۹۹ قانون مدنی:**

«در عقد بيع ممکن است شرط شود که در مدت معین برای بايع یا مشتری یا هر دو یا شخص خارجی اختیار فسخ معامله باشد.»

**پاورقی‌ها و نظریات قضایی:**

رای اصراری ۲۶- ۹/۸/۱۳۷۴: شرط فسخ باید صریح باشد و نمی‌توان از شرط غیرمستقیم به عنوان خيار عدول استفاده کرد.

رای اصراری ۹- ۹/۴/۱۳۷۱: شرط فسخ باید در قرارداد پیش‌بینی شده باشد.

**ماده ۴۰۰:**

«اگر ابتدای مدت خيار ذکر نشده باشد، ابتدای آن از تاریخ عقد محسوب می‌شود و تابع قرارداد متعاملین است.»

**ماده ۴۰۱:**



«اگر برای خیار شرط مدت معین نشده باشد، هم شرط خیار و هم بیع باطل است.»

چهارم - خیار تأخیر ثمن

#### ماده ۴۰۲:

«هرگاه مبیع عین خارجی یا در حکم آن باشد و برای تادیه ثمن یا تسلیم مبیع بین متبایعین اجلی معین نشده باشد، اگر سه روز از تاریخ بیع بگذرد و نه بایع مبیع را تسلیم نماید و نه مشتری ثمن را بپردازد، بایع مختار در فسخ معامله است.»

#### ماده ۴۰۳:

«اگر بایع به نحوی مطالبه ثمن نماید و معلوم شود که مقصود التزام به بیع بوده است، خیار او ساقط می‌شود.»

#### ماده ۴۰۴:

«اگر بایع در ظرف سه روز از تاریخ بیع تمام مبیع را تسلیم کند یا مشتری تمام ثمن را بپردازد، اختیار فسخ برای بایع ساقط است.»

#### ماده ۴۰۵:

«اگر مشتری ثمن را حاضر کرد ولی بایع از اخذ آن امتناع نمود، خیار فسخ نخواهد داشت.»

#### ماده ۴۰۶:

«خیار تأخیر مخصوص بایع است و برای مشتری این اختیار در تأخیر تسلیم مبیع وجود ندارد.»

#### ماده ۴۰۷:

«تسلیم بعض ثمن یا دادن آن به کسی که حق قبض ندارد، خیار بایع را ساقط نمی‌کند.»

#### ماده ۴۰۸:

«اگر مشتری ضامن برای ثمن بدهد یا بایع ثمن را حواله کند، پس از تحقق حواله خیار تأخیر ساقط می‌شود.»

#### ماده ۴۰۹:

«اگر مبیع از چیزهایی باشد که در کمتر از سه روز فاسد یا کم‌قیمت می‌شود، ابتدای خیار از زمانی است که مبیع مشرف به فساد یا کسر قیمت گردد.»



پنجم - خيار رویت و تخلف وصف

**ماده ۴۱۰:**

«اگر مالی را ندیده و فقط به وصف خریده باشند، بعد از رویت، اگر دارای اوصافی که ذکر شده نباشد، خریدار مختار به فسخ یا قبول همانطور که هست می‌باشد.»

**ماده ۴۱۱:**

«اگر بایع مبیع را ندیده ولی مشتری آن را دیده باشد و مبیع خلاف اوصاف باشد، فقط بایع خيار فسخ دارد.»

**ماده ۴۱۲:**

«اگر مشتری بعضی از مبیع را دیده و بعض دیگر را به وصف یا نمونه خریده باشد و آن بعض مطابق وصف نباشد، می‌تواند تمام مبیع را رد یا قبول کند.»

**ماده ۴۱۳:**

«اگر یکی از متبایعین مالی را سابقاً دیده و به اعتماد رویت سابق معامله کند، ولی بعداً معلوم شود که اوصاف سابقه را ندارد، خيار فسخ دارد.»

**ماده ۴۱۴:**

«در بیع کلی خيار رویت نیست و بایع باید جنسی مطابق اوصاف مقرر بدهد.»

**ماده ۴۱۵:**

«خيار رویت و تخلف وصف بعد از رویت باید فوری اعمال شود.»

ششم - خيار غبن

**ماده ۴۱۶ قانون مدنی:**

هر یک از متعاملین که دچار غبن فاحش شده باشد، پس از اطلاع از آن، می‌تواند معامله را فسخ کند.

**ماده ۴۱۷ (اصلاحی ۱۳۷۰/۸/۱۴):**

غبن زمانی فاحش محسوب می‌شود که عرفاً قابل اغماض نباشد. به موجب ماده ۴۱۷ مصوب ۱۳۰۷، اگر غبن به میزان خمس قیمت یا بیشتر باشد، فاحش شناخته می‌شود و اگر کمتر از آن باشد، در صورتی که عرفاً قابل



مسامحه نباشد، غبن فاحش است.

#### **ماده ۴۱۸:**

اگر مغبون در حین معامله از قیمت عادلانه آگاه باشد، خيار فسخ نخواهد داشت.

#### **ماده ۴۱۹:**

در تعیین مقدار غبن، شرایط و اوضاع معامله نیز باید لحاظ شود.

#### **ماده ۴۲۰:**

خيار غبن بعد از اطلاع از غبن، باید فوراً اعمال شود.

ماده ۴۲۱:

در صورتی که بعد از مدت طولانی علم به غبن حاصل شود، در صورت اثبات فوریت اقدام، خيار فسخ قابل اعمال است.

#### **ماده ۴۲۱:**

اگر طرف مقابل تفاوت قیمت را پرداخت کند، خيار غبن ساقط نمی‌شود مگر اینکه مغبون به دریافت تفاوت راضی باشد.

---

هفتم - خيار عيب

#### **ماده ۴۲۲:**

اگر پس از معامله معلوم شود مبيع معيوب است، مشتری مختار است که معامله را فسخ کند، ارش بگیرد یا معيوب را قبول نماید.

ماده ۴۲۳:

عدم صدور پروانه ساخت به علت کاربری غیرمسکونی، معمولاً عيب مبيع محسوب نمی‌شود و حق فسخ را ایجاد نمی‌کند.

#### **ماده ۴۲۳ و ۴۲۴:**

عيب باید مخفی و موجود در زمان عقد باشد و مشتری نیز از آن بی‌اطلاع باشد.



#### **ماده ۴۲۵:**

عیب حادث شده بین عقد و قبض نیز مانند عیب سابق محسوب می‌شود.

#### **ماده ۴۲۶:**

تشخیص عیب بر اساس عرف و شرایط زمانی و مکانی صورت می‌گیرد.

#### **مواد ۴۲۷ و ۴۲۸:**

میزان ارزش به‌وسیله اهل خبره تعیین می‌شود و در صورت اختلاف، حد وسط معتبر است.

#### **ماده ۴۲۹:**

مواردی که مشتری فقط حق ارزش دارد و حق فسخ ندارد از جمله تلف مبیع، انتقال آن به غیر و تغییرات بعد از قبض.

#### **ماده ۴۳۰:**

عیب حادث پس از قبض ناشی از عیب قدیم، حق فسخ را ایجاد می‌کند.

#### **ماده ۴۳۱ تا ۴۳۳:**

مقررات خاص درباره چند مبیع، چند مشتری و چند بایع در خصوص خیار عیب.

#### **ماده ۴۳۴:**

بیع مبیع فاقد مالیت باطل است و مشتری در صورت تبعض اختیار فسخ دارد.

#### **ماده ۴۳۵:**

خیار عیب پس از اطلاع فوری اعمال می‌شود.

#### **ماده ۴۳۶:**

اگر بایع از عیوب تبری جسته باشد، مشتری حق رجوع ندارد مگر در مورد خاص.

#### **ماده ۴۳۷:**

احکام عیب ثمن مشابه عیب مبیع است.



---

هشتم - خيار تدليس

**ماده ۴۳۸:**

تدليس عبارت است از عملي كه موجب فريب طرف معامله شود.

**ماده ۴۳۹:**

در صورت تدليس بايع، مشتري حق فسخ بيع را دارد؛ و بالعكس، بايع نيز در صورت تدليس مشتري نسبت به ثمن.

**ماده ۴۴۰:**

خيار تدليس پس از اطلاع فوري اعمال مي‌شود.

---

نهم - خيار تبعض صفقه

**ماده ۴۴۱:**

اگر بخشي از مبيع به جهت قانوني باطل باشد، مشتري مي‌تواند كل معامله را فسخ كند يا فقط قسمت صحيح را قبول نمايد و براي بخش باطل ثمن را استرداد كند.

**ماده ۴۴۲:**

نحوه محاسبه ثمن قابل استرداد بر اساس نسبت قيمت بخش‌هاي مبيع است.

**ماده ۴۴۳:**

خيار تبعض صفقه زماني حاصل مي‌شود كه مشتري در زمان عقد از باطل بودن قسمتي از مبيع اطلاع نداشته باشد و در هر حال، ثمن تقسيط مي‌شود.

---

دهم - خيار تخلف شرط

**ماده ۴۴۴:**

احكام مربوط به خيار تخلف شرط در مواد ۲۳۴ تا ۲۴۵ قانون مدني ذكر شده است.



سایر احکام کلی خیارات

#### **ماده ۴۴۵:**

خیارات پس از فوت به ورثه منتقل می‌شود.

#### **ماده ۴۴۶ و ۴۴۷:**

خیار شرط ممکن است به صورت اختصاصی برای یک شخص تعیین شود که در این صورت به وراث منتقل نمی‌شود.

فصل دوم - بیع شرط

#### **تعریف و ارکان:**

بیع شرط یا معاملات با حق استرداد، قراردادی است که در آن مالکیت به مشتری منتقل می‌شود اما بائع حق دارد در مدت معین ثمن (بهای معامله) را از مشتری پس گرفته و معامله را فسخ کند. این معامله مانند وثیقه‌ای برای گرفتن وام است و حقوقدانان آن را انتقال قطعی مالکیت نمی‌دانند بلکه مالکیت تا پایان مدت خیار (مدت مقرر برای استرداد) ناپایدار و مشروط است.

#### **ماده 458:**

متعاملین می‌توانند شرط کنند که اگر بائع در مدت معین ثمن را به مشتری بازگرداند، خیار فسخ نسبت به تمام مبیع داشته باشد.

همچنین می‌توانند شرط کنند که اگر فقط قسمتی از ثمن بازگردانده شد، خیار فسخ نسبت به تمام یا قسمتی از مبیع باشد.

اگر نسبت به ثمن تعیین نشده باشد، خیار فسخ فقط با بازگرداندن تمام ثمن برقرار می‌شود.

#### **ماده 459:**



به مجرد عقد، مالکیت مبیع به مشتری منتقل می‌شود اما با حق خیار برای بایع.

اگر بایع شروط استرداد را اجرا نکند، بیع قطعی شده و مالکیت به مشتری منتقل می‌شود.

اگر بایع شروط را اجرا کند و مبیع را پس بگیرد، از لحظه فسخ مالک مبیع خواهد بود، اما منافع تا لحظه فسخ متعلق به مشتری است.

#### **ماده 460:**

مشتری در مدت خیار نمی‌تواند در مبیع تصرفاتی انجام دهد که با خیار تناقض داشته باشد (مثل فروش یا انتقال آن).

#### **ماده 461:**

اگر مشتری در مدت خیار از پرداخت ثمن امتناع کند، بایع می‌تواند ثمن را به حاکم یا نماینده او تسلیم کرده و معامله را فسخ کند.

#### **ماده 462:**

اگر مشتری در مدت خیار فوت کند، حق فسخ به ورثه منتقل می‌شود.

#### **ماده 463:**

اگر مشخص شود که قصد بایع در معامله بیع نبوده، احکام بیع جاری نمی‌شود.



## پانوشته‌های مهم:

بیع شرط معامله‌ای است که اصل قصد انتقال مالکیت واقعی وجود ندارد و بیشتر به عنوان وثیقه برای یک وام یا قرض استفاده می‌شود.

شورای نگهبان نیز در نظریه‌ای اعلام کرده است که بیع شرط اصولاً معامله‌ای مشروط و غیرقطعی است و برخی مقررات مربوط به ثبت در این خصوص ممکن است مغایر شرع باشند.

---

## فصل سوم - معاوضه

### ماده 464:

معاوضه عقدی است که در آن هر یک از طرفین مالی به جای مال دیگری می‌دهد، بدون اینکه الزاماً یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد (یعنی هر دو طرف مال می‌دهند و می‌گیرند بدون در نظر گرفتن ثمن).

### ماده 465:

احکام خاص بیع در معاوضه جاری نیست، یعنی قواعد و شرایط بیع شرط به صورت خودکار بر معاوضه اعمال نمی‌شوند.

## 1. مفهوم و اوصاف عقد رهن

### تعریف حقوقی:

طبق ماده 771 قانون مدنی:

«رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را به عنوان وثیقه به دائن می‌دهد.»

### طرفین:



راهن: کسی که مال خود را وثیقه می‌گذارد (مدیون)

مرتهن: طلبکار یا کسی که مال وثیقه به او داده می‌شود.

### **اوصاف مهم رهن:**

#### **عقد تبعی:**

وجود دین قبلی لازم است (مانند مواد 771 و 775 قانون مدنی)

رهن برای تضمین دین موجود داده می‌شود، نه برای دین آینده.

با پرداخت یا سقوط دین، حق مرتهن نیز از بین می‌رود.

#### **عقد عینی:**

مال مرهون باید به قبض مرتهن یا شخص معینی داده شود (ماده 772 قانون مدنی)

بدون تسلیم یا قبض مال، عقد رهن تحقق نمی‌یابد.

### **لزوم و جواز عقد:**

رهن برای راهن لازم و برای مرتهن جایز است (ماده 787 قانون مدنی)

مرتهن هر زمان می‌تواند رهن را فسخ کند، ولی راهن فقط پس از ادای دین یا رفع قانونی حق رهن می‌تواند آن را مسترد دارد.



---

2. شرایط مورد رهن

### **مالیت و منفعت عقلایی:**

موضوع رهن باید مالیت داشته و دارای منفعت عقلایی و مشروع باشد.

### **مشخص و قابل انتقال بودن:**

مورد رهن باید معلوم و معین باشد و قابلیت تسلیم به مرتهن را داشته باشد.

### **عین بودن مورد رهن:**

مورد رهن باید «عین معین» باشد (ماده 774 ق.م).

مال کلی، منفعت آتی یا حق غیر مادی مانند سرقفلی یا حق تالیف، معمولاً قابل رهن نیست.

پرسش حقوقی: آیا اموال مالی مثل اسکناس، اسناد در وجه حامل، سهام بی‌نام شرکت‌ها که ارزش اعتباری دارند، قابل رهن‌اند یا خیر؟ (اختلاف نظر وجود دارد.)

---

3. تأثیر قبض در عقد رهن

### **اختلاف فقهی:**

سه دیدگاه اصلی درباره نقش قبض در تحقق رهن وجود دارد:

عقد با ایجاب و قبول کامل می‌شود و قبض اثری در نفوذ عقد ندارد (فقط الزام‌آور بودن عقد را ایجاد



می‌کند).

عقد رهن بدون قبض تحقق نمی‌یابد و قبض شرط صحت عقد است.

عقد با ایجاب و قبول واقع می‌شود ولی با قبض، عقد برای رهن لازم می‌گردد (قبض شرط لزوم عقد، نه صحت آن).

### **ماده 772 قانون مدنی:**

مقرر می‌دارد مال مرهون باید به قبض مرتهن یا شخص معین شده داده شود.

استمرار قبض شرط صحت نیست.

برداشت‌ها متفاوت است اما غالباً قبض را شرط صحت عقد دانسته‌اند.

### **انتقادات به شرطیت قبض:**

قبض صرفاً برای اطمینان مرتهن به حبس و امکان توقیف مال مرهون است، نه لزوماً برای انتقال بهره‌برداری یا منع مالک از انتفاع.

مال غیرمنقول (مثلاً خانه یا خودرو) معمولاً نمی‌تواند برای مدتی در قبض طلبکار باشد و رهن همچنان از منافع آن استفاده می‌کند.

عرفاً در اسناد رسمی، مرتهن اقرار می‌کند که مال را قبض کرده و بلافاصله به رهن بازمی‌گرداند (قبض صوری).



پس نباید در عمل روی مفهوم قبض سخت‌گیری شود و باید عرف و رویه قضایی این مسأله را تعدیل کنند.

بنابراین، «قبض» به معنای واقعی مادی لازم نیست بلکه کافی است که استیلائی عرفی معنوی مرتهن بر توقیف و فروش مال حاصل شده باشد (هرچند مال فیزیکی تسلیم نشده باشد). (ماده 368 قانون مدنی)

---

#### جمع‌بندی و نکات کلیدی:

| موضوع           | توضیح مختصر                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| ماهیت عقد رهن   | عقد تبعی، لازم برای راهن، جایز برای مرتهن                    |
| موضوع رهن       | باید «عین معین» باشد، قابل قبض و انتقال باشد                 |
| قبض در رهن      | شرط صحت یا لزوم عقد حسب نظرها، ولی عرفاً قبض واقعی لازم نیست |
| مالکیت و انتفاع | مالکیت عین با مرتهن، اما منافع به راهن تعلق دارد             |
| موانع عملی قبض  | در اموال غیرمنقول و موارد مشابه، قبض مادی عملی نیست          |
| تفسیر عرفی قبض  | قبض عرفی یعنی اطمینان از توقیف و استیفای حق مرتهن کافی است   |

رهن دین و اختلاف نظر فقها

---

#### 1. اصل شرط «عین معین» در رهن و نتیجه بطلان رهن دین

بر اساس شرط «عین معین» بودن مورد رهن (ماده 774 قانون مدنی)، رهن دین یا منفعت باطل دانسته می‌شود.

این نظر نزد برخی فقها مشهور و پذیرفته شده است اما میان فقها اختلاف نظر وجود دارد.

دلایل بطلان رهن دین:



**قرآنی:** آیه رهن (فرهان مقبوضه) دلالت بر عین معین و قابل قبض دارد.

**اجماع ادعایی:** برخی فقها اجماع بر بطلان رهن دین مطرح کرده‌اند.

**ظهور ادله:** آیات و روایات بر عین بودن رهن تأکید دارند.

**اصل عدم صحت:** شک در صحت رهن دین، اصل را بر عدم صحت می‌داند.

**عدم امکان قبض دین:** دین کلی و غیر قابل قبض است، پس رهن آن ممکن نیست.

**تناقض با هدف رهن:** چون رهن برای تضمین وصول طلب است، چگونه می‌توان دین دیگری را وثیقه دین اول کرد؟

**ابهام قبض عرفی:** قبض عرفی در رهن دین قابل تحقق نیست یا متفاوت است با قبض حقیقی در اموال عینی.

2. نقد و تردید در دلایل بطلان رهن دین (دیدگاه صاحب جواهر)

قبض شرط صحت یا لزوم رهن نیست؛ بنابراین دلیل بطلان رهن دین به دلیل نبود قبض کافی نیست.

قبض در مورد دین به معنای تعیین مدیون و مصداق دین است که قبض عرفی یا قانونی محسوب می‌شود.

در فرضی که دین به عهده خود مرتهن باشد، قبض در مالکیت اوست و رهن دین صحیح خواهد بود.

اعتبار مالی و وضعیت بدهکاران متفاوت است و برخی دیون قابل وصول و قابل وثیقه‌اند.



قبض در سایر عقود شرط تحقق عقد نیست و اقباض مالی که نماد دین است، کفایت می‌کند.

قانون مدنی در مواردی رهن کلی یا اسناد تجاری را به رسمیت شناخته و بطلان رهن دین را صریح نیاورده است.

---

### 3. نظر حقوقدانان معاصر درباره رهن دین و اسناد تجاری

برخی حقوقدانان مال را به دو دسته «اصالی» (ذاتاً مالیت دارد) و «آلی» (نماینده مال دیگر) تقسیم می‌کنند.

برخی اسناد تجاری (اسکناس، سهام بی‌نام، اسناد خزانه) را «عین معین» دانسته و رهن آنها را صحیح می‌دانند.

وجه نقد را «عین معین» نمی‌دانند و رهن آن را منتفی می‌شمارند.

قبض شرط صحت رهن نیست بلکه شرط لزوم آن است.

رهن کلی (مانند اسناد و دیون) با قبض عرفی مصداق دین و کنترل عرفی کافی است.

اسناد تجاری با نام (که حکم سند طلب دارند) رهن آنها مورد تردید است.

---

### 4. مشکلات و چالش‌های حقوقی با رهن اسناد تجاری

عدم تطابق با تقسیم بندی سنتی اموال (عین معین، منقول/غیرمنقول) در حقوق مدنی کلاسیک.

در برخی اسناد تجاری، ماهیت حقوقی و مالکیت مبهم است (مثلاً سهام با نام).



ارزش مالی اسناد تجاری گاهی از اموال مادی بیشتر است، ولی نظام حقوقی هنوز قدیمی است.

قانون مدنی نیازمند اصلاحات جهت تسهیل توثیق اسناد تجاری است.

---

## 5. جمع‌بندی

گرچه شهرت و قانون فعلی رهن دین را باطل می‌داند، اما نقدهای مستدل و عملی وجود دارد که نشان می‌دهد رهن دین و اسناد تجاری باید به رسمیت شناخته شوند.

قبض عرفی به معنای کنترل عرفی مرتهن بر مال، کافی است و قبض مادی الزام‌آور نیست.

برای توسعه امور بانکی، بازرگانی و وثیقه‌گذاری مدرن، اصلاح قانون و پذیرش رهن دین و اسناد تجاری ضروری است.

حقوق ایران نیازمند تطبیق با تحولات اقتصادی و فقهی معاصر است.

وثیقه دین به طرف غیر مستقیم

---

## 1. معامله با حق استرداد (Conditional Sale)

به جای رهن یا وثیقه رسمی، از «معامله با حق استرداد» استفاده می‌شود. این معامله که به صورت بیع یا صلح شرطی صورت می‌گیرد، قبض شرط صحت آن نیست و بر اموال منقول نیز قابل اجراست (ماده 34 قانون ثبت).

خریدار شرطی (وام‌دهنده یا طلبکار) مال منقول را مالک نمی‌شود بلکه در صورت عدم پرداخت، می‌تواند درخواست فروش مال و وصول طلب کند.



نقد: برخی حقوقدانان معتقدند که این معامله از انواع ظهنویسی مشروط برات است که در عمل مشکلاتی ایجاد می‌کند، از جمله اینکه دارنده شرطی برات نمی‌تواند مالک شود تا آن را منتقل یا ظهنویسی کند.

لذا بانک‌ها معمولاً چنین اسنادی را به عنوان وثیقه نمی‌پذیرند مگر به شکل‌های دیگر.

---

## 2. ضمانت در پرداخت (Guarantee)

بدهکار یا شخص ثالث می‌تواند ضامن وام گیرنده شود و مسئول پرداخت دین گردد بدون اینکه دین منتقل شود.

شرط این است که ضامن دین را نزد خود نگاه دارد و اگر مدیون دین را نپردازد، طلبکار می‌تواند از محل آن دین طلب خود را وصول کند.

---

## 3. وکالت در تملک (Power of Attorney in Possession)

بدهکار می‌تواند به طلبکار وکالت دهد تا طلب خود را وصول و اموال به دست آمده را نزد خود به عنوان وثیقه نگاه دارد یا تملک کند.

این شیوه جایگزین رهن رسمی است.

---

## 4. انتقال صوری (Formal Transfer)

بانک‌ها برای رفع مشکلات مربوط به رهن یا وثیقه، اسناد را با ظهنویسی ساده به خود منتقل می‌کنند (مانند قرارداد خرید دین).



در این روش، مالکیت اسناد عملاً به بانک منتقل می‌شود و ورشکستگی طهرنویس تأثیری بر حقوق بانک ندارد.

این روش به عنوان حيله قانونی شناخته می‌شود زیرا برخلاف قصد طرفین است.

معمولاً بانک‌ها قرارداد خاصی با واگذارنده اسناد می‌بندند که مازاد وجه وصولی پس از پرداخت طلب، به حساب مشتری برگردد.

---

#### 5. وثیقه قراردادی (Contractual Collateral)

برخی حقوقدانان معتقدند می‌توان توثیق اسناد تجاری را به صورت قراردادی بر اساس اصل ماده 10 قانون مدنی (اصل نافذ بودن قراردادهای خصوصی مگر خلاف قانون) انجام داد نه به صورت رهن رسمی.

این نظریه برخلاف نظر مشهور است که ماده 774 قانون مدنی را بر رهن غیر عین معین حاکم می‌داند و آن را باطل می‌شمارد.

بعضی حقوقدانان استدلال می‌کنند که اسناد تجاری خاص (مثل برات) مالیت اعتباری دارند و بنابراین رهن آنها خلاف ماده 774 نیست. اما دیگران بر این باورند که اگر رهن اسناد تجاری جایز بود، قانون‌گذار صراحتاً در مواد 114 و 115 قانون تجارت به آن اشاره می‌کرد.

اصل حاکمیت اراده در قراردادهای، در حقوق ایران به‌طور کامل پذیرفته نشده و اجرای ماده 10 قانون مدنی محدود به مواردی است که قانون خاص مخالف نباشد.

نکات مهم

- ۱: آیا در معامله با حق استرداد، مالکیت مبیع از ابتدا به خریدار منتقل می‌شود؟  
**پاسخ:** بله، مالکیت مبیع با ایجاب و قبول منتقل می‌شود ولی حق فسخ معامله برای بایع محفوظ است.



**۲: خیار مجلس چیست و تا چه زمانی قابل اعمال است؟**

**پاسخ:** خیار مجلس اختیار فسخ معامله تا زمانی است که طرفین در یک مجلس حضور دارند؛ با ترک محل، این خیار ساقط می‌شود.

**۳: شرایط صحت خیار شرط چیست؟**

**پاسخ:** شرط خیار باید صریح و مدت آن معین باشد؛ در غیر این صورت خیار و حتی بیع باطل است.

**۴: تفاوت خیار تأخیر ثمن و خیار تأخیر تسلیم مبیع چیست؟**

**پاسخ:** خیار تأخیر ثمن فقط برای بایع است وقتی مشتری ثمن را نپردازد، اما خیار تأخیر تسلیم مبیع برای مشتری نیست.

**۵: آیا رهن دین صحیح است یا باطل؟**

**پاسخ:** طبق قانون مدنی مشهور، رهن دین باطل است چون دین عین معین نیست؛ اما برخی فقها و حقوقدانان معاصر معتقدند رهن دین با قبض عرفی قابل قبول است.

**۶: قبض در عقد رهن چه نقشی دارد؟**

**پاسخ:** قبض شرط صحت یا لزوم عقد رهن است؛ عرفاً قبض واقعی لازم نیست بلکه قبض عرفی که معنای کنترل عرفی طلبکار است کافی است.

**۷: آیا مشتری می‌تواند در مدت خیار شرط معامله را به دیگری منتقل کند؟**

**پاسخ:** خیر، مشتری نمی‌تواند تصرفاتی انجام دهد که با خیار شرط تناقض داشته باشد مثل فروش مبیع در مدت خیار.

**۸: در صورت تدلیس بایع، مشتری چه حقی دارد؟**

**پاسخ:** مشتری حق فسخ معامله را دارد و این خیار پس از اطلاع فوری باید اعمال شود.

چند نمونه مسئله کاربردی

مسئله ۱: فسخ معامله به دلیل خیار مجلس

آقای الف و خانم ب در دفترخانه حضور دارند و قرارداد فروش یک دستگاه خودرو منعقد می‌کنند. قبل از خروج از دفترخانه، آقای الف متوجه می‌شود که خودرو دارای نقص فنی مهمی است. آیا آقای الف می‌تواند معامله را فسخ



کند؟

**پاسخ:**

طبق ماده ۳۹۷ قانون مدنی، هر یک از متعاملین تا زمانی که در مجلس عقد حضور دارند حق فسخ معامله (خيار مجلس) دارند. چون آقای الف قبل از ترک دفترخانه متوجه نقص شده است، می‌تواند با استفاده از خيار مجلس معامله را فسخ کند. پس از ترک محل، این حق ساقط می‌شود.

---

مسئله ۲: فسخ معامله با خيار حيوان

خانم ج یک اسب از آقای د خریداری می‌کند ولی پس از سه روز متوجه می‌شود که اسب بیمار و ناتوان است. آیا خانم ج حق فسخ معامله دارد؟

**پاسخ:**

طبق ماده ۳۹۸ قانون مدنی، مشتری حيوان تا سه روز از حین عقد اختیار فسخ معامله را دارد. چون خانم ج در این بازه سه روزه، عیب اسب را کشف کرده است، حق فسخ معامله را دارد.

---

مسئله ۳: فسخ معامله به علت عدم پرداخت ثمن (خيار تأخير ثمن)

آقای هـ ملکی را به خانم و می‌فروشد ولی خانم و از پرداخت ثمن خودداری می‌کند. آقای هـ پس از گذشت چهار روز از زمان عقد، چه حقی دارد؟

**پاسخ:**

طبق ماده ۴۰۲ قانون مدنی، اگر در معامله‌ای برای تادیه ثمن اجلی تعیین نشده باشد و مشتری پس از سه روز از تاریخ عقد ثمن را نپردازد، فروشنده حق فسخ معامله را دارد. آقای هـ می‌تواند معامله را فسخ و ملک را بازپس گیرد.

---

مسئله ۴: معامله با حق استرداد و رهن مبيع

آقای ز یک دستگاه ماشین‌آلات صنعتی را به شرکت ت می‌فروشد با شرط حق استرداد. در این مدت، شرکت ت دستگاه را به شخص ثالثی رهن داده است. آیا شرکت ت می‌تواند این کار را بکند؟

**پاسخ:**



طبق ماهیت معامله با حق استرداد، پس از ایجاب و قبول، مالکیت به خریدار منتقل می‌شود و او می‌تواند مال را رهن بدهد. این رهن باعث انصراف از خيار فسخ نمی‌شود، زیرا رهن لازم است و به مرتهن حق عینی می‌دهد. پس شرکت می‌تواند ماشین‌آلات را رهن دهد، ولی تا پایان مدت خيار حق استرداد برای آقای ز محفوظ است.

---

مسئله ۵: خيار غبن فاحش در معامله املاک

خانم ر ملکي را به قیمت بسیار پایین‌تر از قیمت بازار به آقای س می‌فروشد و بعد از اطلاع از ارزش واقعی، قصد فسخ معامله را دارد. آیا حق فسخ دارد؟

**پاسخ:**

طبق ماده ۴۱۶ و ۴۱۷ قانون مدنی، اگر یکی از طرفین دچار غبن فاحش شده باشد که عرفاً قابل اغماض نباشد، حق فسخ معامله را دارد. اگر خانم ر بتواند میزان غبن را ثابت کند (معمولاً اختلاف قیمت حداقل خمس قیمت است)، می‌تواند با اعمال خيار غبن معامله را فسخ کند.

---

مسئله ۶: خيار رویت و تخلف وصف در خرید کالای صنعتی

آقای ش کالایی را طبق توصیف فروشنده خریداری می‌کند ولی پس از دریافت کالا، مشخص می‌شود که کالا از نظر کیفیت با وصف ذکر شده مطابقت ندارد. آقای ش چه حق قانونی دارد؟

**پاسخ:**

طبق ماده ۴۱۰ قانون مدنی، خریدار حق دارد معامله را فسخ یا کالا را قبول کند، زیرا تخلف وصف پس از رویت کالا موجب خيار می‌شود. همچنین این خيار باید فوراً اعمال شود.

---

مسئله ۷: فسخ معامله در بیع شرط به علت امتناع مشتری از پرداخت ثمن

در قرارداد بیع شرط، آقای ف مبیع را به خانم ق فروخته و شرط کرده که خانم ق تا مدت معین ثمن را پرداخت کند. خانم ق از پرداخت ثمن امتناع می‌کند. آقای ف چه حقی دارد؟

**پاسخ:**

مطابق ماده ۴۶۱ قانون مدنی، در بیع شرط، اگر مشتری از پرداخت ثمن امتناع کند، بایع می‌تواند ثمن را به حاکم تسلیم و معامله را فسخ کند. پس آقای ف می‌تواند با تسلیم ثمن به مرجع قضایی، معامله را فسخ و مبیع را بازپس



گیرد.

**برای دریافت مشاوره تخصصی حقوقی و راهنمایی دقیق در امور قراردادهای، معاملات و دعاوی،  
همین حالا با تیم حقوقی irlawyers.ir تماس بگیرید!**

ما با تجربه و دانش حقوقی کامل آماده‌ایم تا در تمام مراحل پرونده شما همراهتان باشیم و بهترین راهکارهای  
قانونی را ارائه دهیم.

**کلیک کنید و مشاوره رایگان خود را آغاز کنید!**

مشاوره حقوقی آنلاین در irlawyers.ir