شرط ضمن عقد در حقوق ایران: تحلیل حقوقی، فقهی و قضایی شرایط بنایي، صفت و فعل

مفهوم **شرط ضمن عقد** یکی از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین موضوعات در حقوق قراردادها و فقه اسلامی است. این مفهوم نه تنها بر اعتبار و صحت عقد تأثیر می‌گذارد، بلکه در تعیین ماهیت تعهدات طرفین، حق فسخ، ضمانت اجرا و مسئولیت مدنی نیز نقش اساسی دارد. در نظام حقوقی ایران، با توجه به ماهیت مختلط قانون مدنی که از فقه امامیه و حقوق غربی الهام گرفته است، تحلیل شرط ضمن عقد مستلزم بررسی همزمان **مقررات قانونی، استدلال‌های فقهی و رویه قضایی** است.

این مقاله به بررسی جامع **شرط ضمن عقد** می‌پردازد و ضمن تحلیل مفاهیم کلیدی مانند **شرط بنایي، شرط صفت، شرط فعل و شرط ضمني**، به پیامدهای حقوقی، اعتبار فقهی و الزامات قانونی این شرایط می‌پردازد. این محتوا به‌گونه‌ای تهیه شده که برای **وکلا، دانشجویان حقوق، کارشناسان قضایی و پژوهشگران** کاملاً کاربردی و معتبر باشد.

---

۱. تعریف شرط ضمن عقد

شرط ضمن عقد به هر تعهد یا الزامی گفته می‌شود که در مقابل یکی از طرفین عقد قرار می‌گیرد و با ایجاد عقد، به‌عنوان بخشی از مفاد آن، الزام‌آور می‌شود. این شرط می‌تواند قبل از عقد، ضمن عقد یا پس از عقد ایجاد شود، اما برای اعتبار آن به عنوان "شرط ضمن عقد"، باید از نظر قصد و تراضی طرفین، با عقد اصلی ارتباط اصل و فرع داشته باشد.

بر اساس **ماده 233 قانون مدنی ایران**، شرط ضمن عقد در صورتی معتبر است که:

با طبیعت متقاضی عقد منافات نداشته باشد.
مجهول نباشد.
محال یا ممنوع نباشد.

در صورت بطلان شرط، عقد اصلی نیز باطل می‌شود، مگر اینکه شرط به‌گونه‌ای باشد که قابل جدایی از عقد باشد.

۲. انواع شرط ضمن عقد

الف: شرط صفت (شرط ذاتی)

شرط صفت، به شرطی گفته می‌شود که مربوط به **صفات و ویژگی‌های مورد معامله** است. این شرط، در واقع بخشی از تعریف مبیع یا مأجور محسوب می‌شود.

مثال:
خریدار خانه‌ای را می‌خرد با شرط اینکه دارای سه اتاق خواب و دو حمام باشد. در اینجا، تعداد اتاق‌ها و حمام‌ها، صفت مبیع هستند و در صورت عدم رعایت، خریدار حق فسخ معامله دارد.

مبنا در قانون:

ماده 344 ق.م: اگر در عقد بیع شرطی ذکر نشده باشد، بیع قطعی و ثمن حال محسوب می‌شود.
ماده 349 ق.م: مشتری موظف است ثمن را بر اساس شرایطی که در عقد مقرر شده تأدیه کند.

ب: شرط فعل (شرط عملی)

شرط فعل، به تعهدی گفته می‌شود که طرفین موظف به انجام یا ترک عمل خاصی هستند، که مستقل از تسلیم مبیع یا پرداخت ثمن است.

مثال:
فروشنده شرط می‌کند که پس از فروش خانه، به مدت دو ماه در آن ساکن بماند. این شرط، یک تعهد مستقل است و جزو شرط فعل محسوب می‌شود.

پیامد حقوقی:

در صورت تخلف، طرف دیگر می‌تواند به دادگاه مراجعه کرده و الزام به انجام شرط را طلب کند.
بر اساس **مواد 237 به بعد ق.م**، ضمانت اجرای شرط فعل بر عهده بازنده است.

ج: شرط بنايي (شرط پيشين)

شرط بنايي، به تعهدی گفته می‌شود که **قبل از عقد** و در مرحله مذاکرات اولیه بین طرفین مطرح شده، اما در متن عقد ذکر نشده است. این شرط، در فقه و حقوق، مورد بحث گسترده‌ای است.

نمونه:
دو طرف قبل از عقد بیع خانه، توافق می‌کنند که فروشنده ظرف دو ماه پس از فروش، خانه را تعمیر کند، اما این شرط در عقد نوشته نمی‌شود.

وضعیت قانونی:

در فقه امامیه، اکثر فقها **شرط بنايي را نامعتبر** می‌دانند، زیرا شرط باید ضمن عقد ذکر شود.
در حقوق ایران، با توجه به **ماده 10 ق.م (آزادی قرارداد)** و **ماده 1128 ق.م (عرف)**، اگر این شرط در مذاکرات اولیه مطرح شده و طرفین به آن اعتماد داشته‌اند، می‌توان آن را معتبر دانست.

نظر دکتر کاتوزیان:
شرط بنايي زمانی معتبر است که بین عقد و شرط، ارتباط اصل و فرع وجود داشته باشد، خواه قبل، ضمن یا پس از عقد باشد.

---

۳. شرط ضمني: بين شرط بنايي و عرفي

اگرچه در قانون مدنی ایران مفهوم مستقیمی به نام "شرط ضمني" وجود ندارد، اما از روح قانون و فقه می‌توان استنباط کرد که شرط ضمني شامل دو دسته است:

شرط بنايي: تعهدی که قبل از عقد و مرتبط با آن مطرح شده است.
شرط عرفي: شرایطی که بر اساس **عرف جاری** در نوع معامله پیش‌بینی شده‌اند، حتی اگر در عقد ذکر نشده باشند.

مثال:

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

در اجاره خانه، معمولاً بر اساس عرف، مالک موظف به تعمیرات اساسی است، حتی اگر در قرارداد ذکر نشده باشد.

مبنا در قانون:

ماده 1128 ق.م: معاملات باید مطابق عرف جاری انجام شوند.

---

۴. اعتبار شرط بنايي در فقه و حقوق

ديدگاه فقهای شيعه

اكثريت فقها (مانند شيخ انصاری): شرط بنايي را **نامعتبر** می‌دانند، زيرا شرط بايد جزئی از عقد باشد.
ديدگاه امام خمينی (ره): در فتوای مورخ 14/9/61، اعلام كرد:

«اگر شرط در ضمن عقد بوده الزام‌آور است و اگر ابتدايي بود نافذ نيست.»

اين فتوی نشان می‌دهد كه شرط ابتدايي **غيرنافذ** است، نه باطل، يعنی با تأييد طرفين می‌تواند نفوذ پيدا كند.

ديدگاه حقوق ايران

با توجه به **حكميت اراده** و **آزادی قرارداد** (ماده 10 ق.م)، اگر طرفين به شرطی قبل از عقد اعتماد كرده‌اند، می‌توان آن را معتبر دانست.
در صورت عدم رعايت، طرف مضرور می‌تواند:
حق فسخ معامله داشته باشد (در شرط صفت)

يا به دادگاه مراجعه كرده و الزام به انجام شرط را طلب كند (در شرط فعل)

مطالب حقوقی بيشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الكترونيک، كامپيوتر، بورس و غيره در: https://229-415.ir/

---

۵. شرط به نفع طرفین و شخص ثالث

شرط ضمن عقد می‌تواند به نفع یکی از طرفین، هر دو طرف یا شخص ثالث باشد.

الف: شرط به نفع متعهدله

مثال: فروشنده شرط می‌کند که خریدار او را به انجام کاری وکیل کند. (مواد 235، 240، 399 ق.م)

ب: شرط به نفع متعهد

مثال: خریدار شرط می‌کند که فروشنده علاوه بر تحویل خانه، یک میز با ابعاد مشخص بسازد.

ج: شرط به نفع شخص ثالث

مثال: طرفین عقد شرط می‌کنند که ماهانه مبلغی به فرزند یکی از آنها پرداخت شود.
بر اساس **ماده 679 ق.م**، اگر شرط به نفع وکیل باشد، عدم عزل وی معتبر است.

---

۶. بطلان شرط و پیامدهای آن

شرط در صورتی باطل است که:

با طبیعت متقاضی عقد منافات داشته باشد (ماده 233 ق.م).
مثال: شرط فروش کالای حرام در عقد بیع.
مجهول باشد و جهل به آن، جهل به عوضین باشد.
محال یا ممنوع باشد.

پیامد بطلان شرط:

اگر شرط قابل جدایی باشد: فقط شرط باطل می‌شود، عقد باقی می‌ماند.
اگر شرط جزء اساسی عقد باشد: عقد نیز باطل می‌شود (کان لم یکن).

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

---

۷. نکات حقوقی کلیدی

ذکر شرط در متن عقد ضروری است تا از اختلافات جلوگیری شود.
شرط بنايي بدون تأييد بعدی، الزام‌آور نیست.
عرف جاری می‌تواند به عنوان مبنای اعتبار شرط ضمني استفاده شود.
توافق شفاهی قبل از عقد بدون شواهد، در دادگاه قابل اثبات نیست.
ضمانت اجرای شرط فعل بر عهده بازنده است و قابل طرح در دادگاه مدنی است.

---

۸. سوالات متداول حقوقی

سوال: آیا شرطی که قبل از عقد توافق شده اما در قرارداد نیامده، الزام‌آور است؟
پاسخ: در فقه، معمولاً خیر. اما در حقوق ایران، اگر از روی تراضی و اعتماد طرفین بوده و عرف چنین حکمی داشته باشد، می‌توان آن را معتبر دانست.

سوال: آیا می‌توان در عقد بیع، شرط کرد که فروشنده بعداً خانه را تعمیر کند؟
پاسخ: بله، این شرط **فعل** است و با ذکر آن در عقد، الزام‌آور می‌شود. در صورت تخلف، خریدار می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.

سوال: آیا شرط به نفع شخص ثالث قابل اجرا است؟
پاسخ: بله. بر اساس ماده 679 ق.م و رویه قضایی، شرط به نفع ثالث معتبر است و وی می‌تواند از آن بهره‌مند شود.

سوال: اگر شرط در عقد نیامده اما طرفین به آن اشاره کرده‌اند، آیا قابل اجرا است؟
پاسخ: بله، اگر شواهدی مانند پیام، ضبط صوت یا شهادت شاهد وجود داشته باشد، دادگاه می‌تواند آن را معتبر بداند.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

۹. نمونه‌های قضایی واقعی

پرونده ۱: فروش خانه با شرط تعمیر

یک فروشنده به خریدار قول داد که پس از فروش، خانه را تعمیر کند، اما این شرط در قرارداد نیامد. پس از فروش، فروشنده از تعمیر سر باز زد. خریدار به دادگاه مراجعه کرد.
راه‌حل: دادگاه با استناد به **ماده 1128 ق.م** و **عرف جاری**، شرط را معتبر دانست و فروشنده را به انجام تعمیر محکوم کرد.

پرونده ۲: شرط وکالت در عقد عاریه

در عقد عاریه، معیرر (عاریه‌دهنده) از مستعیر (عاریه‌گیرنده) قبول وکالت کرد تا خانه‌اش را بفروشد.
تحلیل: این شرط ضمن عقد است و تا زمانی که عقد عاریه باقی باشد، وکالت نیز باقی است. در صورت فسخ عاریه، وکالت نیز منحل می‌شود.

---

۱۰. جمع‌بندی و پیشنهادات

شرط ضمن عقد، یکی از ارکان اساسی قراردادهاست و باید با دقت تدوین شود.
شرط باید **مکتوب، مشخص و مرتبط با عقد** باشد.
از شرط‌های مبهم و مجهول پرهیز شود.
در صورت وجود شرط بنايي، بهتر است پس از عقد، به صورت تفاهمنامه تأیید شود.
استفاده از **عرف جاری** و **رویه قضایی** در تفسیر شرط‌های ضمني ضروری است.

مشاوره حقوقی در امور قراردادها و شرایط عقد

در صورت نیاز به **تدوین قرارداد، بررسی اعتبار شرایط عقد، یا راه‌حل‌های قضایی در مورد شرط‌های نامعتبر**، می‌توانید از طریق لینک زیر با کارشناسان مجرب ما در ارتباط باشید:

دریافت مشاوره حقوقی تخصصی