

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا
مقاله پژوهشی، سال هشتم، شماره ۳۲، تابستان ۱۴۰۳، صفحات ۱۳۲ تا ۱۴۴
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۵/۱۳

آثار و احکام بیع شرط از منظر فقه امامیه و حقوق ایران

| زهرا نظری* | کارشناس ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی دانشگاه آزاد اسلامی بندرعباس.

چکیده

بیع شرط یا «بیع شرط فسخ» نوعی از قرارداد بیع در فقه و حقوق اسلامی است که در آن فروشنده حق دارد با تحقق شرطی مشخص، قرارداد فروش را فسخ کند. این شرط می‌تواند به صورت زمانی یا مشروط به وقوع یا عدم وقوع یک واقعه مشخص باشد. بر این اساس، با توجه به وضعیت موجود جامعه که معاملات تجاری و غیرتجاری، در حال رشد است، نقش بیع شرط در شکوفایی اقتصادی جامعه به عنوان یک رویش تأمین مالی مهم بوده و ضرورت به وجود آمدن این نهاد برای جلوگیری از معاملات ربوی است. فقهای امامیه برای صحت و جواز بیع شرط ادعای اجماع دارند و به ادله‌ای مانند «تجارت عن تراض»؛ «احل الله البیع»؛ «المؤمنون عند شروطهم» و «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود» استناد نموده‌اند. حال سؤال این است که آثار و احکام بیع شرط در معاملات از نظر فقهی و حقوقی چگونه است؟ به نظر می‌رسد با توجه به کاربردهای فراوانی که این نوع بیع در عرصه اقتصادی می‌تواند داشته باشد، بررسی مسائل فقهی و انواع این بیع از جمله دلایل، آثار و احکام فقهی آن می‌تواند گامی در جهت نهادینه شدن معاملات اسلامی باشد. در نهایت با توجه به گسترش معاملات تجاری و غیرتجاری از نهاد بیع شرط می‌توان به خوبی استفاده کرد تا جوامع اسلامی دچار معاملات ربوی نشوند. این پژوهش به روش توصیفی-تحلیلی و به صورت کتابخانه‌ای نگارش شده است.

واژگان کلیدی: بیع شرط، بیع خیار، بیع وفا، معامله شرطی، حق فسخ.

مقدمه

بیع شرط یک نوع قرارداد فروش در فقه اسلامی است که در آن فروشنده شرط می‌کند که در صورت وقوع یک شرایط خاص، قرارداد فروش فسخ شده و مال فروخته شده به فروشنده بازگردد. به عبارت دیگر، این قرارداد شامل شرطی است که تحقق آن می‌تواند باعث فسخ قرارداد فروش شود. بر این اساس، توسعه و گسترش بیع مشروط در کشورهای اسلامی برای پرهیز از معاملات ربوی بود، تا جایی که قبل از پیدایش بیع مشروط، صاحبان مال حاضر به کمک به نیازمندان در قالب قرض نبودند. لذا به دلیل حرمت ربا و عدم انجام معاملات ربوی فقها پیشنهاد این نوع از بیع را برای رفع این مشکلات دادند. از جمله کاربردهای بیع شرط را می‌توان در روابط تجاری که نقش بسیار مهمی در جذب مشتری دارد و استفاده از آن در بانکها و تأمین سرمایه به بانکها اشاره کرد، زیرا این مهم ریسک اتلاف سرمایه و سود را کاهش می‌دهد و بدین ترتیب نیازی به اخذ ضمانت و ضامن نیست و ثروت به نسبت و به صورت عادلانه بین مردم تقسیم می‌شود. از آنجا که یکی از مشکلات اعطا و اخذ تسهیلات بانکی نیاز به داشتن ضامن است و فرآیند اخذ وثیقه و ضامن معتبر هم برای بانک هزینه‌بر و زمانبر است و هم برای متقاضی مشکلاتی را ایجاد می‌کند، لذا با بیع شرط این مشکل تا حدود زیادی حل می‌شود. با توجه به اینکه بیع شرط دارای قواعد و شرایط خاصی است که باید در قراردادها و معاملات رعایت شود تا معتبر باشد، لذا در این پژوهش آثار و احکام بیع شرط را از منظر فقهی و حقوقی مورد بررسی و تحلیل قرار می‌دهیم.

مفهوم بیع شرط

بیع شرط، یکی از عقود معین در قانون مدنی و از مصادیق و اقسام بیع مشروط یا بیع خیاری است که در آن طرفین شرط می‌کنند هرگاه بایع در مدت معینی عین یا مثل ثمن را به مشتری رد کند، حق فسخ معامله و استرداد مبیع را داشته باشد. این نوع بیع معمولاً زمانی است که فرد مجبور به فروش بخشی از دارایی خود مانند خانه می‌شود، به این ترتیب او سعی می‌کند کالای خود را به شخصی بفروشد که مطمئن باشد از مال خود محافظت و می‌کند و شرط او را می‌پذیرد که در صورت رد قیمت حق فسخ آن را دارد.^۲ در خرید مشروط، به جای اینکه طرفین اصلاً خیار را مشروط کنند، آن را به عامل دیگری مقید می‌کنند، مثلاً استرداد ثمن در مدت معینی که فروشنده برای مشتری ارسال می‌کند. (باقری، ۱۳۹۶: ۲۴۸) بنابراین در بیع شرط فروشنده کالایی را به مشتری می‌فروشد، ولی تا زمان مشخص برای خود حق خیار فسخ می‌گذارد اگر در همان فاصله زمانی بایع خواست معامله را فسخ کند با پرداخت ثمن به مشتری بتواند کالای

^۲ مطابق با ماده ۴۵۸ قانون مدنی در عقد بیع متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هر گاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هر گاه بعض مثل ثمن را رد کرد خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعض مبیع داشته باشد در هر حال حق خیار تابع قرار داد متعاملین خواهد بود و هر گاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعض نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن.

فروخته را برگرداند. بیع شرط زیر مجموعه بیع خیاری است و طبعاً در اینگونه معامله مشتری می‌تواند در کالا و دارایی خریداری شده تصرف و از منافع آن استفاده کند. طبق نظر فقها بیع شرط عبارتست از اینکه خیار برای فروشنده در ظرف مدت معینی شرط شود، در این معامله، با بیع در صورتی می‌تواند از حق فسخ استفاده کند که ثمن یا مثل آن را بر حسب قرارداد پرداخت کند. در صورتی که با بیع در مدت مقرر از حق خود استفاده نکند، بیع قطعی می‌گردد. (محقق کرکی، ۱۴۱۴: ۲۹۱؛ محقق حلی، ۱۴۱۴: ۳۵؛ شهید اول، ۱۴۱۴: ۳۹۵؛ ابن فهد الحلی، ۱۴۰۷: ۳۸۴) به بیع شرط، معامله شرطی هم می‌گویند. فقهای عامه بیع شرط را «بیع‌الامانه» و گاه در اموال غیرمنقول «بیع‌الوفاء» نامیده‌اند. (زحیلی، ۱۴۱۸: ۴۸) از نظر تاریخی، فروش مشروط برای اولین بار در اواخر قرن پنجم در سرزمین بلخ بخارا مطرح شد و شرایط را اینگونه بیان کرد که مردم و افراد جامعه در آن زمان به معامله پیدا می‌کردند و شرایطی را برای فروش به وجود آورد تا فقرا و نیازمندان که در آن زمان با مشکلات مالی مواجه بودند، بتوانند معامله انجام دهند. همچنین از طرفی کسانی که ثروت داشتند و حاضر نبودند بدون منفعت مادی و سود وام به مردم فقیر وام بدهند و این امر باعث می‌شد که فقرا و نیازمندان در آن زمان در رسیدگی به نیازهای زندگی خصوصی خود با مشکلات زیادی مواجه شوند. لذا در پی یافتن راه حلی برای این مشکل و حفظ منافع مادی ثروتمندان و رفع مشکل فقرا و نیازمندان بودند. پس در اینجا بود که علما پیشنهاد کردند که بیع مشروط مورد قبول مردم بلخ بخارا قرار گیرد و ایشان ثروت و زمین خود را به صورت بیع مشروط با افراد متمول معامله می‌کردند. این موضوع به کشورهای اسلامی دیگر هم وعده داده شد و آن‌ها پذیرفتند.

انواع بیع شرط در حقوق ایران و فقه امامیه

بیع شرط به عنوان یکی از انواع قراردادهای بیع در حقوق اسلامی و قانون مدنی ایران، یک راهکار حقوقی برای حفظ حقوق فروشنده در مقابل خطرات مربوط به عدم پرداخت خریدار یا وقوع شرایط نامطلوب است. در این قرارداد، فروشنده و خریدار توافق می‌کنند که فروشنده حق دارد در صورت تحقق شرطی که در قرارداد تعیین شده است، معامله را فسخ کند و کالا یا مال فروخته شده را پس بگیرد. این شرط ممکن است به صورت زمان‌دار یا وابسته به وقوع یک حادثه خاص باشد در ادامه انواع و اقسام مهم بیع شرط در حقوق ایران و فقه امامیه را بررسی خواهیم کرد.

انواع بیع شرط در حقوق ایران

در حقوق ایران، بیع شرط انواع مختلفی دارد که بر اساس شرایط معامله و نیازهای طرفین متفاوت است و انتخاب نوع مناسب بیع شرط بستگی به نوع معامله، شرایط طرفین، و اهداف مورد نظر دارد.

بیع شرط معمولی

این نوع بیع شامل فروش یک مال به شرطی است که اگر خریدار از شرایط مشخص شده در قرارداد پیروی نکند، فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد. مثال از این نوع بیع می‌تواند در معاملات ملکی یا تجاری باشد که شرطی مشخص در قرارداد برای فسخ آن تعیین شده است.

بیع شرط مشروط

در این نوع بیع، شرطی برای انجام قرارداد و تحویل مال مشخص شده است. اگر شرط مذکور تحقق یابد، معامله انجام می‌شود، در غیراینصورت، قرارداد فسخ می‌شود. مثال از این نوع بیع می‌تواند در قراردادهای پروژه‌های ساختمانی باشد که شرط معینی برای تحویل معین مراحل پروژه تعیین شده است.

بیع شرط خیار

در بیع شرط خیار یکی از طرفین حق دارد که بر اساس شرایط معین، انتخاب کند که آیا به اجرای قرارداد بپردازد یا خیر. به عبارت دیگر، این نوع بیع امکان فسخ یا ادامه قرارداد را بر اساس تصمیم یکی از طرفین در زمان مشخص فراهم می‌کند.

بیع شرط عملی

در این نوع بیع، تحویل مال به تحقق یک شرط عملی مشروط است. به عنوان مثال، این نوع شرط می‌تواند انجام یک کار خاص یا دستیابی به یک حداقل مبلغ فروش باشد. اگر شرط تحقق یافت، مال تحویل داده می‌شود، در غیر این صورت قرارداد فسخ می‌شود.

بیع شرط مقتض

در این نوع بیع، فروشنده مال را به شرطی به خریدار می‌فروشد که اگر خریدار مبلغ مشخصی را تا زمان معینی به فروشنده پرداخت نکند، قرارداد فسخ شده و مال به فروشنده باز می‌گردد. این نوع بیع به خصوص در موارد تأمین مالی و تضمین بازپرداخت وام استفاده می‌شود.

انواع بیع شرط از منظر فقهای امامیه

از دیدگاه فقهای امامیه، بیع شرط یکی از ابزارهای مهم در قوانین اسلامی برای انجام معاملات است و انواع آن از دیدگاه فقهای امامیه به شکل‌ها و شروط مختلفی انجام می‌شوند که هر یک به منظور تنظیم معاملات و تأمین حقوق طرفین در نظر گرفته می‌شوند.

بیع شرط مشروط

در این نوع بیع، انجام معامله به شرط انجام یک شرط مشخص مربوط است. به عنوان مثال، معامله فروش خودرو به شرط پرداخت مبلغ در تاریخ معینی.

بیع شرط خیار

در این نوع بیع، یکی از طرفین حق دارد که در زمان معینی انتخاب کند که آیا می‌خواهد قرارداد را ادامه دهد یا فسخ کند.

بیع شرط مقتض

در این نوع بیع، انجام معامله به شرط پرداخت مبلغ مشخصی مربوط است. این نوع بیع معمولاً در قراردادهای وامدهی و پرداخت‌های مالی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

بیع شرط عملی

در این نوع بیع، تحویل مال به تحقق یک شرط مشخص مربوط است. به عنوان مثال، فروش یک کالا به شرط انجام یک کار خاص.

آثار بیع شرط

بیع شرط یکی از اقسام بیع صحیح است و با توجه به اینکه در بیع شرط برای بایع حق فسخ معامله در مدت معین شرط می‌گردد، لذا مالکیت خریدار به صورت معلق است. بر این اساس آثار بیع شرط عبارتند از: انتقال مالکیت مبیع، انتقال مالکیت ثمن، منافع مبیع، تصرف در مبیع که در این مبحث مورد بررسی قرار می‌گیرد.

انتقال مالکیت مبیع

با انعقاد بیع شرط، در صورتی که مبیع عین خارجی یا در حکم آن باشد، از لحظه تشکیل عقد با قید حق خیار برای فروشنده، به مالکیت مشتری داخل می‌شود و وجود خیار فسخ برای فروشنده مانع از انتقال مبیع به مشتری نمی‌شود^۳ و تنها اثر خیار فسخ، تزلزل مالکیت مشتری نسبت به مبیع است، زیرا فروشنده می‌تواند با انجام شرط و فسخ عقد بیع مجدداً مالک مبیع شود. در صورتیکه فروشنده از حق فسخ خود استفاده ننماید، بیع قطعی شده و مالکیت مشتری بر مبیع استقرار می‌یابد. بنابراین هرگاه مبیع یک واحد آپارتمان باشد و برای فروشنده به مدت یک سال حق فسخ معامله وجود داشته باشد، مالکیت آپارتمان بلافاصله پس از انعقاد عقد و با قید حق فسخ برای فروشنده، به خریدار انتقال پیدا می‌کند.

انتقال مالکیت ثمن

مطابق ماده ۳۳۸ قانون مدنی، اثر تملیکی بودن عقد علاوه بر مبیع در خصوص ثمن نیز جاری است، به طوری که پس از انعقاد بیع شرط، فروشنده به طور قطعی و بدون هیچ قیدی مالک ثمن می‌گردد و از تصرفات ناقل در ثمن ممنوع نیست، زیرا حق فسخ معامله در بیع شرط فقط برای بایع وجود دارد و مشتری نمی‌تواند بیع را فسخ نماید. اگر در ضمن بیع شرط، مقرر شده باشد که بایع فقط در صورت استرداد عین ثمن، حق فسخ دارد، تصرف او در ثمن و انتقال آن به غیر، به

^۳ مطابق با ماده ۳۶۳ قانون مدنی، در عقد بیع وجود خیار فسخ برای متبایعین با وجود اجلی برای تسلیم مبیع یا تأدیه ثمن مانع انتقال نمی‌شود، بنابراین اگر ثمن یا مبیع عین معین بوده و قبل از تسلیم آن احد متعاملین مفلس شود طرف دیگر حق مطالبه آن عین را خواهد داشت.

منزله گذشتن از حق فسخ است و در این صورت بیع قطعی شده و مبیع نیز در مالکیت قطعی خریدار استقرار می‌یابد.

منافع مبیع

در بیع شرط با توجه به این که به مجرد عقد، مبیع در مالکیت مشتری با قید خیار استقرار می‌یابد. بنابراین منافع مبیع از آن خریدار است و حق دارد در مبیع تصرف نماید و مثلاً مبیع را به خود فروشنده و یا شخص دیگری اجاره دهد. مطابق ماده 459 ق.م. در صورتی که فروشنده بیع شرط را فسخ نماید، اثر فسخ از زمان اعمال حق فسخ است نه از زمان انعقاد عقد بیع. بنابراین پس از فسخ عقد بیع، منافع حاصله از مبیع از زمان انعقاد عقد تا زمان فسخ عقد بیع متعلق به مشتری است.

تصرف در مبیع

مطابق قانون مدنی بیع شرط، تملیکی است و مشتری می‌تواند در ملک خود تصرف نماید و حتی مطابق مواد 454 و 455 قانون مدنی می‌تواند آن را رهن یا اجاره دهد و در صورت فسخ معامله، تصرفات و اقدامات مشتری باطل نمی‌شود، چون اقدام مشتری به عنوان تصرف در اموال خود بوده و صحیح و منشأ اثر است، مگر این که در عقد بیع، شرط عدم تصرفات مالکانه اعم از انتقال عین یا منفعت شده باشد یا اینکه خریدار تصرفاتی نماید که با حق خیار بایع منافات داشته باشد (مثلاً مبیع را به دیگری منتقل نماید) که در این صورت اقدامات وی باطل است. تا زمانی که حق خیار فسخ برای فروشنده باقی است، مالکیت خریدار بر مبیع قطعی نمی‌باشد و تصرفات فروشنده باید به گونه‌ای باشد که در صورت اعمال فسخ توسط فروشنده، مبیع بدون وجود هیچ مانعی مسترد گردد. (شهیدی، 1388: 82) تصرفات خریدار که با حق خیار بایع منافات دارد و بایع باید از انجام آن‌ها بپرهیزد عبارتند از:

اتلاف مبیع: خریدار نباید مبیع را از بین ببرد یا موجب از بین رفتن آن بشود. مثلاً در صورتی که مورد معامله یک حیوان باشد خریدار نباید آن را بکشد، زیرا با کشتن آن فروشنده نمی‌تواند پس از فسخ بیع به مبیع دست پیدا کند. همچنین تخریب و معیوب کردن مبیع در صورتی که موجب از بین رفتن ارزش مبیع شود مانند اتلاف است و با حق خیار بایع منافات دارد.

تغییر کاربری مبیع: خریدار نمی‌تواند در مبیع تصرفاتی نماید که موجب تغییر وضعیت و کاربرد مبیع گردد، زیرا قصد فروشنده از قرار دادن حق فسخ برای خود در ضمن عقد بیع، بازگرداندن مبیع به خود به همان نحوی که فروخته می‌باشد و تصرفاتی که موجب تغییر وضعیت مبیع گردد با قصد بایع از شرط نمودن حق فسخ در بیع منافات دارد. مثلاً در صورتی که مبیع در بیع شرطی زمین زراعی باشد خریدار نمی‌تواند با از بین بردن زراعت مبیع را به زمین مسکونی تغییر دهد.

نقل و انتقال مبیع: خریدار حق ندارد مبیع را به دیگری انتقال دهد، زیرا مبیع مشروط به وجود خیار برای فروشنده به خریدار منتقل شده و خریدار می‌تواند با قید وجود حق فسخ برای فروشنده

مبیع را به شخص دیگری انتقال دهد، یعنی فروشنده (خریدار بیع شرطی) شرط نماید که در صورت حصول شرط در مدت معین عقد خود به خود از بین برود.

واگذاری منافع مبیع پیش از مدت خیار: مشتری نباید برای مبیعی که تا دو ماه برای فروشنده حق فسخ وجود دارد به مدت شش ماه اجازه دهد. ماده ۵۰۰ ق.م. در این باره مقرر می‌دارد: در بیع شرط مشتری می‌تواند مبیع را برای مدتی که با بیع حق خیار ندارد اجازه دهد و اگر اجازه منافی با خیار با بیع باشد به وسیله جعل خیار یا نحو آن حق با بیع را محفوظ دارد و الا اجازه تا حدی که منافی با حق با بیع باشد باطل خواهد بود.

رهن گذاشتن مبیع: خریدار در بیع شرطی نباید مبیع را رهن بگذارد، زیرا در عقد رهن مالی را که به رهن گذاشته می‌شود (عین مرهونه) در صورت عدم پرداخت دین طلبکار (مرتهن) او می‌تواند عین مرهونه را بفروشد، در حالی که این امر با حق خیار با بیع منافات دارد.^۴

انتقال خیار فسخ: در صورت فوت فروشنده حق خیار او در بیع شرط به ورثه‌اش منتقل می‌شود. البته در صورت تعدد ورثه آن‌ها نمی‌توانند در اعمال حق خیار تبعیض نمایند، یعنی بعضی از آن‌ها خواهان فسخ بیع شرط باشند و بعضی دیگر خواهان فسخ بیع نباشند، زیرا خود مورث (فروشنده) نمی‌توانست در اعمال خیار تبعیض نماید، بنابراین همه ورثه یا باید عقد بیع را فسخ کنند و یا همگی فسخ ننمایند. ماده ۴۶۲ ق.م. مقرر می‌دارد: اگر مبیع به شرط به واسطه فوت مشتری به ورثه او منتقل شود، حق فسخ بیع در مقابل ورثه به همان ترتیبی که بوده است باقی خواهد بود.

شرایط انعقاد بیع شرط

بیع شرط، تابع شرایط کلی سایر قراردادها بوده و در این عقد نیز دو طرف باید اراده واقعی و سالم داشته باشند، خریدار و فروشنده باید اهلیت تملک و تصرف را دارا باشند، وقوع قرارداد منوط به وجود موضوع معین است و تبانی برای رسیدن به هدف نامشروع را قانون بی‌اثر می‌داند. بر این اساس، با توجه به اینکه بیع شرط، مبتنی بر شرط فسخ شده برای صحت آن، علاوه بر شرایط عمومی صحت معاملات (ماده ۱۹۰ قانون مدنی)، شرایط اختصاصی و ویژه‌ای از جمله: ۱- تعیین مدت خیار در بیع شرط ۲- معلوم بودن موضوع متعلق به خیار و استرداد ۳- پیوند شرط و عقد و ۴- توافق بر بیع نیز لازم‌الرعایه است که در این مبحث به طور خلاصه مورد بررسی قرار می‌دهیم.

تعیین مدت خیار در بیع شرط

مشهور فقهای امامیه معتقدند که خیار شرط به لحاظ زمان، حد معینی ندارد؛ بلکه هر مدت از زمان؛ کوتاه باشد یا طولانی، جایز است، زیرا مغایرتی با عموم ادله صحت شرط ندارد، مگر اینکه مدت خیار مجهول باشد و موجب جهل به عوضین شود، مثل خیار شرط برای مدت عمر. (حلی ۱۴۱۳: ۱۴۰-۱۴۲) در حقوق ایران، قانونگذار در ماده ۴۰۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «اگر برای

^۴ - ماده ۴۵۵ قانون مدنی.

خیار شرط مدت تعیین نشده باشد، هم شرط خیار و هم بیع باطل است.» بر این اساس، مدت شرطی که در ضمن عقد بیع شرط، جهت رد ثمن و استرداد مبیع، قید می‌گردد، باید کاملاً معین باشد. (انصاری و طاهری، ۱۳۸۴: ۵۸۹) برخی از حقوقدانان معتقدند، در مواردی که شرط خیار در مبیعه‌نامه عادی درج شده باشد و زمانی برای تنظیم سند رسمی تعیین گشته باشد، خیار تا زمان تنظیم سند رسمی قابل اعمال است و بنابراین هم عقد و هم شرط صحیح است و در غیر این مورد، چنانچه عرف روشنی در رابطه با زمان خیار وجود داشته باشد، همان مالک عمل است و در غیر این دو مورد عدم تعیین مدت در شرط خیار، موجب بطلان شرط و عقد می‌گردد. (کریمی و واثقی، ۱۳۹۹: ۲۹۲)

معین بودن موضوع خیار و استرداد

در معین بودن مبیع، باید مشخصات و اوصاف اصلی شامل جنس و وصف و مقدار به دقت تعیین و در قرارداد ذکر شده باشد و علاوه بر مشخص کردن اوصاف مذکور، می‌بایست مورد بین چند مبیع هم نباشد. پس اگر مصادیق یک کالا مختلف باشد و موضوع عقد بیع واقع شود، موجب بطلان عقد می‌شود. (انصاری، ۱۴۱۶ق: ۱۹۵) ضابطه صحت بیع این است که عقد غرری نباشد، خواه به دلیل مردد بودن مبیع و خواه به واسطه مردد بودن موضوع و متعلق خیار. بنابراین همان طور که مبیع مردد، موجب غرر و بطلان معامله است؛ خیار مردد بر حسب موضوع نیز باطل است و اگر شرط شود که در یکی از دو کالا به طور مردد خیار ثابت باشد، این شرط هم باطل و هم مبطل عقد است.

توافق بر بیع شرط

توافق در نوع مبیع یا موضوع عقد، توافق در ثمن معامله و توافق در قیود و شرایط، از جمله مواردی است که بایستی قبل از ایجاب و قبول بین بایع و مشتری برقرار گردد.^۵ در بیع شرط نیز، متبایعین شرطی باید در حقیقت قصد انعقاد عقد بیع شرط نمایند والا آثار بیع شرط بر عقد مجری نخواهد بود، زیرا عنصر اساسی سازنده عقد، اراده است و در این میان معامله تابع آثار عقدی قرارداد که متعاملین قصد انجام آن را داشته‌اند است و اراده باطنی متعاملین نیز ملاک قرار می‌گیرد. بنابراین برای آنکه آثار و احکام بیع شرط بر معامله منعقدہ بار شود باید طرفین حقیقتاً توافق بر بیعی نمایند که در آن برای بایع در مدت مقرر، حق فسخ و استرداد مبیع در مقابل رد ثمن منظور شده باشد.

^۵ - ماده ۳۳۹ قانون مدنی

دلایل موافقان و مخالفان صحت و جواز بیع شرط

در خصوص صحت بیع شرط نظرات متفاوتی از سوی موافقین و مخالفین آن مطرح گردیده که در این مبحث مورد بررسی قرار می‌گیرد.

دلایل موافقان بیع شرط

ادله ای که بر صحت و جواز بیع شرط استناد شده عبارتند از: ادله عام اعم از آیات، روایات و ادله خاص اعم از اجماع یا اتفاق نظر عالمان.

آیات

بر این اساس، به برخی از آیات از جمله سوره مبارکه نساء آیه ۲۹ «إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ؛ مگر آنکه داد و ستدی با تراضی شما انجام گرفته باشد» و سوره مبارکه بقره آیه ۲۵۷ «أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ؛ خدا داد و ستد را حلال و ربا را حرام گردانده» استناد شده است. همچنین برخی از فقها به عموم «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» استناد نموده‌اند. (محقق اردبیلی، ۱۴۰۳: ۳۹۸) منشأ این اصل در بین مشهور، عموم قول خداوند متعال در سوره مائده است. در این خصوص یکی از فقها این گونه بیان می‌کند دلیل ما بر صحت بیع شرط، ظاهر قرآن و دلالت اصل است. (سبزواری قمی، ۱۳۷۹: ۲۵۶)

روایات

در میان متقدمان برخی از فقها به روایت‌های «الْمُؤْمِنُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» و «الشرط جائز بین المسلمین مالهم یمنع منه کتاب ولا سنه» استناد جستته‌اند. (بخاری، ۱۴۰۷: ۷۹۴) یکی از فقهای معاصر نیز یکی از ادله مشروعیت بیع اختیار را ادله مستفیض حاکی از این امر می‌داند که مؤمنان به شروط خود موأخذ می‌باشند. (خوئی، ۱۴۱۷: ۲۵۷) همچنین به ادله دیگری همچون سیره عقلا و روایت مشهور «النَّاسُ مُسَلِّطُونَ عَلَى أَمْوَالِهِمْ» می‌توان اشاره کرد.

ادله خاص

در رابطه با ادله خاص برخی از فقیهان ادعای اجماع بر صحت بیع شرط نموده‌اند و این اجماع عمدتاً از تذکره نقل می‌شود. (محقق اردبیلی، ۱۴۰۳: ۳۹۹) همچنین ادعای اجماع محصل و منقول بر صحت چنین شرطی شده است. (شهیدثانی، ۱۴۱۳: ۲۰۲) برخی هم از این اجماع به عنوان عدم خلاف یاد کرده‌اند. (علامه حلی، ۱۴۱۴: ۴۲۷)

دلایل مخالفان بیع شرط

مخالفین بیع شرط برای بطلان آن دلایلی از جمله غری بودن بیع شرط، مخالف بودن شرط با مقتضای عقد و ربوی بودن شرط در بیع شرط را بیان کرده‌اند که در این مبحث مورد بررسی قرار می‌دهیم.

غرری بودن بیع شرط

بیع غرری عبارتست از بیع چیزی که وجود و عدم آن معلوم نیست و یا از نظر کمیت مجهول است و یا این که قدرت بر تسلیم آن وجود ندارد. در یکی از صور بیع شرط «در صورتی که خیار مقید به رد ثمن، شرط بیع باشد.» بدون این که تعلیقی تحقق یابد موجب غرر است. در این صورت بایع در تمام وقت تعیین شده دارای خیار مقید و معلق است که اگر شرط چنین باشد، مستلزم غرر و جهالت در شرط و بیع است. زیرا مشتری نمی‌داند که در چه زمانی، رد ثمن تحقق می‌یابد در نتیجه نمی‌داند که از چه زمانی بایع خیار دارد در نتیجه با وجود غرر این صورت باطل است. (موسوی خمینی، ۱۳۶۸: ۲۲۷)

مخالف بودن شرط با مقتضای عقد

در بیع شرط، این شرط که اگر بایع ثمن را رد نماید مشتری باید مبیع را به بایع تسلیم کند، مخالف با مقتضای بیع و حکم آن است. مقتضای بیع آن است که مشتری، ملکیت مستقر و دائم نسبت به مبیع داشته باشد ولی در بیع شرط چنین نیست و مشتری نگران است و در نتیجه چنین شرطی، شرط فاسدی است که موجب فساد بیع می‌شود. قانون مدنی شرط خلاف مقتضای عقد را که در واقع منظور همان مقتضای ذات عقد است را سبب بطلان عقد معرفی کرده است.

ربوی بودن شرط در بیع شرط

حیله عملی است که به منظور تغییر حکم در مورد یک مصداق از طریق تغییر عنوانی که بر آن منطبق است انجام شود. در بیع شرط به جای اینکه طرفین قرض را انشاء کنند، بیع را انشاء می‌کنند و با این کار مصداق را از تحت عنوان قرض خارج و ذیل عنوان بیع داخل می‌نمایند. حیله ربا یکی از دلایل کسائی است که بیع شرط را فاسد می‌دانند. یعنی در بیع شرط قصد حقیقت بیع نمی‌شود، بلکه قصد متعاملین این است که از این طریق به ربای حرام دست یابند که عبارتست از دادن مال تا زمان معین و منفعت بیع نیز همان بهره است. بنابراین بیع شرط راهی برای ربا می‌باشد و ربا در همه حالات، باطل است. (ابن قدامه المقدسی، ۱۳۸۸ق: ۱۱۶-۱۱۷ و ابن عابدین، ۱۴۲۳ق: ۴۰۸)

کاربردهای بیع شرط در حقوق ایران

بیع شرط در حقوق ایران یکی از ابزارهای حقوقی مهم است که در قراردادهای مالی و تجاری کاربرد فراوانی دارد. در این مبحث به بررسی جامع و دقیق کاربردهای بیع شرط، قوانین و مقررات مربوط به آن، و مثال‌های عملی می‌پردازیم.

تأمین مالی و تضمین بازپرداخت وام

بیع شرط به عنوان یک روش تأمین مالی غیرمستقیم استفاده می‌شود. در این حالت، مالک (فروشنده) دارایی خود را به خریدار منتقل می‌کند و شرط می‌کند که در صورت بازپرداخت مبلغ مشخصی در مدت زمان معین، قرارداد فسخ و دارایی به فروشنده بازگردانده شود. این روش

می‌تواند به جای قرارداد رهنی استفاده شود و مزایای خاص خود را دارد. مثال عملی: یک کشاورز برای تأمین مالی خرید بذر و کود، تراکتور خود را به صورت بیع شرط به یک سرمایه‌گذار می‌فروشد. شرط می‌شود که اگر کشاورز مبلغ وام را ظرف یک سال بازپرداخت کند، قرارداد فسخ و تراکتور به او بازگردانده می‌شود.

کاهش ریسک در معاملات تجاری

بیع شرط به فروشندگان کمک می‌کند تا ریسک‌های ناشی از عدم پرداخت توسط خریداران را کاهش دهند. فروشنده می‌تواند با تعیین شرط فسخ، امنیت مالی خود را تضمین کند. مثال عملی: یک شرکت تولیدی مواد اولیه خود را به صورت بیع شرط به یک کارخانه می‌فروشد و شرط می‌کند که اگر کارخانه تا شش ماه مبلغ قرارداد را پرداخت نکند، قرارداد فسخ و مواد اولیه به شرکت تولیدی بازگردانده شود.

تضمین اجرای تعهدات در قراردادهای پیمانکاری

در قراردادهای پیمانکاری، بیع شرط می‌تواند به عنوان تضمین اجرای تعهدات هر دو طرف عمل کند. این روش به ویژه در پروژه‌های ساختمانی و عمرانی که دارای پیچیدگی‌های خاص هستند، مفید است. مثال عملی: یک پیمانکار ساختمانی با مالک زمینی قرارداد مشارکت در ساخت منعقد می‌کند و شرط می‌کند که اگر پیمانکار نتواند پروژه را در مدت زمان معین به پایان برساند، قرارداد فسخ و مالکیت زمین به مالک بازگردانده می‌شود.

معاملات ملکی

در معاملات ملکی، بیع شرط می‌تواند به عنوان روشی برای تأمین مالی موقت یا تضمین تعهدات مالی استفاده شود. این روش به خریداران و فروشندگان امکان می‌دهد که شرایط مالی خود را بهبود بخشند. مثال عملی: یک فرد خانه‌ای را به صورت بیع شرط به یک خریدار می‌فروشد و شرط می‌کند که اگر خریدار تا دو سال مبلغ کامل را پرداخت نکند، قرارداد فسخ و مالکیت خانه به فروشنده بازگردانده می‌شود.

پیش‌فروش و پیش‌خرید کالاها

در پیش‌فروش یا پیش‌خرید کالاها، بیع شرط می‌تواند به عنوان تضمین اجرای قرارداد عمل کند. این روش به ویژه در بازارهایی که نوسانات قیمت وجود دارد، مفید است. مثال عملی: یک تولیدکننده لوازم الکترونیکی، محصولات خود را به صورت پیش‌فروش به یک فروشگاه بزرگ عرضه می‌کند و شرط می‌کند که اگر فروشگاه نتواند مبلغ قرارداد را در مدت معین پرداخت کند، قرارداد فسخ و محصولات به تولیدکننده بازگردانده می‌شود.

نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه بررسی شد این نتیجه حاصل می‌شود که بیع شرط از دیدگاه فقهای امامیه نیز مانند سایر حقوق، به رعایت اصول اسلامی و احکام شرعی تأکید دارد. این اصول شامل مشروعیت شرط، رعایت اصول معامله، روشنی و وضوح شرط، عدم خلاف مصلحت عمومی و رعایت احکام شرعی است. با رعایت این اصول، حتی بیع شرط می‌تواند به عنوان یک ابزار کارآمد در معاملات مالی و تجاری در فرهنگ و قوانین اسلامی مورد استفاده قرار گیرد و با کاربردهای متنوعی که در تأمین مالی، کاهش ریسک، تضمین اجرای تعهدات، و معاملات ملکی دارد، به طرفین کمک کند تا با تنظیم شروط خاص، ریسک‌ها و نگرانی‌های خود در قرارداد را مدیریت کرده و امنیت بیشتری در معاملات خود داشته باشند که این امر به بهبود روابط تجاری و مالی و کاهش اختلافات و مشکلات حقوقی نیز کمک می‌کند. از جهت عملی نیز با توجه به وسعتی که می‌توان در قلمرو بیع شرط ایجاد نمود، این نهاد می‌تواند به عنوان یک عقد اسلامی بسیاری از مشکلات گردش پول را در بنگاه‌های اقتصادی حل کند. بنابراین به نظر می‌رسد رواج بیع شرط در جامعه برای جلوگیری از معاملات ربوی لازم می‌باشد، به طوری که بهترین روش برای اعطاء تسهیلات بانکی نیز بیع شرط است.

منابع و مراجع

- ۱) ابن فهد الحلّی، جمال الدین (۱۴۰۷) المذهب البارِع فی شرح المختصر النافع، ج ۲، چ ۱، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲) ابن قدامه المقدسی، عبدالله بن احمد (۱۳۸۸ق)، المغنی، ج ۴، الناشر: مکتبۃ القاہرہ.
- ۳) ابن عابدین، محمد بن محمدامین (۱۴۲۳ق)، رد المحتار علی الدر المختار شرح تنویر الأبصار، ج ۵، بیروت: انتشارات دارالفکر.
- ۴) انصاری، مرتضی بن محمدامین (۱۴۱۳ق) المکاسب، ج ۵ و ۱۵، قم: افسست از چاپ سنگی.
- ۵) انصاری، مرتضی بن محمدامین (۱۴۱۶ق)، کتاب المتاجر، ج ۱، قم: افسست از چاپ سنگی.
- ۶) انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی (۱۳۸۴) دانشنامه حقوق خصوصی، ج ۱، چ ۱، تهران: انتشارات محراب فکر.
- ۷) باقری، احمد (۱۳۹۶) فقه مدنی عقود تملیکی "بیع - اجاره"، چ ۳، تهران: انتشارات سمت.
- ۸) بخاری، ابو عبدالله محد بن اسمعیل (۵۱۴۰ق)، صحیح البخاری، ج ۲، تحقیق محمد دیب البغا، بیروت: دارابن کثیر.
- ۹) خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۰) منهاج الصالحین، ج ۲، قم: انتشارات مدینه العلم.
- ۱۰) خویی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۷)، مصباح الفقاهه، ج ۴، قم: مؤسسه انصاریان.
- ۱۱) زحیلی، وهبه (۵۱۴۱۸ق) الفقه الإسلامی و أدلته، ج ۴، چ ۲، بیروت: دارالفکر المعاصر.
- ۱۲) سبزواری قمی، علی بن محمد (۱۳۷۹)، جامع الخلاف و الوفاق، ج ۱، به تحقیق حسین حسینی بیرجندی، قم: انتشارات زمینه سازان ظهور امام عصر (عج).
- ۱۳) شهید اول، شمس الدین محمد بن مکی عاملی (۱۴۱۴)، الدروس الشرعیة فی فقه الإمامیه، چ ۲، قم: مؤسسه النشر الاسلامی التابعه لجماعة المدرسین.
- ۱۴) شهید ثانی، زین الدین بن علی (۱۴۱۳)، مسالک الافهام، ج ۳، چ ۱، قم: بنیاد معارف اسلامی.
- ۱۵) شهیدی، مهدی (۱۳۸۸) حقوق مدنی، ج ۶، چ ۱۱، تهران: انتشارات مجد.
- ۱۶) علامه حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر (۱۴۱۳) مختلف الشیعه، ج ۵، چ ۱، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ۱۷) علامه حلّی، حسن بن یوسف بن مطهر (۱۴۱۴) تذکره الفقهاء، ج ۱، قم: مؤسسه اهل البيت الاحیاء التراث.
- ۱۸) کریمی، عباس و واثقی، محسن (۱۳۹۹) مطالعه تطبیقی تأثیر عدم ذکر مدت در خیار شرط بر قرارداد در مذاهب اسلامی، فصلنامه علمی دیدگاه‌های حقوق قضایی، دوره ۲۵، شماره ۸۹.
- ۱۹) محقق اردبیلی، احمد (۵۱۴۰۳ق) مجمع الفائده و البرهان، ج ۸، قم: جماعه المدرسین فی الحوزه العلمیه.
- ۲۰) محقق کرکی، شیخ نورالدین علی بن حسین بن عبدالعالی کرکی (۱۴۱۴ق) جامعه المقاصد فی شرح القواعد، ج ۴، چ ۲، قم: مؤسسه اهل البيت الاحیاء التراث.
- ۲۱) موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۶۸) کتاب البیع، ج ۴، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- ۲۲) میرمعزی، سید حسین (۱۳۸۶) بیع الخیار از دیدگاه فقه و کاربرد آن در بانکداری بدون ربا، فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، دوره ۷، شماره ۲۵.