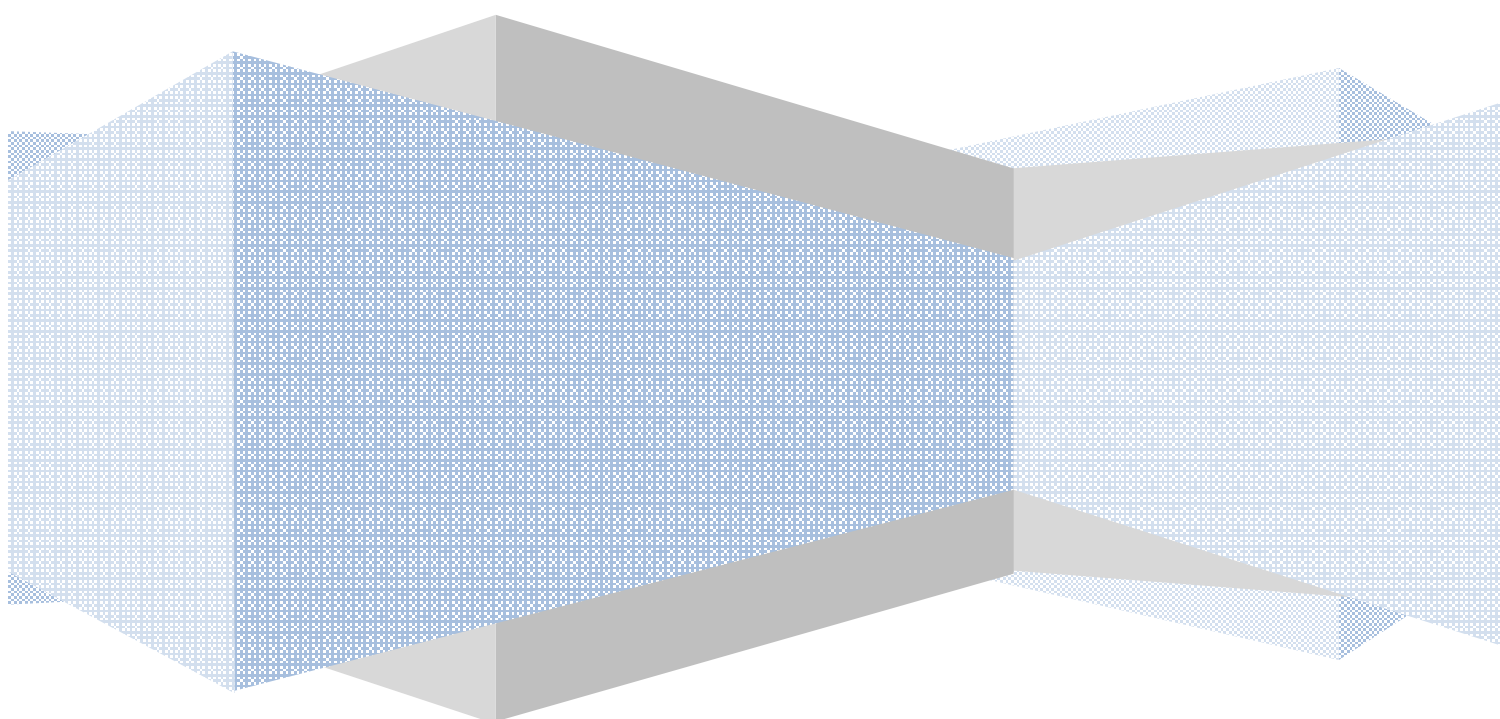


# تملیک به شرط اجاره!

محمد جعفر نعناکار  
دانشجوی رشته حقوق قضایی  
پاییز سال 1386





## فهرست

3.....	مقدمه:
4.....	تاریخچه:
4.....	تعاریف:
7.....	استفناات:
8.....	شرایط:
9.....	اهمیت موضوع:
10.....	راه حل:
11.....	نتیجه:
12.....	منابع:



## مقدمه:

اکنون که بیش از هزاران سال از زندگی اجتماعی بشری می گذرد شاهد آن هستیم که افراد بشر برای رفع بسیاری از نیازهای خود اقدام به عقد قرارداد های متنوعی می کنند این نوع قراردادها به فراخور زمان و مکان شکل های گوناگونی به خود گرفته است، برخی از این عقد ها تازه تاسیس بوده و می بایست بیشتر و بهتر با چون و چرا و ضمانت اجرا و نوع آن آشنا شد از جمله این عقود می توان به **Hire purchase** اشاره نمود که آنرا عقد اجاره به شرط تملیک معنا کرده اند. ظاهراً این نوع سیستم قرارداد برای اولین بار در انگلستان توسعه پیدا نمود. و بعد از آن هند، استرالیا و نیوزلند و بعد از آن نیز دیگر ممالک که از قوانین انگلستان تبعیت می کردند این نظریه را قبول نمودند.

در این نوع قالب قرارداد خریدار از عهده کل مبلغ کالا بر نمی آید اما می تواند درصدی از مبلغ آن را پرداخت نماید، در نتیجه این نوع قرارداد به خریدار اجازه می دهد به صورت ماهیانه و با اجاره، از آن کالا استفاده نماید، مادامی که مبلغ کالا همراه با سود آن از طرف خریدار پرداخت می شود وی می تواند از کالا استفاده نماید اما اگر نتواند مبالغ را پرداخت نماید اصل کالا به صاحب آن برگردانده می شود.

به هر حال ما قصد داریم تا در این مقال به طور اختصار این نوع عقد را بررسی کرده و در پایان مشروع بودن یا نبودن آن رابه اثبات برسانیم.

امید است که طرح این موضوع بابی باشد برای تحقیق و مطالعه بیشتر همکاران و توسعه بیشتر کیفی و شاید کمی این قرارداد. انشاء الله

محمد جعفر نعناکار

دانشجوی رشته حقوق قضایی

آبان ماه سال 1386



## تاریخچه:

ظاهراً این نوع سیستم قرارداد برای اولین بار در انگلستان توسعه پیدا نمود. و بعد از آن هند، استرالیا و نیوزلند و بعد از آن نیز دیگر حکومت‌ها که از قوانین انگلستان تبعیت می‌کردند این نظریه را قبول کردند. در حقوق انگلستان اجاره به شرط تملیک یک عقد معین محسوب می‌شود و به موجب قانون اجاره به شرط تملیک و قانون اعتبارات مصرفی مورخ 1974 انگلستان، اجاره به شرط تملیک عقدی است که در آن مالکیت کالاهای مورد اجاره، در عوض پرداخت‌های دوره‌ای توسط اعتبارگیرنده، از طریق اعتبار دهنده به مشارالیه انتقال می‌یابد، به شرطی که اعتبارگیرنده به تمام شرایط موجود در قرارداد عمل نموده و حق تملک خود را اعمال نماید. در واقع براساس تعریف مزبور قرارداد اجاره به شرط تملیک قرارداد اجاره‌ای است با حق تملک توسط مستأجر.

در این نوع قالب قرارداد خریدار از عهده کل مبلغ کالا بر نمی‌آید اما می‌تواند درصدی از مبلغ آن را پرداخت نماید، در نتیجه این نوع قرارداد به خریدار اجازه می‌دهد به صورت ماهیانه و با اجاره آن از کالا استفاده نماید، مادامی که مبلغ کالا همراه با سود آن از طرف خریدار پرداخت می‌شود وی می‌تواند از کالا استفاده کند اما اگر نتواند مبلغ را پرداخت نماید اصل کالا به صاحب آن برگردانده می‌شود

از دیگر قراردادهای مشابه عقد اجاره به شرط تملیک می‌توان به **closed-end leasing** یا **rent to own** اشاره نمود.

## تعاریف:

قرارداد اجاره به شرط تملیک عبارت است از: "تهیه و واگذاری اموال منقول و غیرمنقول توسط موجر (مالک، بانک) از طریق انعقاد قرارداد اجاره برای مدت معین مشروط بر اینکه مستأجر در صورت عمل به شرایط مندرج در متن قرارداد، مالک اموال منقول یا غیر منقول مورد اجاره در پایان مدت اجاره گردد"<sup>2</sup>

اجاره به شرط تملیک همان اجاره معمولی است؛ با این ویژگی که هدف در این نوع اجاره این است که مجموع اقساط اجرت عین مستأجره مساوی با قیمت و اجاره آن عین در مدت معین شده باشد چه مجموع مال الاجاره و قیمت در پایان مدت یکجا پرداخت شود و یا به صورت اقساطی.<sup>3</sup>

1 - برگرفته از سایت دایرة المعارف Wikipedia

2 - سایت مرکز اطلاعات و مدارک علمی ایران

3 - دکتر منذر قحف ص 7 برگرفته شده از: سایت [www.kahf.net](http://www.kahf.net)



اما در سؤالی که از بانک اسلامی از مجمع فقه اسلامی شده است، مجمع مذکور این گونه جواب داده است: این عقد همان عقد اجاره است که در ضمن آن شرط شده است که موجر باید عین مستأجره را بعد از پرداخت تمام اقساط اجرت برای مستأجر هبه نماید.<sup>1</sup>

همچنین اجاره به شرط تملیک از لحاظ قضایی عبارت است از شرط بیع در ضمن عقد اجاره که با پرداخت تمام اقساط، مستأجر (مشروط له) مالک عین مستأجره بشود.<sup>2</sup>

تنها تعریفی که از اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران موجود می باشد، برای اولین بار در ماده یک آیین نامه موقت اجرایی اجاره به شرط تملیک مصوب 61/8/26 شورای پول و اعتبار عنوان گردید. بر اساس آن اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط شده است، مستأجر در پایان مدت اجاره، عین مستأجره را در صورت عمل به شرایط قرارداد مالک گردد.<sup>3</sup>

به هر حال عقد اجاره به شرط تملیک عقدی است که در آن شرط شود مستأجر در پایان مدت اجاره، در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجر را مالک گردد.<sup>4</sup>

به نظر می آید برای تعریف این عقد ابتدا می بایست به طور اجمال و اختصار کلماتی را معنی کرد، سعی شده است برای تعریف معانی از منابع معتبری استفاده گردد که نام این منابع در پایان همین مقاله ذکر گردیده است.

• Hire : اجاره<sup>5</sup>

• Purchase : خریداری کردن<sup>6</sup>

• Hire Purchase : اجاره به شرط تملیک، اجاره با حق خرید برای اجاره کننده

با پرداخت آخرین قسط<sup>7</sup>

1 - همان

2 - جزوه فقه معاملات بانکی ص. 56

3 - سایت دپارتمان مجازی پژوهش های حقوقی ایران - صدرالدین کیوانی

4 - پایگاه اطلاعاتی سازمان مدیریت و برنامه ریزی

5 - فرهنگ حقوقی انگلیسی - فارسی رهنما ص. 461

6 - همان ص. 812

7 - همان ص. 461



• اجاره: عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای اخذ اجرت معامله کند مورد اجاره ممکن است اشیاء یا حیوان یا نیروی انسان باشد<sup>1</sup> (از ماده 466 تا 467 ق.م.)

• شرط:<sup>2</sup>

(الف) امری است محتمل الوقوع در آینده که طرفین عقد یا ایقاع کننده، حدوث اثر حقوقی عقد یا ایقاع را کلاً یا بعضاً متوقف بر حدوث آن امر محتمل الوقوع نماید - ماده 222 ق.م.

(ب) وصفی که یکی از طرفین عقد، وجود آنرا در مورد معامله تعهد کرده باشد بدون اینکه وصف محتمل الوقوع در آینده باشد - ماده 235 ق.م.

(ج) در فقه نیز به معنی مطلق تعهد است.

• تملیک: قصد انشاء ایجاب کننده ای که می خواهد مالی را از خود بدیگری منتقل کند.<sup>3</sup>

• اجاره به شرط تملیک: متاسفانه با آنکه این نوع عقد امروزه در بسیاری از مناسبات بازرگانی بین متعاهدین مختلف بسته می شود اما همچنان نمی توان تعریف دقیق و جامعی را در حقوق ما در مورد آن یافت کرد با این وجود دو تعریف تقریباً شبیه از آن ارائه خواهد شد که این تعاریف توسط دو بانک خصوصی و دولتی ارائه شده است، این تعاریف از آن رو ذکر می شود که چون معمولاً این نوع قراردادها از طریق بنگاه های اقتصادی بزرگ با مشتریان بسته می شود و چون بانک در جامعه ایرانی به علت های گوناگونی که بحث پیرامون آن در این مقال نمی گنجد نقش بنگاه اقتصادی را نیز بازی می کند ذکر شده است بعد از آن به تعریف این نوع عقد از منظر یک فرهنگ لغت معتبر حقوقی خواهیم پرداخت:

1. اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در

پایان مدت اجاره، در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک شود.<sup>4</sup>

1 - ترمینولوژی حقوق ص. 6.

2 - همان ص. 380.

3 - همان ص. 179.

4 - بانک پاسارگاد (خصوصی)



2. تهیه و واگذاری اموال منقول و غیر منقول توسط بانک (به عنوان موجر) به مدت معین برای اجاره، مشروط بر اینکه در صورت تسویه کامل بدهی در پایان مدت قرارداد اجاره، مشتری (مستاجر) مالک اموال مورد اجاره گردد.<sup>1</sup>

این نوع عقد روشی است برای خریداری کردن کالا به این صورت که مشتری بعد از دادن اولین قسط قیمت تعیین شده کالا را تصرف می کند و وقتی آخرین قسط را به بایع تحویل داد مبیع به تملیک مشتری در می آید. توافقنامه اجاره به شرط تملیک با توافقنامه فروش اقساطی با یکدیگر فرق دارد زیرا در اولی مادامی که آخرین قسط پرداخت نشده باشد مالکیت منتقل نمی شود اما در دومی مالکیت منتقل شده هرچند که ثمن پرداخت نشده است. ابتدا در سال 1982 دولت وظیفه کنترل این قراردادها را بعهده داشت و این دولت بود که طول مدت پرداخت و حد اقل بیعانه را مشخص می کرد. در این نوع پیمان اصل مالکیت در حبس دارنده آن است و مشتری تا قبل از پرداخت آخرین قسط فقط از منفعت آن کالا استفاده می کند و در موقعی که آخرین قسط را پرداخت نمود می تواند از اصل نیز استفاده نماید و تملیک حاصل می شود از اصل موضوع قرارداد.<sup>2</sup>

### استفتائات:

سوال: آیا عقد اجاره به شرط تملیک عقدی صحیح است؟ آیا جزء بیع محسوب است یا اجاره؟

جواب 1: سلام علیکم و رحمه الله و برکاته - اجاره به شرط تملیک عبارت است از واگذاری ملکی به اجاره ماهانه به مبلغ معینی تا مدت مثلاً ده سال یا بیست سال یا کمتر یا بیشتر با شرط ضمنی تملیک آن به مستأجر در پایان مدت اجاره مجاناً یا با دریافت مبلغ مختصری که در ضمن شرط آن مبلغ را تعیین نمایند، چنین معامله ای عبارت است از عقد اجاره به شرط تملیک عین مستأجره در پایان مدت اجاره به مستأجر و شرعاً صحیح و بی اشکال است و از نظر حقوقی مستأجر حق مطالبه تملیک عین مستأجره به خود را در پایان مدت اجاره دارد و اجاره دهنده شرعاً و قانوناً مکلف به عمل به چنین شرطی است.<sup>3</sup>

1 - بانک تجارت (دولتی)

2 - Oxford dictionary of law, P.231

3 - دفتر مقام معظم رهبری



جواب 2: بسمه تعالی - صحیح است چون اجاره به شرط بیع است یعنی بعد از تمام شدن اجاره در حقیقت، بیع محقق می شود.<sup>1</sup>

جواب 3: بسمه تعالی - عقد اجاره است.<sup>2</sup>

### شرایط:

قرارداد اجاره به شرط تملیک حتماً می بایست مکتوب شده باشد و از جانب هر دو طرف قرارداد امضا گردد، برای این نوع قرارداد باید 7 عنصر را کاملاً رعایت نمود.

1. توصیف کالا کاملاً معین باشد (عین معین)
2. ارزش کالا کاملاً مشخص باشد.
3. کل مبلغی که می بایست پرداخت شود برای کالا در اجاره معلوم گردد.
4. بیعانه مشخص باشد.
5. اقساط ماهیانه مشخص باشد.
6. حقوق متعاقبین باید به طور صحیح و معقولانه بیان شود.
7. دفع ضرر کردن هنگامی که احساس شود قرارداد می خواهد پایان یابد.<sup>3</sup>

اولین ویژگی اجاره به شرط تملیک، تملیکی بودن آن است که با ایجاب و قبول منجزاً مالکیت منافع به مستأجر منتقل می گردد. معوض بودن عقد از جمله ویژگی های اجاره به شرط تملیک است که با توجه به نوع قرارداد و مبادله عوضین تحت هر عنوان احراز می گردد و بدیهی است براساس اصل لزوم قراردادها، لازم بودن آن نزد طرفین از مهمترین ویژگی های این عقد برشمرده می شود و از آنجا که قرارداد با پرداخت اقساط تسهیلات و انجام تعهدات مستأجر خاتمه می پذیرد، موقتی بودن نیز ویژگی دیگری است که نمایان می گردد. ملاحظه می شود که تمامی شرایط و خصایص مزبور در سایر عقود نظیر بیع و اجاره نیز دیده می شود لیکن همانطور که عنوان گردید اجاره به شرط تملیک دارای خصایص منحصر به فردی است.

1 - پاسخ نامه شماره [34455] دفتر حضرت آیه الله العظمی صانعی

2 - دفتر آیت ا... سیستانی

3 - همان



## اهمیت موضوع:

اجاره به شرط تملیک یکی از عقود جدید است که اکثراً ما بین بانک های اسلامی با مشتریان بسته می شود، این نوع عقد ظاهراً به جای وام های ربوی ایجاد شده است تا هم منافع بیشتری داشته باشد و هم اینکه دیگر ربوی بودن بهره آن مطرح نباشد زیرا با عقد چنین قرار دادی مشتری هم از منافع مال استفاده می کند و هم اینکه با اطمینان بیشتری اقساط را پرداخت می نماید زیرا اطمینان دارد بعد از پرداخت آخرین قسط مالک خود عین مستأجره نیز می گردد و باین شرایط هم بنگاه اقتصادی یا بایع سود کرده است و هم مشتری سود برده است زیرا در صورتی که مشتری تمام اقساط را پرداخت نماید حد اقل از منافع عین استفاده نموده مزید آنکه بایع نیز به این اطمینان دارد که یا مبیع را با فرض بهترین وضعیت به مشتری تسلیم می نماید و یا اینکه در بدترین وضعیت مجدداً مالک عین موضوع عقد می شود.

این نوع قرارداد با رهن نیز فرق دارد زیرا مالک در این نوع قرارداد نمی تواند از کالای خود استفاده کند، اگر خریدار در پرداخت اقساط کوتاهی کند مالک می تواند مجدداً مالکیت خود را باز یابد.

اجاره به شرط تملیک به مشتری این اجازه را خواهد داد که اگر او کالای بهتری را پیدا نمود بتواند آن را خریداری نماید در حالی که از کالای قبلی نیز منفعت برده است و نیازی هم ندارد که مالیات آن را پرداخت نماید زیرا هنوز مالک آن کالا نبوده و فقط از منفعت آن استفاده نموده است.

با این وجود باید این موضوع را نیز مد نظر قرارداد که این قالب قرارداد عملاً در متون فقه اسلامی عقدی جدید التاسیس است که می بایست مورد بررسی قرار گیرد که انید است در مقالات بعدی به آن اشاره گردد.

در قرارداد اجاره به شرط تملیک هم برخی از ویژگیهای اجاره وجود دارد و هم برخی از ویژگیهای بیع. لکن نمی توان این قرارداد را اجاره یا بیع تنها دانست بلکه یک قرارداد جدیدی است با ویژگیها و آثار خاص خود. به هر حال در این مقال بدنبال پاسخ این نکته هستیم که بر فرض اینکه این قرارداد مستحدث شود جایگاه آن در حقوق چگونه است.

آیا اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط تملیک درج گردیده است یا عقد بیعی

است مستقل؟



## راه حل:

برای توصیف این قرارداد و پاسخ به اشکالات، قرارداد فوق را به یک قرارداد خاص و مستقل که بر مبنای آزادی قراردادهای و حاکمیت اراده و م 10 ق.م منعقد گردیده است توصیف کردیم و همچنین هر شرطی را می توان در ضمن عقد لازم گنجانند و آن را از این طریق لازم الوفا نمود مگر شرط که مخالف با کتاب و سنت باشد. گنجاندن شرط تملیک در ضمن قرارداد اجاره جایز است و مخالفت با کتاب و سنت ندارد و لذا شرط تملیک در قرارداد اجاره مشمول ادله "یا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ"<sup>1</sup> می شود.

فی جمیع الاحوال به نظر می آید راه حل دیگری برای توضیح و توجیه این نوع قرارداد باشد که راه را نسبت به دیگر ادله مطروحه هموار تر سازد و آن این است که اگر ابتدا این نوع قرارداد را به این عبارت "تملیک به شرط اجاره" اصلاح کنیم پاره ای از اشکالات مطروحه حل خواهد شد. زیرا با این عبارت معلوم میشود که بایع می خواهد عین را در برابر عوض به تملیک مشتری در آورد با این شرط که مشتری می بایست اقساط خود را که حاصل جمع قیمت مبیع و منفعت استفاده از آن است را به طور یکجا اما در مدت زمان معینی که بایع مشخص می کند پرداخت نماید در صورتی که مشتری به تعهد خود مبنی بر پرداخت اقساط مبیع عمل ننماید این حق را به بایع خواهد داد که مبیع را از ید وی خارج ساخته و مجدداً مالک آن گردد گزاردن چنین شرطی طبق ماده 219 ق.م بلا مانع می باشد.

زیرا که محرک اصلی عقد قرارداد انتقال مبیع است با این تفاوت که این انتقال به تاخیر می افتد و شرطی در این بین حاصل می شود که می بایست مشتری ابتدا پول را به صورت اقساطی پرداخت نماید تا آخرین قسط آنگاه می تواند مالک عین معین شود، در نتیجه مالکیت عین مستأجره ملاک عمل برای پرداخت اقساط بوده است و این نوعی تملیک است به شرط اجاره. به عبارت دیگر این عقد واقع می شود هم به سبب تملیک منفعت و هم تملیک عین با این تفاوت که سبب نخست مقدم بر سبب دوم است از این رو می توان گفت چون هر دو سبب واقع شده پس عقد بیع حاصل شده است و نه اجاره زیرا که هر دو سبب واقع گردیده و اگر فقط سبب منفعت ملاک بود آن وقت می توانستیم بگوییم اجاره واقع گردیده اما همانطور که بیان شد بیعی حاصل شده که دو رکنش واقع گردیده پس باز هم عقد بیع به شرط اجاره منفعت برای زمان معینی بین طرفین معامله واقع شده، همانطور که معلوم است در عقد اجاره به شرط تملیک مدت اجاره نباید از طول عمر مفید اموال موضوع اجاره متجاوز باشد، از این رو اگر عقد را تملیک به شرط اجاره باشد دیگر این قید برداشته

1 - سورة المائدة آیه 1



خواهد شد و می توان مدت طول اقساط را به میزان محسوس افزایش داد تا هم مشتری از توان پرداخت آن برآید و هم اینکه مالک قبلی سود بیشتری نصیبش گردد، در هر صورت مالکیت عین در واقع از همان ابتدا به مشتری منتقل کشته است اما مجوزات تشریفاتی آن برای نقل و انتقال مجدد آن منوط به پرداخت اقساط است. در واقع در این نوع مالکیت شرطی فاسخ برای عقد بیان گردیده به این صورت که اگر در زمان معینی یعنی طول مدت توافق شده برای پرداخت اقساط، مشتری خلاف آنچه تراضی شده است عمل نماید عقد کان لم یکن تلقی خواهد شد.

### نتیجه:

در نهایت اجاره به شرط تملیک قراردادی است صحیح و شرعی و دارای کاربردی بسیار وسیع و امتیازاتی جالب و ارزنده جهت دسترسی آسان به منافع اقتصادی بیشتر و بهتر و رسیدن به توسعه پایدار و همه جانبه لیکن نیاز به تبیین جایگاه واقعی آن در عالم حقوق و همینطور فقه و تصویب قوانین و مقررات کامل دارد. براساس آنچه گفته شد به نظر می رسد آنچه امروزه با عنوان اجاره به شرط تملیک با آن مواجه هستیم نه بیع است و نه اجاره و نه عقدی مختلط از آن دو، بلکه صرفاً قراردادهایی با ویژگی های مختص خود هستند که به دلیل خلأ قانونی موجود در حقوق ایران ناچاریم آنها را در زمره قراردادهای موضوع ماده 10 قانون مدنی برشماریم، لیکن بجاست که قانونگذار برای تعدیل عقود مزبور و روابط اجتماعی طرفین آنها این دسته از عقود را به عنوان عقدی معین شناسایی و تصویب نماید همانند عقد بیمه که لزوم تصویب قانون خاص آن در گذشته ایجاد بسیاری از مشکلات عدیده زمان را برطرف نمود.



## منابع:

- ✓ قرآن
- ✓ قانون مدنی
- ✓ لمعه الدمشقیه/شهید اول/ترجمه و تبیین علی شیروانی/انتشارات دارالفکر
- ✓ دایره المعارف Wikipedia
- ✓ فرهنگ حقوقی رهنما/عباس یزدی/انتشارات رهنما
- ✓ فرهنگ لغت آکسفرד/الیزابت مارتین/نشر میزان
- ✓ قانون مدنی در نظم کنونی/ناصر کاتوزیان/نشر میزان
- ✓ ترمینولوژی حقوق/محمد جعفر جعفری لنگرودی/کتابخانه گنج دانش
- ✓ سایت بانک تجارت
- ✓ سایت بانک پاسارگاد
- ✓ سایت مرکز اطلاعات و مدارك علمی ایران
- ✓ جزوه فقه معاملات بانکی/(فاقد اطلاعات)/کتابخانه دانشکده
- ✓ پایگاه اطلاعاتی سازمان مدیریت و برنامه ریزی
- ✓ سایت [www.kahf.net](http://www.kahf.net)
- ✓ دفتر آیت الله صانعی
- ✓ دفتر مقام معظم رهبری
- ✓ سایت دپارتمان مجازی پژوهش های حقوقی ایران
- ✓ دفتر آیت الله سیستانی

