فهرست مطالب

۱- مبایعه‌نامه ۹

۱-۱- عقد بیع ۱۰

۱-۲- بررسی مفاد مبایعه‌نامه و نکات ضروری آن ۱۱

۱-۲-۱- مذاکرات پیش‌قرارداد ۱۲

۱-۲-۲- طرفین قرارداد ۱۲

۱-۲-۳- مورد معامله ۱۴

۱-۲-۴- ثمن قرارداد ۱۶

۱-۲-۵- تعهدات طرفین ۲۰

۱-۲-۵-۱- تعهدات فروشنده ۲۰

۱-۲-۵-۲- تعهدات خریدار ۲۱

۱-۲-۶- قوه‌ی قاهره (فورس ماژور) ۲۳

۱-۲-۷- ضمانت اجرا ۲۵

۱-۲-۷-۱- وجه التزام ۲۵

۱-۲-۷-۲- حق فسخ ۳۰

۱-۲-۷-۳- شرط حال شدن بدهی ۳۳

۱-۲-۷-۴- شرط انجام تعهد توسط متعهدله ۳۳

۱-۲-۸- حل و فصل اختلافات (داوری) ۳۴

۱-۲-۹ سایر شروط ۳۵

۱-۲-۹-۱ اسقاط کافه‌ی خیارات ۳۶

۱-۲-۹-۲ تعیین محل انعقاد قرارداد ۳۷

۱-۲-۹-۳ حق‌الزحمه مشاور املاک ۳۸
۱-۲-۹-۴ شمول قانون ۳۸
۱-۲-۹-۵ نسخ قرارداد ۳۹
نمونه مبایعه‌نامه به نفع فروشنده ۴۱
نمونه مبایعه‌نامه به نفع خریدار ۴۴
نمونه مبایعه‌نامه بینابین ۴۸

۲- قرارداد معاوضه ۵۳
نمونه قرارداد معاوضه یک دستگاه اتومبیل با یک قطعه زمین ۵۵

۳- اجاره‌نامه ۵۷
نمونه قرارداد اجاره ملک تجاری ۶۲
نمونه قرارداد اجاره ملک مسکونی ۷۰

۴- قولنامه ۷۵
نمونه قولنامه ۷۸

۵- هبه‌نامه ۷۹
نکات کاربردی قرارداد هبه **۸۰**
نمونه هبه‌نامه با شروطی به نفع متهب ۸۳
نمونه هبه‌نامه با شروطی به نفع واهب ۸۵

۶- قرارداد پیش‌فروش ساختمان ۸۷
شرایط شکلی قرارداد پیش‌فروش ساختمان **۸۸**

۷- قرارداد مشارکت در ساخت ۹۳
۷-۱- طرفین قرارداد مشارکت در ساخت **۹۴**
۷-۲- موضوع قرارداد مشارکت در ساخت **۹۶**
۷-۳- آورده و میزان سهم الشرکه **۹۷**
فرمول محاسبه‌ی آورده‌ی طرفین قرارداد مشارکت در ساخت ۹۸
۷-۴- مدت اجرای قرارداد **۹۸**

۷-۵- تعهدات طرفین ۹۹
۷-۵-۱ تعهدات مالک (طرف اول) ۹۹
۷-۵-۲ تعهدات سازنده ۱۰۰
۷-۶- شرایط قرارداد ۱۰۱
نمونه قرارداد مشارکت در ساخت ۱۰۶
چک لیست قراردادهای مشارکتی ۱۱۵

۸-صلح‌نامه ۱۲۳
نمونه صلح‌نامه با شروطی به نفع متصالح ۱۲۶
نمونه قرارداد صلح عمری با شروطی به نفع مصالح ۱۲۸

پیوست‌ها ۱۳۱
قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ ..... ۱۳۲
آیین‌نامه ساماندهی بازار مسکن و اجاره بها ۱۳۴
قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۳۶
آیین نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۴۲

منابع ۱۴۷

۱- مبایعه نامه

در این قسمت ابتدا توضیح مختصری درخصوص عقد بیع و شرایط آن ارائه می‌شود و سپس مفاد مبایعه‌نامه و نکات ضروری آن مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۱- عقد بیع

عقد بیع در عرف، همان قرارداد خرید و فروش است و در اصطلاح حقوقی مطابق ماده‌ی ۳۳۸ قانون مدنی، عبارت است از: «تملیک عین به عوض معلوم». طرفین عقد بیع، بایع (فروشنده) و خریدار نامیده می‌شوند و به مالی که مورد خریدوفروش واقع می‌شود، مبیع (مورد معامله) و به مبلغی که در مقابل آن پرداخت می‌گردد، ثمن گفته می‌شود. و در عرف مشاورین املاک، قراردادی که در این راستا تنظیم می‌گردد، مبایعه‌نامه نامیده می‌شود.

در املاکی که به ثبت نرسیده است یعنی دارای سند مالکیت رسمی نمی‌باشد، عقد بیع، عقدی رضایی است یعنی با صرف ایجاب و قبول واقع می‌شود. به عبارتی؛ به محض اعلام اراده‌ی فروشنده مبنی بر فروش یک ملک معلوم و معین و اعلام اراده. از سوی خریدار مبنی بر خرید آن ملک در برابر مبلغ معلوم، عقد بیع واقع می‌شود و دیگر نیازی به هیچ گونه تشریفاتی برای انعقاد عقد نیست. برای مثال: این جمله: «یک قطعه زمین به مساحت ۲۰۰ مترمربع واقع در ..... با حدود اربعه ..... را به مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان فروختم و خریدار هم می‌گوید «خریدم» یا «قبول کردم» در این فرض، با این جمله، عقد بیع محقق می‌شود و خریدار مالک زمین و فروشنده مستحق ۵۰۰ میلیون تومان می‌گردد حتی اگر زمین تحویل و ثمن پرداخت نشده باشد. اما برخی افراد به اشتباه تصور می‌کنند که برای صحت عقد بیع، نیاز به انجام برخی تشریفات مانند: مهر و امضای شورا و دهیاری و یا سایر مراجع و یا امضای شهود و... می‌باشد که با عنایت به توضیحات فوق درمی‌یابیم که این تصور نادرست است.

اما درخصوص املاکی که دارای سابقه‌ی ثبتی و سند رسمی مالکیت می‌باشد، باید دقت بیشتری داشته باشید چراکه در حقوق ایران مطابق با نظر غالب، خرید و فروش این املاک جزء عقود تشریفاتی است، نیاز به ثبت، تنظیم سند و سایر تشریفات آن دارد تا مالکیت منتقل شود و مطابق مادهٔ ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیز، دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک به نام وی در دفتر املاک ثبت گردد. (یا انتقال ملک) هرچند در این خصوص اختلاف نظر است: بدین صورت که درخصوص املاکی که سابقهٔ ثبتی دارد، برخی صرف تنظیم مبایعه‌نامهٔ عادی را برای انتقال مالکیت

(وقوع بیع) کافی می‌دانند، اما برخی دیگر بر این عقیده‌اند که صرفا بـا تنظـیم سـند رسـمی مالکیـت منتقل می‌شود و با مبایعه‌نامهٔ عادی، خریدار مالک ملک نمی‌گردد. به علت وجود چنین اختلاف‌هـایی که نتیجهٔ آن ایجاد اختلاف در رویهٔ قضایی بوده است، مجلس شورای اسلامی اقدام به تصـویب طـرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، نمود، مادهٔ ۱ طرح مزبور بدین‌صورت بود که یـک سـال پس از راه‌اندازی سامانه‌ای که در ماده ۱۰ این قانون ذکـر شـده، تمـام نقـل و انتقـالات حـوزهٔ امـوال غیرمنقول اعم از عین یا منافع لزوما باید در سـامانه ثبـت الکترونیـک اسـناد در دفـاتر اسـناد رسـمی تنظیم شود و اگر در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشود، باطل است. شورای نگهبـان ابطـال ایـن قراردادها را خلاف شرع اعلام نمود، لذا نهایتا مصوبه در مجمع تشخیص مصلحت نظـام مـورد بررسـی قرار گرفت. مجمع نیز در آذرماه ۱۴۰۲ ماده ۱ طرح مذکور را بدین صورت اصـلاح نمـود «یـک سـال پس از راه‌اندازی سامانه‌ای که سازمان ثبت در ماده ۱۰ به آن اشاره کرد تمام نقل و انتقـالات بایـد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد و اگـر بـه ثبـت نرسـد، طـرح دعـوی نسـبت بـه اینگونـه معاملات و ادلهٔ مربوط به آن قابـل اسـتماع نخواهـد بـود» بنـابراین جهـت پرهیـز از بـروز مشـکلات پیش‌گفته، بهتر است نقل و انتقال املاک به صورت رسمی صورت پذیرد.

نکته ی بسیار مهمـی کـه در اینجـا بایـد خاطرنشـان نمـود ایـن اسـت کـه چنانچـه پـس از تنظـیم مبایعه‌نامه‌ی عادی قصد دریافت وکالت نامه‌ی رسمی جهت انتقال سند بـه نـام خـود را داریـد، الزامـا اصل سند مالکیت را از فروشنده دریافت دارید تا در هنگام تنظیم سند دچـار مشـکل نگردیـد. گـاهی اوقات نیز مشاهده می گردد که خریـدار بنـا بـر اعتمـاد بـه طـرف قـرارداد (فروشـنده) بـدون تنظـیم مبایعه‌نامه، صرفا به اخذ وکالت‌نامه‌ی رسمی بسنده می‌کند کـه همـین امـر موجـب ایجـاد مشـکلات عدیده و پرونده‌های بسیاری در محاکم گردیده است. لذا توصیه می‌شـود بـه اخـذ وکالـت‌نامـه اکتفـا ننموده و مبایعه‌نامه نیز فی مابین طرفین تنظیم گردد.

۱-۲- بررسی مفاد مبایعه‌نامه و نکات ضروری آن

در این قسمت به تبیین محتویات مبایعه‌نامه و تشریح موضوعاتی که به نظـر در بحـث قراردادنویسـی ضروری می‌نماید، می‌پردازیم. لازم به ذکر است که بسـیاری از مفـاهیم و توضـیحات منـدرج در ایـن قسمت در سایر قراردادها نیز کاربرد دارد لذا از تکرار آن در بخش‌های دیگر پرهیز می‌گردد.

۱-۲-۱- مذاکرات پیش‌قرارداد

مطمئناً پیش از انعقاد هر قراردادی، مذاکراتی میان طرفین صورت می‌گیرد تا درنهایت منجر به انعقاد قرارداد می‌گردد. بهتر است قبل از بیان مفاد اصلی قرارداد، به‌عنوان مقدمه، خلاصه‌ای از مذاکرات پیش قراردادی طرفین در قرارداد درج شود. برای مثال: درخصوص فروش یک دستگاه ویلای مسکونی، به‌عنوان پیش مذاکره به طور خلاصه در قرارداد درج گردد که طرفین در تاریخ ..... به اتفاق یکدیگر در محل ملک حاضر شدند فروشنده بدین‌صورت اظهار داشت: «.....» خریدار نیز چنین بیان نمود: «.....» و در نهایت در ..... اقدام به مذاکراتی نمودند که نتیجه‌ی آن انعقاد قرارداد حاضر می‌باشد.

فایده‌ی درج این پیش مذاکرات آن است که در بسیاری موارد، ممکن است طرفین نسبت به قید برخی شروط غیرمنعطف حقوقی مانند: «اسقاط خیار غبن فاحش کان او افحشا» مقاومت نشان دهند اما اگر در قسمت پیش مذاکرات توضیح داده شود که طرفین به‌عنوان مثال: از قیمت واقعی ملک با پرس‌وجو از چندین مشاور املاک آگاهی یافته‌اند و... دیگر نیازی به درج عبارت فوق در قرارداد به‌عنوان شرط نیست بدون درج چنین شرطی نیز خیار غبن منتفی است چراکه طرفین از قیمت واقعی ملک اطلاع حاصل نمودند.

۱-۲-۲- طرفین قرارداد

اولین رکن هر قرارداد، طرفین آن قرارداد است. طرفین قرارداد در عقد بیع، بایع (فروشنده) و خریدار می‌باشد.

درخصوص طرفین قرارداد، نکات ذیل قابل ذکر است:

۱- در عقد بیع، طرفین قرارداد باید به طور کامل مشخص باشند و مشخصات آن‌ها بایستی به طور دقیق در قرارداد درج گردد. بدین صورت:

فروشنده: آقا/ خانم ..... فرزند ..... به کد ملی ..... شماره شناسنامه ..... متولد ..... ساکن ..... شماره همراه .....

خریدار: آقا/ خانم ..... فرزند ..... به کد ملی ..... شماره شناسنامه ..... متولد ..... ساکن ..... شماره همراه .....

۲- گاهی اتفاق می‌افتد که شخصی به نمایندگی از طرف دیگری و از جانب وی اقدام به انعقاد قرارداد می‌نماید که در این صورت نیز بایستی مشخصات کامل نماینده به نحو فوق در قرارداد درج شده و همچنین مدرک مثبت (نشان‌دهنده) نمایندگی مانند وکالت‌نامه و... مشاهده و حتی‌الامکان یک نسخه از آن به قرارداد ضمیمه شود و توصیه می‌گردد جهت حصول اطمینان از بقای نمایندگی (مانند وکالت) در زمان قرارداد، اقدام به اخذ استعلام گردد.

در توضیح نمایندگی باید گفت: نمایندگی در یک تقسیم‌بندی کلی بر سه نوع است:

- نمایندگی قانونی- قضایی- قراردادی
- **نمایندگی قانونی:** در جایی است که قانون شخصی را نماینده‌ی دیگری بداند. مانند: نمایندگی پدر و جد پدری نسبت به فرزندان صغیرشان. در تنظیم قرارداد باید بدانید که اگر برای مثال: پدری قصد خریدن ملکی را برای فرزند خردسالش دارد، نام فرزند به‌عنوان خریدار و نام پدر به‌عنوان نماینده‌ی قانونی درج گردد. ذیل قرارداد نیز توسط پدر امضاء یا اثر انگشت شود.
- **نمایندگی قضایی:** نمایندگی قضایی در جایی است که فردی به موجب حکم (تصمیم) دادگاه نماینده‌ی شخص دیگر گردد. مانند قیمومت که شخصی (مانند مادر طفل) به موجب قیم‌نامه، قیم دیگری می‌شود. اگر شخصی به قیمومت از دیگری اقدام به انعقاد قراردادی نمود به صورت فوق بایستی مشخصات مولی علیه (فردی که تحت قیمومت قرار می‌گیرد) و قیم در قرارداد درج گردد.

نکته‌ای که در خصوص قیم در انعقاد قراردادها باید بخاطر داشت این است که دامنه‌ی اختیارات قیم به اندازه‌ی ولی قهری (پدر و جد پدری) گسترده نیست. برای مثال: قیم حق انتقال اموال غیرمنقول (مانند خانه، زمین) مولی‌علیه (محجور) را ندارد مگر با اجازه‌ی دادستان و رعایت غبطه و مصلحت شخص محجور، در غیر این صورت، معامله معتبر نخواهد بود و در واقع غیرنافذ است و در صورت عدم تنفیذ (اجازه) دادستان معامله باطل می‌گردد و از این حیث طرف مقابل ممکن است متحمل ضرر و زیان گردد.

- **نمایندگی** قراردادی: در جایی است که شخصی به موجب قرارداد، نماینده‌ی شخص دیگری می‌شود مانند: وکالت

- چنانچه معامله توسط وکیل انجام می‌شود، علاوه بر موارد مذکور در صدر این بند، باید به دقت حدود اختیارات وکیل در وکالتنامه بررسی شود مثلا آیا وکالت کاری یا اداری بوده یا مربوط به نفس معامله و خرید و فروش هم است یا خیر؟ و همچنین بررسی گردد که آیا وکیل حق اخذ ثمن (یا مال الاجاره، قرض الحسنه و...) را دارد یا خیر؟ و آیا وکیل حق اسقاط خیارات را دارد یا خیر؟ و همچنین بررسی شود که حتی الامکان وکالت کلی و عام یعنی نسبت به تمام اموال منقول و غیرمنقول موکل نباشد.

۳- چنانچه خریدار یا فروشنده (یا هر دو) از اشخاص حقوقی مانند: شرکت‌های تجاری هستند و شخصی به نمایندگی از جانب آن شخص حقوقی اقدام به انعقاد قرارداد می‌نماید، بهتر است جهت حصول اطمینان از صحت اعطای نمایندگی، آخرین اساسنامه‌ی شرکت، مرجع تعیین نمایند، و معطی نیابت و احراز روند و شرایط اعطای نمایندگی به دقت مورد بررسی قرار گیرد.

۴- چنانچه طرفین قرارداد بیش از یک نفر باشند (مانند چند خریدار یا فروشنده) ضمن ذکر دقیق مشخصات هر یک، بایستی در هر قسمتی که در قرارداد حق و تکلیفی برای طرفین درج گردیده، میزان و حدود این حقوق و تکالیف و مسئولیت‌ها برای هر یک به طور دقیق مشخص شود. مثلا: درج گردد که مسئولیت‌ها (مثل پرداخت ثمن از سوی خریداران در فرضی که تعداد خریداران بیش از یک نفر است) به نحو تساوی با تضامن یا اجتماع و... است.

۱-۲-۳- مورد معامله

مورد معامله، همان موضوع معامله و مالی است که مورد خرید و فروش واقع می‌شود. مانند: زمین، ویلا و...

درخصوص مورد معامله، نکات ذیل قابل ذکر است:

۱- در عقد بیع، مورد معامله باید کاملا معلوم و معین باشد والا عقد باطل است. بنابراین حتی‌الامکان بایستی مشخصات ویلا یا زمینی که مورد معامله است به طور دقیق در قرارداد درج گردد. بدین صورت:

«مورد معامله عبارت است از انتقال شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ..... مترمربع واقع در .... با حدود اربعه شمالا متصل به ..... جنوبا متصل به ..... شرقا متصل به ..... غربا متصل به .....»

- چنانچه ملک دارای نقشه و کروکی است بهتر است به قرارداد پیوست گردد.

۲- نکته‌ی حائز اهمیتی که در عمل موجب ایجاد پرونده‌های بسیاری در دادگاه‌ها گردیده است، عدم توجه به مالکیت فروشنده بر مورد معامله است. برای اینکه معامله صحیح باشد، می‌بایست فروشنده مالک مال باشد (و یا از سوی مالک اذن برای فروش داشته باشد.) بنابراین توصیه می‌گردد قبل از اقدام به تنظیم قرارداد، مدارک مثبت (نشان‌دهنده‌ی) مالکیت فروشنده را مشاهده نموده و چنانچه آن ملک، دارای سند مالکیت رسمی است آخرین وضعیت ملک به لحاظ مالکیت از اداره‌ی ثبت اسناد و املاک استعلام گردد و چنانچه ملکی دارای سند رسمی نمی‌باشد، پس از دریافت مدارک مثبت مالکیت مانند: مبایعه‌نامه‌های پیشین، حکم اثبات مالکیت و... جهت تضمین حقوق خریدار، ضمانت اجرای محکم درخصوص احراز عدم مالکیت فروشنده درج گردد که در قسمت مربوط به ضمانت اجرا به نمونه‌هایی از آن می‌پردازیم.

۳- نکته‌ی دیگری که باید به آن توجه داشت این است که مورد معامله باید قابلیت نقل و انتقال را داشته باشد. برای مثال: در رهن بانک نباشد چراکه در این صورت، اجازه‌ی مرتهن (بانک) علی‌الاصول جهت صحت معامله لازم است. هر چند در این مورد، در رویه‌ی قضایی و میان حقوق‌دانان اختلاف‌نظر است. اما احتیاط حکم می‌کند که به این موضوع نیز در تنظیم قراردادها توجه شود و چنانچه ملکی هم در رهن است جهت تضمین حقوق خریدار ضمانت اجراهایی در قرارداد درج گردد و در خصوص فک رهن و شرایط آن نیز، شروطی در قرارداد تعبیه شود.

۴- چنانچه خریداران، دو نفر یا بیشتر باشند، بهتر است سهم هر کدام بر مورد معامله مشخص گردد. (برای مثال، سه دانگ سه دانگ یا دو دانگ چهار دانگ) در غیر این صورت، سهمشان به تساوی فرض می‌شود.

۵- اگر ملکی دارای چندین مالک بوده و خریدار قصد خرید شش‌دانگ آن ملک را دارد باید نام و مشخصات تمامی مالکین (شرکاء) در قرارداد به‌عنوان فروشنده درج گردد و تمامی مالکان ذیل مبایعه‌نامه را امضاء نمایند. در غیر این صورت، معامله صرفا نسبت به سهم مالکانی که آن را امضاء نموده‌اند صحیح است و نسبت به سایرین غیرنافذ بوده که در صورت تنفیذ (اجازه) آن‌ها، معامله صحیح و در صورت رد، معامله نسبت به سهم ایشان باطل است. البته این در صورتی است که خریدار قصد خرید کل ملک (شش‌دانگ) را داشته باشد اما اگر صرفا قصد خرید سهم یکی از شرکاء را دارد، دیگر برای صحت معامله نیازی به اذن یا اجازه‌ی سایر شرکاء نیست و

صرفا تحویل و تسلیم ملک بایستی با اجازه‌ی شرکاء باشد چراکه تصرف در ملک مشاعی بایستی با رضایت کلیه شرکاء صورت گیرد لذا بهتر است در این مورد نیز در قرارداد پیش‌بینی‌هایی صورت گیرد.

۶- بسیاری از افراد برای این که در احداث بنا و سایر اقدامات مربوطه دچار مشکل قانونی خاصی نگردند،[۱] خرید اراضی داخل بافت مسکونی روستاها را به اراضی خارج از بافت ترجیح می‌دهند. جهت حصول اطمینان از داخل بافت بودن ملک، می‌توان از طریق دهیاری آن روستا اقدام به اخذ استعلام از مراجع ذی‌ربط نمود تا رسما در این خصوص اعلام نظر گردد. اما گاهی اتفاق می‌افتد که فرصت چنین کاری مهیا نیست و خریدار چاره‌ای جز اعتماد به حرف فروشنده ندارد. در این فرض، راهی به غیر از تعیین ضمانت اجرای سنگین در صورت احراز خارج بافت بودن ملک نیست.

۷- درخصوص حصول اطمینان از این که ملک موضوع معامله از اراضی ملی است یا خیر، می‌توان به ترتیب فوق عمل نمود. نکته‌ای که در این جا لازم به ذکر می‌باشد آن است که، چنانچه ملک از اراضی ملی و منابع طبیعی باشد، آن معامله صحیح نیست اما اگر ملک از اراضی ملی نبوده و خارج از بافت باشد، معامله‌ی آن صحیح است و صرفا محدودیت‌های قانونی جهت احداث بنا و سایر اقدامات مصرح قانونی وجود دارد. و پس از اقدام به اخذ مجوزات لازم جهت تغییر کاربری زمین، اقدامات، تاسیسات و احداث بنا متناسب با نوع کاربری و مجوز حاصله بلامانع است.

۱-۲-۴- ثمن قرارداد

یکی دیگر از ارکان قرارداد که باید معلوم و معین باشد، مبلغ یا بهای قراردادی است که در عقد بیع به آن، ثمن قرارداد می‌گویند. برای مثال: چنانچه ملکی به مبلغ یک میلیارد تومان فروخته شود، یک میلیارد ثمن معامله است.

درخصوص ثمن، نکات ذیل قابل ذکر است:

۱- ثمن معامله باید به صورت واضح و کامل در قرارداد درج شود و نحوه‌ی پرداخت آن نیز مشخص گردد. بدین صورت:

---

[۱]. چنانچه ملکی خارج از بافت باشد نه‌تنها نمی‌توان در آن اقدام به احداث بنا نمود (مگر در موارد خاص مصرح قانونی) بلکه اقداماتی همچون تفکیک، دیوارکشی و... نیز در این اراضی مجاز نبوده و جرم می‌باشد.

«ثمن معامله عبارت است از: مبلغ ..... ریال که به موجب چک‌های شماره‌ی ..... عهده‌ی بانک ..... به تاریخ ..... پرداخت می‌گردد.» (در فرض خریداری از طریق چک)

در برخی قراردادها مشاهده می‌گردد که ثمن اینگونه درج شده است:

«ثمن قرارداد، عبارت است از مبلغ ده میلیارد ریال که مبلغ صدمیلیون ریال آن نقدا پرداخت گردید و الباقی ثمن پس از فروش ملک توسط خریدار، پرداخت می‌گردد».

از آنجایی که درخصوص صحت این شرط اختلاف نظر است و برخی معتقدند که این شرط به علت نامعلوم شدن مدت زمان پرداخت ثمن باطل بوده و به علت غرری بودن موجب بطلان عقد نیز می‌شود، هر چند نظر مخالف هم وجود دارد (و حتی اقوی هم است) اما بهتر است حتی‌الامکان از درج چنین عبارت‌هایی در قرارداد خودداری شود تا عقد در معرض بی‌اعتباری قرار نگیرد.

۲- درخصوص خرید و فروش املاک (اراضی) نکته‌ای که در راستای ثمن قرارداد، مهم و کاربردی است، نحوه‌ی درج ثمن است که در مبایعه‌نامه‌ها با دو شیوه‌ی مختلف مواجه هستیم:

- **حالت اول:** «ثمن قرارداد عبارت است از: ۵۰۰ میلیون تومان به صورت مقطوع»

در مثال فوق، از آنجایی که جزءجزء مبیع در مقابل جزءجزء ثمن قرار نمی‌گیرد و در واقع، مبیع به صورت مال تجزیه‌ناپذیر در نظر گرفته می‌شود و مقدار صرفا وصف مبیع است، پس از معامله اگر مشخص گردد که مقدار زمین کمتر از مقدار مندرج در قرارداد است، خریدار صرفا حق فسخ قرارداد را آن هم تحت شرایطی دارد و حق مطالبه‌ی مبلغ مازاد از ثمن را نخواهد داشت و اگر مقدار مبیع، بیشتر باشد، فروشنده حق فسخ خواهد داشت. [۱]

- **حالت دوم:** «ثمن قرارداد عبارت است از: ۵۰۰ میلیون تومان از قرار متری یک میلیون تومان»

در مثال فوق، از آنجایی که جزءجزء مبیع در مقابل جزءجزء ثمن قرار دارد و مقدار جنبه‌ی واقعی دارد نه وصفی، لذا در صورت کم بودن مساحت (مقدار زمین از مقدار مندرج در قرارداد) خریدار می‌تواند مبلغ مازاد از ثمن را به همان نسبت از فروشنده دریافت دارد و اگر مساحت زمین بیشتر درآمد، از آنجایی که در این فرض، زمین قابل تجزیه است مقدار زیاده متعلق به

---

[۱]. ماده‌ی ۳۵۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده باشد و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است، بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر این که در هر دو صورت، طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند.»

بایع است.[۱] مگر این که ملک دارای سند رسمی باشد که در این صورت ممکن است تحت شرایطی مشمول ماده‌ی ۱۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک قرار گیرد.[۲]

بنابراین با عنایت به مطالب فوق می‌توان گفت: از آنجایی که قیمت املاک رو به فزونی است، درج ثمن به صورت اول به زیان خریدار و به نفع فروشنده است لذا در نگارش آن باید به این نکته توجه داشت.

۳- چنانچه مبیع به‌صورت اقساط فروخته شود، بهتر است فروشنده بابت اقساط قرارداد، چک دریافت نماید. گاهی مشاهده می‌شود که فروشنده به جای چک، سفته می‌گیرد اما با توجه به اینکه چک مزایای بیشتری نسبت به سفته دارد، دریافت چک برای فروشنده می‌تواند مفیدتر باشد. برای مثال: چک این قابلیت را دارد که بدون صدور حکم از سوی دادگاه، از طریق اجرائیات دادگستری یا اداره‌ی ثبت به اجرا گذارده شود. در حالی که سفته دارای چنین قابلیتی نیست و تنها راه مطالبه‌ی سفته، تقدیم دادخواست به محاکم حقوقی و پرداخت هزینه‌ی دادرسی و صرف هزینه و زمان طولانی جهت گرفتن رای و اجرای آن است.

با توجه به اهمیت چک در اینجا به بیان نکاتی درخصوص صدور و دریافت چک می‌پردازیم.

الف) نکات مهم در صدور و تحویل چک[۳]

۱- در ضمن چک، جهت و دلیل صدور چک، درج گردد. بدین صورت: «بابت قرارداد شماره‌ی ..... مورخ .....»

---

[۱]. ماده‌ی ۳۸٤ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «هر گاه در حال معامله مبیع از حیث مقدار معین بوده و در وقت تسلیم کمتر از آن مقدار در آید مشتری حق دارد که بیع را فسخ کند یا قیمت موجود را با تادیه حصه‌ای از ثمن به نسبت موجود قبول نماید و اگر مبیع زیاده از مقدار معین باشد زیاده مال بایع است.»

[۲]. ماده‌ی ۱٤۹ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذی‌نفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت، سند را اصلاح و به ذی‌نفع اخطار می‌نماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.»

[۳]. بیات، فرهاد «حقوق قراردادها- اصول و مهارت‌های قراردادنویس» انتشارات کتاب طه، چاپ دوم، پاییز ۱٤۰۰، ص ۳۲.