

بررسی و تحلیل حقوقی معاملات پس از فسخ در نظام حقوقی ایران

(تاریخ دریافت ۱۴۰۴/۰۲/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۴/۰۳/۰۳)

سینا کاظمی زاده

دکتر علی عظیمی^۱

چکیده

رای وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور به یکی از حساس‌ترین موضوعات حقوق قراردادهای و معاملات، یعنی وضعیت حقوقی معاملات پس از فسخ عقد و تأثیری که بر حقوق متعاملین بعدی دارد پرداخته است که با توجه به اهمیت این موضوع در این پژوهش با هدف بررسی و تحلیل حقوقی معاملات پس از فسخ پرداخته شده است. در این راستا لازم به ذکر است فقه امامیه تأکید ویژه‌ای بر قاعده «المؤمنون عند شروطهم» دارد که نشان‌دهنده الزام‌آوری شروط ضمن عقد است. از منظر فقهی، شرط و حق فسخ به‌عنوان حقی قانونی برای فروشنده، در موارد تخلف از شروط، برای حفظ عدالت قراردادی پیش‌بینی شده است. به هر شکل با توجه به اهمیت این موضوع در این مقاله به بررسی و تحلیل حقوقی معاملات پس از فسخ در نظام حقوقی ایران پرداخته شده است. روش تحقیق در این مقاله از نوع تحلیلی-توصیفی بوده و ابزار گردآوری اطلاعات و داده‌ها فیش برداری و بهره‌ای از روش کتابخانه‌ای بود.

واژگان کلیدی: فسخ بیع، حقوق متعاملین، عدم پرداخت ثمن، حق فسخ عقد، رای ۸۱۰ دیوان عالی



بخش اول: بررسی و شناخت حق فسخ در حقوق ایران

حق فسخ به عنوان یکی از نهادهای مهم در حقوق قراردادهای، به طرفین قرارداد اجازه می‌دهد تا تحت شرایط خاصی، قرارداد را به صورت یک‌جانبه منحل کنند. این حق معمولاً در موارد وقوع تخلف یا نقص در اجرای تعهدات مشخص، اعمال می‌شود و جنبه‌ای حمایتی و توازنی در نظام حقوقی دارد، تا از وقوع بی‌عدالتی در روابط قراردادی جلوگیری کند. در مفهوم‌شناسی حق فسخ، باید به تفاوت آن با سایر طرق انحلال قرارداد مانند بطلان و ابطال توجه شود. بطلان از ابتدا به معنای عدم وجود قرارداد است، در حالی که ابطال به معنای قابل لغو بودن قرارداد از ابتدا بر اساس برخی عدم صلاحیت‌ها است. اما حق فسخ ابزاری است که بعد از تشکیل صحیح قرارداد، به طرفین اجازه دگرگونی قرارداد را می‌دهد. این حق معمولاً به دلیل قصور یا نقض تعهد از سوی یکی از طرفین، یا به موجب شرطی که در قرارداد ذکر شده است، قابل استفاده می‌شود. در مبانی فقهی حق فسخ، اصولی نظیر وفای به عهد و اصل لاضرر نقشی کلیدی ایفا می‌کنند. بر اساس اصل وفای به عهد، افراد موظفند به تعهدات خود پایبند باشند، اما در فقه اسلامی، زمانی که اجرای قرارداد به زیان غیرقابل تحمل منجر می‌شود، با استناد به اصل لاضرر، طرف متضرر می‌تواند قرارداد را فسخ کند. این اصل به جلوگیری از ضرر و حراست از عدالت در روابط قراردادی کمک می‌کند و جواز فسخ تحت شرایطی که توافقات به طور ناعادلانه بر یک طرف تحمیل می‌شوند، فراهم می‌آورد. از منظر حقوقی، حق فسخ به طور عمده در قوانین مدنی کشورها تنظیم شده است. در حقوق ایران، مواد ۴۴۹ تا ۴۵۵ قانون مدنی به شکل مختصر به حق فسخ پرداخته‌اند. شروط قابل فسخ بودن قراردادهای جنبه قراردادی نیز دارد، که در آن طرفین می‌توانند با تشریح شرایط و زمینه‌های خاصی، حق فسخ برای خود ایجاد یا محدود نمایند. این انعطاف‌پذیری در تدوین قراردادهای امکان‌سازگاری با نیازهای طرفین مختلف در موقعیت‌های گوناگون را فراهم می‌آورد. علاوه بر این، در مطالعه مبانی فقهی و حقوقی حق فسخ، توجه به مفاهیمی چون فوریت در اعمال حق فسخ و تقابل با شرط سقوط نیز اهمیت دارد. یعنی اینکه دارنده حق فسخ باید در بازه زمانی



معقول و بلافاصله پس از آگاه شدن از موجبات فسخ، اقدام نماید. عدم فوریت در اعمال این حق می‌تواند منجر به سقوط آن شود و طرف دیگر ممکن است از این موضوع برای جلوگیری از اعمال حق فسخ استفاده کند. در نتیجه، مفهوم و مبانی فقهی و حقوقی حق فسخ با هدف حفظ عدالت و جلوگیری از بی‌عدالتی در روابط قراردادی توسعه یافته‌اند. این مکانیزم حقوقی ابزاری مهم در دست طرفین قرارداد است تا در مواجهه با نقض تعهدات و یا شرایط پیش‌بینی نشده، از حقوق خود دفاع کنند و در عین حال، اصول و چارچوب‌های قراردادی معتبر را حفظ نمایند. درک عمیق و صحیح از این مفهوم می‌تواند به بهبود فعالیت‌های تجاری و حقوقی و ارتقای سطح عدالت در ارتباطات قراردادی منجر شود.

بخش دوم: مفهوم و ماهیت شرط فسخ و خیار تخلف از شرط

شرط فسخ در عقود به‌ویژه در بیع، به عنوان یکی از ابزارهای حقوقی مهم برای حفظ تعادل میان اراده طرفین قرارداد و جلوگیری از ایجاد شرایط ناعادلانه یا غیرمنصفانه در رابطه قراردادی، به کار می‌رود. اساساً شرط فسخ به شرطی اطلاق می‌شود که یکی از طرفین یا هر دو طرف به هنگام وقوع شرایط خاص یا تخلف از تعهدات قراردادی، بتوانند عقد را به‌طور یک‌طرفه فسخ کنند. این ابزار، انعطاف‌پذیری بیشتری به قرارداد می‌دهد و به طرفین اجازه می‌دهد تا در صورت تحقق شرایط خاص، از ادامه معامله خودداری کرده و آن را برهم زنند. به عبارت دیگر، شرط فسخ نوعی تضمین برای یکی از طرفین است که در صورت عدم انجام تعهدات طرف دیگر، می‌تواند از ادامه قرارداد انصراف دهد و آن را لغو کند. در این راستا، خیار تخلف از شرط یکی از مهم‌ترین اشکال این نوع شرط به حساب می‌آید. در واقع، خیار تخلف از شرط، به طرفی که شرط فسخ در قرارداد برای او مقرر شده، این اختیار را می‌دهد که در صورت عدم اجرای شرط یا تخلف از آن، حق فسخ قرارداد را اعمال کند. این امر به طرفین اجازه می‌دهد که در صورت عدم تحقق شرط‌های مورد توافق، نگران تحمیل شرایط ناعادلانه به خود نباشند. از دیدگاه حقوقی، تخلف از شرط به‌طور معمول به عنوان نقض تعهدات



قراردادی محسوب می‌شود و این نقض به طرف متضرر این حق را می‌دهد که قرارداد را فسخ کند. این نوع از اختیار فسخ نه تنها در قراردادهای بیع، بلکه در سایر انواع قراردادها نیز کاربرد دارد و به عنوان یک ابزار حفاظتی برای طرفین عمل می‌کند. از آنجا که این خیار به تخلف از شروط خاصی مانند کیفیت کالا یا زمان تحویل بستگی دارد، در عمل می‌تواند انعطاف‌پذیری زیادی در اجرای قرارداد ایجاد کند. در نهایت، شرط فسخ و خیار تخلف از شرط موجب می‌شود که حقوق طرفین در برابر نقض احتمالی یا تغییر شرایط، حفظ شود و امکان بازگشت از یک تصمیم قرارداد برای طرفین فراهم گردد. این نوع شروط به‌ویژه در قراردادهای پیچیده و بلندمدت که ممکن است پیش‌بینی وضعیت‌های غیرمنتظره دشوار باشد، اهمیت زیادی پیدا می‌کند و به جلوگیری از اختلافات طولانی مدت و کاهش ریسک‌های قانونی کمک می‌کند.

بخش سوم: بررسی حقوقی رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰

امروزه، قراردادهای بیع، به ویژه در حوزه بیع املاک، به صورت نسبه مرسوم شده است. در این نوع قراردادها، حداقل پرداخت بخشی از ثمن معامله به زمان تنظیم سند رسمی انتقال موکول می‌گردد. معمولاً وسیله اجرای تعهدات در موعد مقرر چک است؛ به این معنی که خریدار چند فقره چک به نام فروشنده صادر کرده و متعهد می‌شود که وجه این چک‌ها را در زمان‌های مشخص تسویه کند. برای اینکه فروشنده از تملیک مبیع، به وصول ثمن اطمینان حاصل کند و از مشکلات حقوقی مانند دعوای مطالبه ثمن، ناتوانی خریدار در پرداخت آن، عدم دسترسی به دارایی‌های خریدار، کاهش ارزش پول ملی، و افزایش قیمت املاک در امان بماند، معمولاً شرط می‌کند که اگر هر یک از اقساط ثمن پرداخت نشود، او حق فسخ معامله را داشته باشد یا قرارداد به‌طور خودکار منحل گردد. به این ترتیب، این شرط ممکن است به دو شکل در قرارداد گنجانده شود: اول، شرط فعل مبنی بر پرداخت اقساط ثمن در زمان‌های مقرر که ضمانت اجرای نهایی آن خیار تخلف از شرط است؛ دوم، شرط فاسخ که نتیجه عدم تأدیه ثمن، انفساخ قرارداد است. اگرچه این شرط منافع فروشنده را تأمین می‌کند، اما ممکن



است برای اشخاص ثالث زیان‌آور باشد. به این دلیل که ممکن است پس از عقد اولیه و پیش از تأخیر در پرداخت هر یک از اقساط، خریدار میباید به شخص یا اشخاص دیگر بفروشد و بدین ترتیب معامله چندین بار دست به دست شود. سپس، به دلیل عدم پرداخت یکی از چک‌ها، فروشنده قرارداد نخست را فسخ کند یا معامله به‌طور خودکار منفسخ گردد. در این وضعیت، این سؤال به وجود می‌آید که فسخ یا انفساخ قرارداد نخست چه تأثیری بر قراردادهای بعدی خواهد داشت. آیا قراردادهای بعدی معتبر باقی می‌مانند و انحلال عقد نخست به آن‌ها سرایت نمی‌کند یا با انحلال قرارداد اول، عقود بعدی نیز باطل یا منفسخ می‌شوند؟ در پاسخ به این پرسش، در فقه امامیه که منبع قانون مدنی در باب بیع و خیارات است، اختلاف نظرهایی وجود دارد و مواد متعدد قانون مدنی نیز به یک شیوه خاص پیروی نمی‌کنند. از یک طرف، طبق مواد ۴۵۴ و ۴۵۵ قانون مدنی، فسخ قرارداد نخست موجب انحلال قراردادهای بعدی شناخته نشده است. از سوی دیگر، مواد ۴۶۰ و ۵۰۰ این قانون نشان می‌دهد که در بیع شرط که یکی از مصادیق خيار شرط است، مشتری در مدت خيار با بیع، اختیار انجام تصرفات ناقله در مبیع شرطی را ندارد و با انحلال بیع شرط، تصرفات خریدار در مبیع نیز بی‌اثر می‌شود.^۱ (نیازی و جمشیدی، ۱۳۹۹) این اختلاف نظرها به رویه قضایی کشیده شده و دیوان عالی کشور را وادار کرده است که با رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ به این اختلاف پایان دهد، هر چند متن رأی به گونه‌ای نگارش یافته که موجب ابهام بین دکتین حقوقی و آراء قضایی گردیده است. در رأی مبنای ۱۳۹۴، علی‌ملکی را به ابوالفضل فروخته و شرط شده بود که در صورت عدم کارسازی وجه هر یک از چک‌ها، معامله بدون مراجعه به مراجع قضایی فسخ و خریدار باید ملک را به فروشنده دهد. ابوالفضل در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۱ و سپس سیدمجتبی و سیدحسین ملک را منتقل می‌کند. با این حال، ابوالفضل از تعهد پرداخت وجه یکی از چک‌ها خودداری می‌کند و علی به دلیل تحقق شرط

^۱ - نیازی، عباس و جمشیدی، عبدالله (۱۳۹۹) جستاری در انحلال عقد به وسیله خيار شرط و تخلف از شرط، فصلنامه رای



قراردادی، دعوای فسخ قرارداد نخست را طرح می‌کند که شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی ساری این فسخ را تأیید می‌کند. شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران نیز رأی بدوی را تأیید می‌کند. سپس، علی به استناد حکم تأیید فسخ قرارداد نخست، علیه ابوالفضل، سیدحسن، و سیدمجتبی دعوای ابطال معاملات و خلع ید مطرح می‌کند. شعبه ۱۱ دادگاه عمومی ساری در این زمینه شرط قراردادی را تلف حکمی میبیم می‌داند و با استناد به مفاد دادنامه‌های یادشده، حکم ابطال بیع بین خواندگان را صادر می‌کند. شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر نیز ثبت می‌کند که اگر معاملات بعدی باطل نشود، امکان اعاده میبیم به وضع سابق وجود ندارد و رأی بدوی را تأیید می‌کند. در جهت مخالف، برخی محاکم فسخ معامله نخست به دلیل تخلف از شروط ضمن آن عقد را نسبت به قراردادهایی که پیش از فسخ معامله اول بر همین میبیم منعقد شده، بی‌اثر شمرده‌اند. جالب است که این آراء نیز مربوط به همین ملک بوده و پس از وقوع دعوای ابطال بیع ابوالفضل و سیدحسن، مشخص می‌شود که ابوالفضل ملک را به شخص دیگری به نام صابر فروخته است. بنابراین، علی به استناد حکم فسخ بیع نخست، دعوای ابطال بیع صابر را اقامه می‌کند و شعبه ۱۴ دادگاه عمومی حقوقی ساری حکم بر بطلان بیع و خلع ید متصرف صادر می‌کند. در نهایت، هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴، رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران را تأیید کرده و به فروشنده اختیار داده است که پس از انحلال قرارداد نخست، بتواند میبیم را از هر یک از ایادی بعدی مسترد دارد؛ بدون اینکه وضعیت معاملات بعدی را به صورت دقیق مشخص کند.^۱ (جواهر کلام، ۱۴۰۱) بدین ترتیب، ضروری است به دو پرسش بنیادین پاسخ داده شود: اول، معاملات منعقد شده در فاصله انعقاد عقد اصلی تا زمان انحلال آن از حیث فقهی و حقوقی چه وضعیتی دارند و انحلال عقد نخست چه تأثیری بر قراردادهای بعدی خواهد داشت؟ دوم، رویکرد و قلمرو رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور چیست؟ این دو پرسش اصلی می‌توانند به سؤالات جزئی تری تجزیه شوند: آیا خریدار

^۱ - جواهر کلام، پیشین، ص ۲۲۹



نخست قبل از روشن شدن وضعیت شرط ضمن عقد حق انتقال مبیع را دارد؟ اگر خریدار از این حق برخوردار باشد، در فاصله انعقاد عقد نخست تا پیش از روشن شدن وضعیت شرط ضمن عقد، معاملات بعدی چه وضعیتی دارند؟ در صورتی که معامله نخست به دلیل تخلف از شرط یا تحقق شرط فاسخ منحل شود، آیا قراردادهای بعدی باطل می‌شوند یا غیرنافذ خواهند بود؟ آیا رأی وحدت رویه صرفاً ناظر بر خيارات ارادی مانند خيار شرط و تخلف از شرط است یا شامل خيارات اصلی مانند غبن و تدلیس نیز می‌شود؟ در صورتی که اشخاص ثالث از حق فسخ در قرارداد نخست ناآگاه باشند، تکلیف چه خواهد بود؟ آیا این رأی موجب تزلزل معاملات و به هم ریختن اعتماد عمومی نمی‌شود و اگر این چنین باشد، راهکارهایی برای کاهش این آثار چه خواهد بود؟ پاسخ به این پرسش‌ها و سؤالات مشابه برای روشن ساختن تکلیف مجریان رأی وحدت رویه و رفع ابهام‌های موجود ضروری است.

بخش چهارم: بررسی حقوقی تحلیل اجزای رأی ۸۱۰ دیوان عالی کشور و قلمرو آن

رأی وحدت رویه ۸۱۰ دیوان عالی کشور به تشریح و تعیین حدود و کاربرد شروط ضمن عقد و خيارات در قراردادهای مدنی و تجاری پرداخته است. این رأی با تمرکز بر رفع ابهام‌هایی که در اثر تفسیرهای متناقض قضایی پیش آمده بود، بستر یکپارچه‌سازی و وضوح قانونی در این خصوص را فراهم کرده است. یکی از عناصر کلیدی این رأی، تأکید بر این نکته است که تخلف از شروط ضمن عقد به تنهایی به منزله فسخ خودکار قرارداد نیست، بلکه برای اعمال خيار فسخ به واسطه تخلف باید شرایط خاصی وجود داشته باشد، از جمله اینکه تخلف به صورت جدی و غیرقابل جبران باشد و تأثیر مستقیمی بر تحقق هدف قرارداد بگذارد. قلمرو این رأی علاوه بر تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از تفسیرهای سلیقه‌ای، بر اهمیت تنظیم دقیق و شفاف قراردادها نیز تأکید دارد. این رأی به ویژه از حیث تقویت اطمینان حقوقی و ثبات در معاملات تجاری و مدنی اهمیت ویژه‌ای می‌یابد و نقش مهمی در حمایت از حقوق قراردادی طرفین با تأکید بر دقت در تدوین شروط و پیشگیری از اختلافات حقوقی



ایفا می‌کند. با این تحلیل، رأی وحدت رویه ۸۱۰ به‌عنوان مرجعی برای رویه قضایی در موارد مشابه و نیز الگویی برای تدوین‌کنندگان قراردادها محسوب می‌شود. در این گفتار به بررسی تحلیلی اجزای رأی و قلمرو آن می‌پردازیم.

بند اول: اثر رأی بر معاملات

طبق ماده ۳۶۳ قانون مدنی وجود خیار فسخ برای متبایعین یا وجود اجلی برای تأدیه ثمن، مانع انتقال نیست. در فقه امامیه به‌عنوان منبع قانون مدنی ایران عقد علت تامه نقل و انتقال است و ثبوت خیار مانع حصول ملکیت نیست؛ زیرا جمیع ادله صحت و نفوذ بیع بر آن دلالت دارند. میرزای قمی در صفحه ۸۹ جلد دوم جامع‌الاشتات در این خصوص معتقدند: هر چند اخراج از ملک خود هم کرده باشد، علی‌الظاهر چون نمی‌تواند استرداد عین بکند، باید رد مثل یا ثمن را به غابن بکند. مرحوم سید یزدی نیز در صفحه ۱۷۵ جلد اول کتاب سوال و جواب معتقدند تلف یکی از عوضین مانع فسخ نیست؛ در این صورت به جای چیزی که تلف شده است مثل آن در صورت مثلی و قیمت آن در صورت قیمی بودن داده می‌شود. با توجه به توضیحات فوق شخصی در مرداد ماه سال ۱۳۹۳ به عقد بیع صحیح شرعی و قانونی یک دستگاه آپارتمان را به ثمن معلوم خریداری و در آذر ماه همان سال آن را به اشخاص ثالث منتقل می‌کند؟ مالکان جدید نیز در بهمن ماه ۱۳۹۳ ملک را به عقد بیع به دیگری انتقال داده‌اند مالک اولیه در اسفند همان سال و با استفاده از خیار فسخ (غبنی بودن معامله) مبادرت به اعمال خیار فسخ نموده و در نهایت دادگاه تجدید نظر انتقال بعدی مبیع را مانع اعمال حق خیار فسخ ندانسته و حکم به تأیید و تنفیذ فسخ معامله اولیه داده است.^۱ (رضایی استخرویه و دیگران، ۱۳۹۳)

^۱ - رضایی استخرویه، مصطفی و اسفندیاری مهنی، افلاطون (۱۳۹۳) تحلیل اقتصادی مورد معامله و آثار آن بر ضمانت اجرای اجباری، فسخ و مسئولیت قراردادی، مجلس و راهبرد، سال ۲۲، شماره ۸۱، ص ۳۹۱



بند دوم: قلمرو و محدودیت‌های اعمال رأی

۱- آیا اثر فسخ معامله به مانند اقاله از زمان اعمال است یا آن که به مانند بطلان اثر فقه‌رایی دارد ؟

۲- تکلیف قانونی معاملات صورت گرفته در فاصله زمانی بعد از عقد اول و پیش از فسخ معامله شهریور تا اسفند ماه از لحاظ حقوقی چیست ؟

۳- آیا از احکام اقاله مذکور در ماده ۲۸۶ قانون مدنی بنا به وحدت ملاک و الغا خصوصیت می‌توان در مورد فسخ معامله نیز استفاده کرد ؟ به عبارت دیگر ، آیا احکام اقاله به فسخ معامله نیز قابل تسری است ؟

۴- آیا انتقال به اشخاص ثالث در فاصله زمانی پس از عقد اول و پیش از اعمال فسخ از مصادیق تلف مبیع محسوب می‌شود ؟

در پاسخ باید چنین بیان نمود که:

۱- بین پس اقاله و شرط فسخ ، در صورت اعمال توسط ذی حق ، از حیث آثار تفاوتی وجود ندارد و همگی اینها موجب انحلال عقد از زمان اقاله یا اعمال حق فسخ است و متعاقبا استرداد عین عوضین در صورت وجود و مثل یا قیمت آنها در صورت تلف ضروری است.

۲، ۳ و ۴- با توجه به حکم مقرر در ماده ۴۵۴ قانون مدنی مبنی بر این که « هر گاه مشتری مبیع را اجاره داده باشد و بیع فسخ شود اجاره باطل نمی‌شود ... » و ماده ۴۵۵ همان قانون که مقرر می‌دارد « اگر از عقد مشتری تمام یا قسمتی از بیع را متعلق حق غیر قرار دهد مثل این که نزد کسی رهن گذارد ، فسخ معامله موجب زوال حق شخص مزبور نخواهد شد ... » و دیگر مواد قانون مدنی مانند ملاک ماده ۲۸۶ و مواد ۲۸۷ ، ۳۶۳ و ۳۶۴ این قانون ، تصرف طرفی که در اثر عقد مالک شده است ، در موضوع تملیک نافذ بوده و فسخ یا انفساخ بعدی به آن صدمه نمی‌زند ؛ مگر این که برخلاف آن به



طور ضمنی یا صریح تراضی شده باشد و یا خریدار اول صریح یا ضمناً برای مدت معینی حق انتقال به غیر را از خود سلب کرده باشد. رای وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۳/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور هم ناظر بر مواردی است که در قرارداد بر خلاف قاعده صدرالاشاره تصریح شده است. مفاد رأی وحدت رویه به طور خاص به عقد بیع و خيار تخلف از شرط محدود نمی شود و در تمامی معاملات و کلیه اختیارات قراردادی نظیر بیع شرط موضوع قانون مدنی، خيار شرط و خيار تخلف از شرط و نیز در شرط فاسخ قابل اجراست. اما در خصوص اختیارات قانونی مانند غبن و تبعیض صفقه، انحلال قرارداد اول منجر به ابطال یا انفساخ عقود بعدی نمی شود. این نتیجه گیری مورد تأیید بسیاری از فقهای امامیه و برخی از حقوقدانان است و از ملاک مواد مختلف قانون مدنی نیز برمی آید. اگرچه در رأی وحدت رویه مذکور، به طور مشخص وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال قرارداد نخست تعیین نشده است، اما در اختیارات قراردادی یا در مواردی که به صورت صریح یا ضمنی شرط ابقای عین یا عدم تصرفات ناقله در عین و منافع مقرر شده باشد، معاملات بعدی باید معلق دانسته شوند و با انحلال قرارداد اول، با رد معاملات توسط فروشنده اولیه، آن عقود باطل می گردند. برای اعمال مفاد رأی وحدت رویه، تصریح به فسخ قرارداد در صورت تخلف از شرط ضمن عقد کافی است و نیازی به ذکر عدم انجام تصرفات ناقله یا استرداد مبیع نیست^۱. (جواهر کلام، پیشین)

بخش پنجم: نگاهی به وضعیت حقوقی قراردادهای بعدی پس از فسخ عقد اول

یکی از مسائلی که در خصوص فسخ قرارداد اهمیت دارد، اثر آن بر حقوق اشخاص ثالث است. هنگامی که یک قرارداد فسخ می شود، وضعیت حقوقی مالکیت تغییر می کند. برای مثال، اگر فروشنده ای مبیعی را به خریدار بفروشد و سپس قرارداد به دلیل عدم پرداخت ثمن فسخ شود، آیا او می تواند مبیع را از خریدار پس بگیرد، خصوصاً اگر خریدار آن را به شخص ثالثی منتقل کرده باشد؟

^۱ - جواهر کلام، پیشین، ص ۲۹۹



الف. فسخ قرارداد و اشخاص ثالث با حسن نیت

طبق ماده ۱۰۲ قانون مدنی ایران، اگر شخص ثالثی با حسن نیت وارد معامله‌ای شود و از اعتبار آن مطمئن باشد، او نمی‌تواند به دلیل فسخ قرارداد اولیه تحت تأثیر قرار گیرد. در این صورت، اگر خریدار اصلی میع را به شخص ثالث با حسن نیت منتقل کرده باشد، فروشنده نمی‌تواند میع را از او پس بگیرد. این به معنای حمایت از حقوق اشخاص ثالث است که وارد معامله شده‌اند و باید از امنیت قانونی و حقوقی برخوردار باشند.^۱ (امامی، ۱۴۰۱)

ب. اثر فسخ بر حقوق شخص ثالث با حسن نیت

در صورتی که فسخ قرارداد موجب استرداد میع از خریدار اصلی به فروشنده شود، ممکن است این مسئله بر حقوق شخص ثالث تأثیر بگذارد. برای مثال، اگر میع به شخص ثالثی منتقل شده و او به‌طور قانونی و با حسن نیت آن را خریداری کرده باشد، طبق اصول حقوقی، شخص ثالث نمی‌تواند تحت تأثیر فسخ قرار گیرد. به عبارت دیگر، حتی اگر قرارداد اصلی فسخ شده باشد، مالکیت شخص ثالث به‌طور قانونی به رسمیت شناخته می‌شود. این موضوع در حقوق ایران از طریق اصل “حسن نیت” و مواد ۱۹۶ و ۲۳۱ قانون مدنی “تأثیر معاملات بر اشخاص ثالث” تنظیم می‌شود. در این راستا، شخص ثالثی که به‌طور نیکوکارانه وارد معامله شده، نمی‌تواند به دلیل فسخ قرارداد اولیه دچار ضرر شود.

^۱ - امامی، حسین (۱۴۰۱) حقوق مدنی، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، انتشارات سلامیه، ص ۱۱۸



بند اول: آیا این قراردادها باطل، غیر نافذ یا صحیح هستند؟

در میان طرفداران رأی شعبه ۱۶ دادگاه تجدید نظر استان مازندران، می‌توان به نظر دادستان کل کشور اشاره کرد که با استناد به تملیکی بودن عقد بیع و حق عینی خریدار بر مبیع، بر اساس ماده ۳۶۳ قانون مدنی، تصرفات خریدار در معاملاتی که مشمول خیار شرط و خیار تخلف شرط می‌باشد، را نافذ نمی‌داند. وی بیان می‌کند که اگر خیار بایع ناشی از توافق طرفین باشد، در صورتی که تصرف خریدار با تخلف از شرط همراه باشد، این تصرف متزلزل است و فسخ بایع می‌تواند به صحت عقدی که خریدار منعقد کرده خلل وارد کند. در مقابل، اگر خیار بایع ناشی از حکم قانونی باشد، تصرفات خریدار نافذ محسوب شده و معامله در حکم تلف تلقی می‌گردد. در این پرونده، مبنای فسخ، شرطی بوده که در ضمن توافق تجاری ذکر شده و به دلیل عدم پاس شدن چک‌ها توسط خریدار، موجب تخلف از قرارداد شده و به فسخ منتهی گشته است. بنابراین، خریدار در زمان انجام معامله دوم با شخص ثالث، با علم به وجود شرط، اقدام به نقل و انتقال مبیع کرده و به همین دلیل، معامله دوم غیر نافذ خواهد بود. نظر آیت‌الله خویی در این زمینه نیز مورد اشاره قرار می‌گیرد که بر اساس آن، خریدار حق انتقال عین را به طور مطلق نخواهد داشت، زیرا مالکیت او بر مبیع مستقر نشده و همین امر باعث می‌شود که در صورت عدم تحقق شرط فسخ، عین موجود به عنوان تلف حکمی محسوب نشود.^۱

(خویی، ۱۴۱۰) معاون قضایی دیوان عالی کشور نیز با تأکید بر عرف موجود، بیان می‌کند که هدف بایع از گنجانیدن شرط فسخ این بوده که در صورت تخلف مشتری، نیاز به پیگیری‌های قضایی نداشته باشد و بتواند ملک خود را بازگرداند. از این رو، شرایط قرارداد و عرف موجود باید محترم شمرده شود. اشاره به قاعده «المعروف عرفا کالمشروط شرطاً» و «المؤمنون عند شروطهم» نیز نشان‌دهنده این است که شروط قرارداد باید محترم شناخته شوند.^۲ (خویی، ۱۴۰۱) در پایان، به نظر می‌رسد که نقل و

^۱ - خویی، ابوالقاسم (۱۴۱۰) منهاج الصالحین، جلد ۲، چاپ ۲۸، قم، نشر مدینه العلم، ص ۳۱

^۲ - خویی، ابوالقاسم (بی تا) مصباح الفقاهه، جلد پنجم، بی جا، بی تا، ص ۴۷۴



انتقالات صورت گرفته توسط خریدار در صورتی که به دلیل وجود خيار فسخ انجام شوند، نمی‌توانند نافذ باشند و تبعات حقوقی این معاملات به فروشنده اولیه بازمی‌گردد. بر اساس نظرات موجود و با توجه به آثار قراردادها، ترجیح بر این است که حقوق فروشنده حفظ شده و خریدار دوم و دیگر منتقل گیرندگان مسئولیت‌های مربوط به تخلفات خریدار اولیه را پذیرا باشند. در نتیجه، رأی شعبه ۱۶ با استدلال‌هایی که ارائه شده، صحیح و قانونی به نظر می‌رسد.^۱ (جواهر کلام، پیشین)

بند دوم: اثر فسخ بر قراردادهای بعدی و شروط ثانویه

در بسیاری از موارد، پس از انعقاد یک قرارداد، طرفین ممکن است شرایط و توافقات جدیدی را به عنوان شروط بعدی به قرارداد اضافه کنند. این شروط می‌توانند به‌ویژه در قراردادهای تجاری و حقوقی پیچیده نقش مهمی ایفا کنند. حال این پرسش مطرح می‌شود که اثر فسخ قرارداد بر این شروط و توافقات چگونه است؟

الف. شروط بعدی و فسخ قرارداد

در صورتی که فسخ قرارداد اتفاق بیفتد، به‌طور کلی شروط بعدی که به آن قرارداد وابسته‌اند نیز باطل می‌شوند. برای مثال، اگر طرفین در قرارداد اصلی شرط کرده باشند که پس از انعقاد قرارداد، شرایط خاصی اجرا شود (مانند پرداخت اقساط یا تحویل کالا)، فسخ قرارداد موجب از بین رفتن این شروط نیز می‌شود. اگر شروط بعدی در قالب شروط معلق قرار گرفته باشند (یعنی به وقوع یک حادثه خاص وابسته باشند)، فسخ قرارداد می‌تواند شرایط مربوط به این شروط را نیز تغییر دهد. به‌طور کلی، زمانی که قرارداد فسخ می‌شود، شروط معلق که به اجرای آن قرارداد وابسته بودند نیز بی‌اثر خواهند شد.

^۱ - جواهر کلام، محمد هادی، پیشین



در صورتی که شروط بعدی به طور مستقل از قرارداد اصلی ایجاد شده و شرط قرارداد اصلی نباشند، این شروط ممکن است همچنان معتبر بمانند، به ویژه اگر طبق قانون یا توافق طرفین، این شروط در صورت فسخ قرارداد اصلی همچنان اجرا شوند.^۱ (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۱) همچنین ذکر این نکته ضروری است که یکی از ادله ای که صحت عقد بیع در صورت تاخیر ثمن را اثبات می کند، عبارت از ضمان بایع از تلف میب است. ضمان بایع از تلف میب، چنین است که اگر میب در زمان خیار تاخیر ثمن تلف شود، بایع ضامن تلف آن است و از آنجایی که این ضمان بایع از تلف میب، هم در داخل سه روز و هم خارج از سه روز است، دلیل ضمان بایع در داخل سه روز به دلیل خیار بایع در آن مدت است. بنابراین راه اثبات صحت بیع در صورت تاخیر ثمن، چنین است که مدعی باشیم ضمانت بایع از تلف میب در خارج از سه روز دلیل صحت بیع در صورت تاخیر ثمن است.

ب. موافقت نامه های جداگانه و توافقات جدید

اگر طرفین قرارداد پس از فسخ، توافق جدیدی برای ادامه یا اصلاح شرایط قرارداد داشته باشند (مانند توافق بر سر انجام یک معامله جدید یا شرایط دیگری)، این توافقات به عنوان یک قرارداد جدید شناخته می شوند و هیچ ارتباطی با قرارداد فسخ شده نخواهند داشت. در این صورت، شروط جدید باید طبق اصول حقوقی و قراردادهای جدید تنظیم شوند.^۲ (محقق داماد، ۱۳۹۳) از تفسیر رأی وحدت رویه و استفاده از مفهوم مخالف چنین نتیجه گیری می شود که اگر پس از انعقاد قرارداد نخست، در قالب یک توافق مستقل یا از طریق شرط الحاقی، فروشنده اولیه حق فسخ قرارداد اول را به دلیل تخلف از شروط مورد توافق به دست آورد، بدون اینکه این حق به صورت صریح در قرارداد نخست ذکر شده باشد، یا اگر قرارداد اولیه شفاهی باشد و خریدار نتوانسته باشد از حق خیار تخلف از شرط آگاه شود،

^۱ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۱) فلسفه حقوق، تئوری موازنه، چاپ پنجم، تهران، انتشارات گنج، ص ۶۱

^۲ - محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۹۳) نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق، قم، مرکز نشر علوم اسلامی، ص ۱۲۳



انحلال قرارداد نخست تأثیری بر قراردادهای بعدی نخواهد داشت و عقود بعدی همچنان نافذ و معتبر باقی خواهند ماند. همچنین، اگر قرارداد نخست با اقاله منحل شود و خریداران بعدی از این اقاله بی اطلاع باشند، اعتبار قراردادهای بعدی دچار خدشه نخواهد شد.

بند سوم: تحلیل فقهی و حقوقی شرط فسخ و خيار تخلف از شرط

رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ دیوان عالی کشور به بررسی موضوع مهم «تقدم حق بایع بر خریداران بعدی» در موارد اعمال شرط فسخ به علت تخلف از شرط می‌پردازد. این رأی با استناد به اصول فقهی، قوانین موضوعه ایران و همچنین عرف حقوقی، تأثیر بسزایی در حوزه قراردادهای خصوصاً در ارتباط با بیع معین و خيار تخلف از شرط دارد. در فقه امامیه، شرط فسخ به عنوان یکی از شروط ضمن عقد مورد توجه قرار گرفته است. فقهایی مانند شیخ طوسی در کتاب «المبسوط» و علامه حلی در «قواعد الاحکام» به این موضوع پرداخته‌اند.^۱ (علامه حلی، پیشین) شیخ طوسی معتقد است که شرط فسخ در عقد بیع، یک شرط مشروع است و طرفین می‌توانند با توافق، چنین شرطی را در قرارداد درج کنند. این شرط به خریدار یا فروشنده این حق را می‌دهد که در صورت تحقق شرایط مشخص شده، عقد را فسخ کنند. علامه حلی نیز در «قواعد الاحکام» تأکید می‌کند که شرط فسخ باید به گونه‌ای باشد که مغایر با ماهیت عقد نباشد و به حقوق طرفین لطمه وارد نکند. از دیدگاه محقق حلی در «شرایع الاسلام»، شرط فسخ یک شرط تعلیقی است که تحقق آن منوط به وقوع شرایط خاصی است. وی معتقد است که این شرط باید به صورت صریح و روشن در قرارداد ذکر شود تا از هرگونه ابهام جلوگیری شود. همچنین، شهید ثانی در «مسالک الافهام» بیان می‌کند که شرط فسخ باید با رضایت طرفین باشد و هیچ گونه اجبار یا اکراهی در آن وجود نداشته باشد.^۲ (شهید ثانی، پیشین) در فقه امامیه، شرط فسخ به عنوان یک ابزار حقوقی برای حفظ تعادل بین حقوق طرفین عقد تلقی می‌شود. فقها معتقدند که این شرط می‌تواند

^۱ - علامه حلی، پیشین، ص ۱۳۱

^۲ - شهید الثانی، مسالک الافهام، پیشین، ص ۹۲



از سوءاستفاده یکی از طرفین جلوگیری کند و به طرف دیگر این امکان را بدهد که در صورت عدم انجام تعهدات، عقد را فسخ کند. این دیدگاه در کتاب «جواهر الکلام» نوشته شیخ محمدحسن نجفی نیز مورد تأکید قرار گرفته است.

بند سوم: راهکارهای جلوگیری از بطلان معاملات بعدی

بیع شرط نوعی خاص از بیع خیاری است که در آن تنها فروشنده حق فسخ دارد. در بیع خیاری به شخص دیگری نیز می‌توان حق فسخ داد، همان‌طور که در ماده ۳۹۹ قانون مدنی اشاره شده است. اما وجه تمایز دیگر بیع خیاری این است که فسخ می‌تواند با لفظ یا فعل باشد، در حالی که در بیع شرط، حق فسخ فروشنده مشروط به مسترد کردن ثمن است. دکتر ناصر کاتوزیان در خصوص مواد ۳۶۴ و ۴۶۳ قانون مدنی توضیح می‌دهد که بیع شرط طبق قانون ثبت، که فرض می‌کند بیع حقیقی نیست، باعث انتقال مالکیت نمی‌شود. مواد ۳۳ و ۳۴ قانون مذکور معاملات با حق استرداد را مشابه معاملات رهنی تلقی می‌کنند. بر اساس این مقررات، در معاملات شرطی نیز، مانند معاملات رهنی، خریدار تنها به عنوان طلبکار فروشنده در نظر گرفته می‌شود و می‌تواند برای وصول طلب و خسارات دیرکرد از طریق صدور اجراییه اقدام به فروش مبیع کند. طبق ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت، فروشنده به عنوان بدهکار می‌تواند با پرداخت بدهی خود، شامل اصل بدهی و سایر هزینه‌ها، معامله را آزاد کند و آن را به شخص دیگری بفروشد.^۱ (تاری و دیگران، ۱۳۹۹) در نتیجه، بیع شرط دیگر انتقال مالکیت به خریدار نمی‌دهد و نهاد حقوقی خاصی است که باید جداگانه مورد بررسی قرار گیرد. بنابر این، در بیعی که شرط خیار دارد، اگر حق خیار فقط برای فروشنده باشد و به مسترد کردن ثمن مشروط باشد، آن معامله با حق استرداد تلقی می‌شود و باید براساس مواد ۳۳، ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت اجرا شود. در صورتیکه شرط مذکور برای فروشنده حق فسخ را قائل است اما اعمال آن منوط به عدم پرداخت ثمن

^۱ - تاری، حسین و دیگران (۱۳۹۹) تحلیل رابطه حقوقی حق رفع عدم مطابقت فروشنده با حق فسخ خریدار، پژوهش‌های



توسط خریدار است، نه مسترد کردن آن توسط فروشنده، این شرط به دلیل نداشتن دو مورد فوق و ماهیت متفاوتش نمی‌تواند از مقررات ماده ۴۵۸ پیروی کند و استناد به آن برای غیر قابل انتقال بودن میبع کافی نیست. برای جلوگیری از بطلان معاملات بعدی با توجه به رأی وحدت رویه ۸۱۰، مهم است که معاملاتی که بر اساس بیع شرط انجام می‌شود به‌طور دقیق ثبت شوند تا وضعیت حقوقی طرفین و شرایط فسخ به‌روشنی مشخص شود. اگرچه بیع شرط باعث انتقال مالکیت نمی‌شود، اما لحاظ کردن بندهایی که حقوق و تعهدات طرفین را صریحاً روشن کند و شرایط عمل و اجرای آنها را در صورت بروز مشکل تعیین کند، می‌تواند از بروز دعاوی و بطلانات احتمالی جلوگیری کند. همچنین توصیه می‌شود از تنظیم قراردادهای موازی مثل قراردادهای امانی موازی جلوگیری شود که ممکن است تضاد منافع ایجاد کند و در فهم شرایط و تعهدات قانونی ابهام به وجود آورد.^۱ (جوادی، ۱۴۰۱) تأکید بر ضرورت شفافیت در برآوردن و اعلام شرایط پرداخت و تسویه بدهی به طرف مقابل، می‌تواند ریسک‌های اجرایی قرارداد را کاهش دهد. طرفین باید از لحاظ حقوقی و فنی آگاه باشند تا بدانند خرید و فروش چگونه در چارچوب قانونی و با رعایت مقررات ویژه انجام شود، و در صورت نیاز، از مشاوران حقوقی برای تنظیم و اجرای صحیح و قانونی معاملات خود بهره‌مند شوند.

نتیجه‌گیری

• جمع‌بندی پایانی

در جمع‌بندی مقاله حاضر باید گفت رأی وحدت رویه ۸۱۰ با تأکید بر اهمیت شروط ضمن عقد و خيار فسخ، نقش مهمی در تقویت عدالت قراردادی و حمایت از فروشنده اصلی ایفا می‌کند. از نظر حقوقدانان، این رأی بسیار مؤثر بوده و نشان می‌دهد که عدم اجرای شرط فسخ یا تخلف از آن، تأثیر

^۱ - جوادی، مهدی (۱۴۰۲) تحلیل و نقد رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور پیرامون مسئولیت فروشنده در

ضمان درک، دو فصلنامه نقد و تحلیل ارا قضایی، دوره دوم، ماه سوم، بهار و تابستان، ص ۲۱



مستقیم بر معاملات بعدی داشته و اصل شفافیت و اطلاع‌رسانی در قراردادها باید رعایت شود. در عین حال، برای جلوگیری از دعاوی آینده، ضروری است که قوانین ثبت و اطلاع‌رسانی معاملات تقویت گردد تا حقوق تمامی طرفین و اشخاص ثالث به‌درستی رعایت شود.

به نظر نویسندگان پژوهش حاضر رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ به ارائه یک چارچوب قانونی برای پرداختن به شروط فسخ و حقوق مالک اولیه در مواجهه با نقل و انتقالات بعدی پرداخته است. این رأی به طور مشخص به پرسش‌های پیچیده‌ای پاسخ می‌دهد که در زمینه انحلال بیع اول و اثرات آن بر معاملات بعدی مطرح می‌شوند. باید توجه داشت یکی از جنبه‌های مهم رأی وحدت رویه، تأکید آن بر حق تقدم مالک اولیه است. حتی اگر خریدار دوم ناآگاه از شرط فسخ باشد، این امر خللی در حق بازپس‌گیری فروشنده وارد نمی‌کند. رأی به وضوح حمایت قانونی از فروشندگان را مشخص کرده و تصریح می‌کند که آنها باید قادر باشند در صورت نقض تعهد پرداخت، از حقوق خود دفاع کنند. مسئله دیگر، قدرت خریدار اول قبل از تحقق شرط فسخ برای انتقال مال به دیگران است. به طور کلی، این رأی روشن می‌کند که خریدار اول تا زمانی که تعهدات پرداختی خود را به درستی اجرا نکرده، حق نقل و انتقال مؤثر ندارد و در چنین شرایطی، معامله به نوعی در حالت تعلیق باقی می‌ماند. در مورد مشروعیت و وضعیت معاملات بعدی در صورت انحلال معامله اول، رأی وحدت رویه موضع صریحی دارد: بدون توجه به حسن نیت خریداران بعدی، این معاملات نمی‌توانند در تضاد با حق اصلی مالک اولیه باشد. بنابراین، اثر انحلال محدود به معاملات اصلی است و بر معاملات بعدی به طور مستقیم تأثیر نمی‌گذارد. همچنین توجه به این نکته ضروری است که رأی وحدت رویه تنها ناظر به شروط قراردادی مشخص، مانند شرط فسخ ناشی از عدم پرداخت اقساط است. این رأی شامل شرایطی مانند اقاله یا توافقات جانبی جدیدی که بعد از انعقاد قرارداد اول مطرح می‌شوند، نخواهد شد و در بیشتر موارد تمرکز بر شروط ذکر شده در قرارداد اولی است. مسئله‌ای که ممکن است در رابطه با تصمیمات قضایی مطرح شود، نگرانی‌ها پیرامون بی‌ثباتی معاملات و کاهش اعتماد بازار به واسطه تمرکز بر



رعایت دقیق شروط قراردادی است. از یک طرف، اجرای دقیق این رأی ممکن است منجر به افزایش پیچیدگی در معاملات و احتیاط بیشتر شود، اما از سوی دیگر، آنچه به دست می‌آید، حفاظت از حقوق قانونی مالک اولیه و پیشگیری از سوءاستفاده‌هایی است که ممکن است به دلیل ناآگاهی یا حسن نیت ظاهر شود.

• پیشنهاد‌های نویسندگان

در پایان، پیشنهادات اجرایی و تقنینی برای بهبود اجرای این رأی می‌تواند به شرح زیر باشد:

۱. تدوین راهنماهای شفاف: تهیه و انتشار دستورالعمل‌های واضح برای فروشندگان و خریداران در خصوص نحوه تدوین و اطلاع‌رسانی شروط فسخ در قراردادهای بیع، به گونه‌ای که تمامی طرفین از حقوق و تعهدات خود به خوبی آگاهی داشته باشند.
۲. آموزش و آگاهی‌بخشی: برگزاری کارگاه‌های آموزشی برای وکلا، سردفتران و فعالان حقوقی در زمینه تحلیل و تفسیر رأی وحدت رویه ۸۱۰ و تأثیر آن بر معاملات.
۳. تأسیس سیستم‌های ثبت جامع: توسعه سیستم‌های ثبت قرارداد و شروط ضمنی به صورت الکترونیکی که دسترسی به شرایط و حقوق قراردادی را برای تمامی طرفین تسهیل کند.
۴. تسهیل دسترسی به اطلاعات پیشنهادی: ارائه خدماتی که به خریداران و معامله‌گران اجازه دهد تا به راحتی به پیشینه حقوقی و شروط قراردادی املاک و کالاها پیش از معامله دست یابند.
۵. گسترش حمایت‌های قانونی برای خریداران با حسن نیت: بررسی و اجرای قوانین حمایتی که ضمن به رسمیت شناختن حقوق فروشندگان اولیه، از خریداران با حسن نیت که بدون اطلاع از شروط فسخ وارد معامله شده‌اند، محافظت کند.
۶. تقویت نظام بیمه‌ای: ایجاد و توسعه راهکارهای بیمه‌ای برای پوشش ریسک‌های مرتبط با فسخ معاملات و حمایت از طرفین در مواجهه با دعاوی پیچیده ناشی از شروط فسخ.



منابع و مآخذ

الف) کتب فارسی

۱. اکبری دوبرجی، نوشین (۱۳۹۷) ماهیت حقوقی شرط فاسخ رد قراردادها، انتشارات قانون یار، تهران.
۲. امامی، حسین (۱۴۰۱) حقوق مدنی، جلد اول، چاپ چهلیم، تهران، انتشارات اسلامی.
۳. شهیدی، مهدی (۱۳۸۲) تشکیل قراردادها، تهران، مجد.
۴. شهیدی، مهدی (۱۳۸۶)، شروط ضمن عقد، تهران، مجتمع علمی حقوق اسلامی، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی.
۵. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۶. محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۹۳) نظریه عمومی شروط و التزامات در حقوق اسلامی، قم، مرکز نشر علوم اسلامی.
۷. محمدی، ابوالحسن (۱۳۸۸) مبانی استنباط حقوق اسلامی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۸. مهرابی نیاسر، محبوبه (۱۴۰۰) فسخ، تفاسخ، انفساخ، شرط فسخ، دادبخش، تهران.
۹. یزدانیان، علیرضا (۱۳۸۶) شرط فاسخ در حقوق ایران و فرانسه، تهران، مرکز تحقیق و توسعه علوم اسلامی، سمت و دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، موسسه حقوق تطبیقی.



ب) مقالات فارسی

۱. اسدی نژاد، سید محمد و بهارلو قره بطلاقی، جواد (۱۳۹۰) شرط فاسخ، پژوهشنامه حقوقی، سال دوم، شماره ۱.
۲. اسماعیلی، محسن و همکار (۱۳۹۰)، شرط ارتکازی در فقه امامیه و حقوق ایران، نشریه پژوهشنامه حقوق اسلامی، شماره ۳۴.
۳. باقری اصل، حیدر (۱۳۹۳) واکاوی نظریه های صحت و بطلان بیع در تاخیر ثمن، پژوهش های فقهی، دوره ۱۰، شماره ۱، بهار.
۴. بهشتیان، سید محسن (۱۳۸۷) مفهوم و اعتبار شروط ابتدایی، کانون، خرداد، شماره ۸۷ و ۸۲.
۵. حسین زاده، جواد و قهاری، حسین (۱۴۰۳) تحلیل انتقادی رای وحدت رویه شماره ۸۱۰- ۱۴۰۰/۳/۴ هیات عمومی دیوان عالی کشور، دوره شانزدهم، شماره دوم، تابستان.
۶. حیاتی، علی عباس (۱۳۹۷) مفهوم اصل حقوقی و مقایسه آن با قاعده حقوقی، مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و فرانسه، دوفصلنامه دانش حقوق مدنی، سال هفتم، شماره دوم، پیاپی ۱۴.
۷. سکوتی نسیمی، رضا (۱۳۹۶) شرط نتیجه و وضعیت فقهی - حقوقی معاملات معارض با آن، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، سال ۹، شماره ۱۶، بهار و تابستان.
۸. نیازی، عباس و جمشیدی، عبدالله (۱۳۹۹) جستاری در انحلال عقد به وسیله خیار شرط و تخلف از شرط، فصلنامه رای مطالعات ارای قضایی، شماره ۳۲ پاییز.



ج) منابع عربی

۱. ابن منظور (۱۴۰۵) لسان العرب، جلد ۷، چاپ هفتم، دارالاحیاء التراث العربی، نشر ادب الحوزه انصاری، مرتضی بن محمد (۱۴۱۰) المکاسب، چاپ موسسه نعمان، بیروت.
۲. انصاری، شیخ مرتضی (۱۴۲۸) المکاسب، جلد ۳، قم، مجمع الفکر الاسلامی.
۳. بجنوردی، سید حسن (۱۴۰۷) القواعد الفقہیہ، جلد ۱، انتشارات اسماعیلیان.
۴. بهبهانی، محمد علی بن وحید (۱۴۲۱) مقام الفضل، جلد ۲، چاپ ۱، قم، موسسه علامه مجدّد وحید بهبهانی.
۵. خویی، ابوالقاسم (بی تا) مصباح الفقاهه، جلد پنجم، بی جا، بی تا
۶. خویی، سید ابوالقاسم، (بی تا)، مصباح الفقاهه، بی جا.
۷. فراهیدی، خلیل بن احمد (۱۴۰۹) العین، جلد دوم، چاپ دوم، موسسه دارالهجره، مطبعه صدر.
۸. مامقانی، ملا عبدالله بن محمد حسن (۱۳۵۰) نہایہ المقال فی تکلمہ غایہ الامال، قم، مجمع الذخائر الاسلامیہ
۹. محقق داماد، مصطفی (۱۳۸۵) قواعد فقہ، بخش مدنی ۲، چاپ هفتم، چاپ مهر، قم، انتشارات سمت.
۱۰. نجفی، شیخ محمد حسن (۱۴۱۸)، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، جلد ۲۲، بیروت، دار الاحیاء التراث العربی.