



# مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی

مؤلف: دکتر مجید قربانی لاجوانی

عضو هیئت علمی دانشگاه صنعت نفت

انتشارات چتر دانش - ۱۳۹۷

سرشناسه	■	قربانی لاجوانی، مجید، ۱۳۵۷ -
عنوان و نام پدیدآور	■	مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی
مشخصات نشر	■	تهران: چتر دانش، ۱۳۹۶ .
مشخصات ظاهری	■	۱۱۰۳ ص.
شابک	■	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۲۰-۲ :
وضعیت فهرست نویسی	■	فیبای مختصر
یادداشت	■	فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <a href="http://opac.nlai.ir">http://opac.nlai.ir</a>
شماره کتابشناسی ملی	■	قابل دسترسی است. ۴۶۳۰۵۱۶ :

نام کتاب	■	مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای حقوق مدنی
ناشر	■	چتر دانش
مؤلف	■	دکتر مجید قربانی لاجوانی
نوبت و سال چاپ	■	چاپ هشتم - ۱۳۹۷ (چاپ سیزدهم بر مبنای دوره دو جلدی)
شمارگان	■	۲۰۰۰ :
شابک	■	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۱۲۰-۲ :
قیمت	■	۷۵۰۰۰ تومان :

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خم‌نیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

[nashr.chatr@gmail.com](mailto:nashr.chatr@gmail.com)

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.



# ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

**مؤسسه آموزشی عالی آزاد چتر دانش**، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به‌منصه‌ی ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

این کتاب حاوی پاسخ تشریحی به پرسش‌های چهارگزینه‌ای در آزمون‌های زیر است:

- ۱- ورودی دوره دکتری رشته حقوق خصوصی دانشگاه‌های دولتی
- ۲- ورودی دوره دکتری رشته حقوق نفت و گاز دانشگاه‌های دولتی
- ۳- ورودی دوره دکتری رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی
- ۴- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه‌های دولتی
- ۵- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی
- ۶- ورودی دوره کارشناسی ارشد رشته حقوق خانواده دانشگاه‌های دولتی
- ۷- اخذ پروانه کارآموزی وکالت دادگستری
- ۸- اخذ پروانه کارآموزی کارشناس حقوقی قوه قضائیه
- ۹- استخدام قاضی
- ۱۰- گزینش سران دفاتر دفترخانه‌های اسناد رسمی

## فهرست

بخش یکم: اموال و مالکیت.....	۱۶
فصل یکم: انواع مال.....	۱۶
مبحث یکم: اموال منقول.....	۱۶
مبحث دوم: اموال غیرمنقول.....	۲۰
مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارند.....	۲۴
مبحث چهارم: اموال مثلی و قیمی.....	۲۸
فصل دوم: حقوق مختلف اشخاص نسبت به اموال.....	۲۹
مبحث یکم: حق مالکیت.....	۲۹
مبحث دوم: حق انتفاع.....	۴۱
مبحث سوم: حق ارتفاق.....	۴۴
فصل سوم: احیای اراضی موات و حیازت مباحات.....	۵۳
<b>بخش دوم: قواعد عمومی اعمال حقوقی.....</b>	<b>۵۵</b>
فصل یکم: کلیات اعمال حقوقی.....	۵۵
مبحث یکم: تعریف مفاهیم اصلی.....	۵۵
مبحث دوم: تقسیم‌بندی عقود.....	۷۰
گفتار یکم: عقد لازم و جایز.....	۷۰
گفتار دوم: عقد منجز و معلق.....	۷۸
گفتار سوم: عقد معوض و مجانی.....	۸۹
گفتار چهارم: عقد رضایی، تشریفاتی و عینی.....	۹۲
گفتار پنجم: عقد عهدی و تملیکی.....	۹۴
گفتار ششم: عقد شانس (احتمالی) و قطعی.....	۹۷
گفتار هفتم: عقد معین (بانام) و نامعین (بی نام).....	۹۷
فصل دوم: شرایط صحت اعمال حقوقی.....	۹۷
مبحث یکم: قصد و رضا.....	۹۷
گفتار یکم: نقش اراده در اعمال حقوقی.....	۹۷
گفتار دوم: اعلام اراده.....	۱۰۱

گفتار سوم: توافق اراده‌ها	۱۲۶
گفتار چهارم: سلامت اراده	۱۲۹
الف- اشتباه	۱۲۹
ب- اکراه	۱۴۷
مبحث دوم: اهلیت	۱۵۹
مبحث سوم: مورد معامله	۱۶۴
مبحث چهارم: مشروعیت جهت	۱۷۳
فصل سوم: آثار اعمال حقوقی	۱۸۱
مبحث یکم: تعهدات (التزامات) قراردادی	۱۸۱
گفتار یکم: اصل نسبی بودن آثار قرارداد	۱۸۱
گفتار دوم: استثنای اصل نسبی بودن آثار قرارداد	۱۸۵
الف- تعهد به نفع شخص ثالث	۱۸۵
ب- معامله‌ی فضولی	۱۹۵
گفتار سوم: قاعده‌ی صحت اعمال حقوقی	۲۱۶
گفتار چهارم: لزوم اجرای تعهدات قراردادی	۲۱۷
گفتار پنجم: قانون حاکم بر تعهدات قراردادی	۲۲۷
مبحث دوم: مسئولیت‌های قراردادی	۲۲۷
فصل چهارم: شروط ضمن عقد	۲۵۳
مبحث یکم: ماهیت و شرایط صحت شروط ضمن عقد	۲۵۳
مبحث دوم: اقسام شرط ضمن عقد	۲۶۰
گفتار یکم: شرط صفت	۲۶۰
گفتار دوم: شرط نتیجه	۲۶۱
گفتار سوم: شرط فعل	۲۶۹
مبحث سوم: روابط متقابل شرط و عقد	۲۷۸
فصل پنجم: سقوط تعهدات	۳۰۴
مبحث یکم: وفای به عهد	۳۰۴
گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت وفای به عهد	۳۰۴

۳۰۴	الف- ماهیت حقوقی وفای به عهد
۳۰۹	ب- شرایط درستی وفای به عهد
۳۰۹	۱- شرایط مربوط به ایفاکننده
۳۱۶	۲- شرایط مربوط به گیرنده
۳۱۹	۳- شرایط مربوط به موضوع تعهد
۳۳۳	۴- مکان و هزینه‌ی اجرای تعهد
۳۳۵	گفتار دوم: آثار وفای به عهد
۳۴۲	مبحث دوم: اقاله
۳۴۲	گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت اقاله
۳۵۱	گفتار دوم: آثار اقاله
۳۵۶	مبحث سوم: ابرا
۳۵۶	گفتار یکم: ماهیت و شرایط صحت ابرا
۳۶۲	گفتار دوم: آثار ابرا
۳۶۴	مبحث چهارم: تبدیل تعهد
۳۶۴	گفتار یکم: ماهیت، اقسام و شرایط صحت تبدیل تعهد
۳۷۱	گفتار دوم: آثار تبدیل تعهد
۳۷۳	مبحث پنجم: تهاتر
۳۷۳	گفتار یکم: ماهیت و شرایط تهاتر
۳۸۱	گفتار دوم: آثار و اقسام تهاتر
۳۸۷	مبحث ششم: مالکیت مافی‌الذمه
۳۸۷	گفتار یکم: ماهیت و شرایط مالکیت مافی‌الذمه
۳۸۸	گفتار دوم: آثار مالکیت مافی‌الذمه
۳۹۰	<b>بخش سوم: الزام‌های خارج از قرارداد</b>
۳۹۰	فصل یکم: کلیات
۳۹۶	فصل دوم: مسئولیت مدنی
۳۹۶	مبحث یکم: مبانی مسئولیت مدنی
۴۰۴	مبحث دوم: ارکان مسئولیت مدنی

۴۱۶	مبحث سوم: آثار مسئولیت مدنی.....
۴۲۴	مبحث چهارم: مسئولیت‌های مدنی خاص (مختلط یا ویژه).....
۴۲۴	گفتار یکم: مسئولیت مدنی کارفرما.....
۴۲۵	گفتار دوم: مسئولیت مدنی دولت و شهرداری‌ها.....
۴۲۷	گفتار سوم: مسئولیت مدنی سرپرست صغیر و مجنون.....
۴۳۲	گفتار چهارم: مسئولیت مدنی ناشی از تصادف وسیله‌ی نقلیه.....
۴۴۷	فصل سوم: غصب.....
۴۶۳	فصل چهارم: استیفا.....
۴۶۵	فصل پنجم: اداره‌ی فضولی مال غیر.....
۴۶۹	فصل ششم: دارا شدن ناعادلانه.....
۴۷۰	فصل هفتم: ایفای ناروا.....
۴۷۳	<b>بخش چهارم: اعمال حقوقی معین.....</b>
۴۷۳	فصل یکم: عقود معوض.....
۴۷۳	مبحث یکم: عقد بیع.....
۴۷۳	گفتار یکم: مفهوم و اوصاف بیع و شرایط صحت آن.....
۴۹۴	گفتار دوم: آثار عقد بیع.....
۴۹۴	الف- تسلیم مبیع و پرداخت ثمن.....
۵۰۲	ب- حق شفعه.....
۵۱۵	ج- ضمان درک.....
۵۲۴	د- ضمان معاوضی.....
۵۳۷	ه- انتقال مالکیت مبیع و ثمن.....
۵۳۹	و- حق حبس.....
۵۴۱	مبحث دوم: عقد اجاره.....
۵۴۱	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد اجاره.....
۵۴۹	گفتار دوم: آثار عقد اجاره.....
۵۷۷	مبحث سوم: عقد قرض.....
۵۷۷	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد قرض.....



۵۷۸	گفتار دوم: آثار عقد قرض
۵۸۰	فصل دوم: مشارکت‌ها و صلح
۵۸۰	مبحث یکم: شرکت مدنی
۵۸۰	گفتار یکم: مفهوم و اوصاف شرکت مدنی و اقسام آن
۵۸۱	گفتار دوم: نحوه‌ی اداره‌ی شرکت مدنی
۵۸۵	گفتار سوم: انحلال شرکت مدنی
۵۹۰	مبحث دوم: عقد مضاربه
۵۹۰	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد مضاربه
۵۹۳	گفتار دوم: آثار عقد مضاربه
۵۹۶	مبحث سوم: عقد مزارعه
۵۹۶	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد مزارعه
۵۹۸	گفتار دوم: آثار عقد مزارعه
۶۰۰	مبحث چهارم: عقد مساقات
۶۰۰	مبحث پنجم: عقد جعاله
۶۰۰	گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد جعاله
۶۰۳	گفتار دوم: آثار عقد جعاله
۶۰۸	مبحث ششم: عقد صلح
۶۰۸	گفتار یکم: ماهیت، انواع، اوصاف و شرایط صحت عقد صلح
۶۱۵	گفتار دوم: آثار عقد صلح
۶۱۸	فصل سوم: عقود اذنی
۶۱۸	مبحث یکم: عقد وکالت
۶۱۸	گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد وکالت
۶۲۱	گفتار دوم: آثار عقد وکالت
۶۴۰	مبحث دوم: عقد ودیعه
۶۴۰	گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد ودیعه
۶۴۲	گفتار دوم: آثار عقد ودیعه
۶۴۴	مبحث سوم: عقد عاریه

گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد عاریه .....	۶۴۴
گفتار دوم: آثار عقد عاریه .....	۶۴۶
فصل چهارم: عقود رایگان غیراذنی .....	۶۵۰
مبحث یکم: عقد حبس .....	۶۵۰
گفتار یکم: اوصاف، انواع و شرایط صحت عقد حبس .....	۶۵۰
گفتار دوم: آثار عقد حبس .....	۶۵۸
مبحث دوم: عقد وقف .....	۶۶۴
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت عقد وقف .....	۶۶۴
گفتار دوم: آثار عقد وقف .....	۶۷۵
مبحث سوم: عقد هبه .....	۶۸۶
گفتار یکم: ماهیت، اوصاف و شرایط صحت عقد هبه .....	۶۸۶
گفتار دوم: آثار عقد هبه .....	۶۹۱
مبحث چهارم: وصیت .....	۶۹۶
گفتار یکم: تعریف و اقسام وصیت .....	۶۹۶
گفتار دوم: انشای وصیت و شرایط صحت آن .....	۶۹۹
گفتار سوم: آثار وصیت .....	۷۱۶
گفتار چهارم: رجوع از وصیت .....	۷۲۵
فصل پنجم: عقود وثیقه‌ای .....	۷۲۹
مبحث یکم: عقد رهن .....	۷۲۹
گفتار یکم: اوصاف، اقسام و شرایط صحت عقد رهن .....	۷۲۹
گفتار دوم: آثار عقد رهن .....	۷۴۳
مبحث دوم: عقد ضمان .....	۷۵۲
گفتار یکم: مفهوم، اوصاف و شرایط صحت ضمان .....	۷۵۲
گفتار دوم: آثار عقد ضمان .....	۷۶۵
مبحث سوم: عقد کفالت .....	۷۸۳
گفتار یکم: اوصاف و شرایط صحت عقد کفالت .....	۷۸۳
گفتار دوم: آثار عقد کفالت .....	۷۸۸

۷۹۲	.....مبحث چهارم: عقد حواله
۷۹۲	.....گفتار یکم: اوصاف و شرایط صحت عقد حواله
۷۹۷	.....گفتار دوم: آثار عقد حواله
۸۰۰	.....فصل ششم: اختیارات فسخ
۸۰۰	.....مبحث یکم: قواعد مشترک اختیارات فسخ
۸۱۳	.....مبحث دوم: اختیارات معین
۸۱۳	.....گفتار یکم: اختیار شرط
۸۱۸	.....گفتار دوم: اختیار غبن
۸۲۱	.....گفتار سوم: اختیار تخلف شرط
۸۲۶	.....گفتار چهارم: اختیار تبعض صفقه
۸۳۰	.....گفتار پنجم: اختیار عیب
۸۴۲	.....گفتار ششم: اختیار تأخیر ثمن
۸۴۶	.....گفتار هفتم: اختیارات رؤیت، تفلیس، تدلیس و مجلس
<b>۸۵۱</b>	<b>.....بخش پنجم: احوال شخصیه</b>
۸۵۱	.....فصل یکم: اشخاص و محجورین
۸۵۱	.....مبحث یکم: شخصیت و عوارض آن
۸۵۱	.....گفتار یکم: شخصیت
۸۵۴	.....گفتار دوم: عوارض شخصیت
۸۵۴	.....الف- نام و نام خانوادگی
۸۵۷	.....ب- اقامتگاه
۸۶۰	.....ج- اهلیت تمتع
۸۶۴	.....د- تابعیت
۸۶۶	.....مبحث دوم: محجوران و نمایندگان آن‌ها
۸۶۶	.....گفتار یکم: اسباب حجر
۸۷۰	.....گفتار دوم: اعمال حقوقی محجوران
۸۷۵	.....گفتار سوم: نمایندگان محجور و حدود اختیارات آن‌ها
۸۷۵	.....الف- اولیای خاص

ب- قییم.....	۸۸۰
مبحث سوم: غایب مفقودالایر .....	۸۹۴
فصل دوم: نکاح، طلاق، قرابت و نسب .....	۸۹۶
مبحث یکم: نامزدی (وعده‌ی ازدواج).....	۸۹۶
مبحث دوم: شرایط و موانع صحت نکاح.....	۸۹۹
مبحث سوم: آثار نکاح.....	۹۰۵
گفتار یکم: مهر.....	۹۰۵
گفتار دوم: نفقه‌ی زوجه .....	۹۲۱
گفتار سوم: ریاست مرد بر خانواده.....	۹۲۴
گفتار چهارم: تعارض قوانین.....	۹۲۵
مبحث چهارم: انحلال نکاح.....	۹۲۶
گفتار یکم: طلاق.....	۹۲۶
الف- شرایط صحت طلاق.....	۹۲۶
ب- اقسام و آثار طلاق.....	۹۳۲
ج- قانون حاکم بر طلاق.....	۹۳۹
گفتار دوم: فسخ نکاح.....	۹۴۰
گفتار سوم: عده.....	۹۴۶
گفتار چهارم: قرابت و نسب.....	۹۴۹
الف- حضانت اطفال.....	۹۴۹
ب- نفی ولد.....	۹۵۷
ج- نفقه‌ی اقارب.....	۹۶۱
فصل سوم: ارث.....	۹۶۷
مبحث یکم: موجبات، شرایط و موانع ارث.....	۹۶۷
مبحث دوم: اداره و انتقال ترکه.....	۹۸۱
مبحث سوم: تقسیم ترکه و سهام وارثان.....	۹۸۹
گفتار یکم: وارثان طبقه نخست.....	۹۸۹
گفتار دوم: وارثان طبقه دوم.....	۹۹۸

گفتار سوم: وارثان طبقه سوم .....	۱۰۰۴
گفتار چهارم: تقسیم ترکه قبل از ادای دیون .....	۱۰۱۰
گفتار پنجم: ارث زوج و زوجه .....	۱۰۱۲
گفتار ششم: تعارض قوانین در ارث .....	۱۰۱۷
<b>بخش ششم: ادله‌ی اثبات دعوی .....</b>	<b>۱۰۲۰</b>
فصل یکم: اقرار .....	۱۰۲۰
فصل دوم: اسناد .....	۱۰۲۳
فصل سوم: امارات .....	۱۰۲۶
<b>سؤالات آزمون کارشناسی ارشد سراسری ۹۶ .....</b>	<b>۱۰۲۷</b>
الف- حقوق خصوصی .....	۱۰۲۷
ب- حقوق تعهدات .....	۱۰۳۴
ج- حقوق خانواده .....	۱۰۴۰
<b>سؤالات آزمون قضاوت ویژه شوراهای حل اختلاف ۹۶ .....</b>	<b>۱۰۴۴</b>
<b>سؤالات آزمون وکالت ۹۶ .....</b>	<b>۱۰۵۱</b>
<b>سؤالات آزمون مشاوران ۹۶ .....</b>	<b>۱۰۶۱</b>
<b>سؤالات آزمون قضاوت ۹۶ .....</b>	<b>۱۰۶۸</b>
<b>سؤالات آزمون دکتری حقوق خصوصی سراسری ۹۷ .....</b>	<b>۱۰۶۸</b>
<b>سؤالات آزمون وکالت کرمانشاه ۹۷ .....</b>	<b>۱۰۸۸</b>
<b>سؤالات آزمون کارشناسی ارشد سراسری ۹۷ .....</b>	<b>۱۰۹۴</b>
الف- حقوق مدنی .....	۱۰۹۴
ب- حقوق تعهدات .....	۱۱۰۰

## سخن مؤلف

### به نام آنکه جان را فکرت آموخت

خداوند رحمان را سپاسگزارم که توفیق گردآوری متن حاضر را نصیب حقیر کرد و از خوانندگان گرامی بابت تأخیرهای مکرری که در چاپ کتاب اتفاق افتاد، عذر می‌خواهم.

این نوشته حاوی پاسخ تشریحی به پرسش‌های طرح شده برای درس حقوق مدنی در آزمون‌های رسمی کشور است، تقریباً پرسش‌های طرح شده در همه‌ی آزمون‌های اصلی؛ یعنی آزمون ورود به دوره‌ی کارآموزی وکالت، قضاوت، مشاوران حقوقی قوه‌ی قضاییه، سردفتری دفترخانه‌های اسناد رسمی و آزمون ورود به دوره‌ی کارشناسی ارشد و دکتری در رشته‌های حقوق خصوصی، حقوق خانواده و حقوق نفت و گاز دانشگاه‌های دولتی و دانشگاه آزاد اسلامی در این کتاب مورد بررسی قرار گرفته و پاسخ تشریحی آن‌ها ارائه شده است.

ویژگی‌های مهم کتاب که موجب تمایز آن از آثار مشابه موجود می‌شود، به شرح زیر است:

۱- پرسش‌ها به صورت موضوعی و با نظمی منطقی و علمی طبقه‌بندی شده‌اند تا خوانندگان محترم کتاب، مطالب را با نظم علمی بیاموزند.

۲- کتاب متضمن پرسش‌های طرح شده در آزمون‌های فوق تا پایان سال ۱۳۹۶ است.

۳- نه تنها پاسخ درست پرسش با استدلال توجیه شده، دلیل نادرستی گزینه‌های دیگر نیز شرح داده شده است.

۴- برای این که خوانندگان محترم از رجوع به منابع متعدد بی‌نیاز شوند، هنگام پاسخ‌گویی به پرسش‌ها تلاش شده است که مطالب مرتبط با پرسش نیز بیان شود.

۵- پاسخ‌ها براساس دیدگاهی ارائه شده‌اند که اکنون نظر غالب محسوب می‌گردد و در آزمون‌ها معمولاً مبنای تعیین پاسخ درست پرسش‌ها است، در مواردی که با توجه به قرائن موجود معلوم بوده که نظری غیر از دیدگاه غالب به‌عنوان پاسخ درست مدنظر است، پاسخ درست بر اساس رویکرد مورد نظر ارائه شده و موضوع به‌طور مشروح تبیین شده است.

آنچه در این مجموعه گردآوری شده، حاصل جهد و تلاش علمی استادان حقوق مدنی کشور است که بدون تردید حق بزرگی بر جامعه دارند و در واقع ریزه‌خواری از خوان نعمتی است که این بزرگان گسترده‌اند، در پاسخ‌گویی به پرسش‌ها عمدتاً نظرات استاد بزرگ حقوق کشور،

مرحوم دکتر ناصر کاتوزیان مبنا قرار گرفته است و هر جا عبارت «دیدگاه غالب در دکترین حقوقی» یا عبارات مشابه مورد استفاده واقع شده، منظور دیدگاه این دانشمند فقید است، در طول مدت گردآوری مطالب، مکرر عظمت تلاش این بزرگ مرد در ذهنم تجلی می‌یافت، حقیقتاً با لحاظ اهمیت و ژرفای خدمتی که ایشان به این کشور و مردم آن کرده‌اند، همه باید در برابر آن روح بزرگ سر تعظیم فرود آوریم، اگر بر تلاش من در گردآوری این مطالب ارجی معنوی مترتب باشد، با کمال احترام و خضوع همه‌ی آن را به روح پاک استاد تقدیم می‌کنم و از خداوند رحمان عاجزانه تمنا دارم، بهترین‌های خود در دیار باقی را نصیب استاد کند.

در پایان باید از دو نفر به خاطر یاری‌هایشان به‌طور ویژه تشکر کنم؛ از برادر نجیبم جناب آقای مسعود قربانی لاجوانی سپاسگزارم که کمک‌های فراوانی در پیشبرد کار از ایشان دریافت کردم و از مدیر محترم انتشارات چتر دانش، جناب آقای فرزاد دانشور ممنونم که با سعه‌ی صدر، طولانی شدن روند تهیه متن را تحمل کردند و امکانات موجود خود را برای نشر و عرضه‌ی مناسب کتاب در اختیارم نهادند.

مجید قربانی لاجوانی

## بخش یکم: اموال و مالکیت ◀ فصل یکم: انواع مال ▶ مبحث یکم: اموال منقول

## ۱ کدام مورد، مصداق مال منقول حکمی است؟

دکتری حقوق خصوصی سراسری ۹۴

الف) تعهد به انتقال مال غیرمنقول (ب) دعوای مربوط به اجرت‌المثل املاک  
 ج) دعوای مربوط به مطالبه اجاره‌بهای املاک (د) دعوای مربوط به خسارت وارد شده بر املاک

گزینه‌ی «ج» درست است. طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی: «کلیه‌ی دیون از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال‌الاجاره‌ی عین‌مستأجره، از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است، ولو این که مبیع یا عین‌مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد.» در این ماده به‌طور عام همه‌ی دیون -صرف‌نظر از منشأ دین و موضوع آن- از حیث اقامه‌ی دعوا در حکم مال منقول محسوب شده است؛ در نتیجه، صلاحیت دادگاه جهت اقامه‌ی دعوا در خصوص حق دینی باید با رعایت مقررات حاکم بر تعیین صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوای مربوط به اموال منقول تعیین شود. با وجود عام بودن حکم این ماده، در دکترین حقوقی و رویه‌ی قضایی استثنائاتی برای آن در نظر گرفته شده که به شرح ذیل هستند:

۱- دین مربوط به اجرت‌المثل مال غیرمنقول: این استثنا مستند به رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۱ هیئت عمومی دیوان عالی کشور است. در این رأی، هیئت عمومی دیوان عالی کشور چنین مقرر کرده است: «نظر به این که صلاحیت دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول موضوع ماده‌ی ۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی (منظور قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۱۸ است، در قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی ۱۳۷۹ این حکم در ماده‌ی ۱۲ پیش‌بینی شده است.) حتی در صورت مقیم نبودن مدعی و مدعی‌علیه در حوزه‌ی محل وقوع مال غیرمنقول استثنائی بر اصل «صلاحیت دادگاه محل اقامت خوانده» موضوع ماده‌ی ۲۱ قانون فوق‌الاشعار (در قانون جدید ماده‌ی ۱۱) می‌باشد و با عنایت به این که با تعاریفی که از اموال غیرمنقول و اموال منقوله در مواد ۱۲ و ۲۲ قانون مدنی به‌عمل آمده از ماده‌ی ۲۰ چنین استنباط می‌شود که قانون‌گذار بین دعوای مطالبه‌ی وجوه مربوط به غیرمنقول ناشی از عقود و قراردادهای و دعوای مطالبه‌ی وجوه مربوط به غیرمنقول و نیز اجرت‌المثل آن در غیر مورد عقود و قراردادهای قائل به تفصیل شده و دعوای قسم اول را منطوقاً از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول و دعوای قسم دوم را مفهوماً از دعوای راجعه به غیرمنقول دانسته است که نتیجتاً دعوای اخیرالذکر تحت شمول حکم ماده‌ی ۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی قرار می‌گیرد.»

براساس این رأی اگر کسی مال غیرمنقولی را غصب کند و مالک بخواهد علیه غاصب برای مطالبه‌ی اجرت‌المثل ایام تصرف دعوا اقامه کند، دادگاه صلاحیت‌دار برای رسیدگی به دعوا، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول است و دین مربوط به اجرت‌المثل طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، مال غیرمنقول تبعی محسوب می‌شود. نتیجه‌ی این رأی وحدت رویه در دعوای مطالبه‌ی اجاره‌بها و اجرت‌المثل مال مورد اجاره در روابط استیجاری با وضوح بیشتری معلوم می‌شود. طبق ماده‌ی ۴۹۴ قانون مدنی: «عقد اجاره به‌محض انقضای مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضای آن مستأجر عین‌مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت‌المثل خواهد بود...» با توجه به ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی، دین مربوط به اجرت‌المسمای عین‌مستأجره در حکم منقول است و دعوای مطالبه‌ی آن باید در دادگاه محل اقامت خوانده اقامه شود، ولی اگر بعد از انقضای مدت اجاره، مستأجر، عین‌مستأجره



را بدون اذن مالک در تصرف خود نگه دارد و بابت اجرت‌المثل، مدیون شود، دین مربوط به اجرت‌المثل، غیرمنقول تبعی است و دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی مطالبه‌ی آن، دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول مورد اجاره است.

اگر دائن و مدیون اجرت‌المثل مال غیرمنقول، راجع به دین، قرارداد منعقد کنند؛ مثلاً با انعقاد عقد صلح درخصوص مبلغ دین و نحوه‌ی پرداخت آن توافق کنند و متعهد پرداخت اجرت‌المثل، بعد از توافق از انجام تعهد امتناع کند و متعهدله مجبور به اقامه‌ی دعوا شود؛ به دلیل اینکه دعوی جدید مبتنی بر قرارداد است، دین، مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و در حکم مال منقول خواهد بود، دعوا باید طبق مواد ۱۱ و ۱۳ قانون آیین دادرسی مدنی در دادگاه محل اقامت خواننده، دادگاه محل انعقاد قرارداد یا دادگاه محل مورد توافق برای اجرای تعهد، اقامه شود.

دین مربوط به اجرت‌المثل مال منقول، مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و در حکم منقول است برای مثال اگر شخصی خودروی متعلق به دیگری را غصب کند و بابت اجرت‌المثل زمان تصرف مدیون شود، دین او در حکم مال منقول است و دعوا باید در دادگاه محل اقامت خواننده اقامه شود.

با توجه به این که ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی حیوانات و اشیایی را که مالک برای عمل زراعت اختصاص داده از حیث صلاحیت محاکم و توقیف جزئی از ملک محسوب کرده و در حکم مال غیرمنقول دانسته است، دین مربوط به اجرت‌المثل این اموال نیز در حکم مال غیرمنقول است و دعوی راجع به آن باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه شود.

با توجه به مطالب فوق دین مربوط به اجرت‌المثل اموال در تقسیم‌بندی اموال براساس قانون مدنی حسب مورد در یکی از سه گروه زیر قرار می‌گیرند:

الف) منقول حکمی: در صورتی که مال منقول یا غیرمنقول باشد و درخصوص اجرت‌المثل، طرفین به موجب قرارداد توافق کنند.

ب) غیرمنقول تبعی: در صورتی که مال غیرمنقول یعنی زمین یا ساختمان باشد.

ج) غیرمنقول حکمی: در صورتی که مال، غیرمنقول حکمی باشد.

۲) دین راجع به خسارات وارد شده به مال غیرمنقول: این استثنا نیز مستند به رأی وحدت رویه‌ی فوق است؛ بنابراین، اگر شخصی ساختمان دیگری را تخریب کند و جبران ضرر به عهده‌ی او قرار گیرد، دین مربوط به جبران خسارت، غیرمنقول تبعی است و دعوی راجع به مطالبه‌ی ضرر باید در دادگاه محل وقوع ملک، اقامه شود.

دین مربوط به خسارات وارد شده به اموال غیرمنقول حکمی، طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی از حیث صلاحیت دادگاه در حکم غیرمنقول است و باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه شود. با توجه به نکات فوق، دین مربوط به خسارات وارد شده به اموال نیز حسب مورد در یکی از سه گروه اموال منقول حکمی، غیرمنقول تبعی و غیرمنقول حکمی قرار می‌گیرند.

۳) تهیدی که موضوع آن تسلیم مال غیرمنقول است: چنانچه مبیع در عقد بیع یا عین‌مستأجره در عقد اجاره، مال غیرمنقول باشد، فروشنده یا موجر متعهد به تسلیم مال غیرمنقول می‌شود و دینی با موضوع تسلیم مال غیرمنقول به عهده‌ی او قرار می‌گیرد، این تعهد از شمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی خارج است و غیرمنقول تبعی محسوب می‌شود؛ در نتیجه، دعوی مطالبه‌ی عین باید در محل وقوع مال غیرمنقول اقامه

شود.

۴) تعهدی که موضوع آن تملیک مال غیرمنقول است؛ چنانچه با انشای قرارداد «وعده‌ی متقابل» یا «وعده‌ی یک‌طرفه‌ی بیع»، شخصی متعهد به فروش مال غیرمنقول گردد، تعهد ناشی از قرارداد، خارج از شمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و غیرمنقول تبعی است. دعوای راجع به الزام متعهد به انجام تعهد تملیک، باید در محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود؛ همچنین، اگر شخصی با انعقاد قرارداد وعده‌ی متقابل یا وعده‌ی یک‌طرفه‌ی اجاره، متعهد به اجاره دادن مال غیرمنقول به دیگری شود، این تعهد براساس ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی است و باید در دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود.

۲ مالک با غاصب ملک خود توافق می‌کند که مبلغ مشخصی به‌عنوان اجرت‌المثل پرداخت شود.

در صورت امتناع غاصب از پرداخت اجرت مورد توافق و طرح دعوی از سوی مالک دعوی مزبور

تابع کدام اموال است؟

وکالت ۹۳

ب) منقول ذاتی

الف) در حکم منقول

د) غیرمنقول ذاتی

ج) در حکم غیرمنقول

✓ **گزینه‌ی «الف» درست است.** گرچه دعوای مطالبه‌ی «اجرت‌المثل مال غیرمنقول» از جهت صلاحیت محکمه در حکم منقول نیست و باید در دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول اقامه شود، ولی اگر بدهکار و بستانکار اجرت‌المثل مال غیرمنقول، با انشای عقد صلح، راجع به مبلغ اجرت و نحوه‌ی تأدیه‌ی آن توافق کنند، تعهد پرداخت اجرت‌المثل مبنای قراردادی پیدا می‌کند و بعد از آن، دین ناشی از عقد است. دیون و تعهدات ناشی از قرارداد در صورتی که موضوع دین، مال منقول باشد، مشمول ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی و از نظر صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول هستند.

۳ کدام دعوی تابع منقول است؟

مضاوت ۹۳

ب) تعهد به تسلیم ملک

الف) تصرف

د) مطالبه‌ی اجاره‌بهای املاک

ج) اجرت‌المثل املاک

✓ **طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «د» درست است.** طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی دعوای رفع تصرف و خلع ید از اموال غیرمنقول تابع مال غیرمنقول است، چنانکه بیان شد دعوای الزام به انجام عین تعهد تسلیم ملک و دعوای مطالبه‌ی اجرت‌المثل مال غیرمنقول نیز تابع مال غیرمنقول و مشمول حکم ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی قلمداد شده است.

۴ در دعوای مطالبه‌ی وجه التزام ناشی از تخلف از شروط قولنامه‌ای که در مورد مال غیرمنقول

وکالت گیلان ۹۰

تنظیم شده، کدام گزینه صحیح است؟

ب) غیرمنقول تبعی است.

الف) در حکم منقول است.

د) فقط از جهت توقیف در حکم منقول است.

ج) غیرمنقول حکمی است.

✓ **طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است.** تعهد پرداخت وجه التزامی که به‌دلیل تخلف از تعهد قراردادی به‌عهده‌ی متعهد قرار گرفته است، دین پولی است و مشمول حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی قرار می‌گیرد که کلیه‌ی دیون را از حیث صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول می‌داند.

۵ شخصی ملک خود را به دیگری فروخته است، خریدار از تأدیه‌ی بهای ملک امتناع ورزیده است،

ارشاد حقوق خصوصی سراسری ۱۱۵

حق فروشنده برای مطالبه‌ی بهای ملک:

الف) منقول است. ب) غیرمنقول است.

ج) منقول حکمی است. د) در حکم غیرمنقول است.

**گزینه‌ی «ج» درست است.** طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی تمام دیون از حیث صلاحیت دادگاه در حکم مال منقول هستند؛ حتی اگر دین، ناشی از قرارداد فروش یا اجاره‌ی مال غیرمنقول باشد.

#### ۶ اموال مذکور در کدام گزینه در حکم منقول است: **ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۴**

الف) سهام شرکت‌ها، مال‌الاجاره‌ی یک باب خانه و ثمن یک دستگاه اتومبیل

ب) اشجار، نهال و قلمه که بریده و کنده نشده است.

ج) حق انتفاع و ارتفاق نسبت به مال دیگری

د) تراکتور، دستگاه رایانه و موتور آب.

**طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است.** با تأسیس شرکت تجاری و شکل‌گیری شخصیت

حقوقی آن مالکیت آورده‌ی شرکا به شخص حقوقی شرکت منتقل می‌گردد و شرکا در قبال انتقال مالکیت

آورده حقی مالی به نام «سهام» یا «سهام‌الشرکه» تحصیل می‌کنند. مالکیت سهام یا سهم‌الشرکه، به شریک

شرکت تجاری تعلق دارد و می‌تواند با رعایت مقررات، تصرف مالکانه در آن انجام دهد. سهم یا

سهم‌الشرکه‌ی اشخاص در شرکت‌های تجاری، مال منقول محسوب می‌شود، اعم از این که آورده‌ی شریک

به شرکت مال منقول باشد یا غیرمنقول، مثلاً اگر شخص «الف» به‌عنوان یکی از مؤسسين شرکت سهامی

خاص، ساختمان‌ی را به‌عنوان آورده‌ی خود جهت مشارکت در تشکیل شرکت سهامی خاص ارائه کند و

در برابر این سرمایه‌گذاری، هزار سهم از سهام شرکت به او اختصاص یابد با شکل‌گیری شخصیت حقوقی

شرکت، مالکیت ساختمان به شرکت منتقل می‌گردد، شخص «الف» حق عینی بر ساختمان نخواهد داشت

و هزار سهم این شخص در شرکت سهامی خاص، مال منقول محسوب می‌شود. در شرکت مدنی، ماهیت

سهم‌الشرکه‌ی شرکا به نوع مال مشاع بستگی دارد، اگر مال مشاع منقول باشد حق هر یک از شرکا نسبت

به آن، حق مالکیت مشاع در مال منقول است و به تبعیت از مال موضوع حق، حق مالکیت مال منقول

است، در صورتی که مال موضوع مالکیت مشاع شرکا، غیرمنقول باشد به تبعیت از مال، حق مالکیت مشاع

شرکا نیز غیرمنقول است.

نادرست بودن گزینه‌ی «ب» به دلیل حکم ماده‌ی ۱۶ قانون مدنی است. طبق این ماده: «مطلق اشجار و

شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیرمنقول است.»

نادرستی گزینه‌ی «ج» به این دلیل است که حق ارتفاق به‌طور مطلق و حق انتفاع در صورتی که مال موضوع

حق انتفاع غیرمنقول باشد، طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی هستند.

نادرست بودن گزینه‌ی «د» به این دلیل است که ادوات و تجهیزات مذکور در این گزینه اگر برای زراعت

اختصاص نیافته باشند، طبق ماده‌ی ۱۹ قانون مدنی مال منقول ذاتی و واقعی هستند، نه در حکم مال منقول

و در صورتی که به زراعت اختصاص یابند با رعایت شرایط ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی در حکم مال غیرمنقول

محسوب می‌شوند.

#### ۷ کدام یک از گزینه‌های زیر صحیح است؟ **ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۰**

الف) ثمن مبیع و مال‌الاجاره‌ی عین مستأجره در حکم منقول است ولو این که مبیع یا عین مستأجره از

اموال غیرمنقول باشد.

ب) اگر مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقول باشد، ثمن مبیع و مال الاجاره‌ی عین مستأجره در حکم غیرمنقول است.

ج) کشتی‌های بزرگ نظر به اهمیت و ارزششان، داخل در غیرمنقولند.

د) مصالح بتایی؛ از قبیل سنگ و آجر و غیره که برای ساختن بنایی بر روی یک زمین، در آن زمین گردآوری شده‌اند، در حکم غیرمنقولند.

✓ **طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی گزینه‌ی «الف» درست است.** نادرست بودن گزینه‌ی «ب» به دلیل مخالفت

آن با حکم ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی است. نادرست بودن گزینه‌ی «ج» به دلیل مخالفت آن با حکم ماده‌ی

۲۱ قانون مدنی است. طبق ماده‌ی ۲۱ قانون مدنی: «انواع کشتی‌های کوچک و بزرگ و قایق‌ها و آسیاها

و حمام‌هایی که در روی رودخانه و دریاها ساخته می‌شود و می‌توان آن‌ها را حرکت داد و کلیه‌ی

کارخانه‌هایی که نظر به طرز ساختمان جزو بنای عمارتی نباشد، داخل در منقولات است، ولی توقیف بعضی

از اشیای مزبوره ممکن است نظر به اهمیت آن‌ها موافق ترتیبات خاصه به عمل آید.»

نادرست بودن گزینه‌ی «د» به دلیل مخالفت آن با ماده‌ی ۲۲ قانون مدنی است. طبق این ماده: «مصالح

بنایی، از قبیل سنگ و آجر و غیره، که برای بنایی تهیه شده یا به واسطه‌ی خرابی از بنا جدا شده باشد،

مادامی که در بنا به کار نرفته، داخل منقول است.»

### مبحث دوم: اموال غیر منقول

۸ هر مال منقولی که برای استفاده از عمل زراعت لازم باشد و مالک، آن‌را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم و توقیف اموال چه نوع مالی محسوب است؟

ا) ارشد حقوق خصوصی آزاد ۹۲

الف) به شرطی که مال مادی باشد، در حکم اموال غیرمنقول است.

ب) تابع غیرمنقول است.

ج) جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است.

د) از جهت صلاحیت محاکم در حکم غیرمنقول، ولی از جهت توقیف در حکم مال منقول است.

✓ **گزینه‌های «الف» و «ج» هر دو درست هستند، منتها به جهت مطابقت با متن قانون، انتخاب گزینه‌ی «ج»**

**ترجیح دارد.** طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی: «حیوانات و اشیایی که مالک برای عمل زراعت اختصاص داده

باشد، از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات و تخم و غیره و به‌طور کلی هر مال منقول که

برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن‌را به این امر تخصیص داده باشد، از جهت صلاحیت محاکم

و توقیف اموال، جزو ملک محسوب و در حکم مال غیرمنقول است و همچنین است تلمبه و گاو یا حیوان

دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده است.» برای این که مال منقولی براساس

ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی از جهت توقیف و صلاحیت دادگاه در حکم مال غیرمنقول محسوب گردد، اجتماع

شرایط زیر لازم است:

۱- وجود مال غیرمنقول ذاتی یعنی زمین زارعی که در آن زراعت صورت می‌گیرد.

۲- وجود مال منقول ذاتی که برای زراعت اختصاص یافته است. مال منقولی که به زراعت اختصاص پیدا کرده

است، باید مال منقول ذاتی باشد. اموال منقول ذاتی، اموال مادی هستند؛ بنابراین اگر مال غیرمادی مثل طلب به زراعت اختصاص یابد به دلیل غیرمادی بودن مشمول ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی قرار نمی‌گیرد؛ برای مثال اگر کشاورزی از بانک کشاورزی برای توسعه‌ی زراعت خود مبلغی وام بگیرد و وجه تسهیلات را به زراعت اختصاص دهد، طلب بانک از کشاورز با وجود این که به زراعت اختصاص یافته است به جهت غیرمادی بودن، مال غیرمنقول حکمی نیست و طبق ماده‌ی ۲۰ قانون مدنی مال منقول حکمی محسوب می‌گردد.

۳- اختصاص مال منقول ذاتی به زراعت در زمین: هرگاه این اختصاص قطع شود، مال منقول ذاتی دوباره تابع همان قواعد حاکم بر اموال منقول قرار می‌گیرد و از شمول عنوان غیرمنقول حکمی خارج می‌شود.

۴- تعلق مالکیت مال منقول ذاتی و زمین زراعت هر دو به یک شخص: اگر کسی ادوات زراعی را برای زراعت در زمین خود اجاره کند، اموال منقول اختصاص یافته به زرع در حکم مال غیرمنقول نیستند و از جهت توقیف و صلاحیت دادگاه، تابع مقررات اموال منقول ذاتی هستند.

اموال مشمول ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی فقط از دو جهت توقیف و صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول هستند؛ از سایر جهات این اموال از احکام اموال منقول تبعیت می‌کنند. برای مثال از جهت اختیار قیم برای فروش یا رهن گذاشتن، مال غیرمنقول حکمی، تابع قاعده‌ی حاکم بر مال منقول است و قیم می‌تواند مال غیرمنقول حکمی متعلق به مولی‌علیه خود را بدون نیاز به اذن دادستان بفروشد یا در رهن قرار دهد، همچنین خرید یا تحصیل مال غیرمنقول حکمی تابع بند ۱ ماده‌ی ۲ قانون تجارت و عمل ذاتاً تجارته است.

#### ۹ کدام مورد، در زمره‌ی اموال غیرمنقول حکمی است؟

- (الف) ادوات آبیاری  
(ب) ادوات صنعتی و تجاری  
(ج) حق العبور  
(د) دعوای مربوط به خلع ید

با مسامحه گزینه‌ی «الف» درست است. طبق ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی، ادوات آبیاری که به زراعت اختصاص یافته‌اند، از حیث توقیف و صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول هستند. ایراد گزینه‌ی «الف» آن است که عبارت ادوات آبیاری را به طور مطلق ذکر کرده است، درحالی که «ادوات آبیاری اختصاص یافته به زراعت» مشمول حکم ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی قرار می‌گیرند. حکم ماده‌ی ۱۷ قانون مدنی خلاف قاعده است و باید به صورت مضیق اعمال گردد. نمی‌توان با قیاس، قلمرو این حکم را توسعه داد؛ در نتیجه ابزار و ادوات اختصاص یافته به صنعت یا تجارت را نمی‌توان مانند ادوات اختصاص یافته به زراعت از جهت توقیف یا صلاحیت محکمه در حکم مال غیرمنقول دانست. حق عبور و دعوای مربوط به خلع ید از مال غیرمنقول طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی تابع مال غیرمنقول است و مشمول عنوان غیرمنقول تبعی قرار می‌گیرند.

#### ۱۰ کدام یک از اموال زیر، غیرمنقول یا در حکم غیرمنقول نیست؟

- (الف) لوله‌های آب ساختمان  
(ب) پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان  
(ج) درخت کاشته شده  
(د) میوه‌ی موجود در روی درخت

گزینه‌ی «ب» درست است. پنجره‌ی نصب شده در بنا، غیرمنقول ناشی از عمل انسان است، جدا کردن پنجره‌ی نصب شده در بنا و انتقال آن از محلی به محلی دیگر بدون ورود آسیب به خود پنجره یا محل استقرار آن امکان پذیر نیست. منتها پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان به سهولت و بدون آن که آسیبی به خود پرده یا محل استقرار آن وارد شود، قابل جداسازی و انتقال به محل دیگر است؛ در نتیجه پنجره‌ی منصوب در بنا مشمول

مواد ۱۲ و ۱۳ قانون مدنی و پرده‌ی پنجره، مشمول ماده‌ی ۱۹ این قانون است. عبارت پرده‌ی نقاشی که در ماده‌ی ۱۴ قانون مدنی غیرمنقول قلمداد شده است با پرده‌ی پنجره‌ی ساختمان تفاوت دارد. طبق ماده‌ی ۱۳ قانون مدنی: «اراضی و ابنیه و آسیا و هرچه در بنا منصوب و عرفاً جزو بنا محسوب می‌شود، غیرمنقول است و همچنین است لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده باشد.»

طبق ماده‌ی ۱۶ قانون مدنی: «مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه، مادام که بریده یا کنده نشده است، غیرمنقول است.»

طبق ماده‌ی ۱۵ قانون مدنی: «ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است، غیرمنقول است، اگر قسمتی از آن چیده یا درو شده باشد، تنها آن قسمت منقول است.»

### ۱۱ حق کسب یا پیشه یا تجارت کدام قسم از اموال است و از حیث صلاحیت محاکم در حکم چه مالی است؟

**ارشد حقوق خصوصی آزاد ۹۲**

- (الف) مال منقول است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال منقول است.
- (ب) مال غیرمنقول است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال غیرمنقول است.
- (ج) مال منقول تبعی است و از حیث صلاحیت محاکم، در حکم مال غیرمنقول است.
- (د) مال غیرمنقول تبعی است و از حیث صلاحیت محاکم، تابع مال غیرمنقول است.

**گزینه‌ی «د» درست است.** حق کسب یا پیشه یا تجارت در تقسیم‌بندی اموال مشمول ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی و مال غیرمنقول تبعی است. حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی است که براساس قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ برای مستأجر محل تجارتي ایجاد می‌شود. به موجب این حق، پایان مدت قراردادی که با آن مالکیت منفعت ملک به مستأجر انتقال یافته است، باعث زوال مالکیت مستأجر بر منفعت عین مستأجره نمی‌شود و او می‌تواند تا وقتی که موجبات قانونی تخلیه‌ی ملک با درخواست مؤجر تحقق نیافته است، به استفاده از منافع عین مستأجره ادامه دهد، بنابراین حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی است در ارتباط با منفعت ملکی که به منظور تجارت اجاره داده شده و طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، «مال غیرمنقول تبعی» محسوب می‌شود.

### ۱۲ کدام گزینه در مورد «سرقفلی»، صحیح است؟

**ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۱۶**

- (الف) منقول است.
- (ب) غیرمنقول است.
- (ج) منقول تبعی است.
- (د) غیرمنقول تبعی است.

**گزینه‌ی «د» درست است.** چنانکه در بخش پرسش‌های مربوط به عقد اجاره توضیح داده شده است، بین حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی تفاوت وجود دارد، با وجود این در عرف یا حتی نوشته‌های برخی استادان حقوق مدنی، حق کسب یا پیشه یا تجارت نیز حق سرقفلی نامیده می‌شود. ایراداتی در دکترین حقوقی از حیث شکل و معنا به عبارت حق کسب یا پیشه یا تجارت وارد شده و برخی استادان حقوق مدنی بر این عقیده هستند که در جعل این عبارت قانون‌گذار کژسلیقگی کرده است و مناسب‌تر بود به جای این ترکیب نام‌انوس از عبارت شناخته شده و متداول «حق سرقفلی» استفاده می‌کرد. اگر حق سرقفلی را مترادف با حق کسب یا پیشه یا تجارت موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶ در نظر بگیریم، قطعاً حق سرقفلی مصداقی از اموال غیرمنقول تبعی است، منتها به عقیده‌ی برخی استادان حقوق مدنی، حق سرقفلی در معنایی که به موجب قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ برای آن مقرر شده مال

«منقول حکمی» است. مطابق دیدگاه غالب در دکترین حقوقی، حق سرقتی چه مترادف با حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد استفاده قرار گیرد و چه به معنایی که قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ برای آن در نظر گرفته است، در تقسیم‌بندی اموال جزو اموال «غیرمنقول تبعی» است.

#### ارشد حقوق خصوصی آزاد ۱۱۹

#### ۱۳ سرقفلی حقی است؟

الف) منقول

ب) غیرمنقول

ج) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه‌ی غیرمنقول آن غلبه دارد.

د) هم منقول و هم غیرمنقول که جنبه‌ی غیرمنقول بر جنبه‌ی منقول آن غلبه دارد.

گزینه‌ی «ج» درست است.

#### ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۱۹

#### ۱۴ حق انتفاع از اموال غیرمنقول چه نوع مالی است؟

الف) غیرمنقول تبعی است.

ب) غیرمنقول حکمی است.

ج) مال منقول است.

د) مال غیرمنقول بر اثر عمل انسان است.

گزینه‌ی «الف» درست است. طبق ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی: «حق انتفاع از اشیای غیرمنقوله، مثل حق عمری

و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، از قبیل حق العبور و حق‌المجرى و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن، تابع اموال غیرمنقول است.»

براساس وحدت ملاک، حکم ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی نسبت به سایر حقوق عینی اشخاص در اموال غیرمنقول ذاتی و ناشی از عمل انسان نیز باید توسعه پیدا کند؛ در نتیجه، حق مالکیت منفعت مال غیرمنقول، حق وثیقه‌ی اشخاص در مال غیرمنقول، حق شفعه و حق اولویت ناشی از تحجیر مال غیرمنقول که به «حق تحجیر» شهرت یافته است، از مصادیق اموال غیرمنقول تبعی هستند. به‌طور کلی هر حق اولویتی که برای اشخاص، جهت تحصیل مالکیت عین یا منفعت مال غیرمنقول یا تحصیل حق انتفاع یا حق ارتفاق در مال غیرمنقول تعلق گیرد، مال غیرمنقول تبعی است.

با توجه به عبارت «اشیاء غیرمنقوله» در ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، حق انتفاع یا دیگر حقوق عینی مرتبط با مال غیرمنقول در صورتی مال غیرمنقول تبعی محسوب می‌شوند که مال موضوع حق، «غیرمنقول ذاتی» یعنی زمین یا «غیرمنقول ناشی از عمل انسان» مثل بنا و درخت کاشته شده در زمین باشد؛ بنابراین، حق انتفاع از مال غیرمنقول حکمی، مشمول ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی و غیرمنقول تبعی نیست؛ این حق مال منقول تبعی است.

براساس ملاک ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی، «حق انتفاع از مال منقول»، «حق مالکیت منفعت مال منقول»، «حق وثیقه در مال منقول»، «حق تقدم برای تملك عین یا منفعت مال منقول» یا «حق تقدم برای تحصیل حق انتفاع در مال منقول» از اموال منقول تبعی هستند.

#### وکالت بسم ۱۱۱

#### ۱۵ کدام گزینه صحیح است؟

الف) بنا و درخت که در روی زمین است، غیرمنقول تبعی نامیده می‌شود.

ب) اموال منقولی که از طرف مالک اختصاص به زراعت داده شده‌باشند، غیرمنقول تبعی نامیده می‌شوند.

ج) ثمره یا حاصل و متعلقات اموال غیرمنقول تا زمانی که چیده نشده، غیرمنقول تبعی است.

د) حق انتفاع و حق ارتفاق از اموال غیرمنقول را غیرمنقول تبعی می‌گویند.

گزینه‌ی «د» درست است. عبارت «مال غیرمنقول تبعی» در حقوق ایران به دو معنای عام و خاص استفاده

می‌شود، در معنای عام، غیرمنقول تبعی به هر مالی گفته می‌شود که در اثر تبعیت از مال غیرمنقول و وابستگی به آن، غیرمنقول است. برای مثال میوه تا وقتی که چیده نشده است به دلیل وابستگی به درخت غیرمنقول تبعی است یا درخت تا وقتی که کنده یا بریده نشده است به دلیل وابستگی به زمین که مال غیرمنقول ذاتی است. ادواتی مانند در و پنجره که در بنا نصب شده‌اند، به دلیل تبعیت از ساختمان مال غیرمنقول هستند. به برخی از اموالی که به جهت وابستگی به مال غیرمنقول، غیرمنقول محسوب شده‌اند «مال غیرمنقول ناشی از عمل انسان» هم اطلاق شده است. در معنای خاص مال غیرمنقول تبعی، عبارت است از «حقوق عینی اشخاص در مال غیرمنقول». این تعریف در قانون مدنی بیان نشده است، منتها از ماده‌ی ۱۸ این قانون قابل استنباط است. برای مثال، حق انتفاع از مال غیرمنقول، حق عینی منتفع در مال غیرمنقول است که ماده‌ی ۱۸ قانون مدنی غیرمنقول تبعی محسوب کرده است یا حق ارتفاق، حق عینی شخص در مال غیرمنقول است که به موجب ماده‌ی ۱۸ قانون فوق، تابع غیرمنقول قلمداد شده است. به دلیل اینکه معنای خاص مال غیرمنقول تبعی مستند به قانون مدنی است، انتخاب آن بر معنای عام عبارت ترجیح دارد. به این دلیل گزینه‌ی «د» به عنوان پاسخ درست پرسش انتخاب شده است. موارد مندرج در گزینه‌های «الف» و «ج» این پرسش به معنای عام مال غیرمنقول تبعی هستند و مورد مندرج در گزینه‌ی «ب» نیز مال غیرمنقول حکمی است.

۱۶ تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیرمنقول، شامل کدام دسته از اموال می‌شود؟

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۴

الف) فقط قیمی (ب) فقط مادی (ج) فقط غیرمادی (د) همه‌ی آنها

گزینه‌ی «د» درست است. تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیرمنقول در ماده‌ی ۱۱ قانون مدنی بیان شده است. طبق این ماده: «اموال بر دو قسم است، منقول و غیرمنقول.» طبق نظر غالب در دکترین حقوقی اطلاق عبارت اموال در این ماده شامل همه اموال اعم از مادی و غیرمادی است و هر چیزی که عرفاً مال است؛ یعنی ارزش اقتصادی و قابلیت داد و ستد دارد، باید در یکی از دو گروه اموال منقول یا غیرمنقول قرار گیرد.

### مبحث سوم: اموالی که مالک خاص ندارند

۱۷ منظور قانون مدنی از «اموالی که مالک خاص ندارند»، چیست؟

ارشد حقوق خصوصی سراسری ۱۳۹۱

الف) مباحات - اشیای گمشده (ب) مباحات - اموال مجهول‌المالک

ج) مباحات - اموال عمومی - اموال مجهول‌المالک (د) اموال مجهول‌المالک - لقطه

گزینه‌ی «ج» درست است. قانون مدنی در مواد ۲۴ تا ۲۸ مباحات، اموال عمومی و اموال مجهول‌المالک را جزو اموال فاقد مالک به‌شمار آورده است. اصل ۴۵ قانون اساسی رویکرد قانون مدنی را در این خصوص با تغییراتی مواجه کرده است. طبق اصل ۴۵ قانون اساسی: «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات و رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراعاتی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید، تفصیل و ترتیب استفاده از هریک را قانون معین می‌کند.» چنانکه ملاحظه می‌شود اصل ۴۵ قانون



اساسی اموال مجهول‌المالک را جزو انفال و مشترکات عمومی حساب کرده است. طبق ماده‌ی ۲۸ قانون مدنی: «اموال مجهول‌المالک با اذن حاکم یا مأذون از قبَل او به مصارف فقرا می‌رسد.» طبق دیدگاه غالب، منظور از حاکم در این ماده دادستان است. ماده‌ی ۲۸ قانون مدنی از جهت نحوه‌ی تصرف در اموال مجهول‌المالک تعارضی با اصل ۴۵ قانون اساسی ندارد. حکومت اسلامی که طبق اصل ۴۵ قانون اساسی اختیار اداره‌ی اموال مجهول‌المالک را دارد، از طریق دادستان این اختیار را اعمال می‌کند.

#### ۱۸ ارشد حقوق خانواده سراسری ۹۴

ماهیت کدام‌یک از اموال زیر، با سایرین متفاوت است؟

الف) مجهول‌المالک (ب) عمومی (ج) مباحات (د) انفال

گزینه‌ی «الف» درست است. با وجود این که قانون مدنی اموال مجهول‌المالک را جزو اموال بدون مالک خاص حساب کرده است، ولی در واقع همان‌گونه که خود عنوان دلالت دارد، اموال مجهول‌المالک از اموال دارای مالک خاص هستند که به هر دلیل مالک آن‌ها مجهول است، درحالی که مباحات، انفال و اموال عمومی فاقد مالک خاص هستند و واقعاً اموال بدون مالک محسوب می‌شوند.

#### ۱۹ ارشد حقوق خصوصی سراسری ۹۳

«کاخ گلستان واقع در تهران» جزو اموال ..... است.

الف) اختصاصی دولتی (ب) دولتی (ج) مصادره شده (د) عمومی

گزینه‌ی «د» درست است. اموال عمومی که به آن‌ها مشترکات عمومی و ثروت‌های عمومی هم گفته شده است، اموالی هستند که به عموم تعلق دارند و شخص خاصی مالک آن‌ها نیست. اموال عمومی سه ویژگی اصلی دارند که وجوه تفاوت آن‌ها با اموال خصوصی و اموال دولتی است:

۱- قابل‌تملک خصوصی نیستند؛ به این معنا که اشخاص نمی‌توانند آن‌ها را با استناد به اسباب تملک که در ماده‌ی ۱۴۰ قانون مدنی بیان شده‌اند، تملک کنند. غیرقابل‌تملک بودن اموال عمومی در مواد ۲۴ و ۲۶ قانون مدنی به صراحت مورد حکم قرار گرفته است.

۲- توسط بستانکاران قابل‌توقیف نیستند؛ ویژگی غیرقابل‌تملک بودن اموال عمومی منجر به وصف دیگری برای این اموال شده که موسوم است به وصف «غیرقابل‌توقیف بودن». طلبکاران دولت نمی‌توانند برای وصول مطالبات خود اموال عمومی را توقیف کنند؛ زیرا هدف از توقیف مال، تملک آن برای وصول طلب است با توجه به این که این اموال قابل‌تملک خصوصی نیستند، توقیف آن‌ها سودی برای بستانکار ندارد.

۳- استفاده‌ی انحصاری از اموال عمومی ممنوع است؛ اموال عمومی متعلق به عموم هستند؛ در نتیجه هیچ شخصی نمی‌تواند به صورت اختصاصی و انحصاری از آن‌ها استفاده کند؛ برای مثال، هیچ‌کس نمی‌تواند خیابان عمومی را به عبور و مرور اختصاصی خودروهای خود اختصاص دهد و مانع استفاده‌ی دیگران شود. ماده‌ی ۲۶ قانون مدنی، اموال عمومی را «اموال دولتی که معد است برای مصالح و انتفاعات عمومی» توصیف کرده است. در این ماده عبارت اموال دولتی به معنای اموال خصوصی دولت نیست که دولت نسبت به آن‌ها مانند دیگر اشخاص مالکیت داشته باشد و بتواند حقوق ناشی از مالکیت-مثل انتقال مال- را اعمال کند. در واقع با توجه به ماده‌ی ۲۶ قانون مدنی می‌توان گفت اموال دولتی دو قسم‌اند: قسم نخست «اموال تحت مالکیت خصوصی دولت» است و قسم دوم «اموال دولتی معد انتفاعات عمومی»، قسم دوم همان اموال یا مشترکات عمومی هستند.

در ماده‌ی ۲۶ قانون مدنی، «آثار تاریخی»، یکی از مصادیق اموال دولتی معد برای مصالح و انتفاعات عمومی

قلمداد شده‌است؛ در نتیجه، کاخ گلستان که یکی از آثار تاریخی کشور است، جزو اموال یا مشترکات عمومی محسوب می‌گردد، افزون بر کاخ گلستان، دیگر آثار و بناهای تاریخی مثل تخت جمشید، سی‌وسه پل اصفهان، گنبد سلطان محمد خدابنده در شهرستان سلطانیه‌ی استان زنجان، مقبره‌ی قیدار نبی (ع) در شهرستان خدابنده‌ی استان زنجان و غیره همه از اموال عمومی هستند.

#### تعمدات سراسری ۱۱۱

#### ۲۰) مشترکات عمومی به چه اموالی گفته می‌شود؟

الف) اموال مشاع

ب) اموالی که مالک خاص ندارند.

ج) اموالی که عده‌ای از مردم مالک آن هستند.

د) اموالی که تملک خصوصی و استفاده‌ی انحصاری از آن‌ها ممنوع است.

گزینه‌ی «د» درست است، چنانکه بیان شد؛ قانون مدنی، اموال عمومی را مال بدون مالک خاص معرفی

کرده است. افزون بر اموال عمومی، مباحات و اموال مجهول‌المالک نیز در مواد ۲۷ و ۲۸ قانون مدنی جزو اموال بدون مالک خاص قلمداد شده‌اند؛ بنابراین، «مشترکات عمومی» مصداقِ منحصرِ اموال بدون مالک خاص نیستند با این توضیح دلیل عدم انتخاب گزینه‌ی «ب» به‌عنوان پاسخ درست پرسش معلوم است. گزینه‌ی «د» بیان‌کننده‌ی دو مورد از اوصاف اصلی اموال عمومی است این دو وصف، مشترکات عمومی را از سایر اموال فاقد مالک خاص متمایز می‌کند، مباحات نیز طبق ماده‌ی ۲۷ قانون مدنی از اموال فاقد مالک خاص هستند، منتها اشخاص می‌توانند از طریق حیات، این اموال را تملک کنند و بعد از تملک به‌طور اختصاصی مورد استفاده قرار دهند درحالی‌که اموال عمومی قابل‌تملک خصوصی نیستند. ممنوعیت «تملک خصوصی» اموال عمومی صراحتاً در مواد ۲۵ و ۲۶ قانون مدنی بیان شده است، ممنوعیت «استفاده‌ی اختصاصی» از این اموال نیز از مواد فوق قابل‌استنباط است.

عبارت «مشترکات عمومی» در قانون مدنی استفاده نشده است، اصل ۴۵ قانون اساسی با به کار بردن عبارت «ثروت‌های عمومی» در کنار «انفال»، از حیث نحوه‌ی اداره برای آن‌ها تکلیف تعیین کرده است. رابطه‌ی سه عبارت اموال عمومی، مشترکات عمومی و ثروت‌های عمومی از نسبت‌های چهارگانه‌ی منطقی، رابطه‌ی «تساوی» است. انفال با مشترکات عمومی تفاوت دارد.

#### تفاوت دی ۱۱۹

#### ۲۱) کدام گزینه صحیح است؟

الف) برای حمل نمی‌توان حق انتفاع برقرار کرد.

ب) در صورت تلف مال موضوع حق انتفاع، منتفع مسئول آن نخواهد بود.

ج) کوچه‌های بن‌بست، داخل در اموال عمومی نیست.

د) حق ارتفاق جنبه‌ی شخصی دارد و مستقلاً قابل‌نقل و انتقال است.

گزینه‌ی «ج» درست است. طبق ماده‌ی ۲۴ قانون مدنی: «هیچ‌کس نمی‌تواند طرق و شوارع عامه و

کوچه‌هایی را که آخر آن‌ها مسدود نیست، تملک نماید.» براساس مفهوم مخالف این ماده، کوچه‌های بن‌بست قابل‌تملک هستند و مالی که قابل‌تملک خصوصی باشد، مال عمومی نیست. دلیل نادرست بودن گزینه‌ی «الف» آن است که حمل طبق ماده‌ی ۹۵۷ قانون مدنی از حقوق مدنی متمتع است، به شرط آن‌که زنده متولد شود؛ بنابراین، ممکن است در عقد حبس، یک حمل متمتع قرار گیرد؛ در این صورت حق انتفاع بعد از زنده متولد شدن حمل به سود او برقرار می‌گردد، ملاک ماده‌ی ۸۵۱ قانون مدنی نیز بر این نظر