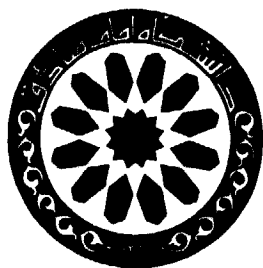


تقدیم  
الرحمن! الزما

کتابخانه مرکزی دانشگاه امام صادق (ع)

شماره ثبت ۱۵۹  
شماره ۳



## دانشگاه امام صادق (علیه السلام)

دانشکده معارف اسلامی و حقوق

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق (گرایش حقوق خصوصی)

### حقوق و تکالیف راهن و مرتهن در حقوق ایران و

مطالعه تطبیقی با فقه اسلامی (فقه امامیه،

فقه حنفی، فقه شافعی، فقه مالکی، فقه حنبلی)

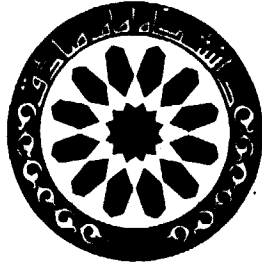
فخرالدین سیاهوشی

011867

استاد راهنما:

دکتر حسین مهرپور

پاییز ۱۳۷۹



## دانشگاه امام صادق (علیه السلام)

دانشکده معارف اسلامی و حقوق

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد حقوق (گرایش حقوق خصوصی)

### حقوق و تکالیف راهن و مرتهن در حقوق ایران و

مطالعه تطبیقی با فقه اسلامی (فقه امامیه،

فقه حنفی، فقه شافعی، فقه مالکی، فقه حنبلی)

۱۳۸۰ / ۲ / ۲۰

فخرالدین سیاهوشی

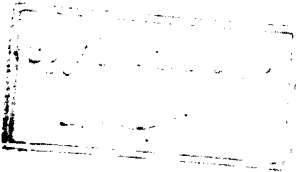
استاد راهنما:

دکتر حسین مهرپور

استاد مشاور:

دکتر نجادعلی الماسی

پاییز ۱۳۷۹



کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر، نسخه برداری،  
ترجمه، اقتباس و... از این پایان نامه کارشناسی ارشد  
برای دانشگاه امام صادق علیه السلام محفوظ است. نقل  
مطالب با ذکر مأخذ بلامانع است.

# تأییدیه اعضای هیأت داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی

ارشد


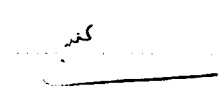
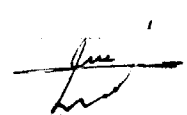

اعضای هیأت داوران نسخه نهایی رساله آقای فخرالدین سیاهوشی ۴۰۵۷۵۰۷۲۳۰

تحت عنوان حقوق و تکالیف راهن و مرتهن در حقوق ایران و مطالعه تطبیقی با فقه اسلامی

(فقه امامیه، فقه شافعی، فقه مالکی، فقه حنفی)

را از نظر شکل و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیوسته

پیشنهاد می‌کنند.

اعضای هیأت داوران	نام و نام خانوادگی	رتبه علمی	محل امضاء
(۱) استاد راهنما:	دکتر حسین مهرپور	دانشیار	
(۲) استاد مشاور:	دکتر نجادعلی الماسی	استاد	
(۳) نماینده شورای تحصیلات تکمیلی دانشکده:	دکتر علی عباس حیاتی	استاد	
(۴) اساتید ناظر:			
(۱)	دکتر روشنعلی شکاری	استاد	
(۲)			

تقدیم به همه مردان آزاده و صاحبان ذوق و اندیشه و اصحاب

نظر مخصوصاً اساتید ارجمند که مرهون زحمات آنها در طول

می باشم.

تحصیل

تقدیم به استاد دکتر حسین مهرپور، دکتر الماسی، دکتر کاتوزیان، آیه... باقری کنی،

دکتر صفایی، دکتر امامی، دکتر شکاری، دکتر شهیدی، آیه... غفاری نژاد، دکتر صفار و

دیگر اساتید ارجمند که در طول تحصیل در دانشگاه از محضر آنها فیض برده‌ام.

تقدیم به دوستان عزیزم که خاطرات دوران تحصیل مزین و قرین با الطاف آنها است.

**هدیه به:**

پدر و مادرم و همسرم که در شداید و سختی‌ها قرینم

بوده و خواهند بود.

## چکیده

یکی از مهمترین عقود معین در معاملات و تبادلات بازرگانی، عقد رهن است که به موجب آن بدهکار مالی را برای وثیقه به داین می‌دهد.

بررسی احمالی آثار فقها و حقوقدانان اسلامی و تفحص در آراء صادره از دادگاهها و دیوان عالی کشور در زمینه عقد رهن و تصرفات حقوقی رهن و مرتهن در رهنه، بیانگر اهمیت این عقد در معاملات تجاری می‌باشد؛ علاوه بر این امروزه نقش ارزنده این عقد را در قراردادهای فروش اقساطی و بیع سیف شاهد هستیم، بانکها نیز در قرارداد اجاره به شرط تملیک و عقود نظیر مضاربه، مزارعه و جعاله به هنگام اعطای تسهیلات مالی به مشتریان خود برای تضمین حسن اجرای قرارداد وثایقی مانند اموال غیرمنقول، سپرده‌ها و ضمانت‌نامه‌های بانکی، اسناد و بروات تجاری و اسناد دیگر را، اخذ می‌کنند.

شناخت حقوق و تکالیفی که در اثر عقد رهن برای متعاملین بوجود می‌آید، ما را در حل منازعات و معضلات حقوقی کمک می‌کند. از جمله حقوق رهن در رهنه، حق تصرف است که یا به صورت ناقله و استیفایی است - که در صورت عدم تنافی با حقوق مرتهن یا در صورتی که موجب تلف یا نقصان عین نشود صحیح و نافذ است - و یا به صورت اصلاحی که در هر حال به علت نافع بودن نافذ می‌باشد.

چون عقد رهن مزیل ملکیت رهن بر عین نیست، وی حق انتفاع از عین را دارد و این تصرفات به صورت اجاره، اعاره و سکنی در عین مرهون می‌باشد.

رهن مکلف به ایفای دین در سررسید است، با ایفای دین رهنه فک و عقد رهن انحلال پیدا می‌کند، این تکلیف رهن ناشی از مقتضای ذات عقد رهن است و هرگونه شرط خلاف آن باطل است، نیز شرط مبیع بودن رهنه در سررسید به علت تعلیق در انشاء عقد بیع و وجود شرط خلاف مقتضای عقد رهن، باطل و مبطل است مگر اینکه به صورت شرط فعل باشد. از جمله دیگر تکالیف رهن نگهداری از عین و حفظ حقوق مرتهن و اقباض رهنه به مرتهن است.

مرتهن نیز حق حبس رهنه، حق تقدم بر سایر غرماء و نیز حق اعراض و انصراف از مورد رهن را دارد، در صورت اعراض مرتهن، رهنه فک و حق تقدم وی زایل می‌گردد و عملیات اجرایی مطابق اسناد ذمه‌ای خواهد بود.

هر چند که مرتهن حق عینی نسبت به رهنه دارد، اما باید از تصرف در عین و منافع آن بدون اذن رهن احتراز نماید. در صورت تصرف، عمل وی باطل و موجب ضمان است زیرا مرتهن در این حالت در حکم غاصب است.

مرتهن مکلف به حفظ، نگهداری اداره و استرداد رهنه است. در صورت فک دین یا اداء دین در سررسید یا ابراء ذمه رهن، یا اسقاط دین به هر نحو، استرداد عین بر عهده مرتهن است. در صورت تلف رهنه اگر مرتهن تعدی و تفریط نماید ضامن عین و منافع می‌باشد.

واژگان کلیدی: رهن - رهن - مرتهن - عین مرهونه - حقوق عینی.

## نبذة

أحد العقود المعينه الرئيسية فى المعاملات و المبادلات التجارية هو عقد الرهن حيث يقدم المديون للدائنين عيناً من أجل الوثيقة.

فى دراسة مجملية فى ميراثنا الفقهى و كتب علماء الحقوق المسلمين و التدقيق فى الأحكام و القرارات الصادره من جانب المحاكم خصوصاً الأحكام و القرارات الصادره عن المحكمة العليا فى البلد، فى عقد الرهن و فى التصرفات القانونية و الحقوقية من جانب الراهن و المرتهن فى العين المرهونه، يتضح لنا ضرورة العقد المذكور فى المعاملات التجارية.

من جهة أخرى لاحظنا و نلاحظ دور عقد الرهن البارز و الثمين فى البيع بالتقسيط و السلف و تنال المصارف (البنوك) فى عقد الأجاره على شرط التمليك و العقود الأخرى كالمضاربة و المزارعة و الجعالة عند اعطاء التسهيلات النقدية للزبائن ككفالة حسن تنفيذ العقد، و تائق كالأموال الغير منقولة، و دائع، تضمينات فى المصاريف و تائق التجارية و و تائق أخرى لازمة.

معرفة هذه الحقوق و الواجبات تساعدنا على عرض حلول مناسبة فى رفع المشاكل و المعوقات القانونية. «حق التصرف» هو من حقوق الراهن فى العين المرهونه الذى إما أن يكون ناقله أو استيفائياً كالبيع و الهبة و فى هذه الصور يصبح الحكم منجزاً منفذاً، اذا ما كان معارضاً لحقوق المرتهن و لا يوجب ضرراً و تقييداً لحقه المرتهن، اما التصرفات الاصلاحية تكون نافذة لأنها تكون نافعة للعين. حق الحبس و حق تقدم المرتهن على سائر غرمائه و حق الأعراض من الرهينه، تكون منبعثة من ذات الرهن و عدمه يزيل جوهر الرهن و فى حالة الأعراض أو الأنصراف من الرهنية، العمليات التطبيقية تكون طبقاً للوثائق الذميه.

لا يجوز للمرتهن أن يتصرف فى الرهينه و إن كان له الحق العيني، لذا يجب أن يحترز من التصرف فى العين و منافعه و إن تصرف يكون باطلاً، لأنه يكون فى مال الغير و يوجب الضمان و المرتهن فى حكم الغاصب.

يجب على المرتهن الحفاظة و الإدارة و التنازل عن السلع و استرداد العين المرهونه. بناءً على هذا فى حالة فك الدين أو ابراء ذمة الراهن أو اسقاط الدين على أى نحو كان، يكون استردادها من مهام المرتهن و فى حالة تلف العين، إن كان التلف من التعدى و تفريطه، يكون ضامناً للعين و المنافع. المفردات الرئيسية: الرهن - الراهن - المرتهن - العين المرهونه - الحقوق العينية.



## «فهرست مطالب»

۱	مقدمه.....
۵	روش تحقیق.....
۶	اهمیت موضوع.....
۶	اهداف.....
۷	سئوالات فرعی و اساسی تحقیق.....
۸	فرضیه‌های اساسی تحقیق.....
۱۰	فصل اول: تعاریف و کلیات.....
۱۱	طرح بحث.....
۱۲	بخش اول: مفهوم، مبنا و ارکان عقد رهن.....
۱۲	مبحث اول: مفهوم عقد رهن.....
۱۲	گفتار اول: مفهوم لغوی عقد رهن.....
۱۳	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی عقد رهن.....
۱۳	بند اول: مفهوم اصطلاحی عقد رهن از دیدگاه حقوقدانان.....

- بند دوم: از دیدگاه فقها..... ۵
- مبحث دوم: مبنای عقد رهن..... ۸
- گفتار اول: آیات قرآن..... ۸
- گفتار: روایات..... ۹
- مبحث سوم: ارکان عقد رهن..... ۱۰
- گفتار اول: ایجاب و قبول..... ۱۰
- گفتار دوم: قبض..... ۱۱
- بند اول: قائلین به عدم اشتراط قبض..... ۱۱
- دلایل قائلین به عدم اشتراط قبض..... ۱۲
- بند دوم: قائلین به اشتراط قبض در رهن..... ۱۳
- دلایل قائلین این قول..... ۱۴
- نتیجه بحث..... ۱۵
- مبحث چهارم: تفاوت رهن و معامله با حق استرداد..... ۱۸
- بخش دوم: شرایط صحت عقد رهن..... ۲۰
- مبحث اول: شرایط عمومی و اساسی صحت معاملات..... ۲۰
- مبحث دوم: شرایط عین مورد رهن..... ۲۴

- گفتار اول: لزوم عین بودن مورد رهن ..... ۳۴
- بند اول: رهن منفعت ..... ۳۶
- الف: قائلین به بطلان ..... ۳۶
- ب: قائلین به صحت ..... ۳۷
- ج: نظریه قابل قبول ..... ۳۷
- بند دوم: رهن دین ..... ۳۸
- الف: قائلین به بطلان ..... ۳۸
- ب: قائلین به صحت ..... ۳۹
- ج: نظریه مورد قبول ..... ۳۹
- بند چهارم: راه‌حلهای عملی ..... ۴۰
- گفتار دوم: قابلیت تملک و فروش ..... ۴۱
- مبحث سوم: شرایط حقی که برای آن رهن داده ..... ۴۴
- می‌شود ..... ۴۴
- گفتار اول: وجود دین ثابت در ذمه ..... ۴۴
- گفتار دوم: امکان استیفاء دین از رهن ..... ۴۹
- گفتار سوم: لزوم مالی بودن حق ..... ۵۰

۲	مبحث اول : تجزیه ناپذیری عقد رهن
۶	مبحث دوم : لزوم و جواز عقد رهن
۹	مبحث سوم : تبعی و عینی بودن عقد رهن
۱	فصل دوم : حقوق و تکالیف رهن
۲	طرح بحث :
۳	بخش اول : حقوق رهن
۳	مبحث اول : حق تصرف در عین مرهونه
۳	گفتار اول : اقسام این تصرفات
۴	بند اول : تصرفات ناقله
۵	بند دوم : تصرفات استیفایی
۵	بند سوم : تصرفات اصلاحی
۵	گفتار دوم : حدود تصرفات رهن
۶	۱- قائلین به بطلان مطلق تصرفات
۷	۲- قائلین به جواز مطلق تصرفات
۸	۳- قائلین به تفصیل
۱	گفتار سوم : در فقه اهل سنت

- الف : تصرفات قبل از قبض ..... ۷۱
- ب : تصرفات بعد از قبض ..... ۷۲
- رأی وحدت رویه در مورد تصرفات رهن در عین مرهون ..... ۷۷
- مبحث دوم : ..... ۸۱
- تبیین حقوق رهن در برخی از مصادیق تصرفات حقوقی ..... ۸۱
- گفتار اول : بیع مورد رهن ..... ۸۱
- ۱ - تصرفات قبل از حلول دین ..... ۸۵
- ۲ - تصرفات بعد از حلول دین ..... ۸۷
- گفتار دوم : اجاره عین مرهون ..... ۸۹
- گفتار سوم : رهن مکرر عین ..... ۹۲
- مبحث سوم : حق انتفاع از مورد رهن و مالکیت منافع ..... ۹۸
- گفتار اول : دیدگاه فقها ..... ۹۸
- بند اول : قائلین به دخول منافع در رهینه ..... ۹۸
- بند دوم : قائلین به عدم دخول منافع منفصله در رهن ..... ۱۰۰
- بخش دوم : تکالیف رهن ..... ۱۰۰
- گفتار دوم : دیدگاه حقوقدانان ..... ۱۰۱

۱۰۲	گفتار سوم: حق انتفاع راهن از عین
۱۰۶	مبحث چهارم: حق تسلیم رهینه به امین در صورت فوت مرتهن
۱۱۰	مبحث پنجم: حق انجام معاملات فضولی نسبت به مورد
۱۱۰	رهن
۱۱۱	بند اول: قائلین به عدم فضولی بودن
۱۱۱	بند دوم: قائلین به فضولی بودن
۱۱۳	بخش دوم: تکالیف راهن
۱۱۳	مبحث اول: اداء دین در سررسید
۱۱۴	گفتار اول: رهن به شرط بیع
۱۲۰	گفتار دوم: بیع به شرط رهن
۱۲۳	مبحث دوم: پرداخت هزینه نگهداری عین مرهون
۱۲۴	گفتار اول: قبض بدون انتفاع
۱۲۴	گفتار دوم: قبض همراه با انتفاع
۱۲۹	مبحث سوم: تسلیم رهینه به مرتهن
۳۵	فصل سوم: حقوق و تکالیف مرتهن
۳۶	بخش اول: حقوق مرتهن

۱۳۶	مبحث اول: حق استیفاء طلب از عین مرهون
۱۳۷	گفتار اول: اقدام مستقیم راهن
۱۴۱	گفتار دوم: فروش از طریق وکالت
۱۴۷	گفتار سوم: رجوع به حاکم
۱۵۰	مبحث دوم: حق حبس عین مرهون
۱۵۵	مبحث سوم: حق اعراض و انصراف از مورد رهن
۱۵۸	مبحث چهارم: حق تقدم یا امتیاز مرتهن بر سایر غرماء
۱۶۵	بخش دوم: تکالیف مرتهن
۱۶۵	مبحث اول: منع مرتهن از تصرف در عین مرهون
۱۷۴	مبحث دوم: حفظ، اداره و استرداد عین مرهون
۱۸۱	مبحث سوم: مسؤولیت مرتهن نسبت به عین مرهون
۱۸۶	نتیجه گیری
۱۹۱	منابع و مأخذ
۱۹۱	الف - منابع فارسی
۱۹۳	ب: منابع عربی:
۱۹۷	ج: فرهنگها