

لا إله إلا الله



دانشگاه پیام نور

دانشکده علوم انسانی

گروه علمی حقوق

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

در رشته حقوق خصوصی

عنوان :

وضعیت حقوقی قراردادهای لیزینگ

استاد راهنما :

محمود باقری

استاد مشاور :

مصطفی نصیری

نگارش :

مسعود قاسمی

بهمن ۱۳۸۹



دانشگاه پیام نور  
دانشگاه پیام نور استان تهران



جمهوری اسلامی ایران  
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

..... شماره  
..... تاریخ  
..... بیوست

## تصویب نامه

پایان نامه کارشناسی ارشد

آقای مسعود قاسمی

شماره پروژه: ۴۵۲۵

رشته حقوق خصوصی

تحت عنوان:

" وضعیت حقوقی قراردادهای لیزینگ "

ساعت: ۱۵:۰۰ - ۱۳:۳۰

تاریخ دفاع: ۸۹/۱۱/۳۰

درجه ارزشیابی: بسیار خوب

حضور و غیاب

نمره: ۱۷

هیات داوران:

امضاء	مرتبۀ علمی	نام و نام خانوادگی	داوران
	استاد	دکتر محمود باقری	استاد راهنما
	دکتر	دکتر مسطقی نصیری	استاد مشاور
	استاد	دکتر ساعدی	استاد داور
			استاد داور
			نماینده تحصیلات تکمیلی

تهران، خیابان کریم خان زند،  
خیابان ایران شهر، کوچه  
نوشهر، پلاک ۳۳  
تلفن: ۶۳-۵۷-۸۸۴۹۱  
دورنگار: ۶۴-۸۸۴۹۱  
www.tpnu.ac.ir  
info@tpnu.ac.ir

تقدیم به :

پدر و مادر عزیزم که سلامتی و بهروزی همیشگیشان جلوه گاه طلوع آرزوهایم  
است، آنان که با تحمل رنج و مشقت فراوان نهال کوچک زندگی ام را با صبر و  
مهربانی بی مثالشان آبیاری نموده و همواره خواستار پیشرفت من در تمامی مراحل  
زندگی بوده و هستند.

با تقدیر و تشکر:

از استاد گرانقدر و ارجمند جناب آقای دکتر براتی نیا که افتخار شاگردی ایشان را  
داشتم و در این رساله بذل توجه فرمودند و از راهنمایی های ارزشمند خود مرا بهرمنند  
ساختند کمال تشکر را دارم.

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه .....
۳	ضرورت تحقیق.....
۴	پیشینه تحقیق.....
۶	سوالات اصلی رساله.....
۷	فرضیات رساله.....
۸	روش تحقیق .....
۹	فصل اول ماهیت حقوقی فقهی قراردادهای لیزینگ.....
۱۰	گفتار ۱ تعریف لیزینگ.....
۱۱	گفتار ۲ محدودیتهای معاملاتی و محاسباتی شرکتهای لیزینگ.....
۱۴	گفتار ۳ چهار طرف قرارداد در معاملات لیزینگ.....
۱۴	مبحث ۱ موجد.....
۱۵	مبحث ۲ مستاجر.....
۱۵	مبحث ۳ فروشنده.....
۱۵	مبحث ۴ وام دهندگان.....
۱۶	گفتار ۴ مزیت های حقوقی و مطلوبیت های لیزینگ.....
۱۶	مبحث ۱ غیر ربوی بودن.....

- مبحث ۲ غیر وثیقه ای بودن ..... ۱۶
- مبحث ۳ آزاد کردن منابع مالی مستاجر ..... ۱۷
- مبحث ۴ امکان تملک توسط مستاجر ..... ۱۷
- گفتار ۵ روش معاملاتی شرکتهای لیزینگ ..... ۱۷
- مبحث ۱ درخواست کتبی مشتری ..... ۱۷
- مبحث ۲ تهیه کالا ..... ۱۸
- مبحث ۳ اجاره کالا ..... ۱۸
- مبحث ۴ تحویل کالا ..... ۱۸
- مبحث ۵ پرداخت اجاره بها ..... ۱۸
- مبحث ۶ تملیک کالا ..... ۱۸
- گفتار ۶ لیزینگ فروش و اجاره مجدد ..... ۱۸
- گفتار ۷ انواع لیزینگ ..... ۱۹
- گفتار ۸ لیزینگ عملیاتی ..... ۱۹
- گفتار ۹ لیزینگ سرمایه ای ..... ۱۹
- مبحث ۱ روش لیزینگ یا اجاره اعتباری کمک فروش ..... ۲۰
- مبحث ۲ روش لیزینگ اهرمی یا اجاره اعتباری سه جانبه ..... ۲۰
- مبحث ۳ روش لیزینگ برون مرزی ..... ۲۱
- مبحث ۴ روش لیزینگ خرید و اجاره مجدد ..... ۲۱

- گفتار ۱۰ انواع موجران لیزینگ ..... ۲۲
- گفتار ۱۱ پرداختنی ها توسط مستاجر ..... ۲۲
- گفتار ۱۲ پایان قرارداد لیزینگ ..... ۲۳
- گفتار ۱۳ قرارداد پیشنهادی برای شرکتهای لیزینگ ..... ۲۳
- مبحث ۱ قرارداد پایه اجاره به شرط تملیک بر اساس حداقل ها ..... ۲۴
- مبحث ۲ قرارداد متغیر صلح بر اساس شرایط ..... ۲۴
- گفتار ۱۴ ماهیت فقهی لیزینگ ..... ۲۵
- مبحث ۱ قرارداد اجاره به شرط تملیک از دیدگاه فقهی و حقوقی ..... ۲۷
- مبحث ۲ تعریف اجاره به شرط تملیک در حقوق فرانسه ..... ۲۹
- مبحث ۳ تعریف اجاره به شرط تملیک در قانون مصر ..... ۳۰
- مبحث ۴ تعریف اجاره به شرط تملیک در قانون انگلیس ..... ۳۰
- گفتار ۱۵ پیشینه قرارداد اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران ..... ۳۱
- مبحث ۱ کتبی بودن اجاره به شرط تملیک ..... ۳۲
- گفتار ۱۶ ماهیت حقوقی قرارداد اجاره به شرط تملیک ..... ۳۴
- گفتار ۱۷ نظریات مختلف در باب ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک ..... ۳۵
- مبحث ۱ اجاره ای است که در آن شرط تملیک شده باشد ..... ۳۵
- مبحث ۲ بیع است ..... ۳۸
- مبحث ۳ با وعده یک طرفی بیع همراه است ..... ۴۰



- مبحث ۴ بیع توام با شرط فاسخ ..... ۴۲
- مبحث ۵ بیع توام با خیار ..... ۴۳
- مبحث ۶ عقد مختلط از بیع و اجاره ..... ۴۳
- گفتار ۱۸ انواع اجاره به شرط تملیک ..... ۴۴
- مبحث ۱ به شرط نتیجه ..... ۴۵
- مبحث ۲ به شرط فعل ..... ۴۵
- گفتار ۱۹ وضعیت شرط در قرارداد اجاره به شرط تملیک ..... ۴۸
- مبحث ۱ به صورت شرط فعل ..... ۴۸
- مبحث ۲ به صورت شرط نتیجه ..... ۴۸
- مبحث ۳ بررسی حقوقی شرط فعل تملیک ..... ۴۹
- مبحث ۴ بررسی حقوقی شرط نتیجه تملیک ..... ۵۱
- مبحث ۵ تفاوت شرط فعل تملیک با شرط نتیجه تملیک ..... ۵۲
- مبحث ۶ وضعیت قرارداد به شرط تملیک در حقوق ایران ..... ۵۳
- مبحث ۷ تفاوت عقد اجاره ماده ۴۶۶ قانون مدنی با قرارداد اجاره به شرط تملیک ..... ۵۴
- گفتار ۲۰ جریمه دیرکرد در شرکتهای لیزینگ و بانکها ..... ۵۶
- مبحث ۱ راه حل برای جریمه دیرکرد در صورتی که آنرا خلاف شرع بدانیم ..... ۵۸
- مبحث ۲ تاثیر قوانین مالیاتی بر بیع یا اجاره نامیدن قراردادهای لیزینگ ..... ۵۸
- گفتار ۲۱ ایا معاملات شرکتهای لیزینگ ربوی است ..... ۵۹

- مبحث ۱ غرری نبودن معاملات شرکتهای لیزینگ ..... ۶۰
- گفتار ۲۲ ویژگیهای عقد اجاره به شرط تملیک ..... ۶۰
- گفتار ۲۳ ضرورت کنترل حقوقی و اقتصادی قراردادهای اجاره به شرط تملیک ..... ۶۵
- گفتار ۲۴ آیا در صورت تخلف مستاجر از تعهدات خود پرداخت خسارت لازم است ..... ۶۶
- مبحث ۱ ضمانت اجرای تخلف مستاجر از پرداخت اقساط مال الاجاره ..... ۷۰
- مبحث ۲ ضمانت اجرای حقوقی ..... ۷۰
- مبحث ۳ ضمانت اجرای کیفری ..... ۷۰
- گفتار ۲۵ صلح ..... ۷۱
- فصل دوم جایگاه لیزینگ در نظام اقتصادی ..... ۷۴
- گفتار ۲ مزایای غیر حقوقی لیزینگ ..... ۷۵
- گفتار ۲ مزایای تجاری لیزینگ ..... ۷۶
- مبحث ۱ ضد تورمی بودن ..... ۷۶
- مبحث ۲ کاهش ریسک تجاری ..... ۷۶
- مبحث ۳ امکان جایگزینی، همگام با تغییرات تکنولوژیکی ..... ۷۷
- مبحث ۴ صرفه جویی در مصرف سرمایه مستاجر ..... ۷۷
- گفتار ۳ موقعیت لیزینگ در ایران ..... ۷۷
- گفتار ۴ شرکتهای لیزینگ در بازار سرمایه ..... ۷۹
- گفتار ۵ ایجاد فضای قانونی، مهمترین اولویت در توسعه لیزینگ ..... ۷۹

۸۳	گفتار ۶ چشم انداز لیزینگ در ایران.....
۸۵	گفتار ۷ اشکالات تصحیلات عقود مبادله ای لیزینگ.....
۸۷	گفتار ۸ ارزیابی قوانین مربوط به فعالیتهای لیزینگ.....
۸۷	گفتار ۹ مهمترین نواقص موجود در لیزینگ.....
۸۹	گفتار ۱۰ رسیدگی به پرونده های مربوط به لیزینگ.....
۹۰	گفتار ۱۱ مجوز ورود شرکتهای لیزینگ در پروژه های مشارکتی.....
۹۰	گفتار ۱۲ نارضایتی افراد از عملکرد شرکتهای لیزینگ.....
۹۲	گفتار ۱۳ زیرساختارهای حقوقی و قانونی چالشهای پیشه روی صنعت لیزینگ در ایران.....
۹۴	نتیجه گیری.....
۱۰۰	ضمیمه.....
۱۲۴	منابع و ماخذ.....

## واژگان کلیدی

اجاره به شرط تملیک

لیزینگ

قرارداد

اجاره

بیع

ماهیت حقوقی

## نشانه اختصاری

آیین نامه اجرایی	آ.ا
جلد	ج
شماره	ش
صفحه	ص
قانون اجاره به شرط تملیک	ق.ا.ب.ت
قانون تجارت	ق.ت
قانون عملیات بانکی بدون ربا	ق.ع.ب.
قانون مدنی	ق.م
قانون مدنی فرانسه	ق.م.ف
هجری شمسی	ه.ش
میلادی	م

## مقدمه

واژه لیزینگ (Leasing) در فرهنگ‌های لغت و اصطلاحات اقتصادی به معنای اجاره، اجاره‌دادن، اجاره‌کردن و اجاره اعتباری است.<sup>۱</sup>

در اصطلاح حقوقی، نوع خاصی از قرارداد اجاره است که بین دو یا چند نفر شخصیت حقیقی یا حقوقی به منظور بهره‌برداری از منفعت کالای سرمایه‌ای یا مصرفی بادوام که قابلیت اجاره دارد، منعقد می‌شود، به گونه‌ای که در پایان قرارداد، مستاجر، مالک عین مستاجر شود.<sup>۲</sup>

شکل ساده و نخستین صنعت لیزینگ سابقه طولانی دارد. برخی آغاز آن را به سه هزار سال پیش، زمانی که فنیقی‌ها کشتی‌های خود را به شکل خاصی به ملوانان و دریانوردان اجاره می‌دادند، برمی‌گردانند؛ اما شکل رسمی و تکامل یافته آن به اوایل دهه ۱۹۵۰ میلادی مربوط می‌شود. در این سال‌ها نخستین موسسه لیزینگ در کشور آمریکا به صورت رسمی و با عنوان لیزینگ آغاز به کار کرد، سپس با گذشت کمتر از یک دهه، عملیات لیزینگ وارد کشورهای پیشرفته اروپایی و ژاپن شد و در دهه‌های اخیر در کشورهای در حال توسعه نیز گسترش یافت.

شرکت‌های لیزینگ از جهت حجم فعالیت نیز چنان توسعه یافته‌اند که روش تامین اعتبارات از طریق لیزینگ میان ساز و کارهای گوناگون اعتباری، بعد از وام و اعتبارات

---

<sup>۱</sup>- فرهنگ، ۱۳۷۱؛ گلرین، ۱۳۸۰ و خلعت‌بری، ۱۳۷۱.

<sup>۲</sup>- میری سیدحسین و حبیبی، پیمان، بررسی تطبیق لیزینگ در چرخه اعتباری کشور، مجموعه مقالات پانزدهمین کنفرانس سالانه سیاست‌های پولی و ارزی، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی، ۱۳۸۴، ص ۱۸۴.

مستقیم بانکی در رتبه دوم قرار دارد و بیش از یک سوم اعتبارات از این طریق تامین مالی می‌شوند.

صنعت لیزینگ از جهت قلمرو نیز گسترش بسیاری داشته است، به گونه‌ای که امروزه از خرید کالاهای مصرفی با دوام گرفته تا انواع کالاهای سرمایه‌ای چون هواپیماهای مسافری، کشتی‌های اقیانوس‌پیما، ماهواره‌های مخابراتی، خطوط تولید صنایع و کارخانه‌ها را در برمی‌گیرد<sup>۱</sup>.

صنعت لیزینگ در ایران با تاسیس شرکت لیزینگ ایران در سال ۱۳۵۴ و لیزینگ صنعت و معدن در سال ۱۳۵۶ شکل گرفت که به ترتیب زیر نظر بانک تجارت و بانک صنعت و معدن فعالیت می‌کنند. این دو شرکت گرچه از تجارب شرکت‌های خارجی بهره می‌گرفتند، به جهت عدم وجود فرهنگ و بستر مناسب، تا سال ۱۳۸۰ رشد مناسبی نداشتند، اما از آن سال به بعد با فراهم شدن زمینه‌های اقتصادی و آشنایی مردم با این صنعت، رشد کمی و کیفی قابل توجهی در آنها مشاهده شد. امروزه تعداد شرکت‌هایی که به صورت لیزینگ فعالیت می‌کنند، از رقم ۲۶۰ شرکت گذشته و حجم معامله‌های آنها در سال ۱۳۸۲ از مرز ۲۳۰۰ میلیارد ریال تجاوز کرده است.<sup>۲</sup>

گرچه غالب شرکت‌های لیزینگ ایران از جهت قلمرو معاملات محدود هستند و بر موضوعات خاصی چون خودرو متمرکز هستند، شواهد نشان می‌دهد که در آینده‌ای نزدیک، رشد کمی و کیفی فراوانی خواهند یافت. بر این اساس، ضرورت دارد زمینه‌ها و موانع رشد و توسعه این صنعت شناسایی و تدبیر شود.

---

۱- میری سیدحسین و حبیبی، پیمان، بررسی تطبیق لیزینگ در چرخه اعتباری کشور، مجموعه مقالات پانزدهمین کنفرانس سالانه سیاست‌های پولی و ارزی، تهران، پژوهشکده پولی و بانکی، ۱۳۸۴ش. ص ۱۸۱ و ۱۸۲.  
۲- همان: ص ۲۰۰.

از عوامل موثر در توسعه فعالیت شرکت‌های لیزینگ استفاده از قراردادهای و راهکارهایی است که از یک طرف با احکام اسلام و باورهای دینی جامعه تطابق داشته و از طرف دیگر با نیاز مشتریان و اوضاع اقتصادی آن‌ها متناسب باشد. این رساله درصدد است با بررسی انواع قراردادهای و راهکارهای عملیاتی شرکت‌های لیزینگ در ایران و بیان محدودیتهای آنها، قرارداد و راهکارهای مفیدی برای رفع محدودیت‌ها پیشنهاد دهد.

## **ضرورت تحقیق :**

با پیشرفت تکنولوژی و ایجاد پیچیدگی هرچه بیشتر در مسائل اقتصادی پول و گردشهای مالی در جامعه و نیاز مجامع اقتصادی به عرضه هر چه بیشتر تولیدات به همراه ایجاد رقابت در حوزه های مختلف اقتصادی، دولت‌ها را بر آن داشت، تا با راهکاری مناسب پول را در اختیار جامعه قرار داده تا به گونه ای باعث چرخه حیاتی اقتصاد در جامعه گردد. در راستای توسعه سطح عمومی اشتغال و با اعمال روشهایی که منجر به بهبود درآمد خانوارها از سوی دولت میشود، انتظار میرود با افزایش رشد سپرده گذاری مردم و تبدیل این سپرده ها به سرمایه گذاری توسط بانکها، عملیات لیزینگ توسعه یافته و سرعت گردش جریان وجه نقد افزایش یابد. با رونق فعالیتهای تجاری نظیر لیزینگ پیش بینی می گردد با فرض ثابت بودن حجم نقدینگی سدی در مقابل تورم، ایجاد گردد. این راهکارها باید به گونه ای باشد که هم از نظر عملکرد بازخورد منفی در جامعه نداشته باشد و هم باعث جریانهای کاذب همچون تورم و غیره نگردد. همچنین در تضاد مسائل فقهی نباشد و بعلاوه از نظر حقوقی و تطبیق با ضوابط قانونی مستحکم بوده تا موجب جلب اعتماد عمومی گردد.



در این پایان نامه نگارنده قصد دارد تا با نگاهی موشکافانه به این مسئله و بررسی تاریخی و حقوقی و اقتصادی و مسائلی در ارتباط با آن همچون ارزیابی عملکردی آن با ریسک و غیره پرداخته و راهکارهایی را برای هر چه بهتر عمل کردن این سیستم مفید و همچنین راهکارهایی برای جذب هر چه بیشتر مردم به این روش ارائه دهیم .

## پیشینه تحقیق

در خصوص سوابق تحقیق در ایران، کتاب یا رساله ای که تحت این عنوان خاص تدوین شده باشد مشاهده نگردیده، اگرچه مقالات و رساله هایی در زمینه ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک نوشته شده<sup>۱</sup> اما نکته قابل تأمل این است که عنوان این پایان نامه ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ می باشد و اجاره به شرط تملیک فقط یکی از فصول این پایان نامه را در بر می گیرد و از زوایای مختلف به بررسی قراردادهای شرکت های لیزینگ پرداخته ایم. از طرفی در نوشته های پیشین (اجاره به شرط تملیک) در خصوص ماهیت، اتفاق نظر وجود ندارد تا بتوان با توجه به آن بحث را در یک عقد معین بررسی نمود.

همانطور که گفته خواهد شد ما در این رساله لیزینگ را از دو جنبه بررسی خواهیم

کرد:

### ۱- مباحث حقوقی ۲- مسائل اقتصادی و موارد دیگر

البته بحث اصلی و محوری پروژه، مباحث حقوقی است و مسائل اقتصادی، مسائل جانبی لیزینگ است. که در این پروژه قرار گرفته است. موضوع تحقیق فعلی به دلایل متعدد از

---

۱. اکبرینه، پروین، اجاره به شرط تملیک، رساله دکتری، دانشگاه آزاد، واحد علوم تحقیقات، سال ۸۴\_۸۳  
عباسیان، رضا، اجاره به شرط تملیک، رساله دکتری، دانشگاه آزاد، واحد علوم تحقیقات، سال ۸۷\_۸۶  
خدادوستان، تیمور، اجاره به شرط تملیک در حقوق ایران و مقایسه آن با حقوق فرانسه، پایان نامه ارشد، دانشگاه امام صادق، ۱۳۸۷  
سیروانی، سجاد، بررسی تطبیقی اجاره به شرط تملیک و اجرای آن در قالب عقود اسلامی، پایان نامه ارشد، دانشگاه تهران، ۱۳۷۷

تیررس استدلالی کنکاش و تحقیق و بررسی مستقل اساتید فن، به دور مانده، ابعاد این مسائل شناخته نشده و از وجوه ناپیدا و بطون پرابهام آن راز گشایی نگردیده است.

## سوالات اصلی رساله

۱. قراردادهای شرکت های لیزینگ (اجاره به شرط تملیک) در قالب عقود معین است یا ماده

۱۰ قانون مدنی؟

۲. آیا معاملات لیزینگ جزء معاملات ربوی است یا مرابحه محسوب می شود؟

۳. جرایم دیرکرد در شکت های لیزینگ شرعی است یا خیر؟

۴. معاملات شرکت های لیزینگ در چهارجوب بیع است یا اجاره؟

۵. ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ چیست؟

## فرضیه های تحقیق:

در راستای بررسی ماهیت حقوقی قراردادهای لیزینگ فرضیه های ذیل قابل بررسی

است:

نخست: ماهیت قراردادهای لیزینگ همان اجاره به شرط تملیک است.

دوم: معین نبودن عقد اجاره به شرط تملیک و به تبع آن قراردادهای لیزینگ.