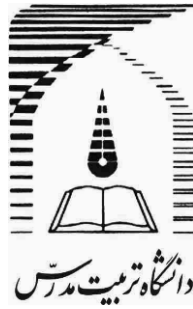


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**دانشگاه تربیت مدرس**

**دانشکده علوم انسانی**

**گروه حقوق**

**پایان نامه جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.S)**

**رشته:**

**حقوق خصوصی**

**عنوان:**

**حقوق و تعهدات خریدار و فروشنده ناشی از قراردادهای**

**پیش فروش ساختمان**

**نگارش:**

**اکبر آقار**

**استاد راهنما:**

**دکتر محمود صادقی**

**استاد مشاور:**

**دکتر محمد باقر پارساپور**

**پاییز ۱۳۹۲**

## سپاسگزاری

«من لم يشكر المخلوق لم يشكر الخالق»

حمد و سپاس بی‌حد و حصر؛ یگانه پروردگار هستی را که با عنایات ربوبی خویش؛ توفیق کنکاش پیرامون «حقوق و تعهدات خریدار و فروشنده ناشی از قراردادهای پیش فروش ساختمان» را به بنده ارزانی نمود.

حق سپاس اساتید بزرگوار و گرانقدر راهنما و مشاور جناب آقای دکتر محمود صادقی و جناب آقای دکتر محمد باقر پارساپور که از اقیانوس بیکران علم و دانششان بهره‌مند شده را به‌جا آورده و برای آن‌ها توفیقات روز افزون را، از درگاه الهی خواستارم.

و بر خود فرض می‌دانم از اساتید ارجمندم جناب آقای دکتر مرتضی شهبازی نیا و جناب آقای دکتر مهرزاد ابدالی که داوری این پایان‌نامه را متقبل شدند کمال تشکر و قدردانی را داشته باشم. و از راهنمای صدیق و همسر دلسوز خود که در طول تدوین این پایان‌نامه و با نهایت اخلاص و صداقت، بنده را همراهی نمودند و همچنین از مساعدت فرزندان مهربانم کمال امتنان را داشته و طول عمر با عزت؛ توأم با صحت و موفقیت برای آن‌ها آرزومندم.

**تقدیم به:**

شاخه‌های سبز زندگی‌ام

که ریشه در دوستی دارند.

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
چکیده	
<b>فصل اول - کلیات</b>	۱
۱-۱ مقدمه	۲
۲-۱ بیان مسأله	۴
۳-۱ اهداف تحقیق	۴
۴-۱ پرسش‌های اصلی و فرعی تحقیق	۵
۵-۱ فرضیه تحقیق	۵
۶-۱ روش کار تحقیق	۵
۷-۱ پیشینه تحقیق	۶
<b>فصل دوم - سیر تحولات، مفهوم و ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان</b>	۷
۱-۲ سیر تحولات تاریخی - قانونی قرارداد پیش فروش ساختمان	۸
۲-۲ مفهوم لغوی و تعریف قرارداد پیش فروش ساختمان	۱۲
۱-۲-۲ قرارداد	۱۲
۲-۲-۲ پیش فروش	۱۴
۳-۲-۲ ساختمان (آپارتمان)	۱۴
۳-۲ تحلیل فقهی قرارداد پیش فروش ساختمان	۱۵
۱-۳-۲ شرایط مبیع در عقد بیع	۱۵
۲-۳-۲ عقود مشابه در فقه	۱۷

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۱-۲-۳-۲ بیع سلم یا سلف	۱۷
۲-۲-۳-۲ عقد استصناع	۱۹
۴-۲ مفهوم حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان	۲۵
۱-۴-۲ دکترین حقوقی	۲۵
۲-۴-۲ دیدگاه قانونی	۲۷
۵-۲ ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان	۲۸
۱-۵-۲ پیش از تصویب قانون	۲۹
۱-۱-۵-۲ عقد بیع	۲۹
۱-۱-۱-۵-۲ بیع کلی فی الذمه	۳۰
۲-۱-۱-۵-۲ کلی در معین	۳۳
۳-۱-۱-۵-۲ عین معین	۳۶
۲-۱-۵-۲ عقد بیع معلق	۳۹
۳-۱-۵-۲ قراردادهای خصوصی	۴۲
۱-۳-۱-۵-۲ تعهد به بیع (قولنامه)	۴۲
۲-۳-۱-۵-۲ قرارداد خصوصی	۴۴
۲-۵-۲ پس از تصویب قانون	۴۵
۱-۲-۵-۲ نظریه تحلیل قرارداد پیش فروش ساختمان به دو عمل حقوقی	۴۶
۲-۲-۵-۲ نظریه تملیک تدریجی	۴۷
<b>فصل سوم - اوصاف و شرایط قرارداد پیش فروش ساختمان</b>	۴۹
۱-۳ اوصاف قرارداد پیش فروش ساختمان	۵۰
۱-۱-۳ عقد عهدی - تملیکی	۵۰
۲-۱-۳ عقد تشریفاتی	۵۲
۳-۱-۳ عقد لازم	۵۳
۴-۱-۳ عقد معوض	۵۳

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۲-۳ شرایط عمومی و اختصاصی قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۵۴
۱-۲-۳ شرایط عمومی صحت قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۵۵
۱-۱-۲-۳ قصد و رضای طرفین.....	۵۵
۲-۱-۲-۳ اهلیت طرفین.....	۵۶
۳-۱-۲-۳ مورد معامله.....	۵۷
۴-۱-۲-۳ جهت معامله.....	۵۸
۲-۲-۳ شرایط اختصاصی قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۵۸
۱-۲-۲-۳ مالکیت پیش فروشنده.....	۵۹
۲-۲-۲-۳ تعیین مشخصات ثبتی ملک.....	۶۱
۳-۲-۲-۳ تعیین اوصاف واحد ساختمانی.....	۶۲
۴-۲-۲-۳ درج مشخصات فنی و معماری ساختمان.....	۶۳
۵-۲-۲-۳ تعیین زمان تحویل و انتقال قطعی واحد ساختمانی و پرداخت ثمن.....	۶۴
۶-۲-۲-۳ تنظیم سند رسمی.....	۶۵
۷-۲-۲-۳ پایان عملیات پی ریزی ساختمان.....	۶۶
۸-۲-۲-۳ سایر شرایط ماهوی.....	۶۷
<b>فصل چهارم - آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان.....</b>	۶۸
۱-۴ اثر قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به طرفین.....	۷۱
۱-۱-۴ تعهدات پیش فروشنده.....	۷۱
۱-۱-۱-۴ تعهدات پیش فروشنده در مقابل مراجع قانونی.....	۷۳
۱-۱-۱-۱-۴ اخذ مجوزات ساختمانی لازم از مراجع ذیصلاح.....	۷۳
۲-۱-۱-۱-۴ بیمه نمودن ساختمان قبل و در حین احداث ساختمان.....	۷۴
۳-۱-۱-۱-۴ اخذ مجوز انتشار آگهی قبل از تبلیغات.....	۷۶
۴-۱-۱-۱-۴ تعهد به انجام عملیات خدمات عمومی در هنگام ساخت شهرک در مقابل مراجع قانونی.....	۷۸
۲-۱-۱-۴ تعهدات پیش فروشنده در مقابل پیش خریدار.....	۷۸

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۴-۱-۱-۲-۱ تعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی	۷۹
۴-۱-۱-۲-۲ تعهد به تحویل در موعد مقرر	۸۰
۴-۱-۱-۲-۳ تعهد به تنظیم قرارداد پیش فروش در دفاتر اسناد رسمی	۸۱
۴-۱-۱-۲-۴ تعهد به عدم واگذاری حقوق و تعهدات	۸۵
۴-۱-۱-۲-۵ تعهد به انتقال قطعی و رسمی واحد پیش فروش شده	۸۶
۴-۱-۲ تعهدات پیش خریدار	۹۰
۴-۱-۲-۱ تعهد به پرداخت اقساط در موعد مقرر	۹۰
۴-۱-۲-۲ عدم انتقال قرارداد به دیگری	۹۳
۴-۱-۲-۳ تعهد پیش خریدار نسبت به تحویل گرفتن مورد قرارداد	۹۵
۴-۱-۲-۴ تعهد به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند قطعی قرارداد پیش فروش	۹۵
۴-۲ اثر قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به ثالث	۹۷
<b>فصل پنجم - ضمانت اجرای قرارداد پیش فروش ساختمان</b>	۱۰۲
۵-۱ خسارت	۱۰۴
۵-۲ جریمه تأخیر در تحویل واحد پیش فروش شده	۱۱۱
۵-۳ فسخ قرارداد	۱۱۴
۵-۳-۱ اعمال اختیارات بر مبنای قانون مدنی	۱۱۶
۵-۳-۲ عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی	۱۱۷
۵-۳-۳ کسر و اضافه مساحت در قانون پیش فروش ساختمان و مقایسه آن با قانون مدنی و قانون ثبت	۱۱۸
۵-۳-۳-۱ افزایش مساحت بنا نسبت به مقدار تعیین شده در قرارداد پیش فروش تا میزان پنج درصد	۱۱۹
۵-۳-۳-۲ افزایش مساحت بنا نسبت به مقدار تعیین شده در قرارداد پیش فروش تا میزان پنج درصد	۱۱۹
۵-۳-۳-۳ کسر مساحت بنا نسبت به مقدار تعیین شده در قرارداد پیش فروش تا میزان پنج درصد	۱۲۱
۵-۳-۳-۴ کسر مساحت بنا نسبت به مقدار تعیین شده در قرارداد پیش فروش تا میزان پنج درصد	۱۲۱
۵-۴ تعدیل قرارداد	۱۳۰
۵-۵ حق حبس	۱۳۲



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۳۶.....	۵-۶ تعلیق قرارداد
۱۳۹.....	نتیجه گیری
۱۴۱.....	پیشنهادها
۱۴۴.....	فهرست منابع و مآخذ

ضمائم

چکیده انگلیسی

صفحه عنوان انگلیسی

## علائم و اختصارات

ق.آ.د.م	.....	قانون آئین دادرسی مدنی
ق.ا	.....	قانون اساسی
ق.ا.ا.م	.....	قانون اجرای احکام مدنی
ق.پ.س	.....	قانون پیش فروش ساختمان
ق.ت	.....	قانون تجارت
ق.ث	.....	قانون ثبت اسناد و املاک
ق.ش	.....	قانون شهرداریها
ق.م	.....	قانون مدنی
ق.م.ا	.....	قانون مجازات اسلامی
ق.م.م	.....	قانون مسولیت مدنی

## چکیده

قراردادهای پیش فروش ساختمان در چند سال اخیر به عنوان یکی از روش‌های مناسب تأمین مسکن در بین مردم رواج پیدا کرده. به طوری که قانون‌گذار به منظور سامان دادن به این‌گونه اعمال حقوقی و با تدوین قوانین و مقررات سعی در نهادینه کردن تأسیسات حقوقی جدید داشته تا از بروز مشکلات و معضلات آن جلوگیری کند لذا، با تصویب قانون پیش فروش ساختمان در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲، حقوق و تعهدات خاصی از جمله الزام به ثبت رسمی و رفع موانع ثبتی و ایجاد شرایط قانونی لازم به منظور تسهیل ثبت رسمی قراردادهای پیش فروش، ممانعت از پیش فروش ساختمان تا قبل از عملیات پی‌ریزی، اخذ مجوز آگهی تبلیغ پیش فروش، بیمه نمودن ساختمان در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و عدم رعایت ضوابط قانونی، تعیین جرایم تأخیر در انجام تعهدات و حق مطالبه خسارت بر مبنای قیمت روز بنا، تملیک تدریجی و عدم امکان توقیف و فروش مجدد و حق تکمیل بنا به وسیله پیش خریدار، که در نتیجه یک قانون خاص و در بعضی موارد امری و در جهت حمایت از پیش خریداران است، به طوری که قراردادهای پیش فروش، با قانون پیش فروش ساختمان ضابطه‌مند و مستحکم‌تر می‌گردد.

**کلید واژگان:** قرارداد پیش فروش، پیش فروشنده، پیش خریدار، قانون پیش فروش ساختمان.

فصل اول

کلیات

## ۱-۱ مقدمه

در قرون اخیر سطح زندگی انسان به شکل قابل توجهی افزایش یافته است، اما به همان اندازه که سطح زندگی رشد داشته، نرخ جمعیت نیز افزایش داشته، لذا دولت‌ها را در برآورده ساختن نیازهای آن‌ها با مشکل مواجه ساخته است.

از میان نیازهای انسان در قرون جدید، داشتن مسکن متناسب از اهمیت و جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. از طرفی، هزینه تهیه مسکن نیز نسبت به سایر نیازهای اساسی انسان بیشتر است. این مسأله معضلی است که نه تنها گریبان دولت‌ها، بلکه گریبان‌گیر اکثر مردمان جهان شده است. از جمله دلایل ایجاد چنین معضلی؛ می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود: از طرفی، کمبود زمین در مناطق شهری و افزایش چشمگیر جمعیت که موجب افزایش تقاضا و کاهش عرضه می‌شود و از طرف دیگر، افزایش تورم و بالا رفتن قیمت مصالح ساختمانی، زمین و به تبع آن افزایش قیمت ساختمان، سازندگان و خریداران را بیش از پیش با مشکل ساخت و خرید مواجه کرد.

در ایران؛ پس از انقلاب شکوهمند اسلامی، شاهد افزایش سریع جمعیت بودیم. لذا، مسکن مناسب یکی از دغدغه‌های اساسی جمهوری اسلامی ایران گردید. این موضوع به اندازه‌ای اساسی و حیاتی بود که قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران رفع هرگونه محرومیت در زمینه مسکن را به‌عنوان یکی از وظایف اصلی دولت تلقی نموده است. در واقع، اصول سی و یکم، و چهل و سوم قانون اساسی تهیه مسکن مناسب را یکی از ضابطه‌های رفع فقر و محرومیت و تأمین استقلال اقتصادی جامعه تلقی

نموده است.

گرانی اجاره مسکن و عدم ثبات قیمت‌ها در کشورهایی نظیر کشور ما، مردم را بر آن می‌دارد که به هر طریق ممکن با تهیه مسکن شخصی از پرداخت اجاره بهایی که هر ساله افزونتر می‌گردد، رها شوند. به همین دلیل تقاضا برای خرید مسکن ارزان و یا نحوه خرید با پرداخت تدریجی قیمت ساختمان افزایش یافته و ساخت مسکن ارزان نیز شیوه‌ای برای کسب درآمد برخی شرکت‌های ساختمانی گردیده است.

به‌طور کلی، خرید و فروش ساختمان می‌تواند به دو صورت انجام گردد:

**الف -** فروش ساختمان ساخته شده: مالک یا قائم مقام قانونی وی می‌تواند ساختمان ساخته شده (موجود) خود را به هر شخصی بفروشد. این نوع معاملات تحت عنوان عقد بیع انجام می‌پذیرد.

**ب -** پیش فروش ساختمانی که هنوز موجود نیست: معمولاً مالک یا سازنده ساختمان در مراحل مختلف ساخت می‌توانند واحدهای احداثی را پیش از تکمیل پیش فروش نمایند. در چنین معاملاتی، ساختمان پیش فروش شده موجود نیست و فروشنده متعهد به تکمیل و تحویل ساختمان تکمیل شده می‌شود و پیش خریدار متعهد به پرداخت اقساطی مبلغ ساختمان می‌گردد که یکی از روش‌های مناسب تأمین مسکن است و معمولاً "پیش خریداران به علت عدم توانایی در پرداخت یک‌جای مبلغ مورد قرارداد با شرایط اقتصادی و امکانات اکثریت طبقه متوسطه و پائین جامعه همخوانی داشته و پاسخگوی یکی از ضروری‌ترین نیاز خانواده‌ها می‌باشد.

در این پایان‌نامه؛ موضوع بحث حول محور قسم دوم یعنی پیش فروش ساختمان می‌باشد، لذا مهم‌ترین مسأله در این رابطه؛ تبیین ماهیت، اوصاف و شرایط انعقاد قرارداد پیش فروش، تعهدات پیش فروشنده و پیش خریدار و ضمانت اجرای آن می‌باشد. از طرفی، بی‌شک توصیف دقیق این گونه معاملات و تبیین ماهیت و آثار آن، بسیاری از ابهامات حقوقی این گونه قراردادها را برطرف خواهد نمود. اما باید توجه داشت که مسأله پیش فروش ساختمان به دلیل مستحدثه و جدید بودن، دارای منابع فقهی و حقوقی کمی می‌باشد، با این حال، قانون‌گذار در سال ۱۳۸۹ با تصویب قانون پیش فروش ساختمان توانست غنای بیشتری به این بحث حقوقی دهد.

## ۲-۱ بیان مسأله

با عنایت به گسترش ساخت و ساز مسکن در چند سال اخیر و به دنبال آن رواج قراردادهای پیش فروش و با توجه به افزایش تخلفات در این زمینه، قانون جدیدی تحت عنوان قانون پیش فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹ به تصویب رسید، هدف اصلی آن نظم دهی به این گونه قراردادهاست و جلوگیری از سوء استفاده احتمالی افراد و تأمین حقوق پیش خریداران می باشد.

بنابراین نقش و جایگاه حقوقی این گونه قراردادهای و بیان ماهیت حقوقی آنها و شناخت حقوق و تعهدات طرفین قرارداد نسبت به یکدیگر و اشخاص ثالث از اهمیت بسزایی برخوردار بوده. با توجه به اینکه در قانون جدید این گونه قراردادهای را از عقود تشریفاتی قرار داده و الزاماً بایستی به صورت سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد، لذا رویکرد کاربردی آنها و به دنبال آن پس از پایان عملیات ساختمانی نحوه تحویل مال پیش فروش شده و تنظیم سند بیع قطعی چگونه خواهد بود. و در حین انجام قرارداد مسائلی مطرح می گردد که بیان آنها در جهت حل مشکل پیش خریداران می توان ارائه داد تا از ارجاع این گونه امور به مراجع قضائی جلوگیری کرده که از جمله مهم ترین این مسائل که بایستی مورد توجه قرار گیرد عبارتند از:

**الف-** پرداخت خسارت به شخص زیان دیده که در قانون به عنوان یک قاعده امری لحاظ گردیده.

**ب-** نحوه اجرای حق فسخ در اسناد رسمی قرارداد پیش فروش در دفاتر اسناد رسمی.

**ج-** بررسی کسر و اضافه مساحت در قرارداد پیش فروش با توجه به قانون جدید و مقایسه اجرایی آن با قانون مدنی و ثبت د نحوه عملکرد انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار یا پیش فروشنده به اشخاص دیگره تنظیم اسناد رهنی نسبت به قراردادهای پیش فروش در اسناد رسمی و نقش پیش خریدار در قراردادهای رهنی بایستی مورد بررسی دقیق حقوقی قرار گیرد.

## ۳-۱ اهداف تحقیق

هدف از انتخاب این موضوع با توجه به صراحت مواد (۳ و ۲۴) قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ که تنظیم این گونه قراردادهای را فقط از طریق سیستم دفاتر اسناد رسمی املاک موجودیت

شمرده و در جهت مسائل و موضوعات مرتبط با این گونه قراردادها و نحوه اجرای آن در دفاتر اسناد رسمی انتخاب نموده تا مشکلات و معضلات پیش رو این اسناد را بتوان تبیین نمود.

#### ۴-۱ پرسش اصلی و فرعی تحقیق

قانون پیش فروش ساختمان چه حقوق و تعهدات خاصی را برای پیش خریداران و پیش فروشندگان در نظر گرفته است؟

\* در ارتباط با پرداخت خسارت تأخیر یا عدم انجام تعهد با توجه به قانون جدید از نظر حقوقی چه اشکالی بر آن وارد است؟

\* نحوه اجرای حق فسخ توسط طرفین در قرار دادهای رسمی پیش فروش چگونه می باشد؟  
\* نحوه انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به واحد پیش فروش شده به غیر چگونه خواهد بود؟ و در صورت انتقال قرارداد جدید از لحاظ قانون چه جایگاهی خواهد داشت؟

#### ۵-۱ فرضیه تحقیق

در ارتباط با تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان؛ قانون جدید تعهدات خاصی را به عهده طرفین نهاده که اهم تعهدات پیش فروشنده عبارت است از:  
اخذ پروانه و بیمه نمودن و احداث ساختمان طبق قرارداد و تنظیم قرارداد رسمی پیش فروش و انتقال قطعی آن در دفاتر اسناد رسمی و انجام اقدامات لازمه اداری و عدم انتقال تعهدات به غیر، و اخذ مجوز انتشار آگهی قبل از تبلیغات و از جمله تعهدات خاص پیش خریدار: پرداخت ثمن در اقساط تعیین شده و حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی پیش فروش و انتقال قطعی آن، که در مورد اخیر فروض قراردادی متعددی متصور خواهد بود.

#### ۶-۱ روش کار تحقیق

روش تحقیق به صورت توصیفی و تحلیلی از نوع کاربردی است و با استناد به اصول و قواعد حقوقی قانون پیش فروش ساختمان مورد نقد و بررسی قرار می گیرد.



## ۷-۱ پیشینه تحقیق

اگرچه در خصوص قرارداد پیش فروش ساختمان؛ تعدادی از حقوق دانان اقدام به تحقیق و پژوهش در این مورد نموده‌اند که همگی آن‌ها قبل از تصویب قانون پیش فروش ساختمان بوده، و پس از تصویب قانون تا آنجائی که مورد بررسی قرار گرفته پژوهشی در این خصوص به عمل نیامده است.

## فصل دوم

سیر تحولات، مفهوم و ماهیت قرارداد

پیش فروش ساختمان

## ۲-۱ سیر تحولات تاریخی - قانونی قرارداد پیش فروش ساختمان

«ساختمان و سازه‌های انسانی، همیشه یکی از دغدغه‌های اصلی بشر بوده و هست. از بشر نخستین گرفته که به دنبال سرپناه، راه‌های متعدد را آزمایش کرده تا بشر هزاره سوم که برای آرامش و رفاه خویش، به دنبال ساختمان‌های متناسب با نیازهای خویش است، همیشه بنای ساختمان؛ یکی از اشتغلات ذهنی انسان بوده است.»<sup>۱</sup>

در واقع، از جمله اساسی‌ترین نیازهای اولیه بشر؛ داشتن مسکن مناسب است و «چون هزینه تأمین و تهیه آن نسبت به دیگر نیازهای اولیه به مراتب بیشتر است، لذا از اهمیت بسزایی برخوردار است. تقریباً در دنیا (اکثر کشورهای جهان) تولید مسکن به لحاظ هزینه هنگامتش معضلی است که گریبان اکثر مردم و دولت‌های جهان را گرفته است. ضرورت داشتن مسکن با مالکیت شخصی در جامعه ما نیز یک تفکر رایج است، زیرا در کشورهای نظیر کشور ما، گرانی اجاره مسکن و عدم ثبات قیمت‌ها مردم را بر آن می‌دارد که با تهیه مسکن شخصی از پرداخت اجاره بهایی که هر روز افرونتر می‌گردد، رها شوند.»<sup>۲</sup>

از طرفی نیز، محدودیت‌های امکانات شهری از جمله زمین باعث گسترش ساختمان‌ها از حالت افقی به حالت عمودی گردیده است. در واقع، به جای احداث خانه‌های ویلایی، آپارتمان‌های چندین طبقه‌ای یا برج‌های عظیم ساخته می‌شوند، لذا اندیشمندان؛ آپارتمان نشینی را «تنها چاره مشکل

---

۱- ممی‌زاده، مهدی، ماهیت، شرایط و آثار قرارداد پیش فروش ساختمان، ماهنامه کنون، شماره ۷۸، اسفند ۱۳۸۶، ص ۹۳.

۲- همان، ص ۹۴.

کمبود مسکن و زمین پذیرفته<sup>۱</sup> و آن را ترویج می‌نمایند.

ساخت آپارتمان‌های چندین طبقه و برج‌ها در کشور ایران؛ از قدمت زیادی برخوردار نیست، این روند در دوره پهلوی دوم رشد خود را آغاز نمود. در واقع، این رشد در زمانی آغاز گردید که ایران خواهان توسعه پایدار و صنعتی شدن بود و از این جهت، «آپارتمان‌نشین را از مظاهر و محصول تمدن جدید<sup>۲</sup> می‌دانستند. با این حال، این پدیده جدید اجتماعی گریبان‌گیر ساکنان شهرهای بزرگ ایران گشت و «همین پدیده سبب شد که قانون‌گذار در سال ۱۳۴۳ به وضع قانون تملک آپارتمان‌ها مبادرت ورزد و امروزه خرید و فروش آپارتمان یکی از شایع‌ترین اقسام بیع املاک است.»<sup>۳</sup>

«ساختمان‌های عظیم، محتاج سرمایه‌های هنگفت است و دیگر نمی‌توان به راحتی و به تنهایی، دست به ساخت سازه‌های بزرگ زد بدون آنکه از پیش، تأمین مالی صورت گرفته باشد.»<sup>۴</sup> لذا، در ابتدا شرکت‌های دولتی با امکانات مالی دولتی در این زمینه شروع به فعالیت نمودند که موفقیت چشمگیری نتوانستند به دست آورند. همزمان شرکت‌های خصوصی در این زمینه شروع به فعالیت نمودند، اما هم تجربه کافی در این زمینه نداشتند و هم آنکه این گونه شرکت‌ها چون خواهان سوددهی بودند، ترجیح می‌دادند که به جای خانه‌سازی در سطح ایران، تفرج گاهایی در شمال کشور با امکانات دولتی بسازند.

اما در دهه پنجاه، عملاً تولید مسکن با استفاده از کمک‌های اعتباری دولت شدت گرفت. این امر، رشد شهرنشین در این دهه از تاریخ اجتماعی کشورمان را نشان می‌دهد. بنابراین، با افزایش تقاضا برای مسکن؛ عرضه آن نیز رو به رشد نهاد، اما در این برهه از تاریخ؛ علاوه بر شرکت‌های خصوصی، اشخاص حقیقی نیز به امر ساخت و ساز می‌پرداختند و لذا تأمین مالی ساخت بسیار مهم بود. یکی از روش‌های تأمین مالی ساخت؛ پیش فروش ساختمان بود، چرا که به هنگام پیش فروش ساختمان، «میزان تقاضا پایین می‌آید و به میزان عرضه نزدیکتر می‌گردد و به علاوه فروش به صورت نقدی

---

۱- همان.

۲- همان.

۳- همان، ص ۹۵.

۴- همان، ص ۹۳.