

ماهیت فقهی و حقوقی اجاره اشخاص

تالیف:

میلاّد حسین تبار

فرزاد صفری

انتشارات قانون یار

۱۳۹۵

فهرست

مقدمه	۹
فصل اول	۱۱
کلیات	۱۱
۱-۱ عقد	۱۳
۲-۱ تعریف اجاره	۱۴
۳-۱ ادله جواز و مشروعیت اجاره در اسلام	۲۰
۴-۱ تفاوت جعاله و اجاره :	۲۸
فصل دوم	۳۱
ماهیت اجاره اشخاص	۳۱
۱-۲ ماهیت عقد اجاره اشخاص	۳۳
۲-۲ ارکان اجاره اشخاص	۳۴
۳-۲ اجرت	۳۶
۴-۲ شرایط متعاقدين	۴۱
۵-۲ مدت و زمان در اجاره اشخاص	۴۶
فصل سوم	۴۹
اجیر و مدت در اجاره اشخاص	۴۹
۱-۳ اختیار متعاقدين در تعیین مدت اجاره در حقوق مدنی ایران	۵۱
۲-۳ حداقل و حداکثر مدت اجاره	۵۲
۳-۳ اجاره مؤبد	۵۷
۴-۳ اجیر	۵۸
۵-۳ اجیر شدن بر واجبات	۶۴
۶-۳ اصطلاح «رحم اجاره ای» چیست؟ و شامل چه گروه از زوجین نابارور می شود؟	۶۹
۷-۳ رضاع و ارتضاع	۸۹
۸-۳ اجاره اجیر به کمتر از اجرت تعیین شده	۹۵
۹-۳ عیب اجیر و وجود خیار	۹۷
۱۰-۳ تعریف معاطات :	۹۸



فصل چهارم ۱۰۱

..... ۱۰۱	انحلال اجاره اشخاص در فقه و قانون کار
..... ۱۰۳	۴-۱ انحلال اجاره اشخاص و زوال رابطه حقوقی میان اجیر و مستاجر
..... ۱۱۰	۴-۲ ضمان در اجاره اشخاص و قرارداد کار
..... ۱۱۷	۴-۳ تعهدهای اجیر در اجرای مورد تعهد
..... ۱۲۳	۴-۴ تعریف حقوق کار
..... ۱۲۶	۴-۵ تعاریف و اصول کلی
..... ۱۳۷	منابع

مقدمه

از دیر باز انسانها برای رفع احتیاجات خود به کمک دیگران نیاز داشته اند. از اینرو تعامل و مشارکت را لازمه زندگی فردی و اجتماعی خود می دانستند. رفع نیاز باعث گردید بعضی، بعض دیگر را اجیر کرده تا در قبال دریافت اجرت، نیازهای آنان را برآورده سازند، زیرا بر کسی واجب نبود که تبرعاً به رفع احتیاجات دیگری بپردازد.

در این رساله به موضوع اجاره اشخاص و ارکان و شرایط آن می پردازیم. با توجه به اینکه در متون فقهی بیشتر به مبحث اجاره پرداخته شده و کمتر از اجاره اشخاص صحبت شده است، لذا در جمع آوری مطلب پیرامون اجاره اشخاص با محدودیت روبرو شدم. و با توجه به اینکه مطالب موجود در متون فقهی در مورد اجاره، غالباً در مورد اجاره اشخاص نیز صدق می کرد، از آن جهت که اجاره اشخاص خود قسمی از اجاره می باشد، از این رو در این رساله اجاره اشخاص را در کنار اجاره مورد بررسی قرار دادم.

هدف از طرح این موضوع، آشنایی با اقسام اجاره از جمله اجاره اشخاص و بیان نمونه هایی از موارد کاربردی آن در جامعه کنونی می باشد و در این رساله حتی الامکان سعی کردم که موضوع را از دیدگاه فقهی و حقوقی مورد بحث قرار دهم و به سؤالاتی از قبیل آیا چنین اجاره ای صحیح می باشد یا خیر و ادله مشروعیت آن کدامند؟، اجیر کیست و شرایط اجیر و مستأجر و وظایف آنها چیست؟، موارد فسخ و بطلان چنین اجاره ای کدام است؟ و سؤالاتی از این قبیل پاسخ دهم. در فصل اول به تعریف عقد، عقد اجاره و اجاره اشخاص و ادله مشروعیت اجاره پرداختم. در فصل دوم از ماهیت عقد اجاره اشخاص و ارکان آن، اجرت و شرایط متعاقدين سخن به میان آمد، در فصل سوم اجیر و حداقل و حداکثر مدت اجاره مورد بررسی قرار گرفت و همچنین رحم اجاره ای و اجیر گرفتن و اجیر شدن برای رضاع و عبادات مورد بحث قرار گرفت و در فصل آخر موارد فسخ و بطلان و نهایتاً قانون کار بیان گردید.

لذا لازم به ذکر است که با توجه به رشد جامعه بشری و توسعه صنعت و تکنولوژی، اجاره اشخاص شکل دیگری به خود گرفته و تحت عنوان قانون کار مطرح شده است و اجیر و مستأجر جای خود را به کارگر و کارفرما داده اند. با توجه به انطباق قانون کار و روابط کارگر و کارفرما با اجاره اشخاص، بخشی از فصل آخر این رساله را به قانون کار اختصاص دادم.

۱-۱ عقد

۱-۱-۱ عقد در لغت

عقد در لغت به معنای بستن دو چیز است به یکدیگر به نوعی که جدا شدن یکی از دیگری سخت و دشوار باشد. مثل گره زدن ریسمان و نخ به ریسمان و نخ دیگری که از هم منفک نگردند و با یکدیگر تلازم و پیوستگی پیدا کنند. از اینرو علمای علم لغت در تعریف لغوی عقد را مقابل حلّ به معنای گشودن بکار برده اند.

در لسان العرب تحت ماده «عقد» آمده است: *الْعَقْدُ نَقِيضُ الْحُلِّ*

و حل و عقده یعنی گشودن و بستن کنایه از انجام دادن امور است و همچنین عقد به معنای بستن ریسمان و بیع و عهد است. در تاج العروس من جواهر القاموس تحت ماده «عقد» آمده: *عَقْدُ الْحَبْلِ وَ الْبَيْعِ وَ الْعَهْدُ يُعَقَّدُ عَقْدًا فَأَنْعَقِدُ*. (شده) عقد در لغت به معنی بستن و گره زدن آمده و جمع آن کلمه «عقود» است.^۱

۱-۱-۲ عقد در شرع و اصطلاح حقوقی آن

عبارت است از قول متعاقدين یا قول از طرف یکی از متعاقدين و فعل از دیگری با ارتباط معتبر از حیث شرع.^۲

تعریف جامع:

عقد عبارت است از همکاری متقابل اراده دو یا چند شخص در ایجاد ماهیت حقوقی. اثر این ماهیت حقوقی ممکن است انتقال مالی از یک طرف به طرف دیگر در برابر عوض مانند انتقال بیع از بایع — خریدار در برابر ثمن معلوم در عقد بیع یا بلاعوض مانند انتقال رایگان مالی از مصالح به متصالح در عقد صلح بلاعوض باشد و یا اثر آن پیدایش تعهدی در ذمه هر یک از طرفها در برابر طرف دیگر، مانند تعهد اجیر به انجام عملی در برابر مستأجر و تعهد مستأجر به پرداخت اجرت و یا تغییر تعهد مانند تغییر موضوع متعهد در تبدیل تعهد و یا زوال

۱- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ص ۳۶

۲- نجفی، محمد حسن، جواهر الکلام، ج ۲۲، ص ۳



تعهد ، مانند از بین رفتن تعهد هر یک از دو طرف عقد ، در برابر زوال تعهد طرف دیگر ، به وسیله قرارداد باشد .^۳ عقد در اصطلاح حقوقی عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر متعهد به امری باشند و مورد قبول آنها باشد .^۴ و وجه تناسب معنی اصطلاحی و معنی لغوی آنست که در اثر انعقاد بین دو نفر ، رابطه حقوقی ایجاد شود و آن دو را به یکدیگر مرتبط سازد .^۵

۱-۲ تعریف اجاره

۱-۲-۱ اجاره در لغت

در اینکه «اجاره» از نظر لغوی چه صیغه ایست چند قول می باشد .

- ۱- اینکه اسم است برای اجرت یعنی فرد و کرایه
- ۲- ابن حاجب در کتاب «شافیه» گفته است که : « مصدر «آجر» بر وزن فاعل در باب مفاعله می باشد همانطور که مصدر دیگر آن باب «مؤاجره» می باشد . و برای اثبات قولش سه دلیل ذکر نموده است . [رجوع شود به «شرح نظام» ص ۱۳۴]
- ۳- مصدر باب افعال (آجر - یوجر - اجاره) است چنانکه مصدر دیگر از آن باب «ایجار» می باشد . و در توضیح این قول ، بعضی گفته اند که اجاره در اصل «اءجار» بوده که همزه قلب به یاء شده بخاطر کسره ماقبلش و گفته می شود «ایجار» همچنین می توان همزه را حذف کرد و بجای آن در آخرش تاء آورد یعنی بگوئیم «اجاره» .
- ۴- اسم مصدر است بمعنای ایجار .

- ۵- بهترین قول ، در آن قولی است که مرحوم نجم الاثمه رضی استر آبادی در شرح «شرح شافیه» ، آن را اختیار کرده است ، و آن اینکه مصدر از باب مجرد است (یعنی أجرُ یا جَر)

۱- تشکیل قراردادها تعهدات ، ص ۳۹

۲- ماده ۱۸۳ قانون مدنی

۳- امامی ، سید حسن ، حقوق مدنی ، ج ۱ ، ص ۱۵۸

إجاره به معنی اجیر شدن) ، ولی غالباً به معنای مصدر از باب مزید فيه (باب إفعال) یعنی ایجار استعمال می شود و در توضیح بیشتر این قول می فرماید :

وزن (مفاعله) مصدر از باب مجرد ، در کلام عرب زیاد آمده مثل «وقایه» مصدر وقی یقی و «کفایه» مصدر کفی یکفی . و نیز استعمال مصدر مجرد در معنای مصدر مزید فيه زیاد آمده مثل نبات که به معنای «انبات» استعمال شده در آیه «وانبتها نباتاً حسناً» و مثل نکاح به معنای انکاح و امثالهم . بعضی دیگر آن را مصدر قیاسی دانسته اند و معنی آن را ثواب و جزای حسن بیان داشته اند ^۶ . مرحوم صاحب کتاب مسالک نیز می فرماید : «و هی فی اللّغۃ اسمُ الاجرۃ و هی کری الأجیر لا مَصْدَرُ آجَرَ یوجِرُ فأنْ مَصْدَرُهُ الایجار» ^۷ . و آن در لغت اسم اجرت است و همان کرایه اجیر می باشد نه مصدر آجر یوجر ، و مصدرش ایجار است .

صاحب الفقه الاسلامی و ادلته در این زمینه نوشته است «معنی الایجار لغۃً : بیعُ المنفعۃ و معناه الشرعی هو معناه اللّغوی» ^۸ .

معنی ایجار از نظر لغوی ، بیع منفعت است و معنای شرعی آن ، همان معنای لغویش می باشد . و به صورت کلی نظر خود را در قالب اینکه اجاره در لغت بیع منافع است بیان کرده است .

شاهد ثانی در شرح لمعه می گوید : اجاره مانند اقامه مصدر باب افعال است که گاهی بدون اعمال قواعد اعلال بصورت ایجار بکار می رود . اجاره مصدر ثلاثی مجرد نیز هست چنانکه فعل (آجر) علاوه بر ماضی باب افعال گاهی ماضی باب مفاعله است : آجر یؤاجر مؤاجرۃ ^۹ .

محمد جواد مغنیه می فرماید : « اجر و اجرت در لغت و عرف به یک معنی می باشد و از هر دو به عنوان جزا و عوض قول یا فعل تعبیر می شود ، یا منفعت خانه و یا مغازه و چهار پا و امثال آن » ^{۱۰} .

۱- جواهر الکلام ، ص ۲۰۴

۲- شهید ثانی، مسالک الافهام فی شرایع الاسلام ، ج ۱ ، ص ۳۲۰

۳- الفقه الاسلامی و ادلته ، ج ۴ ، ص ۷۳۱

۴- شهید اول (محمد ابن جمال الدین مکی العاملی)، شرح لمعه ، ج ۴ ، ص ۳۲۴

۵- مغنیه ، محمد جواد ، فقه الامام جعفر الصادق (ع) ، ص ۲۵۷



نظر صحیح این است که اجاره مصدر سماعی برای فعل أَجَرُ است و همانطور که ایجار مصدر قیاسی جرُ مثل اکرُم است ، اجاره نیز مصدر سماعی اجرُ است مثل ضَرَبُ . کما اینکه اجاره اسم است برای اجرت و اجرُ همان چیز است که برای کرایه اجیر پرداخت می گردد.^{۱۱}

۱-۲-۲ اجاره در اصطلاح فقه و حقوق اسلامی

علمای شیعه برای اجاره تعاریف گوناگونی کرده اند که قریب به اتفاق آنها مانند یکدیگرند و یا دارای اشتراکات زیادی هستند ، در عین حال هر کدام به جنبه ای اشاره کرده اند که دیگری بدان نپرداخته است ، لذا ناگزیر از بیان آن تعاریف هستیم :

شاهد اول می فرماید : « و هی العقدُ علی تملیک المنفعةَ المعلومَةَ بعوضٍ معلومٍ »^{۱۲} . اجاره عبارتست از عقد بر تملک منفعت معلوم و مشخص در برابر عوض معلوم و مشخص . شاهد ثانی در توضیح کلام شاهد اول می فرماید : « عقد در تعریف شاهد اول به منزله جنس است و شامل سایر عقود نیز می شود ولی قید «تملیک المنفعة» عقودی چون بیع و صلح که در آنها موضوع عقد ، عین است خارج می کند . و همچنین کلمه «بالعوض» وصیت بالمنفعة را خارج می کند چرا که وصیت در مقابل عوض نیست و قید «معلوم» صداق و مهریه زن را خارج می کند چرا که صداق در مقابل عوض معلوم نیست بلکه در مقابل بضع است که نامعلوم است و گاهی تا آخر عمر استمرار دارد و گاهی به واسطه طلاق یا مرض و ... ادامه نمی یابد »^{۱۳}.

علامه حلی می فرماید : « تملیکُ المنفعةِ بعوضٍ معلومٍ »^{۱۴} یعنی تملیک منفعت یک شیء در برابر عوض معلوم است . در این تعریف اشاره ای به زمان در اجاره ، اجاره منافع و سایر مباحث نشده و بصورت کلی بیان شده است .

۱ - الفقه علی المذاهب الاربعه ، ج ۳ ، ص ۹۴

۲ - لمعه دمشقیه ، ج ۲ ، ص ۱

۳ - شرح لمعه ، ج ۴ ، ص ۳۲۷

۴ - شرایع الاسلام ، مبحث اجاره ، ص ۴۱۳

مرحوم نجفی در جواهر می فرماید: « تملیکُ المنفعهُ المعلومهُ بِمُقابلهِ تملیکِ عوضِ معلومِ علی وجهِ اللزوم »^{۱۵}

یعنی: تملیک منفعت معلوم در مقابل تملیک عوض معلوم بصورت لازم. مرحوم نجفی با اضافه نمودن قید معلوم و الزامی بودن تملیک عوض در برابر تملیک منفعت تعریف کامل تری را بیان نموده است. صاحب عروه می گوید: « اجاره تملیک عمل اجیر یا عین مستأجره است در مقابل عوض. و ممکن است گفته شود حقیقت اجاره تسخیر و تسلیط بر عین مستأجره است با هدف انتفاع از عین مستأجره در مقابل عوض معلوم ».^{۱۶}

علامه حلی در تبصره می فرماید: « اجاره ایجاب و قبول است که دلالت بر تملیک منفعت در مدتی معلوم در مقابل عوض معلوم دارد ».^{۱۷}

و مرحوم صاحبی مسالک می فرماید: « اجاره ... احتیاج به ایجاب و قبول دارد ... ».^{۱۸}

ایشان در بخشی دیگر از همین کتاب می فرماید: « اجاره در شرع عبارت است از تملیک منفعت خاص در برابر عوض معلوم و لازم ... ».

تعریف کاملی که می توان از تعاریف ارائه شده توسط علمای شیعه بدست آورد و بیان نمود این است که:

اولاً: اجاره عقد است و عاقد و معقود علیه و صیغه در آن مطرح است لذا هبه و صدقه را خارج می کند.

ثانیاً: شامل تملیک منافع عین یا تملیک عمل اجیر است، نه تملیک اصل عین لذا با عقد بیع متفاوت است.

ثالثاً: منافی که به تملیک مستأجر در می آید باید معلوم باشد.

۵ - جواهر الکلام، مبحث اجاره، ص ۲۰۴

۱- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، العروة الوثقی، ج ۲، ص ۵۷۴

۲- علامه حلی، تبصره المتعلمین، مبحث اجاره، ص ۳۱۰

۳- مسالک الافهام، ص ۳۲۰