فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره بیست و یکم. بهار ۱۳۹۷، صص۱۹۴-۱۷۷ Vol 2. No 21. 2018, p 177-194
شماره شاپا (۲۵۳۸-۶۳۹۵) ISSN: (2538-6395)

جرم معامله معارض در حقوق موضوعه ایران

دکتر سید محمّدرضا موسوی فرد[۱]. فرشاد دارائی قادیکلائی[۲].
محمد احمدی کمرپشتی[۳]. علی موسوی[٤]
۱. دکتری حقوق جزا، عضو هیئت علمی گروه حقوق جزا و جرم شناسی
دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
۲. عضو هیت علمی گروه حقوق، موسسه آموزش عالی فروردین قائمشهر، قائمشهر، ایران
نویسنده مسئول
۳. دانشجوی مقطع دکتری تخصصی حقوق جزا و جرم شناسی. ایران
٤. کارشناسی ارشد جزا و جرم شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

چکیده
جرم معامله معارض از صور خاص کلاهبرداری محسوب می‌شود و اکثر جرائم معامله معارض در واقع انتقال مال غیر نیز می‌باشند دقت نظر و تأمل بیشتری را ایجاب می‌نمود. ماده ۱۱۷ قانون ثبت که رکن قانونی جرم معامله معارض است در آن اشاره‌ای به این جرم در حکم کلاهبرداری است یا خیر، ننموده است اما حقوقدانان با توجه به وجه اشتراک‌ها چنین تقسیم‌بندی نموده‌اند؛ در مورد معامله معارض گفته شد که فرد نسبت به مال خودش معاملات متعدد انجام می‌دهد که در معامله اول فرقی ندارد سند رسمی باشد یا عادی باشد ولی در معامله دوم سند حتماً باید رسمی باشد که معامله اول صحیح و نافذ است. در معامله معارض معامله دوم همان انتقال مال غیر است .در معامله معارض واگذاری حق باید عمدی، آگاهانه و با سوءنیت باشد.

واژه‌های کلیدی: معامله، معامله معارض، کلاهبرداری، در حکم کلاهبرداری، سند عادی، سند رسمی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

طرح موضوع

معامله معارض، که در آن شخص، بدون آنکه مالک مال باشد، یا اینکه دارای اختیار قانونی برای انجام معامله، برخلاف واقع و به نحو متقلبانه خود را یا مالک یا دارای اختیار قانونی برای انجام معامله معرفی، و با قصد اضرار اقدام به معامله و انتقال مال غیر به ثالث می‌کند. جرم معامله معارض، ماهیتاً حد ذاتِ، یک عمل حقوقی است. ماده ۲۴۷ قانون مدنی بیان می‌دارد معامله، مال غیر جز به‌عنوان ولایت و . . .نافذی است قانون مدنی معامله فضولی را غیر نافذ می‌داند اما قانون‌گذار علاوه بر این امر به دلیل فریفتن دیگران به وسیله اسناد و ایجاد اختلال در نظام معاملات و درنهایت سلب اعتماد اشخاص نسبت به اسناد رسمی برای معامله فضولی مجازات کیفری در نظر گرفته است، زیرا هر جا سخن از نقص اساسی‌ترین ارزش‌های اجتماعی مطرح باشد، سخن از حقوق جزا نیز به میان خواهد آمد. در مورد جرم معامله معارض نیز سوءاستفاده از اعتماد اشخاص به اسناد رسمی و تعدی به‌حق دیگران به‌وسیله این‌گونه اسناد موجب گردید.که قانون‌گذار به‌منظور اعتبار دادن و حمایت از اسناد رسمی جهت حفظ حقوق اشخاص و مالکین در متن قانون ثبت‌اسناد و املاک ماده مستقلی را به این امر اختصاص می‌دهد. سؤالاتی که در این پژوهش به دنبال آن هستیم بدین کیفیت مطرح می‌گردد؛ اولاً: علت جرم‌انگاری معامله معارض به‌صورت جداگانه چیست؟ ثانیاً: آیا فروش مال مشاع از مصادیق معامله معارض می‌باشد؟ در جواب سؤالات باید گفت: با توجه به اینکه معامله معارض با ابتنا بر تقلب و حیله است و همچنین از موضوعات مهم است، بدین‌سان سیاست تقنینی با آن را به‌صورت منفک جرم‌انگاری نموده است. در پاسخ به سؤال دوم نیز باید گفت: با التفاط به منطوق ماده ۱۱۷ قانون ثبت به نظر می‌رسد فروش مال مشاع درصورتی‌که در مرحله اول با سند عادی به شخصی و سپس در مرحله دوم فروش آن با سند رسمی به شخص دیگر صورت بگیرد در این حالت مورد از مصادیق معامله معارض خواهد بود. در این تحقیق از روش تحقیق توصیفی تحلیلی در گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای استفاده‌شده است.

اهداف و اهمیت پژوهش

معامله معارض، صور کلاهبرداری است. به عبارت دیگر، در حکم کلاهبرداری است. با توجه به جرم انگاری جرم مزبور که به‌مثابه سایر جرائم دارای ارکان مثلث جرم می‌باشد، بدیهی است در بعضی از موارد ارکان جرم معامله معارض، علی‌الخصوص رکن مادی آن با رکن مادی جرم انتقال مال غیر همپوشانی دارند. بدین‌سان، بهتر است برای درک تمییز این دو جرم، به مطالعه تطبیقی آن پرداخته شود هدف از ارائه این مقاله نیز این می‌باشد که جرم معامله معارض از جرائم مبتلابه می‌باشد و رقم قابل‌توجهی از آمار جرائم علیه اموال را به خود اختصاص داده است. در رسیدگی قضایی به اتهام معامله

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

معارض سؤالات عدیده‌ای مطرح می‌شود .اما به علت آنکه در مقررات قانونی وضع‌شده در مورد این جرم پاسخ روشنی برای این سؤالات نمی‌توان یافت در عمل ملاحظه می‌کنیم که رویه‌های کاملاً متفاوتی در رابطه با مسائل مختلفی که در مورد جرم معامله معارض مطرح می‌شود از سوی دادگاه‌ها اتخاذشده است.

۱) :عنصر قانونی جرم معامله معارض

۱-۱ :تعریف جرم و تحولات قانونی

معنوی لغوی معامله: معامله کلمه‌ای است عربی و مصدر باب مفاعله و در لغت به معنی باهم عمل کردن و کار کردن، دادوستد و غیره آمده است[۱].معامله به معنی خاص شامل عقود مالی و غیرمالی مانند نکاح و ایقاعات است. معامله به معنی اخص که شامل عقود مالی معوض است و شامل عقد نکاح نمی‌شود بلکه شامل عقود معین و غیر معین مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و همچنین عقود و ایقاعات است حمل معامله به این معنی در غیرقانونی مدنی که از اصطلاحات فقهی پیروی می‌کند دشوار است و در خصوص هر مورد باید قرائن و اوضاع‌واحوال و اصول کلی را در نظر گرفت. صدق معامله بر افراز مال مشاع است[۲] .

۱-۲ :تعریف معامله معارض

کلمه معارض در لغت به معنی مخالف، خصم، حریف، مدعی و مقابل آمده است[۲] .بنابراین منظور از معامله معارض آن است که کسی مالی را اعم از منقول و غیرمنقول عیناً و منفعتاً به دیگری منتقل نموده یاحقی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال، معامله یا تعهدی مخالف، با حق، واگذارشده بنماید مثلاً اگر شخصی منزلش را به حسن بفروشد و بعد همان منزل را کلاً یا بعضاً به دیگری انتقال دهد یا منافع آن را به حسین واگذار کند این عمل معامله معارض است، معامله معارض انواعی دارد که با توجه به نوع سند که رسمی باشد یا عادی چهار صورت برای آن متصور است:

۱-۲-۱): هر دو معامله با سند رسمی باشد .مثل‌اینکه اتومبیل یا زمینی را با سند رسمی به شخص الف بفروشد و بعد همان اتومبیل یا زمین را با سند رسمی به شخص ب بفروشد یا صلح کند یا به نحوی دیگری واگذار نماید .

۲-۲-۱): هر دو معامله با سند عادی باشد .مانند اینکه در مثال بالا هر دو معامله را به‌وسیله سند عادی انجام دهد .

۱-۲-۳): معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی باشد .

---

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، سال ۶۳.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

۴-۲-۱): معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد. صورت چهارم هم دو شق دارد :اول آن‌که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر باشد مانند معامله اتومبیل؛ دوم آن‌که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد مانند معامله راجع به ملک ثبت‌شده یا ملکی که طبق اعلام دادگستری معاملات مربوط به آن باید با سند رسمی باشد[۳] . در خصوص انواع معامله معارض، لازم به ذکر است که مورد یک و شق اول مورد چهارم مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت‌اسناد و املاک می‌باشد، زیرا برای آنکه عملی مشمول آن ماده باشد باید اولاً معامله نخستین قانوناً درست باشد ثانیاً معامله دوم با سند رسمی باشد و این دو شرط در مواردی که هر دو معامله با سند رسمی انجام‌شده باشد یا معامله اول با سند عادی قابل‌قبول در محاکم باشد محقق است و در مورد دوم و سوم چون فاقد یکی از عناصر تحقق جرم که عبارت است از بودن معامله دوم با سند رسمی می‌باشد و همچنین شق دوم از مورد چهارم چون فاقد عنصر دیگر جرم که عبارت است از قانونی بودن معامله اول می‌باشد از شمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت خارج است .البته در اینجا چنین اعمالی فقط از شمول معامله معارض خارج است، اما مشمول عنوان کلی کلاهبرداری می‌گردند. علت اینکه مقنن برای مشمولین ماده 117 قانون ثبت مجازات معین کرده است که تنظیم نوشته به‌عنوان دلیل یکی از منظم مهم آئین دادرسی قضائی و روابط اجتماعی است مقنن از لحاظ اهمیت آن خواسته هرکسی آن را از اعتبار بیندازد یا در تقارن اعتبار آن رخوت و سستی ایجاد کند او را در معرض مجازات شدید قرار دهد[۴] .نکته دیگر اینکه به نظر می‌رسد هدف مقنن از وضع ماده 117 حمایت از اسناد عادی هم بوده است .چنانچه کسی که به‌موجب سند عادی معامله‌ای انجام دهد و بعداً به‌موجب سند رسمی معامله‌ای معارض و مخالف با معامله اولیه بنماید در این صورت سند رسمی مؤخر به‌محض ارائه به‌عنوان یک دلیل روشن و خالی از ابهام به تحقق یک معامله یا تعهد یا تعلق مال معین به شخص خاص دلالت کرده و طبق ماده 70 قانون ثبت فرصت بحث و گفتگو در مورد صحت تاریخ و اصالت مندرجات و امضای ذیل سند را از بین می‌برد و این امر می‌تواند موجب خدشه در سند عادی مقدم گردد .نتیجه دیگری که علاوه بر اهداف بالا از ماده 117 قانون ثبت حاصل می شود، جلوگیری از سوءاستفاده مالکین از راه انجام معاملات متعارض نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و دریافت مکرر وجه به‌عنوان ثمن یا قسمتی از آن‌طرف‌های متعدد معاملات است .در خصوص رکن قانونی به‌طور خلاصه می‌توان گفت :که در قانون مجازات عمومی 1304 اشاره‌ای به جرم نشده بود و به‌عنوان کلی کلاهبرداری اشاره‌شده بود بعد در قانون ثبت‌اسناد و املاک 1310 ماده 117 وضع گردید که در آن ماده گفته‌شده بود هرکسی که به‌موجب سند رسمی نسبت به‌عین یا منفعت . . .در آن ماده اشاره به سند عادی نشده بود تا اینکه نهایتاً ماده 117 در سال 1312 اصلاح می‌گردد و به این صورت

۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت و اسناد و املاک انتشارات جهاد دانشگاهی، پاییز 83، چاپ سیزدهم، ص 257

۲. صالحی، حمید، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، انتشارات سال ۷۵، ص 28-29

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

که هرکسی به‌موجب سند رسمی یا عادی . . .بنابراین اصلاحیه سال 1312 سند عادی را نیز موردحمایت قرارداد و در حال حاضر رکن قانونی معامله معارض ماده 117 قانون ثبت می‌باشد .

۲): عنصر مادی در جرم معامله معارض

جرم معامله معارض از لحاظ عنصر مادی برای تحقق این جرم انجام دو معامله پی‌درپی و تنظیم دو سند لازم است که یکی می‌تواند سند عادی باشد ولی دومی حتماً باید رسمیت داشته باشد ولی اگر سند اولی رسمی یا عادی باشد و سند دوم نیز عادی باشد موضوع از محل بحث خارج خواهد شد عنصر مادی این جرم شامل دو شرط است شرط اول عبارت است از واگذاری صحیح و قانونی حقی نسبت به‌عین یا منفعت مال اعم از منقول یا غیرمنقول به‌وسیله سند رسمی یا عادی[۵] .شرط دوم معامله معارض عبارت است از انجام تعهد یا معامله معارض با حق انتقالی سابق به‌وسیله سند رسمی، عینی و منفعت و اموال اعم از منقول و غیرمنقول و تعریف حق می‌باشد که به‌اختصار بیان می‌گردد .ماده 1284 قانون مدنی در تعریف سند می‌گوید» :سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل‌استفاده باشد « هر نوشته‌ای ممکن است در اثبات یا دفاع از دعوایی به کار آید .بنابراین قید انتهای ماده 1284 بدین منظور است که» نوشته «در دعوایی» سند «به شمار می‌رود که برای اثبات یا دفاع قابل استناد باشد بدین ترتیب ممکن است نوشته‌ای در یک دعوی سند باشد و در دعوای دیگر به این وصف خوانده نشود .سند به‌طورمعمول برای اثبات اعمال حقوقی به کار می‌رود .در صورتی سند است که به‌وسیله شخص یا اشخاصی که در ایجاد آن‌ها اثر دارد تنظیم شود اگر کسانی که در وقوع آن عمل دخالت نداشته‌اند اطلاعات خود را بنویسند نوشته‌ای که تنظیم می‌شود شهادت‌نامه است و سند محسوب نمی‌شود[۶] .

۲-۱) :موضوع جرم

الف :اموال منقول و غیرمنقول

مال کلمه‌ای ست عربی و در اصطلاح حقوقی به چیزی گفته می‌شود که بتواند مورد دادوستد قرار گیرد و ازنظر اقتصادی ارزش مبادله را داشته باشد[۷] .ماده 19 قانون مدنی مال منقول را چنین تعریف می‌کند : اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید منقول است .مال غیرمنقول نیز به‌موجب ماده 12 قانون مدنی عبارت است از: مال غیرمنقول آن است

---

۱. سپهوند، امیر، تقریرات درس حقوقی جزای اختصاصی ۲، دانشگاه قم، نیمسال اول 80-81، ص 19

۲. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، انتشارات بهمن، چاپ هفتم، سال 65، ص 238

۳. امامی، حسن، حقوق مدنی، ج ۱، انتشارات اسلامیه، چاپ 81، ص 26

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به‌واسطه عمل انسان، به‌نحوی‌که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود. پس، ضابطه اصلی در تشخیص مال غیرمنقول و منقول، قابلیت و امکان حمل‌ونقل است، بدین ترتیب که، هرگاه مالی قابل حرکت دادن باشد، بی‌آنکه برای عین یا محل آن خرابی به بار آید، مال را منقول می‌نامند .برعکس، اگر مالی قابل نقل‌مکان نباشد، یا اگر در عمل نیز نقل آن ممکن شود، این تغییر موجب ویرانی و خرابی عین یا محل آن گردد، آن را» غیرمنقول «می‌گویند .با وجود این، گاهی در اصطلاح قانون مدنی، غیرمنقول به اموال قابل‌حمل و حتی حقوق مالی و منافع نیز گفته می‌شود، ولی این تجاوز از قاعده استثنایی و محدود به مواردی است که، قانون‌گذار بنا به مصالحی، اموال قابل‌حمل را به‌صراحت در حکم اموال غیرمنقول قرار داده باشد[۸] .تقسیم مال به منقول و غیرمنقول، قدیمی است .در حقوق اسلام هم در عقد بیع (در اقباض منقول و غیرمنقول) و در غصب منقول و غیرمنقول و وقف و شفعه دیده می‌شود معمولاً در فقه بجای غیرمنقول، عقار را به کار می‌برند[۹] .

ب) :عین و منفعت

عین و منفعت در قانون مدنی تعریف‌نشده‌اند ولی این نقص به‌وسیله حقوق‌دانان رفع شده است چنانچه در تعریف آن‌ها گفته‌اند:

اعیان :آن اموال مادی است که در خارج موجود می‌باشد و به‌وسیله نامه می‌توان آن را لمس نمود . مانند :خانه و باغ و امثال آن .

منافع :آن چیزی است که از اعیان استفاده و به‌تدریج حاصل می‌گردد و مستقیماً قابل‌لمس نمی‌باشد، اگرچه ممکن است در مواردی به‌صورت اعیان درآید .مانند :نمائات و شجره تقسیم زبور در مورد بیع و اجاره به کار می‌رود، چه بیع تملیک عین است و اجاره تملیک منفعت[۱] .

پ): حق

حق در اصطلاح فقه و حقوق نوعی است از سلطنت بر چیزی متعلق به‌عین یا متعلق به غیر عین یا سلطنت متعلق به شخص مثل حق قصاص و حق حضانت پس حق مرتبه ضعیفی است از ملک بلکه نوعی از

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی اموال و مالکیت، نشر دادگستر، زمستان 76، چاپ اول، ص 46
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق اموال، انتشارات گنج دانش، چاپ مشعل آزادی، سال 88، ص 66
۳. امامی، حسن، حقوق مدنی، ج 1، انتشارات اسلامیه، ج 32، تهران، 1390، ص 28

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

مالکیت است[۱] .بنابراین در مورد جوهر حق می‌توان گفت: ((توانایی و سلطه و اختیاری است که حقوق هر کشور به‌منظور حفظ منافع اشخاص به آن‌ها می‌دهد))[۲] .

پس از بررسی و تعریف شروط جرم معامله معارض آنچه در مقدمه اول ماده مذکور مطرح می‌شود واگذاری حق است .قانون مزبور معین نکرده است که چگونه بایستی حق واگذار شود .از لحاظ حقوق مدنی واگذاری حق به دو صورت امکان‌پذیر است -1 :در قالب عقد معین مثل بیع و اجاره و صلح؛ -2 در قالب قراردادهای خصوصی موضوع ماده 10 قانون مدنی .چون ماده 117 قانون ثبت‌اسناد و املاک برای واگذاری حق شرایطی را معین نکرده است بنابراین فرقی بین دو صورت فوق وجود ندارد .

ت :حقوق عینی

در خصوص تسری آن به حقوق عینی دو عقیده قابل‌طرح است البته مقصود از حقوق عینی آن حقی است که کسی نسبت به‌عین خارجی دارد .حق مالکیت که اقتدارات مالک در آن مطلق می‌باشد و به این اعتبار می‌تواند هرگونه تصرف را در ملک خود بنماید از نظر عرف با عنوان مالکیت یکی شناخته می‌شود و اصطلاحاً از اقسام حقوق عینی به شمار نمی‌آید حقوق عینی مانند حق ارتفاق، حق انتفاع، حق تحجیر و غیره است .قانون‌گذار در جزء اول ماده 117 قانون ثبت نگفته است که هرکسی به‌موجب سند رسمی یا عادی حق مالکیت عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده در این جمله حق به‌صورت نکره و مطلق به‌کاربرده شده که از نظر اصولی و ادبی شامل تمامی مصادیق حق ناشی از عین و منفعت می‌شود قطعاً صرف‌نظر کردن از اطلاق کلام نیاز به قید خاصی دارد که در این مورد موجود نیست علاوه بر این اگر قصد قانون‌گذار تحدید موضوع بود همچون ماده یک قانون راجع به مجازات انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ این امر را صریحاً بیان می‌داشت این ماده اشعار می دارد» کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند « . . .بدیهی است که اگر قصد قانون‌گذار از ماده‌قانون صرفاً انتقال معارض حق مالکیت عینی یا منفعت بود در آن تصریح می‌نمود بنابراین از نحوه نگارش ماده 117 قانون ثبت وسعت این ماده و مشمول آن نسبت به حقوق عینی مشخص می‌گردد[۳] .به نظر می‌رسد که با توجه به اهمیت قانون‌گذاری و جرم‌انگاری معامله معارض و به کار بردن کلمه حق به‌صورت نکره و عاری از هر قید و شرایطی، جرم معامله معارض شامل حقوق عینی نیز گردد چرا که تفسیر غایی و نهایی از ماده نیز گردد .

---

۱. دهخدا، علی اکبر، لغتنامه، ج 6، ص 9143

۲. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، سال 1387، چاپ شصت وسوم، ناشر شرکت سهامی انتشار، ص .249

۳. کامیار، غلامرضا، معامله معارض، مجله کانون، زمستان .85

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

ث : سرقفلی

پولی که مستأجر ثانی به معنی اعم به مستأجر سابق در مورد انتقال اجاره بلاعوض می‌دهد و همچنین مستأجر اول به موجر مالک می‌دهد[۱۴].«حقوق کسب و پیشه و تجارت اول‌بار بجای سرقفلی در قانون روابط مالک و مستأجر مصوب 1339 بکار رفت و با تغییر مختصری در قانونی کنونی روابط و مستأجر تکرار شد .قانون‌گذار از کلمه متعارف (سرقفلی) دست برداشت و به‌جای آن کلمات نامأنوس حق کسب یا پیشه یا تجارت را برگزید ایشان سرقفلی را در مفهوم عام و جهانی آن چنین تعریف می‌کنند حقی است بر مشتریان دائم و سرمایه تجارتخانه[۱۵] .اداره حقوقی نیز در پرونده کلاسه 92/313/72 مورخه 19/4/72 معتقدند سرقفلی همان حق کسب یا پیشه و یا تجارت است[۱۶] .

سرقفلی حقی است که به‌موجب آن مستأجر متصرف در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می‌شود[۱۷] .در حال حاضر در تعریف سرقفلی در معنای حق و کسب و پیشه و تجارت می‌توان گفت که حقی است مالی که به‌تبع مالکیت منافع برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت تحقق می یابد و قابلیت انتقال به غیر را توأم با منافع عین مستأجره دارد[۱۸] .بنابراین صفت ممتاز و عنصر اساسی سرقفلی حق تقدم در اجاره و مالکیت منافع عین مستأجره در برابر اجاره‌بهای ثابتی است که طرفین بر آن تراضی کرده‌اند .یعنی در حقیقت حق کسب و پیشه یا سرقفلی حقی نسبت به منفعت مال غیرمنقول است که جز اول ماده 117 قانون ثبت تصریح به این امر دارد .

ج :حقوق معنوی

برای تعریف این دسته از حقوق می‌توان گفت» حقوقی است که به صاحب آن اجازه می‌دهد که تا از منافع و شکل خاصی از کار و فکر انسان به‌طور انحصاری استفاده کند .مثلاً حقی تاجر و صنعتگر نسبت به نام تجاری و یا شکل خاص کالاهای خود دارد، یا حقی که مؤلف یا مخترع به نوشته‌ها یا اختراع خود پیدا می‌کند از حقوق معنوی است که جنبه غیرمالی با جنبه مالی این حق مخلوط شده است به همین جهت هنگامی که نویسنده‌ای حق انتشار آثار خود را به دیگری واگذار می‌کند می‌گویند جنبه مالی حق تألیف را انتقال داده ولی حق اخلاقی او در باب دفاع از انتقادهای نابجای دیگران و جلوگیری از تحریف و تقلید آن باقی و محفوظ مانده است زیرا خرده‌گیری از یک کتاب به‌حق معنوی نویسنده لطمه می‌زند و به‌تبع در منافع مادی آن نیز اثر می‌کند[۱۹] .با توجه به توضیحات داده‌شده می‌توان گفت

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، سال 63، ص 356

۲. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، چاپ اول، دانشگاه تهران، 1356، ص 62و 63

۳. کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، انتشارات جهاد دانشگاهی 74، چاپ اول، ص 21

۴. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، سال 1387، چاپ شصت و سوم، ص 249

۵. کشاورز، بهمن، منبع پیشین، ص 37

۶. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، 1387، چاپ شصت و سوم، ناشر شرکت سهامی، ص 271

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

اگرچه واگذاری حقوق معنوی در پاره‌ای از موارد شبیه واگذاری حق نسبت به منفعت مال است لکن با نظر دقیق این‌گونه حقوق از شمول ماده 117 قانون ثبت خارج می‌باشند .

۲-۲) :همکاری در ارتکاب جرم

الف): شرکت در جرم

عنصر مادی و ضابطه مشارکت این است که جرم مستند به عمل همه شرکاء باشد .مثال بارز شرکت در جرم معامله معارض انتقال اموال مشاعی است مثلاً اگرچند نفر به‌صورت مشاع مالک ملکی باشند و قبل از افراز و جدا شدن سهم مشاع هر یک از شرکاء به نسبت سهم آنان ابتدا آن را مثلاً با سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید شریک در جرم محسوب شده و مجازات هرکدام از آن‌ها مجازات فاعل مستقل جرم معامله معارض خواهد بود .نکته‌ای که باملاحظه ماده 117 بدان دست می‌یابیم این است که مرتکب جرم معامله معارض باید در ابتدا مالک عین یا منفعتی به‌طور شرعی و قانونی باشد پس حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به‌موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید .بنابراین مرتکب جرم الزاماً باید مالک باشد یا اگر بخواهیم به‌طور اساسی‌تر بگویم باید بگوییم که فلسفه جرم‌انگاری معامله معارض منع مالک از انجام معاملات معارض با یکدیگر می‌باشد .پس حال که فقط مالک می‌تواند مرتکب جرم شود چنانچه شخص دیگری مالک را یاری دهد هرچند در عملیات مادی جرم شرکت داشته باشد و جرم هم به آن‌ها قابل استناد باشد، شریک جرم نیست و چنانچه شرایط معاونت فراهم باشد می‌توان او را معاون جرم نامید .به همین دلیل است که در مثالی که می‌آوردیم شرکای یک ملک را مثال زدیم .جرم معامله معارض که یک جرم عمدی است و برای تحقق شرکت در آن علم و اطلاع و انجام عملیات اجرایی از ناحیه شرکاء نیاز است .لازم است که شرکای جرم، از قصد و نیت یکدیگر برای اجرای عمل مجرمانه مطلع باشند و با قصد واحد مرتکب جرم شوند، در غیر این مورد هر یک مباشر، در حد عمل انجام‌شده محسوب خواهند شد و نه شریک .

ب): معاونت در جرم

معاون جرم بدون اینکه در عملیاتی شرکت کند که جرم را مستند به عمل وی سازد به مجرم کمک کرده وقوع جرم را تسهیل می‌کند معاونت در جرم یا قبل و یا در حین ارتکاب جرم قابل‌تصور است . بنابراین اعمالی که پس از اتمام جرم در جهت کمک به مجرم مثلاً برای اختفای آلات جرم انجام می شوند را نمی‌توان معاونت در جرم دانست برای تحقق رکن روانی معاونت علم و اطلاع معاون از ماهیت جرم موردنظر لازم است بدین ترتیب معاون باید در جرم معامله معارض از سوءنیت عام برخوردار باشد . آگاهی معاون از جزئیات جرم مباشر مهم نبوده و ازاین‌جهت موجب معافیت وی از مجازات را فراهم

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

نمی‌آورند[۲] .با توجه به اینکه جرم معامله معارض از ناحیه مالک صورت می‌پذیرد از دامنه شمول شرکای جرم کاسته می‌شود و بر معاونین افزوه می‌گردد چرا که اکثر کسانی که با مالک همکاری می نمایند، معاون جرم هستند .مجازات معاون جرم در مورد جرم معامله معارض سه سال حبس است .

۲-۳): نتیجه مجرمانه

علت بنا به تعریف امری است که وجود آن وجود معلول و از عدم آن عدم معلول لازم آید .رابطه ضروری میان علت و معلول را رابطه علیت می‌نامند .در کتاب‌های فقهی قریب به همین مفهوم لفظ سبب و در مبحث موجبات ضمان لفظ نسبیت را به کار برده‌اند .مقصود از رابطه علیت در موضوع ملازمه‌ای است که باید میان تقصیر فاعل به‌عنوان سبب مؤثر در ایجاد علت یا همان علت و زیان وارده شده به اثبات برسد .هرگاه ثابت شود که میان تقصیر فاعل و صدمه یا زیانی که به دیگری رسیده هیچ‌گونه رابطه ضروری وجود نداشته است، مرتکب مقصر محسوب نمی‌شود .این شرط را دیوان عالی کشور در آرای گوناگونی که درباره تخلف راننده از نظامات دولتی صادر کرده این‌چنین بیان نموده است[۲۱] .

باید میان فعل و یا ترک فعل مجرمانه و نتیجه آنچه در جرائم عمدی و آنچه در جرائم غیرعمدی و یا شبه عمد رابطه علت و معلولی وجود داشته باشد .روشن است که اگر عامل منحصری در ایجاد نتیجه مجرمانه مؤثر باشد، احراز رابطه علیت ایجاد اشکالی نمی‌کند .به‌عنوان‌مثال، شخص دیگری را با تفنگ هدف گلوله قرار می‌دهد .گلوله به قلب شخص اخیر اصابت می‌کند و او را می‌کشد .در اینجا بین عمل مجرمانه شلیک گلوله و نتیجه به‌دست‌آمده رابطه علت و معلولی مستقیم و بدون واسطه وجود دارد[۲۲] .

چهار نظریه در مورد رابطه علیت از طرف حقوق‌دانان بیان‌شده است که فقط به ذکر عناوین آن‌ها اکتفا می‌کنیم:

۱): نظریه خطای کیفری به‌عنوان شرط واجب یا ضروری نتیجه؛

۲): نظریه خطای کیفری به‌عنوان شرط متصل به نتیجه؛

۳): شرط متحرک نتیجه؛

۴): شرط کافی نتیجه .

در جرائم علیه اموال ضرر مجنی علیه نتیجه جرم است و حتی می‌توان گفت ضرر مجنی‌علیه، شرط تحقق جرم است .ازاین‌جهت وجه اشتراک کلیه جرائم علیه اموال، مقید بودن آن‌ها به وقوع نتیجه‌ای خاص یعنی اضرار به غیر است .جرم معامله معارض که در طبقه‌بندی جرائم، در ردیف جرائم علیه اموال

---

۱. میرمحمد صادقی، حسین، جرائم علیه اموال و مالکیت، نشر میزان، چاپ دوم، سال ۱۳۷۴، ص ۲

۲. اردبیلی، محمدعلی، حقوق جزای عمومی، ج ۱، چاپ اول، تابستان ۷۹، ص ۲۵۲

۳. نوربها، رضا، زمینه حقوق جزای عمومی، کانون وکلای دادگستری، چاپ ۱۵، ۱۳۸۵، ص ۱۶۷

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

قرار می‌گیرد، از این قاعده مستثنی نبوده و می‌توان آن را جرمی مقید دانست که نتیجه حاصل از عمل مرتکب، به‌صورت اضرار غیر در عالم خارج متجلی می‌شود .در معامله معارض اگر بخواهیم به‌طور دقیق بگوییم هر دو شخص یعنی مالک اولیه و منتقل‌الیه بعدی ضررهای ذیل قابل‌بررسی باشد:

الف): ضرر مادی: ضرر مادی شامل خسارتی است که به دارایی و اموال اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی وارد می‌شود .

ب): ضرر معنوی: ضرر معنوی و اخلاقی شامل لطمه‌ای است به شرف، حیثیت، اشتهار و اعتبار اشخاص وارد می‌شود .

ج): ضرر اجتماعی: ضرر اجتماعی نیز لطمه و زیان دولت و جامعه می‌باشد[۳۳] .

مسلماً در جرم معامله معارض، ضرر وارده از نوع ضرر مادی و اجتماعی است چرا که هم به خود فرد و اموال اشخاص و هم به جامعه (با تنظیم سند رسمی) لطمه وارد می‌کند .

در خصوص رابطه علیت نیز باید بگوییم اصولاً در جرائم مقید رابطه علیت یکی از اجزاء رکن مادی را تشکیل می‌دهد .جرم معامله معارض نیز همچون سایر جرائم علیه اموال، مقید به نتیجه خاص یعنی اضرار به غیر است .بنابراین در مورد این جرم نیز وجود رابطه علیت از اجزاء رکن مادی جرم بوده و از شرایط لازم برای تحقق این جرم به شمار می‌آید .در اینجا نیز همچون سایر جرائم مقید، وقتی بحث رابطه علیت پیش می‌آید، منظور منوط بودن نتیجه مجرمانه به اقدامات مرتکب جرم و تشکیل حلقه اتصال بین این دو است .وجود رابطه علیت و سببیت بین فعل یا تقصیر و نتیجه حاصله یا زیان در کلیه جرائم لازم و ضروری است لیکن احراز این رابطه چه در اجتماع مباشر و سبب و چه در اجتماع اسباب بستگی تام به نظر عرف دارد و این محکمه صالحه است که می‌تواند با توجه به پرونده امر و کیفیت حادثه و اوضاع‌واحوال حاکم بر موضوع نیست به احراز آن اقدام نمایدّ[۲] .

۳) :عنصر روانی و معنوی در جرم معامله معارض

در مورد رکن روانی این جرم، بین حقوق‌دانان اختلاف عقیده وجود دارد .عده‌ای عقیده دارند عمد داشتن در تنظیم معاملات و به‌طورکلی اموری که رکن مادی جرم را تشکیل می‌دهد، برای احراز عنصر روانی کافی است .به‌عبارت‌دیگر ترتیب دیگری برای تحقق جرم ضروری نیست .اما نظریه دیگر این است که علاوه بر عنصر عمدی، سوءنیت نیز شرط است، که آن عبارت است از علم و اطلاع معامل به معامله اول و تعارض آن با معامله دوم .پیروان عقیده اول چنین استدلال می‌کنند که مقررات معامله معارض و انتقال مال غیر به لحاظ تثبیت مالکیت است .بنابراین نبایستی این امور را به امور دیگری که

۱. گلدوزیان، ایرج، حقوق جزای اختصاصی، چاپ شرف قم، سال 1374، چاپ پنجم، ص 441

۲. مرادی، حسن، شرکت و معاونت در جرم، نشر میزان، آذر 1373، ص 46

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

مورد نظر مقنن نبوده است مقید کنیم[1] .به‌هرحال اعمال مجازات بر مرتکب، مستلزم تقصیر عمدی است و تقصیر منوط بدان است که مرتکب نقض اوامر و نواهی قوانین جزایی را خواسته باشد و بر ماهیت و کیفیت و اوصاف آن آگاه باشد .بنابراین عصاره تقصیر، خواستن و آگاهی است[2] .در بزه معامله معارض، خواستن عبارت است از عمد در انجام معامله یا تعهد دوم و آگاهی عبارت است از اطلاع از معامله سابق و تعارض معامله فعلی با آن .البته انعقاد معامله ممکن است رأساً توسط معامله معارض یا وکیل وی صورت پذیرد .

از نظر حقوقی تمامی اقدامات وکیل در حدود موضوع وکالت، متوجه موکل بوده و در صورت اقدام وکیل در انعقاد معامله‌ای که قبلاً موضوع آن متعلق حق دیگری قرارگرفته است، موکل از نظر مدنی و کیفری مسئولیت خواهد داشت .بنابراین فرض معامله وکیل در بزه معامله معارض دو صورت خواهد داشت:

الف): موکل به وکیل وکالت در انتقال حق نسبت به‌عین یا منفعت مالی را می‌دهد و پس از انجام موضوع وکالت توسط وکیل، موکل معامله‌ای معارض با معامله وکیل انجام دهد .

ب): موکل پس از انتقال حق، به دیگری وکالت می‌دهد مجدداً آن را به شخصی ولو به خود منتقل کند .اگرچه در فرض دوم عنصر روانی جرم کامل است، ولی برای تحقق جرم در فرض اول باید علم و اطلاع موکل از انعقاد معامله توسط وکیل محرز شود .

البته معامله دوم که ممکن است توسط وکیل یا موکل انجام شود، اگرچه نفوذ حقوقی ندارد، ولی نباید تحت تأثیر اجبار واقع‌شده باشد .چه، در این صورت جزئی از عمل مجرمانه تحت تأثیر اجبار واقع‌شده و مطابق م ۵۴۰ ق .ث .م .ا اجبار یکی از عوامل واقع مسئولیت کیفری است .

انگیزه در کلیه جرائم عمدی از جمله جرم معامله معارض بی‌تأثیر است زیرا قانون‌گذار کاری ندارد که به حرکت درآمدن گردش فکری به چه علت است .در حقوق ایران در این زمینه اختلاف نظرات است عده‌ای معتقدند که مقررات معامله معارض و انتقال مال غیر به لحاظ تثبیت مالکیت است .بنابراین نبایستی این امور را به امور دیگری که موردنظر مقنن نبوده است مقید کنیم .قانون‌گذار در مسائل مالکیت مسئولیت مطلق را پذیرفته و تحقق جرم منوط به آگاهی مالک از تعارض معامله نمی‌باشد[3] .

لکن عده‌ای دیگر عقیده دارند که چون نمی‌توان گفت که شخص موردنظر هنگام معامله معارض یعنی در زمان ارتکاب عمل مجرمانه از عنصری روانی برخوردار بوده، بنابراین حکم به مجازات معامله

---

۱. سپهوند، امیر، تقریرات درس حقوق کیفر اختصاصی(2)، نیمسال دوم، سال 73-74، دانشکده حقوق دانشگاه شهیدبهشتی .

۲. باهری، محمد، تقریرات درس ح .جزای عمومی، ص 201

۳. سپهوند، امیر، جزای اختصاصی 2، سال تحصیلی 77-78، دانشکده حقوق دانشگاه شهیدبهشتی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

معارض بدون اشکال نخواهد بود .درهرحال طریق احتیاط آن است که از محکوم کردن چنین شخصی به ارتکاب جرم معامله معارض خودداری شود .

صرف‌نظر از مطالب فوق چون علل رافع مسئولیت نظیر صغر سن، جنون، اجبار و اکراه و اشتباه اصولاً موجب زوال عنصر روانی می‌گردد[۱] این بحث در ذیل عنصر روانی آورده شده است .از لحاظ مقررات جزای عمومی اجبار یا اکراه جزء علل رافع مسئولیت کیفری و موجب معافیت از مجازات می‌باشد .

٤) :چالش‌های فراروی معامله معارض

در این قسمت از مجازات جرم معامله معارض و موارد مربوط به آن گفتگو می‌گردد .با توجه به اینکه قانون‌گذار برای جرم مذکور مجازات حبس پیش‌بینی نموده است بی‌مناسبت نیست که برای روشن شدن مفهوم و اهمیت حبس مختصری درباره آزادی انسان توضیح داده شود .از موهباتی که بشر از آن برخوردار می‌باشد آزادی است .انسان آزاد و مختار آفریده‌شده و اگر آزاد نبود عقل برای او ثمری نداشت و کیفر دنیوی و اخروی برای او مقرر نمی‌گردید موارد متعددی از اعلامیه حقوق بشر و شهروند فرانسه (1789) و اعلامیه جهانی حقوق بشر (1948) و میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی (1966)ناظر بر این امر می‌باشند از جمله ماده 11 اعلامیه حقوق بشر و شهروند چنین می‌گوید» :ماده -1بشر آزاد زاییده می‌شود و آزاد زیست می‌کند. .)[۲] .ژان ژاک روسو اندیشمند فرانسوی گوید : آزادی با سرشت آدمی آمیخته و از طبیعت او جدانشدنی است[۳] .

ائمه معصوم نیز درباره آزادی تأکید فراوان داشته‌اند .حضرت علی (ع) می‌فرماید» خدا شما را آزاد آفرید پس خود را بنده دیگران قرار ندهید «با توجه به آنچه گفته شد نتیجه می‌گیریم که اسلام برای آزادی انسان اهمیت بسیاری قائل شده و آزادی را حق خدادادی و طبیعی انسان و آمیخته با سرشت او می‌داند[۴] .در خصوص کیفر حبس، موافقان و مخالفات هر یک استدلالی دارند مخالفین در حال حاضر عده آن‌ها زیاد شده است می‌گویند زندان در عمل آنچه را که مدعی است و به آن منظور ایجادشده ارائه نمی‌دهد و این نه‌تنها موجب ندامت محکم و تصمیم او مبنی بر ادامه زندگی شرافتمندانه در آینده نمی‌گردد بلکه به‌صورت یک مدرسه تکرار جرم تبدیل‌شده است .دیگر اینکه زندان باید فقط در سلب آزادی محکوم خلاصه شود اما کارشناسان مسائل آگاه به زندان به ما می‌گویند که به زندان با توجه به قیود، اختلاط و خشونتی که بر آن حکم‌فرماست در حقیقت یک تنبیه واقعی بدنی است که به تمامیت جسمانی و روانی محکوم آسیب رسانده و هویت او را برای تو از بین می‌برد و آن‌چنان اختلالاتی در

---

۱. شاهانی، هوشنگ، حقوق جزای عمومی، انتشارات ویستار، سال ۷۴، ج ۱، ص ۲۹۰

۲. ناصرزاده، هوشنگ، سلب آزادی تن، بازداشت حبس در حقوق ایران، انتشارات ققنوس، ص ۱۱۰

۳. کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، انتشارات بهنشر، سال ۹۶، ج ۱، ص ۳۶۰

۴. شکوری، ابوالفضل، فقه سیاسی اسلام، چاپ اول، ص ۴۷

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

شخصیت وی ایجاد می‌کند که نتیجه آن یا اطاعت کورکورانه است که در آن فرد مفهوم آزادی و میل به ابتکار عمل را از دست می‌دهد یا برعکس حالت طغیان است که به‌صورت پرخاشگری روزافزون و توسل به خشونت متجلی می‌شود .زندان منجر به قطع رابطه زندانی بازندگی عادی خانوادگی و کار و دوستانش می‌شود .لذا این مجازات علاوه بر محکوم بر خویشاوندان نزدیکان و به‌ویژه همسر و فرزندان او نیز تحمیل‌شده و مستمراً به فروپاشی کانون خانوادگی و فرد را در محیطی مصنوعی که به معنی واقعی ضداجتماعی است قرار می‌دهد .حال چگونه ممکن است امیدوار بود که محکوم را در یک چنین محیطی برای زندگی آزاد پس از رهایی از زندان آماده ساخت و یا او را بازپروری کرد[1] .موافقین کیفر حبس نیز می‌گویند :زندان از دیرباز مورداستفاده بشر بوده و امروز نیز در کشورهای متمدن جهان معمول‌ترین مجازات‌ها به شمار می‌آید .جرم‌شناسان، علمای حقوق و جامعه‌شناسان کیفری سعی دارند بهترین روش‌های اعمال مجازات را بشناسند تا در پرتو آن بتوانند موجبات اصلاح و تربیت بزهکاران را فراهم آورند و از تباهی و فساد اخلاقی زندانیان نتایج بعضاً اسف‌بار زندانی کردن جلوگیری نمایند و زندان را منزله دانشگاهی بنا نهند که تبهکاران را برای ورود به زندگی اجتماعی شرافتمندانه آماده سازند .کوشش برای اجرای صحیح مجازات حبس موجد دانشی است که (علم اداره زندان‌ها) نامیده می‌شود هدف از این دانش مطالعه مسائل مربوط به اجرای کیفر حبس و منطق کردن آن فرد محکومان و بررسی اصول و قواعدی است که رعایت آن در بهبود وضع زندانیان و اصلاح و تربیت آنان مؤثر می‌باشد[2] .

پس از پیروزی انقلاب اسلامی و در قانون مجازات اسلامی (تعزیرات) قانون‌گذار با توجه به وضع زندانها و عدم امکان تفکیک زندان‌ها فقط به ذکر عنوان حبس اکتفا نموده که یک عمل واقع‌بینانه است و در انطباق مجازات باشخصیت محکوم حائز اهمیت می‌باشد[3] .بنابراین در حال حاضر مجازات جرم معامله معارض سه تا ده سال حبس و در مقایسه با جرائم علیه اموال و مالکیت مانند کلاهبرداری و یا جرائم علیه آسایش عمومی مانند جعل و مجازات این جرم بسیار سنگین است و این نشانگر اهمیت اسناد رسمی و خطرناک و ضداجتماعی بودن جرم معامله معارض دارد .مقنن در راستای حمایت از اسناد رسمی و حفظ اعتبار و پیشگیری از تجاوز و سوءاستفاده از آن‌ها، از قوی‌ترین ضمانت اجرایی موجود یعنی ضمانت اجرای کیفری به کیفیت مذکور استفاده کرده است .

سردفتر اسناد رسمی که مبادرت به تنظیم سند معارض می‌نماید به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم می‌گردد این موضوع علیرغم اینکه جرم است تخلف انتظامی نیز می‌باشد .مقصود از تخلف صنفی یا

---

۱. مارک آنسل، دفاع اجتماعی، ترجمه محمد اشور، علی حین نجفی ابرند آبادی، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۷۵، ص ۸۸-۸۷.

۲. آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سال ۶۹، چاپ اول، ج ۳، ص ۷۷-۷۵

۳. دانش، تاج زمان، حقوق زندانیان و علم زندان‌ها، سال ۱۳۷۶، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۷۹

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

انتظامی، عبارت از نقض تکالیفی است که به‌موجب مقررات صنفی یا اداری یا استخدامی سبب مسئولیت و مجازات افراد شاغل در یک سازمان عین خواهد شد .به‌عبارت‌دیگر نقض تکالیف مربوط، مشاغل اجتماعی یا خدمات عمومی که از ناحیه یکی از اعضاء این قبیل سازمان‌ها و مؤسسات ضمن انجام وظایف محوله صورت می‌گیرد .تخلف صنفی یا انتظامی نامیده می‌شود .بنابراین تخلفات صنفی یاانتظامی از جمله اعمالی است که صرفاً در خصوص انجام‌وظیفه افراد شاغل، در یکی از سازمان‌های اجتماعی مطرح می‌باشد .به نظر می‌رسد مجازات جرم معامله معارض از نوع مجازات‌های بازدارنده است .در خصوص ضمانت اجرای مدنی لازم به ذکر است که قاعده‌ای که اجرای آن از طرف دولت تضمین نشده است نباید در شمار قواعد حقوقی آورد زیرا اگر اشخاص در اجرای آن آزاد باشند و در برابر تخلف خود هیچ مکافاتی نبینند چگونه می‌توان ادعا کرد که نظمی در جامعه وجود دارد؟ منتها باید توجه داشت که اجباری که با قواعد حقوق همراه است به صورت‌های گوناگون جلوه می‌کند .ساده ترین وسیله اجبار شخص به‌صورت بطلان اعمال خلاف آن‌ها انجام می‌شود .مانند آنکه طلاقی که نزد دو شاهد عادل بیان نشود، در نظر قانون اعتبار ندارد .در خصوص جرم معامله معارض باید دانست که این موضوع با دو وسیله گوناگون تضمین می‌شود .

اول :مجازات کسی است که این جرم را انجام داده است، ماهیتاً مرتکب حیله و تقلب شده است و از این طریق امنیت و حقوق مالکانه افراد را مخدوش می‌سازد، بنابراین از حیث کیفری مجازات دارد که مجازات آن به‌موجب قانون ثبت ۳ تا ۱۰ سال حبس می‌باشد .

دوم :عدم نفوذ معامله معارض است، زیرا معامله معارض از نظر ماهیت معامله فضولی و غیر نافذ است و در صورت عدم اجاره مالک معامله مذکور باطل خواهد بود .البته در معامله فضولی شخص معامله را برای مالک انجام می‌دهد ولی در اینجا برای خودش، بنابراین ماهیت معامله معارض بطلان است[1] .

برآیند مقاله حاضر

جرم معامله معارض نیز در طبقه جرائم علیه اموال و مالکیت قرار می‌گیرد .در فلسفه قانون‌گذاری این جرم نیز می‌توان علاوه بر حمایت از اموال، حفظ نظم و ثبات معاملات و در نتیجه ثبات اقتصادی جامعه را مشاهده نمود .این جرم نیز از جمله جرائم مقید می‌باشد یعنی حداقل باید ضرر به‌طور بالقوه وجود داشته باشد .در رابطه با رکن قانونی این جرم باید گفت که هم‌اینک ماده ۱۱۷ قانون ثبت مصوب 1310که خود این ماده اصلاحی ۱۳۱۲ می‌باشد را تشکیل می‌دهد .در خصوص رکن مادی نیز موضوع جرم مال اعم از اینکه عیناً باشد یا منفعتاً و حق می‌باشد .از لحاظ فعل مرتکب، باید گفت تا در

۱. صالح ولیدی، محمد، مختصرالنافع، حقوق جزای عمومی، چاپ بهرام، اول ۷۸، ص ۱۵۳.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

چهارچوب و قالب خاصی یعنی انجام معامله صورت می‌پذیرد اما در اینجا باید گفت که از حیث فعل مرتکب جرم معامله معارض، یک جرم مقید به‌وسیله است یعنی الزاماً رفتار مرتکب در قالب تنظیم سندهای معارض صورت می‌پذیرد .در جرم معامله معارض انجام دو معامله پی‌درپی و تنظیم دو سند لازم است و برای اینکه عملی مشمول ماده 117 قانون ثبت‌اسناد و املاک شود باید اولاً معامله اول قانوناً صحیح و درست باشد ثانیاً معامله دوم به‌موجب سند رسمی باشد .اگر عقد اول به هر دلیلی باطل باشد بحث معامله معارض منتفی خواهد بود .مرتکب این جرم برخلاف جرم انتقال مال غیر که هرکسی می‌تواند باشد، الزاماً باید مالک باشد یعنی شخصی که مالک ملکی بود، حقی عیناً یا منفعتاً به دیگری بدهد و سپس معامله‌ای با سند رسمی معارض با این معامله انجام دهد .شرط تحقق آن وجود معامله قبلی می‌باشد تا این دو معامله در تعارض با یکدیگر قرار گیرند .

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

فهرست منابع و مآخذ:

الف) کتب:

- اردبیلی، محمدعلی، حقوق عمومی، جلد نخست، چاپ ۲۷، نشر میزان، زمستان ۱۳۹۰ .
- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، ج اول، انتشارات اسلامیه، چ ۳۲، تهران، ۱۳۹۰.
- آخوندی، محمود، آئین دادرسی کیفری، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، چاپ اول، ج ۳، سال ۶۹.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، ج ۱، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۴.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق اموال، انتشارات گنج دانش، چاپ سوم، سال ۱۳۷۳.
- دانش، تاج زمان، حقوق زندانیان و علم زندان‌ها، انتشارات دانشگاه تهران .
- دهخدا، علی اکبر، لغتنامه، ج ۶، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۳.
- شاهیانی، هوشنگ، حقوق جزای عمومی، انتشارات ویستار، ج ۱، سال ۷۴.
- شکوری، ابوالفضل، فقه سیاسی اسلام، چاپ اول .
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت و اسناد و املاک انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ سیزدهم، پاییز ۸۳.
- شهیدی، مهدی، تعهدات .انتشارات مجد، چاپ اول، ۱۳۸۰.
- صالحی، حمید، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، انتشارات سال ۷۵.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی اموال و مالکیت، نشر دادگستر، زمستان ۷۶، چاپ اول .
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، چاپ اول، دانشگاه تهران، ۱۳۵۶.
- کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، جلد اول، انتشارات بهنشر، سال ۹۶.
- کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران، چاپ شصت و سوم، ناشر شرکت سهامی انتشار، سال۱۳۸۷.
- کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، انتشارات جهاد دانشگاهی ۷۴، چاپ اول .
- گرجی، ابوالقاسم، (مالکیت در اسلام مندرج در مجموعه مقالات حقوقی) ج ۲، چ ۱، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۶۹.
- گلدوزیان ایرج، حقوق کیفری تطبیقی، چاپ ستاره قم، ۱۳۷۴.
- مارک آنسل، دفاع اجتماعی، ترجمه محمد اشوری، علی حسین نجفی ابرند آبادی، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۷۵، ۸۷
- مرادی، حسن، شرکت و معاونت در جرم، نشر میزان، آذر ، ۱۳۷۳.
- معین، محمد، فرهنگ فارسی، ج ۳

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]

- میر محمد صادقی، حسین، حقوق کیفری اختصاصی (جرائم علیه اموال و مالکیت) نشر تهران، سال ۱۳۹۱.

- نوربها، رضا، زمینه حقوق جزای عمومی، کانون وکلای دادگستری، چاپ ۱۵، ۱۳۸۵.

- ولیدی، محمدصالح، حقوق جزای اختصاصی، جرائم علیه اموال و مالکیت، تهران، انتشارات امیرکبیر، سال ۱۳۸۱.

- ولیدی، محمد صالح، مختصرالنافع، حقوق جزای عمومی، چاپ بهرام، اول ۷۸.

ب) مقالات و نشریات

- کاتوزیان، ناصر، مجله کانون وکلا شماره ۱۵۰ و ۱۵۱ سال ۶۹، بخش رویه قضایی

- کامیار، غلامرضا، بزه معامله معارض، ماهنامه حقوقی کانون وکلای دادگستری، سال شانزدهم، شماره ۷، ۱۳۸۵.

- کشاورز، بهمن .قولنامه و آثار حقوقی آن، روزنامه اطلاعات، پنجشنبه ۱۱ خرداد ۷۴

ج) **تقریرات و جزوات**

- باهری، محمد، تقریرات درس ح . جزای عمومی.

- سپهوند، امیر، تقریرات درس حقوق کیفر اختصاصی۲، نیمسال دوم، سال ۷۳-۷۴، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی.

- سپهوند، امیر، تقریرات درس حقوقی جزای اختصاصی ۲، دانشگاه قم، نیمسال اول ۸۱-۸۰

- سپهوند، امیر، جزای اختصاصی ۲، سال تحصیلی ۷۷-۷۸، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی

- سپه‌وند، امیرخان، جرائم علیه اموال، دانشگاه شهید بهشتی (جزوه درسی)، ۱۳۸۰.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-17]