



Original Research

## The Right of Annulment for Excessive Gain in Pre-Purchase Building Contracts: Validity, Effects, and Challenges

Seyedeh Zahra Hosseini<sup>1</sup>. Afshin Ghafghazi<sup>2\*</sup>

1 Student of Master’s Degree in Private Law, Department of Law, Ahrar Institute of Higher Education, Rasht, Iran.

2 Assistant Professor of Private Law, Department of Law, Faculty of Humanities, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran.

Article ID: ahrar-53269

<p><b>Received:</b> January 28 ,2025</p> <p><b>Accepted:</b> March 21 , 2025</p> <p><b>Available online:</b> March 21 , 2025</p> <p><b>Keywords:</b> Right of Annulment for Excessive Gain, Pre-Sale of Buildings, Contractual Imbalance, Rescission, Adjustment, Commutative Contracts.</p> <p><b>Main Subjects:</b> Civil Law</p>	<p><b>Abstract</b> The right of annulment for excessive gain, as one of the expressly recognized options in Iranian civil law, is an important protective mechanism for establishing transactional justice and addressing gross imbalance in the value of reciprocal performances. The main question of this research is the position of the right of annulment for excessive gain in pre-sale building contracts, considering the specific and staged nature of these contracts, in terms of its validity, scope, effects, and manner of enforcement. Using a descriptive–analytical method and relying on statutory sources and judicial practice, the study shows that, from the perspective of the general rules of contracts and pursuant to Articles 416 to 421 of the Civil Code, the principle of the validity of the right of annulment for excessive gain in pre-sale contracts is accepted, unless the parties have waived it in the pre-sale agreement or the nature of the contract and ordinary fluctuations in the housing market reduce the gain from gross to ordinary. The Pre-Sale of Buildings Act of 2011 and the requirement of executing an official deed (Articles 1 and 3) do not prevent the application of the right of annulment for excessive gain; rather, they primarily concern formalities and the Guarantee of transparency. In terms of effects, the most important consequence of the occurrence of excessive gain is the establishment of the right of rescission for the aggrieved party, subject to observance of customary promptness in exercising the option. At the same time, the challenges in applying this option in this field include determining the time for assessing excessive gain in pre-sale building contracts. These challenges can be addressed through a prudent acceptance of the right of annulment for excessive gain, together with a restrictive interpretation of general exceptions and the development of the doctrine of contractual equilibrium.</p>
---	--

\*Corresponding Author: Afshin Ghafghazi

Address: Assistant Professor of Private Law, Department of Law, Faculty of Humanities, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran.

Email: [ghafghazi@iau.ac.ir](mailto:ghafghazi@iau.ac.ir)



## Extended Abstract

### 1. Introduction

In recent years, pre-sale building contracts have been increasingly used due to the development of urban life, buyers' lack of liquidity, and developers' need for financing. Although these contracts appear similar to contracts of sale, because of their executory subject matter, the time-bound nature of obligations, their dependence on stages of performance, and fundamental fluctuations in the housing market, they possess a more complex structure than traditional transactions. These characteristics increase the likelihood of economic imbalance between the reciprocal considerations and create grounds for raising questions about the applicability of protective legal institutions, particularly the right of annulment for excessive gain.

### 2. Theoretical Framework

In Iranian civil law, the right of annulment for excessive gain is recognized as one of the most important mechanisms for protecting commutative justice and is provided for in Articles 416 to 421 of the Civil Code in order to prevent the imposition of gross loss resulting from an imbalance in the value of the reciprocal considerations on one of the parties. Nevertheless, the application of the right of annulment for excessive gain in pre-sale building contracts, due to the specific nature of these contracts and the particular economic conditions of the housing market, is accompanied by theoretical ambiguities and practical challenges. Among the fundamental questions is how the criterion for determining the grossness of the disparity in value should be assessed under inflationary conditions and current fluctuations, and at what point in time the excessive gain should be evaluated: at the time of contract formation, at delivery, or at the time of executing the official deed.

### 3. Methodology

Using a descriptive-analytical method and relying on statutory sources and judicial practice, it is shown that, from the perspective of the general rules of contract law and pursuant to Articles 416 to 421 of the Civil Code, the principle of the validity of the right of annulment for excessive gain in pre-sale contracts is accepted, unless the parties have waived it in the pre-sale agreement or the nature of the contract and the ordinary fluctuations of the housing market reduce the excessive gain from gross to customary.

### 4. Results & Discussion

The study showed that the right of annulment for excessive gain in pre-sale building contracts has a clear standing in terms of its validity and effects, and despite the specific provisions of the Pre-Sale of Building Act of 2010, its negation or limitation has not been expressly declared. The results of the research can be summarized as follows: The validity of the right of annulment for excessive gain: the right of annulment for excessive gain is part of the general rules of contract law, and the Pre-Sale Act has not excluded its application. An examination of the Pre-Sale Act and its specific legal institutions shows no conflict with the application of the right of annulment for excessive gain (Katouzian, 2011; Shahidi, 2009, vol. 2, p. 301). The criteria and conditions for the realization of excessive gain: the primary criterion for assessing excessive gain is, in principle, the time of contract formation, unless subsequent changes occur in a gross and non-customary manner. Excessive gain is not established merely by fluctuations in the value of the property and increases in housing market prices (Shahidi, 2009, vol. 2, p. 302). The element of the



aggrieved party's ignorance at the time of contract formation is an essential condition for the realization of excessive gain. The effects of the right of annulment for excessive gain: rescission of the contract is the principal and immediate effect of the right of annulment for excessive gain and results in the dissolution of the contract from the time of its formation. Contract adjustment, especially in long-term pre-sale contracts, is a protective approach. The exercise of the right of annulment for excessive gain may take place alongside other legal remedies such as specific performance or compensation for damages.

### 5. Conclusions & Suggestions

The reduction of the role of price disparity, the determination of the appropriate time for assessing excessive gain, and the impact of economic fluctuations are among the most important practical obstacles. The application of a clause waiving all options, especially in cases of the aggrieved party's ignorance, is a matter of juristic and judicial اختلاف. The overlap between the right of annulment for excessive gain and other legal institutions requires precise interpretation and coordinated judicial practice. To reduce ambiguity and litigation, it is recommended that pre-sale contracts be drafted with greater transparency regarding the determination of the price, the time of assessment, and the conditions for exercising the right of annulment for excessive gain. Clarifying a uniform judicial approach and adopting a restrictive interpretation of clauses waiving options can enhance the parties' legal certainty. Making use of contract adjustment instead of absolute rescission helps preserve economic balance and the continuity of transactions and is consistent with the philosophy of commutative justice. Overall, the right of annulment for excessive gain, as a protective instrument of commutative justice and economic balance, is not only valid in pre-sale building contracts but also gains greater importance due to the complexity and long-term nature of these contracts. Accurate understanding of the conditions for its realization, its effects, and its practical challenges can contribute to improving legal certainty, reducing disputes, and creating balance in pre-sale building transactions.



## خيار غبن در قرارداد پيش خريد ساختمان: اعتبار، آثار و چالش ها

سيده زهرا حسيني<sup>۱</sup>، افشين قفقازی<sup>۲\*</sup>

۱ دانشجوی کارشناس ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، موسسه آموزش عالی احرار، رشت، ایران.

۲ استادیار حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

کد مقاله: ahrar-53269	
<b>تاریخ دریافت:</b>	۸ بهمن ۱۴۰۳
<b>تاریخ پذیرش:</b>	۱ فروردین ۱۴۰۴
<b>تاریخ انتشار:</b>	۱ فروردین ۱۴۰۴
<b>کلیدواژه ها:</b>	خيار غبن، پيش فروش ساختمان، عدم تعادل قرارداد، فسخ، تعديل ثمن، قراردادهای معوض
<b>موضوعهای موضوعی:</b>	حقوق مدنی
<b>چکیده</b>	<p>خيار غبن به عنوان یکی از خيارات مصرح در حقوق مدنی ایران، ابزار حمایتی مهمی برای برقراری عدالت معاملاتی و مقابله با عدم تعادل فاحش در ارزش عوضین است. پرسش اساسی این پژوهش آن است که در قراردادهای پيش فروش ساختمان، با توجه به ماهیت خاص و مرحله‌ای این قراردادها، خيار غبن از حیث اعتبار، قلمرو، آثار و شیوه اجرای آن چه جایگاهی دارد. با روش توصیفی - تحلیلی و با اتکا به منابع قانونی و رویه، نشان داده می‌شود که از منظر قواعد عمومی قراردادهای بر اساس مواد ۴۱۶ تا ۴۲۱ قانون مدنی، اصل اعتبار خيار غبن در پيش فروش پذیرش است؛ مگر آنکه طرفین در پيش فروش اسقاط کرده باشند یا ماهیت قرارداد و نوسانات متعارف بازار مسکن، غبن را از فاحش به متعارف فروکاهد. قانون پيش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و الزام تنظیم سند رسمی (مواد ۱ و ۳) نیز مانع جریان خيار غبن نیست، بلکه بیشتر ناظر بر تشریفات و تضمین شفافیت است. از حیث آثار، مهم‌ترین نتیجه تحقق غبن، ثبوت حق فسخ برای مغبون است؛ با رعایت فوریت عرفی در اعمال خيار. در عین حال، چالش‌های اعمال خياری در این حوزه شامل: تعیین زمان ارزیابی غبن در قراردادهای پيش فروش ساختمان، با پذیرش هوشمندانه خيار غبن به همراه تفسیر مضیق استثنائات کلی و توسعه نهاد تعادل، قابل تحقق است.</p>

نویسنده مسئول: افشین قفقازی

آدرس: استادیار حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

ایمیل: [ghafghazi@iau.ac.ir](mailto:ghafghazi@iau.ac.ir)

## ۱- مقدمه

قرارداد پیش‌فروش ساختمان در سال‌های اخیر، به دلیل توسعه زندگی شهری، کمبود نقدینگی خریداران و نیاز سازندگان به تأمین مالی، کاربرد روزافزونی یافته است. این قراردادها اگرچه در ظاهر مشابه قراردادهای بیع به شمار می‌آیند، اما به دلیل موضوع تعهدی، مدت‌دار بودن تعهدات، وابستگی به مراحل اجرا و نوسانات بنیادین بازار مسکن، ساختاری پیچیده‌تر از معاملات سنتی دارند. همین ویژگی‌ها احتمال بروز عدم تعادل اقتصادی میان عوضین را افزایش می‌دهد و زمینه طرح پرسش از قابلیت اعمال نهادهای حمایتی، به‌ویژه خیار غبن، را فراهم می‌سازد.

در حقوق مدنی ایران، خیار غبن به عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای حمایت از عدالت معاوضی، در مواد ۴۱۶ تا ۴۲۱ قانون مدنی پیش‌بینی شده است تا از تحمیل زیان فاحش ناشی از عدم تعادل ارزش عوضین به یکی از طرفین جلوگیری کند. با این حال، جریان خیار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، به دلیل ماهیت خاص این قراردادها و شرایط اقتصادی ویژه بازار مسکن، با ابهامات نظری و چالش‌های عملی همراه است. از جمله پرسش‌های اساسی آن است که معیار فاحش بودن تفاوت ارزش در شرایط تورمی و نوسانات کنونی چگونه باید سنجیده شود و زمان ارزیابی غبن، هنگام انعقاد قرارداد، هنگام تحویل یا هنگام تنظیم سند رسمی، کدام است؟

از سوی دیگر، قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، با هدف حمایت از پیش‌خریداران و ایجاد شفافیت تدوین شده است. این قانون با الزام تنظیم سند رسمی و پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای خاص، در کنار قواعد عمومی قراردادهای قرار می‌گیرد. با این وجود، این پرسش مطرح می‌شود که آیا اسقاط یا محدودسازی خیار غبن در این قراردادها مجاز است و حدود اعتبار اسقاط آن تا چه میزان است؟ همچنین تعارض احتمالی میان اعمال خیار غبن با اصل لزوم قراردادها و قاعده لاضرر، چالش‌هایی را در رویه قضایی ایجاد کرده است.

پژوهش حاضر با رویکردی تحلیلی - انتقادی و با بهره‌گیری از منابع قانونی، مبانی فقهی، آرای دکترین و رویه عملی، در پی پاسخ به این پرسش بنیادین است که خیار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان از حیث اعتبار، قلمرو، آثار و نحوه اجرا چه جایگاهی دارد و آثار آن در کاهش تعارضات قضایی و برقراری تعادل قراردادی چگونه قابل تبیین است. نتایج این پژوهش می‌تواند در تفسیر صحیح مقررات، کاهش دعاوی ناشی از عدم تعادل اقتصادی و تقویت امنیت حقوقی طرفین قراردادهای پیش‌فروش مؤثر واقع شود.

گسترش قراردادهای پیش‌فروش ساختمان در نظام حقوقی ایران، پرسش‌های نوینی را درباره کارآمدی قواعد سنتی قراردادهای ایجاد کرده است. یکی از مهم‌ترین این پرسش‌ها، جریان یا عدم جریان خیار غبن در این قراردادهاست؛ زیرا از یک سو، مواد ۴۱۶ تا ۴۲۱ قانون مدنی به عنوان قواعد عمومی قراردادهای در اصل بر معاملات معاوضی حاکم‌اند و از سوی دیگر، قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ با پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای خاص و تأکید بر تنظیم سند رسمی، نظام ویژه‌ای را برای این قراردادها ایجاد کرده است که ممکن است با اعمال برخی

خيارات، از جمله خيار غبن، در تعارض قرار گیرد. بنابراین، این تردید مطرح می‌شود که آیا قواعد عام خيار غبن بدون قيد و شرط در قراردادهای پیش‌فروش قابل اعمال است یا باید به دليل ماهيت خاص این قراردادها و ملاحظات قانونی ویژه، محدود یا تفسیر مضيق شود.

علاوه بر این، از آنجا که در قراردادهای پیش‌فروش، ارزش عوضین در بستر زمانی طولانی و در دل نوسانات شدید اقتصادی تعیین و اجرا می‌شود، تشخیص زمان و معیار ارزیابی غبن با دشواری‌های جدی مواجه است. به بیان دیگر، این پرسش اساسی مطرح می‌شود که آیا ملاک تشخیص غبن، ارزش‌ها در زمان انعقاد قرارداد است یا باید شرایط اقتصادی زمان تحویل یا تنظیم سند رسمی نیز مورد توجه قرار گیرد. پاسخ به این پرسش، نقش تعیین‌کننده‌ای در امکان اعمال خيار غبن و حدود آن در این نوع قراردادها دارد.

از سوی دیگر، اصل لزوم قراردادها و اصل حاکمیت اراده، اقتضا می‌کند که قراردادهای منعقد، حتی الامکان پایدار باقی بمانند و امکان برهم زدن آن‌ها محدود به موارد استثنایی باشد. در مقابل، قاعده لاضرر و هدف تحقق عدالت معاوضی، ایجاب می‌کند که در صورت بروز زیان فاحش و عدم تعادل آشکار میان عوضین، ابزارهای حمایتی از جمله خيار غبن در دسترس زیان‌دیده قرار گیرد. تعارض میان این اصول، به‌ویژه در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان که از اهمیت اقتصادی و اجتماعی بالایی برخوردارند، موجب شکل‌گیری دیدگاه‌های متفاوت در دکترین و رویه قضایی شده است.

بر این اساس، مسئله محوری پژوهش حاضر این است که جایگاه واقعی خيار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان چیست و قانون پیش‌فروش ساختمان چه تأثیری بر قابلیت اعمال، قلمرو و آثار این خيار دارد. همچنین بررسی می‌شود که آیا محدودیت‌ها و تشریفات مقرر در قانون پیش‌فروش، با اهداف حمایتی خيار غبن قابل جمع است یا خیر و چگونه می‌توان میان حفظ ثبات معاملات و حمایت از طرف زیان‌دیده، تعادل منطقی برقرار کرد. اهدافی که در پژوهش دنبال می‌گردد. تبیین مبانی حقوقی جریان یا عدم جریان خيار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمانو تحلیل تأثیر نوسانات اقتصادی بر تشخیص غبن و معیارهای احراز زیان فاحش در این قراردادها و بررسی اعتبار اسقاط خيار غبن به‌صورت کلی یا جزئی در قراردادهای پیش‌فروش، به‌ویژه در شرایط تورمی شدید. و سوالی که مطرح می‌شود خيار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان از حیث اعتبار، قلمرو و آثار، چه جایگاهی دارد؟ بنظر می‌رسد که خيار غبن اصولاً در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان قابل جریان است، اما قانون پیش‌فروش آن را مقید کرده است

## ۲- پیشینه

پژوهش‌های پیشین در حوزه خيار غبن عمدتاً معطوف به مبانی فقهی و شرایط تحقق آن در چارچوب قواعد عمومی قراردادهای در حقوق مدنی ایران بوده و کمتر به کاربرد خاص آن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان به صورت مستقل پرداخته شده است.

در آثار فقهی، خيار غبن به عنوان ابزاری برای جلوگیری از زیان فاحش و رعایت عدالت معاوضی مورد توجه قرار گرفته و فقها با استناد به قواعدی همچون لاضرر و نفی غرر، بر مشروعیت و اهمیت آن تأکید کرده‌اند. در حقوق موضوعه نیز نویسندگانی همچون کاتوزیان (۱۳۸۱)

در بررسی قواعد عمومی قراردادهای، خیار غبن را در زمره خیارات قانونی دانسته‌اند که در صورت تحقق شرایط، قابل اعمال است. با این حال، در خصوص قراردادهای مستحدثی مانند پیش‌فروش ساختمان، بررسی‌های انجام‌شده بیشتر ناظر به مسائل شکلی، تعهدات طرفین و ضمانت‌اجراهای خاص بوده و نقش و وضعیت خیار غبن کمتر به‌طور مستقل مورد واکاوی قرار گرفته است.

در ارتباط با قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، برخی پژوهش‌ها به تحلیل قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ و آثار آن بر تنظیم روابط میان پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده پرداخته‌اند. این آثار بیشتر بر جنبه‌های حمایتی قانون، الزامات شکلی و نقش سند رسمی تمرکز داشته و کمتر به بررسی تعارض یا تعامل این قانون با قواعد عمومی خیارات، از جمله خیار غبن، پرداخته‌اند.

در برخی آثار، به ماهیت استثنایی قانون پیش‌فروش ساختمان و هدف حمایتی آن اشاره شده و این پرسش مطرح گردیده که آیا اعمال خیارات عمومی، از جمله خیار غبن، در این قراردادها می‌تواند با فلسفه وجودی این قانون در تعارض باشد یا خیر. در این زمینه، برخی نویسندگان با تأکید بر ضرورت حفظ ثبات معاملات، به تفسیر مضیق خیارات در قراردادهای پیش‌فروش تمایل نشان داده‌اند.

در مقالات علمی پژوهشی نیز به بررسی جنبه‌های مرتبط با خیار غبن در معاملات مستحدثه پرداخته شده است. اسماعیلی (۱۴۰۰) با تحلیل ماهیت و آثار خیار غبن در عقود معوض، به این نتیجه رسیده است که در قراردادهای بلندمدت، تشخیص غبن مستلزم توجه به شرایط اقتصادی و عرفی خاص آن قرارداد است. کریمی و طالبی (۱۳۹۳) در بررسی ماهیت حقوقی پیش‌فروش ساختمان، تعارض احتمالی میان قواعد عمومی خیارات و رژیم خاص قانون ۱۳۸۹ را مورد اشاره قرار داده‌اند.

حسینیان، سکوتی و رفیعی (۱۳۹۴) در بررسی ضمانت‌اجراهای قانون پیش‌فروش ساختمان، نقش خیار غبن را در کنار سایر ابزارهای حمایتی مورد توجه قرار داده و معتقدند که اعمال این خیار باید به نحوی باشد که به بی‌ثباتی معاملات منجر نشود. همچنین شریفی (۱۳۹۶) در تحلیل حقوقی نوسانات شدید قیمت در بازار مسکن، استفاده از خیار غبن را به عنوان یکی از ابزارهای کارآمد در جهت تحقق عدالت معاوضی، اما مشروط به احراز شرایط خاص، قابل دفاع دانسته است.

با وجود این آثار، بیشتر آن‌ها به جنبه‌های نظری یا موارد محدود پرداخته و کمتر به چالش‌های خاص قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، مانند:

• تعیین زمان دقیق ارزیابی غبن (زمان انعقاد، تحویل یا تنظیم سند)؛

• تفکیک نوسانات متعارف از زیان فاحش در شرایط تورمی شدید؛

• اعتبار اسقاط خیار غبن در قراردادهای بلندمدت و مرحله‌ای؛

• امکان تبدیل خیار به تعدیل قیمت؛

• نقش دادگاه‌ها در اعمال یا تحدید خیار غبن با توجه به قانون پیش‌فروش؛

پرداخته‌اند. خلأ یادشده نشان می‌دهد که پژوهشی جامع و تحلیلی در تبیین جایگاه واقعی خیار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، از حیث اعتبار، قلمرو، آثار و چالش‌های اجرایی، همچنان ضرورت دارد.

### ۳- مبانی نظری و مفهومی

#### ۳-۱- مفهوم و ماهیت قرارداد پیش‌فروش ساختمان

قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، چارچوب مشخصی برای قراردادهایی پیش‌بینی کرده است که به‌موجب آن، پیش‌فروشنده تعهد می‌کند واحد ساختمانی در حال ساخت یا در آینده را پس از تکمیل، به پیش‌خریدار منتقل نماید. ماده ۱ این قانون، پیش‌فروش ساختمان را قراردادی تعریف می‌کند که به‌موجب آن، پیش‌فروشنده متعهد می‌شود واحد ساختمانی معین را در آینده، پس از احداث یا تکمیل، به پیش‌خریدار منتقل کند. این تعریف، ماهیت تعهدی قرارداد را نشان می‌دهد و انتقال عین، موکول به زمان آینده است.

این قرارداد، از حیث زمان اجرا، با بیع سنتی تفاوت دارد؛ زیرا تعهد به ساخت و تحویل در آینده صورت می‌گیرد. از حیث حقوقی نیز، پیش‌فروش ساختمان، عقدی معوض است که مشمول قواعد عمومی قراردادها و بیع می‌شود، مگر آنکه قانون‌گذار حکم خاصی مقرر کرده باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۶۷). همچنین از حیث ریسک، پیش‌خریدار معمولاً با پرداخت اقساط ثمن، ریسک عدم تکمیل یا تأخیر در تحویل را می‌پذیرد.

تنوع، طولانی بودن زمان اجرا و وابستگی شدید به نوسانات بازار مسکن، از مختصات اصلی این قراردادهاست و همین ویژگی‌ها، بحث خیار غبن را در این نوع قراردادها حساس می‌کند.

#### ۳-۲- مفهوم و مبانی خیار غبن

خیار غبن یکی از اختیارات مصرح در قانون مدنی است که در معامله معوض، در صورتی که یکی از طرفین دچار زیان فاحش شود، به او حق فسخ می‌دهد. مطابق ماده ۴۱۶ قانون مدنی، غبن هنگامی موجب خیار است که فاحش باشد، به‌نحوی که عرفاً قابل مسامحه نباشد. مواد ۴۱۷ و ۴۱۸ نیز به تحقق غبن در اثر تفاوت فاحش ارزش عوضین در زمان عقد اشاره دارند.

از منظر نظری، خیار غبن مبتنی بر اصل عدالت معاوضی است؛ یعنی حفظ تعادل اقتصادی قرارداد میان عوضین. در فقه امامیه، غبن به‌عنوان یکی از موجبات خیار، با هدف جلوگیری از اکل مال به باطل و رفع ضرر پذیرفته شده است. برخی فقها، خیار غبن را ابزاری اصلاحی دانسته‌اند که به‌جای برهم‌زدن کلی قرارداد، می‌تواند به بازگرداندن تعادل اقتصادی کمک کند (نجفی، جواهرالکلام، ج ۲۳: ۴۰۳).

#### ۳-۳- شرایط تحقق خیار غبن

غبن در صورتی تحقق دارد که خیار غبن، بدون تقصیر مغبون، به صورت عدم تعادل شدید میان عوضین محقق شده و به گونه‌ای باشد که عرفاً قابل مسامحه نباشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۹۵). در ماده ۴۱۷ قانون مدنی نیز تصریح شده که غبن در صورتی موجب خیار است که فاحش باشد و ملاک آن عرف است. در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، این موضوع پیچیده‌تر است؛ زیرا ارزش عوضین در طول زمان دچار تغییر می‌شود و تعیین معیار ارزیابی غبن، مستلزم در نظر گرفتن شرایط خاص اقتصادی، عرف معاملاتی و وضعیت بازار مسکن است.

### ۳-۴- رابطه قرارداد پیش‌فروش با قواعد عمومی قراردادها

با توجه به قانون مدنی، قراردادهای پیش‌فروش ساختمان در زمره عقود معین یا نامعین قرار می‌گیرند. ماده ۱۰ قانون مدنی اصل آزادی قراردادها را به رسمیت شناخته و ماده ۲۱۹ نیز لزوم قراردادها را تأکید می‌کند. از این رو، به جز مواردی که قانون خاص احکام آمره‌ای وضع کرده است، مقررات عمومی قراردادها از جمله قواعد مربوط به اختیارات، در پیش‌فروش نیز جریان دارد (صفایی، ۱۳۹۲).

قانون پیش‌فروش ساختمان بیش از آنکه ناظر بر شرایط تنظیم سند رسمی و تضمین حقوق پیش‌خریدار باشد، به تنظیم روابط اقتصادی قراردادها پرداخته است. در نتیجه، اعمال اختیارات از جمله خیار غبن، اصولاً با ماهیت این قرارداد تعارض ندارد، مگر در مواردی که به دلیل شرایط خاص، مداخله قانون‌گذار ضروری باشد.

### ۳-۵- جایگاه اسقاط خیار غبن در پیش‌فروش ساختمان

یکی از مسائل مهم در این حوزه، امکان یا عدم امکان اسقاط خیار غبن در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان است. اسقاط خیار، به‌عنوان یکی از ابزارهای ثبات قراردادها، به‌ویژه در قراردادهای بلندمدت، اهمیت می‌یابد.

بر اساس دیدگاه مشهور حقوقی، اسقاط خیار غبن حتی نسبت به غبن فاحش نیز مجاز دانسته شده است، مشروط بر آنکه رضایت حقیقی طرفین وجود داشته باشد (شهیدی، ۱۳۸۰: ۱۸۵). با این حال، در نظام حقوقی ایران، به دلیل حمایت از طرف ضعیف قرارداد، اسقاط مطلق و پیشاپیش خیار غبن در برخی موارد مورد تردید قرار گرفته است.

در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، اهمیت این بحث دوچندان است؛ زیرا احتمال بروز اختلافات ناشی از تغییرات شدید قیمت بسیار بالاست و شرط اسقاط خیار می‌تواند آثار سنگینی برای پیش‌خریدار داشته باشد.

### ۳-۶- ضرورت بررسی خیار غبن در پیش‌فروش ساختمان

با توجه به پیچیدگی و ماهیت خاص قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، بررسی خیار غبن در این حوزه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. پیش‌فروش ساختمان قراردادهایی با تعهدات تدریجی است. و خیار غبن ابزاری حمایتی برای تعادل اقتصادی قراردادهاست. و قانون خاص پیش‌فروش ساختمان در خصوص خیار غبن، ساکت است. و نوسانات بازار مسکن، تشخیص غبن فاحش را دشوار می‌کند. به همین دلیل،

مطالعه تطبیقی اعتبار و آثار خیار غبن در پیش‌فروش ساختمان ضروری و کاربردی می‌نماید و می‌تواند به انسجام رویه قضایی و تنظیم علمی قراردادها بیانجامد.

## ۴- اعتبار خیار غبن در قرارداد پیش‌فروش ساختمان

### ۴-۱- شمول قواعد عمومی قراردادها بر پیش‌فروش ساختمان

نقطه آغاز تحلیل، اصل حاکمیت اراده و ماده ۱۰ قانون مدنی است. بر اساس این ماده، قراردادهای خصوصی که مخالف صریح قانون نباشند نافذ است. ماده ۲۱۹ قانون مدنی نیز اصل لزوم قراردادها را بیان می‌کند. از این رو، قرارداد پیش‌فروش ساختمان، به‌عنوان قراردادی معوض، مشمول قواعد عمومی قراردادها و اختیارات می‌شود، مگر آنکه قانون خاص، حکم متفاوتی مقرر کرده باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۳۳).  
از سوی دیگر، پیش‌فروش ساختمان عقدی است که ماهیت آن تعهد به ساخت و انتقال در آینده است. این ویژگی موجب می‌شود که برخی از آثار اختیارات، به‌ویژه خیار غبن، با حساسیت بیشتری بررسی شود؛ زیرا زمان انعقاد قرارداد و زمان تحویل، فاصله قابل توجهی دارد.

### ۴-۲- سکوت قانون پیش‌فروش ساختمان نسبت به خیار غبن

در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، مقرراتی درباره نحوه تنظیم سند رسمی، زمان تحویل، تضمین‌ها و وجه التزام آمده است، اما در هیچ ماده‌ای حکم صریحی درباره خیار غبن پیش‌بینی نشده است. این سکوت، به موجب اصول تفسیر قوانین، به معنای نفی خیار غبن نیست و نمی‌توان از آن، عدم شمول خیار غبن را استنباط کرد.  
علاوه بر این، هدف قانون پیش‌فروش ساختمان، حمایت از پیش‌خریدار و ایجاد شفافیت در روابط است و نه حذف نهادهای حمایتی مانند خیار غبن. برخی از دکترین بر این باورند که قانون پیش‌فروش نه تنها مانع اعمال خیار غبن نیست، بلکه در مواردی، اعمال آن می‌تواند مکمل اهداف حمایتی قانون باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۳۷).

### ۴-۳- آیا وجود ضمانت‌اجراهای خاص، خیار غبن را منتفی می‌کند؟

این دیدگاه مطرح شده است که پیش‌بینی ضمانت‌اجراهای خاص مانند وجه التزام، تأخیر در تحویل و الزام به تنظیم سند رسمی در قانون پیش‌فروش ساختمان، دیگر نیازی به اعمال خیار غبن باقی نمی‌گذارد. در پاسخ باید گفت، ضمانت‌اجراهای خاص ناظر بر تخلف از تعهدات قراردادی است، در حالی که خیار غبن ناظر بر عدم تعادل اقتصادی قرارداد در زمان انعقاد است. بنابراین، این دو نهاد، کارکرد متفاوتی دارند و وجود یکی، مانع اعمال دیگری نیست.



۱. نوسانات شدید اقتصادی، کاهش ارزش پول و تغییر قیمت املاک، از جمله عواملی است که غبن فاحش را در زمان انعقاد قرارداد امری محتمل و پیش‌بینی‌پذیر می‌سازد .

در حقوق ایران، برخی حقوقدانان بر این باورند که در چنین شرایطی، وجود غبن فاحش نمی‌تواند همواره موجب فسخ قرارداد شود؛ زیرا طرفین با آگاهی از شرایط بی‌ثبات اقتصادی اقدام به معامله کرده‌اند (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۴۸) .

با این حال، این تحلیل قابل نقد است؛ زیرا اساس حمایت از مغبون، جلوگیری از عدم تعادل آشکار و غیرمنصفانه است و این هدف حتی در شرایط تورمی نیز نباید نادیده گرفته شود .

به همین دلیل، نمی‌توان گفت که وجود ضمانت‌اجراهای خاص در قانون پیش‌فروش ساختمان، خیار غبن را به‌طور کامل از میان برده است .

#### ۴-۴- نقش الزام به تنظیم سند رسمی در اعتبار خیار غبن

ماده ۴ قانون پیش‌فروش ساختمان، تنظیم قرارداد در دفاتر اسناد رسمی را الزامی می‌داند. ممکن است تصور شود که رسمی بودن سند، جایی برای ادعای غبن باقی نمی‌گذارد؛ زیرا :

- رسمی بودن سند، صرفاً اعتبار شکلی و قابلیت استناد را تقویت می‌کند .
- محتوا همچنان تابع قواعد ماهوی قراردادها است .
- ماده ۴۷ قانون ثبت نیز اعتبار سند رسمی را تنها نسبت به طرفین تأکید کرده و دلالتی بر نفی خیار ندارد .
- به تعبیر دکترین، «رسمیت، وصف سند است و نه وصف معامله» (شهیدی، ۱۳۸۸: ۵۴) .

#### ۴-۵- اعتبار شرط اسقاط خیار غبن در قرارداد پیش‌فروش

در عمل، بسیاری از قراردادهای پیش‌فروش، شامل شرط اسقاط کلیه خیارات ولو غبن فاحش هستند. در اعتبار این شرط، دو دیدگاه اصلی وجود دارد :

الف) دیدگاه موافق اعتبار

بر پایه اصل حاکمیت اراده (قانون مدنی، ماده ۱۰)، طرفین می‌توانند حقوق خود از جمله خیارات را اسقاط کنند و این شرط حتی نسبت به غبن فاحش نیز معتبر دانسته شده است (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۵۲) .



(ب) دیدگاه مخالف اعتبار

اگر اسقاط خیار غبن مبتنی بر اراده آگاهانه و واقعی طرف ضعیف نباشد، این شرط فاقد اعتبار است و می‌توان مسئولیت مدنی یا حتی بطلان شرط را مطرح کرد (صفایی، ۱۳۹۰: ۹۵).

در پیش‌فروش ساختمان، به دلیل پیچیدگی‌های فنی، نوسانات شدید بازار، خیار غبن به شکل محتمل‌تری بروز می‌یابد؛ بنابراین تحلیل اعتبار، زمان تحقق و نحوه اعمال آن، نیازمند بررسی دقیق‌تری است.

## ۵-قلمرو و شرایط تحقق خیار غبن در قرارداد پیش‌فروش ساختمان

### ۵-۱- زمان ارزیابی غبن در قراردادهای پیش‌فروش

یکی از بنیادین‌ترین مسائل در بحث خیار غبن، تعیین زمان معیار برای سنجش تفاوت ارزش عوضین است. در قراردادهای آنی مانند بیع سنتی، معیار ارزیابی غبن، زمان انعقاد قرارداد است؛ اما در قرارداد پیش‌فروش ساختمان، به دلیل طولانی بودن فرایند اجرا و مرحله‌ای بودن تعهدات، این مسئله با پیچیدگی روبه‌رو می‌شود.

بر اساس نظر غالب در دکترین، زمان تحقق غبن در حال انعقاد قرارداد است؛ زیرا فلسفه خیار غبن، جبران عدم تعادل معاوضه در همان زمان است (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۴۱۶ و ۴۱۷). قانون مدنی نیز معیار تحقق غبن را زمان معامله دانسته و به تحولات بعدی بازار توجهی ندارد.

با این حال، در پیش‌فروش ساختمان این پرسش مطرح می‌شود که آیا کاهش یا افزایش شدید قیمت‌ها در زمان انعقاد، باید با در نظر گرفتن شرایط خاص اقتصادی و نوسانات بازار ارزیابی شود یا خیر. برخی حقوقدانان بر این باورند که به دلیل تفاوت ماهوی این قرارداد، می‌توان زمان تحقق غبن را از زمان معامله تا زمان ایفای تعهد گسترش داد (شهیدی، ۱۳۸۸: ۳۰).

### ۵-۲- معیار تشخیص غبن فاحش در بازار مسکن

بر اساس ماده ۴۱۷ قانون مدنی، غبن فاحش مفهومی عرفی است؛ اما در بازار مسکن که به شدت تحت تأثیر نوسانات اقتصادی قرار دارد، تشخیص آن با دشواری‌های بیشتری همراه است.

معیارهای عملی که در رویه قضایی مورد استفاده قرار می‌گیرند، عبارت‌اند از:

۱- ارجاع به کارشناسی رسمی دادگستری و تعیین ارزش معاملاتی در زمان عقد

۲- مقایسه قیمت قرارداد با قیمت واقعی موضوع معامله

۳- توجه به شرایط اقتصادی و عرف معاملاتی حاکم بر زمان انعقاد قرارداد



در آثار برخی نویسندگان تأکید شده که صرف کاهش ارزش پول (تورم) دلیل تحقق غبن نیست، مگر آنکه تفاوت قیمت به حدی باشد که عرفاً قابل مسامحه نباشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ص ۱۲۸).

آگاهی از نوسانات وارد معامله می‌شوند، بدین معناست که تفاوت ارزش عوضین در حد متعارف بوده و قابل تحمل باشد؛ نه آنکه غبن فاحش محقق شود .

### ۵-۳- نقش جهل یا علم نسبت به تفاوت قیمت

یکی دیگر از شرایط تحقق خیار غبن، جهل مغبون به تفاوت قیمت در زمان معامله است. ماده ۴۱۶ قانون مدنی به صراحت به این شرط اشاره کرده و علم به غبن را مانع اعمال خیار دانسته است. اگر طرفین با آگاهی از تفاوت قیمت و با انگیزه فرار از معامله یا کسب سود اقدام به انعقاد معامله کنند، خیار غبن برای آنان ثابت نمی‌شود. در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، به دلیل وضعیت خاص بازار و نوسانات شدید قیمت، احراز علم یا جهل خریدار نسبت به قیمت واقعی موضوع معامله اهمیت ویژه‌ای دارد .

در این خصوص معمولاً دادگاه با استناد به قرائن و امارات از جمله :

• علم به ریسک نوسانات بازار

• علم به ماهیت مدت‌دار قرارداد و تعلیق زمانی تعهدات

تشخیص می‌دهد که آیا یکی از طرفین در زمان معامله دچار جهل عرفی بوده است یا خیر .

### ۵-۴- تأثیر نوسانات اقتصادی و تورم در تحقق غبن

در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، فاصله زمانی میان انعقاد قرارداد و تحویل نهایی می‌تواند چند سال باشد. در این دوره، ممکن است تورم جهش‌یافته و فاصله قیمت قرارداد و قیمت بازار افزایش یابد. این امر این پرسش اساسی را مطرح می‌کند که آیا افزایش قیمت ناشی از تورم، غبن محسوب می‌شود؟ پاسخ حقوقی منفی است؛ زیرا غبن ناظر به زمان انعقاد عقد است و تغییرات بعدی قیمت، اگر ناشی از عوامل بیرونی و غیرقابل پیش‌بینی باشد، می‌تواند موضوع تعدیل قراردادها یا قواعدی مانند *hardship* باشد، نه خیار غبن (شهیدی، ۱۳۸۸: ۳۷؛ کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۳۲) .

بنابراین :

• اگر تفاوت قیمت از ابتدا فاحش بوده، خیار غبن ثابت است .

• اگر تفاوت قیمت بعداً و صرفاً به دلیل تورم ایجاد شود، اصولاً خیار غبن ایجاد نمی‌شود .



البته در موارد تورم غیرمتعارف و بحران‌های اقتصادی، برخی نظریه‌پردازان با استناد به نظریه **hardship** یا عسر و حرج قراردادهای، راهکارهای جدیدی مطرح کرده‌اند که این بحث خارج از موضوع حاضر است .  
برخلاف تصور اولیه که خیار غبن را بیشتر ناظر به خرید و فروش‌های نقدی می‌دانند، این خیار برای هر یک از معاملات قابل تصور است، از جمله پیش‌فروش ساختمان .

• ممکن است خریدار از ارزیابی نادرست ارزش ملک مغبون شود .

• ممکن است فروشنده، به‌ویژه در قراردادهای بلندمدت، به دلیل تغییرات قیمتی بازار دچار غبن شود .

با توجه به اینکه پیش‌فروش ساختمان با ساخت خاص، تخصصی و پیچیده است و هر یک از متعاملین ممکن است فاقد تخصص لازم باشند (ماده ۴)، بنابراین در پیش‌فروش ساختمان، اصل توازن حقوقی طرفین در برخورداری از خیار غبن برقرار است .

## ۵-۵- تفکیک غبن از تعدیل معامله

برای پرهیز از خلط مباحث، تفکیک این دو نهادهای نزدیک ضروری است .

با اعمال تعدیل قرارداد، زیان اقتصادی ناشی از تغییرات بعدی قیمت جبران می‌شود، در حالی که در خیار غبن، عدم تعادل در زمان انعقاد عقد باید احراز شود .

• خیار غبن ناظر به وصف عدم تعادل در زمان انعقاد عقد است، نه تفاوت قیمت ناشی از تحولات بعدی .

• خیار غبن مبتنی بر زیان ناروا در نتیجه بی‌اطلاعی دارد، نه عدم تعادل مطلق .

این تفکیک‌ها در حوزه پیش‌فروش اهمیت مضاعف دارد؛ چرا که بسیاری از اختلافات ناشی از تغییر قیمت‌هاست که گاهی به اشتباه تحت عنوان غبن مطرح می‌شود .

## ۶- پیشینه فقهی و حقوقی خیار غبن در پیش‌فروش ساختمان

در فقه امامیه، خیار غبن از مصادیق «اکل مال به باطل» و قاعده «لا ضرر» است که هدف آن ایجاد تعادل اقتصادی در معاملات است .

در حقوق ایران، مواد ۴۱۶ تا ۴۲۱ قانون مدنی به خیار غبن اختصاص یافته‌اند و واقعیت این است که دکترین حقوقی ایران، خیار غبن را ناظر به عدم تعادل فاحش می‌داند .

در فقه امامیه، تفاوت قیمت باید شدید، فاحش و قابل توجه باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۱۳۵؛ شهیدی، ۱۳۸۸: ۳۷) .



در ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان، به ماهیت تدریجی و زمان دار بودن این قراردادها توجه شده و چالش های ناشی از تغییر قیمت واقعی و نوسانات بازار مورد توجه قرار گرفته است .

## ۷- آثار خیار غبن در قرارداد پیش فروش ساختمان

### ۷-۱- فسخ قرارداد

اصلی ترین اثر خیار غبن، حق فسخ قرارداد توسط مغبون است. مطابق ماده ۴۱۶ قانون مدنی، هر یک از متعاملین که در معامله مغبون شده باشد، بعد از علم به غبن می تواند معامله را فسخ کند، مگر آنکه در ضمن معامله شرط سقوط خیار شده باشد .

• پیش فروشنده می تواند قرارداد را بر اساس تفاوت فاحش قیمت واقعی و ارزش واقعی ساختمان فسخ کند .

• پیش خریدار نیز در صورت وقوع غبن فاحش می تواند از این حق در زمان مقرر استفاده کند .

نکته قابل توجه آن است که اعمال خیار غبن از سوی مغبون، آگاه به غبن، باید بدون تأخیر صورت گیرد (شهیدی، ۱۳۸۸) .

### ۷-۲- تعدیل قرارداد (اصلاح ثمن یا شرایط)

در بسیاری از قراردادهای پیش فروش، به ویژه قراردادهای بلندمدت، فسخ مطلق ممکن است عملی یا اقتصادی نباشد؛ به همین دلیل، تعدیل قرارداد به عنوان جایگزین پیشنهاد می شود .

منظور از تعدیل، اصلاح مفاد قرارداد معمولاً ثمن، به منظور بازگرداندن تعادل معاوضی، بدون انحلال قرارداد است (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ۸۸) .

مزیت اصلی تعدیل برای پیش خریدار می تواند حفظ قرارداد و بهره مندی از ملک باشد، بدون آنکه قرارداد به طور کامل از بین برود .

مبنای قانونی و فقهی اصل تعدیل، قاعده لاضرر و حفظ نظم معاملاتی است و حفظ مشروعیت تعدیل را توجیه می کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۵) .

تعدیل قرارداد در حقوق ایران، به ویژه در حفظ ثبات قراردادها و جلوگیری از ضرر غیرمنصفانه یکی از راه حل هاست، خصوصاً در شرایط نوسانات شدید بازار مسکن .



## ۷-۳- رابطه خیار غبن با سایر ضمانت‌اجراها

در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، قانون ۱۳۸۹ ضمانت‌اجراهای خاصی پیش‌بینی کرده است :

- وجه التزام یا خسارت تأخیر انجام تعهد
- جبران خسارت ناشی از تخلف از تعهد
- الزام به تنظیم سند رسمی

آثار حقوقی اعمال خیار غبن می‌تواند مستقل عمل کند و مغبون می‌تواند در کنار آن، اعمال سایر ضمانت‌اجراهای مقرر در قانون پیش‌فروش ساختمان مانند مطالبه خسارت یا الزام به انجام تعهد را نیز مطرح نماید. همچنین، در صورت تحقق غبن فاحش، مغبون می‌تواند قرارداد را فسخ یا تعدیل کند و در این صورت، مطالبات خسارت را اعمال نماید .

## ۷-۴- آثار خیار غبن در پیش‌فروش ساختمان از سوی طرفین عقد

- حمایت از پیش‌خریدار در برابر افزایش ناگهانی قیمت‌ها و سوءاستفاده فروشنده .
- الزام پیش‌فروشنده به ارائه اطلاعات دقیق در تعیین ثمن و اوصاف ملک .
- ایجاد اطمینان برای پیش‌خریدار، به‌ویژه در صورت تفاوت فاحش قیمت، امکان اصلاح قرارداد وجود دارد .
- حفظ تعادل معاملاتی و تضمین حسن اجرای قرارداد، حتی در شرایط نوسان بازار مسکن (شهیدی، ۱۳۸۸؛ ج ۲، ص ۳۰۱) .

## ۸- چالش‌ها و محدودیت‌های اعمال خیار غبن

### ۸-۱- تشخیص غبن فاحش و تفاوت ارزش

یکی از مهم‌ترین چالش‌ها در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان، تعیین تفاوت فاحش میان ثمن قراردادی و ارزش واقعی ساختمان است. معیار عرفی در این زمینه با توجه به شرایط اقتصادی، وضعیت بازار و نوسانات قیمت تعیین می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ص ۵۴). از آنجا که موضوع با افزایش دعاوی و عدم قطعیت در تصمیم‌گیری مواجه است .

### ۸-۲- تعیین زمان ارزیابی غبن

پرسش بنیادین آن است که غبن در چه زمانی باید سنجیده شود :

• زمان انعقاد قرارداد

• زمان تحویل ساختمان

• زمان تنظیم سند رسمی

اگر زمان ارزیابی نامشخص باقی بماند، اجرای اختیار غبن با مشکل مواجه می‌شود. دکترین غالب، زمان انعقاد قرارداد را معیار می‌داند، اما تغییرات بعدی قیمت ساختمان می‌تواند اعمال اختیار را دشوار سازد (شهیدی، ۱۳۸۸: ج ۲، ص ۳۰۲).

### ۸-۳- تأثیر نوسانات اقتصادی و تورم

فاصله طولانی میان انعقاد و تحویل پیش‌فروش ساختمان، ممکن است باعث تفاوت قیمت شدید ناشی از تورم یا تغییرات اقتصادی شود. این افزایش قیمت‌ها معمولاً خارج از اراده طرفین است و صرفاً تابع نوسانات غیرقابل پیش‌بینی در زمان آینده است و نمی‌تواند به‌تنهایی مبنای اعمال اختیار غبن باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۱: ج ۲، ص ۵۴).

### ۸-۴- امکان شرط اسقاط کلی اختیارات

اگر در قراردادهای پیش‌فروش شرط شود که «کلیه اختیارات، حتی اختیار غبن فاحش، ساقط می‌شود»، دیدگاه‌های مختلفی در این زمینه قابل طرح است.

برخی این شرط را با استناد به اصل حاکمیت اراده معتبر می‌دانند.

برخی دیگر معتقدند که اسقاط اختیار غبن در زمانی که تفاوت فاحش هنوز تحقق نیافته، به دلیل جهل طرفین، محل تردید است (شهیدی، ۱۳۸۸: ج ۲، ص ۳۰۴).

در عمل، اختلاف نظر قضایی و فقهی در این زمینه وجود دارد و تفسیر مضیق شرط اسقاط توصیه شده است.

### ۸-۵- تداخل با سایر نهادهای حقوقی

اختیار غبن ممکن است با دیگر نهادهای حقوقی تداخل داشته باشد.

اختیار تدلیس و تخلف از وصف در شرایطی که اطلاعات نادرست یا کتمان واقعیت صورت گرفته مطرح می‌شود، در حالی که غبن ناظر به کیفیت یا اوصاف ملک نیست.

توجه به این تمایزات از تداخل نادرست ضمانت‌اجراها جلوگیری می‌کند، به‌ویژه در کنار نهادهای قانون پیش‌فروش ساختمان، ماده ۳.



تداخل نادرست نهادها می‌تواند تعادل حقوقی و رویه قضایی را مخدوش سازد.

## ۹- نتیجه‌گیری

مطالعه نشان داد که خیار غبن در قرارداد پیش‌فروش ساختمان از حیث اعتبار و آثار، جایگاه روشنی دارد و با وجود مقررات خاص قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹، نفی یا محدود شدن آن به‌صراحت اعلام نشده است، نتایج پژوهش به‌صورت خلاصه عبارت‌اند از :

✓ اعتبار خیار غبن

-خیار غبن از قواعد عمومی قراردادها محسوب است و قانون پیش‌فروش، جریان آن را منتفی نکرده است .

-بررسی قانون پیش‌فروش و نهادهای خاص آن، تعارضی با اعمال خیار غبن نشان نمی‌دهد (کاتوزیان، ۱۳۹۱؛ شهیدی، ۱۳۸۸: ج ۲، ص ۳۰۱) .

✓ معیار و شرایط تحقق غبن

-معیار اصلی برای ارزیابی غبن، اصولاً زمان انعقاد قرارداد است، مگر تغییرات بعدی به‌صورت فاحش و خارج از عرف رخ دهد .

-غبن صرف نوسانات ارزش ملک و افزایش قیمت بازار مسکن، موجب تحقق غبن نیست (شهیدی، ۱۳۸۸: ج ۲، ص ۳۰۲) .

-عنصر جهل مغبون هنگام عقد، شرط اساسی تحقق غبن است .

✓ آثار خیار غبن

-فسخ قرارداد، اثر اصلی و فوری خیار غبن است که موجب انحلال قرارداد از زمان انعقاد می‌شود .

-تعدیل قرارداد، به‌ویژه در قراردادهای طولانی‌مدت پیش‌فروش، رویکردی حمایتی است .

-اعمال خیار غبن می‌تواند در کنار سایر ضمانت‌اجراهای قانونی مانند الزام به انجام تعهد یا جبران خسارت صورت گیرد .

✓ چالش‌ها و پیشنهادها



- همچنین کاهش نقش تفاوت قیمت، تعیین زمان مناسب ارزیابی غبن و اثر نوسانات اقتصادی از مهم‌ترین موانع عملی هستند .
  - اعمال شرط اسقاط کلی خیارات، به‌ویژه در صورت جهل مغبون، محل اختلاف فقهی و قضایی است .
  - تداخل خیار غبن با دیگر نهادهای حقوقی نیازمند تفسیر دقیق و رویه قضایی هماهنگ است .
  - برای کاهش ابهام و دعاوی، پیشنهاد می‌شود قراردادهای پیش‌فروش با شفافیت بیشتر در تعیین ثمن، زمان ارزیابی و شرایط اعمال خیار غبن تنظیم شوند .
  - شفاف‌سازی رویه قضایی واحد و تفسیر مضیق شرط اسقاط خیارات می‌تواند امنیت حقوقی طرفین را افزایش دهد .
  - بهره‌گیری از نهاد تعدیل قرارداد به‌جای فسخ مطلق، به حفظ تعادل اقتصادی و استمرار معاملات کمک می‌کند و با فلسفه عدالت معاوضی منطبق است .
- در مجموع، خیار غبن به‌عنوان ابزار حمایتی از عدالت معاوضی و تعادل اقتصادی، نه‌تنها در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان معتبر است، بلکه به دلیل پیچیدگی و طولانی بودن این قراردادها اهمیت بیشتری می‌یابد. شناخت دقیق شرایط تحقق، آثار و چالش‌های عملی آن می‌تواند به بهبود امنیت حقوقی، کاهش دعاوی و ایجاد تعادل در معاملات پیش‌فروش ساختمان منجر شود.



## References

1. Abedi, Bashir. (2005). Forfeiture of options. *Kanun*, Years 9–10, No. 112. **[In Persian]**
2. Ahmadi, Reza, & Mansouri-Nia, Babak. (2011). Analysis of the rules governing options. *Scientific Journal of the Ministry of Science, Research and Development of Islamic Law*, 4(1). **[In Persian]**
3. Ashkouri, Mohammad. (1966). The manner of exercising the option of excessive gain. *Period 2, Year 4, Vol. 5, No. 74*. **[In Persian]**
4. Esmaili, Hassan. (2013). The nature and effects of the clause waiving the option of excessive gain and an analysis of judicial decisions. *Scientific Quarterly of the Ministry of Science, Research and Development of Islamic Law*, 3(2). **[In Persian]**
5. Emami, Seyed Hassan. (1992). *Civil law (Vol. 1)*. Tehran: Eslamiyeh Publications. **[In Persian]**
6. Etezad Jorjani, Mohammad. (1958). The option of excessive gain. *Iranian Bar Association Journal*, No. 8. **[In Persian]**
7. Etezad Jorjani, Mohammad. (1958). Various issues concerning options. *Iranian Bar Association Journal*, No. 43. **[In Persian]**
8. Etezad Jorjani, Mohammad. (1959). A discussion on the waiver of options. *Iranian Bar Association Journal*, No. 10. **[In Persian]**
9. Imam Khomeini, Ruhollah. (n.d.). *Tahrir al-Wasilah (4 vols.)*. No place: No publisher. **[In Persian]**
10. Iranian Civil Code. (1928). Articles 416, 417, and 428. **[In Persian]**
11. Ja'fari Langroudi, Mohammad Ja'far. (n.d.). *An extensive work on legal terminology*. Tehran: Ganj-e Danesh. **[In Persian]**
12. Katouzian, Nasser. (2012). *General rules of contracts (Vols. 1–2)*. Tehran: Enteshar Joint Stock Company. **[In Persian]**



13. Karimi, Abbas, & Talebani, Seyed Mohammad Hadi. (2013). An examination of the legal nature of pre-sale building contracts. *Applied Law*, No. 8. **[In Persian]**
14. Mahmoudi, Hassan, & Javadi, Saeed Ali Mohammad. (2014). The effect of the clause waiving all options in Iranian law. *Islamic Law Research Journal*, 11(83). **[In Persian]**
15. Miri, Reza Mohammad. (2016). The nature, conditions, and effects of pre-sale building contracts with a new approach. *Quarterly Journal of Building Law*, No. 78. **[In Persian]**
16. Najafi, Mohammad Hassan. (n.d.). *Jawahir al-Kalam fi Sharh Shara'i al-Islam* (Vol. 24). Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi. **[In Persian]**
17. Pre-Sale of Buildings Act. (2010). Articles 1 and 2. **[In Persian]**
18. Rashad, Mohammad. (n.d.). Options. *Iranian Bar Association Journal*, No. 96. **[In Persian]**
19. Safaei, Hossein. (2016). *Commutative contracts*. Tehran: Mizan Publishing. **[In Persian]**
20. Shahidi, Mehdi. (2009). *Extinction of obligations and options*. Tehran: Mizan Publishing. **[In Persian]**
21. Tabatabaei, Seyed Mohammad Kazem. (n.d.). *Al-'Urwah al-Wuthqa*. No place: No publisher. **[In Persian]**
22. Tarhami, Mohammad Reza. (n.d.). *Law of pre-sale building contracts*. Tehran: Mizan Publishing. **[In Persian]**