



## بررسی رابطه عقد اجاره با جعاله در حقوق ایران

مهدی حمزه هویدا<sup>۱</sup>، کورش بیات<sup>۲</sup>

### چکیده

در مورد اجاره و جعاله تحقیقات زیادی به عمل آمده است ولی در مورد رابطه‌ی عقد اجاره با جعاله، تحقیقات کمی صورت گرفته است لذا تحقیق در این مورد لازم و ضروری است از این رو هدف در این تحقیق بررسی رابطه عقد اجاره با جعاله با توجه به نظرات حقوق دانان است که با روش جمع‌آوری کتابخانه‌ای به این نتایج دست یافته شده است. اجاره از عقود معین محسوب می‌شود در حالی که در مورد عقد بودن جعاله اختلاف نظراتی وجود دارد که طبق تعریف عقد در قانون مدنی، جعاله نیز جزو عقود محسوب می‌شود و جاعل و عامل متعهد به انجام یک سری اعمال می‌شوند. تفاوت مهمی که عقد اجاره با عقد جعاله دارد این است که عقد اجاره لازم است ولی عقد جعاله جایز است و همچنین در برخی احکام مثل تعیین عامل و عمل و مدت و عوض از شرایط صحت با هم فرق دارند. هر چند که عقد اجاره با عقد جعاله تفاوت‌های دارد ولی از جهت‌های دیگر نیز شبیه هم هستند مثل عهده‌ی بودن، معوض بودن، امانی بودن مثل هم هستند.

کلیدواژگان: اجاره، جعاله، عقد، لزوم، جواز، معوض.

### مقدمه

اجاره یکی از عقود لازم در حقوق مدنی و فقه محسوب می‌شود و اجاره همانند دیگر عقود، قبل از ظهور اسلام بوده‌اند و در ادیان گذشته استعمال می‌شدند و با ظهور اسلام، احکام

۱- استادیار دانشگاه آزاد واحد قروه: mehdihoweyda@yahoo.com

۲- عضو مرکز وکلای قوه قضاییه: bayatkorosh@gmail.com

خاصی به آنها اضافه شده است و مورد امضاء و اجازه شارع مقدس قرار گرفته است و هم اکنون قانون‌گذار با بیان برخی احکام، آن را در قانون مدنی به تصویب رسانده است و برای اجرا و عمل در جامعه، تشریح کرده است. اجازه در حقوق ایران سه نوع است اجاره‌ی اعیان، اجاره اعمال و اجاره حیوانات می‌باشد که هر کدام دارای احکامی هستند.

یکی از عقودی که به اجاره نزدیک است جعاله است. در مورد عقد بودن جعاله میان فقها و حقوق‌دانان اختلاف وجود دارد ولی چنان‌که برخی از حقوق‌دانان گفته‌اند: جعاله عقدی است عهدی و معوض و دارای دو طرف می‌باشد، و چنان‌که ماده «۵۶۲» ق. م. بیان کرده: «در جعاله ملتزم را جاعل و طرف را عامل و اجرت را جعل (بضم جیم) می‌گویند» و دارای دو مورد است یکی عمل و دیگری اجرت که در مقابل عمل قرار می‌گیرد. جعاله یکی از عقود معینه محسوب می‌شود و تمامی شرایط اساسی برای صحت معامله که در ماده «۱۹۰» ق. م. ذکر شده است باید در آن رعایت گردد و علاوه بر آن دارای شرایط خاصی است که عقد جعاله را تشکیل می‌دهد. (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۲۱).

فقها و حقوق‌دانان قائل بر این هستند که جعاله خود یک نوع عقد اجاره است ولی تفاوت‌هایی برای آن ذکر کرده‌اند:

الف- در باب اجاره به صرف عقد اجاره مستأجر مالک عمل اجیر و اجیر مالک اجرت می‌گردد، بر خلاف جعاله که عامل پس از انجام عمل استحقاق عوض را پیدا می‌کند. ب- اجاره طبق نظر همه فقها و حقوق‌دانان از جمله عقود است لکن در جعاله محل خلاف بوده و بسیاری آن را از جمله ایقاعات می‌دانند. ج- در باب اجاره، تعیین عامل و عمل، مدت و عوض از شرایط صحت آن است ولی در جعاله این چنین نیست (ماده ۵۶۳ و ۵۶۴ ق. م. طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۳).

بنابراین هر چند جعاله از جهتی شبیه اجاره است لکن از جهاتی با هم فرق دارند. البته در این تحقیق این تفاوت‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد تا درستی یا عدم درستی آنها مشخص شود و همچنین شباهت‌های میان آن دو با توجه به نظرات حقوق‌دانان معلوم شود. البته این نکته را باید ذکر کرد که در مورد رابطه میان عقد اجاره و جعاله تحقیق جامع و کامل صورت نگرفته است هر چند که تحقیقات جزئی به عمل آمده است. مثل مقاله علی‌رضا پوربافرانی با عنوان: «تحقیقی در مورد ماهیت حقوقی جعاله و تفاوت‌های آن با اجاره مقاله» اندیشمندان حقوق زمستان ۱۳۹۱ - شماره ۲ (۹ صفحه - از ۱۳۳ تا ۱۴۱) به چاپ رسیده است. در این تحقیق فقط به تفاوت‌های این دو عقد پرداخته شده است.

همچنین می‌توان به تحقیق ابوالفضل صبحی کمال و غلامعلی سیفی با عنوان: «مقایسه اجاره اشخاص با قراردادهای کار، جعاله و مقاطعه کاری در حقوق ایران و فقه اسلامی» پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، بهار ۱۳۹۹، دوره ۱۶، شماره ۵۹؛ از صفحه

۱۴۱ تا صفحه ۱۵۷ به چاپ رسانده‌اند. در این تحقیق به صورت خلاصه میان عقد اجاره و عقد جعاله مقایسه‌ای صورت گرفته است.

یا به مقاله محمدجواد ارسطا با عنوان: «تحلیل ماده ۵۰۱ و ۵۱۵ قانون مدنی (اجاره بدون مدت)» فقه و حقوق ۱۳۸۳ شماره ۲ به چاپ رسانده است. ایشان در این تحقیق به صورت جزئی بین عقد جعاله و اجاره مقایسه‌ای صورت داده است. و در آخر می‌توان به پایان نامه صدیقه زاهدی‌فر با عنوان: «احکام اجاره در فقه امامیه با تاکید بر نظرات امام خمینی» که در سال ۱۳۹۳ در دانشگاه آزاد واحد تویسرکان دفاع کرده است، اشاره نمود. ایشان نیز در این تحقیق به صورت جزئی میان عقد اجاره و جعاله به مقایسه‌ای پرداخته است.

چنان‌که مشاهده می‌شود در این مورد، تحقیقات جزئی صورت گرفته است و تفاوت و شباهت‌های عقد اجاره و جعاله به خوبی تبیین نشده است ولی در این تحقیق تفاوت و شباهت‌های عقد اجاره و جعاله به خوبی و جامع تبیین می‌شود. لذا در این تحقیق هدف بیان شباهت و تفاوت‌های مهم عقد اجاره و جعاله با توجه به نظرات فقها و حقوق دانان است.

#### ۱- مفهوم شناسی

در این تحقیق دو واژه اجاره و جعاله با توجه به کتب لغتی فارسی زبان و عربی زبان مورد بررسی قرار می‌گیرند:

۴

#### ۱-۱- مفهوم اجاره

اجاره همانند اجر مصدر ثلاثی مجرد از باب اجر یا جر است به معنای کرایه، مزد، عمل، پاداش است. (ابن منظور، ۱۴۱۴، ج ۴، ص ۱۰؛ زبیدی، ۱۴۱۴، ج ۶، ص ۱۲؛ راغب اصفهانی، ۱۴۱۲، ص ۶۴). همچنین به معنای یعنی رهنانیدن، کرایه تملیک منافع، مزد مالی که مستأجر موجر را در ازای منفعت دهد، به مزد دادن خانه، اجیر داشتن و... معنا می‌دهد. (دهخدا، ۱۳۴۷، ج ۴، ص ۱۰۲۶؛ معین، ۱۳۷۱، ج ۱، ص ۱۴۳؛ خلیل جر، ۱۳۷۲، ج ۱، ص ۴۳).

حقوق دانان در تألیفات خود به تبع از فقهای امامیه، اول واژه‌ی مورد نظر را تعریف می‌کنند بعداً احکام آن را می‌گویند لذا در تعریف اجاره، نظرات زیادی وجود دارد که اکثریت این تعاریف یا مانند هم و یا دارای اشتراکات زیادی هستند و با توجه به اهمیت این عقد، چند مورد را ذکر می‌نماییم:

قانون‌گذار با توجه به تعاریف فقها از اجاره در ماده‌ی ۴۶۶ قانون مدنی، تعریفی جامع و مشترکی از آنها برگزیده است و در تعریف آن آورده است: «اجاره عقدی است که به موجب

آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند».

حقوق دانان نیز با توجه به تعریف اجاره در ماده ی ۴۶۶، تعریفی نیز ارائه داده اند؛ البته دلیل آنها از تعریف اجاره، وجود ایرادات در ماده ۴۶۶ است.

در مورد تعریف ارائه شده توسط قانون‌گذار ایراداتی بیان شده است:

۱- عقد اجاره معوض است چون تملیک منافع به رایگان صورت نمی‌پذیرد و مستأجر نیز در برابر موجر متعهد است که مالی به او بپردازد. لذا در تعریف به معوض بودن اجاره اشاره نشده است.

۲- عقد اجاره موقتی و محدود به زمان خاصی است در حالی که در تعریف اجاره بیان نشده است. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۳۴۷).

پس تعریف قانون‌گذار از اجاره دارای ایراد است: اول این که معوض بودن در تعریف نیاورده است و همین دلیل می‌شود که به ذهن خطور شود که تملیک منافع به صورت رایگان است در حالی که این طور نیست. دوم این که ذکر مدت در عقد اجاره، از ارکان محسوب می‌شود در حالی که در تعریف نیامده است و همچنین این توهّم به وجود می‌آورد که در عقد اجاره، مستأجر مالک منافع همیشگی عین مورد اجاره می‌شود در حالی که این طور نیست.

از این و با توجه به این ایرادات و پیروی از سیاق ماده ی ۴۶۶، در تعریف عقد اجاره باید فرمود: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر در برابر مالی که به موجر می‌پردازد، برای مدت معینی مالک منافع عین مستأجره می‌شود». (همان).

ولی همین تعریف نیز خود دارای یک ایراد است. این تعریف یکی از اقسام اجاره را داخل در تعریف آورده است یعنی اجاره اعیان، در حالی که اجاره اعمال را در تعریف نیاورده است. چنان که در علم منطق آمده است تعریف باید جامع و مانع اغیار باشد. چنان که مشاهده می‌شود تعریف مذکور جامع نیست هر چند مانع اغیار است.

برخی از حقوق دانان نیز به تعریف قانون‌گذار در ماده ی ۴۶۶ توجه نکرده است و با توجه به تعریف مشهور فقها فرموده‌اند: «اجاره عبارت است از تملیک منفعت به عوض معلوم و ممکن است گفته شود اجاره در حقیقت تسلیط مستأجر است بر عین برای انتفاع از آن به عوض معلوم». (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۵۴).

این تعریف هر چند معوض بودن عقد اجاره را می‌رساند ولی باز دارای ایراداتی است:

اول این که دقیقاً تعریف مشهور فقها را بیان کرده است.<sup>۱</sup>

۱- علامه حلی، بی تا، ج ۲، ص ۳۱۱؛ شهید ثانی، ۱۳۸۴، ج ۸، ص ۹؛ شیخ بهایی، ۱۳۹۰، ج ۱، ص ۵۳۴.

دوم این که ذکر مدت را در آن قید نکرده است چنان که توهم همیشگی بودن عین مورد اجاره برای مستأجر می‌شود.

سوم این که تعریف ایشان دلالت بر یک قسم از اجاره دارد (اجاره اعیان). و اجاره اعمال را شامل نمی‌شود.<sup>۲</sup>

از این رو حقوق دانان برای این که تعریف جامع و کامل از اجاره را ارائه بدهند و ایرادات قبلی را تکرار نکنند در تعریف عقد اجاره دقت زیادی به عمل آورده‌اند.

مثلاً آمده است: «اجاره را عقدی می‌داند که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیاء حیوان یا نیروی انسان باشد». (لنگرودی، ۱۳۹۰، ص ۷).

این تعریف تا حدودی کامل است ولی باز ذکر مدت در آن قید نشده است خلاصه این که تعریفی که از عقد اجاره می‌توان ارائه داد عبارت است از: اجاره عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین عقد، منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازای اخذ اجرت، در زمان معلوم و مشخص معامله کند.

## ۲-۱- مفهوم جعالة

جعالة به کسر و فتح و ضم جیم مالی است که به عنوان اجرت برای عملی قرار دهند. (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۲۱). جعالة از ریشه‌ی جعل می‌باشد که در لغت به معنی قراردادن می‌باشد. (راغب اصفهانی، ۱۴۱۲، ص ۹۱).

در فقه این گونه تعریف شده است: «عبارت است از ملتزم شدن به عوض معلومی در کاری که حلال و مورد قصد و توجه باشد بدون آن که علم به عمل و عوض به شرط باشد». (شهید ثانی، ۱۳۸۴، ج ۸، ص ۱۸۹؛ امام خمینی، ۱۳۶۰، ج ۲، ص ۵۱۳).

حقوق دانان در تعریف جعالة به همان تعریف قانون‌گذار اکتفا کرده‌اند. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۲، ص ۲۴۰). قانون‌گذار در ماده‌ی ۵۶۱ در تعریف جعالة آورده است: «جعالة عبارت است از التزام شخصی به اداء اجرت معلوم در مقابل عملی، اعم از اینکه طرف معین باشد یا غیرمعین». در جعالة، ملتزم را جاعل، طرف دیگر را عامل و اجرت را جعل (با ضم «جیم») می‌گویند.

۲- در فقه مورد اجاره یا منفعت است؛ مثلاً منفعت عین یا حیوانی، منفعت خانه و مغازه و یا نیروی کار انسانی مثل دوختن و شستن، از اولی به اجاره‌ی اعیان و از دومی به اجاره‌ی اعمال تعبیر می‌شود به اجاره دهنده در اجاره‌ی اعیان، موجر و در اجاره‌ی اعمال، اجیر گفته می‌شود. امام خمینی، ۱۳۶۰، ج ۲، ص ۴۸۵؛ شاهرودی، ۱۴۲۶، ج ۱، ص ۲۵۴. و اجاره در حقوق براساس ماده‌ی ۴۶۷ ق. م ممکن است، اشیاء یا حیوان یا انسان باشد.

با توجه به موارد فوق می‌توان گفت: تعریف جعاله شبیه تعریف اجاره اشخاص است چون در اجاره اشخاص نیز مستأجر ملتزم می‌شود که اجرت معلومی را در برابر کار معینی بپردازد. ولی با این وجود تفاوت‌ها و شباهت‌هایی میان این دو عقد وجود دارد.

### ۳-۱- اقسام اجاره

اجاره در حقوق براساس ماده‌ی ۴۶۷ ق. م ممکن است، اشیاء یا حیوان یا انسان باشد:

۱- اشیاء: «منظور از اشیاء، اجسام غیر ذی روحی می‌باشند که برای انتفاع از آن به اجاره واگذار می‌شوند. سنجش مقدار منفعت در اشیاء به وسیله‌ی تعیین مدت می‌باشد، مثلاً در اجاره‌ی مزرعه یا خانه باید مدت اجاره معین شود و تعیین مدت به وسیله‌ی زمان می‌باشد، بنابراین نمی‌توان منفعت مزرعه را به کشت بهاره یا پاییزه و معین نمود و آن را برای یک کشت یا چند کشت به اجاره، واگذار کرد زیرا مدت کشت به اعتبار تغییراتی که در هوا پیدا می‌شود در هر سال تفاوت می‌نماید». (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۶۷). در قانون مدنی اجاره‌ی اشیاء ماده‌ی ۴۶۸ گفته شده است در مدت اجاره باید تعیین شود و الا اجاره باطل است.

ممکن است در بعضی اشیاء نیز مقدار منفعت به وسیله‌ی مسافت و یا محل تعیین شود، چنانکه در اتومبیل، کشتی و وسایل نقلیه موتوری دیگر می‌باشد. مثلاً اتومبیل سواری را برای رفتن و برگشتن از تهران تا صدکیلومتری اجاره نمود. همچنان که می‌توان آن را برای رفتن و برگشتن از تهران به قزوین اجاره کرد». (همان).

۲- حیوان: دومین مورد از انواع اجاره که در ق. م به آن اشاره شده است، اجاره‌ی حیوانات است، اجاره‌ی حیوان در قانون مدنی چند ماده را به خود اختصاص داده است.

۳- انسان: سومین قسم از اقسام اجاره، اجاره‌ی انسان است که برای انجام خدمت و عملی شخص استخدام و اجاره می‌شود. در قانون مدنی مواد ۵۱۲ تا ۵۱۷ به اجاره‌ی اشخاص پرداخته است و اجاره اشخاص را به دو بخش تقسیم نموده است:

«در ماده ۵۱۳ ق.م آمده است: اقسام عمده‌ی اجاره‌ی اشخاص از قرار زیر است»:

۱. اجاره‌ی خدمه و کارگران از هر قبیل.
  ۲. اجاره‌ی متصدیان حمل و نقل اشخاص یا مال التجاره اعم از راه خشکی یا آب و هوا.
- «در اجاره‌ی انسان مقدار منفعت ممکن است به مدت تعیین شود، چنان که کسی برای یک ماه اجیر شود که باغبانی باغی را بنماید و یا هر کاری که به او رجوع شود انجام دهد و ممکن است به انجام عمل معینی باشد، چنانکه کسی اجیر شود که یک دست لباس برای دیگری بدوزد». (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۷۰).

#### ۴-۱- اقسام جعاله

در حقوق، جعاله به دو قسم تقسیم شده است؛ «جعاله» به اعتبار عامل و طرف خطاب جاعل، به دو قسم عام و خاص قابل تقسیم است: (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۵).

**الف) جعاله عام:** در جعاله عام، هدف اصلی جاعل، رسیدن به نتیجه مطلوب است و برای او فرق نمی‌کند که عامل آن کار چه کسی باشد، لذا خطاب و ایجاب او به طرف عموم است؛ مثل اینکه می‌گوید: هر کس گمشده مرا پیدا کند، فلان مبلغ به او خواهم داد. لذا در ماده ۵۶۴ ق. م آمده است: «در جعاله گذشته از عدم لزوم تعیین عامل...»، یعنی تعیین عامل در جعاله لازم نیست. در جعاله عام ممکن است عامل یک نفر باشد و ممکن است چند نفر و در صورتی که عامل متعدّد باشند و عمل مورد جعاله را به شرکت و کمک یکدیگر انجام داده باشند طبق ماده ۵۶۸ ق. م، «به نسبت عمل خود مستحقّ جعل خواهند بود» و اجرت به نسبت تأثیر عمل هر یک در پیدایش نتیجه، بین عاملین تقسیم می‌گردد. (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۳۵، ص ۲۰۹).

**ب) جعاله خاص:** در جعاله خاص، جاعل شخص معینی را مخاطب قرار داده و می‌گوید هرگاه گمشده مرا پیدا کنی فلان مبلغ را به تو خواهم داد. در این صورت اگر عمل به وسیله شخص دیگری انجام گیرد آن شخص مستحقّ اجرت نخواهد بود؛ زیرا مقصود جاعل از عقد انجام نشده است؛ چرا که نظر جاعل این بود که این کار به وسیله همان شخص که او تعیین کرده بود انجام گیرد، البته آن شخصی هم که طرف خطاب و مقصود جاعل بود نیز حق اجرت ندارد؛ زیرا عملی را انجام نداده است.

با توجه به این موارد می‌توان گفت: جعاله بر دو نوع است که هر کدام احکام مخصوص به خود دارند و جعاله خاص شبیه اجاره اشخاص است.

#### ۵-۱- ویژگی‌های مهم عقد اجاره و جعاله

حقوق دانان با توجه به تعریف اجاره و جعاله چند ویژگی برای آنها ذکر کرده‌اند: عقد اجاره سه وصف ممتاز دارد که آن را از دیگر عقود معین تمایز می‌دهد: (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۳۴۸؛ طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۱۸۷).

الف) اجاره عقد تملیکی است:

هر چند عقد اجاره عهدی نیز محسوب می‌شود ولی در نظر قانون‌گذار، اجاره عقد تملیکی است و اثر آن تملیک منفعت است به مستأجر؛ یعنی او پس از عقد مالک منافع مورد اجاره می‌شود یا، به بیان بهتر، در مدت اجاره از همان سلطه و حقوق مالک استفاده می‌کند و مانند او صلاحیت انتفاع از عین را در اختیار خود می‌گیرد. (کاتوزیان، همان).

ب) اجاره عقدی است معوض:

در اجاره، تملیک منافع در برابر عوض معین انجام می‌گیرد، یعنی مستأجر نیز مالی را به موجر می‌دهد یا تعهد پرداخت آن را می‌کند. وجود عوض، مانند منافع مورد تملیک، از عناصر اصلی عقد اجاره است و به همین جهت عدم تعیین اجاره، یا توافق درباره‌ی بی‌عوض بودن اجاره، عقد را باطل می‌کند. به بیان دیگر وجود عوض مقتضیات ذات اجاره است و با قرارداد خصوصی نمی‌توان این وصف را از اجاره گرفت. (همان، ص ۳۵۱).

ج) اجاره عقدی است موقت:

مقصود از موقت بودن اجاره این است که تملیک منافع باید در مدت معین انجام شود، چنان‌که ماده ۴۶۸ قانون مدنی در این باره می‌گوید: «در اجاره‌ی اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است» و همین حکم را ماده‌ی ۵۱۴ در مورد اجاره‌ی اشخاص نیز تکرار کرده است. (همان، ص ۳۴۹). «خادم یا کارگر نمی‌تواند اجیر شود مگر برای مدت معینی یا برای انجام امر معینی است». برای جعله (خواه عقد باشد یا ایقاع) چند ویژگی بیان شده است: (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۹۰):

الف - جعله تعهدی است جایز:

طبق ماده ۵۶۵ ق. م، «جعله تعهدی است جایز و مادامی‌که عمل به اتمام نرسیده است هر یک از طرفین می‌توانند رجوع کنند ولی اگر جاعل در اثناء عمل رجوع نماید باید اجرة المثل عمل عامل را بدهد». با توجه به این ماده می‌توان گفت: تعهد عامل تعهد به نتیجه است نه تعهد به وسیله.

ب - امین بودن عامل نسبت به مال مورد جعله:

طبق ماده ۵۶۹ ق. م، «مالی که جعله برای آن واقع شده است از وقتی که به دست عامل می‌رسد تا به جاعل رد کند، در دست او امانت است».

بنابراین، عامل ضامن تلف یا نقصان آن مال نیست، مگر آنکه تعدی یا تفریط کرده باشد؛ چنانکه در ماده ۶۱۴ ق. م آمده است: «امین ضامن تلف یا نقصان مالی که به او سپرده شده است نمی‌باشد مگر در صورت تعدی یا تفریط» خواه امانت مالکی باشد یا شرعی.

## ۲- رابطه عقد اجاره و جعله

میان عقد اجاره با عقد جعله از جهتی شباهت‌هایی دیده می‌شود و از جهت‌های دیگر، تفاوت‌هایی دیده می‌شود که به مهمترین آنها اشاره می‌شود:



## ۱-۲- تفاوت ها

### الف- عقد بودن

حقوق دانان در مورد عقد بودن اجاره شکی ندارند؛ چون قانون مدنی در ماده «۴۶۶» به صراحت بر عقد بودن اجاره اشاره کرده است: «اجاره عقدی است که بموجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود».

حقوق دانان مشهور یعنی دکتر امامی نیز این طور بیان کرده است: «اجاره عقدی است معوض و دارای دو طرف و دو مورد می‌باشد که عوضین هستند». (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲).

در اینکه «جعاله» در زمره عقود است یا در شمار ایقاعات، در قانون مدنی حکم صریحی وجود ندارد و نویسندگان قانون مدنی در این رابطه تصمیم قاطعی نگرفته‌اند، بلکه به همان تردیدی که بین فقها وجود داشته باقی مانده‌اند؛ زیرا از طرفی جعاله را در شمار عقود معین همانند مضاربه، مزارعه، ودیعه و اجاره آورده‌اند، ولی از سوی دیگر، در تعریف جعاله از به کار بردن کلمه عقد احتراز کرده و این عمل حقوقی را به «التزام به ادای اجرت معلوم» تعبیر کرده‌اند (ماده ۵۶۱ ق. م) و در ماده ۵۶۵ در بیان اختیار طرفین در بر هم زدن جعاله چنین گفته‌اند: «جعاله تعهدی است جایز...». (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۵).

این اجمال گویی قانون‌گذاران سبب شده که نویسندگان حقوق مدنی نیز عده‌ای جعاله را در زمره عقود بدانند. (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۲۱).

مثلاً فرموده‌اند: جعاله یکی از عقود معینه است و تمامی شرایط اساسی برای صحت معامله که در ماده «۱۹۰» ق. م. ذکر شده در آن باید رعایت گردد و علاوه بر آن دارای شرایط خاصی است که عقد جعاله را تشکیل می‌دهد. یا باز گفته است: جعاله عقدی است عهدی و معوض و دارای دو طرف می‌باشد، و چنان‌که ماده «۵۶۲» ق. م. می‌گوید: «در جعاله ملتزم را جاعل و طرف را عامل و اجرت را جعل (به ضم جیم) می‌گویند» و دارای دو مورد است یکی عمل و دیگری اجرت که در مقابل عمل قرار می‌گیرد. (همان).

ولی عده‌ای دیگر در شمار ایقاعات آن را می‌دانند. (بروجردی عبده، ۱۳۹۷، ص ۳۱۷).

برخی از حقوق دانان آن را ایقاع می‌دانند و چند دلیل ذکر کرده‌اند: (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۵۴۰؛ طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۷).

دلیل اول: هر چند جعاله در قانون مدنی در عداد عقود معینه آورده شده است ولی تعریفی که از آن به عمل آمد نشان دهنده آن است که از جمله ایقاعات است؛ زیرا:

اولاً: تعیین عامل که یک طرف قضیه است در جعاله شرط نیست.

ثانیاً: قبول که یکی از ارکان عقد است در جعاله لازم نیست؛ زیرا با نداشتن مخاطب مخصوص نیز جعاله واقع می‌شود، با آنکه هر عقدی محتاج به قبول است و تنها با ایجاب

تحقق پیدا نمی‌کند؛ چرا که عقد قائم به اراده طرفین است و ایقاع است که تنها با اراده یک طرف تحقق پیدا می‌کند.

ثالثاً: در تحقق عقود توالی و تقارن ایجاب و قبول شرط است لکن در جعاله چنین شرطی وجود ندارد.

دلیل دوم: شرایط صحتی که برای عقود مقرر شده در جعاله لازم نیست؛ زیرا طرف جعاله، یعنی عامل اگر مجنون و یا صغیر غیر ممیز هم باشد و عمل را انجام دهد مستحق اجرت خواهد بود با آنکه در عقد قبول (لفظی یا عملی) شرط است و به اتفاق جمیع فقها و حقوقدانان اسلامی، قول و فعل صغیر و مجنون اعتبار نداشته و اینان فاقد اهلیت هستند، لذا حتی طرف عقد جایز هم نمی‌تواند قرار گیرند.

دلیل سوم: اگر کسی بدون اینکه عبارت و ایجاب جاعل را شنیده باشد عمل مطلوب را انجام دهد مستحق عوض خواهد بود و این امر با عقد بودن آن سازگار نیست.

دلیل چهارم: اگر شخصی در حال استدعای جاعل قصد عمل داشته سپس منصرف شده و لو اینکه شروع به کار هم کرده باشد، این انصراف مانع نخواهد بود از اینکه بعداً عمل را به جا آورده و مستحق اجرت گردد؛ و همچنین بالعکس اگر در حال استدعای قصدی نداشته و بعد از وقوع جعاله در صدد انجام کار برآمده است، احکام جعاله در این مورد نیز جاری است و صدق جعاله در این موارد دلیل بر آن است که جعاله داخل در ایقاع و از باب تسبیب است و الا اگر انصراف عامل را از باب فسخ بدانیم ایجاب اول کافی نبوده و محتاج به ایجاب جدید خواهد بود.

طبق این دلایل ایقاع بودن جعاله به چشم می‌خورد.

حقوق دانان دیگر نیز هر کدام دلایلی بر ایقاع بودن جعاله بیان کرده‌اند:

مثلاً برخی گفته‌اند: در جعاله قواعدی است که با عقد سازگاری ندارد:

۱- در جعاله لازم نیست که عامل معلوم باشد و جعاله را قبول کند. ۲- در جعاله لازم نیست که اجرت از هر جهت معلوم باشد. ۳- در جعاله ممکن است عمل مردد و کیفیات آن نامعلوم باشد. (ضیایی بیگدلی، ۱۳۹۴، ج ۲، ص ۳۹۰).

برخی دیگر گفته‌اند: جعاله عام از ایقاعات است به این علت که از فرض نفوذ جاعل به کسی ضرر نمی‌رسد و طرف عقد معلوم نیست و ممکن است عامل صغیر باشد. (لنگرودی، ۱۳۸۸، ج ۱، ص ۴۰۳).

برخی دیگر آورده‌اند:

۱- ماده ۵۶۱ ق.م. از لفظ التزام به جای لفظ عقداستفاده کرده است و از قبول حرفی به میان نیاورده است.

۲- در حقیقت جاعل با التزام خود سبب سازی می‌کند تا رابطه در صورت انجام عمل

مربوط تکمیل شود ولو عامل نداند. مثل نذر کردن برای بهبودی بیمار یا وجوب حج که متوقف بر استطاعت است.

۳- اگر صغیر ممیز عمل را انجام دهد مستحق جعل است، حال آنکه در صورت عقد بودن از این کار ممنوع است.

۴- اگر کسی بدون شنیدن خبر (التزام) عمل را انجام دهد مستحق جعل است حال آنکه این امر با عقد بودن سازگار نیست.

۵- در جعاله عام قبول شخص، ایجاد کننده عقد نیست. کما اینکه دیگری می‌تواند آن را رد کند و به التزام آسیبی نرسد.

۶- انجام کار و انصراف در میان آن مانع انجام مجدد نیست. (مظاهری، ۱۳۸۱، ص ۵).  
برخی دیگر از حقوق دانان برای رد این ادعاها و اثبات عقد بودن جعاله، دلایلی ذکر کرده‌اند:

۱- فرق عقد و ایقاع در مدخلیت قصد و رضای طرفین است حال آن که ایجاب جاعل بدون عمل عامل مدخلیتی پیدا نکرده است یعنی عمل عامل کاشف از قبول است. (عدل، ۱۳۸۵، ج ۲، ص ۳۷۵).

۲- دکتر شهیدی می‌گوید: عده‌ای جعاله را ایقاع می‌دانند به دلیل تصرف تصریح قانون (ماده ۵۶۱). «التزام شخصی به اداء اجرت معلوم در مقابل عملی...» که این تعریف صحبتی از ایجاب و قبول نمی‌کند و صحبت از التزام است. ولیکن به نظر ایشان با توجه به بحث فسخ و امکان آن (ماده ۵۶۵ و ۵۶۶ ق.م) که دو طرف را برای جعاله لازم می‌داند آن را عقد دانسته‌اند. (شهیدی، ۱۳۹۸، ص ۱۱۰، ش ۹۰).

ماده ۵۶۵ ق.م برای جعاله دو طرف می‌شناسد و ماده ۵۶۶ ق.م صحبت از فسخ می‌آورد که مخصوص عقد است. (شهیدی، ۱۳۹۸، ص ۷۳).

۳- دکتر کاتوزیان نیز آورده است: در جعاله عام نیز ایجاب موجودی اعتباری است که با وجود رد یکی از افراد کل باز هم باقی است، چون فرض بر آن است که از بین نرفته است و ایجاب برای او تحقق نیافته است. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ش ۲۹۰).

ثمره عقد یا ایقاع بودن جعاله این است که پس از استدعای جاعل، بدون قصد اجرت و بدون قصد تبرع، عمل از عامل صادر شود. اگر جعاله ایقاع باشد مستحق اجرت خواهد بود؛ زیرا مقتضی برای استحقاق که عبارت از انشای التزام و ایجاد سببیت باشد وجود پیدا کرده و عمل مطلوب هم واقع شده است، لکن اگر جعاله از عقود باشد مستحق اجرت نخواهد بود؛ زیرا انجام عمل بدون قصد عوض کافی نبوده و به وسیله آن، عقد تحقق پیدا نمی‌کند و وقتی عقد حاصل نشد سبب مملکی وجود ندارد. (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۸).

شاید این دلایل کافی برای ایقاع بودن جعاله باشد ولی اگر ماده‌ی ۱۸۳ قانون مدنی را

حاکم قرار بدهیم، عقد بودن جعله نزدیک به صواب است:

قانون مدنی در ماده ۱۸۳ عقد را این چنین تعریف کرده است: «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد». چنان که مشاهده می‌شود میان جاعل و عامل تعهد به کاری صورت می‌گیرد و هر دو تراضی و قبول دارند. از این رو می‌توان گفت: جعله نیز عقد است.

#### ب- از جهت لزوم و جواز

عقد اجاره یکی از عقود لازم است چنان که برخی از حقوق دانان فرموده‌اند: «عقد اجاره مانند عقد بیع لازم می‌باشد و طبق ماده «۲۱۹» ق.م. بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ شود، بنابراین اجاره مانند عقود جایزه به فوت یا جنون یکی از طرفین منحل نمی‌گردد. این است که ماده «۴۹۷» ق.م. می‌گوید: «اجاره به فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود». (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۲۳).

قانون مدنی ما هم به پیروی از فقهای امامیه عقد اجاره را در زمره عقود لازمه قرار داده است و در ماده ۲۱۹ به آن اشاره کرده است. از این ماده بر می‌آید که پس از انعقاد قرارداد اجاره هیچ کدام از طرفین عقد حق فسخ معامله را ندارند حتی قائم مقام و یا وکیلشان نمی‌توانند معامله را بر هم زنند مگر با رضایت یکدیگر آن را به هم زنند.

بنابراین عقد اجاره لازم است و تا زمانی که مدت آن پایان نیافته است اصولاً نه موجر حق دارد تخلیه‌ی مورد اجاره را بخواهد و نه مستأجر حق دارد اجاره را فسخ کند. در نتیجه اگر مستأجری برای مدت یک سال خانه‌ای را اجاره کند و پس از شش ماه آن را رها سازد، هرگاه موجر راضی به انحلال اجاره نباشد باید اجاره را تا پایان یک سال بپردازد. انحلال اجاره در این مدت تنها در مواردی ممکن است که قانون به یکی از دو طرف حق فسخ دهد، یا مالک و مستأجر در انحلال اجاره با هم توافق کنند. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۱، ص ۳۹۲).

پس وقتی قرارداد اجاره منعقد شود متعاملین باید به مفاد آن عمل کنند و هیچ کدام حق فسخ آن را ندارند و مهمترین دلیل بر رعایت مفاد عقد، آیه «وفوا بالعقود»<sup>۳</sup> است یعنی وفای به قراردادهای. و وقتی قرارداد منعقد شد وفای به آن لازم است.

ولی حقوق دانان طبق قانون مدنی بر این عقیده‌اند که جعله، تعهدی جایز است. مثلاً برخی گفته‌اند: «جعله از جمله تعهدات جایزه است که هر یک از جاعل و عامل هرگاه خواستند می‌توانند آن را فسخ نمایند». (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۹۳).

دکتر امامی در این مورد بیان می‌کند: طبق ماده «۵۶۵» ق.م.: «جعله تعهدی است

جائز و مادامی که عمل به اتمام نرسیده است هر یک از طرفین می‌توانند رجوع کنند...». بنابراین جعاله مانند عقود جائزه دیگر طبق ماده «۹۵۴» ق. م. که می‌گوید: «کلیه عقود جائزه بموت (و جنون) احد طرفین منفسخ می‌شود و همچنین به سفته در مواردی که رشد معتبر است» به موت و جنون هر یک از طرفین منفسخ می‌شود و همچنین است در مواردی که جاعل سفته گردد، زیرا التزام بپرداخت اجرت، تصرف در امور مالی است و سفته دارای اهلیت مزبور نمی‌باشد، ولی به نظر می‌رسد که سفته عامل موجب انفساخ عقد جعاله نگردد زیرا سفته می‌تواند ابتداء عامل در عقد جعاله قرار گیرد. (امامی، ۱۳۸۹، ج ۲، ص ۱۲۵).

خلاصه این که اجاره یک عقد لازم است اما جعاله یک عقد جایز است. بدین معنی پس از انعقاد عقد اجاره، هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ عقد را ندارند مگر در مواردی که قانون‌گذار گفته است اما پس از انعقاد عقد جعاله، هر یک از طرفین عقد می‌توانند معامله را فسخ کنند.

#### ج- در احکام

عقد اجاره با جعاله در غیر از موارد فوق، در برخی احکام نیز با هم فرق دارند.

۱- در باب اجاره تعیین عامل و عمل و مدت و عوض از شرایط صحت آن است ولی در

جعاله این چنین نیست (ماده ۵۶۳ و ۵۶۴ ق. م). (طاهری، ۱۴۱۸، ج ۴، ص ۲۸۳).

۲- مستاجر در اجاره، عمل را بر اجیر، و اجیر، اجرت را بر مستاجر با خود عقد، مالک

می‌شود برخلاف جعاله؛ زیرا جعاله اثری ندارد جز اینکه عامل بعد از انجام عمل، جعلی را که قرار داده شده بر جاعل مالک می‌شود. (امام خمینی، ۱۳۶۰، ج ۲، ص ۵۱۳).

۳- عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستاجر باطل نمی‌شود. اما عقد جعاله به خاطر جایز بودنش در صورت فوت یکی از طرفین منفسخ می‌شود. (کاتوزیان، ۱۳۹۱، ج ۲، ص ۲۶۰).

۴- در اجاره مدت باید مشخص باشد و الا اجاره باطل است اما در جعاله مدت نقشی ندارد البته می‌توان مدت را در آن شرط کرد.

۵- در اجاره اشخاص اجیر همیشه شخص معین است ولی در جعاله یک موقع عامل مشخص است که به آن جعاله خاص گویند و یک موقع عامل مشخص نیست که آن را جعاله عام می‌نامند. (کاظمی فروز، ۱۳۹۶، ص ۲).

۶- اجاره اشخاص مبتنی بر مغاینه است لذا علم تفصیلی لازم دارد ولی جعاله مبتنی بر مسامحه است لذا علم اجمالی کفایت می‌کند و حتی به موجب ماده ۵۶۳ و ۵۶۴ قانون مدنی موردش هم می‌تواند مردد باشد. (همان).

## ۲-۲- شباهت‌ها

میان عقد اجاره و جعاله شباهت‌های زیادی می‌توان پیدا کرد هر چند می‌توان گفت: جعاله خود نوعی عقد اجاره می‌باشد.

۱- بر فرض عقد بودن جعاله، هر دو عقد محسوب می‌شوند: بدین صورت که قراردادی بین دو نفر ایجاد می‌شود یعنی معامله‌ای بین دو نفر ایجاد می‌شود.

۲- هر دو عقد از جمله‌ی عقود معینه بدین معنی که در هر دو عقد، تمامی شرایط اساسی برای صحت معامله که در ماده‌ی ۱۹۰ قانون مدنی آمده است باید داشته باشند. (ماده‌ی ۱۹۰ ق مدنی) برای صحت معامله شرایط ذیل اساسی است.

اول: قصد طرفین و رضای آنها.

دوم: اهلیت طرفین.

سوم: موضوع معین که مورد معامله باشد.

چهارم: مشروعیت جهت معامله.

۳- جعاله، مانند اجاره بر هر کاری که حلال و در نظر عقلا مورد توجه باشد صحیح است.

۴- در هر دو عقد اجرتی وجود دارد بدین معنی که پس از عقد اجاره، اجیر مستحق اجرت است و در عقد جعاله هم پس از تسلیم متعلق جعاله عامل مستحق اجرت می‌شود. (مدنی، ۱۳۹۲، ج ۵، ص ۶۴).

۵- هر دو عقد معوض و عهدی هستند.

۶- هر دو امانی هستند و ضامن خسارت‌های احتمالی نیستند مگر این که تعدی و تفریط کنند.

## نتیجه‌گیری

اجاره و جعاله قراردادی هستند که شبیه به هم (مثل تعهدی، رضایی، امانی، معوض، موقتی و... اشاره کرد) هستند تا جایی که می‌توان گفت: جعاله خود نوعی عقد اجاره محسوب می‌شود ولی احکام خاصی دارد و با اجاره در برخی احکام تفاوت دارد و همین تفاوت‌ها سبب شده است که جعاله از عقد اجاره تفکیک شود و در قانون مدنی و فقه جداگانه بحث شود. اجاره عقد است ولی در عقد بودن جعاله میان فقها و حقوق‌دانان اختلاف است در حالی که عقد بودن آن نزدیک به صواب است چون شامل اطلاق تعریف عقد، نزد قانون مدنی و فقها است. عقد اجاره لازم است و هیچ یک از طرفین حق برهم زدن آن را ندارند همچنین به فوت یکی از طرفین، عقد فسخ نمی‌شود. مگر با مواردی که قانون‌گذار گفته

است مثل اعمال یکی از خيارات. در حالی که عقد جعاله جایز است و طرفین می‌توانند آن را بهم بزنند.

### منابع و مأخذ:

۱. ابن منظور، محمد بن مکرم، (۱۴۱۴)، لسان العرب، لبنان: دار الفکر للطباعة و النشر و التوزیع - دار صادر.
۲. امامی، سید حسن امامی، (۱۳۸۹)، حقوق مدنی، تهران: انتشارات اسلامیة.
۳. امام خمینی، سید روح الله موسوی، (۱۳۶۰)، تحریر الوسیله، ترجمه‌ی علی اسلامی، قم: انتشارات اسلامی.
۴. بروجردی عبده، محمد، (۱۳۹۷)، حقوق مدنی، تهران: مجد.
۵. خلیل جر، (۱۳۷۲)، فرهنگ لاروس، ترجمه‌ی سید حمید طبیبیان، تهران: انتشارات امیر کبیر.
۶. دهخدا، علی اکبر، (۱۳۴۷)، لغت نامه، زیر نظر دکتر معین، تهران: شرکت چاپ.
۷. راغب اصفهانی، حسین بن محمد، (۱۴۱۲)، مفردات ألفاظ القرآن، لبنان: دار العلم.
۸. زبیدی، سید محمد مرتضی حسینی، (۱۴۱۴)، تاج العروس من جواهر القاموس، بیروت: دار الفکر للطباعة و النشر و التوزیع.
۸. شاهرودی، سید محمود هاشمی، (۱۴۲۶)، فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام.
۹. شیخ بهایی، بهاء‌الدین عاملی، (۱۳۹۰)، جامع عباسی، ترجمه‌ی موسسه‌ی انتشارات اسلامی، قم: مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی.
۱۰. شهید ثانی، زیدالدین بن علی، (۱۳۸۴)، شرح لمعه، ترجمه‌ی علی شیروانی، قم: موسسه‌ی انتشارات دارالعلم.
۱۱. شهیدی، مهدی، (۱۳۹۸)، حقوق مدنی ۶ - عقود معین ۱، تهران: مجد.
۱۲. .... (۱۳۹۸)، حقوق مدنی ۳ تعهدات، تهران: مجد.
۱۳. ضیایی بیگدلی، محمدرضا، (۱۳۹۴)، حقوق مدنی، تهران: گنج دانش.
۱۴. طاهری، حبیب الله، (۱۴۱۸)، حقوق مدنی، چاپ دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۱۵. عدل، مصطفی، (۱۳۸۵)، حقوق مدنی، تهران: طه.
۱۶. علامه حلی، جمال الدین حسن، (بی تا)، تبصره المتعلمین، به قلم حاج شیخ ابوالحسن شعرانی، بی جا: بی نا.

۱۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۹۱)، عقود معین، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۸. کاظمی فروز، مهران، (۱۳۹۳)، شباهت و تفاوت عقد اجاره اشخاص با عقد جعاله، مقالات حقوقی.
۱۹. لنگرودی، محمد جعفر جعفری، (۱۳۹۰)، ترمینولوژی حقوق، تهران: کتابخانه‌ی گنج دانش.
۲۰. ....، (۱۳۸۸)، دایره المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: گنج دانش.
۲۱. مدنی، سید جلال الدین، (۱۳۹۲)، حقوق مدنی، تهران: انتشارات پایدار.
۲۲. مظاهری، رسول، (۱۳۸۱)، جعاله در بانکداری اسلامی، قم: بوستان کتاب قم.
۲۳. معین، محمد، (۱۳۷۱)، فرهنگ معین، تهران: موسسه‌ی انتشارات امیر کبیر.
۲۴. نجفی، محمد حسن، (۱۴۰۴)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، چاپ ۷، بیروت: دار إحياء التراث العربی.



۱۱