

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات  
مجموعه راهنمای جامع حقوق املاک و مستغلات



# قولنامه

در معاملات املاک و مستغلات

SIDLER  
انتشارات سیدلر

- عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام – Iran. Laws, etc.
- عنوان و نام پدیدآور: قولنامه در معاملات املاک و مستغلات / تدوین و تألیف گروه حقوقی ثیدلر.

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• یادداشت: کتابنامه: ص. [۳۹۱] – ۳۹۴.</li> <li>• موضوع: معاملات اموال غیرمنقول -- ایران</li> <li>• موضوع: Vendors and Purchasers – Iran</li> <li>• موضوع: قولنامه‌ها -- ایران</li> <li>• موضوع: Contracts, Preliminary – Iran</li> <li>• موضوع: قراردادها -- ایران -- طرز تنظیم</li> <li>• موضوع: Form of Contract – Iran</li> <li>• موضوع: بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران</li> <li>• موضوع: Real Estate Business – Iran</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• مشخصات نشر: تهران: ثیدلر، ۱۴۰۰.</li> <li>• مشخصات ظاهری: ۴۰۰ ص.</li> <li>• شابک: 978-622-98583-6-3</li> <li>• وضعیت فهرست نویسی: فیبا</li> <li>• شناسه افزوده: انتشارات ثیدلر</li> <li>• رده‌بندی کنگره: KMH۶۸۹</li> <li>• رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۳</li> <li>• شماره کتابشناسی ملی: ۸۵۷۲۱۶۳</li> <li>• اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا</li> </ul> |
|---|---|

## SIDLER انتشارات ثیدلر

### قولنامه در معاملات املاک و مستغلات

مجموعه راهنمای جامع حقوق املاک و مستغلات

ناشر	✦	ثیدلر
مدیر کل برنامه‌ریزی و تدوین	✦	یوسف ثیدلر
تدوین و تألیف	✦	گروه حقوقی ثیدلر
نوبت و سال انتشار	✦	اول / ۱۴۰۰
شمارگان	✦	۱۰۰۰ نسخه
مشخصات	✦	وزیری ۴۰۰ صفحه
قیمت کتاب	✦	۵۰۰ هزار تومان
شماره شابک	✦	۹۷۸-۶۲۲-۹۸۵۸۳-۶-۳

تهران، خیابان ولیعصر مابین میدان ونک و میرداماد، برج نگار، طبقه ۵، واحد ۱

☎ ۰۲۱ ۴۷۷۵۹    ☎ ۰۲۱ ۸۸۲۰۲۵۴۷

وب سایت > [www.sidlerbook.com](http://www.sidlerbook.com) <

پست الکترونیک > [info@sidlerbook.com](mailto:info@sidlerbook.com) <

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به ناشر می‌باشد و هرگونه نسخه‌برداری و کپی‌برداری کلاً و جزئاً پیگرد قانونی دارد.

## فهرست مطالب

## فصل اول سند - سند عادی (قولنامه یک سند عادی است) / ۲۱

۲۳	۱. سند
۲۳	تاریخچه
۲۳	شهادت اولین روش اثبات دعوی
۲۳	پیشینه سند به عنوان نوشته‌ای مکتوب
۲۵	مدیریت اسناد
۲۵	برگی از تاریخ
۲۸	قانون سازمان اسناد ملی ایران
۲۸	بایگانی اسناد
۲۹	انواع بایگانی
۲۹	ارزشیابی اسناد
۲۹	انواع ارزشیابی
۲۹	تعریف و مفهوم سند از دیدگاه‌های مختلف
۲۹	تعریف و مفهوم سند
۳۱	شرح مفهوم حقوقی سند
۳۳	جایگاه اسناد در حقوق و مراجع قضایی و اداری
۳۳	ارکان سند
۳۳	کتبی بودن
۳۵	قابلیت استناد در مقام اثبات دعوا یا دفاع
۳۶	وجود امضا با اثر انگشت
۳۷	انواع اسناد
۳۸	انواع سند از نظر چرخه زندگی
۳۸	انواع سند از نظر ارزش
۳۸	انواع سند از نظر درجه حساسیت
۳۹	انواع سند از حیث محتوا و موضوع
۳۹	اسناد اداری
۳۹	اسناد مالی
۴۰	اسناد علمی و فنی
۴۰	اسناد قانونی
۴۰	اسناد تاریخی
۴۱	اسناد فرهنگی
۴۱	اسناد سیاسی
۴۱	اسناد نظامی
۴۱	اسناد اقتصادی، عمرانی
۴۱	اسناد تجاری - غیر تجاری
۴۲	اسناد پرداختی و دریافتی
۴۲	اسناد پرداختی غیر تجاری
۴۳	انواع سند از نظر شرایط اجرا
۴۳	سند لازم‌الاجراء
۴۳	سند در حکم لازم‌الاجرا

۴۴	انواع سند از نظر اعتبار قانونی
۴۴	سند رسمی
۴۴	سند عادی
۴۵	سند عادی در حکم سند رسمی
۴۶	۲. سند عادی
۴۶	مفهوم سند عادی
۴۸	ارزش ثبوتی و اثباتی اسناد
۵۱	اعتبار یا عدم اعتبار اسناد عادی
۵۳	مختصری درباره علل تنظیم سند (قرارداد)
۵۵	مصادیق اسناد عادی در بیع اموال غیر منقول

## فصل دوم: روند شکل گیری، تعریف و اقسام قولنامه / ۵۷

۵۹	تعریف و مفهوم قولنامه
۵۹	مقدمه
۶۰	معنای لغوی قولنامه
۶۰	مفهوم قولنامه
۶۲	بررسی فقهی قولنامه
۶۳	قولنامه در ساحت شریعت
۶۴	قولنامه از دیدگاه قانون
۶۷	پیشینه، سیر تاریخی، و روند شکل گیری قولنامه
۶۷	تاریخچه
۶۸	روند شکل گیری قانونی قولنامه
۷۱	اقسام قولنامه
۷۱	الف: تقسیم قولنامه از جهت مالی که مورد قرارداد است
۷۱	۱- مورد معامله مال منقول است
۷۲	۲- مورد معامله مال غیر منقول است.
۷۲	ب: تقسیم قولنامه از جهت زمان انجام تعهد
۷۲	۱. قولنامه‌هایی که زمان انجام تعهد معین است
۷۳	۲. قولنامه‌هایی که زمان انجام تعهد معین نیست
۷۳	ج: انواع قولنامه‌ها بر مبنای تعهدات طرفین
۷۳	۱- قولنامه ساده
۷۴	۲. قولنامه‌های تعهدآور
۷۴	د. مبیاعه‌نامه

## فصل سوم: مباحث حقوقی و مفاهیم مرتبط با قولنامه / ۷۵

۷۷	تعهد
۷۷	تعریف
۷۷	حقوق تطبیقی در مورد تعهد
۷۹	ارکان و عناصر تعهد
۸۰	انواع تعهد
۸۱	ضمانت اجرای تعهدات
۸۳	عقد

۸۴	انواع عقود
۸۴	انواع عقود معین در قانون مدنی
۸۵	انواع عقد به لحاظ دوام و نحوه انحلال
۸۵	عقد لازم
۸۵	عقد جایز
۸۵	عقد خیاری
۸۵	انواع عقد به لحاظ کیفیت انشاء
۸۵	عقد معلق
۸۶	عقد منجز
۸۶	انواع عقد به لحاظ مورد معامله
۸۶	عقد معوض
۸۶	عقد مجانی
۸۶	تفاوت‌های عقد معوض و مجانی
۸۷	انواع عقد به لحاظ ضرورت رعایت الزامات
۸۷	عقد مغایبه‌ای
۸۷	عقد مسامحه‌ای
۸۷	انواع عقد به لحاظ وجود شرط
۸۷	عقد مطلق
۸۷	عقد مشروط
۸۷	مهم‌ترین عقود معین
۸۷	بیع (خرید و فروش)
۸۸	اجاره (تملیک منافع)
۸۸	مزارعه؛ (فروش زراعت)
۸۸	مضاربه
۸۸	جعاله
۸۸	شرکت
۸۹	قرض
۸۹	وکالت
۸۹	ضمانت
۸۹	حواله
۸۹	صلح
۹۰	رهن
۹۰	اقسام عقود از لحاظ نحوه و شرایط انعقاد
۹۰	۱. عقد رضایی
۹۱	۲. عقد تشریفاتی
۹۳	۳. عقد عینی
۹۴	در خصوص: عقد لازم، عقد جایز
۹۵	انعقاد و شرایط اعتبار
۹۵	شرایط انعقاد
۹۵	شرایط مربوط به طرفین عقد
۹۵	الف. حاکمیت اراده
۹۷	ب. قصد و رضای طرفین
۹۸	ج. ایجاب و قبول

۹۹	د - اهلیت طرفین
۱۰۲	شرایط مربوط به تراخی
۱۰۲	الف - مورد معامله
۱۰۴	ب - جهت معامله
۱۰۵	قرارداد
۱۰۵	انواع قرارداد
۱۰۵	۱. قراردادهای مرتبط با نیروی انسانی
۱۰۵	۲. قراردادهای مرتبط با راهاندازی کسب و کار حقوقی
۱۰۶	۳. قراردادهای مرتبط با ملک *
۱۰۶	۴. قراردادهای حفاظت از دانش
۱۰۶	۵. قراردادهای نمایندگی فروش
۱۰۶	۶. قراردادهای سرمایه‌گذاری
۱۰۶	ارکان اساسی و مهم در تنظیم قرارداد
۱۰۶	۱. مدت قرارداد
۱۰۶	۲. موضوع قرارداد
۱۰۷	۳. محل قرارداد
۱۰۷	۴. مبلغ قرارداد
۱۰۷	۵. شروط و تعهدات
۱۰۷	۶. فورس ماژور
۱۰۷	۷. حل اختلاف
۱۰۹	وجه التزام
۱۱۰	مفهوم وجه التزام
۱۱۱	وجه التزام تنظیم قولنامه
۱۱۲	رابطه وجه التزام و اجرای تعهد اصلی
۱۱۲	۱. در صورت عدم اجرای تعهد، فقط وجه التزام قابل مطالبه است.
۱۱۵	۲. فقط تعهد اصلی قابل مطالبه است.
۱۱۶	۳. در صورت عدم اجرای تعهد، وجه التزام و اصل تعهد توأمان قابل مطالبه است.
۱۱۸	۴. وجه التزام برای تأخیر در انجام تعهد
۱۲۱	۵. انتخاب وجه التزام با اجرای تعهد اصلی، تخییری است.
۱۲۲	۶. سکوت و تردید در مفاد قولنامه
۱۲۴	۷. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۱۲۷	خصائص وجه التزام
۱۲۸	شرایط اثباتی وجه التزام
۱۳۲	پیشنهادها
۱۳۶	ماهیت حقوقی قولنامه
۱۳۶	مقدمه
۱۳۷	قولنامه، وعده قرارداد
۱۳۷	وعده اخباری
۱۳۷	وعده اثنائی
۱۳۸	الف. تعهد یک طرفی
۱۴۰	ب. تعهد دوطرفی (تعهد متقابل)
۱۴۳	قولنامه قراردادی مستقل و آزاد
۱۴۴	دیدگاه فقهی

۱۴۴	الف. قول مشهور فقهای امامیه
۱۴۵	ب. قول سایر فقها
۱۴۶	دیدگاه حقوقی
۱۴۷	رویه قضایی
۱۵۱	تحلیل حقوقی قولنامه
۱۵۱	الف. قولنامه تعهد به انتقال است
۱۵۲	انتقاد بر این نظر
۱۵۳	ب. قولنامه سند بیع است
۱۵۵	انتقاد بر این نظر
۱۵۵	۱. اثر امر قانون گذار در ثبت عقود و معاملات اموال غیرمنقول
۱۵۸	۲. تقدی بر آرای ذکر شده
۱۶۱	۳. نتیجه بحث
۱۶۲	ج - قولنامه شرط ابتدایی است
۱۶۳	انواع شرط
۱۶۳	شرط ضمن عقد
۱۶۳	شرط تبانی
۱۶۳	شرط ابتدایی
۱۶۵	د. حقوق تطبیقی
۱۶۷	اعتبار، عناصر و ویژگی‌های قولنامه
۱۶۷	هدف از تنظیم قولنامه
۱۶۷	آیا قولنامه معتبر است؟
۱۶۷	قولنامه قراردادی اولیه
۱۶۸	اعتبار قولنامه در عرف
۱۶۸	اعتبار قولنامه در دادگاه
۱۷۰	منتفی بودن نقل و انتقال دوباره در سندی که ثبت رسمی شده است
۱۷۰	ویژگی‌های قولنامه
۱۷۱	عناصر قولنامه
۱۷۱	بررسی آثار قولنامه
۱۷۳	شرایط قولنامه
۱۷۳	گفتار اول. شرایط ایجابی
۱۷۳	بند اول. شکل قولنامه
۱۷۴	بند دوم. قواعد عمومی حاکم بر قولنامه
۱۷۴	الف. شرایط مربوط به طرفین؛
۱۷۵	ب. شرایط مربوط به موضوع قرارداد
۱۷۶	گفتار دوم. شرایط سلبی
۱۷۶	بند اول. رعایت قانون
۱۷۸	بند دوم. رعایت اخلاق حسنه
۱۷۹	بند سوم. رعایت نظم عمومی
۱۸۱	اصول حاکم بر قولنامه
۱۸۱	اصل لزوم در قولنامه
۱۸۲	اصل صحت در قولنامه
۱۸۵	اصل نسبی بودن در قولنامه
۱۹۱	اصل لزوم

۱۹۱	مبنای حقوقی اصل لزوم
۱۹۱	اصل لزوم قراردادها (عقود)
۱۹۲	موارد کاربرد اصل لزوم
۱۹۳	الف. معنانشناسی لزوم در حقوق
۱۹۴	ب. بررسی و تحلیل نظریه‌های فقیهان در معنای لزوم و جواز عقود
۱۹۶	جریان اصل لزوم عقود
۱۹۷	اصل صحت
۱۹۷	۱. قصد طرفین و رضای آنها
۱۹۸	۲. اهلیت طرفین معامله
۱۹۹	۳. موضوع معین که مورد معامله باشد
۱۹۹	۴. در مشروعیت جهت معامله
۲۰۰	شرایطی که موضوع قرارداد باید داشته باشد
۲۰۰	اوصاف مال یا عمل موضوع قرارداد
۲۰۰	۱. در انتقال مال
۲۰۲	۲. در انجام کار
۲۰۳	کلیاتی که در موضوع قرارداد باید در نظر گرفت
۲۰۴	ضرورت پایبندی طرفین نسبت به قولنامه
۲۰۶	پایان و انحلال قولنامه
۲۰۶	۱. پایان طبیعی و عادی قولنامه
۲۰۶	الف. وفای به عهد یا انجام شدن موضوع قولنامه
۲۰۶	ب. انحلال قولنامه
۲۰۷	۱. انحلال به تراضی (اقاله یا تفاسخ)
۲۱۲	۲. انحلال ارادی یا فسخ قولنامه
۲۲۰	۳. انفساخ قولنامه
۲۲۳	۳. بطلان قولنامه
۲۲۴	نبودن قصد مشترک میان طرفین قرارداد
۲۲۴	اهلیت نداشتن طرفین قرارداد
۲۲۴	معلوم و معین نبودن موضوع قرارداد
۲۲۵	۴. فورس ماژور یا قوه قهریه
۲۲۷	سقوط تعهدات
۲۲۷	وفای به عهد
۲۲۸	اقاله
۲۲۸	قلمرو اقاله
۲۲۹	شرایط صحت اقاله
۲۳۰	ابراء
۲۳۱	شرایط صحت ابراء
۲۳۱	تبدیل تعهد
۲۳۲	تهاتر
۲۳۲	مالکیت ما فی الذمه
۲۳۲	تلف قهری موضوع تعهد
۲۳۳	مقایسه مفاهیم
۲۳۳	آیا قولنامه عقد است؟
۲۳۴	قولنامه و معاطات



۲۳۴	قولنامه و وعده
۲۳۵	اقسام وعده
۲۳۵	۱. وعده‌هایی که الزام آور نمی‌باشند.
۲۳۶	۲. وعده‌های الزام آور
۲۳۹	قولنامه و تعهد یک طرفی
۲۴۰	قولنامه و شرط ابتدایی
۲۴۴	قولنامه و تعهد به بیع
۲۴۶	قولنامه و عقد بیع
۲۴۸	تفاوت ماهوی بیع‌نامه و قولنامه
۲۵۰	برداشت کلی از تفاوت قولنامه با مبیعه‌نامه
۲۵۱	تفاوت ملک قولنامه‌ای و سنددار
۲۵۱	قولنامه و سند شش‌دانگ؟
۲۵۱	تفاوت عقد و قرارداد
۲۵۴	فسخ، انفساخ، تفاسخ و اقاله
۲۵۵	بطلان و انفساخ
۲۵۵	فوریس ماژور و علت خارجی
۲۵۵	علت خارجی
۲۵۶	الف) فوریس ماژور (قوه قاهره)
۲۵۷	ب: تقصیر متعهدله یا شخص ثالث

## فصل چهارم مباحث کاربردی قولنامه / ۲۵۹

۲۶۱	اعتبار قولنامه
۲۶۱	آیا قولنامه از نظر شرعی اعتبار دارد یا نه؟
۲۶۱	اگر قولنامه معتبر است بیع است یا تعهد به انجام بیع؟
۲۶۲	مبنای قانونی الزام آور بودن قولنامه
۲۶۵	موارد ممنوعیت تنظیم قولنامه عادی
۲۶۶	تنظیم قولنامه، نکات و ویژگی‌های نگارشی
۲۶۶	موارد مهم و اصلی در تنظیم قولنامه
۲۶۷	بندهای قرارداد (قولنامه)
۲۶۷	۱. عنوان قرارداد
۲۶۷	۲. مشخصات طرفین
۲۶۷	۳. تاریخ و شماره قرارداد
۲۶۷	۴. مدت زمان قرارداد
۲۶۷	۵. مبلغ دقیق قرارداد و نحوه پرداخت آن
۲۶۷	۶. ضمانت و نحوه اخذ آن
۲۶۸	۷. محل دقیق معامله
۲۶۸	۸. شرایط فسخ معامله
۲۶۸	۹. تعیین دقیق تعهدات طرفین
۲۶۸	۱۰. تعیین پیوست‌های قرارداد و ذکر دقیق تعداد بند و صفحه قرارداد
۲۶۸	۱۱. امضا تمامی صفحات توسط طرفین
۲۶۸	نکات مهم عقد قرارداد قولنامه
۲۷۱	نحوه نوشتن و نمونه قولنامه انتقال ملک

۲۷۲	نمونه متن قولنامه خرید ملک (آپارتمان و ویلایی)
۲۷۲	نمونه متن شرایط قولنامه
۲۷۳	قولنامه خرید ملک به همراه توضیحات لازم
۲۷۸	نمونه قولنامه (زمین / آپارتمان / مغازه)
۲۷۹	نمونه قولنامه (زمین / منزل مسکونی / ویلا / باغ / مغازه)
۲۸۰	تنظیم قولنامه و مبیعه‌نامه توسط مشاور املاک
۲۸۰	۱. بررسی مدارک ملک موضوع مبیعه‌نامه یا قولنامه
۲۸۰	۲. بررسی سمت فروشنده
۲۸۱	الف. وکیل
۲۸۱	ب. ولی
۲۸۱	ج. وصی و قیم
۲۸۱	۳. بررسی وضعیت شخصی فروشنده
۲۸۲	۴. بررسی وضعیت ثبتی ملک
۲۸۳	۵. بررسی وضعیت خود ملک موضوع قولنامه
۲۸۳	۶. فروشنده باید توجه داشته باشد
۲۸۳	۷. موارد زیر را باید خریدار و فروشنده در قوتنامه با مبیعه‌نامه رعایت کنند.
۲۸۵	دارندگان عذرهای قانونی برای معاملات ملکی
۲۸۶	راهکارهای حقوقی مفقودی قولنامه
۲۸۶	نحوه حل مشکل مفقودی قولنامه زمین، خانه و...
۲۸۶	اول. تنظیم قولنامه در بنگاه
۲۸۷	دوم. تنظیم دستی قولنامه
۲۸۷	معایب تنظیم مجدد قولنامه
۲۸۷	الف. تنظیم قولنامه به تاریخ روز
۲۸۸	ب. تنظیم به تاریخ قولنامه
۲۸۹	سند موقت ملک
۲۸۹	جزئیات تنظیم قولنامه یا سند موقت ملک چه مواردی است؟
۲۸۹	هنگام تنظیم سند موقت ملک به چه نکاتی باید توجه کرد؟
۲۹۰	جمع‌بندی سند موقت ملک
۲۹۱	ممنوعیت صدور پوانه ساختمانی برای املاک قولنامه‌ای
۲۹۲	خرید ملک قولنامه‌ای
۲۹۲	چگونه در مورد ملک قولنامه‌ای مطمئن شویم؟
۲۹۳	چند توصیه به خریدار
۲۹۳	توصیه‌هایی به فروشنده
۲۹۵	از قولنامه تا ثبت رسمی معاملات املاک
۲۹۵	مقدمه
۲۹۵	اهمیت ثبت معاملات املاک
۲۹۶	تشریفات معاملات و ثبت املاک و نوع ملک
۲۹۷	بیع‌نامه مقدمه سند رسمی
۲۹۷	مباحثی کاربردی در بیع‌نامه‌ها
۲۹۷	توصیه‌های لازم به خریدار
۲۹۸	نکات قابل توجه برای فروشنده
۲۹۹	درج وجه التزام در بیع‌نامه

- ۳۰۰ نکاتی چند هنگام معاملات املاک و مستغلات
- ۳۰۰ مراحل سند زدن
- ۳۰۱ هزینه انتقال سند به عهده کیست؟
- ۳۰۲ مدارک جهت تنظیم قرارداد انتقال سند
- ۳۰۳ شیوه‌های قانونی فسخ معامله
- ۳۰۳ شروع اختلاف
- ۳۰۴ بررسی دادخواست
- ۳۰۴ جلسه رسیدگی
- ۳۰۵ رای دادگاه
- ۳۰۵ تحلیل رای
- ۳۰۷ مسایل و مشکلات جاری در ارتباط با قولنامه
- ۳۱۲ پرسش و پاسخ‌های کوتاه در مورد قولنامه
- ۳۱۲ تفاوت سند قولنامه‌ای با سند رسمی چیست؟
- ۳۱۲ آیا قولنامه تنظیمی در بنگاه معاملاتی سند رسمی است؟
- ۳۱۲ چگونه در مورد ملک قولنامه‌ای استعلام بگیریم؟
- ۳۱۲ در صورت عمل نکردن طرفین به تعهدات چه باید کرد؟
- ۳۱۲ وجه التزام در قولنامه به چه مناسبت؟
- ۳۱۳ در صورتی که فروشنده پیر یا ناتوان باشد، باید چه اقداماتی انجام داد؟
- ۳۱۳ در صورتی که ملک ورثه‌ای باشد، چه کار کنیم؟
- ۳۱۳ آیا می‌توان ملک وکالتی را به صورت قولنامه‌ای معامله کرد؟
- ۳۱۳ آیا در معامله قولنامه‌ای می‌توان چک رد و بدل کرد؟
- ۳۱۴ اگر یکی از طرفین از تعهد خود سر باز زند، چه باید کرد؟
- ۳۱۴ عدم اجرای تعهد در قولنامه و خسارت ناشی از آن
- ۳۱۴ هر گاه یک ملک باسند عادی به ۲ نفر فروخته شود تکلیف چیست؟
- ۳۱۷ قولنامه (سند عادی) به تاریخ قدیمی‌تر در برابر سند رسمی
- چنانچه مشاور املاک در قرارداد قید نماید که املاک هیچ مسؤلیتی در قبال تعهدات طرفین ندارد آیا این جمله درست است؟
- ۳۱۷ خانه‌ای رهن بانک بوده و خانه‌ای در رهن دادگستری بوده و در دفتر مشاور املاک فروخته شده است آیا مشاور املاک کار غیر قانونی کرده است؟
- ۳۱۸ چک‌ها و سفته‌ها و مدارک قیدشده در متن قراردادها نزد مشاور املاک نگهداری شوند؟
- ۳۱۸ آیا مشاور املاک مسؤلیتی در قبال تعهدات طرفین که در قرارداد قید شده دارد یا خیر؟ و آیا باید پول یا ثمن قرارداد به حساب مشاور املاک واریز شود آیا مشاور املاک مسؤول استرداد یا پول پرداخت شده است یا خیر؟
- ۳۱۹ آیا مشاور املاک می‌تواند عملیات ساخت و ساز انجام بدهد و متن مهر مشاور املاک چه باید باشد؟
- آیا مشاوران املاک همانند شرکت‌های پیمانکاری حق ساخت و ساز و بستن قرارداد برای ساخت و ساز مسکن توسط خودشان را دارند؟
- ۳۲۰ آیا متصدی بنگاه املاک می‌تواند کارشناس قیمت‌گذاری آن هم به صورت مکتوب باشد؟
- ۳۲۱ شخصی فوت می‌کند فرزند دارد که فرزند وی صغیر و (زیر ۱۸ سال) و ۳ فرزند کبیر دارد (بالای ۱۸ سال) آیا وارثان حق فروش خانه یا زمین یا باغ که به نام پدر فوت شده‌شان می‌باشد دارند یا خیر؟
- ۳۲۱ اگر ملک چند مالک داشته باشد، معامله بکنیم؟
- ۳۲۲ ملک قولنامه‌ای معامله بکنیم یا نه؟

### فصل پنجم: اجرای مفاد قولنامه، تفسیر و دعاوی / ۳۲۳

۳۲۵	<b>مبحث اول: ایفای تعهد</b>
۳۲۶	گفتار اول: اجرای اختیاری تعهد در قولنامه
۳۲۸	گفتار سوم: در حق چه کسی باید ایفای تعهد کرد
۳۲۹	گفتار چهارم: مورد تعهد در قولنامه
۳۳۱	گفتار پنجم: زمان و مکان و هزینه انجام تعهد در قولنامه‌ها
۳۳۳	<b>مبحث دوم: اجرای اجباری قولنامه و بحث محاکم صالح</b>
۳۳۳	گفتار اول: مفهوم اجرای اجباری
۳۳۵	گفتار دوم: اجرای تعهدی که موضوع آن انجام کار است
۳۳۶	گفتار سوم: محاکم صالح برای رسیدگی به دعاوی ناشی از قولنامه
۳۳۸	<b>تفسیر قولنامه</b>
۳۳۹	گفتار اول . مفهوم تفسیر و مشخصات آن
۳۴۱	گفتار دوم . ابزار تفسیر
۳۴۲	بند اول. عوامل داخلی تفسیر قولنامه
۳۴۲	الف. متن قولنامه
۳۴۸	ب. طبیعت قرارداد
۳۵۲	بند دوم . عوامل خارجی تفسیر قولنامه
۳۵۲	الف . عرف و عادت
۳۶۶	ب. قوانین تکمیلی
۳۶۷	دعاوی مربوط به قولنامه در محاکم قضایی
۳۶۷	<b>مقدمه</b>
۳۷۱	طرح دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی
۳۷۴	عدم اجرای تعهد و خسارت ناشی از آن
۳۷۵	علت خارجی
۳۷۶	فورس مازور
۳۷۶	الف) فورس مازور (قوه قاهره)
۳۷۷	ب: تقصیر متعهدله یا شخص ثالث
۳۷۸	معامله معارض با قولنامه
۳۸۵	<b>منابع</b>