

رسائل

مجله علمی دانش پژوهان مرکز آموزش های تخصصی فقه

شماره ۳، تابستان ۹۴

صفحات ۱۰۲ تا ۱۲۲

محسن شیبری*

Mohsenshiri313@gmail.com

سرقفلی

تحلیل ماهیت و احکام آن در فقه امامیه و نظام حقوقی ایران

چکیده

سرقفلی در سالیان اخیر، نقش تأثیرگذاری در معاملات اماکن تجاری کشور یافته است. در عین حال برخی ابهامات و اختلافات در این مساله نشان می دهد مطالعات فقهی و حقوقی سرقفلی ناکافی بوده است. علاوه بر این، با توجه به فراگیری این موضوع در بسیاری از فعالیت های بازرگانی، ترافعات ناشی از آن، ضرورت انجام تحقیقات کمی و کیفی در این باره را ضروری می نماید. در مقاله حاضر با مروری گذرا بر مفهوم لغوی و اصطلاحی سرقفلی انظار فقهی و حقوقی در ماهیت این حق در یک فهرست تنظیم شده است. همچنین با مقایسه مفهوم سرقفلی با مفهوم مشابه حق آب و گل و یا حق کسب و پیشه تفاوت های این دو گردآوری شده است. سپس با توجه به ایضاح صورت گرفته از این مفهوم، برخی اقوال در مشروعیت و احکام مترتب بر سرقفلی از منظر فقه و حقوق بازخوانی شده است. نهایتاً مواد قانونی سرقفلی در مجموعه قوانین فعلی کشور احصا و توضیح داده شده است. تحقیق پیش رو با توصیف و تحلیل سرقفلی، برخی ابهامات فقهی، حقوقی و قانونی این مساله را روشن کرده، نظر مختار خود را در اختیار قرار می دهد.

کلیدواژگان:

سرقفلی، حق پیشه، حق آب و گل، اجاره.

* دانش پژوه مرکز آموزش های تخصصی فقه و طلبه سطح دو حوزه ی علمیه قم.

مقدمه

انسان تا رسیدن به مرحله شهرنشینی و تعاملات اجتماعی، دوره‌های گوناگونی را پیموده و در این راه، به اقتضای نیازهای زندگی اجتماعی خود و در پی گسترش روزافزون نیازهای اقتصادی و تجاری، عرف‌های تازه‌ای را پذیرفته است. یکی از این عرف‌ها، حق سرقفلی است که فقه و حقوق برای به سامان درآوردن آن بحث‌هایی را مطرح و قواعدی را وضع کرده‌اند. یکی از این اقتضائات جدید سرقفلی است. بیشتر معاملاتی که موضوع آنها، املاک تجاری است، با بحث سرقفلی درآمیخته است و امروزه درصد بالایی از معاملات املاک تجاری به طور مستقیم به سرقفلی تعلق می‌گیرد و روزانه، هزاران معامله مرتبط با سرقفلی در بازارهای داخلی و بین‌المللی صورت می‌گیرد.

در این بین مبحث سرقفلی در میان فتاوای فقها و نظریه‌های حقوق دانان و قوانین داخلی ایران فراز و نشیب‌های بسیاری را از سر گذرانده است اما با وجود این به علت مستحدثه بودن حق سرقفلی در بین فقهای امامیه و همچنین در نظام حقوقی ایران، نظرات متفاوتی در ماهیت آن وجود دارد. در این راستا با توجه به اختلافات فقها و حقوق دانان از یک سو، ابهام و چنددستگی قوانین از سوی دیگر و نیز فراگیر بودن این واقعیت، ضروری است تا بحث سرقفلی بیشتر کاویده و بررسی شود.

این مقاله متکفل بررسی سرقفلی را از دیدگاه فقه و حقوق مدنی و قوانین مصوب در نظام حقوقی ایران است. نوشتار حاضر ابتدا مباحث مقدماتی را برای آشنایی اجمالی با سرقفلی مطرح و سپس مباحث فقهی و حقوقی مربوط به حق سرقفلی بررسی می‌شود. در ادامه، سیر قوانین مصوب ایران را درباره سرقفلی پی گرفته خواهد شد.

مفهوم‌شناسی سرقفلی

سرقفلی، حقی عرفی است. «حق آب و گل، حقی است که مستأجر را پیدا آید در دکان یا حمام یا کاروان‌سرای و امثال آن و او آن حق را به مستأجر بعد خود تواند فروخت.» (دهخدا، لغت‌نامه ۱۳۶۰۸) این حق و حقوق مشابه که در مباحث آینده مطرح خواهد شد، در اقتضاهای امروزین زندگی اجتماعی بشر ریشه دارد. این حق در بین روستاییان ناشی از کار و زحمت کشاورز است که بین روستاییان خرید و فروش می‌شود و بر اساس آن، مالک ده نمی‌تواند زارع و رعیت را از ده خود بیرون کند مگر اینکه قیمت دست‌رنجش را بپردازد. «در عرف فعلی ایران، سرقفلی بر دو نوع است: یکی، حقی است که بازرگان یا پیشه‌ور و صنعتگر در ازای کار و زحمتی که در جلب مشتریان و شهرت و موقعیت مؤسسه و مغازه خود متحمل گردیده، به دست آورده است و آن را مال و دارایی خود می‌داند و مورد معامله قرار می‌دهد. دیگری، حقی است که هر مالک مستغلات و صاحب ساختمان جدید در موقع اجاره دادن به تاجر یا مغازه‌دار یا صنعتگر و صاحبان مشاغل آزاد علاوه بر مال الاجاره، مبلغی به عنوان سرقفلی از مستأجر می‌گیرد.» (کاتبی، «حق سرقفلی یا مالکیت تجاری» ۵۱: ۱۲۱)

منشأ پیدایش این حق به ویژگی‌های ملک مورد اجاره برمی‌گردد. دسترسی داشتن به خیابان اصلی، در نبش بودن ملک، قرار داشتن مغازه در طبقه هم‌کف و نزدیک به ورودی پاساژ، زیاد بودن طول ملک (در عرف: طولانی بودن بر ملک)، داشتن انبار مناسب، داشتن محل مناسب برای ساخت ویتترین و مانند آن، اوصافی هستند که سبب می‌شود هر ملک نسبت به ملک دیگر دارای امتیازاتی باشد و مالک می‌تواند در ازای این امتیازات، مبلغی را از مستأجر دریافت کند. این حق مالک که می‌تواند در ازای واگذاری آن به مستأجر، مبلغی را از وی مطالبه کند، حق

سرقفلی نامیده می‌شود. با استقرا در موارد جریان سرقفلی روشن می‌شود که عوامل به وجود آورنده سرقفلی به دو دسته عوامل مادی و غیر مادی تقسیم می‌شود؛ عناصر مادی عبارت است از کالاهای تجاری، مواد اولیه، ابزار کار در صنعت، قفسه‌بندی و تزیینات داخلی، اثاثیه و وسایل کار و تجارت و همه‌اشیایی که برای بهره‌برداری و به کار انداختن سرمایه لازم است. عناصر غیر مادی نیز عبارت است از موقعیت مشتری‌گیری (مانند نزدیکی به میدان عمومی یا خیابان‌های اصلی)، علامت تجاری و نام تجاری، گواهی‌نامه اختراع ترسیمات و مدل‌ها، طول مدت اجاره و حسن شهرت مستأجر.

عنوان «سرقفلی» در علوم مختلفی مانند حساب‌داری، فقه و حقوق از جمله حقوق تجارت و ثبت مطرح شده است. ماده ۳۱ قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ درباره حق آب و گل است که با حق سرقفلی شباهت دارد. البته به نظر می‌رسد خاستگاه اصلی این بحث، علم فقه و حقوق مدنی است؛ چون بحث از امور ماهوی و عوارض ذاتی مربوط به سرقفلی در این علوم مطرح می‌شود و احکام و آثار ثانوی سرقفلی در دیگر علوم.

سرقفلی در حقوق داخلی ایران سابقه‌ای صد ساله دارد. نوشته‌هایی چون مقاله «سرقفلی» نوشته دکتر زنگنه در سال ۱۳۲۷ و مقاله «حق سرقفلی یا مالکیت تجاری» اثر دکتر کاتبی در سال ۱۳۳۵، قدیمی‌ترین نوشته‌های مستقل درباره سرقفلی به شمار می‌روند. دکتر خلعت‌بری نیز در کتاب حقوق تجارت در سال ۱۳۱۲ به این موضوع پرداخته است. ایجاد و رواج تدریجی سرقفلی سبب شد بحث از آن در کتاب‌های فقهی نیز جایگاهی ویژه پیدا کند و در سده اخیر، فقهای معاصر از مشروعیت و احکام فقهی سرقفلی بحث کرده‌اند.

نظریه‌های مربوط به ماهیت فقهی و حقوقی سرقفلی

نظریه‌های متعدد فقها و حقوق‌دانان درباره ماهیت سرقفلی را که گاهی با همدیگر تباین کامل دارند، در ده تحلیل می‌توان دسته‌بندی کرد که گزارش آن به صورت فهرست‌وار از این قرار است:

۱- مبلغی که بابت سرقفلی پرداخت می‌شود، بخشی از اجاره‌بهاست و اجاره‌بها، دو قسمت است که قسمتی از آن به صورت اقساط و بخشی از آن به صورت یکجا و با عنوان سرقفلی از

مستأجر دریافت می‌شود.

۲- مالک حق دارد از بین مستأجران مختلفی که تقاضای اجاره محل را دارند، یکی را انتخاب کند. این حق یک حق مالی است و موجر می‌تواند بابت این حق، مبلغی را از مستأجر دریافت کند که همان مبلغ سرقفلی است.

۳- مالک در زمان انعقاد اجاره، به صورت شرط ضمن عقد شرط می‌کند که مستأجر مبلغی را به وی قرض دهد و در مقابل، مالک متعهد می‌شود چنانچه مستأجر تقاضای تمدید اجاره را بکند، مالک بدون افزایش دادن اجاره‌بها، عقد اجاره را تمدید کند.

۴- مستأجر دوم، مبلغی را به مستأجر اول تحت عنوان هبه معوضه می‌پردازد تا در عوض، وی از حق خود برای تمدید اجاره صرف نظر کند.

۵- مستأجر دوم، مبلغی را به مستأجر اول تحت عنوان جعاله می‌پردازد تا در عوض، وی از حق خود برای تمدید اجاره صرف نظر کند.

۶- مستأجر دوم، مبلغی را به مستأجر اول تحت عنوان مصالحه می‌پردازد تا در عوض، وی از حق خود برای تمدید اجاره صرف نظر کند.

۷- مستأجر اول وقتی مبلغی را برای سرقفلی از مستأجر دوم دریافت می‌کند، به وی مدیون می‌شود. سپس مستأجر دوم را حواله می‌دهد به مالک تا معادل این مبلغ را که مالک به مستأجر اول، بدهکار است، به مستأجر دوم بپردازد.

۸- مالک در یک معاوضه، حق تعیین مستأجر بعدی یا تمدید اجاره را به مستأجر واگذار می‌کند و در عوض، مبلغی را به عنوان سرقفلی دریافت می‌کند.

۹- مالک برای انتخاب یکی از مستأجران متعددی که تقاضای اجاره دارند، مبلغی را به عنوان جعل تعیین می‌کند و در عقد جعاله، این مبلغ را از مستأجر در قبال ترجیح او بر دیگران دریافت می‌کند.

۱۰- مالک در ضمن قرارداد اجاره، عقد وکالتی را با مستأجر منعقد می‌کند و در تمدید اجاره و تعیین مستأجر بعدی به مستأجر وکالت می‌دهد و مبلغی را در ازای این توکیل دریافت می‌کند.

اختلاف آشکاری میان این تحلیل‌ها به چشم می‌خورد. مثلاً برخی از آنها ناظر به مبلغی هستند که مالک از مستأجر دریافت می‌کند و برخی ناظر به مبلغی که مستأجر اول از مستأجر

دوم دریافت می‌دارد و برخی نیز هر دو را در نظر گرفته‌اند. از طرف دیگر، به مقتضای برخی از این تحلیل‌ها، مالک موظف است مبلغی را که از مستأجر دریافت کرده است، به وی برگرداند، ولی طبق نظر برخی دیگر، این مبلغ به ملکیت موجر درمی‌آید. به نظر می‌رسد هر کدام از این تحلیل‌ها از جهتی به خطا رفته‌اند که در بخش‌های بعدی به آن خواهیم پرداخت.

تعریف اصطلاحی سرقفلی در کلام فقها و حقوق دانان

حق سرقفلی از مسائل مستحدثه فقهی به شمار می‌رود و به همین دلیل، فقط در کتاب‌های فقهی معاصر، تعریف آن را می‌توان یافت. این حق در نظام حقوقی ایران، نهادی نوپاست و قانون‌گذار پس از فراز و نشیبی طولانی، آن را به رسمیت شناخته است. کتاب‌های حقوقی نیز هم‌پای قانون‌گذار آن را تعریف کرده‌اند.

«سرقفلی، حقی است متعلق به ملک مثل حق ریشه که مالک می‌تواند در عوض مالی، آن را به دیگری واگذار کند به طوری که شخص دیگر بتواند ملک را برای خود اجاره کند یا حق مزبور را در قبال گرفتن مالی به دیگری واگذار کند که به دیگری اجاره نماید.» (تبریزی، گنجینه استفتائات ۸۱) به دیگر سخن، «سرقفلی عبارت است از حق اولی‌یتی که مستأجر بر ملک پیدا می‌کند در مقابل پولی که به مالک در اول کار می‌پردازد و مطابق آن، شخص مستأجر که سرقفلی پرداخته، در اجاره کردن آن ملک، اولی از دیگران است.» (مکارم شیرازی، توضیح المسائل ۹۲) بنابراین، «اگر محلی اجاره داده شود و در اثر فعالیت مستأجر و حسن مدیریت او، آن محل مورد توجه و مراجعه مردم قرار گیرد، برای مستأجر، حقی به وجود می‌آید که آن را سرقفلی می‌نامند.» (نوری همدانی، گنجینه استفتائات ۸۱) پس «حق سرقفلی عبارت از حقی است که تاجر نسبت به استفاده از شهرت تجارتي و مشتریان تقدم در اجاره محل تجارت خود و آنچه مربوط به آنهاست، پیدا می‌کند.» (زنگنه، سرقفلی ۸: ۱۱۹)

در تعریف‌هایی دیگر، «پولی که مستأجر اول به مالک می‌دهد و یا مستأجر ثانی به مستأجر سابق در موقع انتقال اجاره می‌دهد، سرقفلی نامیده می‌شود.» (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی

حقوق (۳۵۶) و «امتیازی است که به موجب آن، مستأجر متصرف به دلیل حقی که در نتیجه فعالیت خود در جلب مشتری پیدا کرده است، در اجاره کردن محل کسب خویش بر دیگران، مقدم شناخته می‌شود.» (کاتوزیان، عقود دینی (۵۷۱) به این ترتیب، این «حق تجاری ... که برای تاجر در تعقیب تجارت خود حاصل می‌گردد، ... دارای عوامل و اجزای متعددی است از قبیل: حق موقعیت، حق اجاره، اسم تجاری، امتیاز اختراع، علامت صنعتی و غیره.» (کاتبی، به نقل از: خلعت‌بری ۵۱: ۱۱۹)

دیده می‌شود که در کلمات فقها، حق سرقتی به عنوان یکی از حقوق مستأجر تفسیر شده است، ولی برخی نیز آن را حقی از حقوق مالک تعریف کرده‌اند. حقوق دانان نیز در تعریف سرقتی نظرهای مختلفی دارند. برخی از تعاریف، سرقتی را حق مالی قابل معاوضه می‌داند، در حالی که برخی دیگر، آن را بر پولی منطبق دانسته‌اند که بابت این حق پرداخت می‌شود.

تفاوت سرقتی با حقوق مشابه

در ادبیات کهن، حقوقی همچون حق آب و گل، حق گده و حق رعیتی با توجه به قراین و تعریف‌هایی که از آنها ارائه شده، معادل همین حق سرقتی در نظام حقوقی فعلی است. در این میان، حقوق دانان بر سر وحدت یا تعدد حق سرقتی با حق کسب و پیشه اختلاف نظر دارند. برخی معتقدند حق کسب و پیشه همان حق سرقتی است، ولی برخی دیگر، این دو حق را دو نهاد متمایز و مستقل از یکدیگر می‌دانند. در تعریف حق کسب و پیشه گفته شده است: «حقی است برای مستأجر، بازرگان و پیشه‌ور و مطلق کسانی که از طریق اجاره محلی کسب معاش می‌کنند ولو آنکه بازرگان نباشند. [این حق] با سرقتی تفاوت دارد؛ زیرا شهرت تجاری و وجود مشتریان از عناصر سازنده سرقتی نیست. حق کسب یا پیشه تابع تملک منافع مورد اجاره مذکور است؛ یعنی مال تبعی است چندان که توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت بدون توقیف منافع مورد اجاره علی‌الاصول درست نیست.» (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق ۱۷۰۷)

برای واضح شدن تعدد حق سرقتی با حق کسب و پیشه، تفاوت‌های این دو را به صورت فهرست‌وار بیان می‌کنیم:

- ۱- حق کسب و پیشه تدریجی الحصول است و به عمل مستأجر بستگی دارد، ولی حق سرقفلی ثابت الوجود است و به خود ملک قائم است.
- ۲- مقدار حق سرقفلی قابل ضمان است؛ یعنی با ارزیابی کارشناسی و تعیین ارزش آن، چنانچه ثبت رسمی شده باشد، قابلیت ضمان را داراست بر خلاف حق پیشه که این قابلیت را ندارد.
- ۳- حق سرقفلی هنگام عقد موجود است و اسقاط آن اسقاط مال لم یجب نیست، اما حق پیشه چون با عمل مستأجر به صورت تدریجی حاصل می‌شود، هنگام عقد موجود نیست و اسقاط آن اسقاط مال لم یجب است.
- ۴- حق سرقفلی قابل انتقال به غیر است، ولی حق کسب و پیشه قابل انتقال و واگذاری نیست مگر در صورت درخواست تجویز انتقال منافع و صدور حکم در این خصوص یا تفویض انتقال به غیر.
- ۵- حق سرقفلی قابل توقیف است و از حقوق مالی و جزو اموال غیر منقول تبعی است و باتقدیم دادخواست تأمین خواسته یا تقاضای توقیف از طریق اجرائیات اداره ثبت اسناد و املاک قابل توقیف است، ولی حق پیشه قابل توقیف نیست.
- ۶- حق سرقفلی با توافق بین مالک و مستأجر تعیین می‌شود، اما حق پیشه به حکم دادگاه و توسط کارشناس تعیین می‌شود.
- ۷- وجهی که در ازای حق سرقفلی پرداخت می‌شود، به مالک یا مستأجر قبلی است، اما وجهی که در ازای حق پیشه پرداخت می‌شود، متعلق به مستأجر متصرف است.
- ۸- حق سرقفلی ابتدائاً و پیش از قرارداد اجاره وجود دارد، اما حق پیشه پس از انعقاد اجاره و در طول مدت اجاره به تدریج به وجود می‌آید.
- ۹- چنانچه ملک در معرض اجرای طرح‌های عمومی شهرداری یا نهادهای دولتی قرار گیرد، علاوه بر ارزش ملک، مبلغی نیز به عنوان سرقفلی به مالک پرداخت می‌شود، ولی نسبت به حق پیشه، مالک حق مطالبه مبلغی در ازای آن ندارد.
- ۱۰- درباره مشروعیت فقهی این دو حق گفته شده است که بیشتر فقها حق کسب و پیشه را مشروع نمی‌دانند برخلاف حق سرقفلی که آن را مشروع می‌دانند.

بررسی ادله مشروعیت سرقفلی در فقه

تنها دلیلی که برخی فقها از جمله مرحوم کلانتر در تعلیقه بر لمعه (۲: ۴۱۷) و آیت الله نوری همدانی در مقاله «سرقفلی» (۵۵) برای سرقفلی ذکر کرده‌اند، روایت محمد بن مسلم درباره موارد جواز رشوه است. بر این روایت هم از لحاظ سند و هم از لحاظ دلالت اشکال شده است. در این روایت، محمد بن مسلم می‌گوید که از امام صادق (ع) درباره حکم کسی پرسیدم که به دیگری پولی می‌دهد تا از منزلش بیرون رود تا او در آنجا ساکن شود. امام فرمود: اشکال ندارد: «محمد بن الحسن باسناده عن الحسين بن سعيد الاهوازی عن حماد بن عیسی عن حریر عن محمد بن مسلم سالت ابا عبدالله عن الرجل یرشو الرجل الرشوة علی أن یتحول من منزله فیسکنه. قال لا بأس به.» (عاملی، وسائل الشیعة ۱۲: ۳۰۷)

بیشتر فقها این روایت را در بحث استثنائات حرمت رشوه مطرح کرده و مضمون آن را جواز پرداخت رشوه بر اعمال مباح دانسته‌اند. (حلی، منتهی المطلب ۱۵: ۴۰۲؛ اردبیلی، مجمع الفائدة و البرهان ۸: ۸۶؛ طباطبایی، ریاض المسائل ۸: ۱۸۳؛ نجفی، جواهر الکلام ۲۲: ۱۴۹) برخی دیگر این روایت را حمل بر جعاله کرده‌اند. (بحرانی، فقه المصارف و النقود: ۱۴۳) برخی دیگر این روایت را درباره غاصبی دانسته‌اند که منزلی را غصب کرده باشد. (فیض کاشانی، الوافی ۱۷: ۸۹) برخی دیگر نیز این روایت را ناظر به سرقفلی دانسته‌اند. (کلانتر، حاشیه للمعة الدمشقیة ۲: ۴۱۷؛ نوری همدانی، «سرقفلی» ۵۵)

بررسی سند روایت

با توجه به بررسی صورت گرفته در کتاب فقها می‌بینیم که به بررسی سندی این روایت تصریح نکرده‌اند. بر اساس قواعد علم رجال، سند را بررسی می‌کنیم:

اسناد شیخ طوسی به الحسین بن سعید الاهوازی به چهار طریق است به این شرح:

۱- الحسین بن عبیدالله الغضائری عن احمد بن محمد بن یحیی العطار عن ابیه عن محمد بن علی بن محبوب الاشعری القمی عن احمد بن محمد بن عیسی الاشعری القمی عن الحسین بن سعید الاهوازی.

در این طریق، بعد از غضائری که استاد شیخ طوسی در بغداد است، بقیه افراد، قمی هستند و همگی امامی‌مذهب و توثیق شده‌اند جز احمد بن محمد بن یحیی که توثیق خاص ندارد، ولی چون استاد شیخ صدوق است و پدر وی نیز از بزرگان است و آثار پدرش را نقل می‌کند، می‌توان از این راه، وی را توثیق کرد.

۲- محمد بن محمد بن النعمان المفید و الحسین بن عبیدالله الغضائری واحمد بن عبدالواحد ابن عبُدون عن احمد بن محمد بن الولید عن ابیه عن احمد بن محمد بن عیسی الاشعری القمی عن الحسین بن سعید الاهوازی.

این طریق نیز قمی است و همه افراد آن امامی‌مذهب و از ثقات هستند به جز احمد بن محمد بن ولید که توثیق خاص ندارد، ولی باز هم از این راه که او، استاد شیخ صدوق است و آثار پدرش را نقل می‌کند که از بزرگان قم است، قابل توثیق است.

۳- علی بن احمد بن محمد ابن ابی جید القمی عن احمد بن محمد بن عیسی الاشعری القمی عن حسین بن سعید الاهوازی.

این طریق نیز قمی است. تنها مزیتی که نسبت به دیگر طرق دارد، یکی، علو اسناد و قرب اسناد آن است و دیگری اینکه ابن ابی جید، خودش، قمی است و از مشایخ قمی شیخ طوسی است بر خلاف غضائری و مفید و ابن عبُدون که از مشایخ بغدادی شیخ طوسی هستند. مشکل این طریق آن است که ابن ابی جید توثیق خاص ندارد و از راه اینکه استاد شیخ طوسی است و میراث ابن الولید را نقل می‌کند، قابل توثیق است.

۴- محمد بن محمد بن النعمان المفید عن جعفر بن محمد بن قولویه القمی عن ابیه عن سعد بن عبدالله الاشعری القمی عن احمد بن محمد بن عیسی الاشعری القمی عن الحسین بن سعید الاهوازی.

این طریق نیز قمی است و افراد آن، امامی‌مذهب و ثقه هستند جز محمد ابن قولویه که توثیق خاص ندارد، ولی از این راه که از شیوخ جعفر بن محمد بن قولویه، صاحب کامل الزیارات و پدر اوست، قابل توثیق است.

در مجموع، چهار طریقی که شیخ طوسی به الحسین بن سعید الاهوازی دارد، هر یک مبتلا

به یک واسطه است که توثیق خاص ندارند، ولی از راه‌های دیگر قابل توثیق هستند. در نتیجه، اتصال شیخ طوسی به الحسین بن سعید اهوازی قابل اعتماد است.

الحسین بن سعید الاهوازی، ثقه و کوفی الاصل است که با برادرش، حسن به اهواز و سپس به قم آمدند و در منزل حسن بن ابان، مهمان بودند و همان جا درگذشت و از طبقه امام رضا، امام جواد و امام هادی (علیهم السلام) است. حماد بن عیسی نیز از اصحاب اجماع و کوفی الاصل و ساکن بصره است و از طبقه امام صادق، امام کاظم و امام رضا (علیهم السلام) است. بنابراین، از نظر اتصال مکانی و زمانی، در روایت حسین بن سعید از حماد مشکلی وجود ندارد. حرّیز بن عبدالله، از ذی الاصل و ساکن کوفه است، ولی چون به سجستان زیاد سفر می‌کرد، به او سجستانی می‌گویند و از طبقه امام صادق (ع) است. در روایت حماد از حرّیز نیز مشکل اتصال مکانی و زمانی وجود ندارد و یکی از معروف‌ترین نسخه‌های کتاب حرّیز از حماد نقل شده، ولی وثاقت حرّیز در بین رجالین مورد اختلاف است. حرّیز از جمله کسانی است که در زمان حیات امام صادق (ع) به قیام مسلحانه دست می‌زدند و در سجستان با خوارج درگیری داشتند و توسط همین افراد هم به شهادت رسید. از کشی نقل شده است که امام با او ملاقات نمی‌کرد. برخی رجالین همین حجب حضرت را جراح وی دانسته‌اند، ولی ابن داوود، او را توثیق و علامه حلی نیز تصریح کرده که حجب مستلزم جرح نیست؛ چون علت این حجب برای ما روشن نیست. (مثلاً احتمال دارد اگر امام در انظار عمومی با او ملاقات می‌کرد، خوارج به بهانه اینکه او از امام دستور جنگ گرفته است، امام را به شهادت می‌رسانند.)

محمد بن مسلم، از بزرگان شیعه در کوفه است و دو سال پس از وفات حضرت صادق (ع) از دنیا رفته است. پس مشکل اتصال زمانی و مکانی در روایت حرّیز از محمد بن مسلم وجود ندارد. در نتیجه، سند این روایت از شیخ طوسی تا حسین بن سعید، سند قوی و قابل اعتماد است. از حسین بن سعید تا حضرت صادق (ع)، سند کوفی بوده و حلقه اتصال آن، حسین بن سعید است که از کوفه به قم سفر کرده است. قسمت کوفی سند هم طبق مبنای قدما و هم طبق مبنای متأخرین قابل عمل است؛ چون شواهد و قراین صدق که قدما آن را ملاک عمل می‌دانند (مانند وثاقت بیشتر راویان و شهرت راویان و اتصال زمانی و مکانی)، در آن وجود دارد و طبق مبنای

متأخرین هم این روایت، حسنه است؛ چون تعدادی از راویان، امامی مذهب ممدوح هستند، ولی توثیق ندارند) و قابل عمل است.

پس سند این روایت به خودی خود مشکلی ندارد، ولی مشکل آن است که این روایت را فقط شیخ طوسی نقل کرده است. شیخ کلینی و شیخ صدوق با اینکه روایات حماد عن حریز عن محمد بن مسلم را نقل کرده‌اند، این روایت را ذکر نکرده‌اند. پس این روایت از منفردات شیخ طوسی در تهذیب است.

بررسی مضمون روایت

به اندازه تبعی که صورت گرفت، در کتاب‌های فقهی، توضیح و تبیین چندانی برای این روایت یافت نشد. از این رو، نخست معنای لغوی و سپس جعل اصطلاح شرعی و فقهی بررسی می‌شود و آن‌گاه معنای عرفی جست‌وجو خواهد شد. اگر رجوع به معنای عرفی هم نافع نبود، به معنای لغوی رجوع کنیم.

رشوه در لغت از ماده راء و شین و واو است که به معنای تسبیب و تسبب بین دو چیز با رفق و ملایمت است. (ابن فارس، معجم مقاییس اللغة ۲: ۳۹۷) رشوه اصطلاحی در باب قضاوت نیز به دلیل اینکه سبب صدور حکم به نفع راشی می‌شود، رشوه نامیده شده است. کلمه رشوه در لسان روایات به معنای خصوص رشوه در قضاوت نیست، بلکه معنای آن اعم است؛ یعنی هر چیزی که کسی در ازای انجام کاری دریافت کند، مانند روایت مسند به حضرت رسول (ص) منقول از حضرت صادق (ع): «لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ (ص) رَجُلًا يَنْظُرُ إِلَى فَرْجِ امْرَأَةٍ لَا تَحِلُّ لَهُ - وَ رَجُلًا خَانَ أَخَاهُ فِي امْرَأَتِهِ - وَ رَجُلًا يَحْتَاجُ النَّاسَ إِلَى نَفْعِهِ فَيَسْأَلُهُمُ الرِّشْوَةَ». (عاملی، وسائل الشیعة ۲۰: ۱۹۱)

وقتی مراد از آن، رشوه در قضاوت باشد، قید «فی الحکم» به آن اضافه می‌شود، مانند روایت سکونی از امام صادق (ع): «السُّحْتُ ثَمَنُ الْمَيْتَةِ وَ ثَمَنُ الْكَلْبِ وَ ثَمَنُ الْخَمْرِ وَ مَهْرُ الْبُعِيِّ وَ الرِّشْوَةُ فِي الْحُكْمِ وَ أَجْرُ الْكَاهِنِ». (همان ۵: ۱۲۷) پس رشوه دارای اصطلاح شرعی جدیدی نیست. در عرف نیز ظاهراً به همان معنای لغوی به کار می‌رود. رشوه به معنی هر چیزی است که در ازای

انجام کاری گرفته شود و با قرینه در معنای خاص رشوه در باب قضاوت کاربرد دارد.

در نتیجه، در روایت محمد بن مسلم، اگر قرینه‌ای باشد مبنی بر اینکه رشوه در معنای حقیقی‌اش به کار نرفته است، تابع آن خواهیم بود، ولی ظاهراً قرینه‌ای نیست که مراد از رشوه در این روایت، جعاله یا عناوین دیگر باشد. پس مراد از رشوه در اینجا همان معنای لغوی است. آیا مراد از منزل در این روایت، محلی است که شخص در آن سکونت دارد، ولی ملک او نیست و فقط حق استفاده از آن را دارد یا شامل منزلی نیز می‌شود که ملک خود شخص باشد؟ اگر احتمال اول، درست باشد، مراد از رشوه، چیزی است که شخص در ازای صرف نظر از حق خود در استفاده از آن ملک دریافت می‌کند و با قواعد فقهی سازگار است؛ زیرا دریافت چیزی در ازای صرف نظر کردن از حقوق قابل اسقاط و قابل معاوضه اشکال ندارد. اگر مراد، منزلی باشد که ملک خود شخص است، مشکل دارد؛ چون اینکه شخص از ملک خود بیرون رود تا دیگری در آن ساکن شود، باید تحت یکی از عناوین شرعی مانند اجاره یا بیع و مانند آن باشد، در حالی که در این روایت، قرینه‌ای بر این مطلب وجود ندارد. پس منزل در این روایت ظهور دارد در منزلی که از ملک خود شخص نیست و فقط در آن سکونت دارد.

حال می‌پرسیم: مراد از منزلی که این شخص، ساکن آن است، ولی مالک آن نیست و فقط حق استفاده از آن را دارد، آیا محلی است که ملک عمومی است و این شخص حق استفاده از آن را دارد، مانند موقوفات عامه و خاصه و اراضی مفتوحه عنوة یا اینکه شامل املاک خصوصی نیز می‌شود؟ اگر احتمال دوم اثبات شود، این روایت فی الجمله بر مشروعیت سرقفلی دلالت می‌کند؛ چون مضمون روایت این طور می‌شود که کسی که در منزلی سکونت دارد و مالک آن نیست و مثلاً آن را اجاره کرده است، برای اینکه از آنجا کناره‌گیری کند و دیگری در آن ساکن شود، مبلغی را از او می‌گیرد و امام فرموده است این کار اشکال ندارد. به نظر می‌رسد مراد از منزل در این روایت، روشن نیست و هیچ یک از این دو احتمال رجحانی ندارد. این روایت از این نظر، مجمل است و مراد از آن معلوم نیست.

در مجموع، این روایت هم از لحاظ سندی مشکل دارد؛ چون اگر چه به خودی خود، سند متصل و صحیح دارد، ولی از انفردات شیخ طوسی است و محل اشکال است. از لحاظ دلالت

نیز مجمل است و در نتیجه، قابل استناد نیست و اگر بتوانیم ادله دیگری بر جواز سرقفلی اقامه کنیم، این روایت می‌تواند مؤید آن ادله قرار گیرد.

احکام سرقفلی در کلمات فقها

الف - تحریر الوسیله، امام خمینی

حضرت امام در مسئله اول از بحث سرقفلی می‌فرماید: «استتجار الأعیان المستأجرة دكة كانت أو داراً أو غیرهما لا یوجب حدوث حق للمستأجر فیها بحيث لا یكون للمؤجر إخراجہ بعد تمام الإجارة»؛ اجاره کردن یک محل - چه محل تجاری باشد و چه مسکونی - موجب ثبوت حقی برای مستأجر نمی‌شود تا پس از اتمام مدت اجاره، موجر حق اخراج مستأجر از محل را نداشته باشد.

ایشان در ادامه، طول مدت سکونت در محل و شهرت تجاری و مانند آن را سبب ثبوت حقی برای مستأجر نمی‌داند. بنابراین، اگر مستأجر پس از مدت اجاره، بدون رضایت مالک در محل بماند، غاصب خواهد بود و ضمان غصب به عهده او می‌آید. اگر محل تجاری را اجاره کند و با موجر شرط کند که تا مدت معین و طولانی، اجرت را افزایش ندهد و نیز شرط کند که اگر مستأجر خواست محل را به مستأجر دیگری تحویل دهد، مالک باز هم اجرت را افزایش ندهد، در این حالت، مستأجر می‌تواند در ازای تحویل دادن محل به مستأجر دوم، مبلغی را با عنوان سرقفلی از او دریافت کند.

به نظر حضرت امام، اگر در ضمن عقد اجاره، موجر و مستأجر شرط کنند که تا وقتی مستأجر در آن محل هست، اجرت را افزایش ندهد - یعنی اگر مستأجر قصد تمديد اجاره را داشته باشد، مالک موظف باشد با همان اجرت معین، اجاره را تمديد کند - یا موجر و مستأجر شرط کنند که موجر آن محل را به کس دیگری اجاره ندهد و هر سال با قیمت متعارف فقط به او اجاره دهد، در این دو حالت، مستأجر می‌تواند در ازای اسقاط حق خود، مبلغی را از موجر یا از شخص ثالث دریافت کند. اگر مستأجر حق ایجار داشته باشد، می‌تواند در ازای اجاره دادن محل به مستأجر دوم، مبلغی را از وی دریافت کند و نیز مالک می‌تواند در ازای اجاره دادن محل به مستأجر، مبلغی را به عنوان سرقفلی از وی دریافت کند. (۲: ۵۸۴)

ب - ما وراء فقه، آیت الله سید محمد صدر

آیت الله صدر با طرح صورت‌های مختلفی برای این مسئله، حکم هر یک را بیان می‌کند که خلاصه آن چنین است:

اگر موجر به مستأجر اذن به ایجار نداده باشد و گرفتن سرقفلی در بازار نامتعارف باشد یا بخواهند در موردی که دریافت سرقفلی در آن متعارف نیست (مانند منزل مسکونی)، سرقفلی دریافت کنند، دریافت سرقفلی جایز نیست.

اگر دریافت سرقفلی در بازار متعارف باشد و مالک نیز اذن به ایجار داده باشد و قانون اجاره (قانون مدنی عراق در کلمات فقهای نجفی به عنوان منشأ ایجاد عرف فرض شده است) نیز شامل عقدی نشود که طرفین منعقد کرده‌اند، دریافت سرقفلی جایز است.

اگر دریافت سرقفلی در بازار متعارف نباشد و قانون اجاره نیز شامل آن نشود، صرف اذن مالک به ایجار سبب جواز سرقفلی نمی‌شود مگر اینکه موجر و مستأجر شرط کرده باشند که اجاره تا چند سال تمدید شود که در این فرض، مستأجر می‌تواند برای صرف نظر از حق خود، مبلغی را دریافت کند.

اگر دریافت سرقفلی متعارف باشد و عقد اجاره مشمول قانون اجاره باشد، از آنجا که قانون اجاره، موجر را ملزم به عدم اخراج مالک و تمدید اجاره بدون افزایش اجرت می‌کند، این قانون به منزله شرط ضمنی است و گرفتن سرقفلی جایز خواهد بود. (۱۲: ۱۷۴)

ج - منهج الصالحین، آیت الله خویی

«الضابط فی جواز أخذها و عدمه هو أنه فی کل مورد کان للمؤجر حق الزیادة فی بدل الإیجار أو تخلیة المحل بعد انتهاء مدة الإیجار، و لم یکن للمستأجر الامتناع عن دفع الزیادة أو التخلیة لم یجز أخذها، و التصرف فی المحل بدون رضا مالکة حرام، و أما إذا لم یکن للمالک حق زیادة بدل الإیجار و تخلیة المحل و کان للمستأجر حق تخلیته لغيره بدون إذن المالک جاز له عندئذ - أخذ السرقفلیة شرعا». در هر موردی که موجر حق اضافه کردن اجرت یا تخلیه محل بعد از اتمام مدت اجاره را داشته باشد و مستأجر حق منع موجر را نداشته باشد، مستأجر حق دریافت سرقفلی ندارد. در غیر این صورت، دریافت سرقفلی جایز است. (۱: ۴۲۲)

د- جامع الاحکام الشرعیه، آیت الله سبزواری

موجر در چهار مورد می تواند از مستأجر سرقفلی دریافت کند:

- اگر هنگام عقد قرارداد، موجر به مستأجر بگوید: «این خانه را یک سال اجاره می دهم با اجرت ماهیانه ۱۰۰ درهم و ۵۰۰ درهم هم باید به عنوان سرقفلی به من بدهی».
- اگر عقد اجاره را برای مدت معینی منعقد کنند و موجر حق فسخ اجاره برای خود قرار دهد و در مدت اجاره، مقدار اجرت محل در عرف بازار افزایش پیدا کند، موجر می تواند در ازای عدم فسخ اجاره، مبلغی را از مستأجر دریافت کند.
- اگر هنگام عقد قرارداد شرط کنند که اگر مستأجر پیش از اتمام مدت اجاره، اجاره را فسخ و محل را تخلیه کند، باید مبلغی را به موجر بپردازد.
- اگر هنگام عقد قرارداد شرط کنند که اگر مستأجر در مواعد مقرر، اجرت را پرداخت نکند و پرداخت اجرت را به تأخیر بیندازد، باید مبلغی را به موجر بپردازد. (۶۴۳)

ه- منهاج الصالحین، آیت الله سیستانی

به نظر ایشان، اجاره کردن یک محل و طول مدت اجاره و شهرت محل تجاری سبب ایجاد حقی برای مستأجر برای عدم تخلیه یا تمدید اجاره نمی شود، اما اگر هنگام عقد اجاره علاوه بر اجرت، مبلغی را نیز دریافت کند در ازای اینکه اجاره را تمدید کند یا حق تعیین مستأجر بعدی را به مستأجر بدهد و اگر مستأجر از این حق خود صرف نظر کند، می تواند مبلغی را در ازای آن دریافت کند. (۴۵۳:۱)

از مجموع کلمات فقها به دست می آید که نظر غالب این است که صرف طول مدت اجاره و شهرت تجاری و عواملی از این دست سبب ایجاد حقی برای مستأجر نمی شود تا در ازای آن، مبلغی را از مالک مطالبه کند. اگر شرط ضمن عقد یا توافق های خارج از قرارداد مبنی بر دریافت سرقفلی وجود داشته باشد، این مبلغ قابل مطالبه خواهد بود.

سرقفلی در قوانین موضوعه ایران

سرقفلی در قوانین مصوب ایران فراز و نشیب بسیاری داشته است. چون در کتابهای حقوقی، مجموعه قوانین مربوط به سرقفلی جمع آوری نشده است، در این قسمت به بررسی سیر

تحول این نهاد در قوانین موضوعه می‌پردازیم. قدیمی‌ترین مواد قانونی که در موضوع سرقتی به تصویب رسیده‌اند، ماده ۳ قانون اصلاح حکمیت مصوب ۱۳۰۸ و ماده ۹ قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۰۹ است که در این دو ماده، مستأجر بعد از انقضای مدت اجاره، در صورت عدم تخلیه و اعلام رسمی مالک، متصرف عدوانی قلمداد شده است، ولی درباره مؤسسات تجاری این حکم را جاری نکرده و حل و فصل این دعاوی را به قانون حکمیت سپرده است. دیوان عالی به موجب حکم ۲۵۸۸ به تاریخ ۱۳۱۶/۹/۲، سرقتی را غیر معمول و غیر قابل مطالبه اعلام کرد. ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ نیز دست‌رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و مانند آن را غیر قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت اعلام کرد. در سال ۱۳۱۷ با تصویب ماده ۱ آیین‌نامه تعدیل مال الاجاره، مستغلات مال الاجاره، حق خلع ید مستأجر تا سه سال پس از انقضای اجاره، از مالک سلب گردید. تبصره ۱ ماده ۱ قانون اختیارات دکتر میلیسپو^۱ مصوب ۱۳۲۲ و آیین‌نامه ۳۸۲۸۴ مصوب خرداد ۱۳۲۳ (که به شماره ۲/۱۸۸ در مهر ۱۳۳۴ اصلاح و تصویب شد) برای نحوه تعیین اجاره‌بها و تمدید اجاره وضع شده است. در سال ۱۳۳۹ با تصویب قانون روابط مالک و مستأجر، قانون‌گذار نگاه جدیدی به حق سرقتی را آغاز کرد و سرقتی قابل مطالبه اعلام و ضوابط آن تعیین شد. در سال ۱۳۵۶ نیز با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر، ضوابط جدیدی برای سرقتی تعیین گردید.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی ایران، اختلافات گسترده‌ای درباره مشروعیت حق سرقتی پدید آمد. شورای نگهبان در نظریه‌ای که در سال ۱۳۶۳ مقرر داشت: «حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر مذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود، سرقتی باشد، طبق تحریرالوسیله عمل شود.» در سال ۱۳۶۵ در قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مقرر شد از تاریخ تصویب این قانون، همه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقتی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضای اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن است مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین

۱. پس از جنگ جهانی دوم برای سامان‌دهی به اوضاع آشفته اقتصادی و اداره امور مالی، دکتر میلیسپو امریکایی به ایران آمد و رئیس کل دارایی کشور شد و قانونی معروف به قانون اختیارات دکتر میلیسپو در مجلس شورا تصویب گردید.

تمدید شود. مجمع تشخیص مصلحت نظام در سال ۱۳۶۹ در نظریه‌ای، ملاک عمل در مورد حق کسب و پیشه را قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اعلام و ماده واحده الحاقیه به آن را نیز همچنان معتبر دانست. اداره حقوقی قوه قضاییه در نظریه شماره ۷۲/۳۱۳/۹۲ به تاریخ ۱۳۷۲/۴/۱۹ حق سرقفلی و حق کسب و پیشه را متحد دانست و این نظریه مجمع به حق سرقفلی نیز سرایت کرد. در سال ۱۳۷۶ با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر، ضوابط و شرایط جدیدی برای سرقفلی تعیین شد. هیئت عمومی دیوان عالی کشور در سال ۱۳۷۶ در رأی وحدت رویه‌ای مقرر داشت: «مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره‌ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائاً منعقد می‌شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق داشته‌اند، نمی‌شود.» ماده واحده قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرفه‌ها و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی مصوب ۱۳۷۷ نیز به سازمان حمل و نقل و پایانه‌های کشور اجازه داده است تا امتیاز سرقفلی غرفه‌ها و فروشگاه‌های پایانه‌ها و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی و نیز پارک‌ها را قبل از شروع به احداث یا تکمیل آنها به متقاضیان بهره‌برداری یا احداث واگذار کند.

نتیجه

با توجه به مستحدثه بودن حق سرقفلی در بین فقهای امامیه و همچنین در نظام حقوقی ایران، نظرات بعضاً متفاوتی در ماهیت آن وجود دارد اما می‌توان حق سرقفلی را حقی دانست که مستأجر در برابر پرداخت وجهی نسبت به ملکی پیدا می‌کند. بر این اساس شخص مستأجر در اجاره این ملک نسبت به دیگران اولویت دارد. در این نظر حق سرقفلی با حق آب و گل و یا حق کسب و پیشه متفاوت است. تنها دلیلی که برخی از فقها برای مشروعیت این حق به صورت مستقل و نه به صورت شرط ضمت عقد مطرح کرده‌اند، روایت محمد بن مسلم درباره موارد جواز رشوه است که این روایت از لحاظ سندی مخدوش و از لحاظ دلالتی دارای اجمال است. اما با تحلیل نظرات فقهایی که متعرض این مساله شده‌اند می‌توان چنین استنباط کرد که اگر این حق به صورت شرط ضمن عقد و یا مطابق توافق خارج از قرارداد ایجاد شود، مبلغ مورد نظر قابل مطالبه است. در این نظریه به صرف طول مدت اجاره، شهرت تجاری و عواملی از این دست چنین حقی برای مستأجر ایجاد نمی‌شود. همچنین بر این مبنای فقهی نظام تقنینی کشور حق سرقفلی را معتبر دانسته است. پس از طی فراز و نشیب‌هایی قانون‌گذار محترم، در سال ۱۳۷۶ با تصویب قوانین روابط موجر و مستأجر، ضوابط و شرایط جدیدی خود را برای سرقفلی تعیین کرده است.

فهرست منابع

۱. ابو الحسین، احمد بن فارس بن زکریا. چاپ ۲، قم: مکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۰۴ هـ.ق.
۲. بحرانی، محمد سند. فقه المصارف و النقود. قم: مکتبۀ فذکۀ ۱۴۲۸ هـ.ق.
۳. تبریزی، جواد. گنجینه استفتائات. قم: مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، ۱۳۸۶ هـ.ش.
۴. جریح، علی. معجم المصطلحات القانونیه. تهران: خرسندی، ۱۳۸۷ هـ.ش.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ترمینولوژی حقوق. چاپ ۱۰، تهران: گنج دانش، ۱۳۶۷ هـ.ش.
۶. حائری، سید علی بن محمد طباطبایی. ریاض المسائل فی تحقیق الأحکام بالدلائل. قم: مؤسسه آل البيت (علیهم السلام)، ۱۴۱۸ هـ.ق.
۷. حر عاملی، محمد بن حسن. وسائل الشیعة. تهران: کتاب فروشی اسلامیه، ۱۳۷۳ هـ.ش.
۸. خمینی، سید روح الله موسوی. تحریر الوسیلة. قم: مؤسسه تنظیم و نشر آثار الامام الخمینی، ۱۴۲۱ هـ.ق.
۹. خویی، سید ابو القاسم موسوی. منهج الصالحین. چاپ ۲۸، قم: مدینه العلم، ۱۴۱۰ هـ.ق.
۱۰. دزفولی، مرتضی بن محمد امین انصاری. کتاب مکاسب. حاشیه: سید محمد کلانتر. چاپ ۳، قم: مؤسسه مطبوعاتی دار الکتاب، ۱۴۱۰ هـ.ق.
۱۱. دهخدا، علی اکبر. لغت نامه. تهران: دانشگاه تهران، ۱۳۷۷ هـ.ش.
۱۲. زنگنه، عبدالحمید. «سرقفلی». کانون وکلا - ۸ (۱۳۳۷) - ۱۷ - ۲۳.
۱۳. سبزواری، سید عبدالاعلی. جامع الاحکام الشرعیة. چاپ ۹، قم: مؤسسه المنار، ۱۴۲۰ هـ.ق.
۱۴. سیستانی، سید علی حسینی. منهج الصالحین. چاپ ۵، قم: نشر دفتر حضرت آیت الله سیستانی، ۱۴۱۷ هـ.ق.
۱۵. صدر، سید محمد. موسوعة كتب الامام الشهيد السيد محمد الصدر. کتاب ماوراء الفقه. قم: جلال الدین، ۱۴۲۷ هـ.ق.
۱۶. عبدی پور فرد، مهدی. «رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی». فقه و حقوق - ۱۷ (۱۳۸۴) - ۸۹ - ۱۱۴.
۱۷. عمید، حسن. فرهنگ عمید. تهران: امیر کبیر، ۱۳۶۳ هـ.ش.
۱۸. کاتبی، حسین قلی. «حق سرقفلی یا مالکیت تجاری». کانون وکلا - ۵۱ (۱۳۳۵) - ۱۱۰ - ۱۳۸.
۱۹. کاتوزیان، ناصر. عقود دینی. تهران: شرکت انتشار، ۱۳۷۱ هـ.ش.

۲۰. کاشانی، فیض، محمد محسن ابن شاه مرتضی. الوافی. اصفهان: کتابخانه امام امیرالمؤمنین علی (ع)، ۱۴۰۶ هـ.ق.
۲۱. مکارم شیرازی، ناصر. توضیح المسائل. چاپ ۳، قم: مطبوعاتی هدف، ۱۳۷۱ هـ.ش.
۲۲. نجفی، صاحب الجواهر، محمد حسن. جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام. چاپ ۷، بیروت: دار إحياء التراث العربی، ۱۴۰۴ هـ.ق.
۲۳. نوری همدانی، حسین. «سرقفلی». پژوهش و حوزه ۸- (۱۳۸۰) ۵۰-۵۸.
۲۴. نوری همدانی، حسین. گنجینه استفتائات. قم: مرکز تحقیقات فقهی قوه قضاییه، ۱۳۸۶ هـ.ش.