

# تضمين تسهيلات بانكى با اسناد سرقفلى

تأليف:

سيد على فاضل زاده ضياء

ساناز آصفى راد





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تضمین تسهیلات بانکی

با اسناد سرقفلی

تالیف:

سید علی فاضل زاده ضیاء

ساناز اصفی راد



انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)



سرشناسه: فاضل زاده ضیاء، سیدعلی، ۱۳۵۰-

عنوان قرارداد: ایران. قوانین و احکام - Iran. Laws, etc.

عنوان و نام پدیدآور: تضمین تسهیلات بانکی با اسناد سرقفلی / تالیف سیدعلی فاضل زاده ضیاء، ساناز آصفی راد. مشخصات نشر: تهران: انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)، ۱۴۰۲.

مشخصات ظاهری: ۹۲ ص.

شابک: ۶-۶۴۲-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

یادداشت: کتابنامه.

موضوع: ضمانت نامه بانکی -- قوانین و مقررات - ایران

موضوع: Bank guarantee -- Law and legislation -- Iran

موضوع: سرقفلی - ایران

موضوع: Goodwill (Commerce) -- Iran

موضوع: وام های بانکی - ایران

موضوع: Bank loans -- Iran

شناسه افزوده: آصفی راد، ساناز، ۱۳۶۰-

رده بندی کنگره: KMH۹۴۰

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۸۲

شماره کتابشناسی ملی: ۹۳۱۶۸۶۶

اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا

انتشارات موجک (ناشر دانشگاهی)

واتساپ: ۰۹۳۶۳۰۳۱۲۵۸ کانال: telegram.me/mojak1

تلفن مرکز پخش: ۰۲۶۳۲۷۰۵۳۱۸ - ۰۲۶۳۲۷۰۲۶۵۹ - ۰۲۱۶۶۱۲۷۵۹۳ - ۰۲۱۶۶۴۲۹۷۳۳

ایمیل: mojakpublication@yahoo.com

سایت: www.mojak.ir اینستاگرام: mojakpublication

عنوان: تضمین تسهیلات بانکی با اسناد سرقفلی

تالیف: سید علی فاضل زاده ضیاء، ساناز آصفی راد

مشخصات ظاهری: ۹۲ صفحه، قطع وزیری

چاپ اول: زمستان ۱۴۰۲، تیراژ: ۵۰۰ جلد

قیمت: ۱۷۴۰۰۰۰ ریال، شابک: ۶-۶۴۲-۹۹۴-۶۰۰-۹۷۸

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر برای انتشارات موجک محفوظ است. هیچ شخص حقیقی و حقوقی حق چاپ و تکثیر این اثر را به هر شکل و صورت اعم از فتوکپی، چاپ کتاب و ... را ندارد. متخلفین به موجب بند ۵ ماده قانون حمایت از ناشرین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.



# فهرست مطالب

صفحه

عنوان

پیش‌گفتار ..... ۹

فصل اول: کلیات ..... ۱۱

۱-۱ تشریح موضوع کتاب ..... ۱۱

۲-۱ اهمیت موضوع کتاب ..... ۱۳

۳-۱ مروری بر تحقیقات مشابه ..... ۱۳

فصل دوم: تسهیلات بانکی و اسناد سرقفلی ..... ۱۷

۱-۲ مفهوم ضمان و تضامن ..... ۱۷

۱-۱-۲ مفهوم ضمان و تضامن در فقه ..... ۱۷

۲-۱-۲ مفهوم ضمان و تضامن در حقوق ..... ۱۸

۲-۲ مفهوم تسهیلات بانکی ..... ۱۹

۳-۲ مفهوم وثیقه ..... ۲۰

۴-۲ مفهوم رهن ..... ۲۱

۵-۲ مفهوم اسناد سرقفلی ..... ۲۲

۶-۲ اوصاف تعهدات تضامنی تسهیلات بانکی ..... ۲۵

۱-۶-۲ وحدت موضوع و تعدد رابطه حقوقی ..... ۲۵

۲-۶-۲ استقلال نسبی هر یک از مدیونین ..... ۲۵

۳-۶-۲ تقسیم پذیری تعهد تضامنی ..... ۲۶

## فصل سوم: شکل گیری نظام بانکی و شرایط اعطای تسهیلات بانکی بر اسناد سرقفلی

۲۷	.....
۲۷	..... ۱-۳ مقدمه
۲۷	..... ۲-۳ شکل گیری نظام بانکی
۲۹	..... ۱-۲-۳ بانکداری قبل از انقلاب اسلامی
۳۰	..... ۲-۲-۳ نظام بانکی بعد از انقلاب اسلامی ایران
۳۰	..... ۳-۳ شرایط اعطای تسهیلات بانکی بر اسناد سرقفلی
۳۱	..... ۱-۳-۳ بررسی اهلیت و اعتبار متقاضی
۳۳	..... ۲-۳-۳ بررسی طرح یا عملیات موضوع اعطای تسهیلات و نظارت بر حسن اجرای آن
۳۴	..... ۳-۳-۳ اخذ تضمین و وثیقه

## فصل چهارم: ارکان و ماهیت سرقفلی در فقه و حقوق ایران

۳۷	..... ۱-۴ مقدمه
۳۷	..... ۲-۴ ارکان ماهیت سرقفلی
۴۰	..... ۳-۴ ماهیت حقوقی سرقفلی

## فصل پنجم: انواع تضمین ها در تسهیلات بانکی

۴۵	..... ۱-۵ مقدمه
۴۶	..... ۲-۵ وثائق عینی
۴۶	..... ۱-۲-۵ اموال منقول
۴۷	..... ۲-۲-۵ اموال غیر منقول
۵۳	..... ۳-۵ وثائق دینی
۵۳	..... ۱-۳-۵ سفته
۵۷	..... ۲-۳-۵ چک
۵۷	..... ۳-۳-۵ قراردادهای داخلی بانک



۴-۵ تضمین اشخاص ..... ۵۹

## فصل ششم: دلایل و چالش‌های حقوقی تضمین تسهیلات بوسیله اسناد سرقفلی ... ۶۱

۱-۶ مقدمه ..... ۶۱

۲-۶ دلایل پذیرش اسناد سرقفلی به عنوان تضمین تسهیلات بانکی ..... ۶۱

۱-۲-۶ گرفتن وام به دلیل پرداخت بدهی ..... ۶۲

۲-۲-۶ ضرورت انتقال سرقفلی در رهن و وثیقه بانک ..... ۶۲

۳-۶ چالش‌های حقوقی تضمین تسهیلات بوسیله اسناد سرقفلی ..... ۶۲

۱-۳-۶ کلاهبرداری ..... ۶۳

۲-۳-۶ مشکلات مدیریتی در نظام بانکی و مالی ..... ۶۳

۳-۳-۶ مشکلات وثیقه گذاری سند سرقفلی ..... ۶۴

۴-۳-۶ اشکال شرعی و فقهی وثیقه گذاری سند سرقفلی (سند تجاری یا ملک) ..... ۶۷

۵-۳-۶ شرایط بد اقتصادی ..... ۶۸

۶-۳-۶ بحران مطالبات معوق ..... ۶۸

۷-۳-۶ چالش‌های بانک‌ها در اجرای وثایق اخذ شده ..... ۶۹

۸-۳-۶ درست انجام نشدن اجرای عقود بانکی در بانک ..... ۷۲

۹-۳-۶ بنگاهی عمل کردن در ارائه تسهیلات بانکی به وسیله اسناد سرقفلی ..... ۷۳

## فصل هفتم: احکام پذیرش سرقفلی به عنوان تضمین تسهیلات بانکی ..... ۷۵

۱-۷ شرایط و روند پذیرش اسناد سرقفلی به عنوان تضمین ..... ۷۵

۲-۷ شرایط پذیرش اسناد سرقفلی به عنوان تضمین ..... ۷۵

۳-۷ روند اداری و مراحل پذیرش اسناد سرقفلی به عنوان تضمین ..... ۷۷

۴-۷ شرایط و نحوه‌ی استرداد مطالبات بانکی از اسناد سرقفلی ..... ۷۸

۵-۷ شرایط استرداد مطالبات بانکی از اسناد سرقفلی ..... ۷۹

۱-۵-۷ وثیقه بودن اسناد سرقفلی برای دریافت تسهیلات بانکی ..... ۷۹

- ۲-۵-۷ لزوم ثبت معاملات وثیقه‌ای مربوط به اموال ملکی و تجاری ..... ۸۰
- ۶-۷ نحوه‌ی استرداد مطالبات بانکی از اسناد سرقتی ..... ۸۱
- ۱-۶-۷ روش غیرحقوقی وصول مطالبات ..... ۸۲
- ۲-۶-۷ روش حقوقی وصول مطالبات ..... ۸۲

## فصل هشتم: جمع‌بندی ..... ۸۵

- ۱-۸ نتیجه‌گیری ..... ۸۵
- ۲-۸ پیشنهادها ..... ۸۸

## منابع ..... ۸۹

- کتاب فارسی ..... ۸۹
- کتاب عربی ..... ۹۱
- مقاله و همایش ..... ۹۱
- پایان نامه ..... ۹۲
- سایت ..... ۹۲

## پیش‌گفتار

یکی از وظایف مهم نظام بانکداری، پرداخت تسهیلات یا وام بانکی بوده تا از این طریق علاوه بر تأمین هزینه‌های عملیات بانکی، سودآوری نیز داشته باشد و از آنجا که بنابر بند ۸ ماده ۲ قانون تجارت که تصدی به هر نوع عملیات صرافی و بانکی را از جمله اعمال تجاری دانسته، بانکداری یک شغل تجاری محسوب می‌گردد، لذا بانک‌ها به منظور جلوگیری از ضرر دهی بایستی تسهیلات بانکی به مشتریان خود بدهند تا از محل سود تسهیلات پرداختی هم هزینه‌های خود را درآورند و هم سودآوری داشته باشند تا به عنوان یک تاجر بتوانند به فعالیت خود ادامه دهند. اما برگشت نقدینگی پرداخت شده تحت عنوان تسهیلات همراه به ریسک بوده و احتمال دارد تعدادی از گیرندگان تسهیلات نخواهند اصل و متفرعات بدهی خود را مسترد نمایند، لاجرم اعمال سیاستی برای بانک‌ها لازم می‌آید تا ریسک ناشی از جلوگیری از عدم برگشت وجوه خود را به حداقل برسانند، به همین منظور از گیرندگان تسهیلات وثیقه یا تضمین گرفته می‌شود تا چنانچه مشتری، بدهی خود را مسترد را نکند با توسل به تأمین اخذ شده، سرمایه بانک اعم از اصل و فرع وصول گردد. یکی از وثایق بانکی برای ارائه تسهیلات اسناد سرقفلی است که بسیاری از وثایق طلب، دین و اسناد مربوط به آن می‌باشد. ممکن است در این راه با چالش‌ها و مشکلات حقوقی روبرو باشیم. چالش‌ها و موانع توسعه نظام بانکی کشور به دو دسته عمده تقسیم می‌شوند: یک دسته عواملی که خارج از سیستم بانکی قرار می‌گیرند و ناشی از ساختار غیر مولد اقتصاد ایران هستند که به دلیل سوددهی بالای بخش‌های غیرمولد، تمام سرمایه‌ها به این بخش‌ها جذب شده و نظام بانکی با چالشی در این زمینه روبه‌رو می‌گردد؛ دسته دیگر، مشکلات ساختاری بانک‌ها و سیستم اجرایی و عملکرد آنها در زمینه‌های مختلف است.

یکی از مهم‌ترین وظایف بانکداری پرداخت تسهیلات بانکی است، به شیوه‌ای که بانک‌ها با تمسک به آن علاوه بر تأمین هزینه‌های خویش، کسب سود نیز نموده‌اند، اما از آنجا که منابع بانکی محدود

است و منابع باید در گردش باشد بانک برای اعطای تسهیلات نیازمند راهی است تا بتواند از بازگشت سرمایه خود مطمئن شود که از کسانی که تسهیلات دریافت می‌کنند تضمین اخذ نمایند تا در صورتی که مشتری از بازپرداخت اصل و فرع بدهی خود سر باز زد سرمایه بانک به همراه فروعاتش از بین نرود و چرخه نظام بانکی و عملیات بانکداری مختل نگردد. یکی از تضمینات برای تسهیلات بانکی دریافت سند سرقفلی به عنوان تضمین و وثیقه است. تضمین تسهیلات بانکی با اسناد سرقفلی با چالش‌ها و مشکلاتی روبرو است، مشکلاتی که برای بانک و شخص دریافت کننده تسهیلات به وجود آورده است در کنار مزایایی که داشته است مشکلات و وثیقه قرار دادن سند سرقفلی به عنوان تضمین پرداخت تسهیلات بانکی به این شرح است. با توجه به اینکه سند سرقفلی یک حق معنوی است نه عین، و منفعت از عین می‌کند و چون عین متعلق به شخص دیگری است لذا نمی‌توان سند سرقفلی را به عنوان وثیقه قرار داد مگر اینکه به صورت ثبتی دارای سند ثبتی باشد و در دفاتر اسناد رسمی ثبت گردیده و حق انتقال آن برای مالک آن در نظر گرفته شده باشد.

شیوه سازماندهی کتاب حاضر به صورت زیر می‌باشد.

فصل اول: کلیات

فصل دوم: تسهیلات بانکی و اسناد سرقفلی

فصل سوم: شکل‌گیری نظام بانکی و شرایط اعطای تسهیلات بانکی بر اسناد سرقفلی

فصل چهارم: ارکان و ماهیت سرقفلی در فقه و حقوق ایران

فصل پنجم: انواع تضمین‌ها در تسهیلات بانکی

فصل ششم: دلایل و چالش‌های حقوقی تضمین تسهیلات بوسیله اسناد سرقفلی

فصل هفتم: احکام پذیرش سرقفلی به عنوان تضمین تسهیلات بانکی

فصل هشتم: جمع‌بندی

در پایان، بر خود لازم می‌دانیم که از همه عزیزان و بزرگوارانی که در مراحل گوناگون آماده سازی این کتاب ما را یاری نموده‌اند، صمیمانه تقدیر و تشکر نمائیم.

سید علی فاضل زاده ضیاء، ساناز آصفی راد

زمستان ۱۴۰۲

# Guarantee of Bank Facilities with Goodwill Documents

Seyyed Ali Fazelzadeh Ziya

Sanaz Asefi Rad

یکی از وظایف مهم نظام بانکداری، پرداخت تسهیلات یا وام بانکی بوده تا از این طریق علاوه بر تامین هزینه‌های عملیات بانکی، سودآوری نیز داشته باشد و از آنجا که بنابر بند ۸ ماده ۲ قانون تجارت که تصدی به هر نوع عملیات صرافی و بانکی را از جمله اعمال تجاری دانسته، بانکداری یک شغل تجاری محسوب می‌گردد، لذا بانک‌ها به منظور جلوگیری از ضرر دهی بایستی تسهیلات بانکی به مشتریان خود بدهند تا از محل سود تسهیلات پرداختی هم هزینه‌های خود را درآورند و هم سودآوری داشته باشند تا به عنوان یک تاجر بتوانند به فعالیت خود ادامه دهند. اما برگشت نقدینگی پرداخت شده تحت عنوان تسهیلات همراه به ریسک بوده و احتمال دارد تعدادی از گیرندگان تسهیلات نخواهند اصل و متفرعات بدهی خود را مسترد نمایند، لاجرم اعمال سیاستی برای بانک‌ها لازم می‌آید تا ریسک ناشی از جلوگیری از عدم برگشت وجوه خود را به حداقل برسانند، به همین منظور از گیرندگان تسهیلات وثیقه یا تضمین گرفته می‌شود تا چنانچه مشتری، بدهی خود را مسترد را نکند با توسل به تامین اخذ شده، سرمایه بانک اعم از اصل و فرع وصول گردد. یکی از وثایق بانکی برای ارائه تسهیلات اسناد سرقفلی است که بسیاری از وثایق طلب، دین و اسناد مربوط به آن می‌باشد. ممکن است در این راه با چالش‌ها و مشکلات حقوقی روبرو باشیم. چالش‌ها و موانع توسعه نظام بانکی کشور به دو دسته عمده تقسیم می‌شوند: یک دسته عواملی که خارج از سیستم بانکی قرار می‌گیرند و ناشی از ساختار غیر مولد اقتصاد ایران هستند که به دلیل سوددهی بالای بخش‌های غیرمولد، تمام سرمایه‌ها به این بخش‌ها جذب شده و نظام بانکی با چالشی در این زمینه روبه رو می‌گردد؛ دسته دیگر، مشکلات ساختاری بانک‌ها و سیستم اجرایی و عملکرد آنها در زمینه‌های مختلف است.



ISBN : 978-600-994-642-6



9 786009 946426