



A Comparative Study on the Right of Withdrawal in Residential Property Purchases and Its Legislative Feasibility in Iranian Law

Abdolazim Khoroushi¹ , Abbas Borzoei² 

1. Corresponding author, Assistance Professor, Department of Law, Hakim Sabzevari University, Sabzevar. Iran. Email: a.khoroushi@hsu.ac.ir

2. Assistance Professor, Department of Law, Hakim Sabzevari University, Sabzevar. Iran. Email: a.borzoei@hsu.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Manuscript received:
4 August 2024
final revision received:
27 September 2024
accepted:
16 January 2025
published online:
19 January 2025

Keywords:

Consumer, Cooling-off period, Gazumping, Rescission, Real Estate

Abstract

The purchase of real estate, particularly for residential purposes constitutes one of the most significant transactions for consumers. The high cost of real estate, the limited financial resources of consumers, and their inexperience in such transactions, have led to the necessity for legislative intervention to protect the rights of consumers. A significant legal protection recently granted to residential property buyers worldwide is the right of withdrawal. This right allows buyers to reconsider the transaction and rescind it, if necessary, within a specified period of time, away from the sentiments and conditions governing the transaction. This research, using a library-documentary data collection tool and a descriptive-analytical method with a comparative level of analysis, seeks to answer the question of whether the right of withdrawal can be recognized for residential property buyers, as consumers, in Iranian law? If so, what rules and conditions can govern this right? The findings of the research indicate that due to legal and economic necessities, it is possible to recognize such a right in Iranian law. By drawing on the experiences of other countries, rules can be defined and regulated for the exercise of this right.

Cite this article: Khoroushi, Abdolazim; Borzoei, Abbas. "A Comparative Study on the Right of Withdrawal in Residential Property Purchases and Its Legislative Feasibility in Iranian Law", *Private Law Studies*, 54 (4): 497 -525.

<http://doi.org/10.22059/JLQ.2025.376630.1007901>



© The Author(s).

<http://doi.org/10.22059/JLQ.2025.376630.1007901>

Publisher: University of Tehran Press.

Introduction

The purchase of property, particularly residential property, is a significant transaction for consumers due to the high cost and the limited expertise many have in such dealings. This highlights the necessity for legal safeguards, as evidenced by the implementation of a "cooling-off period" in several jurisdictions, which grants purchasers the opportunity to reconsider the transaction and withdraw without incurring penalties. This right differs from the "option of meeting place" or withdrawal rights in e-commerce under Iranian law. This essay explores the question of whether such a right can be established in Iran for residential property buyers and if so, what the rules governing it would be. This research employs a comparative legal analysis to examine foreign legal systems, with a view to deriving insights for potential legislative adoption in Iran.

Method

A purposive sampling approach was employed to select jurisdictions that have well-established consumer protection laws related to residential property purchases. Systems from Australia, Canada, France, and the Netherlands were analyzed with a focus on their legal provisions for withdrawal rights. The study incorporated four legal systems to ensure a comprehensive and manageable analysis. The selected jurisdictions represent a diverse approach to cooling-off periods and consumer protection, providing both civil law and common law perspectives. The research employed qualitative content analysis and comparative legal analysis. Primary sources, including statutes and regulations were examined alongside secondary literature to identify patterns and differences. The data were systematically coded and classified to extract key principles relevant to Iranian legal reform.

Conclusion

The findings reveal that countries like France, Australia, Canada, and the Netherlands provide residential property buyers with a statutory right to withdraw within a defined period, typically ranging from two to ten days. This right is often mandatory and cannot be waived easily. Key characteristics of these cooling-off right include: A) cooling-off right limited to residential properties and individual buyers (not corporations). B)

Withdrawal must be communicated within the stipulated period. C) Apply minimal financial penalties for exercising the right (e.g., 0.25% of the purchase price). D) Exceptions include Purchases via auctions, transactions involving prior agreements, or cases where the buyer received independent legal advice. The underlying rationale for cooling-off periods in such systems is to safeguard consumers against the potentially detrimental consequences of impulsive decisions, informational asymmetries, and psychological biases that can arise in high-risk transactions.

The comparative analysis demonstrates the possibility of adopting a cooling-off period for residential property purchases in Iran. Given the prevalence of disputes over property transactions in Iranian courts, this right can reduce litigation, support fair market practices, and protect vulnerable consumers. Legal foundations such as *Istimar Sale* (conditional sales with consultation period) and consumer protection principles support this adaptation. The incorporation of a statutory right of withdrawal has the potential to engender greater transparency and fairness in Iran's real estate market..

Author Contributions

The conceptual framework was developed by the corresponding author. Comparative legal analysis and data collection were performed collaboratively. The corresponding author drafted the manuscript, while co-author provided critical revisions and insights.

Acknowledgements

The authors express their gratitude and appreciation to the respected editor-in-chief of the Journal of Private Law Studies, Dr. Mahmoud Kazemi, and its managing editor, Mrs. Sahar Sadeghi, as well as the panel of judges who helped us improve the quality of this research.

Ethical Considerations

This study involves all participants and all sources are appropriately cited, and no confidential data were used. The authors avoided from data fabrication and falsification.

Declaration of conflicting interests

The author declares no potential conflicts of interest with respect to the research, authorship, and/or publication of this article.

Funding

The authors received no financial support for the research, authorship, and/or publication of this article.



This article is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC-BY) license.



مطالعه تطبیقی حق انصراف از خرید ملک مسکونی و امکان سنجی تقنینی آن در حقوق ایران

عبدالعظیم خروشی^۱ ✉، عباس برزویی^۲

۱. نویسنده مسئول، استادیار، گروه حقوق، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار ایران. رایانامه: a.khoroushu@hsu.ac.ir

۲. استادیار، گروه حقوق، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار ایران، رایانامه: a.borzoei@hsu.ac.ir

اطلاعات مقاله چکیده

نوع مقاله: پژوهشی	خرید مال غیرمنقول به‌ویژه برای مسکن از مهم‌ترین معاملات قشر مصرف‌کننده محسوب می‌شود و با توجه به قیمت بالای املاک، درآمد پایین قشر مصرف‌کننده و نیز اطلاعات و تجربه اندک آنها در این دست معاملات، لزوم دخالت حمایتی قانونگذار را می‌طلبد. یکی از حمایت‌های حقوقی که در دنیا به‌تازگی از خریدار ملک مسکونی به‌عمل می‌آید، این است که خریدار در بازه زمانی مشخص و به دور از هیجانات و شرایط حاکم بر معامله و در یک مهلت به اصطلاح «بازاندیشی»، بتواند در زمینه معامله انجام‌شده تأمل و بررسی کرده و در صورت لزوم آن را فسخ کند که این خیار متفاوت از خیار مجلس یا حق انصراف در قانون تجارت الکترونیکی در حقوق ایران است. پژوهش حاضر با ابزار گردآوری کتابخانه‌ای-اسنادی و روش توصیفی-تحلیلی با سطح تحلیل تطبیقی در پی پاسخگویی به این پرسش است که آیا در حقوق ایران می‌توان برای خریدار ملک مسکونی، به‌عنوان مصرف‌کننده، حق انصراف از قرارداد را شناسایی کرد؟ در صورت چنین امکانی، این حق تابع چه قواعد و شرایطی می‌تواند باشد؟ یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که با توجه به ضرورت‌های حقوقی و اقتصادی امکان شناسایی چنین حقی در حقوق ایران وجود دارد و با تکیه بر تجارب دیگر کشورها می‌توان قواعدی برای اعمال چنین حقی تعریف کرد و آن را نظام‌مند ساخت.
تاریخ دریافت: ۱۴ مرداد ۱۴۰۳	
تاریخ بازنگری: ۶ مهر ۱۴۰۳	
تاریخ پذیرش: ۲۷ دی ۱۴۰۳	
تاریخ چاپ: ۳۰ دی ۱۴۰۳	
کلیدواژه‌ها: فسخ، گرومپینگ، مال غیرمنقول، مصرف‌کننده، مهلت بازاندیشی.	

استناد: خروشی، عبدالعظیم؛ برزویی، عباس؛ (۱۴۰۳، زمستان). «مطالعه تطبیقی حق انصراف از خرید ملک مسکونی و

امکان سنجی تقنینی آن در حقوق ایران». *مطالعات حقوق خصوصی*، ۵۴(۴)، ۵۲۵ - ۴۹۷.

DOI: <http://doi.org/10.22059/JLQ.2025.376630.1007901>

ناشر: موسسه انتشارات دانشگاه تهران. © نویسندگان.



۱. مقدمه

خرید مال غیرمنقول در زندگی هر فرد از اهمیت بسزایی برخوردار است، چراکه خرید آن نیازمند سرمایه زیادی است و چه بسا افراد پس از سال‌ها پس‌انداز و صرفه‌جویی بتوانند مسکنی تهیه کنند. از این رو طبیعی است که تصمیم به خرید و انتخاب مناسب داشتن از اهمیت زیادی برخوردار باشد و دست به چنین انتخابی زدن نیازمند بررسی و سنجش همه جوانب اعم از شرایط قیمتی، متناسب بودن با خواسته و نیازهای فردی و برخورداری از شرایط رفاهی لازم و خالی بودن از موانع سلب آسایش است. چنانکه یک قاضی انگلیسی ضمن رأی^۱ اظهار می‌دارد: «برای بسیاری از افراد اولین و نزدیک‌ترین تجربه مواجهه آنها با معامله واجد آثار قانونی و مالی مهم، خرید یا فروش یک خانه است؛ تجربه‌ای که می‌تواند استرس‌زا و خطیر باشد» ([1994] 1 WLR 327; [1993] 4 All ER 961; Times, 30 July 1993). فرد چه بسا بر اساس اظهارات فروشنده یا دلال املاک و یا حتی بر اساس بررسی ظاهری، خانه و ملکی را متناسب با نیازهایش بداند، اما پس از معامله و بررسی بیشتر متوجه مواردی شود که با اینکه از نظر او اساسی محسوب می‌شوند، اما به اسباب قانونی مانند خیار عیب یا دیگر اختیارات نمی‌تواند معامله را بر هم زند. از طرف دیگر اگر حق فسخ و برهم زدن معامله به‌عنوان شرط قراردادی نیز پیش‌بینی شده باشد، اعمال آن به‌طور معمول با پرداخت وجه التزام قراردادی سنگینی همراه است و استفاده از آن چیزی جز ضرر وی در پی ندارد. قوانین ایران در خصوص حقی که به موجب آن خریدار مال غیرمنقول بتواند تا مدت معینی قرارداد را فسخ کند و به وضعیت پیش از معامله برگردد، حکمی ندارد و موضوع تابع اصل کلی لزوم قراردادهاست. از این رو گاهی طرفین درصدد پر کردن چنین خلأیی برمی‌آیند و آن را در قالب شرط قراردادی به‌عنوان «شرط پیشیمانی» می‌گنجانند، اما به‌طور معمول تنظیم شرط به‌نحوی است که اغلب بر خلاف هدف خود تفسیر می‌شود، به‌طوری‌که برخی محاکم آن را نه شرط فسخ، بلکه «شرط تحکیم» قرارداد تلقی می‌کنند. علت چنین تفسیری به‌طور معمول دو چیز است؛ اول اینکه تنظیم قرارداد توسط اشخاص غیرحقوقی صورت می‌گیرد؛ دوم اینکه حتی اگر طرفین قرارداد مهارت لازم در تنظیم قرارداد را هم دارا باشند، به‌سبب محدودیت چانه‌زنی خریدار در برابر فروشنده و دلال املاک شرط به‌درستی به رشته تحریر در نمی‌آید و موجب تفاسیر مختلف و بعضاً خلاف هدف خود می‌شود. برای مثال رایج است که در قراردادها نوشته می‌شود «هر گاه هریک از طرفین معامله پیشیمان شود باید مبلغی به طرف دیگر بپردازد». این شرط پیشیمانی با توجه به سیاق عبارت اغلب توسط محاکم نه به‌عنوان خیار، بلکه به‌عنوان شرط تحکیم معامله تفسیر می‌شود. این نوشتار در پی مباحث مربوط به شرط

1. Pitt v PHH Asset Management Ltd [1994] 1 WLR 327

به اصطلاح پشیمانی نیست، بلکه به دنبال بررسی این موضوع است که آیا در حقوق ایران می‌توان برای خریدار مال غیرمنقول، به عنوان مصرف کننده، حق انصراف از قرارداد را شناسایی کرد؟ و در صورت چنین امکانی، این حق تابع چه قواعد و شرایطی می‌تواند باشد؟ در این تحقیق ابتدا انواع حقوق انصراف از خرید مال غیرمنقول با تکیه بر ملک مسکونی به ویژه در نظام کامن لا بررسی و در ادامه حق فسخ چنین معامله‌ای توسط خریدار به عنوان یکی از مصادیق حقوق مصرف کننده مطالعه می‌شود و در پایان نیز امکان و ضرورت پیش بینی آن در حقوق کنونی ایران بر اساس مبانی فقهی و حقوقی بررسی می‌شود.

در خصوص پیشینه پژوهش قابل اشاره است در خصوص حق فسخ خریدار اعم از خریدار مال منقول و غیرمنقول آثار متعدد و ارزشمندی در قالب کتاب یا مقاله به رشته تحریر درآمده است، از این رو موضوع حق فسخ خریدار به طور عام خارج از بحث نوشتار حاضر است. آنچه به بحث این نوشتار ارتباط نزدیکی دارد، بیشتر تحت عنوان «حق انصراف از قرارداد» یا «حق بازاندیشی» شناخته می‌شود که موضوع قراردادهای الکترونیک و معاملات از راه دور است که بر اساس آن خریدار بدون لزوم ارائه دلیل موجه یا قانونی به طور مطلق می‌تواند قرارداد را فسخ کند و فروشنده نیز باید بدون هیچ عذری وجه پرداختی را به خریدار مسترد کند و موضوع ماده ۳۷ قانون تجارت الکترونیک ایران نیز است (قاسمی حامد، ۱۳۹۳: ۱۱). اما این موضوع به تصریح ماده ۴۲ قانون مذکور شامل «معاملات اموال غیرمنقول» نمی‌شود و این معاملات از شمول حمایت‌های مندرج در آن قانون خارج است. از همین رو موضوع حق انصراف از خرید مال غیرمنقول طی یک مهلت بازاندیشی در آثار حقوقی پیرامون معاملات از راه دور نیز بررسی نشده است. از این رو پژوهش حاضر چه در حوزه معاملات سنتی و چه در حوزه معاملات الکترونیکی و از راه دور، فاقد هرگونه پیشینه پژوهشی مشابه است و از این حیث کاری نو محسوب می‌شود. در ادامه وضعیت فعلی حق انصراف از قرارداد خرید مال غیرمنقول در حقوق ایران و همچنین از منظر تطبیقی بررسی می‌شود.

۲. حقوق ایران

در حقوق ایران در خصوص اموال غیرمنقول حق انصراف از قرارداد در یک دوره معین جز در مورد خیارات قانونی پیش بینی نشده است. شاید بتوان گفت نزدیک ترین نهاد به نهاد موضوع پژوهش در حقوق ایران، «خیار مجلس» است که در ماده ۳۹۷ قانون مدنی پیش بینی شده است. از طرفی اگرچه خیار مجلس در بیع الکترونیکی و معاملات از راه دور نیز، وجود دارد (ایزدی فر، ۱۳۹۲: ۷۹) و خیار مجلس و حق انصراف ناظر بر بیع است، ولی چنانکه در ادامه اشاره خواهد شد تفاوت‌های اساسی بین خیار مجلس و حق انصراف از خرید مال غیرمنقول وجود دارد. از جمله

۳.۱. انواع حق انصراف از قرارداد

اصطلاح حق انصراف از قرارداد در سطح اتحادیه اروپا برای اولین بار در دستورالعمل موسوم به «فروش جلوی درب» در ۱۹۸۵ مطرح شد (Directive 85/577/EC). پس از آن در دستورالعمل‌های بیمه عمر (Directive 90/619/EC)، فروش از راه دور، مالکیت زمانی (Directive 2008/122/EC)، دستورالعمل اعتبار مصرف‌کننده (Directive 2008/48/EC)، دستورالعمل بازاریابی از راه دور و خدمات مالی (Directive 2002/65/EC) و دیگر دستورالعمل‌های حقوق مصرف‌کننده استفاده شد. شایان ذکر است که در هریک از این دستورالعمل‌ها برای حق انصراف از قرارداد اصطلاحات مختلفی به کار رفته است. چنانکه در دستورالعمل فروش جلوی درب اصطلاح right to renounce به کار رفته و در دیگر دستورالعمل‌ها اصطلاحات right to cancel و right to withdrawal استفاده شده است. در قانون تجارت الکترونیک ایران نیز طی ماده ۳۷ این حق شناسایی شده است. این ماده مقرر می‌دارد: «در هر معامله از راه دور مصرف‌کننده باید حداقل هفت روز کاری، وقت برای انصراف (حق انصراف) از قبول خود بدون تحمل جریمه و یا ارائه دلیل داشته باشد. تنها هزینه تحمیلی بر مصرف‌کننده هزینه بازپس فرستادن کالا خواهد بود». شایان ذکر است که همه این دستورالعمل‌ها ناظر بر حقوق مصرف‌کننده است و اشاره‌ای به حق انصراف در خرید اموال غیرمنقول مشاهده نمی‌شود و حتی در برخی به صراحت معاملات اموال غیرمنقول مستثنا شده‌اند که در ادامه در خصوص پیش‌بینی این حق در معاملات غیرمنقول بیشتر بحث خواهد شد.

از آنجا که املاک و مستغلات منبع مهم ثروت و همچنین منبع امنیت و سرمایه‌گذاری افراد است، تمایل گسترده‌ای در جامعه به داشتن املاک وجود دارد. برای بسیاری از مردم، خرید و فروش املاک و مستغلات به‌عنوان یکی از مهم‌ترین و خطیرترین معاملاتی است که یک فرد در زندگی خود تجربه می‌کند. معاملات املاک و مستغلات در بسیاری از کشورهای دارای نظام کامن‌لا به‌طور معمول دارای چهار مرحله است: مرحله پیش از قرارداد، مرحله قرارداد، مرحله پس از قرارداد و مرحله ثبت انتقال. با توجه به اینکه مراحل مختلف قراردادی موضوع بحث این نوشتار نیست، تنها به دو مرحله‌ای که به موضوع حق انصراف از قرارداد ارتباط پیدا می‌کند، پرداخته می‌شود.

۳.۲. انصراف از وعده معامله؛ گزومپینگ و گزوندینگ

در کامن‌لا کتبی بودن معاملات راجع به املاک، شرط اعتبار آن است و مادام که قراردادی تنظیم نشود، تعهد الزام‌آوری ایجاد نشده است و تنها یک توافق اخلاقی محسوب می‌شود (Bray, 2010: 112). چنانکه قانون اموال انگلستان در ماده (۱) ۲ مقرر می‌دارد: «قرارداد فروش یا سایر

واگذاری منافع زمین تنها به صورت کتبی و با درج تمام شروطی که طرفین صریحاً در سند توافق کرده‌اند یا در صورت مبادله قراردادها منعقد شود» (Cf: Panesar, 2009: 2). در یک پرونده^۱ نامه‌ای در خصوص فروش زمین که طرح و نقشه راجع به شناسایی و تعیین زمین پیوست آن شده بود، طبق ماده فوق قرارداد معتبری شناخته نشد، زیرا توسط هر دو طرف امضا نشده بود. اگرچه نامه و طرح هر دو توسط فروشنده امضا شده بود، اما خریدار فقط طرح را امضا کرده بود و درج اسم در نامه به‌تنهایی امضا تلقی نمی‌شد (Bray, 2019: 27). در استرالیا نیز وضعیت به همین ترتیب است و شرط استماع دعاوی راجع به زمین یا منافع آن این است که در مورد آن توافق کتبی وجود داشته باشد (Conveyancing Act 1919 - Sect 54A). بنابراین هر گاه در مورد زمین قرارداد شفاهی بسته شود، این قرارداد الزام‌آور نیست و هریک از طرفین می‌توانند به تعهد خویش عمل نکنند. این اقدام در کامن‌لا با اصطلاح «گزمپینگ»^۲ شناخته می‌شود. تعاریف مختلفی از اصطلاح گزمپینگ وجود دارد که در فارسی شاید بتوان آن را معادل «نقض عهد» یا به زبان عامیانه «دبه درآوردن» نامید. اما به‌طور کلی گزمپینگ به‌عنوان عملکردی تعریف می‌شود که فروشنده پس از آنکه پیشنهاد شفاهی خریدار ملک را پذیرفت، اقدام به پذیرش پیشنهاد بالاتری از شخص دیگری کند (Garner, 1999: 690). همچنین این اصطلاح، پس از توافق شفاهی طرفین، می‌تواند به بالا بردن قیمت و درخواست پول بیشتر از سوی فروشنده اشاره داشته باشد (Scholes, 2013: 2). این اقدام یعنی گزمپینگ از سوی یکی از اعضای مجلس قانونگذاری استرالیا^۳، ماهیتاً یک «حراج پنهانی» توصیف شده است (Australian Capital Territory, 2003: 465)، یعنی فروشنده پیشنهاد خریدار را نهایی نداند و ممکن است پیشنهاد بالاتر یا بهتری را از سوی شخص ثالث بپذیرد. از آنجا که در کامن‌لا گزمپینگ عملی غیرقانونی محسوب نمی‌شود، فروشنده می‌تواند به‌طور یکجانبه و بدون جریمه از قرارداد منصرف شود. خریدار نیز که برای خرید ناموفق خود متحمل خسارت شده است، حق مطالبه هیچ‌گونه خسارتی نخواهد داشت، از این‌رو گزمپینگ عملی غیراخلاقی تلقی می‌شود.

در مقابل گزمپینگ، مفهوم گزوندینگ^۴ قرار دارد که به معنای عملی است که خریدار به‌طور راهبردی تقاضای کاهش قیمت به‌منظور خرید ملک با شرایط مطلوب‌تر را دارد. در این حالت به‌طور معمول پیشنهاد به‌گونه‌ای زمان‌بندی می‌شود که فروشنده نتواند قیمت پایین‌تر را رد کند، زیرا احتمال سقوط قیمت وجود دارد (Greenberg, 2010). دلیل اصلی گزمپینگ و گزوندینگ این است تا طرفین پیش از مبادله قرارداد و التزام قانونی فرصت بررسی و تحقیق

1. firstpost homes ltd v. johnson. 1995

2. Gazumping

3. John Leo Hargreaves

4. Gazundering

بیشتری را داشته باشند (Bray, 2010: 113). از آنجا که موضوع بحث این نوشتار حق انصراف از قرارداد برای «خریدار» در یک قرارداد «الزام‌آور» است، از این‌رو گزومپینگ و گزوندینگ که مربوط به مرحله پیش‌قراردادی و غیرالزام‌آور است، در این نوشتار مورد بحث بیشتر قرار نمی‌گیرد.

۳.۳. حق انصراف در مهلت بازاندیشی

عقد بیع مانند بسیاری از عقود دیگر لازم است و فسخ آن به اسباب معینی مانند وجود خیارات قانونی یا قراردادی است. از طرف دیگر هرچند طرفین قرارداد آزادند تا شرایط قراردادی را خود تعیین کنند، اما گاهی اصل آزادی قرارداد به وسیله مجموعه ابزارهای حمایتی به نفع مصرف‌کننده، محدود می‌شود. بنابراین اگرچه اصولاً معاملات به حوزه حقوق خصوصی تعلق دارند، اما بخشی از سیاست عمومی به دلیل ماهیت اجباری خود می‌تواند به معاملات و به‌ویژه معاملات اموال غیرمنقول ارتباط پیدا کند (Yan, 2014: 517). در ایران نیز گستره وسیعی از مداخلات و سیاستگذاری دولت را در بحث زمین و معاملات آن اعم از اراضی کشاورزی و شهری و همچنین بخش مسکن شاهد بوده‌ایم. از سوی دیگر ابزارهای ویژه حمایت از مصرف‌کننده می‌تواند بر چگونگی و روند معمول معاملات زمین تأثیر بگذارد. یکی از این ابزارهای که به تازگی مورد توجه نظام‌های حقوقی قرار گرفته این است که خریدار «ملک مسکونی» پس از امضا قرارداد فارغ از هیجانات و تصمیمات عجولانه یا احساسی و در ارتباطی نزدیک و ملموس با مال بتواند در خصوص معامله صورت‌گرفته تأمل کند و بی‌آنکه نیازمند ارائه دلیل باشد یا هزینه‌گزافی را متحمل شود، قادر باشد طی مهلت معینی قرارداد را فسخ کند و ثمن پرداختی را دریافت کند. در این مسیر پیش از این کشورهایی مانند فرانسه و استرالیا گام‌هایی برداشته‌اند و به‌تازگی در سال ۲۰۲۳ ایالت بریتیش کلمبیا به‌عنوان اولین ایالت کانادا در این خصوص پیشقدم شده است و قوانینی وضع کرده است. در سایر ایالت‌های کانادا نیز لوایحی جهت تصویب تنظیم و ارائه شده است (Arciaga, 2023: 1). هلند نیز از دیگر کشورهایی است که در این خصوص قانون مشابهی را به تصویب رسانده است. در فرانسه قانون ساخت‌وساز و مسکن به خریدار غیرحرفه‌ای اجازه می‌دهد ظرف ده روز از قرارداد انصراف دهد و آن را فسخ کند (Code de la construction et de l'habitation, Article L271-1). همچنین مطابق این قانون فروشنده متعهد به افشای برخی عیوب (به‌ویژه موربانه‌ها، آذبست و سرب) است. این ابتکارات در سطح اروپا به‌خوبی مورد استقبال قرار گرفته است تا جایی که فدراسیون وام مسکن اروپا و انجمن‌های حمایت از مصرف‌کننده یک آیین‌نامه رفتاری برای اطلاعات قبل از قرارداد در خصوص وام‌های مسکن تحت نظارت کمیسیون اروپا نیز تدوین کرده‌اند (Ploeger, 2005: 22). در استرالیا و در بسیاری از ایالت‌ها نیز خریدار ملک مسکونی تحت شرایطی حق دارد قرارداد را

فسخ کند و وجه پرداختی را مطالبه کند. برای مثال قانون بیع زمین^۱ مصوب ۱۹۶۲ و اصلاحی ۲۰۲۴ ایالت ویکتوریا یکی از این قوانین است. قانون دیگر «قانون زمین و کسب‌وکار ۱۹۹۴»^۲ استرالیای جنوبی است که به این موضوع می‌پردازد. بنابراین انصراف از خرید ملک مسکونی به‌عنوان یک حق در بسیاری از قوانین شناسایی شده است. انجمن متخصصان معاملات املاک استرالیا^۳ در این باره اظهار می‌دارد مهلت بازاندیشی «به مصرف‌کنندگان این فرصت را می‌دهد تا در مورد آنچه ممکن است بزرگ‌ترین تراکنش مالی زندگی‌شان باشد، بیشتر بیندیشند» (office of consumer and business affairs, 1999: 11).

در ادامه به قواعد مشترکی که بر حق انصراف از قرارداد طی مهلت بازاندیشی حاکم است، پرداخته می‌شود.

۴. قواعد حاکم بر حق انصراف از خرید در کشورهای مختلف

حق انصراف از قرارداد توسط خریدار ملک مسکونی قواعد و شرایطی دارد که در زیر به آنها اشاره می‌شود.

۴.۱. مسکونی بودن مورد معامله

از آنجا که هدف از حق فسخ قرارداد، حمایت از مصرف‌کننده است و این محل مسکونی است که مورد استفاده مصرف‌کننده است، سایر موارد از شمول موضوع خارج است. چنانکه قانون مدنی هلند صرفاً خانه مسکونی^۴ را مشمول حکم دانسته است (Dutch Civil Code, 1992: 7:2) و برخی قوانین نیز مصادیق ملک مسکونی را خانه‌ها غیرمتصل، خانه‌های نیمه‌متصل، خانه‌های شهری، آپارتمان‌ها، مجتمع‌های مسکونی، منافع و حقوق در تعاونی‌های مسکن را از مصادیق ملک مسکونی شمرده‌اند (HBRP Regulation, 2020: 2). در اینکه آیا «زمین» مسکونی نیز می‌تواند مشمول این حکم باشد، در بین قوانین کشورها رویه واحدی وجود ندارد، چنانکه در قانون مدنی هلند زمین مسکونی مشمول این حکم نیست، اما در استرالیا زمین دارای پروانه ساخت یا زمینی را که بر روی آن بنا در حال ساخت است نیز شامل می‌شود، اما زمین بیش از سه هکتار یا دهکده‌های بازنشستگی^۵ ملک مسکونی محسوب نمی‌شوند (Civil Law (Sale of

1. Sale of Land Act 1962.

2. Land and Business (Sale and Conveyancing) Act 1994.

3. Australian Institute of Conveyancers.

4. dwelling house

5. دهکده‌های بازنشستگی مجموعه خانه‌هایی است که به‌طور معمول در خارج از شهر با امکانات رفاهی مناسب برای بازنشستگان ساخته می‌شود.

8.1 : 2003 (Residential Property) Act. مقررات مشابهی نیز در ایالت‌های مختلف استرالیا وجود دارد (Land and Business (Sale and Conveyancing) Act 1994, s.3).

۲.۴. شخص حقیقی بودن خریدار

حق فسخ خرید ملک مسکونی تنها برای شخص حقیقی شناخته شده است. بنابراین هر گاه خریدار شخص حقوقی باشد حق انصراف از قرارداد را نخواهد داشت. قوانین استرالیا (Land & Dutch Civil (Business (Sale and Conveyancing) Act 1994, s.5 (7)(a) قانون هلند (Code, 1992: 7:2) و همچنین قوانین کانادا و فرانسه به اینکه این منحصراً به شخص حقیقی است اشاره دارند. اینکه شخص حقوقی مورد چنین حمایتی قرار نمی‌گیرد، اغلب از این حیث است که این حق برای مصرف‌کننده در نظر گرفته شده است هرچند که برای مثال قانون مذکور به این صراحت برای حمایت از مصرف‌کننده اشاره ندارد، اما از استقرا در قوانین چنین به‌دست می‌آید که مصرف‌کننده جز در موارد صریح قانونی ناظر بر شخص حقیقی است، زیرا شخص حقوقی قاعداً مصرف شخصی ندارد و نیازهای او نیازهای تجاری تلقی می‌شود (خروشی، ۱۴۰۰: ۲۲۴). اما لزومی ندارد که شخص حقیقی تاجر هم نباشد، چراکه معاملات مشمول این قوانین ملک مسکونی است و از این رو تفاوتی نخواهد داشت که خریدار حقیقی تاجر یا غیرتاجر باشد. خود معاملات غیرمنقول نیز اصولاً معاملات تجاری محسوب نمی‌شوند.

۳.۴. امری بودن قاعده

قواعدی که برای حمایت از مصرف‌کننده وضع می‌شوند، اصولاً قواعد امری هستند که نمی‌توان بر خلاف آن توافق کرد، حتی اگر خریدار بخواهد بدون حق انصراف با مبلغی کمتر قرارداد منعقد کند، مگر اطمینان حاصل شود هدف حمایتی قانون برآورده شده است (Eidenmüller, 2011: 9). برخی قوانین بی‌آنکه تصریح کنند که مهلت بازاندیشی از قواعد آمره است، از شرایط اعراض یا اسقاط حق به‌خوبی آمره بودن آن قابل استنباط است. چنانکه قانون انتقال ۱۹۱۹ استرالیایی جنوبی اسقاط مهلت بازاندیشی را منوط به گواهی کتبی و امضاشده وکیل خریدار دانسته در غیر این صورت اسقاط این حق را معتبر نمی‌داند (Conveyancing Act 1919, Section 66W). قانون مالکیت زمانی انگلیس نیز دلالت بر امری بودن حق فسخ خریدار در مهلت بازاندیشی دارد (timeshare Act 1919, s. 2a). برخی مانند بریتیش کلمبیا به‌صراحت حق فسخ را غیرقابل اسقاط دانسته‌اند (HBRP Regulation, 2020: 7) و برخی دیگر مانند استرالیا حتی اسقاط آن را در هیچ شرایطی از جمله بهره‌مندی از مشاوره حقوقی و تأیید وی، مجاز ندانسته‌اند. در میان قوانین مختلف، موضع قانون اخیر پذیرفتنی‌تر است، زیرا مشاور حقوقی تنها می‌تواند رعایت حقوق

قانونی خریدار را تا حدی تأیید کند، اما سایر موارد از جمله ضرورت نیاز به چنین مهلتی جهت فروکش کردن هیجانات و یا بررسی بیشتر مورد معامله پس از در اختیار گرفتن آن به عنوان مالک، امری است که نیازمند بررسی بیشتر است و مشاوره حقوقی در این باره نمی‌تواند نقشی داشته باشد.

۴.۴. معین بودن دوره حق انصراف

بازه زمانی برای حق انصراف باید معین باشد، در غیر این صورت موجب بروز مشکلات و ابهاماتی می‌شود از جمله اینکه آیا قرارداد باطل است یا باید مدت آن را عرفی دانست. در خصوص مهلت بازاندیشی مشکل چندانی وجود ندارد، چراکه این مدت به طور معمول در قوانین مورد تصریح قرار می‌گیرد. مدت‌های تعیین شده از سوی قانونگذاران متفاوت است و ممکن است بین حداقل دو روز تا ده روز یا بیشتر در نوسان باشد. چنانکه قانون زمین و کسب و کار ۱۹۹۴ استرالیا، جنوبی این مدت را در مورد خرید زمین دو روز و در سایر موارد پنج روز تعیین کرده است (Land and Business (Sale and Conveyancing) Act 1994, 5(8)). قانون مدنی هلند (Dutch Civil Code, 1992: 7:2) و همچنین «قانون حق فسخ خانه از سوی خریدار» در بریتیش کلمبیا (HBRP, 2022) مهلت حق فسخ را سه روز تعیین کرده است. به هر حال مهلت باید معین و عرفاً به میزانی باشد تا خریدار فرصت این را داشته باشد تا فارغ از اوضاع و احوال و جو حاکم بر معامله و در شرایط مناسب در مورد آن بررسی بیشتری به عمل آورد.

۵.۴. لزوم اخطار

خریداری که در دوره بازاندیشی از قرارداد منصرف شده است و قصد دارد آن را فسخ کند، باید این موضوع را در مدت معینی که در بیشتر قوانین «سه روز کاری» تعیین شده است، به فروشنده اعلام کند (Dutch Civil Code, 1992: 7:2). این اعلام می‌تواند به شخص فروشنده یا نماینده او صورت گیرد. همچنین اعلام نیز به شیوه‌های مختلفی مانند ارسال از طریق پست، فکس و ایمیل می‌تواند انجام شود. از آنجا که فسخ قرارداد در حقوق ما ماهیتاً ایقاع محسوب می‌شود (نراقی، ۱۴۲۲ق: ۴۳) از زمان اعلام از سوی خریدار می‌تواند واجد اثر باشد.

۶.۴. استرداد کامل وجه

با توجه به اینکه تجویز حق انصراف از قرارداد برای حمایت از خریدار است، انصراف از قرارداد نباید برای او هزینه‌ای در برداشته باشد، چنانکه قانون تجارت الکترونیک ایران تأمین‌کننده را

مکلف کرده است عین وجه دریافتی را به خریدار مسترد کند (قانون تجارت الکترونیک، ماده ۳۸). استفاده خریدار ملک مسکونی از حق فسخ در مهلت بازاندیشی نیز اصولاً باید به همین نحو باشد و او را از هرگونه مسئولیت دیگری معاف کند. با وجود این پرداخت مبالغ اندک یا تحمل هزینه‌های انجام معامله امری منطقی و متعارف خواهد بود. بدین ترتیب ضمن اینکه حقوق خریدار مورد حمایت قرار می‌گیرد، حقوق فروشنده نیز رعایت شده است. چنانکه در نیوساوت ولز استرالیا، خریدار پس از انصراف استحقاق استرداد تمام پول پرداخت شده با کسر ۰/۲۵ درصد از قیمت معامله را دارد (*Conveyancing Act 1919 (NSW), s 66S; Civil Law (Sale of Residential Property) Act 2003 (ACT), s 14*). در ویکتوریا نیز اعمال این حق، خریدار را از هرگونه مسئولیتی جز پرداخت خسارت جزئی مبرا می‌کند؛ مبلغی که بیشتر از ۱۰۰ دلار یا ۰/۲ درصد قیمت معامله نخواهد بود (*Sale of Land Act 1962 (Vic), s 31(4)*). در استرالیای جنوبی نیز فروشنده می‌تواند از استرداد سپرده خریدار در صورتی که این سپرده از مبلغ ۱۰۰ دلار یا هر مقدار بیشتری که از طریق مقررات تعیین شده است تجاوز نکند، خودداری کند (*Land and Business (Sale and Conveyancing) Act 1994 (SA), s 5(8)*). هرچند مبلغ تعیین شده مبلغ اندکی است، اما باید توجه داشت که این حق برای حمایت از خریدار در نظر گرفته شده و از طرف دیگر فروشنده نیز تنها چند روز برای فروش مورد معامله را از دست داده است (*OCBA, 1999: 12*), بنابراین این مبالغ منطقی است.

۵. استثنائات حق انصراف

حق انصراف یا فسخ خریدار ملک مسکونی دارای محدودیت‌هایی است و در خصوص همه معاملات اعمال نمی‌شود. در زیر به مهم‌ترین آنها اشاره می‌شود.

۱.۵. بهره‌مندی خریدار از مشاوره حقوقی

در برخی کشورها مثل استرالیا هرگاه خریدار از مشاوره حقوقی مستقل برخوردار شده باشد، این حق می‌تواند در مورد آن معامله اجرا نشود. شرایط مشاوره حقوقی و نوع مشاوره را مقررات حمایتی تعیین می‌کند. دریافت مشاوره حقوقی لازم باید به تأیید و امضای مشاور رسیده باشد (*Land & Business (Sale and Conveyancing) Act 1994, s.5 (7)(b)*). البته باید توجه داشت که صرف برخورداری از مشاوره حقوقی نباید موجب ساقط شدن حق مذکور شود، بلکه این حق تنها می‌تواند در اعتبار اسقاط یا اعراض خریدار از این حق مؤثر باشد، از همین رو تصریح شده است که شرایط مشاوره حقوقی و همچنین نوع مشاوره باید مطابق مقرراتی باشد که قانون تعیین کرده است. با وجود این باید در نظر داشت که مشاور حقوقی تنها می‌تواند رعایت حقوق قانونی

خریدار را تا حدی تأیید کند، اما سایر موارد از جمله ضرورت نیاز به چنین مهلتی جهت بررسی بیشتر مورد معامله پس از تصرف آن و کشف برخی عیوب امری است که نیازمند بررسی بیشتر است و مشاوره حقوقی در این باره نمی‌تواند نقشی داشته باشد و از همین رو است که کشورهایی مانند کانادا و هلند دریافت قبلی مشاوره حقوقی را مؤثر ندانسته‌اند.

۲.۵. خرید در مزایده

هرچند انجام معامله به روش مزایده تفاوتی در ماهیت معامله ایجاد نمی‌کند و معامله به شیوه مزایده نیز در ماهیت بیع است و اصولاً همه احکام بیع در آن جاری است (نظریه اداره حقوقی شماره ۲۰۴۸/۹۲/۷-۱۳۹۲/۱۰/۱۸)، اما چنانچه خریدار مورد معامله را در جریان مزایده خریداری کرده باشد، در این صورت حق انصراف از قرارداد تحت عنوان فسخ در مهلت بازاندیشی وجود نخواهد داشت. از طرف دیگر شناسایی چنین حقی در مزایده مشکلات بعدی دیگری را ایجاد می‌کند، از همین رو قوانینی که چنین حقی را شناسایی کرده‌اند، آن را در فرض خرید در جریان مزایده قابل اعمال ندانسته‌اند (Land & Business (Sale and Conveyancing) Act 1994, s.5). این مزایده می‌تواند به موجب دستور دادگاه یا غیر آن باشد (HBRP Regulation, 2020: (7)(c)). و از این حیث تفاوتی در حکم موضوع وجود ندارد.

۳.۵. وجود معامله قبلی بین طرفین

ممکن است بین خریدار و فروشنده در مورد همان ملک قبلاً معامله‌ای انجام شده باشد و خریدار از حق فسخ در مهلت بازاندیشی استفاده کرده باشد. حال هر گاه خریدار به دلایلی (مانند گرفتن تخفیف و توافق با قیمت پایین‌تر) مجدد با فروشنده به توافق رسید و معامله را دوباره انجام دادند، سؤالی که پیش می‌آید این است که آیا خریدار بار دیگر هم می‌تواند از این حق استفاده کند؟ قانون مدنی هلند در این باره مقرر می‌دارد: «هر گاه در مدت شش ماه پس از اعمال این حق از سوی خریدار، طرفین مجدداً قرارداد بیع جدیدی در خصوص همان مال غیرمنقول یا اجزای آن منعقد کنند، حق فسخ دوباره ایجاد نمی‌شود» (Dutch Civil Code, 1992: 7:2.2). قوانین کانادا، استرالیا و فرانسه در این خصوص حکمی ندارند و سکوت قوانین شاید به سبب عدم ضرورت و اعمال قواعد عام حقوق و اسقاط حق با یک‌بار اعمال آن باشد، چراکه با انجام معامله قبلی و آگاهی خریدار از چگونگی ملک، فلسفه وجودی چنین حقی رفع شده است. با وجود این فاصله زمانی بین دو معامله می‌تواند مؤثر باشد.

۶. ضرورت و امکان شناسایی در حقوق ایران

هرچند اشتراکات نیازها و ضرورت‌های جوامع بشری در موارد مشابه ما را از ذکر دلایل و توجیهات حقوقی مستقل بی‌نیاز می‌کند، با وجود این با توجه به اهمیت موضوع در حقوق ایران و ضرورت شناسایی چنین حقی، ابتدا به «ضرورت اقتصادی و اجتماعی» آن اشاره شده و در ادامه به «مبانی حقوقی» شناسایی آن پرداخته می‌شود.

۶.۱. ضرورت اقتصادی و کاهش دعاوی

میزان و نوع دعاوی مطرح در دادگستری، شاخصه مهمی در ارزیابی جوامع به‌شمار می‌رود و بررسی کمیت و کیفیت آن، اطلاعات مهم و ارزشمندی در اختیار محققان قرار می‌دهد. با آنکه آمار رسمی و دقیقی از میزان و نوع دعاوی مطرح در محاکم ایران در دسترس نیست، اما به‌طور کلی متولیان دستگاه قضایی در این امر متفق‌القول‌اند که دعاوی ملکی در ایران یکی از دعاوی پرشمار است و در صدر دعاوی حقوقی قرار دارد (مظفری، ۱۴۰۲) و بخشی عمده این دعاوی نیز پیرامون دعاوی فسخ یا بطلان قرارداد است که خریدار به دلایل اقتصادی، رفاهی یا حقوقی، معامله صورت‌گرفته را مناسب ندانسته و به علل مختلف به‌دنبال برهم زدن معامله است. طرح این دعاوی صرف‌نظر از نتیجه آن، هزینه‌های گزافی به طرفین معامله و همچنین دستگاه قضایی تحمیل می‌کند. درحالی‌که پیش‌بینی و قرار دادن دوره بازاندیشی برای انصراف از قرارداد می‌تواند تا حد زیادی مانع تحمیل چنین هزینه‌هایی شود و گفته شده است منافع قرار دادن مهلت بازاندیشی و حق فسخ بی‌قیدوشرط از هزینه‌های آن به‌مراتب بیشتر است (Consumer Affair of Victoria, 2009: 4).

۶.۲. ایجاد بازار منصفانه

وجود یک مهلت بازاندیشی می‌تواند سبب ایجاد بازار املاک و مستغلات متعادل‌تری شود و ترفندهای فروش با قیمت بالا را خنثی کند. با قرار دادن زمان کافی برای خریدار تا حدی اطمینان حاصل می‌شود که به تمام جنبه‌های خرید توجه شده است. برای مثال انجمن حقوقی استرالیا^۱ معتقد است مهلت بازاندیشی برای خریدار می‌تواند رفتار بازاری فروشندگان بی‌وجدان را که از موقعیت‌های پیش‌آمده سوءاستفاده می‌کنند یا اطلاعات گمراه‌کننده به خریدار ارائه می‌دهند، محدود سازد، زیرا «بر اساس مفروضات نادرست، اطلاعات یا اظهارات ارائه‌شده غلط، به‌راحتی می‌تواند این باور نادرست در افراد ایجاد شود که این مورد خاص واقعاً یک معامله خوبی

1. Law Society of South Australia.

است و در نتیجه فریفته امضای قرارداد شوند. اما مهلت بازانديشي مي‌تواند عدم تقارن اطلاعاتي طرفين را تا حدي جبران کند». انجمن متخصصان معاملات املاک استرالیا نیز اشاره دارد که مهلت بازانديشي که «به مصرف‌کنندگان اين فرصت را مي‌دهد تا در مورد آنچه ممکن است بزرگ‌ترين تراکنش مالي باشد که وارد آن مي‌شوند، تأمل و بازانديشي داشته باشند» (OCBA, 10-12: 1999). بنابراین با توجه به شباهت بازارهای مالی در دنیا به یکدیگر می‌توان گفت این موضوع در ایران نیز صادق خواهد بود.

۳.۶. مبانی حقوقی

در حقوق ایران شناسایی حق انصراف از خرید در مهلت بازانديشي علاوه بر اصل اباحه، می‌تواند بر مبانی‌ای همچون لزوم «حمایت از مصرف‌کننده» و جواز «بیع استیمار» استوار باشد.

۳.۶.۱. حمایت از مصرف‌کننده

هر گاه هدف حمایت از مصرف‌کننده باشد، در این صورت تفاوتی وجود نخواهد داشت که آنچه خریداری شده است کالای منقول باشد یا مال غیرمنقول، حتی باید گفت مسکن از اساسی‌ترین نیازهای مصرفی هر شخص حقیقی است. افزون بر این در ایران نیز گسترش چتر حمایتی به نفع مصرف‌کننده در خصوص اموال غیرمنقول را به شکل‌های مختلف می‌توان دید. برای مثال قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ از جمله قوانینی است که در آن می‌توان جنبه‌های حمایت از خریدار را مشاهده کرد. هرچند این قانون حمایت کامل و مناسبی از خریدار به‌عمل نمی‌آورد و از طرفی این قانون ناظر بر خریدار مصرف‌کننده نیز نیست. اما به هر حال مسکن یکی از مهم‌ترین نیازهای هر فرد است که همواره دولت‌ها در قالب برنامه‌های مختلف سعی در تأمین مسکن مناسب برای اقشار نیازمند و مصرف‌کننده کرده‌اند. بنابراین مسکن را باید ضروری‌ترین نیاز مصرف‌کننده و نیازمند توجه دانست. افزون بر این عواملی همچون عدم توازن اطلاعاتی طرفین، عوامل بیرونی و عوامل درونی از مواردی است که می‌تواند حق بازانديشي و انصراف را توجیه کند:

عدم توازن اطلاعاتی: در نظریه اقتصاد، بین «کالای جست‌وجو»^۱، «کالای تجربه‌پذیر»^۲ و «کالای باورپذیر»^۱ تفاوت وجود دارد. خرید ملک مسکونی توسط خریدار در یک

۱. *search goods* کالای جست‌وجو کالایی است که کیفیت آن را می‌توان با بررسی مستقیم تشخیص داد، برای مثال میوه‌های بدون بسته‌بندی در یک مغازه.

۲. *experience goods*. کالای تجربه کالایی است که ویژگی‌های آن تنها پس از بررسی و مصرف قابل تشخیص است.

خرید حضوری را اگرچه می‌توان یک «کالای جست‌وجو» دانست که خریدار از نزدیک آن را بررسی می‌کند و سپس تصمیم به خرید آن می‌گیرد، با وجود این یک کالای جست‌وجوی محض نیست، بلکه نوعی کالای تجربه‌پذیر نیز می‌تواند باشد که باید آن را مدتی در اختیار داشت و از آن استفاده کرد تا نسبت به مطلوبیت خرید یا غیرمطلوب بودن آن واقف شد. در این خصوص طبیعتاً فروشنده با توجه به فرض سبق استفاده در مورد آن اطلاعات بیشتری دارد که یک خریدار با بررسی سطحی به آن دست نمی‌یابد (Eidenmüller, 2011: 7).

عوامل اثرگذار بیرونی: عوامل بیرونی^۲ متعددی مانند محدودیت‌های زمانی، گیر افتادن در یک وضعیت روانی، ناتوانی در پایان دادن آسان مذاکرات قراردادی، اثرپذیری از ترفندهای فروش از مواردی است که به راحتی می‌تواند بر عملکرد یک خریدار غیرحرفه‌ای اثر گذارد و یا حتی فرد گرفتار «تله عقلانیت» شود (Bühning-Uhle, 2017) و نتواند در یک بازار رقابتی خرید منصفانه و مناسبی داشته باشد. پیش‌بینی یک مهلت بازاریابی می‌تواند به انتخاب مناسب و معقول زیادی کمک کند. پیش‌بینی حق انصراف در بیشتر معاملات از راه دور از جمله از همین موضوع نشأت می‌گیرد.

عوامل اثرگذار درونی: تصمیمات فرد در ورود به یک قرارداد نه تنها می‌تواند تحت تأثیر عوامل بیرونی باشد، بلکه بنا به عقیده روانشناسان شناختی می‌تواند متأثر از عوامل درونی^۳ نیز باشد. به عنوان یک واقعیت قابل مشاهده اجتماعی و به اعتقاد و تأیید روانشناسان برخی افراد بیش از اندازه خوش‌بین هستند (Fischhoff, 1977: 522) که ممکن است در عرف جامعه به آنها ساده‌لوح نیز گفته شود. این افراد بر اساس یک تابع هذلولی^۴ عمل می‌کنند و به‌طور نادرستی بر اطلاعات موجود تکیه دارند (سوگیری در دسترس بودن)^۵ و یا بر وضع موجود اعتماد دارند (سوگیری وضعیت موجود یا دگرگون‌گریزی)^۶ (Samuelson, 1988: 7) که وجود یک مهلت بازاریابی می‌تواند در اصلاح تصمیمات نادرست ناشی از این سوگیری‌ها مفید باشد (Eidenmüller, 2011: 16). این موضوع اگرچه در خصوص همه معاملات می‌تواند صادق باشد، اما چنانکه پیش از این اشاره شد، قانونگذاران با توجه به اهمیت ویژه مسکن با انصراف از اصل

۱. *credence goods*: کالای باورپذیر کالایی است که ویژگی‌های آن نه قبل از معامله، نه بعد از خرید یا مصرف توسط مصرف‌کننده قابل مشاهده نیست. نمونه‌ای از کالای باورپذیر، خدماتی است که توسط پزشک یا وکیل ارائه می‌شود.

2. exogenous sources
3. Endogenous
4. hyperbolic function
5. availability bias
6. status quo bias

لزوم آن را اختصاص به این موضوع داده‌اند. البته حق انصراف در معاملات از راه دور نیز منصرف از بحث است.

۶.۳.۲. ملاک بیع استیمار

مبنای حقوقی دیگری که می‌تواند در تقویت شناسایی حق انصراف خریدار مورد استناد باشد، بیع استیمار و شرط مؤامره است. مؤامره از مصدر باب مفاعله و از ماده امر بوده و به معنی رأی‌زنی و مشورت کردن با دیگری در کار خود است (دهخدا، ۱۳۷۷: ۲۱۷۳۹). در اصطلاح حقوقی نیز به معنای مشاوره مشتری با شخص ثالث است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۹: ۸۵). خریدار در بیع شرط می‌کند که پس از بیع با دیگری مشورت کند و چنانچه بیع را به صلاح و نفع خود دانست بیع را ابقا نموده و در غیر این صورت معامله را فسخ کند و خود را از تعهدی که به نفع او نیست، برهاند (عاملی، ۱۴۱۲ق: ۲۲۳). از آنجا که در جواز شرط مؤامره یا بیع استیمار بین فقها اختلافی دیده نمی‌شود (نجفی، ۱۳۶۶: ۳۵، ۲۳) باید آن را از شروط جایز دانست. در حقیقت شرط مؤامره برای طرفین فرصت کارشناسی و تأمل در مورد معامله ایجاد می‌کند و جلوی بسیاری از پیمان‌شکنی‌ها و دعاوی قضایی را می‌گیرد (خورسندیان، ۱۳۹۶: ۴۷). از همین رو پیش‌بینی مهلت بازاندیشی برای انصراف از قرارداد می‌تواند ایجاد فرصتی برای بررسی بیشتر و دقیق‌تر و مشورت در خصوص معامله باشد تا چنانچه به نفع خریدار نبود بتواند خود را از بند چنین پیمانی برهاند. باید توجه داشت که شرط مؤامره می‌تواند به نفع هریک از طرفین معامله باشد، اگرچه به‌طور معمول این خریدار است که از چنین شرطی بهره می‌گیرد. بنابراین از آنجا که حق فسخ از قرارداد در مهلت بازاندیشی از جهت هدف و نتیجه بسیار به شرط استیمار که آن نیز به‌منظور مشورت‌خواهی از ثالث و تأمل بیشتر در مورد معامله است، می‌توان از جهت مبنای حقوقی نیز آن را جایز و مفید شمرد و حتی مادام که قانونگذار دست به وضع مقرره حمایتی مشابهی نزده است، طرفین و به‌ویژه خریدار، می‌تواند با استفاده از ابزار قراردادی به چنین هدفی نائل آید، هرچند مطابق عرف رایج معاملات استفاده از ابزار قراردادی بدون حمایت قانونگذار می‌تواند موجب تحمیل هزینه‌های نسبتاً گزافی به خریدار شود که بی‌شک هدف حمایتی را برآورده نخواهد ساخت؛ چنانکه مطابق عرف رایج معاملات املاک برای پشیمانی و فسخ مبالغ سنگینی در نظر گرفته می‌شود که چنین شروطی به ضرر خریدار ناآگاه است. اشاره به این نکته نیز ضروری است که اگرچه شرط مؤامره می‌تواند برای فروشنده یا خریدار باشد، اما حق انصراف از خرید در قوانین تمامی کشورها ویژه خریدار قرار داده شده است و با اینکه فروشنده نیز می‌تواند یک مصرف‌کننده باشد (فروش به‌منظور تبدیل به مسکن مناسب‌تر)، اما چون به‌طور معمول فروشنده از کم و کیف مال خود آگاه است و پس از بررسی تصمیم به فروش گرفته است و این خریدار است که باید در خصوص ملک مسکونی

اطلاعات بیشتری کسب کند، قانونگذاران حق انصراف را (مشابه معاملات از راه دور) به خریدار اختصاص داده‌اند.

۷. نتیجه

معاملات غیرمنقول یکی از مهم‌ترین اعمال حقوقی و از حیث مالی بزرگ‌ترین تراکنش مالی است که یک شخص در جریان زندگی خود می‌تواند تجربه کند. در این میان معاملات مربوط به خرید مسکن از اهمیت بیشتری برخوردار است، چراکه مسکن از نیازهای اساسی و اولیه هر فرد است و هم نظر به اینکه از حیث مالی نیازمند گردآوری مبالغ بالایی است که قشر مصرف‌کننده به‌آسانی از عهده آن بر نمی‌آید و تهیه آن می‌تواند حاصل دسترنج سال‌ها کار و پس‌انداز باشد. از طرف دیگر خریداران مصرف‌کننده عمدتاً تجربه انجام چنین معاملاتی ندارند و ممکن است بر اثر عواملی همچون «عدم توازن اطلاعاتی» میان فروشنده و خریدار نسبت به وضعیت خاص ملک یا شرایط بازار یا تحت تأثیر «عوامل بیرونی» مانند اثرپذیری از ترفندهای فروش یا متأثر از «عوامل درونی» و سوگیری‌های روانشناختی وارد معامله‌ای شود که از جهات مختلف مطابق با خواست یا شرایط وی نباشد. با چنین ملاحظاتی در معاملات از راه دور، در حقوق کشورها و از جمله ایران، پیش‌بینی شده است که خریدار بتواند در یک مهلت هفت‌روزه که در اصطلاح «دوره بازاندیشی» نامیده می‌شود بدون لزوم ارائه دلیل از خرید خود منصرف شود و وجه پرداختی را دریافت کند. در پژوهش حاضر این موضوع مورد بررسی قرار گرفت که در مورد معاملات غیرمنقول به‌ویژه ملک مسکونی، آیا می‌توان برای خریدار حق مشابهی قائل شد؟ و اگر بتوان چنین حقی قائل شد، شرایط و ضوابط چه می‌تواند باشد؟ بررسی‌ها نشان می‌دهد کشورهای مثل استرالیا، کانادا، فرانسه، هلند چنین حقی برای خریدار در نظر گرفته‌اند و حتی آن را از قواعد امری دانسته و اسقاط آن را یا به کلی مجاز ندانسته‌اند یا اینکه تابع شرایطی قرار داده‌اند. مهلت بازاندیشی خریدار جهت اعمال این حق حسب قوانین از دو تا ده روز متفاوت است. از شرایط و قواعد برخورداری خریدار از این حق از جمله این است که: یک) مورد معامله ملک مسکونی باشد؛ دو) خریدار شخص حقوقی باشد؛ سه) فسخ در مهلت معین اعلام شده باشد؛ چهار) فروشنده باید غیر از کسر مبلغ ناچیز معین شده در قانون، همه ثمن معامله را به خریدار مسترد دارد. با وجود این اعمال این حق دارای استثنائاتی نیز است و در مورد همه معاملات املاک مسکونی اعمال نمی‌شود. از جمله اینکه خرید در جریان یک مزایده به‌عمل آمده باشد یا خریدار در شرایطی این حق را اسقاط کرده باشد یا اینکه پیش از این در مورد همان ملک معامله‌ای بین طرفین انجام شده باشد.

در حقوق ایران نیز به نظر می‌رسد شناسایی حق انصراف از خرید ملک مسکونی بنا به ضرورت‌های اقتصادی و اجتماعی سودمند و ضروری است و به ایجاد یک بازار رقابتی و منصفانه کمک می‌کند. از طرف دیگر حجم بالایی از دعاوی مطرح در دادگستری مربوط به فسخ این‌گونه معاملات یا دعاوی مرتبط با آن است. از حیث مبانی حقوقی شناسایی چنین حقی نیز می‌توان گفت همان مبانی که موجب شناسایی این حق در معاملات الکترونیک شده است، به‌نحو دیگری در اینجا نیز وجود دارد که عمده اتکای آن حمایت از مصرف‌کننده است. همچنین وجود نهادهای فقهی و حقوقی همچون جواز بیع استیمار و شرط مؤامره نیز امکان شناسایی چنین حقی را تقویت می‌کند که شناسایی آن در نهایت از خریداران آسیب‌پذیر محافظت می‌کند و تصمیمات آگاهانه آنها را ارتقا می‌بخشد و به کاهش دعاوی قضایی نیز منجر می‌شود.

بیانیه نبود تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند که تعارض منافع وجود ندارد و تمام مسائل اخلاق در پژوهش را شامل پرهیز از سرقت ادبی، انتشار و یا ارسال بیش از یک بار مقاله، تکرار پژوهش دیگران، داده‌سازی یا جعل داده‌ها، منبع‌سازی و جعل منابع، رضایت ناآگاهانه سوژه یا پژوهش‌شونده، سوءرفتار و غیره، به‌طور کامل رعایت کرده‌اند.

قدردانی

نویسندگان مراتب سپاس و قدردانی خود را از سردبیر محترم فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی آقای دکتر محمود کاظمی و سرکار خانم سحر صادقی دبیر اجرایی آن و همچنین هیأت داوران که ما را در ارتقای کیفی این پژوهش یاری کردند، ابراز می‌دارند.

منابع

ایزدی‌فر، علی‌اکبر؛ کاویار حسین؛ حسنجانی، علی (۱۳۹۲). خیار مجلس در قراردادهای الکترونیکی. *مجله حقوقی دادگستری*، (۸۱)، ۹۲-۶۵. در:

<https://doi.org/10.22106/rlj.2013.10971>

بیگی حبیب‌آبادی، احمد؛ پاشایی، حسین؛ معیرمحمدی، محمدعلی (۱۴۰۱). تحلیل شرط با هدف استحکام معاملات و مقایسه آن با خیار شرط بدون مدت در نظام فقه معاملات و حقوق ایران. *پژوهشنامه فقه اجتماعی*، (۲۱)، ۱۴۷-۱۳۶. در:

<https://doi.org/10.30497/irj.2022.76399>

پژوهشگاه قوه قضاییه، سامانه آرای قضایی، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۸۲۲۱۸۲۰۰۲۹۴-۱۳۹۴/۵/۱۷، شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/24446> (۱۲ اسفند ۱۴۰۲)

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۹). *وسیط در ترمینولوژی حقوق*. تهران: گنج دانش.
خروشی، عبدالعظیم (۱۴۰۰). *بیمه مصرف و ضرورت شناسایی آن در لایحه بیمه تجاری*. مجلس و راهبرد، (۱۰۶)، ۲۱۹-۲۴۶. در: <https://doi.org/10.22034/mr.2021.458>
خورسندیان، محمدعلی؛ مجید سربازیان؛ سجاد بزرگری (۱۳۹۶). *پژوهشی پیرامون شرط خیار به موجب استیمار*. *مجله فقه و اصول*، (۱۱۱)، ۳۱-۵۰. در:

<https://doi.org/10.22067/jfu.v49i4.45064>

دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۷). *لغتنامه دهخدا*. جلد چهاردهم، تهران: موسسه انتشارات دانشگاه تهران.

عاملی، زین الدین بن علی (۱۴۱۲ق). *الروضه البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیة (المحشی) - سلطان العلماء*. قم: دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.

قاسمی حامد، عباس؛ یاسر معینی (۱۳۹۳). *گستره حق انصراف مصرف کننده در معاملات از راه دور در حقوق ایران، آلمان و اتحادیه اروپا*. *مجله پژوهش های حقوق خصوصی*، (۴)، ۳۸-۵. در https://jpl.sdil.ac.ir/article_42157.html (۲۰ اسفند ۱۴۰۲).

کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱). *حقوق مدنی، معاملات معوض و عقود تملیکی*. تهران: شرکت سهامی انتشار.

مظفری، علی (۱۴۰۲). *مصاحبه با روزنامه مستقل*،

<http://www.mostaghelnewspaper.ir/paper/post/16355> (۲۱ اسفند ۱۴۰۲)

نجفی، محمدحسن بن باقر (۱۳۶۶). *جواهر الکلام*. تهران: دارالکتب الاسلامیه.
نراقی، مولی محمد بناحمد (۱۴۲۲ق). *مشارق الاحکام*. قم: کنگره نراقیین ملا مهدی و ملا احمد.

نیکوند، شکرانه؛ اسعدی، حبیب (۱۴۰۱). *انواع حق فسخ در قراردادهای مشمول قانون تجارت الکترونیکی*. *فصلنامه تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری*، (۵۱)، ۱۶۴-۱۵۱.

DOI: 10.30495/JLAP.2022.19469

References

- Aqli, Zain al-Din bin Ali (1991). *Al-Rawdah al-Bahiyyah in Explaining Al-Lum'ah al-Dimashqiyyah (the annotated version - Sultan of Scholars)*. Qom: Publications of the Islamic Propagation Office of the Qom Seminary. [in Arabic]
- Arciaga, K. (2023). "British Columbia Introduces Statutory Cooling-Off Period for Residential Property Contracts", Aird & Berlis LLP. Available at: <https://www.airdberlis.com/insights/publications/publication/british-columbia-introduces-statutory-cooling-off-period-for-residential-property-contracts> (Accessed 12 March 2024).
- Australian Capital Territory (2003). Parliamentary Debates. *Legislative Assembly for the ACT*, 4 March 2003, 465. Available at: <https://www.hansard.act.gov.au/hansard/5th-assembly/2003/HTML/week02/465.htm>, / (Accessed 18 March 2024).
- Beygi Habibabadi, A., Pashaei, H., & Moirmohammadi, M. A. (2023). Analysis of "condition with the purpose of strengthening transactions" and its comparison with the option of condition without period in Iran's legal and transaction jurisprudence system. *Research Letter of Social Jurisprudence (Interdisciplinary Researches in Jurisprudence/ Researches In Jurisprudence)*, 11(1), 147-168. doi: 10.30497/irj.2022.76399 [in Persian]
- Bray, J. (2019). *Unlocking land law*. London, Routledge, Taylor & Francis Group.
- Bühring-Uhle, C., Eidenmüller, H., & Nelle, A. (2017). *Verhandlungsmanagement: Analyse, Werkzeuge, Strategien* (Vol. 50763). CH Beck.
- Civil Law (Sale of Residential Property) Act* (2003). ACT Parliamentary Counsel, Australia. available at: <http://www.legislation.act.gov.au/> (Accessed 11 March 2024).
- Code de la construction et de l'habitation (2024). available at: <https://codes.droit.org/PDF/Code%20de%20la%20constructi>

on%20et%20de%20l'habitation.pdf, (Accessed 28 March 2024).

Consumer Affairs of Victoria (2009). "Cooling-off periods in Victoria: their use, nature, cost and implications", *Research paper*. (15), 1-95.

<https://www.consumer.vic.gov.au/library/publications/resources-and-education/research/cooling-off-periods-in-victoria-their-use-nature-cost-and-implications-2009.pdf> (Accessed 10 March 2024).

Consumer credit directive, i.e. Directive 2008/48/EC of the European parliament and of the Council of 23 April 2008 on credit agreements for consumer and repealing Council Directive 87/102/EC. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:32008L0048> (Accessed 18 March 2024)

Conveyancing Act (1919). Available at: http://www8.austlii.edu.au/cgi-bin/viewdb/au/legis/nsw/consol_act/ca1919141/ (Accessed 14 March 2024)

Dehkhoda, A. A. (1998). *Dehkhoda Dictionary*. Vol. 14, Tehran, Tehran University Publishing and Printing Institute. [in Persian]

Directive 2008/122/EC of the European parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumer in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts. Available at: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0122>, (Accessed 14 March 2024).

Distance marketing of financial Services directive, i.e. Directive 2002/65/EC of the European parliament and of the Council of 23 September 2002 concerning the distance marketing of consumer financial services and amending Council Directive 97/7/EC and 98/27/EC, available at: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2002/65/oj>, (Accessed 14 March 2024).

- Doorstep selling directive, i.e. Council Directive 85/577/EC of 20 December 1985 to protect the consumer in respect of contracts negotiated away from business premises. Available at:
https://ejustice.europa.eu/623/EN/doorstep_selling_directive_85577, (Accessed 14 March 2024).
- Dutch Civil Code, (1992). Netherlands, available at:
<http://www.dutchcivillaw.com>. (Accessed 12 April 2024)
- Eidenmüller, H. (2011). Why Withdrawal Rights?. *European Review of Contract Law*, (1), 1-24.
https://epub.ub.unimuenchen.de/25816/1/Eidenmueller_25816.pdf, pp 1-24 .(Accessed 12 April 2024).)
- Fischhoff, B., Slovic, P., & Lichtenstein, S. (1977). Knowing with certainty: The appropriateness of extreme confidence. *Journal of Experimental Psychology: Human perception and performance*, 3(4), 552-564,
<https://doi.org/10.1037/0096-1523.3.4.552>
- Garner, B. (1999). *Black's law dictionary*, usa, west group.
- Ghassemi-Hamed, A., & Moeini-far, Y. (2015). Consumer Right of Withdrawal in Distant Contracts in context of the Iranian, German and European Union Laws. *Journal of Private Law*, 2(4), 5-38. [in Persian]
- Greenberg, D. (2010). *Jowitt's dictionary of English law*. London: Sweet & Maxwell.
- HBRP Regulation (2022). (Home Buyer Rescission Period regulation), B.C. Reg. 175/2022, available at:
https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/175_2022, (Accessed 12 April 2024).
- Jafari Langroodi, M. J. (2010). *Intermediate in Legal Terminology*. Tehran: Ganj Danesh Pub. [in Persian]
- Judiciary Research Institute, Judicial Decision System, Court Order No. 9209982218200294- 17/5/1394, Branch 37 of the Tehran Provincial Court of Appeal.
<https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/24446> (2 March 2024), [in Persian]

- Katouzian, N. (2002). *Civil Law; Exchange Transactions and Acquisition Contracts*. Tehran: Sahami Publication. [in Persian]
- Khoroushi, A. (2021). Consumer Insurance and the Necessity to Define it Within the Trade Insurance Bill. *Majlis and Rahbord*, 28(106), 219-246. doi: 10.22034/mr.2021.458, [in Persian]
- Khorsandian, M. A., Sarbazian, M., & Barzegari, S. (2018). “A Research on Condition of Option by Virtue of Consultation”. *Fiqh and Usul*, 49(4), 31-50. doi: 10.22067/jfu.v49i4.45064, [in Persian]
- Land and Business (Sale and Conveyancing) Act (1994). South Australia, Version: 1.1.2024., available at: [https://www.legislation.sa.gov.au/__legislation/lz/c/a/land%20and%20business%20\(sale%20and%20conveyancing\)%20act%201994/current/1994.85.auth.pdf](https://www.legislation.sa.gov.au/__legislation/lz/c/a/land%20and%20business%20(sale%20and%20conveyancing)%20act%201994/current/1994.85.auth.pdf). (Accessed 18 April 2024)
- Moore, A. P., Griggs, L., & Grattan, S. (2020). *Australian Real Property Law*. Sydney, University Of Tasmania. Thomson Reuters.
- Mozaffari, A. (1402). *Interview with the independent newspaper*. <http://www.mostaghelnewspaper.ir/paper/post/16355/> (11 March, 2024)
- Najafi, M. H. b. B. (1987). *Jewels of the Word*. Tehran, Darul Kutub al-Islamiyya.
- Naraqi, M. M. b. A. (1991). *Mashariq al-Ahkam*. Qom: Congress of Naraqis of Mulla Mahdi and Mulla Ahmad. [in Arabic]
- Nikvand, S.; & Asadi, H. (2022). Types of Right of Cancellation in Contracts Subject to Electronic Commerce Law. *Quarterly Journal of Private and Criminal Law Research*, (51), 151-164. doi: 10.30495/JLAP.2022.19469, [in Persian]
- OCBA, office of consumer and business affairs, (1999). “National Competition Policy Review of the Land and Business (Sale and Conveyancing) Act” 1994, Final Report, Government of south Australia, <http://ncp.ncc.gov.au/docs/SA%20review%20Land%20and%20Business%20%28Sale%20%26%20Conveyancing%29%20Act%201994.pdf>, pp 1-51, (Accessed 18 April 2024)

- Panesar, S. (2009). Enforcing oral agreements to develop land in English law. *International Company and Commercial Law Review*, 20(5), 165-171. Available at: <https://www.sweetandmaxwell.co.uk/Product/Commercial-Law/Journal-of-Business-Law/Journal/30791434>, (Accessed 12 March 2024)
- Ploeger, H., Velten, A. V., & Zevenbergen, J. (2005). Real Property Law and Procedure in the European Union. *Report for the Netherlands*, 1-45, available at: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF>, (Accessed 17 March 2024)
- Samuelson, W., & Zeckhauser, R. (1988). Status quo bias in decision making. *Journal of risk and uncertainty*, (1), 7-59., DOI:10.1007/BF00055564
- Scholes, M. (2013). Gazumping and Gazundering in Northern Ireland. *Research and Information Service Briefing Note, Northern Ireland Assembly*, 1-10, available at: https://www.niassembly.gov.uk/globalassets/documents/raise/publications/2013/finance_personnel/6513.pdf, (Accessed 17 March 2024).
- Second life assurance directive, i.e. Council Directive 90/619/EC of 8 November 1990. Available at: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1990L0619:20021009:EN:PDF>
- Tversky, A., & Kahneman, D. (1973). Availability: A heuristic for judging frequency and probability. *Cognitive psychology*, 5(2), 207-232. [https://doi.org/10.1016/0010-0285\(73\)90033-9](https://doi.org/10.1016/0010-0285(73)90033-9)
- Yan, Siqi & Ge, Xin & Qun, Wu. (2014). Government intervention in land market and its impacts on land supply and new housing supply: Evidence from major Chinese markets. *Habitat International*, (44), 517-527. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.10.009>.

zadifard, A. A., Kaviar, H., & Hasanjani, A. (2013). Meeting Option in Electronic Contracts. *The Judiciarys Law Journal*, 77(81), 65-92. doi: 10.22106/jlj.2013.10971 [in Persian].