Journal of Comparative Civil Procedure
Vol. 2, Special Issue 2026

Specialised & Scientific Bi-Quarterly
https://www.compcp.ir/

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure

The Theory of the Constituent Elements of Legal Rights and a Critique of Label-Based Adjudication:

(A Critical Reading of the Jurisprudence of the Third Chamber of the Supreme Court in Light of Cassation Decisions)

Jafar Nory Yoshanloey: Associate Professor of Private Law Department, Faculty of Law and Political Sciences, University of Tehran. **email:** jafarnory@ut.ac.ir

On the standard for recognizing rights in disputes over key-money and business goodwill, Iranian judicial practice is divided. Some rulings infer the right from the label in the contract or claim, others from the actual cause of the relationship. The view defended here, on the basis of a critical reading of two cassation rulings of the Third Chamber of Iran's Supreme Court, rests on distinguishing a contractual cause for sarqofli, provided in Articles 190 and 191 of the Civil Code, from a statutory cause for business goodwill, provided in the 1977 Tenancy Act. On this basis, the Third Chamber, by separating that Act from its 1997 successor, is shown to refuse to treat payment as inherently rights-generating, tying its effect instead to the function it serves within the relationship. The temporal element in business goodwill, the independence of the settlement contract (solh) from the lease, and the boundary of cassation review under Articles 366 and 370 of the Code of Civil Procedure bear out this reading. The costs of the approach, in transactional security and divergent rulings, are examined and shown not to invalidate the cause standard but to point toward its refinement through unifying precedent.

Keywords: legal cause, key money (sarqofli), business goodwill, settlement contract (solh), cassation review.

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

تئوری «عناصر سازندۀ حق» و نقد برچسب‌گرایی در قضاوت

«خوانش انتقادی از رویۀ شعبۀ سوم دیوان عالی کشور در پرتو آراء فرجامی شمارۀ ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۷۸ و شمارۀ ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۲۵۷»

نوشتۀ
جعفر نوری یوشانلوئی*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۶/۳۰
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۰۴

چکیده

در خصوص معیار شناسایی حق در دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه، در رویۀ قضایی نظرات متفاوتی ابراز شده است. برخی اعتبار حق را از عنوان مندرج در قرارداد یا دادخواست استنباط می‌کنند و برخی آن را منوط به احراز سبب واقعی رابطه می‌دانند. نظری که در این نوشتار، بر پایۀ خوانش انتقادی دو رأی فرجامی شعبۀ سوم دیوان عالی کشور، از آن دفاع می‌شود، بر تفکیک میان سبب قراردادی سرقفلی، مقرر در مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی، و سبب قانونی حق کسب و پیشه، مقرر در قانون ۱۳۵۶، استوار است. بر پایۀ همین تفکیک نشان داده می‌شود که شعبۀ سوم، با جدا کردن این قانون از قانون ۱۳۷۶، پرداخت وجه را فی‌نفسه مولد حق نمی‌شمارد و اثر آن را تابع نقشی می‌داند که در ساختار رابطه ایفا می‌کند. عنصر زمان در تکوین حق کسب و پیشه، استقلال عقد صلح از اجاره، و مرز نظارت فرجامی موضوع مواد ۳۶۶ و ۳۷۰ قانون آیین دادرسی مدنی، همین رویکرد را تأیید می‌کنند. هزینه‌های رویکرد از حیث امنیت معاملاتی و تشتت رویه نیز بررسی و نشان داده می‌شود که این هزینه‌ها معیار سبب را بی‌اعتبار نمی‌کنند و ضرورت تدقیق آن را در آرای وحدت رویه نشان می‌دهند.

کلیدواژه: سبب حق، سرقفلی، حق کسب و پیشه، عقد صلح، نظارت فرجامی.

* دانشیار دانشکدۀ حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران. jafarnory@ut.ac.ir

مقدمه

هم‌زیستی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با قانون مصوب ۱۳۷۶ بر بازار اجارهٔ اماکن تجاری ایران، بستری فراهم آورده است که در آن نهادهایی با ماهیت حقوقی کاملاً متمایز، از جمله حق کسب و پیشه، سرقفلی، انتقال منافع و صلح منافع، در رویهٔ قضایی و حتی در ادبیات معاملاتی بازار، گاه به‌نحوی مسامحه‌آمیز در هم می‌آمیزند، آمیزشی که فراتر از لغزشی زبانی، به اختلال در تشخیص منبع حق و از رهگذر همین اختلال، به صدور آرای متعارض در پرونده‌های موضوعاً همسان دامن می‌زند. دو رأی فرجامی شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور، به شمارهٔ ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۷۸ و شمارهٔ ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۲۵۷، محملی مناسب برای سنجش این پرسش به دست می‌دهند که شناسایی حق، تابع عنوانی است که طرفین یا عرف تجاری بر رابطهٔ خویش می‌نهند، یا تابع سببی است که قانون‌گذار برای تحقق آن مقرر داشته است.

عبدی‌پورفرد، در تحلیل ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی، بر آن است که مناقشهٔ وحدت یا دوگانگی این دو نهاد، هم در دکترین و هم در رویهٔ قضایی، از عدم تبیین دقیق ماهیت و طبیعت حقوقی آن‌ها مایه می‌گیرد[۱]. زارع زیدی و عرب عامری همین مناقشه را از زاویهٔ منشأ هر یک از دو حق بازخوانده‌اند و سرقفلی را وجهی دانسته‌اند که مالک در آغاز اجاره از مستأجر می‌ستاند تا محل را به وی واگذارد، در حالی‌که حق کسب یا پیشه یا تجارت را حقی شمرده‌اند که به‌تدریج، در پرتو فعالیت مستمر مستأجر و کسب اعتبار نزد مشتریان، شکل می‌گیرد و از همین منظر، این دو را دو حق مالی متمایز خوانده‌اند[۲]. بادینی و جوانمرد پا را از این هم فراتر نهاده و نتیجه گرفته‌اند که سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت دو واقعیت حقوقی مجزایند که توقیف و انتقال هر یک باید جداگانه احراز شود[۳]. رضائی، باریکلو و آذربایجانی از زاویه‌ای دیگر وارد این بحث شده‌اند و بر آن‌اند که خاستگاه حق کسب و پیشه و تجارت، حمایت از تداوم فعالیت تجاری در محل کسب است و خاستگاه سرقفلی، حمایت از حق مالکیت مؤجر، با وجود این تفاوت در منشأ و شرایط تحقق، به گفتهٔ این نویسندگان، دو حق از حیث

۱. عبدی‌پورفرد، ابراهیم، «رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی»، فقه و حقوق، شمارهٔ ۶، ۱۳۸۴.

۲. زارع زیدی، علیرضا و عرب عامری، احمد، «مروری بر مفاهیم سرقفلی و حق کسب، پیشه یا تجارت در نظام حقوقی ایران»، پژوهش در هنر و علوم انسانی، سال دوم، شمارهٔ ۵ (پیاپی ۷)، ۱۳۹۶.

۳. بادینی، حسن و جوانمرد، لیلا، «بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت»، فصلنامهٔ پژوهش حقوق خصوصی، سال دوم، شمارهٔ چهارم، ۱۳۹۲، صص. ۱۷۴-۱۷۵.

کارکرد در بازار به شـکلی یکسـان عمل می‌کنند[1]. آنچه در این ادبیات کمتر بدان پرداخته شـده، سـازوکار درونی رویهٔ قضایی در مواجهه با همین دوگانگی است، این‌که دادگاه، در برابر عنوانی واحد که بر دو سـبب حقوقی متفاوت اطلاق می‌شـود، تکلیف حق را بر پایهٔ چه معیاری روشـن می‌کند. نوشـتار حاضر می‌کوشـد این معیار را از دل استدلال دو رأی شعبهٔ سوم استخراج کند.

بخش اصلی مقاله

ماده ۱۹۰ قانون مدنی برای صحت هر معامله چهار شـرط اساسی برمی‌شمارد، یعنی قصد طرفین و رضای آن‌ها، اهلیت طرفین، موضوع معین و مشروعیت جهت معامله، و ماده ۱۹۱ عقد را محقق‌شـده به قصد انشـاء می‌داند، مشروط بر آنکه این قصد مقرون به چیزی باشد که بر آن دلالت کند. این دو ماده، سبب انتقال یا ایجاد قراردادی سرقفلی را در قصد انشای مشـروع طرفین جست‌وجو می‌کنند، اما حق کسب و پیشه سرنوشتی از این حیث متفاوت دارد، چرا که سـبب آن را باید در واقعه‌ای حقوقی یافت که قانون‌گذار مقرر داشـته، یعنی استمرار اشتغال مسـتأجر به کسب مشروع در محل تجاری، مستقل از قصد انشای طرفین بر ایجاد چنین حقی. سـبب‌محوری، از این منظر، به معنای تحمیل یک الگوی واحد بر هر دو نهاد نیست، به معنای شناسایی نوع سبب متناسب با هر نهاد است، سبب قراردادی برای سـرقفلی و سبب قانونی برای حق کسب و پیشـه، در برابر برچسبی که فارغ از این تمایز، به‌یکسـان بر هر دو اطلاق می‌شـود. عنوانی که طرفین یا عرف بازار بر رابطه می‌نهند، در هیچ‌یک از این دو حالت جای سبب واقعی را نمی‌گیرد، چه آن سبب قراردادی باشد و چه قانونی. برچسـب‌گرایی قضایی، دقیقاً از همین‌جا آغاز می‌شود، از تعیین تکلیف حق صرفاً بر پایهٔ عنوانی که در قرارداد یا لایحهٔ دعوا آمده، بی‌توجه به آنکه سـبب واقعی آن رابطه از کدام قماش اسـت. سـبب‌محوری در برابر این گرایش قرار می‌گیرد، جست‌وجوی همان سبب، از هر دو گونه، پیش از هر داوری دربارهٔ حق. روش این نوشتار نیز توصیفی-تحلیلی است، به شیوهٔ رایج در ادبیات نقد آرای قضایی ایران، و بر مطالعهٔ کتابخانه‌ای متون قانونی و آثار دکترین، در کنار بررسی محتوای دو دادنامهٔ یادشده، تکیه دارد.

شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور، در دادنامهٔ ۱۳۹۵/۰۴/۰۸، با درخواست خلع یدی روبه‌رو بود که فرجام‌خواه آن را به اسـتناد سند رسـمی انتقال سرقفلی طرح کرده بود، درخواستی که شعبه اعتبار آن را تابع قانون حاکم بر رابطهٔ استیجاری دانست. چنانچه ملک تابع قانون

۱. رضائی، مجتبی، باریکلو، علیرضا و آذربایجانی، علیرضا، «وحدت یا تعدد حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی»، فصلنامهٔ دیدگاه‌های حقوق قضایی، دورهٔ ۲۹، شمارهٔ ۱۰۷، ۱۴۰۳، صص. ۲۵-۵۰.

۱۳۷۶ باشد، اصل بر امکان انتقال با سند عادی است، مشروط بر آنکه حق انتقال به غیر در قرارداد اجاره سلب نشده باشد و انتقال‌دهنده مالک قانونی سرقفلی باشد، حال آنکه اگر ملک تابع قانون ۱۳۵۶ باشد، انتقال تنها با سند رسمی معتبر خواهد بود. شعبه بر همین مبنا اعتراضات فرجام‌خواهان را غیرموجه تشخیص داد و دادنامهٔ بدوی را ابرام کرد. در دادنامهٔ دوم، مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۲۵، فرجام‌خواه بر آن بود که حق سرقفلی وی، که پیش‌تر تحت یک عنوان مطالبه و تعیین‌تکلیف شده بود، باید بار دیگر و تحت عنوانی دیگر بررسی شود. شعبه اصل حق سرقفلی را به رسمیت شناخت، لیکن مطالبهٔ مجدد همان حق تحت عنوانی دیگر را فاقد وجاهت حقوقی دانست و فرجام‌خواهی را رد کرد.

تفکیک این دو رأی از یکدیگر، تمرینی است در اِعمال دقیق همان معیار سبب‌محور، تمرینی که شعبهٔ سوم بی‌آنکه صریحاً وارد مناقشهٔ نظری وحدت یا تعدد شود، در عمل به انجام رسانده است، از آن رو که هر یک از دو نهاد را در قلمرو قانونی خاص خود و بر مبنای سبب اختصاصی‌اش تحلیل می‌کند، رویه‌ای که با یافتهٔ رضائی و همکاران دربارهٔ تفاوت خاستگاه این دو حق همخوانی دارد، هرچند شعبه به کارکرد اقتصادی مشترکی که این نویسندگان بر آن تأکید کرده‌اند وقعی نمی‌نهد و تحلیل خود را منحصراً بر سبب متمرکز می‌کند. خوانش این دو رأی به‌عنوان دو نمود از یک معیار واحد، از همانندی تصادفی دو نتیجه فراتر می‌رود، زیرا اگر شعبه صرفاً به عنوان مندرج در سند یا دادخواست تکیه می‌کرد، میان پذیرش سند عادی در رأی نخست و رد مطالبهٔ مکرر تحت عنوانی تازه در رأی دوم، هیچ رابطهٔ منطقی قابل‌توضیحی باقی نمی‌ماند، چرا که در هر دو پرونده، عنوان مندرج در ادعای خواهان یکسان بود و تنها سبب پشتوانهٔ آن عنوان تفاوت داشت. تنها با فرض آنکه شعبه، در هر دو مورد، به دنبال سبب واقعی حق بوده است، این دو نتیجه در کنار هم قابل توجیه می‌شوند.

پرداخت وجه، در این دستگاه تحلیلی، جایگاهی دقیق و محدود دارد، جایگاهی که نه از پرداخت‌شدن حق می‌زاید و نه با پرداخت‌نشدن از میان می‌رود، جایگاهی که اثر حقوقی‌اش را باید در نقشی جست‌وجو کرد که در ساختار رابطه ایفا می‌کند. پرداخت ممکن است در قالب اجاره‌بها، عوض صلح، بهای سرقفلی یا پیش‌پرداخت انجام شده باشد، و آنچه اهمیتی تعیین‌کننده دارد، نسبت آن با زمان انعقاد قرارداد، قانون حاکم و قصد مشترک طرفین است. چنین رویکردی مانع از آن می‌شود که واقعیت اقتصادی یا ارزش مالی محل، جایگزین تحلیل حقوقی شود و حقی مکتسب بدون پشتوانهٔ قانونی شکل گیرد. زارع زیدی و عرب عامری همین نکته را از زاویه‌ای دیگر تأیید می‌کنند، آنجا که سرقفلی را وجهی مقطعی می‌شمارند که در آغاز رابطه پرداخت می‌شود و حق کسب و

پیشه را محصول گذر زمان و تداوم فعالیت می‌دانند، حقی که از یک پرداخت واحد ناشی نمی‌شود[1].

عنصر زمان، به همین اعتبار، همان خط تمایزی است که قانون‌گذار در قانون ۱۳۵۶ برای حق کسب و پیشه ترسیم کرده است، نهادی استثنایی و حمایتی که به‌تدریج و بر اثر استمرار فعالیت تجاری در چارچوب نظم آمره پدید می‌آید و محصول توافق صریح یا پرداخت مقطعی نیست. سرقفلی در قانون ۱۳۷۶ سرنوشتی متفاوت می‌یابد، چرا که نهادی است سراپا قراردادی که بدون پرداخت عوض یا شرط صریح، تحقق آن قابل فرض نیست. تفکیک این دو نهاد، از حیث نظری و عملی، مصداق اجرای اصل تفسیر مضیق استثنائات بر حق مالکیت است و مانع از تعمیم بی‌ضابطهٔ نهادهای حمایتی می‌شود.

صلح، مطابق قانون مدنی، عقدی مستقل و قائم‌به‌ذات است که می‌تواند آثار عقود دیگر را ایجاد کند بی‌آنکه ماهیت آن‌ها را بپذیرد، و تعمیم قواعد آمرهٔ اجاره به هر صلحی که موضوع آن منفعت تجاری است، بدون احراز صوری بودن یا قصد فرار از قانون، این عقد را از کارکرد مستقل خود تهی می‌کند و ارادهٔ طرفین را قربانی ظاهر قرارداد می‌سازد. تأکید شعبهٔ سوم بر استقلال صلح، در همین راستا، دفاعی است از نظم مفهومی حقوق مدنی و پرهیزی از تفسیر موسع قواعد استثنایی. کشاورز به رواج عملی صلح منافع، به‌عنوان قالبی برای انتقال سرقفلی، اشاره کرده است[2]، رواجی که همان خطر خلط عنوان با سبب را در سطحی دیگر از معاملات بازتولید می‌کند.

ماده ۳۶۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، رسیدگی فرجامی را به تشخیص انطباق یا عدم انطباق رأی مورد درخواست فرجامی با موازین شرعی و مقررات قانونی تعریف می‌کند، تعریفی که رسیدگی فرجامی را از بازبینی واقعیت‌های پرونده یا ارزیابی مجدد نظریات کارشناسی جدا می‌سازد. ماده ۳۷۰ نیز شعبهٔ رسیدگی‌کننده را مکلف می‌کند که رأی فرجام‌خواسته را در صورت مطابقت با قانون و دلایل موجود در پرونده ابرام کند و در غیر این صورت آن را نقض نماید. شعبهٔ سوم، در هر دو دادنامهٔ مورد بحث، استدلال خود را دقیقاً به همین پرسش محدود کرده است، این‌که آیا دادگاه تالی سبب حق را به‌درستی تشخیص داده یا آن را با عنوان قراردادی اشتباه گرفته است، محدودیتی که با فلسفهٔ وجودی رسیدگی فرجامی سازگار است و دیوان را از مرجع رسیدگی ماهوی متمایز نگاه می‌دارد.

---

۱. زارع زیدی و عرب عامری، پیشین.

۲. کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران: انتشارات کشاورز، ۱۳۹۵.

رویکرد سبب‌محور شعبهٔ سوم، با همهٔ استحکام نظری‌اش، از تأمل انتقادی بی‌نیاز نیست. نخست، این رویکرد به امنیت معاملاتی آسیب می‌رساند، از آن رو که وقتی اعتبار یک عنوان قراردادی در گرو احراز سبب واقعی آن در دادرسی باشد، طرفینی که به حسن نیت و بر پایهٔ عرف بازار معامله کرده‌اند، ممکن است سال‌ها پس از انعقاد قرارداد، با بی‌اعتباری حقی روبه‌رو شوند که تا آن هنگام مسلم می‌پنداشتند، هزینه‌ای که بر مستأجرانی سنگین‌تر می‌نشیند که توان حقوقی کمتری برای اثبات سبب پرداخت خود دارند. ممکن است در برابر این نگرانی گفته شود که اماره علم به قانون، طرفین را از هر غافلگیری مصون می‌دارد، چرا که آنان از پیش مکلف به آگاهی از الزامات قانون حاکم بوده‌اند، پاسخی که در سطح نظری موجه می‌نماید، اما با واقعیت بازار سرقفلی، که عمدتاً بر تنظیم قراردادهای عادی بدون مشاورهٔ حقوقی استوار است، فاصلهٔ چشمگیری دارد، فاصله‌ای که از تفاوت میان دانستن قانون و توان عملی اثبات سبب پرداخت در دادرسی برمی‌خیزد و نگرانی نخست را همچنان معتبر نگاه می‌دارد. دوم، این رویکرد احتمال تشتت رویه میان شعب گوناگون دیوان را افزایش می‌دهد، زیرا اگر معیار تشخیص سبب به میزان زیادی به ارزیابی قاضی از شواهد پرونده وابسته باشد، شعب مختلف در پرونده‌های مشابه ممکن است به نتایج متفاوت برسند، مگر آنکه این معیار در رأی وحدت رویه یا نشست قضایی تثبیت شود. با این‌همه، راه‌حل بدیل، یعنی پذیرش مطلق عنوان قراردادی بدون احراز سبب، هزینه‌ای به‌مراتب سنگین‌تر بر نظم حقوقی تحمیل می‌کند، هزینه‌ای که در قالب سوءاستفاده از عناوین حمایتی و دور زدن قواعد آمره بروز می‌یابد. این دو نگرانی، بنابراین، معیار سبب را بی‌اعتبار نمی‌کنند و ضرورت تدقیق و تثبیت آن را در رویهٔ قضایی آینده گوشزد می‌کنند، کاری که رأی وحدت رویه یا تدوین ضوابط تفسیری روشن می‌تواند بر عهده گیرد.

نتیجه‌گیری

دو رأی مورد بررسی، در کنار هم، معیاری منسجم برای تشخیص حق در دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه به دست می‌دهند. اعتبار سرقفلی را باید در سبب قراردادی مقرر در مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی جست‌وجو کرد و تحقق حق کسب و پیشه را در سبب قانونی مقرر در قانون خاص حاکم بر رابطهٔ استیجاری. نامی که طرفین یا عرف بازار بر رابطه می‌نهند، این جست‌وجو را منتفی نمی‌کند. رأی نخست این معیار را در نظام دوگانهٔ قانون ۱۳۵۶ و قانون ۱۳۷۶ به کار بست. رأی دوم همان معیار را در برابر تلاش برای مطالبهٔ مکرر یک حق تحت عناوین متعدد به کار گرفت. ثبات این رویکرد در دو پروندهٔ متفاوت، نشانهٔ انسجام

درونی رویهٔ شـعبهٔ سوم دیوان عالی کشور در دورهٔ ریاسـت حسن غفارپور مراغی است. کاستی‌های این رویکرد، از حیث امنیت معاملاتی و احتمال تشتت رویه میان شعب، اصل معیار سـبب را بی‌اعتبار نمی‌کند. این کاستی‌ها ضرورت تدوین ضوابط تفسیری روشن‌تر برای احراز سبب را، در آرای وحدت رویه یا نشست‌های قضایی، نشان می‌دهند. بازگشت به برچسـب‌گرایی قراردادی این ضرورت را برطرف نمی‌کند و هزینه‌های سوءاسـتفاده از عناوین حمایتی را بر آن می‌افزاید.

منابع

الف) کتب و مقالات

۱. بادینی، حسـن و جوانمرد، لیلا، «بررسـی امکان و چگونگی توقیف سـرقفلی و حق کسـب یا پیشـه یا تجارت»، فصلنامهٔ پژوهش حقوق خصوصی، سال دوم، شمارهٔ چهارم، ۱۳۹۲، صص. ۱۷۱-۱۹۳.

۲. رضائی، مجتبی، باریکلو، علیرضا و آذربایجانی، علیرضا، «وحدت یا تعدد حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی»، فصلنامهٔ دیدگاه‌های حقوق قضایی، دورهٔ ۲۹، شمارهٔ ۱۰۷، ۱۴۰۳، صص. ۲۵-۵۰.

۳. زارع زیدی، علیرضا و عرب عامری، احمد، «مروری بر مفاهیم سـرقفلی و حق کسب، پیشه یا تجارت در نظام حقوقی ایران»، پژوهش در هنر و علوم انسانی، سال دوم، شمارهٔ ۵ (پیاپی ۷)، ۱۳۹۶.

۴. عبدی‌پورفرد، ابراهیم، «رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسـب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی»، فقه و حقوق، شمارهٔ ۶، ۱۳۸۴.

۵. کاتوزیـان، ناصر، حقوق مدنی: عقود معین، جلد دوم (مشـارکت‌ها و صلـح)، تهران: کتابخانهٔ گنج دانش، چ. ۹، ۱۳۹۱.

۶. کشـاورز، بهمن، سـرقفلی و حق کسب و پیشـه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران: انتشارات کشاورز، ۱۳۹۵.

ب) قوانین و رویهٔ قضایی

۷. قانون مدنی، به‌ویژه مواد ۱۹۰ و ۱۹۱.

۸. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.

۹. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶.

۱۰. قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، به‌ویژه مواد ۳۷۰ و ۳۹۶.

۱۱. دادنامهٔ شمارهٔ ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۱۷۸ مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۸ شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور.

۱۲. دادنامهٔ شمارهٔ ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۲۵۷ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۲۵ شعبهٔ سوم دیوان عالی کشور.