

مقایسه حق کسب وپیشه باتجارت در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ باحق سرقفلی موضوع قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶

سید جعفر حسینی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

چکیده

مستاجر ملک تجاری در اثر کار و فعالیت خود موجب رونق کسب و کار در محل تجاری گردیده و در اثر استمرار فعالیت، مشتریانی را جلب محل تجاری می نماید که قانونگذار اقدام مستاجر را دارای ارزش مالی اعتباری قلمداد و مستاجر را مالک این حق تلقی نموده و مالک را مکلف به رعایت و لحاظ این حق برای مستاجر نموده است که در صورت استرداد عین مستاجر قیمت روز آن را به مستاجر پرداخت نماید. قیمتی که در برخی مواقع حتی از قیمت عین مورد اجاره بیشتر بوده و در نتیجه موجب تقلیل اجاره بهای پرداختی مستاجر می گردد. با توجه به نظر فقها مبنی بر غیر شرعی بودن این حق و در جهت حمایت از مالک قانونگذار در سال ۷۶ از این تاسیس حقوقی به کلی اعراض نموده و تاسیسی به نام "سرقفلی" را که با نظر فقها سازگار بوده را پیش بینی نموده حقی که از اساس با حق کسب یا پیشه متفاوت بوده و در صورت اعطاء آن از سوی مالک، مستاجر ذی حق خواهد شد. واژگان کلیدی: مستاجر، حق کسب یا پیشه یا تجارت، سرقفلی، محل تجاری

مقدمه

در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ حقی تحت عنوان سرقفلی برای مستأجر ملک تجاری پیش بینی گردیده حقی که قانونگذار برای چنین مستأجری مفروض دانسته و در صورت تخلیه ملک، مالک را مکلف به پرداخت بهای آن به مالک نموده است در سال ۱۳۷۶ قانونگذار با تصویب قانونی دیگر به کلی از این دیدگاه عدول نموده و مستأجر ملک تجاری را در صورت فقدان تفویض چنین حقی از سوی مالک فاقد چنین حقی دانسته است. لذا در این مقاله به بررسی و مقایسه این حق در قوانین مذکور پرداخته و ویژگی های این حق در این دو قانون بیان شده است

گفتار اول: مفهوم حق کسب یا پیشه یا تجارت

این اصطلاح برای اولین بار در قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۳۹ به کار رفت و پس از آن بیشتر در قانون روابط مالک و مستاجر سال ۱۳۵۶ تکرار گردید. لیکن تعریفی از آن در قوانین موصوف از سوی قانونگذار ارائه نگردیده است. لذا حقوقدانان درصد تعریف این تاسیس حقوقی بر آمده اند. عده ای گفته اند "حقی است مالی و قابل معامله که برای مالک یا متصرف قانونی محل های کسب و تجارت از طرف قانونگذار شناخته شده و میزان آن بستگی به عوامل مادی و معنوی دارد"^[۱]. عده ای دیگر بین مفهوم سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت هیچگونه تمایزی قائل نبوده و بر این باورند که دست برداشتن قانونگذار از واژه متعارف "سرقفلی" و انتخاب ترکیب نامانوس حق کسب یا پیشه یا تجارت" امری قابل انتقاد بوده و آن را امتیازی دانسته که به موجب آن مستاجر متصرف به دلیل حقی که در نتیجه فعالیت خود در جلب مشتری پیدا کرده است، در اجاره کردن محل کسب خویش بر دیگران مقدم می شود.^[۲] لیکن از نظر برخی دیگر این وحدت معنایی مورد قبول نبوده و مفهوم سرقفلی را به کلی متفاوت از مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت داشته اند^[۳]. و برخی دیگر حق کسب و پیشه و تجارت را حقی دانسته اند که برای مستاجر بازرگان و پیشه ور و مطلق کسانی که از طریق اجاره مکانی کسب معاش کنند ولو آنکه بازرگان نباشند ایجاد می شود و از نظر ایشان حقی است که خود به خود مالیت نداشته و به تنهایی قابل مبادله نیست یعنی مستاجر نمی تواند عین^[۴]. مستاجر را برای خود نگه داشته و هم حق کسب و پیشه را به غیر منتقل کند و عوض آن را بگیرد

گفتار دوم: نحوه ایجاد حق

همانگونه که گفته شد این حق صرفاً برای مستاجرین اماکن تجاری ایجاد می شود. یعنی چنانچه مالکی ملک تجاری خود را به مستاجری جهت شغل بخصوصی اجاره دهد مستاجر با سعی و تلاش خود در جلب مشتری موجب افزایش ارزش ملک تجاری متعلق به دیگری شده بدین نحو که سعی و تلاش او در جلب مشتری دارای ارزش مالی بوده و موجب ایجاد حق برای مستاجر ملک تجاری می شود که به حق این مهم توسط قانونگذار در قانون روابط مالک و مستاجر سال ۵۶ مورد شناسایی واقع گردیده و مطابق با ماده ۱۸ قانون مذکور رسمیت یافته است. البته باید خاطر نشان کرد در گذشته بیشتر نظر قانونگذار در مواردی که فعالیت مستمر متصرف در ملک غیر موجب افزایش قیمت ملک دیگری گردد این موضوع به عنوان حقی برای متصرف در نظر گرفته

شده است که از جمله این قوانین ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۷ که مشابه چنین حقی برای زارع به رسمیت شناخته شده و دریافت سند مالکیت از سوی مالک ملک را نیز موثر در آن ندانسته است. [۵] در حال قانونگذار در موثر بودن فعالیت مستاجر در افزایش قیمت ملک مورد اجاره حساسیت خاصی نشان داده و مشاغلی چون طبابت و وکالت دادگستری را که وابسته به شهرت و کارآمدگی خود وکیل و طبیب بوده و ارتباطی به ملک مورد اجاره نداشته حکم به ایجاد [۶]. چنین حقی برای آنان نداده است

چنانچه چنین حقی علی رغم وجود آن در امکان تجاری برای مستأجرین در نظر گرفته نشود، مالک می تواند با انقضاء مدت اجاره بدون پرداخت بهای این حق اقدام به تخلیه مورد اجاره نماید و مالک حقی شود که متعلق به غیر بوده و مصداقی برای اکل مال به باطل (دارا شدن بدون جهت) بوده و فاقد مشروعیت می باشد. لذا از این دیدگاه نظریه شورای محترم نگهبان [۷] در غیر شرعی اعلام نمودن حق کسب و پیشه و تجارت صحیح به نظر نمی رسد.

گفتار سوم: خصوصیات حق

خصوصیات این حق را می توان به شرح ذیل بیان نمود

بند اول: اختصاص آن به مستاجر

حق کسب و پیشه و تجارت در اثر فعالیت مستاجر ایجاد گردیده لذا حق اختصاصی مستاجر تلقی می گردد یعنی با اجاره ملک تجاری و اشتغال مستمر در آن این حق برای او ایجاد می شود. لذا می توان گفت این حق متعلق به مستاجر بوده و ارتباطی به مالک ملک تجاری ندارد.

بند دوم: قابل نقل و انتقال بودن

حق کسب و پیشه از حقوقی است که قابلیت نقل و انتقال توسط مستاجر را دارد. یعنی چنانچه در قرارداد اجاره حق انتقال به غیر به مستاجر داده شده باشد و یا در صورت عدم اعطای این حق از سوی مالک، مستاجر با اخذ مجوز انتقال منافع، قادر به انتقال آن به اشخاص ثالث خواهد بود.

بند سوم: وابستگی به شغل مستاجر

این حق قائم به شغلی است که مستاجر در ملک مورد اجاره به آن اشتغال دارد. زیرا فرض بر این است که استمرار شغل مستاجر موجب ایجاد این حق گردیده است. لذا در صورت تغییر شغل مطابق با بند ۶ ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ حق او ساقط شده و حق تخلیه مورد اجاره برای مالک ایجاد می گردد. سوالی که در اینجا مطرح می شود این است که چنانچه مستاجر طرف قرارداد با مالک بدون حق انتقال به غیر اقدام به انتقال آن به دیگری نماید لیکن مستاجر جدید اقدام به تغییر شغل نماید آیا حق کسب و پیشه مستاجر قدیم (طرف قرارداد با مالک) به جهت تغییر شغل مستاجر جدید ساقط می شود یا اینکه صرفاً ضمانت اجرای مربوط به تخلف از شرط انتقال به غیر که همان از دست دادن نصف قیمت حق کسب و پیشه است بر او تحمیل خواهد شد؟ در پاسخ باید گفت تغییر شغل از ناحیه مستاجر جدید، به موجر حق تخلیه به لحاظ تغییر شغل را نخواهد داد زیرا با انتقال به غیر (در صورت فقدان حق انتقال) رابطه مستاجر قدیم با موجر قطع شده، منتقل الیه نیز رابطه حقوقی با مالک ندارد لذا تخلف مستاجر جدید در تغییر شغل مشمول قرارداد اجاره مالک با مستاجر اول نبوده که موجب ایجاد حق فسخ و تخلیه برای مالک گردد. لیکن در صورت داشتن حق انتقال تخلف منتقل الیه در تغییر شغل موجب ایجاد حق فسخ و تخلیه برای مالک و [۸]. در نتیجه سقوط کل حق کسب و پیشه مستاجر خواهد بود

بند چهارم: قابل توقیف بودن

عده ای معتقدند که حق کسب و پیشه یک حق تدریجی و محتمل الحصول بوده و قابل توقیف نیست [۹]. عده ای دیگر بر این باورند که حق کسب و پیشه قابل توقیف لیکن فروش آن جایز نیست [۱۰] و نظر دیگر بر این است که این حق هم قابل توقیف و هم قابل فروش است [۱۱]. نظر اخیر با موازین حقوقی سازگاری بیشتری دارد چرا که مطابق با اصل وحدت دارایی تمام اموال بدهکار وثیقه دیون او در برابر طلبکاران بوده [۱۲] و صرفاً موارد استثنای شده قانونی همانند مستثنیات دین (ماده ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی) از این اصل کلی خارج است. لذا به جهت عدم استثناء شدن از سوی قانونگذار این حق هم قابل توقیف و هم قابل فروش است. حال با پذیرش این مطلب ممکن است این سوال پیش آید، چنانچه مستاجر حق انتقال به غیر نداشته باشد ممکن است به حقوق قانونی مالک تعرض شود زیرا او می تواند ضمن موافقت بر واگذاری حق کسب و پیشه، از مستاجر وجهی دریافت کند یا به طریق قانونی یا توافقی حقوق مستاجر را بدهد و مورد اجاره را تخلیه کند که در این فرض مالک از حقوق خود محروم خواهد شد. در پاسخ باید گفت اول اینکه حق اخذ وجه از سوی مالک جهت رضایت انتقال مورد اجاره به غیر که عرفاً

به «حق الرضا» تعبیر می شود عنوانی قانونی نیست. ثانیاً چنانچه مستاجر حق انتقال به غیر نداشته و مالک نیز با انتقال حقوق استیجاری او موافقت ننماید وفق مقررات قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ مستاجر می تواند با اقامه دعوا در دادگاه و اخذ حکم تجویز انتقال منافع، حقوق استیجاری خود را به اشخاص ثالث واگذار کند از سوی دیگر چنین توافقی خارج از اراده مستاجر بوده و مالک خود نیز قادر به شرکت در مزایده و پرداخت حقوق طلبکاران و جلوگیری از انجام مزایده در صورت تمایل خواهد بود [۱۴]. [۱۳]. در نهایت رویه قضایی بیشتر همسو با این نظر در جهت پذیرش جواز توقیف و فروش این حق است

مبحث دوم: سرقتی

در این مبحث سرقتی و مسائل پیرامون آن مورد بحث و بررسی قرار می گیرد

گفتار اول : مفهوم حق

همانگونه که بیان شد عده ای معتقدند که مفهوم سرقتی و حق کسب و پیشه یکی بوده. و کار گیری عبارت «حق کسب و پیشه و تجارت» از سوی قانونگذار به جای «سرقتی» در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ امری اشتباه و نامتعارف می باشد.

لیکن باید گفت معنا و مفهوم سرقتی با حق کسب و پیشه متفاوت است. سرقتی مورد نظر قانونگذار در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۷۶ جزئی از حقوق مالکان مالک تلقی می گردد و در تعریف آن گفته شده « پولی است که مستاجر ثانی (به معنای اعم) به مستاجر سابق در موقع انتقال اجاره بلاعوض می دهد و هم چنین مستاجر اول به مالک می دهد [۱۵] و یا اینکه وجهی است که مالک محل تجاری در آغاز اجاره علاوه بر اجور از مستاجر می گیرد تا محل تجاری را به او اجاره دهد یا مستاجری که حق انتقال به غیر دارد و به موجر سرقتی پرداخته در قبال انتقال منافع به مستاجر دست دوم از او دریافت می کند یا مستاجری که به موجب شروط ضمن عقد امتیازاتی دارد که مانع از تخلیه عین مستاجر به وسیله موجر است، در قبال اسقاط این امتیازات و استرداد مورد اجاره به مالک از وی می گیرد [۱۶]. لذا چنانچه چنین حقی در قرارداد اجاره پیش بینی نشده باشد برای مستاجر این حق ایجاد نخواهد شد حتی اگر عملیات مستاجر موجب ایجاد شهرت تجاری و جلب مشتری برای محل تجاری شده باشد. در واقع منشاء ایجاد سرقتی اعطای حق از سوی موجر بوده نه صرف اقدام به کسب و کار یا تجارت در محل تجاری از سوی مستاجر [۱۷].

گفتار دوم: نحوه ایجاد حق

در این گفتار مواردی که این حق برای مستاجر ایجاد می شود مورد بررسی قرار می گیرد

بند اول: پرداخت سرقتی از سوی مستاجر

هرگاه مالک، ملک تجاری خود را اجاره دهد می تواند مبلغی تحت عنوان سرقتی از مستاجر دریافت کند. همچنین مستاجر نیز می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقتی دریافت نماید (ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر، سال ۷۶) مطابق با مفاد این ماده در صورت عدم سلب حق انتقال مستاجر می تواند مورد اجاره را برای همان مدت به مستاجر دیگری داده و سرقتی دریافت نماید. (ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶) و همچنین در صورت عدم دریافت سرقتی توسط مالک و دریافت آن توسط مستاجر سابق از مستاجر بعدی، مستاجر اخیر حق دریافت سرقتی از مالک را نداشته و بایستی به مستاجر اول رجوع نماید. (تبصره ماده مذکور) سوالی که مطرح است اینکه با توجه به تجویز اخذ سرقتی از سوی مالک آیا در زمان انقضاء مدت اجاره مستاجر مستحق دریافت همان مبلغ پرداختی بوده یا اینکه می بایست سرقتی به قیمت عادلانه روز به مستاجر پرداخت گردد؟ عده ای بر این باورند که منظور از پرداخت سرقتی به نرخ عادلانه روز به شرح مندرج در تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ موارد خاصی بوده و منظور این است که سرقتی ماده ۶ راجع به این است که ضمن اجاره مبلغی تحت عنوان سرقتی از مستاجر گرفته شود و مورد منصرف از تبصره ۲ ماده موصوف است. [۱۸] لیکن در مقابل برخی دیگر معتقدند گرفتن وجهی به عنوان سرقتی تحت عنوان سرقتی موضوع تبصره ۲ ماده مذکور یکی از طرق انتقال شرعی سرقتی بوده و طرق شرعی دیگر ممکن است تحت عناوینی از قبیل صلح، هبه و باشد. لذا در مواردی که مالک مبلغی را تحت عنوان سرقتی از مستاجر گرفته باشد هنگام تخلیه حق مطالبه سرقتی به [۱۹]. قیمت عادلانه روز را خواهد داشت

به نظر می رسد نظر اخیر که با واقعیات و همچنین عرف تجاری نیز منطبق است از قوت بیشتری برخوردار باشد چرا که عرف نیز بر این باور است که چنانچه مستاجر مبلغی تحت عنوان سرقتی به مالک پرداخت کرده باشد در زمان تخلیه حق مطالبه سرقتی به نرخ عادلانه روز را دارد. با این توصیف در صورتیکه مستاجر به جای عنوان سرقتی از عنوان ودیعه در قرار داد استفاده

نموده باشد به نظر برخی در این صورت مستاجر صرفاً مستحق دریافت همان مبلغ پرداختی خود می باشد چرا که امکان افزایش مبلغ ودیعه در طول زمان ممکن نبوده و این قابلیت فقط برای سرقت امکان پذیر است [۲۰]. لیکن همانگونه که گفته شده این عنوان بایستی از سوی دادگاههای رسیدگی کننده با توجه به اوضاع و احوال پیرامون موضوع تفسیر شود، زیرا هرگونه توافق در جهت نفی حق سرقتی مستاجر موجه نبوده و می بایست «ودیعه» مندرج در قراردادهای اجاره «سرقتی» تفسیر شود تا [۲۱]. حقوق مستاجر تضییع نشود

بند دوم: اسقاط شرط عدم افزایش اجاره بها توسط موجر

در صورتیکه در عقد اجاره شرط گردیده تا زمانیکه عین مستاجر در تصرف مستاجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستاجر را نداشته باشد و متعهد باشد که همه ساله عین مستاجر را به همان مبلغ به مستاجر واگذار کند در این صورت مستاجر

می تواند مبلغی به عنوان سرقتی از مالک جهت اسقاط حق خود دریافت کند. (ماده ۷ قانون روابط موجر و ... مصوب ۷۶)

بند سوم: اسقاط شرط اجاره دادن مورد اجاره به مستاجر

هر گاه ضمن عقد اجاره شرط گردیده که مالک، عین مستاجر را به غیر مستاجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به مستاجر متصرف واگذار نماید مستاجر می تواند برای اسقاط حق خود و تخلیه محل مبلغی تحت عنوان سرقتی مطالبه و دریافت نماید. (ماده ۸ قانون روابط موجر و ... مصوب سال ۷۶)

گفتار سوم: خصوصیات حق

در این گفتار برخی از ویژگی های این حق بیان می گردد.

بند اول: اختصاص آن به مالک

همان گونه که گفته شد این حق متعلق به مستاجر نبوده بلکه جزئی از حقوق مالکانه مالک بوده و در صورتی مستاجر دارای این حق خواهد شد که این حق از سوی مالک به او اعطاء شده باشد.

بند دوم: مالیت داشتن

سرقتی نیز حق مالی بوده و قابل ارزیابی با پول می باشد.

بند سوم: قابل توقیف بودن

سرقتی همانند حق کسب و پیشه قابل توقیف از سوی بستانکاران می باشد.

بند چهارم: قابلیت نقل و انتقال

حق سرقتی از حقوقی است که هم قابل نقل و انتقال قهری و هم اختیاری است. البته این حق مطابق قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ به مستاجر اعطاء شده است و در صورت عدم تمایل مالک در انتقال مورد اجاره از سوی مستاجر می بایست حق انتقال صراحتاً از مستاجر سلب گردد.

نتیجه گیری

در مقایسه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت باید گفت این دو حق چند وجه اشتراک و چند وجه افتراق دارند. ووجه اشتراک آنها عبارتند از

۱- هر دو حق مالی هستند

۲- هر دو حق قابل نقل و انتقال بوده با تاکید بر اینکه انتقال حق کسب یا پیشه در صورتی امکان پذیر است که در قرار داد اجاره این حق به مشتری داده شده باشد و یا اینکه بعداً با اجازه مالک این انتقال صورت گرفته یا تنفیذ گردد. در غیر این صورت می بایست تحصیل اجازه از دادگاه به عمل آید.

ووجه افتراق آن عبارتند از

۱- حق کسب یا پیشه در اثر فعالیت مستاجر در محل تجاری ایجاد شده یعنی با فعالیت مستمر مستاجر در ملک تجاری - مشتریانی جلب محل تجاری شده که موجب ایجاد حقی اعتباری به نام «حق کسب یا پیشه یا تجارت» برای مستاجر شده که دارای ارزش مالی بوده و در جهت اعطاء حق به ذیحق و جلوگیری از داراشدن غیرعادلانه (اکل مال به باطل) توسط مالک می

بایست در صورت اخذ عین مستاجره این ارزش مالی تقویم و به مستاجر پرداخت شود. در حالیکه حق سرقفلی ارتباطی به مستاجر و کارو کسب او نداشته بلکه حق مالک بوده که در صورت اعطای آن مستاجر دارای چنین حقی خواهد شد مطابق با قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ حق کسب و پیشه با انعقاد قرارداد اجاره برای مستاجر ایجاد گردیده است و ۲- توافق بر خلاف آن معتبر نبوده در حالیکه سرقفلی موضوع قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ عنوانی قراردادی داشته و بسته به اراده طرفین عقد اجاره دارد حق کسب یا پیشه یا تجارت قائم و وابسته به شغل مستاجر بوده و با تغییر آن زائل گردیده در حالیکه سرقفلی ارتباطی به ۳- شغل مستاجر نداشته و در صورت تغییر شغل نیز مستاجر صاحب این حق تلقی می گردد

منابع

الف: کتب

- ۱- شهری، غلامرضا، جهرمی، ستوده، نظریات اداره حقوقی در مسائل مدنی، تهران، انتشارات روزنامه رسمی، چاپ اول، ۱۳۸۸ ش.۵
 - ۲- کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین ۱، تهران، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ ششم، ۱۳۷۶ ش.
 - ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم، ۱۳۸۷ ه. ش
 - ۴- کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد شهید بهشتی، چاپ اول، سال ۱۳۷۴ ه. ش
 - ۵- بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶، تهران، انتشارات کشاورز، چاپ سوم، ۱۳۸۱ ه. ش
 - ۶- لطفی، اسدا...، مباحث فقهی و حقوقی عقد اجاره، تهران، انتشارات جاودانه، چاپ اول، ۱۳۹۱ ه. ش
 - ۷- صفایی، سید حسین، قاسم زاده، سید مرتضی، حقوق مدنی اشخاص و مهاجرین، تهران، انتشارات سمت، چاپ ششم، ۱۳۸۰ ه. ش
 - ۸- عرب، حسن، مجموعه نشست های قضایی (قانون مدنی)، تهران انتشارات چاپ آینده، چاپ اول، ۱۳۵۸ ه. ش
 - ۹- میرشفیعیان، سید مهدی، راهنمای طرح دعاوی موجر و مستاجر، تهران، انتشارات میزان، چاپ دوم، ۱۳۷۶ ه. ش
- ب: جزوات
- ۱- پیرهادی، رضا، جزوه حقوق مدنی ۶، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، نیمسال دوم سال تحصیلی ۸۸-۸۷
 - ۲ شمس، عبدا...، جزوه اجرای احکام مدنی، دانشگاه شیراز، گردآورنده: السان، مصطفی
- ج: قوانین و آراء وحدت رویه
- ۱- اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور، تهران، آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور، تهران، انتشارات ریاست جمهوری، چاپ سوم، ۱۳۸۹ ه. ش
 - ۲- معاونت قضایی، آموزش و تحقیقات علمی، مجموعه دیدگاههای قضایی استان تهران، اصفهان، انتشارات دادیار، چاپ دوم، ج ۲، ۱۳۸۰ ه. ش
 - ۳- روزنامه رسمی، مجموعه قوانین ۱۳۱۷.
 - ۴- زندی، محمدرضا، مجموعه دیدگاههای حقوقی و قضایی قضاات دادگستری استان تهران، تهران، انتشارات اشرفیه، چاپ اول، ۱۳۸۲ ه. ش.
- ج: مقالات
- ۱- سیفی، غلامعلی، سرقفلی در حقوق ایران، مجله کانون وکلا، ش ۱۵۰ و ۱۵۱.
 - ۲- عبدی پور، ابراهیم، رویکرد تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی به نقل از سایت : www.noormays.com

- [۱] سیفی، غلامعلی، سرقفلی در حقوق ایران، مجله کانون وکلا، ش ۱۵۰ و ۱۵۱، ص ۲۰۰
- [۲] کاتوزیان، ناصر، دوره عقود معین ۱، تهران، انتشارات گنج دانش، شرکت سهامی انتشارات، چاپ ششم، ۱۳۷۶ ه. ش، ص ۵۱۷
- [۳] کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد شهید بهشتی، چاپ اول، سال ۱۳۷۴ ه. ش، ص ۱۸
- [۴] جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم، ۱۳۸۷ ه. ش، ص ۲۲۴
- [۵] مجموعه قوانین سال ۱۳۱۷، ص ۱۹۷.

- [۶] مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور، اداره کل تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور، تهران، انتشارات ریاست جمهوری، چاپ سوم، ۱۳۸۹ ه. ش، ص ۱۳۶۴ و ۱۳۶۵، رای وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخ ۷۵/۶/۲۰ دیوان عالی کشور.
- [۷] حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر مذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر عنوان شرعی ندارد...» نظریه شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۰۵/۰۹ شورای محترم نگهبان، به نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۱۵۰۲ مورخ ۱۳۶۳/۰۶/۰۳.
- [۸] میرشفیعیان، سید مهدی، راهنمای طرح دعاوی موجر و مستاجر، تهران، انتشارات میزان، چاپ دوم، ۱۳۷۶ ه. ش، ص ۱۴۹
- [۹] لطفی، اسد...، مباحث فقهی و حقوقی عقد اجاره، تهران، انتشارات جاودانه، چاپ اول، ۱۳۹۱ ه. ش، ص ۶۳
- [۱۰] نظریه شماره ۷/۴۰۵۰ مورخ ۱۳۷۷/۰۵/۳۱، شهری، غلامرضا، جهرمی، ستوده، نظریات ادراه حقوقی در مسائل مدنی، تهران، انتشارات روزنامه رسمی، چاپ اول، ۱۳۸۸ ه. ش، ص ۴۸۸
- [۱۱] شمس، عبدا...، تفریبات اجرای احکام مدنی، ص ۶۸، عبدی پور، ابراهیم، رویکرد تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی، ص ۱۰۴ و ۱۰۵.
- [۱۲] صفایی، سید حسین، قاسم زاده، سید مرتضی، حقوق مدنی اشخاص و محجورین، تهران، انتشارات سمت، چاپ ششم، ۱۳۸۰ ه. ش، ص ۱۴
- [۱۳] عرب، حسن، مجموعه نشست های قضایی (قانون مدنی)، نظریه اکثریت قضات، تهران انتشارات چاپ آینده، چاپ اول، ۱۳۵۸ ه. ش، ص ۴۱۵.
- [۱۴] معاونت قضایی، آموزش و تحقیقات علمی، مجموعه دیدگاههای قضایی استان تهران، نظریه اکثریت قضات، اصفهان، انتشارات دادیار، چاپ دوم، ۱۳۸۰ ه. ش، ج ۲، ص ۶.
- [۱۵] لطفی، اسد...، پیشین، ص ۶۰ و ۵۹
- ۴- کشاورز، بهمن، بررسی تحلیلی قانون جدید روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶، تهران، انتشارات کشاورز، چاپ سوم، ۱۳۸۱ ه. ش، ص ۱۱۷
- ۵- پیرهادی، رضا، جزوه حقوق مدنی ۶، دانشگاه آزاد اسلامی تهران مرکزی، نیمسال دوم سال تحصیلی ۸۸-۸۷، ص ۹۶

[۱۸] معاونت قضایی، آموزش و تحقیقات علمی، نظریه اکثریت قضات، پیشین، ص ۸

[۱۹] همان، ص ۸

[۲۰] زندی، محمدرضا، مجموعه دیدگاههای حقوقی و قضایی قضات دادگستری استان تهران، تهران، انتشارات اشرافیه، چاپ

اول، ۱۳۸۲ ه. ش، ص ۲۸

[۲۱] همان، ص ۲۸ و ۲۹