

Submit Date: 21 January 2026  
Revise Date: 07 June 2026  
Accept Date: 14 June 2026  
Initial Publish: 27 July 2026  
Final Publish: 22 December 2027

# The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law

## Analysis of the Jurisprudential Foundations and Legal Frameworks Governing Lease-to-Own Contracts in Iran

Mahdi Ghafoori Zad<sup>1\*</sup>

1. Department of Law, Isf.C., Islamic Azad University, Isfahan, Iran

\* Corresponding Author's Email: dr.mahdi.ghafoorizad@iau.ac.ir

### ABSTRACT

Lease-to-own contracts, as one of the modern financial instruments within Iran's Islamic banking system, occupy a significant position in the financing of housing and capital equipment. This study was conducted with the aim of analyzing the jurisprudential foundations and examining the legal frameworks governing such contracts within the Iranian legal system. The research adopts a descriptive-analytical approach and was carried out through library-based research and the examination of legal documents. The findings indicate that lease-to-own arrangements are founded upon a lease contract accompanied by a contractual stipulation, and their validity within the Iranian legal system is based on Article 10 of the Iranian Civil Code and the Law for Usury-Free Banking Operations enacted in 1983. From a jurisprudential perspective, several challenges arise, including the combination of two contracts within a single agreement, the legal nature of the ownership-transfer condition, and its compatibility with the principle that "contracts are governed by the intentions of the parties" (al-'uqūd tābi'ah lil-quṣūd). Furthermore, the Executive By-Law adopted by the Money and Credit Council in 1983, together with the regulations of the Central Bank, establishes the operational framework for these contracts. The results of the study demonstrate that despite existing jurisprudential ambiguities, both judicial practice and the Iranian banking system have accepted lease-to-own contracts as legitimate and valid legal structures. Nevertheless, legislative reforms appear necessary to eliminate the remaining ambiguities.

**Keywords:** Lease-to-Own Contract, Islamic Jurisprudence, Usury-Free Banking, Iranian Civil Code, Lease Ending in Ownership Transfer

How to cite: Ghafoori Zad, M. (2027). Analysis of the Jurisprudential Foundations and Legal Frameworks Governing Lease-to-Own Contracts in Iran. *The Encyclopedia of Comparative Jurisprudence and Law*, 5(5), 1-14.



تاریخ ارسال: ۱ بهمن ۱۴۰۴  
 تاریخ بازنگری: ۱۷ خرداد ۱۴۰۵  
 تاریخ پذیرش: ۲۴ خرداد ۱۴۰۵  
 تاریخ چاپ اولیه: ۵ مرداد ۱۴۰۵  
 تاریخ چاپ نهایی: ۱ دی ۱۴۰۶

## دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی

# تحلیل مبانی فقهی و چارچوب‌های قانونی حاکم بر قراردادهای اجاره به شرط تملیک در ایران

مهدی غفوری زاد\*

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد اصفهان (خوراسگان)، دانشگاه آزاد اسلامی، اصفهان، ایران  
 \* پست الکترونیک نویسنده مسئول: dr.mahdi.ghafoorizad@iau.ac.ir

### چکیده

قراردادهای اجاره به شرط تملیک به عنوان یکی از ابزارهای مالی نوین در نظام بانکداری اسلامی ایران، جایگاه ویژه‌ای در تأمین مالی مسکن و تجهیزات دارند. این پژوهش با هدف تحلیل مبانی فقهی و بررسی چارچوب‌های قانونی حاکم بر این قراردادهای در نظام حقوقی ایران انجام شده است. پژوهش حاضر از نوع توصیفی تحلیلی بوده و با روش کتابخانه‌ای و مطالعه اسناد قانونی صورت پذیرفته است. یافته‌ها نشان می‌دهند که اجاره به شرط تملیک بر پایه عقد اجاره با شرط ضمن عقد بنا شده و اعتبار آن در نظام حقوقی ایران مبتنی بر ماده ۱۰ قانون مدنی و قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲ است. از دیدگاه فقهی، چالش‌هایی همچون جمع دو عقد در یک قرارداد، ماهیت شرط تملیک، و تطبیق با قاعده «العقود تابعه للقصود» وجود دارد. همچنین آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۶۲ شورای پول و اعتبار و الزامات بانک مرکزی، چارچوب اجرایی این قراردادها را تعیین می‌کنند. نتایج پژوهش بیانگر آن است که با وجود ابهام‌های فقهی، رویه قضایی و نظام بانکی ایران این قراردادها را به عنوان ساختار مشروع و معتبر پذیرفته‌اند، هرچند اصلاحات تقنینی برای رفع ابهامات موجود ضروری به نظر می‌رسد.

**کلیدواژگان:** اجاره به شرط تملیک، فقه اسلامی، بانکداری بدون ربا، قانون مدنی ایران، اجاره منتهی به تملیک

تحلیلی است و با روش کتابخانه‌ای و بهره‌گیری از منابع فقهی، قانونی و آموزه‌های حقوق تطبیقی انجام شده است.

### پیشینه تحقیق

بررسی پیشینه تحقیق درباره اجاره به شرط تملیک نشان می‌دهد که این موضوع از سه منظر عمده مورد توجه محققان قرار گرفته است: نخست، مطالعات فقهی که به بررسی مشروعیت این عقد و تطبیق آن با موازین اسلامی می‌پردازند؛ دوم، پژوهش‌های حقوقی که چارچوب قانونی و آثار حقوقی این قرارداد را تحلیل می‌کنند؛ و سوم، تحقیقات اقتصادی که نقش این ابزار را در تأمین مالی اسلامی ارزیابی می‌نمایند.

در حوزه مطالعات فقهی، کاتوزیان (Katouzian, 2008) در کتاب «قراردادهای ویژه» به تحلیل ماهیت اجاره به شرط تملیک از منظر حقوق مدنی پرداخته و آن را قراردادی مستقل با ماهیت ترکیبی دانسته است. وی با تکیه بر ماده ۱۰ قانون مدنی، این قرارداد را به‌عنوان عقد معین غیررسمی تحلیل می‌کند. شهیدی (Shahidi, 2013) نیز در پژوهشی، شرط تملیک را از منظر فقه شیعه بررسی کرده و نتیجه‌گیری می‌کند که این شرط در صورتی معتبر است که به‌صورت شرط فعل یا شرط نتیجه تعریف شود و مغایر مقتضای عقد اجاره نباشد.

جعفری لنگرودی (Jafari Langroudi, 2007) در «دانشنامه حقوقی» با اشاره به پیشینه فقهی این قرارداد، آن را نوعی اجاره مشروط می‌داند که پیش از تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا، صرفاً در قالب اصل آزادی قراردادی قابلیت استناد داشت. موسویان (Mousavian, 2011) در پژوهشی با عنوان «ابزارهای مالی اسلامی»، مقایسه تطبیقی میان اجاره به شرط تملیک در ایران و اجاره منتهی به تملیک (Ijarah Muntahia Bittamleek) در نظام بانکداری اسلامی بین‌المللی انجام داده و تفاوت‌های اساسی در مکانیسم انتقال مالکیت را تبیین کرده است.

قرارداد اجاره به شرط تملیک یکی از مهم‌ترین ابزارهای تأمین مالی در نظام بانکداری اسلامی است که در دهه‌های اخیر توجه زیادی را از محققان حقوق و فقه اسلامی به خود جلب کرده است. در ایران، این نوع قرارداد در پی تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا در سال ۱۹۸۳ به‌صورت رسمی وارد نظام بانکی شد و از آن زمان به یکی از پرکاربردترین ابزارهای تأمین مالی در حوزه مسکن، ماشین‌آلات صنعتی و تجهیزات تبدیل شده است. گسترش روزافزون استفاده از این قرارداد، ضرورت بررسی دقیق مبانی فقهی و چارچوب‌های قانونی آن را بیش از پیش آشکار می‌سازد.

اجاره به شرط تملیک، قراردادی است که در آن مستأجر، کالا یا ملکی را برای مدت معینی اجاره می‌کند و در پایان دوره اجاره، پس از پرداخت تمامی اقساط، مالکیت عین مستأجره به او منتقل می‌شود. این قرارداد از منظر فقهی دارای ماهیتی ترکیبی است که میان عقد اجاره و بیع پیوند برقرار می‌کند. از این‌رو، مسائل فقهی متعددی پیرامون صحت، اعتبار و شرایط انعقاد آن مطرح است که نیاز به بررسی و تحلیل مستقل دارد. در نظام بانکداری ایران، این قرارداد به‌عنوان یکی از عقود اسلامی مجاز، در کنار مضاربه، مشارکت مدنی و فروش اقساطی، از پشتوانه قانونی برخوردار است.

مسئله اصلی این پژوهش آن است که مبانی فقهی قرارداد اجاره به شرط تملیک چیست و چارچوب‌های قانونی حاکم بر آن در نظام حقوقی ایران چگونه سازمان یافته است. پژوهش حاضر می‌کوشد با بررسی منابع فقهی، قوانین موضوعه، آیین‌نامه‌های اجرایی و رویه قضایی، تصویری جامع و روشمند از وضعیت حقوقی این قراردادها در ایران ارائه دهد. هدف اصلی این مقاله، تحلیل انتقادی مبانی فقهی و قانونی اجاره به شرط تملیک و شناسایی خلأهای تقنینی موجود در این حوزه است. این پژوهش از نوع توصیفی -

این پژوهش از منظر انطباق قراردادهای نوین با مبانی فقهی حائز اهمیت است.

حسن پور و همکاران (Hasanpour et al., 2016) به بررسی ماهیت فقهی و حقوقی اجاره به شرط تملیک پرداخته‌اند. نویسندگان با اشاره به ورود این نهاد از حقوق اروپایی به نظام مالی ایران، اهداف آن را تسهیل مالکیت و پرهیز از معاملات ربوی برمی‌شمارند. محور اصلی بحث، تعیین ماهیت این عقد است: آیا عقدی مستقل است یا ذیل عقود رایج فقه امامیه می‌گنجد؟ نویسندگان سه دیدگاه را تحلیل می‌کنند: بیع اقساطی، قرض، و اجاره با شرط بیع. در نهایت، اشکالات و پاسخ‌های هر رویکرد به تفصیل بررسی شده است. همچنین صفایی (Safaei, 2009) در «حقوق مدنی تعهدات» به بررسی آثار قانونی شرط ضمن عقد در اجاره به شرط تملیک پرداخته و مرزبندی میان شرط فعل و شرط نتیجه را در این زمینه توضیح داده است.

ایزدی فرد (Izadi Fard, 2015) در پژوهشی درباره قراردادهای تأمین مالی در بانکداری اسلامی، الگوهای مختلف اجاره به شرط تملیک را در نظام بانکی ایران طبقه‌بندی کرده و نشان داده است که الگوهای مورد استفاده بانک‌های ایرانی گاه با استانداردهای سازمان حسابداری و حسابرسی مؤسسات مالی اسلامی (AAOIFI) انطباق کامل ندارند. در حوزه مطالعات مقایسه‌ای، IMF (International Monetary Fund, 2015) در گزارش «An Overview of Islamic Finance» به بررسی جایگاه این ابزار در نظام‌های مالی اسلامی مختلف پرداخته و ایران را در زمره کشورهایی دانسته که تلاش کرده‌اند کل نظام بانکی خود را با اصول اسلامی منطبق سازند.

مرور پیشینه تحقیق بیانگر آن است که اگرچه مطالعات متعددی در زمینه اجاره به شرط تملیک انجام شده، اما پژوهشی جامع که هم‌زمان به تحلیل مبانی فقهی و هم چارچوب‌های قانونی این قرارداد در نظام حقوقی ایران بپردازد و خلأهای تقنینی موجود را

در سطح بین‌المللی، (El-Gamal, 2006) در کتاب «Islamic Finance: Law, Economics, and Practice» به تحلیل تطبیقی ساختار اجاره منتهی به تملیک در کشورهای مختلف اسلامی پرداخته و نشان داده است که تفسیرهای متفاوتی از این قرارداد در نظام‌های حقوقی مختلف وجود دارد. (Vejzagic, 2014) در مقاله‌ای با عنوان «Ijarah Muntahia Bittamlik: A Risk Management Perspective» به بررسی ریسک‌های حقوقی این قرارداد در بانک‌های اسلامی پرداخته و به تناقضات موجود میان رویه بانکی و استانداردهای AAOIFI اشاره کرده است.

Arwan (Arwan, 2020) در مقاله‌ای با عنوان «Ijarah Muntahiyah Bittamlik: Konstruksi Perjanjian Sewa Beli» که در مجله Millah منتشر شده، ساختار این قرارداد را از منظر مقاصد شریعت تحلیل کرده و تأکید می‌کند که این قرارداد نوع جدیدی از ساختار مالی است که از طریق رویکرد مصلحت مرسله شکل گرفته است. در همین راستا، Reconstructing Lease-to-Own Contracts (Al-Shehri & Obaidullah, 2023) منتشرشده در ScienceDirect، مشکلات اجرایی قراردادهای اجاره منتهی به تملیک در بانک‌های اسلامی فلسطین را بررسی کرده و توصیه‌هایی برای اصلاح این قراردادها ارائه داده است.

در داخل کشور، داوری فرد (Davari-Fard, 2022) به بررسی ماهیت حقوقی و فقهی قرارداد اجاره به شرط تملیک پرداخته است. وی با اشاره به شکاف میان قدرت خرید اقشار جامعه و بهای کالاها، این قرارداد را پاسخی به نیازهای اقتصادی نوین معرفی می‌کند. در این قرارداد، مستأجر پس از پرداخت آخرین قسط، مالک عین مال می‌شود. نویسنده با تکیه بر ماده ۱۰ قانون مدنی و شرح لمعه شهید ثانی، احکام حاکم بر این قرارداد را تحلیل کرده و آن را در چارچوب عقود غیرمعین مشروع قرار می‌دهد.

### مبانی فقهی اجاره

در فقه اسلامی، عقد اجاره یکی از عقود معین و مشروع است که تملیک منفعت در برابر عوض معین را هدف قرار می‌دهد. ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران که متأثر از فقه امامیه است، اجاره را چنین تعریف می‌کند: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود.» در فقه شیعه، صحت عقد اجاره منوط به حصول شرایطی از جمله معلوم بودن منفعت، تعیین مدت و معلوم بودن مال الاجاره است.

در میان فقهای اسلامی درباره امکان ترکیب اجاره با شرط تملیک اختلاف نظر وجود دارد. برخی فقها با استناد به حدیث نبوی «نهی عن بیعتین فی بیعه» (نهی از دو معامله در یک معامله) و قاعده «لا يجوز الجمع بین العقدین المتنافیین» (جمع دو عقد متناقض جایز نیست)، این ترکیب را ناصواب می‌دانند. در مقابل، بسیاری از فقهای معاصر شیعه، از جمله امام خمینی (ره) و مراجع تقلید کنونی، با شرطی دانستن تملیک و جدا دانستن آن از خود عقد اجاره، این قرارداد را مشروع می‌شمارند.

### قاعده آزادی قراردادی در حقوق ایران

ماده ۱۰ قانون مدنی ایران اصل آزادی قراردادی را این‌گونه بیان می‌کند: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.» این ماده به‌عنوان پایه قانونی اصلی در اعتبار اجاره به شرط تملیک پیش از تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا مورد استناد قرار می‌گرفت. اصل لزوم قراردادها نیز که در ماده ۲۱۹ قانون مدنی بیان شده، به موجب و مستأجر تکلیف می‌کند که به مفاد قرارداد عمل کنند.

قاعده فقهی «المؤمنون عند شروطهم» (مؤمنان به شروط خود پایبندند) نیز به‌عنوان یکی از پشتوانه‌های فقهی الزام‌آور بودن شرط تملیک در فقه اسلامی مطرح است. این قاعده که در فقه شیعه مورد پذیرش گسترده قرار دارد، مبنایی محکم برای الزام‌آور

شناسایی کند، کمتر انجام شده است. از این‌رو، پژوهش حاضر می‌کوشد این شکاف موجود در ادبیات علمی را پر کند.

### مبانی نظری و مفاهیم اصلی

#### مفهوم و تعریف اجاره به شرط تملیک

اجاره به شرط تملیک، قراردادی است مرکب که از دو عنصر اساسی تشکیل یافته است: عقد اجاره و شرط ضمن عقد ناظر بر انتقال مالکیت. براساس ماده ۵۷ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، اجاره به شرط تملیک «عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شده مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره را مالک گردد.» این تعریف، وجه امتیاز این قرارداد از اجاره عادی را آشکار می‌سازد: حضور شرط تملیک به‌عنوان رکن اصلی متمایزکننده. در ادبیات فقه اسلامی، معادل این قرارداد «الإجارة المنتهية بالتملیک» یا «الإجارة المنتهية بالبيع» نامیده می‌شود که در استانداردهای AAOIFI تحت عنوان Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB) شناخته می‌شود. این قرارداد از ترکیب دو عقد مستقل اجاره و بیع (یا هبه) با بهره‌گیری از تکنیک وعده یا شرط ضمن عقد شکل می‌گیرد. از منظر ساختاری، در این قرارداد موجر (معمولاً بانک یا مؤسسه مالی) مالک عین مستأجره است و آن را به مستأجر واگذار می‌کند، به‌گونه‌ای که اقساط پرداختی شامل بهای اجاره و بخشی از قیمت خرید کالا می‌شود.

از نظر ماهیت حقوقی، دو دیدگاه عمده در این باره وجود دارد: دیدگاه اول، این قرارداد را در قالب «عقد اجاره مشروط» تحلیل می‌کند و دیدگاه دوم، آن را «عقد مستقل با ماهیت ترکیبی» می‌داند. طرفداران دیدگاه اول استدلال می‌کنند که تا زمان اجرای شرط تملیک، ماهیت قرارداد اجاره است و مستأجر صرفاً حق انتفاع دارد. در مقابل، طرفداران دیدگاه دوم بر این باورند که قصد واقعی طرفین از همان ابتدا، مالکیت نهایی کالا است و این قصد مشترک، ماهیت حقوقی قرارداد را تعیین می‌کند.

شناختن شرط ضمن عقد، از جمله شرط تملیک در اجاره به شرط تملیک، فراهم می‌آورد. در کنار این، استدلال به اصالةالصحة نیز در اثبات مشروعیت این قرارداد از منظر فقهی به کار می‌رود.

#### یافته‌ها

#### ماهیت حقوقی و فقهی قرارداد اجاره به شرط تملیک

قرارداد اجاره به شرط تملیک از منظر فقهی دارای ماهیتی است که در ادوار مختلف تاریخ فقه اسلامی به اشکال گوناگون تفسیر شده است. تحلیل دقیق این ماهیت مستلزم بررسی سه پرسش اساسی است: نخست، آیا این قرارداد در ذات خود یک عقد اجاره است یا بیع یا عقد مستقل؟ دوم، ماهیت شرط تملیک چیست؟ و سوم، آیا جمع میان اجاره و بیع در یک قرارداد از نظر فقهی جایز است؟ در پاسخ به پرسش نخست، باید گفت که نظام بانکی ایران در آیین‌نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا، این قرارداد را صریحاً «عقد اجاره» تعریف کرده است. براساس ماده ۵۷ آیین‌نامه، «اجاره به شرط تملیک عقد اجاره‌ای است» که حاوی شرط ضمن عقد مبنی بر انتقال مالکیت است. این رویکرد تقنینی، ماهیت عقد را در طول دوره قرارداد، اجاره می‌داند و انتقال مالکیت را صرفاً نتیجه اجرای شرط می‌شمارد. با این حال، برخی حقوق‌دانان مانند کاتوزیان (Katouzian, 2008) استدلال می‌کنند که قصد واقعی طرفین از ابتدا تملیک نهایی است، نه اجاره صرف، و بر این اساس، تعریف قانونی با واقعیت حقوقی فاصله دارد.

درباره ماهیت شرط تملیک، سه نظریه مطرح است: اول، شرط فعل (که موجر را ملزم به انجام عملی می‌کند)؛ دوم، شرط نتیجه (که خودبه‌خود موجب تحقق مالکیت می‌شود)؛ و سوم، وعده اتباع (که اعتبار الزام‌آوری ندارد). نظریه غالب در حقوق ایران و رویه بانک مرکزی، شرط نتیجه بودن این شرط است، زیرا ماده ۶۴ آیین‌نامه صراحتاً مقرر می‌دارد که «در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال‌الاجاره... عین مستأجره در ملکیت مستأجر درآید»، که این عبارت دلالت بر تحقق خودکار مالکیت

دارد. از نظر فقه شیعه، شرط نتیجه در صورتی که مستلزم امر خلاف شرع نباشد، خودبه‌خود محقق می‌شود.

پرسش سوم درباره جواز جمع اجاره و بیع در یک قرارداد، محل بحث جدی فقهی است. فقهای اهل سنت، به‌ویژه در مذاهب حنفی و مالکی، با استناد به احادیث نهی از «صفقتین در صفقه واحده» نگرانی‌هایی درباره این ترکیب دارند. اما در فقه شیعه، که مبنای اصلی قانون مدنی ایران است، با تکیه بر قاعده «العقود تابعه للقصود» و اصل آزادی شرط ضمن عقد، این ترکیب در صورت رعایت شرایطی پذیرفته می‌شود. از جمله این شرایط، جداگانه بودن دو معامله (اجاره و بیع) به نحوی است که هر یک استقلال حقوقی داشته باشند و یکی مشروط به دیگری نباشد. مجمع فقهی سازمان همکاری اسلامی نیز در قطعنامه‌ای این قرارداد را با شرایط خاصی معتبر شناخته است (Mousavian, 2011).

تحلیل مقایسه‌ای نشان می‌دهد که در استانداردهای AAOIFI (استاندارد شریعت شماره ۹)، اجاره منتهی به تملیک به صورتی طراحی شده که دو قرارداد اجاره و بیع (یا هبه) جداگانه و مستقل باشند و در زمان واحد امضا نشوند. این رویکرد با رویه بانک‌های ایرانی تفاوت دارد، زیرا در ایران معمولاً هر دو بخش در یک سند واحد تنظیم می‌شوند. این تفاوت رویه یکی از نقاط چالش‌زای فقهی در نظام بانکی ایران محسوب می‌شود.

#### چارچوب قانونی حاکم بر اجاره به شرط تملیک در ایران

چارچوب قانونی اجاره به شرط تملیک در ایران از لایه‌های متعددی تشکیل شده که در یک سلسله‌مراتب حقوقی قرار دارند. در رأس این سلسله‌مراتب، قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قرار دارد که در اصل چهارم مقرر می‌دارد کلیه قوانین باید بر پایه موازین اسلامی باشد. این اصل، نقطه عزیمت اصلی نظام قانون‌گذاری اسلامی ایران در حوزه معاملات مالی است.

قانون عملیات بانکی بدون ربا، مصوب ۳۰ آگوست ۱۹۸۳ مجلس شورای اسلامی، مهم‌ترین مرجع قانونی در این حوزه است. ماده

می‌روند. این آیین‌نامه که پیش از تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا صادر شده، چارچوب‌های اولیه این قرارداد را در نظام بانکی مشخص کرده بود. دستورالعمل‌های بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نیز که به تبع قانون عملیات بانکی بدون ربا صادر شده‌اند، الگوهای قراردادی معینی را برای اجاره به شرط تملیک ارائه داده‌اند که بانک‌ها موظف به رعایت آن هستند.

#### شرایط صحت و ارکان قرارداد اجاره به شرط تملیک

قرارداد اجاره به شرط تملیک برای صحت و اعتبار، باید دو دسته از شرایط را احراز کند: شرایط عمومی صحت عقود که در قانون مدنی مقرر شده، و شرایط اختصاصی این نوع قرارداد که در قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین‌نامه‌های آن پیش‌بینی شده است. شرایط عمومی صحت عقود مطابق ماده ۱۹۰ قانون مدنی شامل قصد طرفین و رضای آن‌ها، اهلیت طرفین، موضوع معین که مورد معامله باشد، و مشروعیت جهت معامله می‌شود.

در حوزه شرایط اختصاصی، مهم‌ترین شرط، وجود «قصد مشترک» در مورد مالکیت نهایی است. برخلاف اجاره عادی که صرفاً انتقال منفعت را هدف قرار می‌دهد، در اجاره به شرط تملیک، هر دو طرف از همان ابتدا قصد انتقال نهایی مالکیت را دارند. این قصد مشترک باید به صورت صریح یا ضمنی در متن قرارداد منعکس باشد. کاتوزیان (Katouzian, 2008) بر این نکته تأکید می‌کند که اگر قصد مشترک طرفین انتقال مالکیت نباشد، قرارداد صرفاً یک اجاره عادی خواهد بود.

شرط دوم، تعیین دقیق مورد قرارداد است. عین مستأجره باید به گونه‌ای معین باشد که امکان انتقال مالکیت آن در پایان دوره اجاره وجود داشته باشد. بنابراین، مواردی مانند عین کلی که مصداق آن هنوز مشخص نشده، نمی‌توانند موضوع اجاره به شرط تملیک باشند، مگر آنکه پیش از پرداخت آخرین قسط، موضوع به عین معین تبدیل شود. شرط سوم، تناسب اقساط مال‌الاجاره با ارزش واقعی منفعت و بهای انتقال مالکیت است. آیین‌نامه اجرایی

۱۳ این قانون به بانک‌ها اجازه می‌دهد که برای توسعه مسکن، واحدهای مسکونی را به صورت اجاره به شرط تملیک واگذار کنند. قانون مزبور چارچوب کلی عملیات بانکی بدون ربا را تعیین می‌کند و اجاره به شرط تملیک را به عنوان یکی از روش‌های مجاز تسهیلات اعطایی بانک‌ها برشمرده است. سپس در آیین‌نامه فصل سوم این قانون که در ۲ ژانویه ۱۹۸۴ به تصویب هیئت وزیران رسید، احکام تفصیلی این نوع قرارداد در مواد ۵۷ تا ۶۵ مقرر شد. مواد ۵۷ تا ۶۵ آیین‌نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، ارکان و شرایط اجاره به شرط تملیک را در نظام بانکی تعیین می‌کنند. از جمله مهم‌ترین احکام این مواد می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: ماده ۵۷ که تعریف قانونی این قرارداد را ارائه می‌دهد؛ ماده ۶۲ که نحوه محاسبه مال‌الاجاره با در نظر گرفتن قیمت تمام‌شده، مدت قرارداد و سود مناسب بانک را مقرر می‌کند؛ ماده ۶۳ که بانک‌ها را مکلف می‌سازد حداقل بیست درصد قیمت تمام‌شده را به صورت پیش‌دریافت اخذ کنند؛ و ماده ۶۴ که به صراحت مقرر می‌دارد باید در قرارداد شرط شود که پس از پرداخت آخرین قسط، عین مستأجره به ملکیت مستأجر درآید.

قانون مدنی ایران نیز به عنوان قانون مادر در معاملات خصوصی، در دو محور اثرگذار است. اول، مواد ۴۶۶ به بعد که احکام عقد اجاره را مقرر می‌دارند و در غیاب مقررات خاص، بر قراردادهای اجاره به شرط تملیک نیز قابل اعمال هستند. دوم، ماده ۱۰ که اصل آزادی قراردادی را مستقر می‌کند و در قراردادهای اجاره به شرط تملیک خارج از حوزه بانکی، مبنای اعتبار قرارداد به شمار می‌رود. همچنین مواد ۲۳۲ تا ۲۴۴ قانون مدنی که ناظر به احکام شروط ضمن عقد هستند، در تعیین اعتبار و آثار شرط تملیک نقش محوری دارند.

آیین‌نامه اجرایی اجاره به شرط تملیک مصوب ۱۷ نوامبر ۱۹۸۲ شورای پول و اعتبار نیز در کنار آیین‌نامه اجرایی قانون عملیات بانکی بدون ربا، به عنوان منابع قانونی تکمیلی در این حوزه به کار

مقرر می‌دارد که در تعیین مال الاجاره باید قیمت تمام‌شده، مدت اجاره و سود مناسب بانک در نظر گرفته شود.

شرط پیش‌دریافت به‌عنوان رکن مالی مهم در این قرارداد، در ماده ۶۳ آیین‌نامه پیش‌بینی شده است. الزام به اخذ حداقل بیست درصد پیش‌دریافت، تضمینی برای جدیت مستأجر در اجرای قرارداد و کاهش ریسک اعتباری موجر (بانک) است. در رویه بانکی، این پیش‌دریافت معمولاً به‌عنوان «پیش‌اجاره» یا «رهن» تلقی می‌شود و در محاسبه سود نهایی لحاظ می‌گردد. همچنین الزام به ثبت قرارداد در ماده ۱۱ قانون عملیات بانکی بدون ربا که قراردادهای اجاره به شرط تملیک را در حکم اسناد لازم‌الاجرا می‌داند، از دیگر شروط اختصاصی این قرارداد در نظام بانکی است.

از جمله مسائل مهم درباره شرایط صحت، موضوع وضعیت شرط در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اقساط است. براساس مواد قانونی مربوطه و قراردادهای نمونه بانک مرکزی، در صورت عدم پرداخت اقساط، موجر (بانک) حق فسخ قرارداد را دارد. این حق فسخ، که مستند به ماده ۱۰ قانون مدنی و بند مربوطه در قرارداد است، به موجر اختیار می‌دهد که در صورت نکول مستأجر، عین مستأجره را مسترد و اجاره را بدون اجرای شرط تملیک خاتمه دهد. ایزدی‌فرد (Izadi Fard, 2015) در این خصوص به اهمیت تعیین دقیق آثار فسخ، از جمله نحوه استرداد اقساط پرداختی، اشاره می‌کند.

#### چالش‌های فقهی و حقوقی اجاره به شرط تملیک

با وجود پذیرش اجاره به شرط تملیک در نظام حقوقی و بانکی ایران، این قرارداد با چالش‌های فقهی و حقوقی متعددی روبه‌روست که رفع آن‌ها نیازمند دقت نظر و اصلاحات تقنینی است. نخستین و مهم‌ترین چالش فقهی، مسئله «صوری شدن» عقد اجاره در این قراردادهاست. چنان‌که گفته شد، قانون‌گذار ایران این قرارداد را در قالب «عقد اجاره» تعریف کرده، اما قصد واقعی طرفین از ابتدا تملیک است، نه اجاره. این امر با قاعده «العقود تابعه

للقصود» (عقدها تابع قصد طرفین هستند) در تعارض قرار می‌گیرد. براساس این قاعده که از اصول مسلم فقه اسلامی است، اگر عنوان ظاهری عقد با قصد واقعی طرفین مغایرت داشته باشد، عنوان ظاهری اعتباری ندارد.

حسن‌پور و همکاران (Hasanpour et al., 2016) این چالش را تفصیل می‌دهند و می‌نویسند که اگر قصد هر دو طرف از ابتدا بر مالکیت نهایی کالا باشد و عقد اجاره صرفاً پوششی برای اقساط‌بندی ثمن معامله باشد، در حقیقت قرارداد اجاره به شرط تملیک نوعی «بیع اقساطی» است که در قالب اجاره درآمده است. از منظر فقهی، اگر این وصف صادق باشد، احکام بیع (نه اجاره) باید بر آن مترتب شود و این تغییر احکام، آثار عملی مهمی از جمله در زمینه ضمان، خیارات و تعهدات طرفین خواهد داشت. چالش دوم، ابهام در نوع شرط تملیک است. همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، در نظام قانونی ایران ماهیت شرط تملیک به‌صورت دقیق تعیین نشده است. از یک سو، قانون‌گذار در ماده ۶۴ آیین‌نامه با استفاده از عبارت «در ملکیت مستأجر درآید» دلالت بر شرط نتیجه دارد؛ از سوی دیگر، برخی قراردادهای بانکی از واژه «وعده فروش» استفاده می‌کنند که دلالت بر وعده یک‌طرفه دارد. این ابهام در مواردی که مستأجر تمام اقساط را می‌پردازد اما موجر از انتقال مالکیت امتناع می‌کند، مشکل عملی ایجاد می‌کند. سومین چالش، موضوع تعلق مالیات بر ارزش افزوده است. از آنجا که قرارداد رسماً اجاره نامیده می‌شود، سؤال این است که آیا انتقال نهایی مالکیت مشمول مالیات نقل و انتقال دارایی می‌شود یا نه؟ در رویه عملی، این موضوع به مشکلاتی در ثبت اسناد و پرداخت مالیات منجر شده است. چالش چهارم، ریسک هلاک عین مستأجره در طول دوره اجاره است. در اجاره عادی، هلاک عین مستأجره موجب انحلال عقد می‌شود و زیان آن بر عهده موجر است. اما در اجاره به شرط تملیک که مستأجر قرار است در پایان مالک شود، توزیع ریسک هلاک بین طرفین محل بحث است. استانداردهای

انتقال مالکیت در صورت وقوع شرط، خودبه‌خود محقق می‌شود و نیاز به انعقاد عقد جداگانه بیع ندارد.

(El-Gamal, 2006) در مقایسه‌ای میان نظام‌های مختلف، نشان می‌دهد که رویکرد ایران در وحدت سند قرارداد، به آنچه در برخی کشورهای غربی به‌عنوان «finance lease» یا «conditional sale» شناخته می‌شود نزدیک‌تر است. در این نظام‌ها، خریدار از ابتدا در موضع مالک اقتصادی مال قرار دارد و تنها انتقال رسمی مالکیت به پایان دوره موکول می‌شود. این شباهت، برخی منتقدان را بر آن داشته که اجاره به شرط تملیک در نظام ایران را نوعی بیع منجز با تأخیر در تسلیم سند بدانند.

از منظر حسابداری، استاندارد IFRS 16 که در اکثر کشورهای توسعه‌یافته اعمال می‌شود، لیزینگ مالی (که عملاً معادل اجاره به شرط تملیک است) را براساس «رجحان محتوا بر شکل» به‌عنوان دارایی در ترازنامه مستأجر شناسایی می‌کند. این رویکرد با دیدگاه فقهی و حقوقی ایران که انتقال مالکیت حقوقی را به پایان دوره موکول می‌کند، تعارض دارد. این تعارض در گزارشگری مالی شرکت‌های ایرانی که هم از استانداردهای حسابداری ملی و هم از اصول IFRS استفاده می‌کنند، به بروز ابهام منجر می‌شود.

تجربه سایر کشورهای اسلامی نیز آموزنده است. در مالزی، قانون‌گذار با صراحت بیشتری وضعیت حقوقی طرفین قرارداد را در طول دوره اجاره و پس از آن تعریف کرده است. در بانکداری اسلامی مالزی، الگوهای متعددی از اجاره منتهی به تملیک وجود دارد، از جمله Ijarah Thumma Al-Bai (اجاره سپس بیع) که در آن عقد بیع به‌طور مجزا پس از پایان دوره اجاره منعقد می‌شود و از این طریق، اشکال جمع دو عقد برطرف می‌گردد. اقتباس این الگوها با توجه به شرایط بومی ایران، می‌تواند به رفع چالش‌های فقهی موجود کمک کند (International Monetary Fund, 2015).

آثار حقوقی و اقتصادی قراردادهای اجاره به شرط تملیک

AAOIFI در این خصوص صراحت بیشتری دارند و هلاک را تا زمان انتقال رسمی مالکیت بر عهده موجر می‌دانند (Vejzagic, 2014).

پنجمین چالش مهم، مسئله خدمات و تعمیرات اساسی مورد اجاره است. در فقه اسلامی، مخارج اساسی مورد اجاره بر عهده موجر است، اما در رویه بانکی ایران، برخی قراردادهای این تعهد را به مستأجر منتقل می‌کنند که با اصول فقهی تعارض دارد. شهیدی (Shahidi, 2013) در این باره می‌نویسد که انتقال تعمیرات اساسی به مستأجر هرچند از منظر اقتصادی توجیه‌پذیر است، از منظر فقهی محل اشکال است و نیازمند تحلیل دقیق‌تری در قالب شرط ضمن عقد است.

مقایسه تطبیقی اجاره به شرط تملیک در ایران با استانداردهای

#### بین‌المللی

مقایسه اجاره به شرط تملیک در نظام حقوقی ایران با استانداردهای بین‌المللی بانکداری اسلامی، تفاوت‌های قابل توجهی را آشکار می‌سازد. سازمان AAOIFI در استاندارد شریعت شماره ۹ خود برای اجاره منتهی به تملیک (Ijarah Muntahia Bittamleek) مقرر کرده که قرارداد اجاره و قرارداد انتقال مالکیت باید به‌صورت دو سند جداگانه تنظیم شوند و امضای قرارداد انتقال مالکیت نباید به‌عنوان شرط در همان زمان عقد اجاره صورت گیرد. در مقابل، در رویه بانکی ایران معمولاً هر دو بخش در یک سند واحد گنجانده می‌شوند.

تفاوت دیگر در ساختار قرارداد مربوط به ماهیت تعهد انتقال مالکیت است. در استانداردهای AAOIFI، وعده فروش (promise to sell) در پایان دوره اجاره، اگرچه به نظر اکثر فقهای معاصر الزام‌آور است، اما از نظر حقوقی یک وعده یک‌طرفه (unilateral promise) تلقی می‌شود و نه شرط ضمن عقد لازم‌الاتباع. این رویکرد با رویه حقوقی ایران که شرط تملیک را شرط نتیجه لازم‌الاتباع می‌داند، تفاوت اساسی دارد. در نظام ایرانی،

قرارداد اجاره به شرط تملیک آثار حقوقی مهمی بر وضعیت طرفین قرارداد در طول دوره اجاره و پس از آن دارد. از نظر حقوقی، در طول دوره اجاره، مالکیت عین مستأجره همچنان با موجر (بانک) است و مستأجر تنها حق بهره‌برداری از آن را دارد. این امر به معنای آن است که مستأجر در قبال اشخاص ثالث، حقوق مالکانه‌ای بر عین ندارد و نمی‌تواند آن را به‌عنوان وثیقه نزد دیگران گذاشته یا آن را واگذار کند، مگر با اذن موجر.

با این حال، از منظر اقتصادی، مستأجر در موقعیت مالک اقتصادی قرار دارد، چرا که تمامی ریسک‌ها و منافع عین مستأجره عملاً به او منتقل شده است. این دوگانگی میان مالکیت حقوقی (که با موجر است) و مالکیت اقتصادی (که با مستأجر است) یکی از ویژگی‌های اساسی این قرارداد است. در رویه قضایی ایران، دیوان عدالت اداری و محاکم دادگستری در آرای متعددی به این دوگانگی توجه داشته‌اند و معمولاً در تعارض میان حقوق موجر به‌عنوان مالک رسمی و انتظارات قانونی مستأجر به‌عنوان مالک اقتصادی، رویه یکنواختی اتخاذ نکرده‌اند.

یکی از آثار مهم حقوقی این قرارداد، اثر آن بر توانایی مستأجر برای انتقال قرارداد به شخص ثالث است. آیا مستأجر می‌تواند حقوق ناشی از قرارداد اجاره به شرط تملیک (یعنی حق انتفاع فعلی به علاوه حق تملیک در آینده) را به دیگری واگذار کند؟ قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی در این خصوص سکوت کرده‌اند. در رویه بانکی، معمولاً قراردادها این حق را منوط به موافقت بانک می‌کنند. صفایی (Safaei, 2009) استدلال می‌کند که از آنجا که قرارداد اجاره به شرط تملیک یک توافق اعتباری با مؤلفه‌های شخصی است، انتقال آن بدون موافقت موجر، قاعداً قابل پذیرش نیست.

از بُعد اقتصادی، اجاره به شرط تملیک به‌عنوان ابزار تأمین مالی، مزیت‌های قابل توجهی دارد. نخست، به اقشاری که توانایی پرداخت یکجای قیمت کالا را ندارند، امکان دسترسی به مالکیت

دارایی‌های ضروری را فراهم می‌کند. دوم، بانک با حفظ مالکیت رسمی تا پایان دوره، ریسک اعتباری خود را به میزان قابل توجهی کاهش می‌دهد. سوم، این ساختار، انگیزه مستأجر برای نگهداری خوب از مال مورد اجاره را بالا می‌برد. این مزایا موجب شده که اجاره به شرط تملیک در سیاست‌های مسکن اجتماعی و حمایت از صنایع کوچک ایران جایگاه ویژه‌ای داشته باشد.

از نظر اقتصاد کلان، گسترش قراردادهای اجاره به شرط تملیک می‌تواند به تعمیق بازار سرمایه اسلامی کمک کند. با این حال، عدم شفافیت در تعریف نرخ‌های کارمزد و مکانیسم تعدیل قیمت در دوران تورم بالا که اقتصاد ایران با آن مواجه بوده، موجب بروز مشکلات عملی برای هر دو طرف شده است. به‌ویژه، شرایطی که طرف مستأجر در اثر تورم بالا، اقساط اولیه تعیین‌شده را به قیمت‌های جاری، بسیار کم می‌یابد و از انجام تعهدات بیشتر سر باز می‌زند، یا برعکس، در دوران رکود، اقساط سنگین‌تری از توانایی مستأجر می‌شوند، از چالش‌های کاربردی این قرارداد در اقتصاد ایران محسوب می‌شوند.

### نتیجه‌گیری

بررسی مبانی فقهی و چارچوب‌های قانونی حاکم بر قراردادهای اجاره به شرط تملیک در ایران نشان می‌دهد که این قرارداد علی‌رغم گستردگی کاربرد آن در نظام بانکی، همچنان با ابهام‌ها و چالش‌های جدی مواجه است. از یک سو، پشتوانه تقنینی این قرارداد در قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین‌نامه‌های مربوطه وجود دارد و رویه بانکی موجود آن را به‌عنوان ابزار مالی معتبر پذیرفته است. از سوی دیگر، تعارضات فقهی پیرامون ماهیت این قرارداد، نوع شرط تملیک و انطباق آن با قاعده «العقود تابعه للقصد» همچنان لاینحل باقی مانده است.

مهم‌ترین یافته‌های این پژوهش را می‌توان در قالب چند محور خلاصه کرد. نخست آنکه، ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک در نظام ایرانی به‌صراحت تعریف نشده و رویه بانکی و قضایی در

دو سند جداگانه به منظور انطباق با استانداردهای فقهی و حسابداری بین‌المللی. سوم، ایجاد سازوکارهایی برای تعدیل اقساط در شرایط تورمی شدید به منظور حفظ تعادل منافع طرفین. چهارم، هماهنگ‌سازی رویه قضایی از طریق صدور رأی وحدت رویه درباره آثار حقوقی این قرارداد. پنجم، آموزش و تربیت قضات و وکلای متخصص در حقوق بانکداری اسلامی، به‌ویژه در حوزه قراردادهای اجاره به شرط تملیک.

بدون شک، اجاره به شرط تملیک با توجه به کارکرد مهمی که در تأمین مالی مسکن و تجهیزات برای اقشار مختلف جامعه دارد، نیاز به چارچوب حقوقی محکم‌تر، شفاف‌تر و منطبق بر اصول فقهی معاصر دارد. پیشرفت در این زمینه مستلزم همکاری فقها، حقوق‌دانان، اقتصاددانان و متخصصان بانکداری اسلامی است تا این ابزار مالی بتواند با اتکا به مبانی فقهی محکم، خدمت بهتری به توسعه اقتصادی و تحقق اهداف بانکداری اسلامی در ایران ارائه دهد.

#### مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

#### تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

### EXTENDED ABSTRACT

Lease-to-own contracts have become one of the most important legal and financial instruments in the Iranian Islamic banking system, particularly in the financing of housing, industrial machinery, equipment, and durable capital goods. The importance of this contractual structure lies in its hybrid nature: it begins as a lease, but it is designed to culminate in the transfer of ownership to the lessee after the fulfillment of contractual obligations. This study analyzes the jurisprudential foundations and legal

این زمینه یکنواخت نیست. قانون‌گذار با تعریف این قرارداد به‌عنوان «عقد اجاره» از پرداختن به چالش‌های فقهی مربوط به جمع دو عقد طفره رفته است، اما این اقدام، تعارض با قاعده «العقود تابعه للقصود» را رفع نکرده است. دوم آنکه، چارچوب قانونی موجود شامل قانون عملیات بانکی بدون ربا، آیین‌نامه‌های اجرایی و دستورالعمل‌های بانک مرکزی اگرچه چارچوب کلی را فراهم کرده‌اند، اما در بسیاری از جزئیات مانند نوع شرط تملیک، نحوه توزیع ریسک هلاک، امکان انتقال قرارداد به ثالث، و آثار تورم بر اقساط، دارای خلأ هستند.

سوم آنکه، مقایسه تطبیقی با استانداردهای AAOIFI و تجربه سایر کشورهای اسلامی نشان می‌دهد که ساختارهای بهبودیافته‌ای مانند تنظیم دو سند جداگانه (یکی برای اجاره و یکی برای بیع پس از پایان دوره) وجود دارند که می‌توانند بسیاری از چالش‌های فقهی را رفع کنند. چهارم آنکه، اثرات اقتصادی این قرارداد در شرایط تورمی ایران، نیاز به مکانیسم‌های شفاف‌تری برای تعدیل اقساط و ارزیابی منصفانه مال‌الاجاره دارد.

در پایان، پیشنهادی اصلاحی زیر ارائه می‌شود: نخست، تصویب قانون جامع «اجاره به شرط تملیک» که ماهیت حقوقی این قرارداد را به‌صورت مستقل تعریف کرده و احکام اختصاصی آن را از احکام عقد اجاره و بیع متمایز سازد. دوم، اصلاح آیین‌نامه‌های اجرایی به منظور رفع ابهام در نوع شرط تملیک و الزام به تنظیم

frameworks governing lease-to-own contracts in Iran, with particular attention to their compatibility with Islamic jurisprudence, Iranian civil law, and the regulatory architecture of usury-free banking. The emergence of this contract in Iran is closely linked to the enactment of the Law for Usury-Free Banking Operations in 1983, through which Islamic banking instruments were formally institutionalized in the Iranian financial system. From a doctrinal perspective, lease-to-own contracts are situated at the intersection of lease, sale, contractual

condition, and financing arrangement, which explains why they have attracted sustained attention in both Iranian legal scholarship and Islamic finance studies. Classical contract theory emphasizes the distinction between the transfer of usufruct and the transfer of ownership, while modern Islamic finance has increasingly relied on instruments such as *ijārah muntahiyah bi-al-tamlik* to reconcile financing needs with Sharia requirements (El-Gamal, 2006; Mousavian, 2011; Usmani, 1998). In the Iranian context, this issue is further complicated by Article 10 of the Civil Code, the doctrine of freedom of contract, and the role of contractual stipulations in validating new financial arrangements (Katouzian, 2008; Safaei, 2009; Shahidi, 2013).

The present study is descriptive-analytical in design and relies on documentary and library-based methods. It examines jurisprudential sources, statutory provisions, executive by-laws, banking regulations, and comparative Islamic finance literature in order to clarify the legal nature of lease-to-own contracts and identify the principal ambiguities surrounding them. The central research problem is whether lease-to-own should be understood as a lease contract containing an ownership-transfer condition, as a sale contract disguised in the form of lease, or as an independent contractual structure with a composite legal nature. Iranian legal scholarship has offered different answers to this question. Some scholars consider the contract to be a conditional lease, because legal ownership remains with the lessor during the lease period and the lessee receives only the right to use the asset. Others argue that the actual intention of the parties from the outset is the final transfer of ownership, and therefore the contract cannot be reduced to ordinary lease (Jafari Langroudi, 2007; Katouzian, 2008). This disagreement has significant legal consequences, because the classification of the contract determines the rules governing risk allocation, termination,

default, maintenance obligations, ownership transfer, tax treatment, and the enforceability of the ownership-transfer condition. Previous studies have also emphasized that lease-to-own contracts in Islamic banking cannot be fully understood unless their jurisprudential, civil-law, and banking-regulatory dimensions are analyzed together (Davari-Fard, 2022; Hasanpour et al., 2016).

The findings indicate that the validity of lease-to-own contracts in Iranian law rests primarily on two foundations: first, the principle of contractual freedom embodied in Article 10 of the Iranian Civil Code, and second, the statutory recognition of this instrument under the Law for Usury-Free Banking Operations and its executive regulations. The executive by-law defines lease-to-own as a lease contract in which it is stipulated that the lessee will acquire ownership of the leased asset at the end of the lease period, provided that all contractual conditions have been fulfilled. This definition clearly distinguishes lease-to-own from ordinary lease by making the ownership-transfer condition the defining feature of the contract. However, the legal formulation does not fully resolve the jurisprudential issue of whether the ownership transfer is a condition of act, a condition of result, or merely a unilateral promise. In Iranian banking practice, the prevailing interpretation tends toward treating it as a condition of result, meaning that ownership is automatically transferred once the lessee pays the final installment and satisfies the agreed conditions. This approach is consistent with parts of Iranian civil-law doctrine concerning contractual conditions, but it differs from some international Islamic finance standards, which prefer the separation of the lease contract from the subsequent sale or gift contract (Al-Shehri & Obaidullah, 2023; Izadi Fard, 2015; Shahidi, 2013). Therefore, although Iranian law formally validates this structure, the exact jurisprudential character of the

ownership-transfer mechanism remains a major point of doctrinal debate.

From a jurisprudential perspective, the most important challenge concerns the combination of two contracts within one legal arrangement. Some jurists object to lease-to-own structures by referring to the prohibition of two sales or two transactions within one transaction, especially when the contract creates uncertainty about whether the governing rules are those of lease or sale. In this regard, lease-to-own may appear problematic if the lease is merely a formal cover for an installment sale. The principle that “contracts are governed by the intentions of the parties” is especially important here, because if both parties intend final ownership from the beginning, the legal label of lease may not reflect the true contractual substance. Iranian legal scholars have therefore debated whether the contract is genuinely a lease with a valid stipulation or whether it should be treated as a sale with deferred transfer of title (Hasanpour et al., 2016; Katouzian, 2008). Comparative Islamic finance literature shows similar tensions. AAOIFI-oriented approaches often recommend that the lease contract and the ownership-transfer contract be documented separately in order to avoid the jurisprudential problem of combining lease and sale in a single binding agreement. Studies of *ijārah muntahiyah bi-al-tamlīk* also show that banking practice sometimes departs from theoretical Sharia standards, especially in relation to maintenance obligations, risk of asset destruction, and the legal effects of default (Al-Shehri & Obaidullah, 2023; Arwan, 2020; Vejzagic, 2014). These issues demonstrate that the legitimacy of lease-to-own depends not only on its formal title, but also on its operational design and the actual distribution of rights and obligations between the parties.

The comparative analysis further shows that Iran’s model of lease-to-own differs from

international Islamic banking standards in several important respects. In many Islamic finance systems, particularly those influenced by AAOIFI standards, *ijārah muntahiyah bi-al-tamlīk* is structured through two distinct instruments: a lease contract and a separate promise or contract for ownership transfer at the end of the lease term. By contrast, Iranian banking practice usually incorporates both the lease and the transfer condition into a single contractual document. This approach provides administrative simplicity and enforceability, but it also intensifies jurisprudential concerns about the fusion of lease and sale. In addition, the Iranian model often places extensive obligations on the lessee, including obligations related to maintenance, insurance, and risk-bearing, whereas traditional Islamic jurisprudence usually assigns fundamental ownership-related risks to the lessor until ownership is legally transferred. International studies of Islamic finance emphasize that the economic function of lease-to-own may resemble finance leasing or conditional sale, even when it is formally presented as lease (El-Gamal, 2006; International Monetary Fund, 2015). This raises an additional issue concerning the distinction between legal ownership and economic ownership: while the bank remains the formal owner during the contract period, the lessee often bears many of the economic burdens and benefits of ownership. Such duality affects accounting treatment, tax obligations, third-party rights, and judicial interpretation. Accordingly, the Iranian legal system requires greater doctrinal precision in defining the rights of the lessor and lessee during the contract period, especially in cases of default, destruction of the asset, premature termination, or transfer of contractual rights to third parties (Izadi Fard, 2015; Safaei, 2009).

In conclusion, lease-to-own contracts in Iran represent a functional and widely used Islamic banking instrument, but their legal and

jurisprudential foundations remain in need of clarification. The study concludes that the current Iranian framework has succeeded in recognizing and operationalizing this contract within the banking system, yet it has not fully resolved the theoretical ambiguities surrounding its legal nature, the type of ownership-transfer condition, the allocation of risk, and the relationship between the apparent form of lease and the parties' underlying intention of ownership transfer. The most important reform priority is the adoption of a comprehensive legislative framework that defines lease-to-own as a distinct contractual structure and clearly separates its rules from ordinary lease and sale where necessary. Further reforms should clarify whether the transfer condition operates as a condition of result, a condition of act, or a binding promise; determine the consequences of default and termination; regulate the allocation of maintenance and destruction risks; and harmonize Iranian banking practice with contemporary Islamic finance standards while preserving compatibility with domestic civil-law principles. A more transparent legal framework would improve judicial consistency, reduce banking disputes, protect lessees and financial institutions, and strengthen public confidence in Islamic banking instruments. Ultimately, the effectiveness of lease-to-own contracts depends on the ability of lawmakers, jurists, judges, economists, and banking specialists to design a coherent structure that is simultaneously faithful to Islamic jurisprudence, responsive to modern financing needs, and capable of ensuring contractual justice in practice.

## References

- Al-Shehri, A., & Obaidullah, M. (2023). Reconstructing Lease-to-Own Contracts: A Contemporary Approach to Islamic Banking Standards. *Heliyon*, 9(9), e19462. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e19462>
- Arwan, F. M. (2020). Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli. *Millah: Journal of Religious Studies*, 19(1), 23-50. <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art2>
- Davari-Fard, S. (2022). Jurisprudential and Legal Requirements in Lease-to-Own Contracts. *Social Sciences Studies*, 8(2), 1-7.
- El-Gamal, M. A. (2006). *Islamic Finance: Law, Economics, and Practice*. Cambridge University Press.
- Hasanpour, M., Shams, M. H., Ahmadi, R., & Jamali, Y. (2016). The Nature of Lease to Own from Jurisprudential and Legal Perspectives. *Faqihaneh*, 1(1), 10-27.
- International Monetary Fund. (2015). *An Overview of Islamic Finance*.
- Izadi Fard, A. A. (2015). *Financing Contracts in Islamic Banking*. SAMT.
- Jafari Langroudi, M. J. (2007). *Legal Encyclopedia*. Ganj-e Danesh.
- Katouzian, N. (2008). *Special Contracts*. Ganj-e Danesh.
- Mousavian, S. A. (2011). *Islamic Financial Instruments*. Research Institute for Islamic Culture and Thought.
- Safaei, S. H. (2009). *Civil Law: Obligations and Contracts*. Mizan.
- Shahidi, M. (2013). *Contractual Conditions*. Majd.
- Usmani, M. T. (1998). *An Introduction to Islamic Finance*. Idaratul Maarif.
- Vejzagic, M. (2014). *Ijarah Muntahia Bittamlik: A Risk Management Perspective* [Limkokwing University of Creative Technology]. <https://www.academia.edu/3771266>