

Determining the Lease property Surplus of the Second Lease in Islamic Jurisprudence

Ahmad Moradkhani,¹ Seyyed Mahsih Hosseini²

¹Assistant Professor, Islamic Azad University, Qom Branch, Qom, Iran(**Corresponding Author**).

ah_moradkhani@yahoo.com

² PhD. Islamic Azad University, Qom Branch, Qom, Iran. masih.۱۳۵۳@yahoo.com

Abstract

According to Article ۴۶۶ of the Penal Code, a lease is a contract under which the lessee owns the benefits of the same lessee and also Article ۴۷۴ of the Penal Code stipulates: the lessee can lease the same lessee, unless stipulated in the lease contract otherwise. However, Article ۱۰ of the Law on Owners and Tenants states "The lessee may not transfer the lease interest in whole or in part to nontransferable property unless it has been authorized in writing. Although there has been extensive discussion in legal books of these cases, the surplus of rent has not been discussed for the same tenant (in whole or in part) in the second lease contract, or sometimes less discussed, therefore in this study, according to jurisprudential sources and Imami (Shiite) narration, has been considered the statements of the jurists of the past and the latter. The findings show that some of the Fatwas of contemporary referred separately to land and non- land Shiite jurisprudential authorities who are detailed on surplus rent.

Keywords: Rent, Landlord, Rent, Tenant, Rent, Interest, Rental surplus.

تبیین مازاد مال الاجاره در اجاره‌ی دوم در فقه اسلامی

احمد مرادخانی^۱، سید مسیح حسینی^۲

^۱ استادیار، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد قم، قم، ایران (نویسنده مسئول).

ah_moradkhani@yahoo.com

^۲ دکترای فقه و مبانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد قم، قم، ایران.

masih.1303@yahoo.com

چکیده

با توجه به ماده ۴۶۶ ق.م «اجاره، عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود» و همچنین ماده ۴۷۴ ق.م مقرر می‌دارد: «مستأجر می‌تواند عین مستأجره را اجاره دهد، مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط باشد»؛ ولی در ماده ۱۰ قانون مالک و مستأجر آمده است: «مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید، مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شود». هرچند در کتاب‌های حقوقی بحث‌های مبسوطی در این موارد شده است، ولی در مورد مازاد اجاره بر عین مستأجره (کلاً یا جزئاً) در عقد اجاره دوم هیچ بحثی نشده یا بعضاً کمتر بحث شده است. لذا در این پژوهش، با توجه به منابع فقهی و روایی امامیه (شیعه) به اقوال فقهای متقدمین و متأخرین و متأخرین متأخرین پرداخته شد و در پایان به برخی از فتاوی مراجع فقه شیعه‌ی معاصر در مورد مازاد اجاره که قائل به تفصیل هستند به تفکیک در مورد زمین و غیر زمین اشاراتی شد.

کلیدواژه‌ها: اجاره، موجر، اجیر، مستأجر، عین مستأجره، منافع، مازاد اجاره.

۱. مقدمه

یکی از عقود معین بسیار مهم در حقوق مدنی عقد اجاره است که به واسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت زمان معین در مقابل اجاره‌بها، به مستأجر واگذار می‌کند. در فقه مدنی عوض منافع در اجاره اشیاء و حیوانات را مال الاجاره گویند. امروزه اجاره‌بها بسیار شایع شده است و جای این اصطلاح را گرفته است. در اجاره‌ی خدمات، عوض را اجرت می‌گویند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۴، ص ۵۹۷). سرّ اینکه اجاره‌ی عین به دیگری ممکن است آن است که در قوام اجاره، غیر از مالکیت منفعت چیز دیگری دخیل نیست؛ یعنی موجر باید مالک منفعت باشد تا آن منفعت را به غیره به عنوان اجاره واگذار کند. چون اجاره تملیک منفعت است در مقابل عوض، لذا موجر باید مالک منفعت باشد وگرنه فضولی است، خواه مالک عین باشد خواه نباشد. موجر که مملک منفعت است باید مالک منفعت باشد تا بتواند منفعت را به دیگری واگذار کند، این فی‌الجمله است نه بالجمله. بعد از تعریف اجاره، نظم منطقی بحث اقتضاء می‌کند که اول بحث شود آیا اصولاً مستأجر می‌تواند عینی را که اجاره کرده، به دیگری اجاره دهد یا نه؟ بعد بحث شود که آیا مستأجر می‌تواند به مازاد مال الاجاره را به دیگری اجاره دهد یا نه؟ نکته مهم‌تر اینکه چرا با توجه منابع روایی معتبر، مشهور قدامت قائل به حرمت هستند؟ گرچه در بین آنها فقهائی هستند که قائل به کراهت هستند و مشهور متأخرین قائل به جواز هستند و در بین آنها فقهائی هستند که قائل به حرمت هستند و چرا متأخرین متأخرین، بین زمین و غیر زمین قائل به تفصیل شدند؟ به طوری که در مورد زمین قائل به جواز هستند و در غیر زمین مثل دار، بیت، حانوت و اجیر و امثال آنها، قائل به جواز نیستند.

۲. تعریف شرعی اجاره

مشهور فقیهان امامیه، اجاره را این‌گونه تعریف کرده‌اند: «وهی العقد علی تملیک المنفعة المعلومه بعوض معلوم»، یعنی اجاره عقدی است مبتنی بر تملیک منفعت در مقابل عوض معلوم (محقق حلی، ۱۴۰۲، ج ۳، ص ۱۵۲؛ حلی، ۱۴۰۵، ص ۲۹۲؛ فاضل الآبی، ۱۴۱۰، ج ۲، ص ۳۰؛ شهید اول، ۱۴۱۱، ص ۱۴۰؛ حلی، ۱۴۱۱، ج ۳، ص ۱۷؛ طباطبائی، ۱۴۱۹، ج ۹، ص ۱۹۱؛ خوانساری، ۱۴۰۵، ج ۳، ص ۴۵۳).

بعضی (خراسانی، ۱۴۰۱، ص ۳۲) بر آن شده‌اند که مورد اجاره را خود عین مستأجره قرار دهند، زیرا موجر به هنگام انشای ایجاب می‌گوید: «خانه‌ام را اجاره دادم نه سکونت خانه را»؛ سپس افزودند که اجاره عبارت است از اضافه و رابطه خاص بین مورد اجاره و مستأجر. بنابراین آنچه در مقابل اجرت قرار می‌گیرد عین است نه منفعت. پاره‌ای از فقیهان نیز آن را تأیید کرده‌اند (طباطبائی یزدی، ۱۴۲۴، ج ۵، ص ۷). این سخن که موجر می‌گوید: «خانه‌ام را اجاره دادم» در واقع به منزله این است که بگوید: «منفعت خانه را تملیک کردم»، چون که در مفهوم اجاره، تملیک منفعت لحاظ شده است. مطابق با این تعریف نیز مورد معامله در قرارداد اجاره، منفعت است با این تفاوت که بنا به نظر مشهور، تملیک منفعت، مدلول مطابقی اجاره است ولی بر طبق نظر اخیر، مدلول تضمنی آن است (اصفهان‌ی، ۱۴۰۹، ص ۱۵۲؛ پارساپور و عیسائی تفرشی، ۱۳۹۵، ص ۵۹).

برخی از دیگر فقیهان، اجاره را این‌گونه تعریف کرده‌اند: «وهی عقد ثمرته تملیک المنفعة بعوض معلوم» (محقق حلی، ۱۴۰۹، ج ۲، ص ۴۱۳؛ محقق سبزواری، ۱۴۲۳، ج ۱، ص ۶۴۸؛ رشتی، ۱۳۱۷، ص ۲)، برخی این‌گونه: «وهی عقد ثمرته نقل المنافع بعوض معلوم، مع بقاء الملك علی أصله» (محقق کرکی، ۱۴۱۰، ج ۷، ص ۸۰) و برخی دیگر نیز این‌گونه: «عقد ثمرته نقل المنفعة» (علامه حلی، ۱۴۱۸، ج ۲، ص ۲۸۱)؛ یعنی تملیک منفعت از آثار عقد است و به‌طور صریح، منفعت به عنوان مورد اجاره معرفی نشده است.

آیت‌الله سبحانی نیز در درس خارج فقه فرمودند در عقد اجاره می‌بایست گفت: «تسلیط الغیر علی العین لینتفع به». فقهای ما غالباً اجاره را تعریف کرده‌اند به اینکه: «الإجاره تملیک المنفعه» و حال آنکه این تعریف اجاره نیست بلکه نتیجه‌ی اجاره است (سبحانی، ۱۳۹۲).

۳. استیلا بر منافع

پذیرش این مطلب که مقارن با تسلیم عین، تسلیم منفعت محقق خواهد شد با این اشکال رو به روست که منفعت، وجود خارجی نداشته و به تدریج از عین حاصل می‌شود. لذا، این پرسش مطرح می‌گردد که تسلیم منفعت چه زمانی تحقق می‌یابد؟

از نظر عرفی خود عین نماینده‌ی منافع است، کأنه عین وجود جمعی منافع است، همین که الان در اختیار من است وجود جمعی منافع است، منافع در اینجا جمع شده است و به قول بعضی از اساتید ما کأنه این «عین» یک قلمبه از منافع است، یعنی منافع در اینجا جمع شده است. بنابراین استیلا بر منافع، در طول استیلا بر عین است. همین که انسان بر عین مستولی شد، از خلال استیلا بر «عین» کأنه بر منافع هم مستولی شده است (همان).

نظم منطقی بحث اقتضاء می‌کند که اول بحث شود آیا اصولاً مستأجر می‌تواند عینی را که اجاره کرده، به دیگری اجاره دهد یا نه؟ بعد بحث شود که آیا مستأجر می‌تواند به مازاد مال الاجاره را به دیگری اجاره دهد یا نه؟

سر اینکه اجاره‌ی عین به دیگری ممکن است آن است که در قوام اجاره، غیر از مالکیت منفعت چیزی دخیل نیست؛ یعنی موجر باید مالک منفعت باشد تا آن منفعت را به غیر به عنوان اجاره واگذار کند، خواه مالک عین باشد خواه مالک عین نباشد. بدین جهت، مستأجر می‌تواند عین مستأجره را بدون اذن موجر به دیگری اجاره بدهد، زیرا مستأجر مالک منفعت آن است و هر مالکی می‌تواند در ملک خود هرگونه تصرفی بنماید. ولی اگر موجر شرط کند بر مستأجر به اینکه خود شخصاً استیفای منفعت کن، این صورت دو فرض دارد:

۱- شرط کند که خود استیفای منفعت کن، آن هم برای خودت نه برای دیگری؛ در این صورت مستأجر نمی‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد، زیرا در حقیقت در اجاره شرط کرده که شخصاً استیفای منفعت بنماید و مالک منفعت هم خود او باشد.

۲- شرط کند که خود استیفای منفعت کن، ولی دیگر شرط نکند که منفعت برای خودت باشد نه برای دیگری. در این فرض اگر مستأجر بخواهد عین را به دیگری اجاره بدهد، از دو حال بیرون نیست:

الف- اینکه بر مستأجر دوم شرط نکند که من خودم شخصاً استیفای منفعت برای تو می‌کنم. در این صورت، صحیح نیست به مستأجر دوم اجاره دهد و عین را به دست او بدهد.

ب- اینکه بر مستأجر دوم شرط نماید که من خودم شخصاً استیفای منفعت برای تو می‌کنم. در این صورت، اجاره مستأجر اول به مستأجر دوم صحیح است، زیرا این اجاره با آن شرطی که موجر با مستأجر اول کرده منافات ندارد. چون شرطی که موجر کرده بود این بود که خودت شخصاً استیفای منفعت از آن کن و این شرط، اعم است از اینکه استیفای منفعت از آن برای خودت باشد یا برای دیگری، یعنی مستأجر اول چه استیفای منفعت برای خودش بکند و چه استیفای منفعت برای دیگری کند در هر حال به آن شرطی که موجر کرده، عمل نموده است و تخلف از آن نکرده است. بنابراین، صحیح است که اجاره به مستأجر دوم بدهد و عین در دست مستأجر اول باشد و استیفای منفعت از آن برای مستأجر دوم باشد (قاروبی تبریزی، ۱۴۲۱ق، ج ۱۶، ص ۹۱).

اگر کسی مالی را اجاره کرده، می‌تواند آن عین مستأجره را یا به اقل مال الاجاره یا مساوی به غیر اجاره دهد. در مورد اکثر مال الاجاره نمی‌تواند مگر در دو صورت: یا اینکه جنس مال الاجاره‌ها متفاوت باشند، یا در آن عین مستأجره تصرفی کرده باشد مانند رنگ کردن، مرمت کردن و ...

اقوال فقهاء:

۱- مشهور بین قدماء قائل به حرمت هستند (به نقل از: محقق بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۲۹۲) گرچه در بین آنها فقهای هستند که قائل به کراهت هستند (شیخ مفید، ۱۴۱۰ق، ص ۶۳۷).

۲- مشهور بین متأخرین قائل به جواز هستند (به نقل از: محقق بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۲۹۲). گرچه در بین آنها فقهای هستند که قائل به حرمت هستند.

۳- متأخرین المتأخرین قائل به تفصیل هستند، در مورد زمین قائل به جواز هستند و در غیر زمین مثل دار، بیت، حانوت و ... اجیر حق ندارد به حداکثر مال الاجاره اجاره دهد (نجفی، ۱۳۹۴، ج ۲۷، ص ۲۲۷). محقق قمی گوید: اظهر این است که در همه اینها فرق است چون اجماع مرکب معلوم نیست (میرزای قمی، ۱۳۷۱، ص ۵۱۱-۵۱۲، سؤال ۲۶۱). محقق در کتاب "مزارعه" تصریح به کراهت اجاره زمین کرده و در کتاب "اجاره" به حرمت مسکن و خان و اجیر، کرده است (همان).

قاعده‌ی اولیه آن است که اگر کسی عینی را اجاره کرده، می‌تواند به اکثر مال الاجاره اجاره دهد. منع، دلیل تعبیدی می‌طلبد.

شهید ثانی در مسالک (۱۴۱۴ق، ج ۵، ص ۱۸۰) فرمودند: اولاً اکثر اصحاب گفتند (نه همه اصحاب) به استناد نصوصی که در باب احکام اجاره است، این نصوص دو طایفه است که ظاهر بعضی روایات حرمت و ظاهر بعضی روایات کراهت است (حملة للحرمة علی الکراهة، تقدیماً للکراهة علی الحرمة). ما جمعاً بین النصوص، فتوا به جواز می‌دهیم. با ذکر روایات باید معلوم گردد که حق با معروف است که نصوص حرمت را بر کراهت مقدم داشتند، یا حق با شهید ثانی و همفکران اوست که نصوص کراهت را بر نصوص حرمت مقدم داشتند که چنین جمع دلالتی کردند.

روایت ۱، باب ۲۰:

ترجمه: ... از سلیمان بن خالد از امام صادق (ع) نقل شده که من اکراه دارم (خوشم نمی‌آید) خود آسیا را اجاره کنم، سپس آن را به اکثر از آنچه اجاره کردم اجاره دهم، مگر اینکه مرمت، رنگ‌کاری و امثال آن بر آن کنم یا متحمل هزینه‌ای شوم.

روایت ۴، باب ۲۲:

ترجمه: به استناد از حلبی، از امام صادق (ع) نقل شده که شخصی خانه‌ای را اجاره کند سپس آن را به اکثر از آنچه اجاره کرده، اجاره دهد. حضرت فرمود این کار صلاح نیست مگر اینکه مرمت، رنگ‌کاری و امثال آن بر آن شود.

خلاصه‌ی جمع دلالتی:

شهید ثانی (۱۴۱۴ق، ج ۵، ص ۲۲۷) از این «أکره» کراهت اصطلاحی فهمیدند و از کلمه‌ی «لا یصلح» نفی صلاح فهمیدند. «لا یصلح» نه اینکه فاسد است، بلکه یعنی مصلحت نیست. لسانش، لسان حضاضت است. آنگاه فرمودند: به اینکه آن طایفه‌ی اولی را ما با قرینه‌ی طایفه‌ی ثانی، حمل بر کراهت می‌کنیم. لذا فتوا به کراهت دادند و همه اقسام «البیت، الحانوت و الأجیر» غیر از زمین را تجویز کردند. اما دیگران آمدند ظهور روایات طایفه‌ی اولی را بر ظهور روایات طایفه‌ی ثانی مقدم داشتند و فرمودند «لا یصلح» ممکن است در اصطلاح ما، بر اثبات حضاضت باشد ولی در لسان حدیث و اصطلاح حدیث، بعید است به همین اصطلاح باشد؛ چه اینکه کراهتی که ما تعبیر می‌کنیم، کراهتی که در فقه مطرح است غیر از کراهت در لسان نصوص است. کراهت در لسان نصوص، در عین حال که با کراهت فقهی مصطلح می‌سازد با حرام هم می‌سازد. ما برای اینکه بفهمیم این «لا یصلح»، «لا یصلح» الزامی است یا نه، به طایفه‌ی اولی مراجعه می‌کنیم. پس طایفه‌ی ثانی زبانی ندارد که به طور روشن دلالت کند بر اینکه کراهت است، لذا هم با حضاضت کراهتی می‌سازد و هم با حضاضت حرمتی.

قول به تفصیل: گرچه صاحب جواهر (۱۳۹۴، ج ۲۷، ص ۲۲۷) وقتی وارد مسأله می‌شود با یک جلالی مسأله را طرح می‌کند که انسان خیال می‌کند مسأله نه تنها اجماعی است بلکه اجماع مدرک است، بعد معلوم می‌شود که نه تنها اجماعی نیست، شهرت محققه‌ای هم آن‌چنان در کار نیست.

چون بین متقدمین و متأخرین یک خلاف عمیقی است. بر فرض شهرتی در کار باشد یا اجماع، با بودن روایات فراوان در این باب، اعتمادی به این اجماع نیست، چون نه تنها محتمل‌المدرک است بلکه مظنون‌المدرک هم است. اختلافی که بین کلمات اصحاب است نشان می‌دهد که نه سخن از اجماع است که نتواند مخالفت کند، نه سخن از شهرت محققه است که نتواند مخالفت کند؛ بلکه مشهور بین قدماء، حرمت است و مشهور بین متأخرین، جواز است؛ یعنی از علامه به بعد خیلی فتوا به جواز دادند. این را نه شهید ثانی در مسالک (۱۴۱۴ق، ج ۵، ص ۱۸۰) که صریحاً فتوا به جواز دادند، علامه حلی در متن قواعد الاحکام (۱۴۱۸ق، ج ۲، ص ۲۸۶) و محقق کرکی در جامع المقاصد (۱۴۱۰ق، ج ۷، ص ۱۱۹) و فخرالمحققین در ایضاح و خیلی از بزرگان فتوا به صحت دادند، به طوری که فخرالمحققین در ایضاح (۱۳۸۸، ج ۲، ص ۲۵۰) می‌گوید جلد هم همین حرف را زده است. همچنین صاحب حدائق می‌گوید مرحوم پدرم در مختلف از قول پدرش، قول به کراهت نقل کرد. به طوری که مرحوم صاحب حدائق (۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۲۹۲) می‌گوید مشهور بین المتأخرین، جواز است علی‌الکراهه؛ چه اینکه مشهور بین القدماء، منع است. این فاصله‌ی فکری بین متقدمین و متأخرین است؛ منشأ این هم قواعد عامه نیست، چون سخن از ربا و امثال ذالک فقط در کلمات شیخ طوسی بود که نوعاً محققین آن را رد کردند. بنابراین، منشأ همه‌ی اختلاف‌ها بین متقدمین و متأخرین، کیفیت استنباط روایات باب اجاره است. متقدمین حرمت فهمیدند و متأخرین کراهت فهمیدند، متقدمین جمع کردند به نحو حرمت و متأخرین جمع کردند به نحو کراهت.

پس اختلافی که در فتوای متقدمین و متأخرین است در نحوه‌ی جمع دلالتی بین این طوایف متعارضه است، وگرنه نصوص را همه معتبر دانستند و تا حدودی به همه‌ی نصوص عمل کردند.

منشأ اختلاف این است که آن بزرگانی که قائل به فتوا به جواز همه شدند و آنهایی که قائل به فتوا به حرمت همه شدند، آنها از این عناوین تمثیل فهمیدند نه تعیین. مثلاً فخرالمحققین در ایضاح یا محقق ثانی در جامع المقاصد وقتی می‌خواهند استدلال کنند بر اینکه مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به مال‌الاجاره‌ی زائد در اجاره‌ی دوم اجاره بدهد، به همین روایات «أرض» تمسک می‌کنند، آنها از «أرض» مطلق عین مستأجره فهمیدند. چون این روایات صریح در جواز است، آن روایاتی که منع می‌کند، حمل بر حضاضت و کراهت می‌شود. از زمین الغاء خصوصیت کردند. متقابلاً مرحوم صاحب حدائق هم خصیصه‌ای برای «دار، بیت، حانوت و أجیر» قائل نیست و حرمت را توسعه می‌دهد، منتها روایات مانعه را معیار قرار داده است.

فقیه با مشاهده افراد، پی به ضابطه‌ی کلی می‌برد؛ همانطور که لغوی با تأمل در موارد استعمال، پی به ضابطه‌ی کلی می‌برد.

سؤال: تفصیل در فتوای بین متأخرین متأخرین از کجا پیدا شد که در زمین جایز است و در غیر زمین جایز نیست؟ با اینکه این نصوص، مورد مشاهده‌ی همه‌ی این اصحاب بود.

عده‌ای از بزرگان یعنی متأخرین متأخرین، قائل به تفصیل شدند. البته در بین این مفصلین گروهی از متأخرین هم وجود دارند، اینها بین زمین و غیر زمین (بیت، حانوت، دار و أجیر) قائل به تفصیل شدند. عده‌ای چون فهمیدند منشأ این همه اختلاف فتوا، اختلاف تعبیر در لسان نصوص است، آمدند این نصوص را بررسی کردند؛ از جمله‌ی آنها مرحوم محقق اصفهانی (۱۴۰۹ق، ص ۲۷۹) بود. این بزرگان آمدند محصول این نصوص را در شش عنوان خلاصه کردند. آنها فرمودند به اینکه مسأله‌ی آسیا و کشتی علی‌حده مطرح است و مسأله‌ی زمین جدا و عناوین «بیت، دار،

حانوت و أجیر» که حکمشان یکی است، جداگانه بحث شود. این بزرگان فرمودند که چاره‌ای جز بررسی نطق روایت نیست. لذا صاحب جواهر راه سوم را انتخاب کرده و تفصیل را اولی و احق می‌داند. پس محور بحث فرمایش این بزرگان، کیفیت استنباط از نصوص است نه از قواعد. چاره جز این نیست که این روایات هر یک بررسی شود که آیا نطق این روایات واقعاً الغاء خصوصیت می‌دهد؟ یا در محدوده‌ی خاص خودش است.

روایت ۱، باب ۲۰:

من کراحت دارم آسیایی را که به تنهایی اجاره کردم، به اکثر مال‌الاجاره‌ی اول به دیگری اجاره دهم. آیا این کراحت روایی است یا فقهی؟ این ظهور در حرمت ندارد تا بتواند با اطلاعات اولیه و قواعد عامه معارضه کند، چون اطلاعات اولیه و قواعد عامه، بر جواز است.

روایت ۱، باب ۲۰:

ترجمه: ... از سلیمان بن خالد از امام صادق (ع) نقل شده که من اکراه دارم (خوشم نمی‌آید) خود آسیا را اجاره کنم سپس آن را به اکثر از آنچه اجاره کردم اجاره دهم، مگر اینکه مرمت، رنگ‌کاری و امثال آن بر آن کنم یا متحمل هزینه‌ای شوم.

مضمون روایت ۲ و ۳: زمینی را از کشاورزان (کسانی که بر روستا سلطه دارند، دهقانان، دهبانان نه دهبان مصطلح) اجاره کردم. آیا می‌شود به اکثر مال‌الاجاره‌ی اول، به دیگری اجاره داد؟ و مالیاتش را خودش بپردازد. حضرت فرمود: «لا بأس به، إن الأرض لیست مثل الأجير، ولا مثل البیت إن فضل الأجير والبیت حرام».

وقتی می‌فرماید زمین مثل أجیر نیست و زمین مثل بیت نیست، معلوم می‌شود که زمین خصیصه‌ای دارد و معلوم می‌شود همه‌ی اعیان مستأجره، یک حکم ندارند. اگر حضرت فرمود: «لا بأس به» مثل آن نیست، یعنی آیا حکم آنها آسان‌تر است؟ نفی مماثله گاهی به این است که در زمین مکروه است و یا در بقیه اصلاً کراحت نیست، یا نفی مماثله به این است که در زمین جایز باشد و در بقیه حرام باشد؟ و نفی مماثله اعم از آنهاست که حکم «بیت و أجیر» شدید باشد یا خفیف. لذا حضرت فرمود حکمشان شدید است. این زمینه می‌شود که فرمایش فخرالمحققین، محقق ثانی و صاحب حدائق درست نباشد؛ یعنی آنهایی که می‌گویند مطلقاً جایز است، تام نیست و آنهایی که می‌گویند مطلقاً حرام است، تام نیست. چون نصوص مفصله به صراحت فرق می‌گذارد.

این روایت ۴، نصی در فرق زمین و غیر زمین است و جا برای الغاء خصوصیت نمی‌گذارد؛ نه برای قائلین به کراحت مثل علامه، فخرالمحققین و محقق ثانی و نه برای صاحب حدائق و امثال آنها.

نه می‌توان حکم زمین را به غیر زمین داد، کاری که علامه، فخرالمحققین و محقق ثانی کردند و نه می‌توان حکم «بیت، حانوت و أجیر» را به زمین داد.

محقق اصفهانی می‌فرمایند به اینکه دیگران فرمودند در صورت وحدت جنس، اشکال دارد و در صورتی که مال‌الاجاره‌ی دوم جنسش غیر از جنس مال‌الاجاره‌ی اول باشد، اشکال ندارد. چرا؟ چون که طبق روایات، اکثر مال‌الاجاره‌ی اولیه ممنوع است. ایشان می‌فرمایند که همه‌ی روایات، اکثر ندارد بلکه فضل دارد. آنجا که فضل دارد مگر ناظر به مسأله مالیت نیست؟ مثال اینکه مال‌الاجاره‌ی اول ۱۰ من گندم باشد و مال‌الاجاره‌ی دوم، فرش باشد. فضل که صادق است، لازم نیست که اکثر باشد.

تاکنون سه عنوان «بیت، حانوت و أجیر» خارج شد، نه تنها نفی مماثله کرد بلکه تصریح کرد که حکمش حرمت است. این روایت ۵- هم مثل دو روایت قبل اولاً نفی مماثله کرد، ثانیاً حکم بیت و أجیر را شدید دانست و خصیصه‌ای که این روایت دارد این است که بیت و أجیر را جداگانه ذکر کرد.

حال که فضای بحث روشن شد بحث در دو مقام است:

مقام اول: اگر ما الغاء خصوصیت نکنیم و این اشیاء را بر تعیین حمل کنیم نه بر تمثیل، حکم چه خواهد بود؟
مقام دوم: اگر ما الغاء خصوصیت بکنیم و این اشیاء را بر تمثیل حمل کنیم نه بر تعیین، حکم چه خواهد بود؟ حق با قدماء است یا متأخرین؟

مقام اول: در خصوص «دار، حانوت، بیت و اجیر» چند روایت وارد شده که ظاهرشان تحریم است (حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، روایات ۲، ۴، ۵، باب ۲۰).

تعبیر حرمت گاهی به هیأت «الاتسأجر» است و گاهی به ماده که در این موارد خیلی صریح و ظهور قوی در حرمت دارد که از ماده‌ی حرمت استفاده شده نه هیأت. اگر بخواهیم این روایات طایفه اولی را حمل بر کراهت کنیم، مسأله‌ی اعراض اصحاب و مسأله‌ی اجماع یا شهرت و امثال ذالک در بحث‌های مقدماتی بحث شده که در کار نیست. بنابراین، اگر بخواهیم دست از ظهور این روایات برداریم باید از روایات معارضه‌ی اقوی دست برداریم، یعنی در جهات داخلی این نصوص، معارضی پیدا کنیم.

آنچه می‌تواند معارض این نصوص باشد دو روایت است (حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، روایت ۲ و ۴، باب ۲۲).
مفهوم روایت ۲، باب ۲۲: «إذا أصلح» این است که «إذا يصلح بأس» یعنی اگر کار جدیدی (مرمت، رنگ و ...) نکرد، در آن اشکال است.

در روایت مذکور، درباره «الأرض أو السفینة» نوعاً قائل به جوازند چه مرمت بکند چه نکنند. وحدت سیاق اقتضاء می‌کند همه‌ی این سه عنوان «الدار، الأرض و السفینة» یک حکم داشته باشند. لازمه‌ی حفظ وحدت سیاق این است که کلمه‌ی «بأس» به معنای منع در همه‌ی موارد یا به معنای کراهت در همه‌ی موارد باشد. دیگر تبعیضی در ظهور «بأس» نمی‌شود قائل شد. پس «بأس» در روایت ۲ از باب ۲۲، کراهت است.

روایت ۴، باب ۲۲: کلمه «لا يصلح» در مقابلش «یفسد» است، آیا این ظهور در کراهت دارد؟ یا با کراهت می‌سازد؟ جواب: با کراهت می‌سازد، آنگاه ظهور طایفه‌ی اولی را حمل بر کراهت مغلظه خواهیم کرد. مفهوم می‌گوید که این «بأس» را حمل بر کراهت نمی‌کنیم بلکه حمل بر جامع بین کراهت و حرمت می‌کنیم (کلینی، ۱۳۶۷، ج ۵، ص ۲۷۳، ح ۸؛ حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، ص ۱۳۰؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۲، ح ۴).

در مورد آسیا و کشتی که جزء عین‌های مستأجره هستند روایات را بررسی می‌کنیم.

درباره‌ی آسیا دو روایت بدون معارض وارد شده است:

روایت ۱، باب ۲۰: این روایت گرچه لسانش کراهت است و کراهت در لسان نصوص، غیر از کراهت در باب فقه است و کراهت فقهی در مقابل حرمت است و کراهت در لسان قرآن و روایات بر آن حضاضت مطلقه اطلاق می‌شود که اعم از کراهت فقهی و حرمت فقهی است ولی دلیلی بر هیچ یک از این‌ها نیست، مگر آنکه مؤید خارج تعیین کند و چون قاعده‌ی اولیه جواز است، قدر متیقن این کراهت است و آن حضاضت فی الجملة است نه بالجمله. لذا هر سه گروه یعنی متقدمین، متأخرین و متأخرین متأخرین، درباره‌ی آسیا فتوا به کراهت دادند (حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، ص ۱۲۴؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۰، ح ۱).

روایت ۵، باب ۲۲: این روایت همان مضمون روایت ۱ از باب ۲۰ را دارد (کلینی، ۱۳۶۷، ج ۵، ص ۲۷۳، ح ۹؛ حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، ص ۱۳۰؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۲، ح ۵).

اما درباره‌ی سفینه: روایت ۲، باب ۲۲:

این روایت ظاهرش این است که «زمین، خانه و کشتی» را می‌شود با مال‌الاجاره‌ی بیشتر در اجاره‌ی دوم، به کسی اجاره داد.

عبارت «إذا أصلح» در این روایت، مفهومش این است که با «إذا لا يصلح» در آن اشکال است. در اینجا نمی‌شود گفت که از مفهوم جمله، حرمت می‌فهمیم. چرا؟ چون که مسأله‌ی «دار» گرچه این چنین است ولی «أرض» این چنین نیست. در زمین چه بازسازی بشود چه نشود، اجاره‌ی دوم به اکثر مال‌الاجاره جایز است، چون این روایت هر سه را به همراه دارد و در «أرض» مستأجر اول چه بازسازی کند (یعنی تسطیح کند، نه‌ری احداث کند و...) یا بازسازی نکند، می‌شود با مال‌الاجاره‌ی اکثر به شخص دیگر اجاره داد. پس این «بأس» فی‌الجمله بیش از حضاضت و کراهت را نمی‌فهماند. البته به معنای کراهت مصطلح هم نیست، چون در «دار» حرام است و در زمین حرام نیست. پس این «بأس» که مفهوم این جمله است، جامع بین حضاضت و حرمت است و به معنای اصل مرجوحیت می‌باشد (حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۹، ص ۱۲۹، باب ۲۲، حدیث ۲).

در مورد زمین، سه طایفه روایت است:

طایفه‌ی اولی دلالت دارد که اجاره به اکثر مال‌الاجاره، جایز است (کلینی، ۱۳۶۷، ج ۵، ص ۲۷۲، ح ۲؛ ۲۹؛ شیخ صدوق، ۱۴۱۵ق، ص ۳۹۱؛ حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، ص ۱۲۷؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۱، ح ۳ و ۴).

طایفه‌ی ثانی می‌گوید: اجاره به اکثر مال‌الاجاره جایز نیست ولی مزارع‌اش صحیح است، یعنی می‌شود زمینی را مزارع از صاحبش گرفت و بعد همین شخص عامل در مزارع‌ی دوم به عامل دیگری به مال‌المزارع‌ی بیشتر واگذار کند، ولی اجاره‌اش صحیح نیست (کلینی، ۱۳۶۷، ج ۵، ص ۲۷۲، ح ۳؛ حرعاملی، ۱۴۰۹ق، ج ۱۹، ص ۱۲۵؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۰، ح ۴).

طایفه‌ی ثالثه می‌گوید: زمین را مطلقاً چه با اجاره و چه با مزارع نمی‌شود به اکثر اجاره یا مزارع داد (کلینی، ۱۳۶۷، ج ۵، ص ۲۷۲، ح ۶؛ حرعاملی، ۱۱۰۴ق، ج ۱۹، ص ۱۲۶؛ اصفهانی، ۱۴۰۹ق، ب ۲۱، ح ۱).

راه جمع دلالتی این سه طوایف چیست؟

آیا بیاییم روایت اولی را که مطلق است حمل بر صورتی که «... اذا اصلح فيها شيئاً...» کنیم؟ یعنی در ماده تصرف کنیم؟ این ممکن نیست، چون حمل مطلق بر مقید یک ضابطه‌ای دارد و آن معیار ظهور است (مطلق، ظاهر است و مقید، اظهر).

یا بیاییم این طایفه‌ی ثانیه را شاهد جمع قرار دهیم و آن را بر دو طایفه‌ی اولی و ثالثه مقدم بداریم و بگوییم به اینکه مزارع، جایز است ولی اجاره، جایز نیست. این طایفه‌ی اولی که می‌گفت اجاره‌اش صحیح است، منظورش مزارع است؛ چه اینکه در بعضی از نصوص باب مزارع، کلمه‌ی اجاره بر مزارع اطلاق شده است. پس طایفه‌ی اولی که می‌گوید اجاره به اکثر مال‌الاجاره جایز است را حمل بر مزارع کنیم به قرینه‌ی طایفه‌ی ثانیه، چون طایفه‌ی ثانیه بین اجاره و مزارع فرق می‌گذارد. پس طایفه‌ی اولی را بر طایفه‌ی ثانیه حمل می‌کنیم و این طایفه‌ی ثانیه می‌شود مفصل، آن وقت طایفه‌ی ثالثه را به قرینه‌ی طایفه‌ی ثانیه تفصیل می‌دهیم که اجاره جایز نیست ولی مزارع جایز است. این جمع، یک جمع تبرعی بیش نیست و ما هرگز نمی‌توانیم با دو راه یاد شده، در ماده تصرف کنیم. ناچاریم تصرف در هیأت کنیم و بگوییم آنجایی که منع شده، یعنی کراهتش آشد است و آنجایی که منع نشده، کراهت دارد نه به شدت مواردی که منع شده است (فاضل لنکرانی، ۱۴۲۳ق، ص ۳۵۶).

مقام دوم: اگر ما الغاء خصوصیت بکنیم و این اشیاء را بر تمثیل حمل کنیم نه بر تعیین، حکم چه خواهد بود؟ حق با قدام است یا متأخرین؟

اگر این عناوین شش‌گانه را الغاء خصوصیت کنیم، چه اینکه قدام و متأخرین کردند و از این عناوین شش‌گانه، عین مستأجره فهمیدند. در این محور، حق با متقدمین است یا متأخرین؟

کاری که صاحب حدائق و امثال او کردند به صراحت تصریح می‌کند که لغوی -یک کارشناس لغت- با تتبع موارد جزئی به ضابطه‌ی کلی پی می‌برد، یک فقیه هم با تتبع موارد شش‌گانه به آن ضابطه‌ی کلی پی می‌برد.

آن روایاتی که حتی کلمه‌ی حرمت دارند ظهور در حرمت دارند، اگر الغاء خصوصیت شود حق با متقدمین است یا متأخرین؟ چون حرمت بر کراهت مغلظه در روایات هم استعمال شده، این صریح بر حرمت مصطلح نیست، این قابل بر کراهت مغلظه است. پس حق با متأخرین است.

نکاتی در مورد «اختلاف جنس» در کلام فقهاء:

به نظر بعضی از فقهاء (ابن جنید، به نقل از: محقق حلی، ۱۴۰۹ق، ج ۲، ص ۱۸۱) در صورتی که جنس دو اجاره یکی باشد مثلاً هر دو دینار یا درهم باشد، مستأجر نمی‌تواند عین مستأجره را به بیش از آنچه اجاره کرده به دیگری اجاره بدهد، زیرا مستلزم رباست (به نقل از: ایزدی‌فرد، ۱۳۸۰، ص ۳۱۰). برای تصحیح چنین اجاره‌ای، دو راه حل از سوی این دسته از فقهاء مطرح شد: ۱- نوع مال الاجاره مختلف باشد. ۲- مستأجر بر روی عین مستأجره کاری انجام بدهد.

نکته دیگری که می‌شود اشاره کرد این است که گرچه تمام فقهاء (به نقل از: فهیم کرمانی، ۱۳۸۱، ج ۱، ص ۱۱۰) اتفاق نظر دارند که «ربا» با دو شرط در بیع، ثابت است: اول اینکه عوضین از جنس واحد باشند، دوم اینکه از جنس مکیل و موزون باشند. در بحث مذکور، مستأجر در معامله‌ی جداگانه با مستأجر دوم قرارداد می‌بندد.

نکاتی در مورد کلمه «اکثر» در کلام فقهاء:

نکته اول: این اوراق بهادار گرچه به حسب ظاهر، اختلاف جنس دارند ولی محور ارزش آنها، مالیت است و مالیت دومی بیش از مالیت اولی است. حال اگر در اجاره‌ی اول، مال الاجاره ۱۰ درهم و در اجاره‌ی دوم، مال الاجاره ۱۱ دینار و مانند آن باشد، اینجا صادق است که مال الاجاره‌ی دومی، اکثر از مال الاجاره‌ی اول باشد.

نکته دوم: آن است که معامله‌ها و دادوستدها در همه اطراف یکسان نیست. محور ارزش پیش‌بایع، مالیت مال است. بایع می‌خواهد بفروشد تا مال به دست بیاورد، ولی مشتری همواره به دنبال کالا با خصوصیتش می‌رود. کالاها اگر فرق کند، در اهداف خریدار فرق می‌کند. در اجاره هم، مستأجر به دنبال عین خاص می‌گردد ولی موجر به دنبال مال می‌گردد. مثلاً مستأجری که واحد تجاری می‌خواهد واحد مسکونی به سود او نیست، ولی صاحب آن عین، به دنبال مال می‌گردد. بنابراین اگر کسی در اجاره‌ی اولی، مال الاجاره‌اش گندم بود و همین شخص در اجاره‌ی دوم، به فرشی اجاره بدهد، اینجا هم صادق است که مال الاجاره‌ی دومی اکثر از مال الاجاره‌ی اول باشد. زیرا هرگز موجر به سراغ خصوصیت عین نمی‌رود، وی به دنبال مال حرکت می‌کند، این مستأجر است که معوض و آن کالا پیش‌او معتبر است. درست است که کلمه‌ی «اکثر» که در نصوص آمده، افعال تفضیل است و افعال تفضیل، ماده‌ی مشترک می‌طلبد (فاضل لنکرانی، ۴۲۳ق، ص ۳۴۹) ولی در این مورد فرق می‌کند و محور ارزش، مالیت است.

نکته سوم: گرچه بعضی از نصوص کلمه‌ی «اکثر» را دارد، ولی بعضی از نصوص هم کلمه‌ی «فضل» را دارد. «فضل» ماده‌اش زیادی است، کلمه‌ی «افضل» نیست که وحدت ماده طلب کند. صادق است که بگویند فرش زائد بر گندم است. این امور زمینه را فراهم می‌کند به اینکه وحدت جنس، معیار نباشد. با اینکه متقدمین و متأخرین الغاء خصوصیت کردند و تمثیل فهمیدند نه تعیین، متقدمین فتوا به حرمت دادند و متأخرین فتوا به کراهت مع جواز دادند. حالا کم کم زمینه‌ی آن بحث روشن می‌شود که فقهای گذشته خیلی بیراه نرفتند، چون به حسب ظاهر، انسان خیال می‌کند که چطور این‌ها درباره‌ی همه‌ی عین مستأجره فتوا دادند درحالی‌که روایات درباره‌ی «دار، بیت، حانوت و أُجیر» است. چگونه الغاء خصوصیت کردند؟

نوع فقهاء، آنهایی که تفصیل دادند، این اعیان شش‌گانه را از سایر اعیان مستأجره جدا کردند. به چه مناسبت درباره‌ی حانوت و کاروان‌سرا که می‌شود بازسازی و نوسازی کرد و یا در أُجیر که می‌شود او را صنعت یاد داد یا علم آموخت، آنگاه می‌توان با مال الاجاره‌ی بیشتر اجاره داد، در روایات راجع به این‌ها نیامد. پس معلوم می‌شود شما هم الغاء خصوصیت کردید، یعنی از «دار و بیت» به «حانوت و أُجیر» رسیدید. از این مرحله بالاتر، مرحوم صاحب شرائع درباره‌ی مسکن هم فرمود و این مسکن را از کجا درآورد؟ ولی در روایات مسکن نبود.

اگر تعدی است، پس معلوم است دست دیگران هم باز است. لذا هم، محقق ثانی با دست باز از حسنه حلبی چیز مطلق می فهمید، معلوم می شود تمثیل فهمید نه تعیین و از موارد جزئی، الغاء خصوصیت کرده و یک جامع نسبی فراهم کرد و حال اگر بتوان یک جامع نسبی فراهم آورد چرا آن کاری که محقق ثانی و فخرالمحققین کرده اند، آن کار را نکنیم؟

مثلاً محقق ثانی در جامع المقاصد (۱۴۱۰ق، ج ۷، ص ۱۱۸-۱۱۹) وقتی عبارت علامه حلی (۱۴۱۸ق، ج ۲، ص ۲۸۶) «ویجوز أن یؤجر العین بأكثر مما استأجرها به وإن لم يحدث شيئاً مقوماً وكان الجنس واحداً علی رأی» را شرح می کند، به حسنه حلبی با یک دست بازی استدلال می کند، استدلال وی این است: «هذا مختار جمع من الأصحاب للأصل، ولعموم: (أوفوا بالعقود) (مانده، ۱)، ولروایة أبی المغرا - فی الحسن - عن أبی عبد الله علیها السلام فی الرجل یستأجر الأرض ثم یوآجرها بأكثر مما استأجرها فقال: لا بأس إن هذا لیس كالحنوت ولا الأجير إن فضل الحانوت والأجير حرام. قال محمد بن الحسن: هذه الأخبار مطلقه فی جواز إجاره الأرض بأكثر مما استأجرها وینبغی أن نقيدها بأحد أشياء، إما أن نقول یجوز له إجارتها إذا كان استأجرها بدرهم أو دنایر معلومه ان یوآجرها بالنصف أو الثلث أو الربع وإن علم أن ذلك أكثر، یدل علی ذلك».

مازاد مال الاجاره در بخشی از اعیان مستأجره:

یک وقت مستأجر عین مستأجره را بازسای، نوسازی و ... می کند و با مال الاجاره ای اکثر، اجاره می دهد که مطالب آن گذشت. حال در این قسمت، بعضی از عین را برای خود نگه می دارد و بخشی را به دیگری اجاره دهد، این چند صورت دارد:

فرع اول: فرع این است که عینی را مستأجر با مال الاجاره ای اجاره کرد، بعضی از آن را خودش استفاده می کند و بعضی دیگر را با اقل از مال الاجاره، به مستأجر دیگر اجاره دهد. سخنی در جواز آن نیست.

فرع دوم: فرع این است که عینی را مستأجر با مال الاجاره ای اجاره کرد، بعضی از آن را خودش استفاده می کند و بعضی دیگر را با اکثر از مال الاجاره، به مستأجر دیگر اجاره دهد. به دو دلیل جایز نیست:

۱- مفهوم موافقه نصوص مانعه: این حکمش روشن است. وقتی روایات می گوید کل عین مستأجره را در اجاره ای دوم، به مال الاجاره ای اکثر نمی تواند اجاره دهد، بعض را یقیناً به طریق اولی نمی تواند اجاره دهد.

۲- منطوق بعضی از نصوص هم همین را تأیید می کند (روایت ۳- باب ۲۲) این روایت هم، چون کل عین مستأجره را شامل می شود که مورد استشهاد و استدلال در کل بود، بعض را به طریق اولی هم شامل می شود. چون اصلاً مورد این روایت، بعض است.

فرع سوم: فرع این است که عینی را مستأجر با مال الاجاره ای اجاره کرد، بعضی از آن را خودش استفاده می کند و بعضی دیگر را با مال الاجاره ای مساوی، به مستأجر دیگر اجاره دهد.

روایاتی که درباره ای بعض وارد شده (مال الاجاره ای مساوی)، سه طایفه است:

روایات طایفه ای اولی، روایتی مطلق است که از اطلاقش شاید بتوان استفاده کرد و آن، این است (روایت ۸، باب ۲۲): «ورواه علی بن جعفر فی (کتابه) عن أخیه (علیه السلام) مثله وزاد. قال: وسألته عن رجل استأجر أرضاً أو سفینة بدرهمین فأجر بعضها بدرهم ونصف وسکن هو فیما بقی أیصلح ذلک؟ قال: لا بأس».

گرچه این سخن در کلام سائل است نه کلام مجیب، اما اگر سؤال سائل اطلاق داشت و معصوم (ع) در هنگام جواب تفصیلی نداد، می گویند ترک استفصال کرده و اگر تفصیلی نداد در حالی که سؤال سائل مطلق بود، این به منزله ای اطلاق در مقال خود امام است. پس این روایت به طور مطلق بر جواز دلالت می کند.

گرچه مال الاجاره‌ی دوم اقل از مال الاجاره‌ی اول است، چون مال الاجاره‌ی اول دو درهم و مال الاجاره‌ی دوم درهم و نصف است؛ ولی اگر چنانچه این بعض، اطلاق داشت و شامل نصف و یا زائد بر نصف بود، ممکن است بگوییم نیمی از عین مستأجره را به درهم و نصف اجاره داد و نیمی دیگر را خودش استفاده کرده است در حالی که مجموع مال الاجاره‌ی اجاره‌ی اولی، دو درهم است. اگر این زمین دو هکتار بود و با دو درهم اجاره کرد، نیمی از این زمین (یک هکتار) را به درهم و نصف اجاره داد و نیمی دیگر (یک هکتار) را خودش استفاده می‌کرد، این روایت به اطلاقه این نصف را می‌گیرد و می‌فرماید این جایز است.

اگر ما جمود بر ظاهر کنیم این مال الاجاره نه اکثر است نه مساوی و اگر بخواهیم برای منع به روایات اکثر تمسک کنیم، اینجا مال الاجاره‌ی دوم، اکثر از مال الاجاره‌ی اول نیست. ولی اگر بخواهیم برای منع به روایات فضل تمسک کنیم، باز اینجا را هم شامل نمی‌شود. گذشته از اینکه روایت در خصوص کشتی و زمین است که خارج بحث است، در اینجا فرق است بین «فضل علی الاجاره» با «فضل الاجاره الثانیة علی الاجاره الاولى». به طور مثال، مال الاجاره‌ی اول دو درهم و مال الاجاره‌ی دوم سه درهم باشد، در اینجا مال الاجاره‌ی دوم نسبت به مال الاجاره‌ی اول، فضلی دارد، یعنی عندالتحلیل یک سود زائدی عائد مستأجره می‌شود. برای اینکه کل زمین اگر دو هکتار باشد و به دو درهم اجاره کرد و نیمی از زمین را به درهم و نصف به اجاره‌ی دوم واگذار کند که عندالتحلیل مثل اینکه کل زمین را به سه درهم اجاره داده است، نه اینکه اجاره‌ی دوم فضلی بر اجاره‌ی اول داشته باشد. اگر ما در مورد نص چون بر خلاف اصل است به خصوص مورد نص اقتصار کنیم در اینجا حکم جواز است. چرا؟ برای اینکه مال الاجاره‌ی دوم نه اکثر از مال الاجاره‌ی اول است، نه عنوان فضل صادق است، برای اینکه مال الاجاره‌ی دوم فضلی بر مال الاجاره‌ی اول ندارد. آری، فضل بر مال الاجاره عائد مستأجر می‌شود، یعنی مستأجر گذشته از اینکه به مقدار دو درهم استفاده کرد، چیزی زائد بر دو درهم نصیبش شد. سر این دقت آن است که چون حکم برخلاف قاعده است باید در محور نص تعبداً اقتصار کنیم.

چند اشکال در روایت ۸، باب ۲۲:

اولاً: این روایت در مورد کشتی و زمین است که این دو مورد خارج بحث است، **ثانیاً،** اینکه اگر هم اطلاق داشته باشد آن صورتی را بگیرد که فضل علی الاجاره است نه فضل الاجاره الثانیة. پس طایفه‌ی اولی مطلقه است که به سود ما نیست به چند جهت.

طایفه‌ی ثانیة: نص در جواز است منتها در خصوص زمین (روایت ۳، باب ۲۲):

«... عن الحلبي، عن أبي عبدالله (عليه السلام) قال: لو أن رجلاً استأجر داراً بعشرة دراهم فسكن ثلثها وأجر ثلثها بعشرة دراهم لم يكن به بأس، ولا يؤجرها بأكثر مما استأجرها به إلا أن يحدث فيها شيئاً. ولو ثبت الربا في الثاني لثبت في الأول.»

اگر شخصی خانه‌ای را به ده درهم اجاره کرده و دو سوم را خودش استفاده می‌کند و یک سوم را به همان مال الاجاره (ده درهم) اجاره دهد، حضرت فرمود: «لم يكن به بأس» و اگر بخواهد به بیش از مال الاجاره‌ی اول، اجاره دهد جایز نیست، مگر اینکه احدائی کند و امثال آن (شیخ طوسی، ۱۳۶۵، ج ۷، ص ۲۰۹، ح ۹۱۹؛ حرّعاملی، ۱۱۰۴، ق، باب ۲۲، ح ۳، ج ۱۳، ص ۲۶۳).

طایفه‌ی ثانیة: طایفه‌ی ثانیة معارض است منتها در خصوص زمین (روایت ۱، باب ۲۲، شیخ طوسی، ۱۳۶۵، ج ۷، ص ۲۰۹، ح ۹۱۹؛ حرّعاملی، ۱۱۰۴، ق، باب ۲۲، ح ۳، ج ۱۳، ص ۲۶۳) و اگر در زمین جایز نیست در غیر زمین هم به طریق اولی جایز نیست، چون عنوان «اکثر» و «فضل» صادق نیست نمی‌تواند دلالت بر جواز کند.

روایت ۱، باب ۲۲: «... لما رواه محمد بن مسلم فی الصحيح، عن أحدهما (عليهما السلام) قال: سألته عن رجل يستكرى الأرض بمائة دينار فيكرى نصفها بخمسة وتسعين دينارا ويعمر هو بقيتها؟ قال: لا بأس. احتج الشيخ بأنه ربا، وبما تقدم من الأخبار، وأيضا فقد روى الحلبي في الحسن، عن الصادق (عليه السلام) في الرجل يستأجر الدار ثم يؤجرها بأكثر مما استأجرها، قال: لا يصلح ذلك، إلا أن يحدث فيها شيئا».

شخصی زمینی را به صد دینار کرایه کرده، نصف آن زمین را به نود و نه دینار اجاره داده است و بقیه را خودش آباد می‌کند، حضرت فرمود: لا بأس.

این گرچه عندالتحلیل هم اکثر صادق است و هم فضل، معلوم می‌شود که اگر چیزی را با مال الاجاره‌ی مشخص اجاره کردند و در اجاره‌ی دوم مقداری از این عین را با مال الاجاره‌ی مساوی اجاره دادند نه همه‌ی عین را، حضرت فرمودند: این عیب ندارد منتها در خصوص زمین. پس اگر در روایت (۱- باب ۲۲) گفتند در زمین جایز نیست، در غیر زمین هم به طریق اولی جایز نیست. این معارض است منتها در خصوص زمین است و باید یک راه فقهی برایش علاج کرد و آن، این است که چون روایت در باب زمین است، این روایت معارض را که مانع است با سایر روایات مجوزه در باب زمین باید سنجید و آن روایاتی که مجوزه در زمین است صریح یا نص است، اظهر در جواز است، این روایت منع بر کراهت حمل می‌شود. این راه جمع دلالتی اش خواهد بود.

اما اصل روایت، روایت ۶- باب ۲۲- است: «عن سماعة قال: سألته عن رجل اشترى مرعى يرعى فيه بخمسين درهما أو أقل أو أكثر فأراد أن يدخل معه من يرعى فيه ويأخذ منهم الثمن؟ قال: فليدخل معه من شاء ببعض ما أعطى، وإن أدخل معه بتسعة وأربعين وكانت غنمه بدرهم فلا بأس وإن هو رعى فيه قبل أن يدخله بشهر أو شهرين أو أكثر من ذلك بعد أن يبين لهم فلا بأس، وليس أن يبيعه بخمسين درهما ويرعى معهم ولا بأكثر من خمسين ولا يرعى معهم إلا أن يكون قد عمل في المرعى عملا، حفر بئرا أو شق نهرا، أو تعنى فيه برضا أصحاب المرعى فلا بأس ببيعه بأكثر مما اشتراه، لأنه قد عمل فيه عملا فبذلك يصلح له».

مضمون روایت این است که شخصی چراگاهی را که خودش دامدار است به ۵۰ درهم خریده به اقل یا اکثر (یعنی با مال الاجاره‌ی مشخص) و خواست یک دامدار دیگر را در آن زمین راه بدهد تا دام‌های خود را بچراند و از گروه دوم ثمن دریافت کند. حضرت فرمود: هر کس را که خواست می‌تواند راه بدهد، اما به کمتر از مال الاجاره‌ی اول واگذار کند ولو یک درهم (۴۹ درهم).

و خود مستأجر اول، یکی دو ماه زودتر در چراگاه آمد و دامش را چراند، این عیب ندارد و همین مطلب را به مستأجر دوم بگوید. در این مورد اخیر، دو فرع است:

- ۱- اگر مال الاجاره‌ی دوم، مساوی مال الاجاره‌ی اول باشد و خودش هم دامش را بچراند جایز نیست.
 - ۲- خودش حضور ندارد و کل چراگاه را به دامدار دوم با مال الاجاره‌ی اکثر واگذار کند هم جایز نیست، مگر اینکه نه‌ری حفر کند یا شق نهر کند یا به زحمتی بیفتد، تسطیح کند، راه احداث کند و مانند آن.
- چون هیچ‌کدام از احکام یادشده در بیع راه ندارد، به قرینه این کلمات «اشتری، ثمن و بیع» به معنای ایجار، استیجار و مال الاجاره ذکر شده است.

این روایت، معارض با موضوع است؛ منتها مشکلی که هست این است که اگر این روایت در باب «دار، بیت، حانوت و اجیر» بود جا داشت، ولی روایاتی که درباره زمین است نص در جواز است. پس این روایت مانعه، حمل بر کراهت می‌شود یا اگر اصل حکم در زمین، کراهت بود اینجا بر شدت کراهت حمل می‌شود.

گرچه روایات مربوط به زمین تا حدودی بیان شد، اما آیا راه جمع همین است؟ یا راه جمع دیگری دارد که دیگران طی کردند؟

مرحوم شیخ طوسی (شیخ طوسی، بی تا، ج ۳، ص ۱۲۹-۱۳۱) چهار راه برای جمع روایات زمین طی کرده که مرحوم صاحب حدائق (بحرانی، ۱۴۰۵ق، ج ۲۱، ص ۳۰۰) در این وجوه، نقد فراوان دارد و راه‌حلی پیداه نکرده و می‌گوید: جمع دلالی بین روایات باب زمین ممکن نیست، چون فتوای عامه پیش من نیست، نمی‌دانم که حکم آنها درباره زمین چیست؟ نمی‌توانم جمع سندی بکنم، شاید یک جمع سندی داشته باشد که حمل بر تقیه بشود. بررسی این امر خود یک تحقیقی جدا می‌طلبد.

مصادیق تفصیلی فتاوی مراجع بین زمین و غیر زمین:

۱- در مورد زمین:

به نظر عده‌ای از مراجع، اگر کسی زمینی را اجاره کند و مالک با او شرط نکند که فقط خودش از آن استفاده نماید، اگرچه بیشتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، اشکال ندارد (امام خمینی، ۱۳۷۲، ص ۲۹۴؛ نوری همدانی، ۱۳۷۳، ص ۴۳۳؛ روحانی، ۱۳۷۸، ص ۳۷۵؛ حکیم، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص ۱۴۷، ج ۲؛ خوئی، ۱۴۱۲ق، ص ۳۸۱؛ خراسانی، ۱۴۲۱ق، ص ۶۰۹؛ بنی هاشمی خمینی، ۱۳۸۶، ج ۲، ص ۳۲۴). به نظر عده‌ای از دیگر مراجع، احتیاط لازم به اجاره ندادن زیادتر از آنچه اجاره کرده است، می‌باشد (گلپایگانی، ۱۴۱۳ق، ص ۳۷۳؛ صافی گلپایگانی، ۱۴۱۴ق، ص ۴۳۳) و بعضی در مورد زمین علی‌الأظهر جایز ندانستند (حکیم، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص ۱۴۷).

۲- در مورد غیر زمین:

اگر غیر زمین مثل خانه یا دکان یا اطاقی را اجاره کند و صاحب ملک با او شرط کند که فقط خود او از آنها استفاده نماید، مستأجر نمی‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد و اگر شرط نکند، می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد؛ ولی اگر بخواهد به زیادتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد، خواه به غیر جنسی که اجاره کرده آن را اجاره دهد یا به همان جنس (امام خمینی، ۱۳۷۲، ص ۲۹۴؛ نوری همدانی، ۱۳۷۳، ص ۴۳۳؛ روحانی، ۱۳۷۸، ص ۳۷۵؛ اراکی، ۱۳۷۱، ص ۳۹۷؛ گلپایگانی، ۱۴۱۳ق، ج ۲، ص ۴۹؛ حکیم، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص ۱۴۷؛ فیاض، بی تا، ج ۲، ص ۲۱۶).

ولی برخی فرمودند اگر بخواهد به زیادتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد یا به غیر جنسی که اجاره کرده آن را اجاره دهد؛ مثلاً اگر با پول اجاره کرده، به گندم یا چیز دیگر اجاره دهد و در غیر این دو صورت، بنابر اظهر، اجاره به مقدار زیادتر جایز نیست (بهجت، ۱۳۷۷، ص ۳۴۱).

ولی برخی فرمودند (امام خمینی، ۱۳۸۵، ص ۲۵۴) در مورد خانه یا اطاق و یا دکان نمی‌تواند بیشتر از آنچه اجاره کرده اجاره دهد، مگر اینکه کاری از قبیل تعمیر یا سفیدکاری و امثال این‌ها در اینجا انجام داده باشد و یا آن را به غیر جنسی که اجاره کرده اجاره بدهد و بنابر احتیاط مستحب، آسیا و کشتی و کاروانسرا نیز مثل خانه و دکان است. برخی دیگر فرمودند اگر بخواهد خانه یا دکان یا کشتی - و همچنین بنابر احتیاط واجب اطاق یا آسیاب - را به زیادتر از مقداری که آن را اجاره کرده اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد یا به غیر جنسی که اجاره کرده آن را اجاره دهد؛ مثلاً اگر با پول اجاره کرده، به گندم یا چیز دیگر اجاره دهد (خراسانی، ۱۴۲۱ق، ص ۶۰۹).

اگر خانه یا دکان یا اطاقی را اجاره کند و صاحب ملک با او شرط کند که فقط خود او از آن استفاده نماید، مستأجر نمی‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد و اگر شرط نکند، می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد؛ ولی اگر بخواهد به زیادتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، بنابر احتیاط لازم باید در آن کاری مانند تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد، خواه به غیر جنسی که اجاره کرده آن را اجاره دهد یا به همان جنس (صافی گلپایگانی، ۱۴۱۴ق، ص ۴۳۳). برخی برای کشتی احتیاط وجوبی قائل شدند و فرمودند بنابر احتیاط وجوبی، کشتی حکم خانه را دارد (روحانی، بی تا، ص ۳۶۹؛ خوئی، ۱۴۱۲ق، ص ۳۸۱).

۳- در مورد أجير:

- (۱) مسأله ۲۱۷۷: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، چنانچه آن را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، باید زیادتز نگیرد؛ بلکه اگر به چیز دیگری هم اجاره دهد، باید زیادتز نگیرد (روحانی، ۱۳۷۸، ص ۳۷۵).
- (۲) مسأله ۲۱۸۹: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد مگر به نحوی که در مسأله قبلی گذشت و اگر شرط نکند، می‌تواند او را به دیگری اجاره دهد، ولی چیزی که به او اجاره می‌دهد باید در قیمت، بیشتر از اجرتی که برای أجير قرار داده نباشد و همچنین است اگر خودش أجير کسی شود و برای انجام آن عمل، شخص دیگری را به کمتر اجاره نماید. ولی اگر مقداری از آن عمل را خودش انجام داده باشد می‌تواند دیگری را به کمتر اجاره نماید (سیستانی، ۱۴۱۵ق، ص ۴۵۲).
- (۳) مسأله ۲۱۷۳: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد مگر به نحوی که در مسأله قبلی گذشت و اگر شرط نکند، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، بنابر احتیاط باید زیادتز نگیرد و اگر به چیز دیگری اجاره دهد می‌تواند زیادتز بگیرد و همچنین است اگر خودش أجير کسی شود و برای انجام آن عمل، شخص دیگری را به کمتر اجاره نماید. ولی اگر مقداری از آن عمل را خودش انجام داده باشد می‌تواند دیگری را به کمتر اجاره نماید (روحانی، بی‌تا، ص ۳۶۹).
- (۴) مسأله ۲۱۸۹: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، بنابر احتیاط لازم، باید به زیادتز از آنچه که او را اجاره کرده اجاره ندهد، خواه به همان جنس اجاره دهد یا به غیر جنسی که اجاره کرده (گلپایگانی، ۱۴۱۳ق، ص ۳۷۳).
- (۵) مسأله ۲۱۸۹: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد مگر به نحوی که در مسأله قبلی گذشت و اگر شرط نکند، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، باید زیادتز نگیرد و اگر به چیز دیگری اجاره دهد، می‌تواند زیادتز بگیرد و همچنین است اگر خودش أجير کسی شود و برای انجام آن عمل، شخص دیگری را به کمتر اجاره نماید. ولی اگر مقداری از آن عمل را خودش انجام داده باشد، می‌تواند دیگری را به کمتر اجاره نماید (خوئی، ۱۴۱۲ق، ص ۳۸۱).
- (۶) مسأله ۲۱۸۱: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، باید زیادتز نگیرد و اگر به چیز دیگری اجاره دهد، می‌تواند زیادتز بگیرد (امام خمینی، ۱۳۷۲، ص ۲۹۴).
- (۷) مسأله ۲۱۷۵: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، باید به زیادتز از آنچه که او را اجاره کرده اجاره ندهد، خواه به همان جنس اجاره دهد یا به غیر جنسی که اجاره کرده (نوری همدانی، ۱۳۷۳، ص ۴۳۳).
- (۸) مسأله ۲۱۸۹: اگر أجير با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، بنابر احتیاط لازم، باید به زیادتز از آنچه که او را اجاره کرده اجاره ندهد، خواه به همان جنس اجاره دهد یا به غیر جنسی که اجاره کرده (صافی گلپایگانی، ۱۴۱۴ق، ص ۴۳۳).

(۹) **مسئله ۲۲۰۹:** اگر اجیر با انسان شرط کند کاری که برای آن اجیر شده برای خود انسان باشد و به دیگری منتقل نکند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط کند که عمل را خودش استیفا کند - به نحوی که در مسأله‌ی قبل گذشت - می‌شود او را به دیگری اجاره داد و در صورتی که می‌تواند به دیگری اجاره دهد، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، نمی‌تواند زیادت‌تر بگیرد و اگر به چیز دیگری اجاره دهد، می‌تواند زیادت‌تر بگیرد و اگر خودش اجیر کسی شود جایز نیست برای انجام آن عمل، شخص دیگری را به کمتر اجاره نماید. ولی اگر مقداری از آن عمل را خودش انجام داده باشد، می‌تواند دیگری را به کمتر اجاره نماید (خراسانی، ۱۴۲۱ق، ص ۶۰۹).

(۱۰) **مسئله ۱۷۲۵:** اگر اجیر با انسان شرط کند که فقط برای او کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، باید زیادت‌تر نگیرد و اگر به چیزی دیگری اجاره دهد، می‌تواند زیادت‌تر بگیرد و اگر خودش اجیر کسی شود و هنگام قرارداد شرط نکرده باشند که خود او شخصاً کار را انجام دهد، بنابر اظهر، نمی‌تواند شخص دیگری را به مُزد کمتر اجیر نماید. ولی اگر مقداری از آن کار را انجام داده باشد می‌تواند در باقیمانده‌ی کار، دیگری را به مُزد کمتری اجیر نماید (بهجت، ۱۳۷۷، ص ۳۴۱).

مصادیق فتوایی در بخشی از اعیان مستأجره:

اگر خانه یا دکانی را مثلاً یک ساله به صد تومان اجاره کند و از نصف آن خودش استفاده نماید، می‌تواند نصف دیگر آن را به صد تومان اجاره دهد، ولی اگر بخواهد نصف آن را به زیادت‌تر از مقداری که اجاره کرده - مثلاً به صد و بیست تومان - اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر انجام داده باشد یا به غیر جنسی که اجاره کرده، اجاره دهد (خراسانی، ۱۴۲۱ق، ص ۶۰۹؛ صافی گلپایگانی، ۱۴۱۴ق، ص ۴۳۳؛ نوری همدانی، ۱۳۷۳، ص ۴۳۳؛ روحانی، ۱۳۷۸، ص ۳۷۵؛ روحانی، بی‌تا، ص ۳۶۹؛ گلپایگانی، ۱۴۱۳ق، ص ۳۷۳؛ سیستانی، ۱۴۱۵ق، ص ۴۵۲؛ خوئی، ۱۴۱۲ق، ص ۳۸۱؛ امام خمینی، ۱۳۷۲، ص ۲۹۴؛ حکیم، ۱۴۱۶ق، ج ۲، ص ۱۴۷).

برخی فرمودند: اگر خانه یا دکانی را مثلاً یک ساله به صد تومان اجاره کند و از نصف آن خودش استفاده نماید، بنابر اظهر، می‌تواند نصف دیگر آن را به صد تومان اجاره دهد، ولی اگر بخواهد نصف آن را به زیادت‌تر از مقداری که اجاره کرده - مثلاً به صد و بیست تومان - اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر انجام داده باشد یا به غیر جنسی که اجاره کرده، اجاره دهد (بهجت، ۱۳۷۷، ص ۳۴۱).

۴. نتیجه‌گیری

اجاره یکی از عقود معین است که به واسطه آن، موجر منافع عین مستأجره را برای مدت زمان معین در مقابل اجاره‌بها، به مستأجر واگذار می‌کند.

اگر مستأجر، خانه یا دکان یا اتاقی را اجاره کند و صاحب ملک با او شرط کند که فقط خود او از آنها استفاده نماید، مستأجر نمی‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد و اگر شرط نکند، می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد.

هرچند علماً فرق مابین این‌ها و غیر این‌ها از اعیان مستأجره نگذاشته‌اند و جمعی قائل به حرمت شده‌اند و جمعی قائل به کراهت شده‌اند، به شرط اینکه وجه اجاره از همان جنسی باشد که به آن اجاره کرده یا در آن تصرف و احداث حدثی و اصلاحی نکرده باشد که در برابر آن، زیادتی باشد و الا ضرری ندارد؛ یعنی اگر وجه اجاره از همان جنس نباشد و یا کاری و اصلاحی در آن کرده باشد، اشکال و کراهتی نمی‌ماند و لکن اظهار این است که فرق باشد، چون اجماع مرکب معلوم نیست و محقق قائل به فرق است، چون در کتاب "مزارعه" تصریح به کراهت اجاره‌ی زمین کرده و در کتاب "اجاره" به حرمت مسکن و خان و اجیر تصریح کرده و احادیث دال بر فرق صریحاً موجود است (میرزای قمی، ۱۳۷۱، ص ۵۱۱ و ۵۱۲، «سؤال ۲۶۱»).

اگر غیر خانه و دکان و اتاق و اجیر، چیز دیگری مثلاً زمین را اجاره کند و مالک با او شرط نکند که فقط خودش از آن استفاده نماید، اگرچه بیشتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، اشکال ندارد.

اگر اجیر با انسان شرط کند که فقط برای خود انسان کار کند، نمی‌شود او را به دیگری اجاره داد و اگر شرط نکند، چنانچه او را به چیزی که اجرت او قرار داده اجاره دهد، باید زیادتیر نگیرد و اگر به چیز دیگری اجاره دهد، می‌تواند زیادتیر بگیرد.

اگر خانه یا دکانی را مثلاً یک ساله به صد تومان اجاره کند و از نصف آن خودش استفاده نماید، می‌تواند نصف دیگر آن را به صد تومان اجاره دهد، ولی اگر بخواهد نصف آن را به زیادتیر از مقداری که اجاره کرده - مثلاً به صد و بیست تومان - اجاره دهد، باید در آن کاری مانند تعمیر انجام داده باشد یا به غیر جنسی که اجاره کرده، اجاره دهد.

قرآن کریم.

۱. اراکی، محمدعلی (۱۳۷۱). توضیح المسائل. قم: مرکز انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه.
۲. اصفهانی، شیخ محمدحسین (۱۴۰۹ق). کتاب الاجاره. قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
۳. ایزدی فرد، علی اکبر (۱۳۸۰). حیل‌های شرعی. مازندران: دانشگاه مازندران.
۴. بحرانی، شیخ یوسف (۱۴۰۵ق). الحدائق الناضره. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعه لجماعه المدرسین، ج ۲۱.
۵. بنی هاشمی خمینی، سید محمدحسن (۱۳۸۶). توضیح المسائل مراجع. قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه، طبعه خامس عشر، ج ۲.
۶. بهجت، محمدتقی (۱۳۷۷). توضیح المسائل. قم: مکتب سماحه آیه‌الله العظمی بهجت، طبعه سادس عشر.
۷. پارساپور، محمدباقر؛ عیسائی تفرشی، محمد (۱۳۹۵). تحلیل فقهی حقوقی تسلیم منفعت در قرارداد اجاره. پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۰، شماره ۲، ص ۵۹.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۴). ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش، چاپ پانزدهم.
۹. حرعاملی (۱۱۰۴ق). وسائل الشیعه. قم: مؤسسه آل‌البتیت (ع) لإحياء التراث، ج ۱۹، ۱۳، ۲۲.
۱۰. حکیم، سید محمدسعید (۱۴۱۶ق). منهاج الصالحین. بیروت: دارالصفوه، ج ۲.
۱۱. حلی (علامه حلی)، حسن بن یوسف بن مطهر (۱۴۱۸ق). قواعد الأحكام. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعه لجماعه المدرسین، ج ۲.
۱۲. حلی، ابن فهد (۱۴۱۱ق). المهدب البارع. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعه لجماعه المدرسین، ج ۳.
۱۳. حلی، یحیی بن سعید (۱۴۰۵ق). الجامع للشرایع. قم: مؤسسه سیدالشهداء.
۱۴. خراسانی، ملا محمدکاظم (۱۴۰۱ق). حاشیه مکاسب. تهران: وزاره الارشاد اسلامی.
۱۵. خراسانی، وحید (۱۴۲۱ق). توضیح المسائل. قم: مدرسه باقرالعلوم (ع).
۱۶. خمینی، سید روح‌الله (۱۳۸۵). رساله نجاه العباد. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
۱۷. خمینی، سید روح‌الله (۱۳۷۲). توضیح المسائل. تهران: سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ.
۱۸. خوانساری، احمد (۱۴۰۵ق). جامع المدارک. طهران: مکتبه الصدوق، ج ۳.
۱۹. خوئی، سید ابوالقاسم (۱۴۱۲ق). توضیح المسائل. قم: لطفی.
۲۰. رشتی، میرزا حبیب‌الله (۱۳۱۷). التعلیق علی مکاسب و البیع للشیخ الأنصاری. بی‌جا: مطبعه خاصه خاندان آقا سید مرتضی طهرانی.
۲۱. روحانی، سید محمد (بی‌تا). توضیح المسائل. قابل دسترس در: نرم افزار جامع مکتب اهل‌البتیت (ع).
۲۲. روحانی، سید محمدصادق (۱۳۷۸). توضیح المسائل. بی‌جا: چاپخانه سپهر.
۲۳. سبجانی، جعفر (۱۳۹۲). درس خارج فقه (قواعد فقهیه). قابل دسترس در: سایت مدرسه فقاها.
۲۴. سیستانی، سید علی (۱۴۱۵ق). توضیح المسائل. قم: چاپخانه مهر، طبعه رابعه.
۲۵. شهید اول، مکی عاملی (۱۴۱۱ق). اللعه الدمشقیه. قم: منشورات دارالفکر.
۲۶. شهید ثانی، جبعی عاملی، زین‌الدین بن علی (۱۴۱۴ق). مسالک الأفهام. قم: مؤسسه المعارف الإسلامیه، ج ۵.
۲۷. شیخ صدوق، ابوجعفر محمد (۱۴۱۵ق). المقنع. بی‌جا: مؤسسه الإمام الهادی (ع).

۲۸. شیخ طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن (۱۳۶۵). تهذیب الأحكام. طهران: دارالکتب الإسلامیة، چاپ چهارم، ج ۷. کلینی، ابوجعفر محمد بن یعقوب (۱۳۶۷). الکافی. طهران: دارالکتب الإسلامیة، طبعه ثالثه، ج ۵. شیخ مفید، ابوعبدالله محمدبن نعمان (۱۴۱۰ق). المقنعه. بی جا: مؤسسه النشر الإسلامی.
۲۹. شیخ طوسی، ابوجعفر محمدبن حسن (بی تا). الاستبصار. طهران: دارالکتب الإسلامیة، ج ۳.
۳۰. صافی گلپایگانی، لطف الله (۱۴۱۴ق). توضیح المسائل. قم: دارالقرآن الکریم.
۳۱. طباطبائی یزدی، سید محمدکاظم (۱۴۲۴ق). العروه الوثقی (مع تعالیک عده من الفقهاء العظام). قم: مؤسسه النشر الاسلامی، ج ۵.
۳۲. طباطبائی، سید علی (۱۴۱۹ق). ریاض المسائل. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسين، ج ۹.
۳۳. فاضل آبی، عزالدین حسن بن ابی طالب یوسفی (۱۴۱۰ق). کشف الرموز. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسين، ج ۲.
۳۴. فاضل لنکرانی، ناصر (۱۴۲۳ق). تفصیل الشریعة فی شرح تحریر الوسيلة (الإجاره). بی جا: مرکز فقه الأئمة الأطهار.
۳۵. فخرالمحققین (۱۳۸۸). إیضاح الفوائد. قم: المطبعة العلمیة، ج ۲.
۳۶. فهیم کرمانی، مرتضی (۱۳۸۱). فقه دانشگاهی. بی جا: انتشارات مهر امیرالمومنین، ج ۱.
۳۷. فیاض، محمداسحاق (بی تا). منهاج الصالحین. بی جا: مکتب سماحة الشیخ محمداسحاق فیاض، ج ۲.
۳۸. قارویی تبریزی، شیخ حسن (۱۴۲۱ق). النضید فی شرح روضة الشهد. قم: انتشارات داوری، ج ۱۶.
۳۹. کرکی، علی بن الحسین (۱۴۱۰ق). جامع المقاصد. قم: مؤسسه آل البيت (ع) لإحياء التراث، ج ۷.
۴۰. گلپایگانی، سید محمدرضا (۱۴۱۳ق). مجمع المسائل. قم: دارالقرآن الکریم، طبعه الرابعه، ج ۲.
۴۱. محقق حلی حسن بن یوسف بن مطهر (۱۴۲۰ق). تحریر الأحكام. بی جا: مؤسسه الإمام الصادق (ع)، ج ۳.
۴۲. محقق حلی، حسن بن یوسف بن مطهر (۱۴۰۹ق). شرائع الإسلام. طهران: انتشارات استقلال، چاپ دوم، ج ۲.
۴۳. محقق سبزواری، محمدباقر (۱۴۲۳ق). کفاية الأحكام. قم: مؤسسه النشر الإسلامی التابعة لجماعة المدرسين، ج ۱.
۴۴. میرزای قمی، میرزا ابوالقاسم (۱۳۷۱). جامع الشتات. تهران: انتشارات کیهان، ج ۳.
۴۵. نجفی، شیخ محمدحسن (۱۳۹۴). جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام. طهران: دارالکتب الإسلامیة، ج ۲۷.
۴۶. نوری همدانی، حسین (۱۳۷۳). توضیح المسائل. قم: دفتر تبلیغات اسلامی.