**رشته حقوق گرایش حقوق ثبت**

عنوان:

آسیب شناسی حقوقی نظریه وحدت گرایی و تکثرگرایی در ثبت املاک و راه حل های آن

فهرست

[مقدمه 1](#_Toc19463882)

[1- بیان مساله 1](#_Toc19463883)

[2- اهمیت و ضرورت انجام تحقيق 3](#_Toc19463884)

[3 – پیشینه تحقیق 3](#_Toc19463885)

[4– جنبه نوآوری موضوع 4](#_Toc19463886)

[5– اهداف تحقیق 5](#_Toc19463887)

[6 - سوالات تحقیق 5](#_Toc19463888)

[7-فرضیه های تحقیق 5](#_Toc19463889)

[8- تعريف واژه‏ها و اصطالحات فني و تخصصی 6](#_Toc19463890)

[9– روش انجام تحقیق 7](#_Toc19463891)

[فصل اول- کلیات 8](#_Toc19463892)

[مبحث اول –مفاهیم و تقسیمات 9](#_Toc19463893)

[گفتار اول- مفهوم سند 9](#_Toc19463894)

[بند اول- معنای لغوی 9](#_Toc19463895)

[بند دوم- معنای اصطالحی 10](#_Toc19463896)

[بند سوم- اهمیت سند 11](#_Toc19463897)

[بند چهارم- انواع سند 12](#_Toc19463898)

[الف –سند عادی 13](#_Toc19463899)

[ب- سند رسمی 14](#_Toc19463900)

[1- محتویات سند رسمی 14](#_Toc19463901)

[2- مندرجات سند رسمی 15](#_Toc19463902)

[1-2- اعلامیات مامور رسمی 16](#_Toc19463903)

[۲ -2- اعلامیات اشخاص 17](#_Toc19463904)

[3- اعتبار تاریخ سند رسمی 19](#_Toc19463905)

[4- قدرت اجرایی سند رسمی 19](#_Toc19463906)

[5- حدود اعتبار سند رسمی 20](#_Toc19463907)

[6- توان اثباتی سند رسمی 22](#_Toc19463908)

[گفتار دوم- مقایسه سند رسمی با سند عادی تفاوت ها و شباهت ها 22](#_Toc19463909)

[بند اول وجوه تشابه بین سند رسمی و عادی 22](#_Toc19463910)

[1 کاشفیت اسناد 23](#_Toc19463911)

[2 تبعیت از قوانین 23](#_Toc19463912)

[3 اشکال کاغذی و الکترونیکی 23](#_Toc19463913)

[بنداول- تفاوت از حیث شکل 23](#_Toc19463914)

[بند دوم-وجوه تفاوت 24](#_Toc19463915)

[الف-تفاوت از حیث موضوع 24](#_Toc19463916)

[ب-تفاوت از حیث مکان 25](#_Toc19463917)

[ج- تفاوت از حیث حجیت 26](#_Toc19463918)

[د- تفاوت از حیث قوه اجرائی 26](#_Toc19463919)

[ه- تفاوت از حیث قابلیت استناد 26](#_Toc19463920)

[و- تفاوت از حیث امتیاز 27](#_Toc19463921)

[ز- تفاوت از حیث اعتبار (محتویات، مندرجات و مواد اسناد رسمی) 27](#_Toc19463922)

[ح- تفاوت سندرسمی و سند در حکم سند رسمی 28](#_Toc19463923)

[گفتار سوم-مفهوم وحدت گرایی و کثرت گرایی 30](#_Toc19463924)

[بند اول-تکثر گرایی 30](#_Toc19463925)

[بند دوم –وحدت گرایی 31](#_Toc19463926)

[مبحث دوم – سند و شهادت 32](#_Toc19463927)

[گفتار اول- جایگاه سند در حقوق و فقه 33](#_Toc19463928)

[بند اول- مبانی اعتبار سند در حقوق 33](#_Toc19463929)

[بند دوم-مبانی اعتبار سند در فقه 34](#_Toc19463930)

[گفتار دوم شهادت 38](#_Toc19463931)

[بند اول –معنا و مفهوم شهادت 38](#_Toc19463932)

[بند دوم-مبنای فقهی اثبات مالکیت از طریق شهادت 39](#_Toc19463933)

[الف- قرآن کریم 39](#_Toc19463934)

[ب- روایات 39](#_Toc19463935)

[بند سوم-شرایط و ارزش شهادت 42](#_Toc19463936)

[الف- شرایط شهادت 42](#_Toc19463937)

[ب-ترکيب شهود 42](#_Toc19463938)

[ج- ارزش شهادت 43](#_Toc19463939)

[بند چهارم-مبنای حقوق اثبات مالکیت از طریق شهادت 44](#_Toc19463940)

[الف- عوامل شخصی 45](#_Toc19463941)

[ب-عوامل شخصیتی 46](#_Toc19463942)

[بند پنجم– دعاوی درخور اثبات با شهادت 47](#_Toc19463943)

[الف- توان اثباتی شهادت و مقررات ویژه 47](#_Toc19463944)

[ب-توان اثباتی شهادت در سایر دعاوی 48](#_Toc19463945)

[مبحث سوم- انواع نظام ثبتی و اصول حاکم بر آن 50](#_Toc19463946)

[گفتار اول- سیر تحول ثبت در ایران 51](#_Toc19463947)

[بند اول-تاريخچه ثبت ملك 51](#_Toc19463948)

[بند دوم-سيرتاريخي ثبت به طريق جديد در ايران 56](#_Toc19463949)

[گفتار دوم- نوع نظام ثبتی ایران 58](#_Toc19463950)

[بند اول- نوع نظام ثبتی ایران 59](#_Toc19463951)

[بند دوم۔ ایرادات نظام ثبتی ایران و لزوم اصلاح آن 61](#_Toc19463952)

[گفتار سوم- روش‌های مورد استفاده در نظام ثبتی ایران 65](#_Toc19463953)

[بند اول - مفهوم روش‌های ثبت عادی و عمومی 65](#_Toc19463954)

[بند دوم - مقایسه دو روش ثبت عادی و عمومی 68](#_Toc19463955)

[بند سوم- نقد نظریه‌های گوناگون با توجه به مبانی نظام ثبت 74](#_Toc19463956)

[بند چهارم - کشورهای دارای نظام ثبتی تأییدی 82](#_Toc19463957)

[گفتار چهارم- مفاهیم اساس و بنیادی حقوق ثبت 82](#_Toc19463958)

[بند اول-ثبت 82](#_Toc19463959)

[بند دوم-ملك 83](#_Toc19463960)

[بند سوم-سند 84](#_Toc19463961)

[بند چهارم-مالكيت 84](#_Toc19463962)

[بند پنجم-تفكيك 85](#_Toc19463963)

[بند ششم-تعارض 85](#_Toc19463964)

[بند هفتم-متعارض 85](#_Toc19463965)

[بند هشتم-اداره ثبت 86](#_Toc19463966)

[بند نهم-اعتراض به ثبت 90](#_Toc19463967)

[گفتار پنجم- جايگاه ثبت ملك و صدور سند مالكيت 91](#_Toc19463968)

[مبحث چهارم-انواع نظام ثبتی و اصول حاکم بر آن 95](#_Toc19463969)

[گفتار اول-اصول نظام ثبتی 95](#_Toc19463970)

[بند اول-اصل آینه 95](#_Toc19463971)

[بنددوم- اصل پرده 97](#_Toc19463972)

[بند سوم –اصل تضمین 98](#_Toc19463973)

[گفتار دوم- انواع نظامات ثبتی 100](#_Toc19463974)

[بند اول-نظام پویا و نظام ایستا 100](#_Toc19463975)

[الف- نظام ایستا 101](#_Toc19463976)

[ب- نظام پویا 101](#_Toc19463977)

[بند دوم-نظام ثبتی شخصی و عینی 103](#_Toc19463978)

[الف- نظام ثبت شخصی 103](#_Toc19463979)

[ب- نظام ثبت عینی 104](#_Toc19463980)

[گفتار سوم- نظام نوین ثبتی 105](#_Toc19463981)

[بند اول- مفهوم نظام نوین ثبتی 105](#_Toc19463982)

[بند سوم-چگونگی شکل گیری نظام نوین ثبتی 110](#_Toc19463983)

[مبحث چهارم-اثبات از طریق سند رسمی 116](#_Toc19463984)

[گفتار اول-مبنای حقوقی استناد به سند رسمی 116](#_Toc19463985)

[بند اول- آثار اسناد رسمی 117](#_Toc19463986)

[بند دوم-آثار 118](#_Toc19463987)

[فصل دوم-تحلیل نظریه تکثر گرایی و نقد و ارزیابی آن 120](#_Toc19463988)

[مبحث اول-کثرت گرایی در اثبات مالکیت (قبول روش های علاوه بر اثبات مالکیت از طریق اسناد رسمی) 121](#_Toc19463989)

[گفتار اول- بیان نظریه 121](#_Toc19463990)

[گفتار دوم-قائلین به شهادت 128](#_Toc19463991)

[مبحث دوم –دلایل طرفداران و جایگاه در رویه قضایی 129](#_Toc19463992)

[گفتار اول - اعتبار ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی 129](#_Toc19463993)

[بند اول- طرح نظر 129](#_Toc19463994)

[بند دوم- نقد و ارزیابی 129](#_Toc19463995)

[گفتاردوم- ارزیابی و نقد سایر نظریات 130](#_Toc19463996)

[گفتار سوم-ارزیابی رویه قضایی 135](#_Toc19463997)

[فصل سوم-تحلیل نظریه وحدت گرایی و ارزیابی آن (نظر برگزیده) 148](#_Toc19463998)

[مبحث اول-بیان نظریه 149](#_Toc19463999)

[گفتار اول- وحدت گرایی بر مبنای قطعیت سند رسمی 149](#_Toc19464000)

[گفتار دوم –آثار نظریه وحدت گرایی در نظامات ثبتی 151](#_Toc19464001)

[بند اول-کمک به توسعه اقتصادی 154](#_Toc19464002)

[بند دوم- افزایش سرمایه‌گذاری 157](#_Toc19464003)

[بندسوم - افزایش اخذ اعتبار بانکی 159](#_Toc19464004)

[بند چهارم - رونق معاملات 162](#_Toc19464005)

[گفتار سوم- نظر شورای نگهبان در باب اعتبار اسنادی غیر از سند رسمی 163](#_Toc19464006)

[بند اول- شرح نظریه 163](#_Toc19464007)

[بند دوم- نقد و ارزیابی 163](#_Toc19464008)

[نتیجه گیری 169](#_Toc19464009)

[منابع 174](#_Toc19464010)