

## Requirements and Applications of Escrow Accounts: A Comparative Analysis Based on the Laws of Iran and the United States

Samaneh Khayatian <sup>1\*</sup>, Mohammad Hadi Beikzad <sup>2</sup>

1. PhD in Private Law, Edalet University, Tehran, Iran.

2. Department of Oil and Gas Law, Kish International Campus, University of Tehran, Kish Island, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages:107-124

Article history:

Received:01 May 2025

Edition:16 Jul 2025

Accepted:13 Sep 2025

Published online: 22 Dec 2025

#### Keywords:

Escrow Account, Requirements, Applications, United States of America, Iran.

#### Corresponding Author:

Samaneh Khayatian

#### Address:

Iran, Tehran, Edalet University,  
Private Law.

#### Orchid Code:

0009-0009-9539-5159

#### Tel:

09121437310

#### Email:

Samatian.law@gmail.com

### ABSTRACT

**Background and Aims:** Escrow accounts are one of the financial services that are created in the world by escrow agents and as a result of the escrow account contract. Escrow account contract is a secondary contract in which a trusted broker or organized entity as a third party in a financial process of the basic contract, while providing guarantees, solves the problem of mistrust between the parties. The trusted third party, in the form of a financial intermediary, keeps the funds that the parties of an authorized transaction intend to transfer, in order to guarantee the fulfillment of the obligations of the transaction parties. The use of these types of accounts is very common in United States of America has a longer history than the use in Iran. Therefore, by comparative studying the requirements and applications of escrow accounts in the laws and regulations of these two countries, we can benefit from useful experiences to create or modify legal instruments.

**Method and Materials:** Analytical-descriptive method and library sources have been used in this research.

**Ethical Consideration:** In present study, the principles of text originality, honesty and trustworthiness have been observed.

**Findings:** By studying the legal requirements and applications of this type of accounts in the United States of America, expanding and facilitating the use of these accounts in Iran will cause economic growth, especially in the field of small and home businesses, startups, and e-commerce.

**Result:** Considering the wide application and the effect that the use of escrow accounts has in creating transparency and trust between the parties to contracts, the Iranian legislator should explain comprehensive rules and obstacles in the form of Lex-Specialis for this type of accounts.

#### Cite this article as:

Khayatian, S., Beikzad, M.H; *Requirements and Applications of Escrow Accounts: A Comparative Analysis Based on the Laws of Iran and the United States*. Economic Jurisprudence Studies. 2025.



### الزامات و کاربردهای حساب‌های امانی: مقایسه‌ای بر اساس قوانین ایران و آمریکا

سمانه خیاطیان\*، محمدهادی بیک‌زاد<sup>۲</sup>

۱. دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه عدالت، تهران، ایران.

۲. گروه حقوق نفت و گاز، پردیس بین‌الملل کیش، دانشگاه تهران، جزیره کیش، ایران.

#### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۰۷-۱۲۴

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۱۱

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۴/۰۴/۱۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۲۲

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۰۱

#### واژگان کلیدی:

حساب امانی، الزامات، کاربردها، ایالات متحده آمریکا، ایران.

#### نویسنده مسئول:

سمانه خیاطیان

آدرس پستی:

ایران، تهران، دانشگاه عدالت، حقوق خصوصی.

تلفن:

09121437310

کد ارکید:

0009-0009-9539-5159

پست الکترونیک:

Samatian.law@gmail.com

#### چکیده

**زمینه و هدف:** حساب‌های امانی، یکی از خدمات مالی هستند که در جهان توسط عوامل امانی و در نتیجه قرارداد حساب امانی ایجاد می‌شوند. قرارداد حساب امانی، یک قرارداد ثانویه است که در آن یک کارگزار یا نهاد متشکل مورد اعتماد به عنوان شخص ثالث در یک فرآیند مالی قرارداد پایه، ضمن ارائه تضمین‌هایی، مشکل بی‌اعتمادی بین طرفین را رفع می‌کند. شخص ثالث مورد اعتماد در قالب یک واسطه مالی، جوهی را که طرفین یک معامله مجاز قصد انتقال آن را دارند، نزد خود به امانت نگاه می‌دارد تا تضمین ایفای تعهدات طرفین معامله باشد. استفاده از این نوع حساب‌ها در کشور آمریکا بسیار متداول بوده و از سابقه بیشتری نسبت به استفاده در ایران برخوردار است. بنابراین با مطالعه تطبیقی میان الزامات و کاربردهای حساب‌های امانی در قوانین و مقررات این دو کشور، می‌توان از تجربیات مفید برای ایجاد یا اصلاح ابزارهای قانونی بهره برد.

**مواد و روش‌ها:** در این پژوهش از روش تحلیلی-توصیفی و منابع کتابخانه‌ای به استفاده شده است.

**ملاحظات اخلاقی:** در نگارش مقاله اصالت متون، صداقت‌داری و امانت‌داری رعایت شده است.

**یافته‌ها:** با مطالعه در الزامات قانونی و کاربردهایی که از این قسم از حساب‌ها در کشور ایالات متحده آمریکا انجام می‌شود، گسترش و تسهیل استفاده از این حساب‌ها در ایران، باعث رشد اقتصادی به خصوص در زمینه کسب و کارهای کوچک و خانگی، استارت‌آپ‌ها و تجارت الکترونیک خواهد بود.

**نتیجه:** به نظر می‌رسد، با توجه به کاربرد گسترده و اثری که استفاده از حساب‌های امانی در ایجاد شفافیت و اعتماد میان طرفین قراردادها دارد، باید قانون‌گذار ایرانی به تبیین قواعدی جامع و مانع در قالب قواعد حقوقی اختصاصی به این نوع از حساب‌ها اقدام کند.

## ۱. مقدمه

خدمات امانی یک جزء حیاتی از اکوسیستم مالی جهانی است که یک لایه اضافی از اعتماد و امنیت را برای افراد و سازمان‌هایی که پرداخت‌های کلان انجام می‌دهند یا دریافت می‌کنند، فراهم می‌کند. اگرچه خدمات امانی به شکلی از زمان‌های قدیم وجود داشته است، اما پس از ظهور ارتباطات الکترونیکی به عنوان راهی امن برای تسهیل تراکنش‌های پرداخت بین بازرگانان و شهروندان خصوصی به وجود آمد. امروزه، فناوری‌های پیشرفته، خدمات پرداخت امانی را قادر می‌سازد تا لایه‌های ایمنی بیشتری را فراهم کند که از هر دو طرف در برابر یکدیگر در طول مذاکرات مالی پرمخاطره محافظت کند.

از جمله ابزارهای پر استفاده در نظام‌های مالی توسعه یافته، خدمات ارائه شده توسط یک کارگزار یا نهاد متشکل مورد اعتماد به عنوان شخص ثالث در یک فرآیند مالی است که ضمن ارائه تضمین‌هایی، مشکل بی‌اعتمادی بین طرفین را رفع می‌کند. شخص ثالث مورد اعتماد در قالب یک واسطه مالی، وجوهی را که طرفین یک معامله مجاز قصد انتقال آن را دارند، نزد خود به امانت نگاه می‌دارد تا تضمین ایفای تعهدات طرفین معامله باشد. حساب امانی به عنوان اصلی‌ترین ساز و کار طراحی شده برای این منظور در قالب واسطه مالی، خدمات پرداخت (ممکن است به صورت آنلاین در قراردادهای موضوع تجارت الکترونیکی یا قراردادهای هوشمند) را انجام می‌دهد (صباعی، ۱۳۹۶: ۸).

استفاده از خدمات امانی برای هزاران سال برای تجارت استفاده شده است. تمدن‌های باستانی حتی قبل از اختراع پول از حساب‌های امانی برای محافظت از خود در برابر عدم اطمینان استفاده

می‌کردند. مورخان شواهدی یافته‌اند که نشان می‌دهد بابلی‌ها از لوح‌های گلی به‌عنوان قراردادی استفاده می‌کردند که به عنوان «پرداخت تحویل تدریجی»<sup>۱</sup> شناخته می‌شود. این قرارداد شرایط را مشخص می‌کرد و هر دو طرف ارقام را در مکانی امن مورد توافق قرار می‌دادند، مانند اینکه نزد شخص ثالث قابل اعتمادی که به عنوان میانجی یا ضامن عمل می‌کرد. اشکال مدرن خدمات پرداخت امانی و حساب‌های امانی را می‌توان به قلمروهای فئودالی در اروپا بین قرن‌های ۱۱ تا ۱۴ پس از میلاد شناسایی کرد. در این نوع از خدمات پرداخت امانی با اجازه دادن به خریداران و فروشندگان برای مبادله محرمانه، جزئیات مربوط به عناوین دارایی که در اسناد ذخیره شده در خزانه‌های امن در دادگاه‌های محلی ثبت شده بود، که موجب تأمین امنیت در طول معاملات زمین می‌شد. چنانچه در این معاملات، نادرستی هر قسم از اطلاعات مربوط به زمین بر ملا می‌شد یا هر یک از طرفین، امکان ایفای تعهدات خود تا پایان قرارداد را از دست می‌داد، به طور اتوماتیک این دادگاه بود که باید در خصوص اینکه قرارداد باقی مانده، طرف ناقض تعهد جریمه پرداخت کند یا به طور کلی قرارداد منحل شود، تصمیم می‌گرفت. اگرچه این امر دشوار به نظر می‌رسد اما رویه‌ای بر مبنای انصاف را ایجاد می‌کرد چرا که در آن زمان، سیستم‌های قانونی که ضمانت اجرای قراردادی مصرحی را تبیین کرده باشند، هنوز وجود نداشت (Reyburn, 1980: 181).

اکنون با پیشرفت تکنولوژی، خدمات امانی نیز متحول شده به نحوی که افراد و شرکت‌ها می‌توانند با خیال آسوده‌تری اقدام به انتقال پول به یکدیگر در ایفای تعهدات قراردادی خود

<sup>۱</sup> "Progressive Delivery Payment"

که به اسکرو شهرت دارد، به دنبال یافتن پاسخی بدین سؤال هستیم که آیا قوانین و مقررات کنونی در ایران پاسخگوی نیازهای تابعان حقوق در استفاده از این خدمات هست یا خیر؟

به نظر می‌رسد هرچند قالب‌های سنتی همچون وکالت، ضمانت و عقد بیمه یا فرآیند کارگزاری‌های بورسی که در عمل نزدیک به تعهدات قرارداد حساب امانی برای طرف‌های این قرارداد هستند، در حقوق ایران وجود داشته ولی به دلیل کاربرد گسترده این قسم از قراردادها و نیاز روزافزون تابعان حقوق به آن و همچنین حفظ و حمایت از سرمایه، کسب اعتماد عمومی با برقراری شفافیت، استفاده سوئی که ممکن است از این قراردادها در جهت ارتکاب جرایم سازمان یافته و به طور خاص پولشویی شود و همچنین سریع بودن فرآیندهای تجاری، وضع هنجارهای اختصاصی در حقوق ایران یک الزام در این رابطه است.

## ۲. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر یک مطالعه توصیفی-تحلیل استو از روش کتابخانه‌ای به منظور جمع‌آوری داده‌ها و مطالب در این تحقیق استفاده شده است.

## ۳. ملاحظات اخلاقی

در مراحل مختلف نگارش این مقاله، ضمن رعایت اصالت متن، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

## ۴. یافته‌ها

به نظر می‌رسد هرچند قالب‌های سنتی همچون وکالت، ضمانت و عقد بیمه یا فرآیند کارگزاری‌های بورسی که در عمل نزدیک به تعهدات قرارداد حساب امانی برای طرف‌های این قرارداد هستند، در حقوق ایران وجود داشته ولی

نمایند. راه‌حل‌های دیجیتال روش‌های آسان‌تر، سریع‌تر و ایمن‌تر را برای انتقال قابل اعتماد وجه بین طرفین ایجاد کرده‌اند. ویژگی‌هایی مانند امضای دیجیتال نیاز به اسناد فیزیکی را از بین می‌برد، کاغذبازی و زمان معاملات را کاهش می‌دهد؛ چنانچه شرایط خاص پیش‌بینی شده در قرارداد، تحقق یافت، در قراردادهای هوشمند می‌توان رویکردی کارآمدی را در مقابل ریسک ناشی از عدم ایفای تعهد از سوی یک طرف به طور خودکار اتخاذ نمود، در نهایت نیز، فناوری مبتنی بر هوش مصنوعی با ارزیابی الگوهای موجود در داده‌های تراکنش‌های گذشته، در صورت مشاهده موارد مشکوک به جرایم مالی همچون کلاهبرداری، به کاربران این خدمات، هشدار می‌دهد (Kim & Deka, 2020: 203).

در خصوص پیشینه تحقیقاتی که راجع به این موضوع در داخل کشور انجام شده باید گفت با جستجو در میان منابع مختلف از مقالات معتبر، تنها در مقاله «نقش بانک‌های خصوصی در توسعه مدل‌های کسب و کار خانگی» که توسط نجاحی و همکارانش در سال ۱۳۹۵ منتشر شده است، به موضوع اثر کاربرد حساب امانی در حمایت از کسب و کارهای خانگی توجه شده است (نجاحی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴). در مطالعات منتشر شده در آمریکا نیز تنها به تفسیر قواعد حقوقی این کشور پرداخته شده و اگرچه بحث راجع به موضوع الزامات و کاربردهای حساب‌های امانی در ایران به خودی خود، کاری نوین است اما با مطالعه تطبیقی بین الزامات و کاربردهای این نوع از قراردادها، پژوهش حاضر در سطح فراملی نیز نوین محسوب می‌شود.

با مطالعه تطبیقی قوانین و مقررات کشور ایالات متحده آمریکا در خصوص خدمات حساب امانی

ثالث؛ دارایی‌ها یا وجوه را تنها در صورت انجام تعهدات قراردادی از پیش تعیین شده (یا با دریافت دستورالعمل‌های مناسب) آزاد می‌کند. از این لحاظ، به حساب امانی «حساب شرطی» نیز گفته می‌شود، چراکه وقتی شرایط قرارداد تحقق یابد، بهای معامله به‌طور خودکار از خریدار به فروشنده منتقل می‌شود.

بنابراین قرارداد حساب امانی یک قرارداد ثانویه در مقابل قرارداد اصلی است، زیرا تنها پس از توافق طرفین بر روی قرارداد اصلی منعقد می‌شود. استفاده از این قرارداد در حوزه‌های مختلف کسب‌وکار و در هر معامله‌ای امکان‌پذیر است.

به علاوه، از آنجایی که سپرده‌گذار نمی‌تواند پول را به دلخواه از حساب برداشت نموده و فقط در دو مورد می‌تواند پول را از حساب امانی برداشت کند که یا معامله به شکست انجامیده و طرفین قرارداد را لغو کرده باشند و یا بانکی که حساب امانی در آن افتتاح شده ورشکسته شده یا مجوز خود را از دست داده باشد، احتمال نقض تعهد از سوی خریدار پس از واریز وجه نیز، منتفی می‌شود (Office of the Secretary of State, Oregon, 2001: 38).

به همین ترتیب، برای تضمین حقوق و امنیت معامله از سوی فروشنده نیز، اگر معامله در زمان توافق شده انجام نشود و فروشنده اسناد لازم را ارائه ندهد، بانک حساب را می‌بندد و پول را به خریدار برمی‌گرداند. اگر اسناد با تأخیر ارائه شوند، قرارداد می‌تواند تمدید شود، اما بانک معمولاً برای این کار هزینه اضافی دریافت می‌کند (Mettling & others, 2024: 72).

بر این اساس، برای عامل امانی در قراردادهای حساب امانی وظایف خاصی قابل پیش‌بینی است.

به دلیل کاربرد گسترده این قسم از قراردادهای نیاز روزافزون تابعان حقوق به آن و همچنین حفظ و حمایت از سرمایه، کسب اعتماد عمومی با برقراری شفافیت، استفاده سوئی که ممکن است از این قراردادهای جهت ارتکاب جرایم سازمان یافته و به طور خاص پولشویی شود و همچنین سریع بودن فرآیندهای تجاری، وضع هنجارهای اختصاصی در حقوق ایران یک الزام در این رابطه است.

## ۵. بحث

### ۵-۱. تعریف حساب‌های امانی

در دنیای تجارت و معاملات، اعتماد طرفین به یکدیگر یکی از چالش‌های اساسی است. حساب امانی یا اسکرو، ابزاری حقوقی و مالی است که با حضور یک واسطه معتمد، فرایند پرداخت‌ها را شفاف و ایمن می‌کند. این حساب به‌گونه‌ای طراحی شده است که تنها پس از انجام تعهدات مشخص شده در قرارداد، مبلغ معامله آزاد می‌شود.

### ۵-۱-۱. مفهوم

یکی از دغدغه‌هایی که خریداران و فروشندگان با آن مواجه هستند، مربوط به مسئله دریافت وجه و یا تحویل به‌موقع کالا است. در اغلب موارد، اتفاق می‌افتد که خریدار پول کالا یا خدمات معامله را پرداخت کرده ولی فروشنده کالا را تحویل نمی‌دهد یا اینکه فروشنده کالا را تحویل داده ولی وجه را دریافت نکرده است. به همین منظور و برای کاهش ریسک معاملات در زمان تجارت، مفهومی حقوقی به نام «حساب امانی» ایجاد شد که برای توصیف یک ابزار مالی استفاده می‌شود.

به‌موجب این مفهوم، دارایی یا مبلغ مشخصی پول توسط شخص ثالث (واسطه) مورد اعتماد دو طرف معامله، نگهداری می‌شود و نماینده یا شخص

همچنین لازم به ذکر است که مفهوم دیگری از حساب‌های امانی نیز در بانکداری و حقوق ایران مشاهده می‌شود که با مفهوم حساب امانی به عنوان یک خدمات پرداخت در قالب قرارداد خدمات پرداخت حساب امانی متفاوت است. در مواردی لفظ «حساب امانی» برای کاربردی استفاده می‌شود که در آن وجوه شخصی به صورت امانت نزد حساب شخص ثالثی در بانک نگهداری می‌شود.

با جستجو در قوانین و مقررات ایران، به نظر می‌رسد کاربرد لفظ «حساب امانی» در این وجه، بیشتر ناظر به وجوهی است که نزد اشخاص حقوق عمومی از جمله مؤسسات عمومی دولتی و غیردولتی است باز می‌گردد. این وجوه ممکن است متعلق به اشخاص خصوصی بوده، ناشی از اجرای حکم صادره یا قرار سرپرستی باشد یا به عواید حاصل از فعالیت‌های مجرمانه که به نفع دولت ضبط می‌شود، باز گردد یا به نحوی از انحاء پای دولت به عنوان ذینفع به شکلی در میان باشد. به عنوان مثال، بند الف ماده ۶ دستورالعمل در مورد نحوه اجرای احکام صادره، استرداد و توقیف اموال مصوب ۱۳۷۰، لفظ «حساب امانی» بدین شکل به کار رفته است: «ماده ۶- در مواردی که توقیف اموال و دارایی‌های متهمین تحت پیگرد دادسراهای انقلاب اسلامی و اقارب و اشخاص طرف معامله آنان به تشخیص حاکم شرع ضروری باشد، در حدود صلاحیت قانونی حق دارند به شکل زیر مبادرت به توقیف نمایند: الف- در مورد اموال و وجوه نقد باید با تنظیم صورت ریز و اوصاف اینگونه اموال توقیف گردد. وجوه نقد و اموالی که حفظ آن بدون داشتن هزینه سنگین میسر است به بانک تحویل و قبض سپرده در پرونده کار ضبط می‌شود. در خصوص سایر اموال

از جمله این وظایف تعهد به وفاداری، تعهد به افشای کامل اطلاعات، تعهد به اعمال مراقبت است (صبغی، ۱۳۹۶: ۴۶). با توجه به این تعهدات عامل امانی و تعریفی که از قرارداد حساب امانی بیان شد، لازم است به تعریف حساب وکالتی که در کشور ایران از کارکردی نزدیک به حساب امانی برخوردار است نیز در اینجا بپردازیم.

حساب وکالتی یک ابزار مالی و حقوقی در ایران است که برای تسهیل امور مالی و حقوقی افراد و شرکت‌ها ایجاد شده است. این نوع حساب که تحت نظارت قانونی بانک‌ها و مؤسسات مالی معتبر عمل می‌کند، به مالک حساب اجازه می‌دهد تا به فرد یا افراد دیگری وکالت دهد تا به نام او و به نمایندگی از طرف او معاملات مالی و بانکی را انجام دهند. حساب وکالتی به معنای آن است که صاحب حساب به یک وکیل یا نماینده قانونی اجازه می‌دهد تا به جای او از آن حساب استفاده کند. بیشترین کاربردی که از حساب‌های وکالتی در حال حاضر در ایران می‌شود، عبارتند از حساب وکالتی برای خرید خودرو، حساب وکالتی بورس کالا. بنابراین در این قسم از حساب‌های بانکی، بانک نقش وکیل صاحب حساب در پرداخت وجوه حساب و همچنین انجام معاملات را دارد. در حالیکه در تطبیق مفهوم قرارداد خدمات پرداخت حساب امانی، اگرچه یکی از وظایفی که عامل امانی (بانک یا هر نهاد دیگری حسب مورد) برعهده دارد، وکالت افتتاح کننده حساب به انتقال وجوه به طرف دیگر قرارداد است اما این تمام وظیفه عامل امانی نیست. پس نباید حساب‌های وکالتی را با حساب‌های امانی یکسان پنداشت و به همین ترتیب نقش بانک به عنوان عامل امانی متفاوت از نقشی است که در حساب‌های وکالتی بر عهده دارد.

منقول که نگهداری آن به صلاح و صرفه نباشد پس از تأیید کمیسیون مرکب از استاندار و حاکم شرع دادستان انقلاب مرکز استان به فروش می-رسد و وجوه حاصل پس از تنظیم صورتمجلس به حساب امانی واریز و قبوض مربوطه در پرونده ضبط می‌گردد». یا در مثالی دیگر به ماده ۶ تصویبنامه در رابطه با سرمایه‌گذاری‌های مشمول قانون جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی مصوب ۱۳۷۵ (البته منسوخ شده است)، اشاره نمود، که در آن «لفظ حساب امانی» به معنای حسابی که وجوه مشمول حکم این ماده در آن به صورت امانت نگهداری می‌شود، است: «کلیه شرکت‌ها و واحدهای موضوع این تصویبنامه می‌توانند وجوه ارزی حاصل از فعالیت‌های خود را تا حد تأیید شده توسط سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران در یک حساب امانی نزد یکی از بانک‌های داخلی یا خارجی واریز نموده و جهت مصارف تعیین شده مستقیماً از آن برداشت نمایند».

#### ۵-۱-۲. ویژگی‌ها و اهمیت حساب‌های امانی

حساب امانی یک حساب موقت است. نماینده یا شخص ثالث (حساب امانی)، تنها زمانی دارایی‌ها یا وجوه را آزاد می‌کند که تعهدات قراردادی از پیش تعیین شده انجام شود. این دارایی‌ها می‌تواند شامل پول، اوراق بهادار، وجوه و سایر دارایی‌ها باشد.

استفاده از حساب امانی، زمانی اهمیت پیدا می‌کند که دو طرف معامله، در مورد انجام تعهدات توسط طرف مقابل دچار عدم قطعیت باشند. این سازوکار مالی به آنها این اطمینان را می‌دهد که برای احقاق حق خود پشتوانه‌ای دارند. محبوبیت خدمات اسکرو یا حساب امانی در دنیای تجارت در حال افزایش است و افتتاح آن طی یک

معامله تجاری می‌تواند جایگزین اعتبارات اسنادی شود. معمولاً حساب امانی در دو مورد افتتاح می‌شود: ۱- زمانی که یکی از طرفین نسبت به اینکه شریک به تعهدات خود عمل خواهد کرد، تردید دارد؛ ۲- زمانی که مدت طولانی، بین روز پرداخت و دریافت کالا، تکمیل معامله یا انجام خدمت وجود داشته باشد (Mettling & others, 2024: 43).

وظیفه اصلی عامل امانی، نگهداری از دارایی‌های مورد توافق به منظور حفاظت از منافع ذینفعان در مقابل سایرین است که البته می‌توان شامل فعالیت‌های از پیش تعیین شده نیز باشد. در حقیقت عمل عامل امانی باعث می‌شود تا اجرای تعهدات یک طرف بدون ایفای تعهدات طرف مقابل یا بدون حصول شرایطی خاص، صورت نپذیرد. با تأمل در نحوه عملکرد عامل امانی و تعهدات او در قراردادهای امانی، به نظر می‌رسد ویژگی نمایندگی دوگانه به رفتار عامل امانی منتسب است به نحوی که عمل عامل امانی نزدیکی زیادی با عمل بیمه‌گر، ضامن، امین یا اجیر در حقوق ایران دارد (صباغی، ۱۳۹۶: ۴۷).

حساب‌های امانی می‌توانند توسط بانک‌ها، دفاتر حقوقی، شرکت‌های تخصصی یا عوامل امانی افتتاح شوند. در حساب امانی سه طرف دخیل هستند: ۱- خریدار (سپرده‌گذار)؛ ۲- فروشنده (ذی‌نفع) و ۳- شخص ثالث (بانک یا سازمان دیگری که خدمات حساب امانی ارائه می‌دهد). طرف ثالث، وظیفه متولی و ضامن را بر عهده دارد (Mettling & others, 2024: 97).

در شرایطی که خریدار می‌خواهد چیزی بخرد، اما به فروشنده اعتماد ندارد؛ فروشنده می‌خواهد چیزی بفروشد، اما به خریدار اعتماد ندارد، خریدار و فروشنده به بانک مراجعه کرده و درخواست

از جمع اعمالی که افتتاح‌کنند حساب به عنوان موکل به عامل امانی در آن اعطای نیابت می‌کند، دو عمل نظارت در ایفای تعهدات طرف مقابل و پس از تحقق شرایط و ایفای تعهدات از سوی متعهد، پرداخت وجوه به او است.

## ۵-۲. الزامات قانونی و مقررات در ایران

اولین باری که مفهوم حساب‌های امانی در حقوق ایران مطرح شد، به دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان موضوع ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۴/۰۱/۳۰ هیأت وزیران باز می‌گردد. در بند ج از ماده ۱ این دستورالعمل، حساب امانی چنین تعریف شده است: «حساب امانی ویژه پیش فروش واحدهای ساختمانی، موضوع درخواست صدور مجوز انتشار آگهی، به موجب مقررات بانکی افتتاح می‌شود».

اما این تعریف نشان‌دهنده هیچ کدام از ویژگی‌هایی که در بند قبلی مقاله بدان اشاره کردیم نبود. لکن، در حدود هشت ماه بعد، مجدداً در مصوبه دیگری از سوی هیأت وزیران، اصطلاح حساب امانی به معنایی که ما در بالا به تفصیل راجع بدان بحث کردیم برای اولین بار در مقررات و ادبیات حقوق ایران وارد شد که به مصوبه ۱۳۹۴/۰۹/۰۱ هیأت وزیران در خصوص بسته نرخ‌های کارمزد (حق بیمه) خدمات صندوق صادرات ایران باز می‌گردد. در بند ژ ماده ۱ مصوبه بسته نرخ‌های کارمزد (حق بیمه) خدمات صندوق ضمانت صادرات ایران مصوب ۱۳۹۴/۰۹/۰۱، حساب امانی این چنین تعریف شد:

«بند ژ- حساب امانی (Escrow Account): حساب‌های امانی، حساب‌های ذخیره برای پرداخت اقساط بدهی و سایر اشکال حساب‌های

خود را مطرح می‌کنند و توافق‌نامه یا قرارداد سه‌جانبه‌ای را امضا می‌کنند. این توافق‌نامه باید توسط تمام طرفین معامله: سپرده‌گذار، ذی‌نفع و بانک امضا شود. در این توافق‌نامه، کالا، کار یا خدماتی که خریداری شده، شرایط و ضوابط معامله، مدارکی که برآورده شدن این شرایط و ضوابط را تایید می‌کند، و زمان و مبلغ پرداخت مشخص می‌شود. سپس طرفین به ترتیب ذیل عمل می‌کنند:

اول، خریدار با افتتاح حساب، آن حساب را به حالت امانی در می‌آورد و خریدار شرایطی را که تحت آن شرایط، پول می‌تواند به فروشنده منتقل شود را، تعیین می‌کند. در این حالت، یکی از شرایطی که الزاماً باید مشخص شود، تعیین مدت ایفای تعهدات قرارداد است. دوم، مبلغ توافق شده توسط خریدار، برای تسویه معامله مالی که موضوع قرارداد، به این حساب واریز می‌شود. بانک (یا امین) به‌عنوان واسطه مستقل، نظارت بر برآورده شدن شرایط انتقال پول به حساب فروشنده را بر عهده دارد. سپس، فروشنده پس از اینکه شرایط و ضوابط قرارداد را برآورده کرد، اسناد لازم را به بانک ارسال می‌کند. در نهایت، پس از اجرای تعهدات، بانک دسترسی حساب را به فروشنده می‌دهد یا مبلغ را به حساب فروشنده منتقل می‌کند. لحظه تسویه حساب، زمانی است که فروشنده شرایط و تعهدات مقرر در قرارداد را برآورده کند. بنابراین، پول در حساب امانی تا لحظه تسویه حساب، متعلق به شخصی است که آن را واریز کرده است و پس از آن، متعلق به شخصی است که حساب به نفع او افتتاح شده است (صباغی، ۱۳۹۶: ۴۸). بنابر این شرایط، عملی که عامل امانی (به طور خاص بانک یا کارگزاران بورسی) انجام می‌دهد، قسمی از وکالت است که

مطالبات نقدی را در بر می‌گیرند که به عنوان تضمینی برای وام‌دهندگان، از سوی شخصی که تحت کنترل خریدار / متعهد نبوده و یا مالکیت مشترکی با او ندارد، نگاهداری می‌شوند».

همانگونه که از عنوان مصوبه نیز مشخص است، تنها کاربردی که در این مصوبه برای حساب امانی تعیین شده بود، پیش‌بینی حساب ذخیره برای پرداخت اقساط بدهی و سایر اشکال حساب‌های مطالبات نقدی بود که صادرکنندگانی که از بیمه خدمات صندوق ضمانت صادرات ایران برای کنترل ضررهای ناشی از نوسانات ارزش ارز خارجی در داخل با آن روبرو بودند، بود. بنابراین، به نوعی برای حساب امانی از این تعریف، ماهیت عقد رهن، قابل برداشت بود، هرچند که در این تعریف، ماهیت حساب امانی مشخص نشده است.

با توجه به پیش‌بینی حق خریدار در باز پس فرستادن کالا در قراردادهای خدمات پرداخت امانی (چنانچه محصول ارائه شده شرایط قرارداد پایه را نداشته باشد)، به راحتی مفاد مواد ۳۷ و ۳۸ قانون تجارت الکترونیکی در خریدهای الکترونیکی قابل تحقق است. به موجب ماده ۳۷ قانون تجارت الکترونیکی، «در هر معامله از راه دور مصرف‌کننده باید حداقل هفت روز کاری، وقت برای انصراف (حق انصراف) از قبول خود بدون تحمل جریمه و یا ارائه دلیل داشته باشد. تنها هزینه تحمیلی بر مصرف‌کننده هزینه باز پس فرستادن کالا خواهد بود». در ماده ۳۸ قانون تجارت الکترونیک در خصوص اعمال حق انصراف چنین مقرر شده است: «شروع اعمال حق انصراف به ترتیب زیر خواهد بود: الف- در صورت فروش کالا، از تاریخ تسلیم کالا به مصرف‌کننده و در صورت فروش خدمات، از روز انعقاد. ب- در هر حال آغاز اعمال حق انصراف مصرف‌کننده پس از

ارائه اطلاعاتی خواهد بود که تأمین‌کننده طبق مواد (۳۳) و (۳۴) این قانون موظف به ارائه آن است. ج- به محض استفاده مصرف‌کننده از حق انصراف، تأمین‌کننده مکلف است بدون مطالبه هیچ‌گونه وجهی عین مبلغ دریافتی را در اسرع وقت به مصرف‌کننده مسترد نماید. د- حق انصراف مصرف‌کننده در مواردی که شرایط خاصی بر نوع کالا و خدمات حاکم است اجرا نخواهد شد. موارد آن به موجب آیین‌نامه‌ای است که در ماده (۷۹) این قانون خواهد آمد».

به موجب ماده ۴۹ از قانون تجارت الکترونیکی «حقوق مصرف‌کننده در زمان استفاده از وسائل پرداخت الکترونیکی به موجب قوانین و مقرراتی است که توسط مراجع قانونی ذی‌ربط تصویب شده و یا خواهد شد».

برخی حقوقدانان با بیان اینکه زمانی که پرداخت فقط با انتقال شماره کارت صورت می‌گیرد قابل برگشت (فسخ) تلقی شده است. زیرا در این صورت صرفاً هویت خریدار عرضه شده است. بدون تردید چنین تفسیری به منظور حمایت از منافع مصرف‌کنندگان است (بلفوندز، ۱۳۹۰: ۸۶)، به ویژگی خاص این ماده یعنی امکان فسخ خرید پس از انتقال وجه، که ویژگی حساب‌های امانی نیز هست، تنها در روش پرداخت با استفاده از انتقال مستقیم اشاره کرده‌اند. اما باید پذیرفت که مقررات ذیل فصل دوم از این قانون که عنوان حقوق مصرف‌کنندگان بدان نامیده شده، کلیه روش‌های پرداختی که این امکان را فراهم می‌کنند، پیرو و در راستای این احکام وضع شده و باید اجرا شوند.

همانطور که در بند بعدی مقاله به طور مفصل بحث خواهد شد، یکی از خطرات احتمالی که در پیش‌بینی امکان استفاده از قراردادهای خدمات

بانکی و مالی قانونی همچون افتتاح حساب امانی یا خرید سهام در بورس است. به موجب بند ب از ماده ۲ قانون مبارزه با پولشویی، یکی از مصادیق ارتکاب پولشویی «تبدیل، مبادله یا انتقال عوایدی به منظور پنهان یا کتمان کردن منشأ مجرمانه آن با علم به اینکه به طور مستقیم یا غیرمستقیم از ارتکاب جرم به دست آمده یا کمک به مرتکب جرم منشأ به نحوی که وی مشمول آثار و تبعات قانونی ارتکاب آن جرم نشود» است. با توجه به ویژگی قراردادهای پرداخت حساب امانی که در آن عامل امانی به دستور و با شرایط از پیش تعیین شده قرارداد خدمات پرداخت حساب امانی، وجه نزد حساب امانی را به طرفی که باید در قرارداد بدو پرداخته شود، منتقل می‌کند، به راحتی انمان اینکه قرارداد پایه صوری به عامل امانی تحیل داده شده و بر مبنای آن قرارداد خدمات پرداخت حساب امانی منعقد شود و از این طریق پول کثیف به راحتی وارد چرخه رسمی و قانونی شده و با جرم منشأ فاصله گرفته و در نهایت تطهیر شود، بسیار زیاد است.

شاید به همین دلیل در حال حاضر در ایران، تنها بانک مسکن خدمات پرداخت حساب امانی را در صفحه اینترنتی خود در معرض عموم قرار داده و در «دستورالعمل افتتاح حساب امانی ویژه پیش-فروش ساختمان موضوع بند «ج» ماده ۱ دستورالعمل اجرایی ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی پیش‌فروش ساختمان»، عبارت «ویژه پیش‌فروش ساختمان» درج شده است. به موجب ماده ۱۲ «دستورالعمل افتتاح حساب امانی ویژه پیش‌فروش ساختمان موضوع بند «ج» ماده ۱ دستورالعمل اجرایی ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی پیش‌فروش ساختمان» که بیان داشته: «کلیه ضوابط عمومی مربوط به افتتاح، نگهداری و

پرداخت امانی به طور گسترده و با در دسترس تمامی شهروندان و برای همه انواع قراردادهای مالی پایه، با توجه به ویژگی‌های قراردادهای پرداخت حساب امانی، وجود دارد، احتمال استفاده از این قسم قراردادهای در ارتکاب اعمال مجرمانه سازمان‌یافته مالی همچون پولشویی یا تأمین مالی تروریسم است. شاید به همین دلیل تاکنون با تمام ظرفیت‌ها و البته الزاماتی که قانون‌گذار در احکام مختلف قانونی برای تسهیل امور اقتصادی لزوم گشایش حساب امانی برای برخی کسب و کارها را معین نموده لکن تاکنون جز در مورد قراردادهای پیش‌فروش و پیش‌خرید ساختمان، افتتاح حساب امانی در عمل در ایران برای عموم مردم صورت نمی‌گیرد.

در پولشویی با توجه به اقداماتی که مرتکبین این جرم انجام می‌دهند، در حقیقت اقتصاد غیرقانونی با اقتصاد قانونی پیوند می‌خورد. برای ایجاد چنین پیوندی آنها در سه گام پول نامشروعی که از جرم منشأ حاصل شده را وارد چرخه قانونی اقتصاد کشورها می‌کنند. در گام اول وجوه ناشی از ارتکاب جرایم با هدف تبدیل و تغییر مالک آن و تغییر در نحوه مالکیت، به شبکه مالی قانونی کشور تزریق می‌شود. در گام بعدی با ارتکاب اعمالی همچون ارائه قراردادهای متصل و پیچیده که در آنها پول کلان به قطعات مختلفی تقسیم شده در شبکه مالی رسمی کشور می‌چرخد. به این مرحله لایه‌گذاری گفته می‌شود. در گام نهایی با سوق دادن پول به سمت مرتبطنان با مجرمان جرم منشأ یا شرکت‌های صوری مرتبط با آنها، اینبار با رنگ و بوی رسمی و قانونی باز می‌گردد (حاجی و سایبانی، ۱۳۹۸: ۹۱-۹۶).

یکی از بهترین بسترها برای تزریق پول کثیف و ایجاد فاصله از منشأ غیرقانونی، استفاده از خدمات

مطالبات ناشی از وام‌های رهنی از جمله مبالغی که وام‌گیرنده و وام‌دهنده به طور داوطلبانه برای دریافت خدمات این حساب پرداخت می‌کنند، تحت شمول قانون فدرال در مورد الزامات وام مسکن قرار می‌گیرد (Coberly & Gaddis, 2024: 2).

در حقوق این کشور، خلاف موارد محدودی که در بانکداری و حقوق ایران بحث شد، اشخاصی متعددی حسب مورد و با توجه به نوع قرارداد پایه امکان ارائه قرارداد خدمات پرداخت امانی را دارند. به طور خاص، وکلای دادگستری<sup>۲</sup>، شرکت‌های بیمه، کارگزاران بورسی و بانک‌ها، اشخاص و نهادهایی هستند که در خصوص اعمال آنها در قراردادهای خدمات پرداخت امانی، الزاماتی در قوانین و مقررات این کشور یافته می‌شود.

قانون رازداری بانکی (BSA) نام رایج مجموعه‌ای از قوانین و مقرراتی است که در ایالات متحده برای مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم وضع شده است. این مجموعه قوانین، پایه‌ای برای ارتقای شفافیت مالی و بازدارندگی و شناسایی کسانی که به دنبال سوء استفاده از سیستم مالی ایالات متحده برای پولشویی درآمدهای مجرمانه، تامین مالی اقدامات تروریستی، یا انتقال وجوه برای اهداف غیرقانونی دیگر هستند، فراهم می‌کند. قانون مبارزه با پولشویی<sup>۳</sup> (AML) ۲۰۲۰ ایالات متحده که بخش دوم از فصل پنجاه و سوم از عنوان سی و یکم USC (چهارچوب قانونی که معمولاً همعرض با BSA نامیده می‌شود) را اصلاح کرد و مؤسسات مالی را ملزم کرد که برنامه‌های منطقی مبتنی بر ریسک را برای جلوگیری از پولشویی و تامین

حسابداری حساب، حسب مورد و بسته به نوع حساب مفتوحی، برای حساب امانی و حساب خریدار موضوع این دستورالعمل نیز لازم‌الاجرا است»، بنابراین تمام ضوابطی که بانک‌ها به موجب آیین‌نامه اجرای قانون مبارزه با پولشویی موظفند در خصوص حساب‌های معمول در زمان افتتاح حساب و هرگونه نقل و انتقالات مالی رعایت کنند به طریق فوق باید در خصوص افتتاح حساب امانی و انعقاد قرارداد خدمات پرداخت حساب امانی نیز لازم‌الرعایه است.

### ۵-۳. الزامات قانونی و مقررات در آمریکا

با بررسی منابع موجود و در دسترس از قوانین و مقرراتی که در خصوص قراردادهای پرداخت حساب امانی که به (Escrow Account) در حقوق آمریکا شناخته می‌شود، یکی از مخاطراتی که در استفاده از خدمات پرداخت حساب‌های امانی و قراردادهای امانی وجود دارد این است که تعهد عامل امانی به افشای اطلاعات، محدود به قرارداد امانی است و اجازه ورود به تبادلات میان طرفین را ندارد، بنابراین قرارداد پایه‌ای که بر مبنای آن قرارداد حساب امانی با عامل امانی منعقد می‌شود، می‌تواند بستری برای پولشویی یا سایر جرایم سازمان یافته مالی را ایجاد کند (Office of the Secretary of State, Oregon, 2001: 34).

اولین قانونی که باید در خصوص حساب‌های امانی باید راجع بدان صحبت کرد، «قانون فدرال در مورد الزامات وام مسکن<sup>۱</sup>» است. بر اساس شماره ۳۵۰۰،۱۷ از کد USCS دوازدهم، حساب امانی به معنای هر حسابی است که یک ارائه دهنده خدمات از طرف وام‌گیرنده برای پرداخت مالیات، حق بیمه (از جمله بیمه سیل) یا سایر

<sup>2</sup> Lawyers

<sup>3</sup> The Anti-Money Laundering Act of 2020 (the AML Act)

<sup>1</sup> Federal Law on Mortgage Requirements

کمک می‌گیرد، باید از ارائه خدمات بدو امتناع کند» (Aydiner, 2020: 26).

علاوه بر این قوانین، مجموعه قواعد و دستورالعمل‌هایی که توسط کمیسیون بورس و اوراق بهادار ایالات متحده آمریکا که به صورت قانون (Act)، در این خصوص صادر شده است نیز لازم‌الرعایه هستند. پس از سقوط بازار سهام در سال ۱۹۲۹، اقتصاددانان و مقامات دولتی به دنبال محافظت از بازار آزاد در برابر تقلب و دستکاری بودند. بنابراین، کنگره ایالات متحده آمریکا، «کمیسیون بورس و اوراق بهادار ایالات متحده»<sup>۲</sup> را در سال ۱۹۳۴ ایجاد کرد. این کمیسیون (SEC)، با نظارت بر بازارهای اوراق بهادار، اجرای قوانین اوراق بهادار و اقدام علیه متخلفان به اهداف خود دست می‌یابد. قوانینی که توسط SEC اجرا می‌شود، در مجموع به عنوان مقررات SEC شناخته می‌شوند. مقررات SEC مجموعه‌ای از قوانین و دستورالعمل‌هایی است که بر صنعت اوراق بهادار حاکم است. این قوانین از سرمایه‌گذاران محافظت می‌کند و بازارهای منصفانه و منظم را ترویج می‌کند. مهم‌ترین مقررات SEC برای شرکت‌ها شامل موارد زیر است: «قانون اوراق بهادار ۱۹۳۳»<sup>۳</sup>، «قانون بازار اوراق بهادار ۱۹۳۴»<sup>۴</sup>، «قانون شرکت سرمایه‌گذاری ۱۹۴۰»<sup>۵</sup>، «قانون مشاوران سرمایه‌گذاری ۱۹۴۰»<sup>۶</sup> (National Archives and Records Administration, 2003: 31).

یکی از مقرراتی که در صدر نمونه قراردادهای خدمات پرداخت امانی قابل مشاهده است، قاعده

مالی تروریسم طراحی کنند. طبق قانون، افراد، بانک‌ها و سایر موسسات مالی مشمول الزامات ثبت سوابق BSA هستند (Banker Resource Center, 2024: 203).

بر اساس شماره ۵۳۱۱ از کد USC سی و یکم، بانک‌ها در افتتاح حساب‌های امانی و در راستای اجرای احکام قانون رازداری بانکی موظفند بانک‌ها علاوه بر شناخت مشتریان و منشأ سپرده‌های آن‌ها، موظفند از طریق غربالگری مشتریان در برابر فهرست افراد ممنوعه که توسط سازمان‌های دولتی مختلف نگهداری می‌شود، بررسی‌های لازم را انجام دهند. این درحالی است که چنانچه وکلا، عامل امانی باشند فقط ملزم به گزارش پرداخت های نقدی بیش از ۱۰۰۰۰ دلار هستند با استفاده از فرم شماره ۸۳۰۰ و مقررات FATF می‌باشند. با حساب‌های امانی، بانک هیچ ارتباط مستقیمی با صاحبان ذینفع این حساب‌ها، که ممکن است گروهی از اشخاص حقیقی و حقوقی دائماً در حال تغییر باشند، ندارد. و این توسط «شبکه مقابله با جرایم مالی»<sup>۱</sup> (FinCEN) در قانون خود مبنی بر معافیت بانک‌ها از بررسی اجباری در مورد مالکیت سودمند پولی که توسط وکلایی که عامل امانی هستند، نگهداری می‌شود، تأیید شده است. این در حالی است که استفاده از وکلا به عنوان عامل امانی، به عنوان یک شیوه رایج در لایه‌گذاری پولشویی شناخته می‌شود. به نحوی که «قانون وکلای ایالات متحده آمریکا (ABA)»، در نظریه عمومی شماره ۴۶۳ در سال ۲۰۱۳ به اعضای خود امر کرد: «چنانچه وکیل از این حقیقت آگاه باشد که موکل با هدف ارتکاب عمل متقلبانه یا خلاف قانون از وی مشاوره یا

<sup>2</sup> The United States Securities and Exchange Commission (SEC)

<sup>3</sup> Securities Act of 1933

<sup>4</sup> Securities Exchange Act of 1934

<sup>5</sup> Investment Company Act of 1940

<sup>6</sup> Investment Advisers Act of 1940

<sup>1</sup> Federal Financial Institutions Examination Council (FinCEN)

مقررات سپرده ویژه می‌شود چنانچه این شرایط را داشته باشد: حداقل دو ذینفع راجع به این حساب وجود داشته باشد؛ برای یک هدف مشخص افتتاح شده باشد؛ مشروط به شرطی در قرارداد است که در آن تعیین می‌شود کدام ذینفع باید وجه حساب مزبور را دریافت کنند و نهایتاً قرارداد مربوط به آن حساب از این قانون تبعیت می‌کند (Swanson, 2025: 3).

#### ۵-۴. کاربردهای حساب امانی

محبوبیت خدمات اسکرو یا حساب امانی در دنیای تجارت در حال افزایش است و افتتاح آن طی یک معامله تجاری می‌تواند جایگزین اعتبارات اسنادی شتود. رایج‌ترین کاربرد حساب‌های امانی برای معاملات املاک و مستغلات است، اما استفاده از حساب امانی در کشورهای مختلف در مواردی مانند خرید و فروش خودرو، معاملات تجاری بین‌المللی، پروژه‌های ساخت‌وساز، معاملات ارز دیجیتال، بلاک‌چین و بیت‌کوین، وام مسکن، ادغام و انتقال مالکیت شرکت‌ها، قراردادهای بین‌المللی و موارد مشابه نیز رایج است. یکی دیگر از کاربردهای حساب امانی در دنیا برای مشاغل و انتقال سهام شرکت به کارکنان تحت عنوان پاداش است. به این ترتیب کارکنان شرکت، سهامدار آن محسوب شده ولی در طول دوره حساب امانی، توانایی محدودی برای استفاده یا فروش سهام خود دارند. دلیل چنین امری، حمایت از قیمت بازار سهام شرکت و ممانعت از خروج کارکنان از شرکت، حداقل تا پایان دوره سپرده امانی است.

#### ۵-۴-۱. کاربردهای حساب امانی در ایران

مجوز افتتاح حساب‌های امانی در سال ۱۳۹۴ از سوی بانک مرکزی به بانک‌ها داده شده است و بانک‌ها می‌توانند با استفاده از آیین‌نامه ابلاغی

۵۰۶ ابلاغی توسط کمیسیون بورس و اوراق بهادار ایالات متحده تحت قانون اوراق بهادار ۱۹۳۳ است. به موجب این قاعده، اجازه عرضه خصوصی اوراق بهادار (در اینجا قرارداد پرداخت حساب امانی توسط عامل امانی) توسط ناشر را بدون محدودیت می‌دهد. چرا که بنابر اصل شفافیت، اصل بر عرضه عمومی اوراق بهادار است و عرضه‌های خصوصی اوراق بهادار با ماهیت کارکرد بازار اوراق بهادار در تعارض است. فلذا احتیاج به صدور مجوز و تصریح بدین که ناشر مجاز به عرضه خصوصی بدون سقفی از محدودیت مالی، لازم است (Legal Information Institute, 2024: 35).

مقرره بعدی، مقرره A+ ذیل عنوان پنجم قواعد نهایی قانون استارت‌آپ‌های تجاری مصوب ۲۰۱۲ است. به موجب این مقرره، استارت‌آپ‌های تجاری بعد از محدودیت ۲۰ ساله‌ای که در استفاده معافیت کمی ثبت کامل اوراق بهادار ناشی از مجموعه قوانین و مقررات SEC تا سقف ۵ میلیون دلار آنها، پس از تصویب این قانون به مرز ۵۰۰ میلیون دلار، افزایش پیدا کرد (Noked, 2014: 5). بنابراین، چنانچه یکی از طرفین قرارداد حساب امانی، استارت‌آپ تجاری باشد، باید سقف ۵۰۰ میلیون دلاری این قانون در قرارداد رعایت شود.

از جمله سایر مقرراتی که در حوزه قراردادهای خدمات پرداخت حساب امانی در آمریکا، بدان مراجعه می‌شود «قانون متحدالشکل سپرده‌های ویژه<sup>۱</sup>» (یا به اختصار USD Act) می‌باشد. به موجب احکام این قانون، واریز پول به حساب بانکی، چنانچه بر اساس قرارداد خاص مربوط به قسمی از حساب بانکی (از جمله حساب امانی) صورت گرفته باشد، طبق این قانون مشمول

<sup>1</sup> The Uniform Special Deposits Act

بانک مرکزی و مطابق آیین‌نامه‌های داخلی خود، امکان افتتاح حساب امانی را داشته باشند. حساب امانی در ایران به‌طور عمده در قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان‌ها و پروژه‌های ساخت‌وساز به‌کار گرفته می‌شود. این روش امکان سوءاستفاده پیش‌فروشان و سازندگان ساختمان‌ها را به حداقل می‌رساند. در این روش، پول و هزینه‌هایی که خریدار برای پیش‌خرید ساختمان واریز می‌کند، در یک حساب بانکی به نام «حساب امانی» نگهداری می‌شود و تا زمانی که پروژه پیشرفت می‌کند، به نسبت درصد پیشرفت کار به سازنده پرداخت می‌شود. حضور شخص ثالث یا امینی که به‌طور موقت پول را نگهداری می‌کند، فرآیند انجام معاملات مربوط به املاک و مستغلات یا قراردادهای تجاری را تسهیل می‌کند. این رویکرد، به‌ویژه زمانی که یک یا هر دو طرف به یکدیگر اعتماد ندارند، بیشتر اهمیت پیدا می‌کند (صباغی، ۱۳۹۶: ۴۴).

ماده ۲۱ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مقرر داشته است: «به‌منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد و ثبت قراردادهای موضوع قانون، سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حساب امانی (واسط) را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت قرارداد، وجوه مرتبط با قرارداد به‌طور خودکار و آنی، به حساب متعلق به شخص ذی‌نفع منتقل گردد».

کاربرد دیگری که برای استفاده از حساب‌های امانی در قوانین و مقررات ایران قابل مشاهده است به موضوع پرداخت‌های اشخاص (معمولاً خریداران و مصرف‌کنندگانی که) از سکوها و کسب و کارهای اینترنتی برای خرید می‌کنند،

پیش‌بینی شده است. به موجب بندهای ۱ و ۳ ماده ۲ آیین‌نامه حمایت از سکوها و کسب و کارهای اقتصادی رقومی (دیجیتال) مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، یکی از وظایف دولت در راستای حمایت از این کسب و کارها عبارت است از: «بند ۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت صنعت، معدن و تجارت و از طریق شرکت‌های ارائه دهنده خدمات پرداخت، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مکلف است خدماتی نظیر پرداخت مستقیم، حساب امانی، کیف پول الکترونیک و پرداخت مبتنی بر ریال رقومی (دیجیتال) را برای سکوهای داخلی و کسب و کارهای مشمول فراهم کند» و «بند ۳- سکوهای مشمول موظفند بر اساس ضوابط و تسهیلات فراهم شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نسبت به فراهم کردن امکان راه اندازی حساب امانی، خرید اعتباری و پس پرداخت و پرداخت مدت دار برای خریداران محصولات و خدمات در این سکوها اقدام نمایند». تصویب این آیین‌نامه یکی از اقداماتی بود که در راستای اجرای ماده ۴۹ قانون تجارت الکترونیکی باید توسط دولت انجام می‌شد. به علاوه تأمین مالی و حمایت از کسب و کارهای کوچک و خانگی از جمله سایر کاربردهایی است که می‌توان در ایران با استفاده از اعطای فرصت انعقاد قرارداد خدمات امانی به صاحبین این کسب و کارها از یکسو و طرف دیگر با مشتریان یا واحدهای تولیدی بزرگ از سمت دیگر، اجرایی شود. چرا که یکی از کارکردهای افتتاح حساب امانی، پیش‌پرداخت و مکان پیش‌بینی پرداخت اتوماتیک به صورت ممندرج در قرارداد خدمات پرداخت امانی است. در این حالت چنانچه طرفین

قرار بگیرد. طرف اول را متعهدله، طرف دوم را متعهد و مورد معاوله (پایه) که نزد شخص ثالث به امانت گذاشته شده است را مال امانی می‌نامند. معملاتی که در آنها استفاده از قراردادهای پرداخت حساب امانی بدین شکل متداول است عبارتند از قراردادهای فروش، حمل و نقل، وثیقه، اجاره (Coberly & Gaddis, 2024: 4).

در آمریکا، کاربردهای بسیار متنوعی از حساب‌های امانی در تجارت و اقتصاد و بازارهای مالی مختلف قابل مشاهده است. علت این امر به نقطه شروع کاربرد گستره حساب‌های امانی به رکود بزرگ دهه ۱۹۳۰ در آمریکا باز می‌گردد. استفاده از قرارداد خدمات پرداخت امانی اگرچه به پیش‌بینی یک خدمات پرداخت برای مالیات وام‌گیرندگان بانک‌ها در خصوص املاکشان در این کشور باز می‌گردد لکن به دلیل انعطاف پذیری و کاربردهای گسترده‌ای که برای صاحبین مشاغل و طرفین قراردادهای ایجاد می‌کند موجب شده از کسب و کارهای کوچک تا صنایع بزرگ و حتی در قرارداد بهره‌برداری از معادن نیز از قراردادهای خدمات پرداخت امانی استفاده شود (صباغی، ۱۳۹۶: ۶۹).

یکی از کاربردهای اصلی حساب امانی در معاملات املاک که شامل مقادیر قابل توجهی پول و همچنین وجود احتمال بالای خطر هم برای فروشنده و هم برای خریدار است می‌شود. چرا که این احتمال وجود دارد هر یک از طرفین به تعهدات خود عمل نکنند. با استفاده از حساب امانی، این خطرات کاهش پیدا می‌کند. زمانیکه عامل امانی تا زمانی که ملک را در اختیار بگیرد و تمام شرایط و ضوابط قرارداد پایه انجام شود، پول خریدار را نزد خد نگه می‌دارد (Coberly & Gaddis, 2024: 5).

قرارداد خدمات پرداخت امانی توافق نمایند، کسب و کار خانگی یا کوچک می‌تواند با ارائه تضمین لازم به عامل امانی (بانک)، در مراحل مختلف طول زمان ایفای تعهدات قرارداد پایه با برداشت از حساب امانی، نقدینگی خود را تأمین نماید. در این حالت منافع خریدار نیز تأمین می‌شود. چرا که پس از آماده شدن محصول و تحویل آن به خریدار، خریدار این امکان را دارد که با بررسی کیفیت و کمیت محصول نهایی دریافت شده بر اساس قرارداد پایه منعقد شده بین طرفین، با اعلام تأیید ایفای تعهد از طرف خود، مجوز برداشت کل سپرده حساب امانی برای کسب و کار خانگی صادر شود (نجاحی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱). این در حالی است که تنها از ابتدای سال ۱۴۰۳ تاکنون هفت بخشنامه اعطای تسهیلات بدین کسب و کارها و در راستای حمایت از آنها توسط بانک‌های ایرانی و با هدف اجرای ماده ۱۸ دستورالعمل اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی صادر شده است. این درحالی است که با ایجاد امکان استفاده از قراردادهای خدمات پرداخت امانی برای این کسب و کارها، نیازی نیست که این قسم مشاغل گرفتار پیچیدگی‌های اداری دریافت وام و همچنین متحمل ریسک‌های بازپرداخت آنها شوند.

#### ۵-۴-۲. کاربردهای حساب امانی در آمریکا

از جمله ابتدایی‌ترین اشکال کاربرد قراردادهای خدمات حساب امانی، یک شخص در قراردادی (قرارداد پایه) با دیگری یک سند کتبی، پول، مدرک مالکیت اموال غیرمنقول یا چیزهای با ارزش دیگری ضمن معامله با طرف دوم، به شخص ثالث تحویل می‌دهد تا در زمان وقوع یک رویداد مشخص توسط وی در اختیار طرف دوم

پرداخت است. افتتاح حساب امانی به عنوان وثیقه در معاملات تجاری از دیگر کاربردهای این قراردادهای در آمریکاست. به طور ویژه زمانی که شرکتی در حال ادغام در شرکت دیگر است، یک حساب امانی برای به عنوان وثیقه ایفای تعهدات مالی شرکت در اختیارگیرنده شرکت ادغام شده، ارائه می‌شود (AICPA, 2017: 261).

### ۶. نتیجه

جوامع برای پیشرفت اقتصادی نیاز به بستر قانونی دارند که بتوانند در آن با چابکی و اطمینان خاطر از ایفای تعهدات، قرارداد منعقد کنند و به نتیجه نهایی قرارداد که ایفای تعهد باشد دست یابند. با پیشرفت تکنولوژی در حوزه‌های مختلف از صنایع مادی تا حوزه فناوری اطلاعات، سرعت در تجارت و مخاطرات بسیار بیشتر شده است. همچنین فضای تجارت دیگر تنها به مبادلات در دنیای مادی محصور نیست و هم‌اکنون سهم زیادی از مبادلات مالی در قالب تجارت الکترونیکی و از طریق اینترنت بدون آنکه طرفین معاومات یکدیگر را دیده باشند یا حتی از هویت واقعی یکدیگر آگاه باشند انجام می‌شود. بنابراین نیاز به استفاده از ابزارهای نوینی که بتواند پاسخگوی این فضا در روابط تابعان حقوق باشد، حس می‌شود. حساب‌های امانی با کارکردی که در قوانین و مقررات ایران و آمریکا برای آن تعریف شده است یکی از ابزارهای مناسب حقوقی و مالی در این خصوص است. آمریکا، سابقه طولانی‌تری در استفاده از این ابزار حقوقی-مالی داشته و تقریباً به صورت عام امکان استفاده از این ابزار در این کشور برای عموم وجود دارد. همین موضوع باعث شده تا مخاطرات استفاده از این ابزار نیز در این کشور بهتر خود را نمایان کند. در این کشور علاوه بر بانک که در ایران تاکنون تنها

یکی دیگر از کاربردهای حساب امانی در آمریکا، خرید و فروش آنلاین است. اعتماد مشتریان به تجارت الکترونیک و بازارهای دیجیتال بسیار مهم است. اکثر خریداران در اعتماد به فروشندگان آنلاین احساس خطر می‌کنند چرا که خطر دریافت محصولات معیوب و یا حتی عدم دریافت کالا وجود دارد. برای مقابله با این خطرات، اکثر فروشندگان تجارت الکترونیک دریافت پول را از طریق یک حساب امانی انتخاب می‌کنند، که تنها پس از تحویل و تأیید محصول، پول را در اختیار فروشنده قرار می‌دهد. بیشتر بازارهای آنلاین نیز با فروشندگان زیادی سروکار دارند. برای مثال آمازون اکثر محصولاتی را که در بازار خود به فروش می‌رساند تولید نمی‌کند. این فقط یک واسطه بین فروشندگانی تولیدکننده یا تأمین کننده و خریداران است. پول به دست آمده از فروش این محصولات متعلق به آمازون نیست. بیشتر آن باید به فروشنده داده شود و تنها بخشی از فروش به درآمد آمازون اختصاص می‌یابد. برای تقویت روابط و اعتماد فروشنده، بیشتر بازارهای آنلاین انتخاب می‌کنند که پول حاصل از فروش را در یک حساب امانی دریافت کنند که از آنجا پول به فروشنده بازگردانده می‌شود و کارمزد آن توسط بازار حفظ می‌شود (Ashmarina & others, 2019: 307).

گاهی اوقات، سهام به صورت امانی منتشر می‌شود، به این معنی که سهام منتشر شده تا زمانی که شرایط خاصی برآورده نشود به مالک منتقل نمی‌شود. اگر کمتر از ۹۰ درصد سهام منتشر شده پذیره‌نویسی شده باشد، پول به سرمایه‌گذاران بازگردانده می‌شود. برای اطمینان از این اتفاق، شرکت ناشر سهام ملزم به افتتاح حساب امانی و واریز مبلغی به عنوان وثیقه

هنجارهای اختصاصی در حقوق ایران یک الزام در این رابطه است.

#### ۷. سهم نویسندگان

همه نویسندگان به صورت مساوی در تهیه این پژوهش مشارکت داشته‌اند.

#### ۸. تضاد منافع

در این پژوهش، هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

عامل امانی ارائه دهنده خدمات امانی است، نهادهای دیگری همچون وکلا نیز به ارائه خدمات حساب امانی به عنوان عامل امانی می‌پردازند. مبادلات مالی که با استفاده از این ابزار حقوقی-مالی انجام می‌شود، حجم بسیار کلانی دارد و این موضوع سبب آن شده که به عنوان یکی از روش‌های پولشویی، از مکانیزم حساب‌های امانی استفاده شود. این موضوع، یعنی مخاطره استفاده از حساب‌های امانی در پولشویی یکی از نقاط تمرکز قوانین و مقررات در آمریکا در خصوص حساب‌های امانی است. لکن در ایران با توجه به کاربری محدود و عدم تصریح به مجوز استفاده از این ابزار حقوقی-مالی برای عموم مردم در عموم قراردادهای، هنوز فواید و مخاطرات استفاده از این ابزار خود را نمایان نساخته است. با توجه به ظرفیت‌های بالایی که استفاده از این ابزار در تسهیل تأمین مالی به طور ویژه برای کسب و کارهای کوچک و خانگی و کسب و کارهای اینترنتی و مبتنی بر دانش (استارت‌آپ‌ها) می‌تواند داشته باشد، قوانین و مقررات کنونی در ایران پاسخگوی نیازهای تابعان حقوق در استفاده از این خدمات نیست. هرچند قالب‌های سنتی همچون وکالت، ضمانت و عقد بیمه یا فرآیند کارگزاری‌های بورسی که در عمل نزدیک به تعهدات قرارداد حساب امانی برای طرف‌های این قرارداد هستند، در حقوق ایران وجود داشته ولی به دلیل کاربرد گسترده این قسم از قراردادها و نیاز روزافزون تابعان حقوق به آن و همچنین حفظ و حمایت از سرمایه، کسب اعتماد عمومی با برقراری شفافیت، استفاده سوئی که ممکن است از این قراردادها در جهت ارتکاب جرایم سازمان یافته و به طور خاص پولشویی شود و همچنین سریع بودن فرآیندهای تجاری، وضع

- Kim, SH., & Deka, G.CH. Advanced Applications of Blockchain Technology. London, Springer, 2020.
- Legal Information Institute. Legal Dictionary, Commercial Activities. The USA, Ithaca, Cornell Law School Press, 2024.
- Mettling, S., Cusic, D., Mettling, R., & Welschmeyer, D. Principles of Real Estate Practice in Pennsylvania. USA, Nashville, Performance Programs Company publication, 2024.
- National Archives and Records Administration. Code of Federal Regulations of the United States of America, Internal Revenue. Washington, D.C, National Archives and Records Administration Publication, 2003.
- Noked, N. "Regulation A+ Offerings-A New Era at the SEC". Harvard Law School Forum on Corporate Governance Journal, 2014.
- Office of the Secretary of State Oregon. Oregon Administrative Rules. Volume 16, Oregon: University of Minnesota Publication, 2001.
- Reyburn, S.S. California Escrow Procedure: A Blueprint for the Nation. New Jersey: Prentice-Hall Publication, 1980.
- Swanson, D.L. "A Uniform Law Solution to An Escrow Problem in Bankruptcy (Uniform Special Deposits Act)". American Bankruptcy Institute Journal, 2025.

## منابع

### منابع فارسی

- بلفوندرز، زویه لینان، حقوق تجارت الکترونیکی، ترجمه ستار زرکلام، چاپ دوم، تهران، نشر شهر دانش، ۱۳۹۰.
- حاجی، نرگس، سایبانی، علیرضا، «پیشگیری از جرائم سازمان یافته با نگاهی به قانون پولشویی»، فصلنامه پژوهش ملل، دوره چهارم، شماره چهارم، ۱۳۹۸.
- صباغی، نعیمه، بررسی مسئولیت واسطه‌های مالی در تجارت الکترونیکی، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق گرایش تجارت الکترونیکی، دانشکده علوم انسانی دانشگاه علم و فرهنگ، تهران، ۱۳۹۶.
- نجاحی، اکبر، سفیدبری، لیلا، قاسم‌پور، ابوالحسن، «نقش بانک‌های خصوصی در توسعه مدل‌های کسب و کار خانگی»، ماهنامه کار و جامعه، شماره یکصد و نود و هفتم، ۱۳۹۶.

### منابع لاتین

- Ashmarina, S., Mesquita, A., & Vochozka, M. Digital Transformation of Economy: Challenges, Trends and New Opportunities. New York, Springer, 2019.
- AICPA. "U.S. GAAP Financial Statements: Best Practices in Presentation and Disclosure". The Journal of University of Mississippi, (71), 2017.
- Aydiner, S. "Money Laundering, Lawyers, and Escrow The Case for Voluntary Due Diligence". New York Law Journal, 2020.
- Banker Resource Center. Anti-Money Laundering, Countering The Financing Of Terrorism (AML/CFT). USA: The Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), 2024.
- Coberly, L., & Gaddis, M. "Supreme Court Clarifies Standard for Preemption of State Laws Regulating National Banks". Winston & Strawn Journal, 2024.

