

私人信貸：房產年金與商人合夥

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)

年金也是私人信貸的主要工具。需要資本的市民——無論是為了買房、開設作坊還是為貿易事業融資——會出售以其不動產為擔保的年金。買方由此取得一項每年收取款項的權利，即 *Zins* 或 *Gült*，該權利以房屋為擔保，並隨房產所有權的變更而轉移。中世紀巴塞爾的一座房屋可以同時負擔多項年金，分別歸屬於不同的債權人——教會、宗教創立機構、私人——城市的登記簿記載著這些負擔。¹

這一不動產信貸制度是現代抵押貸款的前身。1907 年編纂的《瑞士民法典》（CC）中的土地法承認抵押權（*Grundpfandverschreibung*）、抵押債券（*Schuldbrief*），以及在 2012 年廢除之前的 *Gült*——一種直接源自中世紀年金的土地負擔形式。² 抵押債券 *Schuldbrief* 將個人債權與土地負擔結合在一起，既可作為可流通證券發行，也可在土地登記簿中登記，是當今瑞士不動產融資的主要工具。按經濟規模衡量，瑞士抵押貸款市場是世界上最大的市場之一，因此它所依託的法律形式，其根源可追溯至巴塞爾等城市的中世紀年金市場。

商業信貸則採取其他形式。商人之間通過延期支付貨款相互提供信貸，並記入各自的賬簿。他們組建合夥，即 *Gesellschaften*，由多名合夥人出資，共擔盈虧。上施瓦本和瑞士高原的大商業公司，

例如從十四世紀末經營至十六世紀初的大拉文斯堡貿易公司，以及伯爾尼和聖加侖的 Diesbach-Watt 公司，在歐洲各地設有分支機構和代理人，經營亞麻布、香料、金屬和信貸。³巴塞爾商人也參與了這個商業世界；該城位於意大利、萊茵蘭和勃艮第之間的商路上，使其成為不同出身的商人匯聚之地。

匯票這一工具使意大利商人無需運送鑄幣即可在歐洲各地轉移資金，巴塞爾人對此並不陌生，但在巴塞爾公會議把意大利銀行家族帶到該城之前，其使用一直有限。下一章將考察這次相遇。

1 註釋

1. 關於中世紀巴塞爾以房屋為擔保的私人年金（Gülten、Bodenzinse）及其登記，參見巴塞爾城市州國家檔案館（Staatsarchiv Basel-Stadt）的 Historisches Grundbuch；Harms，1909–1913 年。有待核實。
2. Gült（原《瑞士民法典》第 847 條及以下各條）隨自 2012 年 1 月 1 日起施行的不動產物權法修訂而廢除；現存的 Gülten 已予轉換。參見聯邦委員會關於該修訂的諮文（BBI 2007 5283）。有待核實。
3. 關於大拉文斯堡貿易公司（Grosse Ravensburger Handelsgesellschaft，約 1380–1530 年）和 Diesbach-Watt 公司，參見《瑞士歷史辭典》（HLS）詞條“Ravensburger Handelsgesellschaft”和“Diesbach-Watt-Gesellschaft”。日期有待核實；這些公司在巴塞爾的存在亦有待核實。

僅供一般參考。本文不構成法律或稅務意見，不能取代針對個別情況的專業意見，亦不建立律師與客戶關係。本文反映截至 2026 年 9 月的法律狀況。

網 上 版 本： hk.helveticaregister.com/basel-private-credit-rents-on-houses-and-merchant-partnerships