

Diritto di compera、prelazione 與 ricupera

Dr Alexander Ressos, TEP

*Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),
Solicitor (England & Wales)*

瑞士物權法有三項可通過合同約定並在土地登記簿中預告登記的權利：優先購買權（*diritto di prelazione*）、購買權（*diritto di compera*）和回購權（*diritto di ricupera*）。在《瑞士債務法》（CO）的意大利語文本中，第 216 條第 2 款規定 “i contratti preliminari, nonché i patti di prelazione, le promesse di vendita e quelle di ricupera richiedono per la loro validità l'atto pubblico”，而根據第 216 條第 3 款，未確定價格的優先購買協議以書面形式即為有效。¹因此，該法的意大利語版本使用了 *promessa di vendita* 一詞，而後續條文和瑞士實務所稱的卻是 *diritto di compera*，這是每位意大利語版本讀者都必須了解的內部不一致。*diritto di compera* 是一種選擇權：權利人可在約定期限內通過單方聲明取得該不動產。根據《瑞士民法典》（CC）第 959 條進行預告登記後，該權利可對抗後來的取得人。

意大利法中有一項可比的工具，即《意大利民法典》（c.c.）第 1331 條規定的選擇權（*opzione*），此外還有預約合同（*contratto preliminare*），其在不動產登記簿中的登記具有保護效力。意大利的 *diritto di prelazione* 首先是某些人的法定權利，例如商業場所承租人、農民和共同繼承人，而合同約定的優先購買權僅具有債權效力。因此，為馬爾坎託內地區一處房屋的意大利買方起草 *diritto di compera* 的提契諾州公證人，會以意大利的 *opzione* 來解釋這一權利。當意大利公證人為米蘭一套公寓的瑞士買方起草 *preliminare* 時，瑞

士客戶應將其理解為訂立最終合同的約束性義務，相當於瑞士的 *contratto preliminare*，而後者根據《瑞士債務法》第 216 條第 2 款，在涉及土地時須採用公證文書形式。

1 Usufrutto 與繼承：legittima、porzione legittima 與 patti successori

繼承法中既有內容不同的“真朋友”，也有一項為一種法律秩序所允許、另一種法律秩序所禁止的制度。*usufrutto*（用益權）在兩種法律秩序中都是“真朋友”：《瑞士民法典》第 745 條及以下各條與《意大利民法典》第 978 條及以下各條都將其定義為使用和收益他人財產的權利，在兩者中均可依法律或依約定設立。²兩種制度在繼承中出現分歧。瑞士法允許遺囑人將歸屬於共同直系卑親屬的那部分遺產的用益權留給生存配偶（《瑞士民法典》第 473 條），這是保護遺孀或鰥夫的經典工具。意大利法則賦予生存配偶對一部分遺產的完全所有權，以及對家庭住宅的法定居住權。如果繼承適用意大利法，一個利用瑞士遺囑為配偶設定用益權的意大利家庭將面臨意大利的強制繼承制度。

特留份在瑞士法中稱為 *porzione legittima*，在意大利法中稱為 *legittima* 或 *quota di riserva*。根據《意大利民法典》第 536 條，享有特留份的人（*legittimari*）為配偶、子女，以及在無子女時的直系尊親屬。³瑞士法自 2023 年 1 月 1 日起將直系卑親屬的特留份降至其法定繼承份額的一半，並取消了父母的特留份。此後，瑞士的 *porzione disponibile*（可自由處分份額）明顯大於意大利的 *quota disponibile*。⁴儘管術語彼此相似，份額卻相差甚遠。英文譯為“forced share”會完全掩蓋這一差異。

影響最為深遠的分歧涉及繼承合同。瑞士法允許 *contratto successorio*（繼承合同，《瑞士民法典》第 494 條及以下各條），據此一個人可以通過合同指定繼承人或設定遺贈，也允許通過合同放棄繼承

（《瑞士民法典》第 495 條）。意大利法禁止此類協議。《意大利民法典》第 458 條宣佈 “ogni convenzione con cui taluno dispone della propria successione” 無效，任何人處分或放棄尚未開始的繼承中的權利的行為亦屬無效。唯一的例外是《意大利民法典》第 768-bis 條及以下各條規定的用於企業傳承的 *patto di famiglia*（家族協議）。⁵ 因此，居住在意大利的意大利國民在提契諾州公證人面前訂立的 *contratto successorio*，有在意大利被認定無效的風險，除非《歐洲繼承條例》或意大利國際私法的衝突規則使選擇瑞士法的效力得到承認。第 E.V 章將詳細論述衝突規則。術語上的要點很簡單：*contratto successorio* 一詞在意大利沒有合法的對應概念。意大利律師讀到這個詞時，會本能地想到被禁止的 *patto successorio*（繼承協議）

2 註釋

1. 《瑞士債務法》，第 216 條第 2 款至第 3 款，意大利語文本見 <https://www.droit-bilingue.ch/en-it/2/22/220-216-230.html>。
2. Brocardi.it， “ Art. 978 Codice civile – Costituzione”， <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-v/capo-i/sezione-i/art978.html>。1907 年 12 月 10 日《瑞士民法典》（CC），SR 210，第 745 條和第 473 條；Codice civile，第 540 條第 2 款（生存配偶的居住權）。
3. Brocardi.it， “ Art. 536 Codice civile – Legittimari”， <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-secondo/titolo-i/capo-x/sezione-i/art536.html>。
4. 《瑞士民法典》（繼承法）2020 年 12 月 18 日修正案，自 2023 年 1 月 1 日起生效，《瑞士民法典》新第 470 條第 1 款和第 471 條（ “La porzione legittima è della metà della quota ereditaria”），AS 2021 312，意大利語文本見 <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/oc/2021/312/it/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-oc-2021-312-it-pdf->

a.pdf。意大利的份額規定於《意大利民法典》第 537 條及以下各條，例如第 537 條（獨生子女為一半，多名子女為三分之二）⁵，Brocardi.it，<https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-secondo/titolo-i/capo-x/sezione-i/art537.html>。

5. Brocardi.it，“Art. 458 Codice civile”（見上文）。

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/lugano-diritto-di-compera-prelazione-and-ricupera