

從 censo 到抵押：現代法律

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

十九世紀瓦解了舊體系。該州允許贖回什一稅和永久租金，1848 年和 1852 年對修道院的取締將大量教會財產轉歸國家。1837 年的州民法典（與日內瓦、沃州和納沙泰爾的法典一樣以法國模式為藍本），以及後來於 1907 年由聯邦議會一致通過、自 1912 年起施行的《瑞士民法典》，以抵押權和抵押證券取代了舊有的土地信貸形式。¹在《瑞士民法典》下，*Gült*（*rendita fondiaria*，土地定期金債券）保留了舊 *censo* 的某些邏輯。它是一種僅以土地承擔責任、所有人不負個人責任的土地負擔，只能設立於特別安全的不動產上，如農業用地或住宅，並須在以官方估值為基礎的貸款限額之內。2009 年的物權法修訂（自 2012 年 1 月 1 日起施行）廢止了新 *Gülten* 的設立。現有的 *Gülten* 依舊法保留在土地登記簿中，各州可以要求將其轉換為其他形式的土地負擔。²《瑞士民法典》第 782 條及以下各條（CC）規定的物上負擔（*onere fondiario*，*Grundlast*）使土地所有人負有履行某項義務的責任，而該義務僅以土地承擔責任，且所有人在任何情況下均可在三十年後提前一年通知予以贖回——它仍是舊式租金負擔在現代最近的親緣制度。³

對盧加諾的執業者而言，*censo* 的遺產不只具有古董價值。舊的公證負擔、永久使用權和土地負擔偶爾仍出現在提契諾各市鎮的土地登記簿中，必須在不動產交易中加以清理。更重要的是，以有擔保、長期、價格適中的信貸為土地和房屋融資的習慣——而且

往往來自與借款人有私人關係的本地機構——正是今天提契諾抵押貸款市場的寫照。抵押貸款是提契諾州立銀行和地區銀行最大的貸款業務，住宅不動產是該州家庭財富的主要形式。⁴

工具 法律性質 在山谷中的作用 *Censo* 購買以土地為負擔、可由債務人贖回的租金 1569 年後主要的長期農村信貸 *Livello* 以 *canone* 為對價的永久或長期租賃（永佃權）經營教會土地；變相信貸 *Legato pio* 具有固定用途的捐贈 善會和聖職俸祿的資本 債務承認書 貸款的公證契約 短期信貸；常附有補償名目

致執業者。提契諾土地登記簿中記載的舊權利可能源於前現代的教會和農村信貸。- 檢查土地登記簿摘錄中可能源自 *livelli*、*censi* 或基金會的物上負擔（*oneri fondiari*）、地役權和舊註記。- 查明舊負擔的受益人（教區、善會、基金會）是否仍然存在，以及根據州法由誰代表。- 在完成出售之前，運用法定的物上負擔贖回規則。- 如不動產屬於教區或善會，在任何出售或設定負擔之前，核實教會法和州天主教會法所要求的內部批准。

1 註釋

1. Bernhard Schnyder, “Codice civile (CC)”, Sergio Mantovani 譯，載於 DSS，2014 年 11 月 18 日版本，<https://hls-dhs-dss.ch/it/articles/030734/>（提契諾屬於效法《拿破崙法典》的州之一；“nel 1907 il parlamento votò all'unanimità il CC, che entrò in vigore nel 1912”）；關於 1837 年州法典，參見第 C.II 章。
2. law.ch, “Exkurs: Gült – altrechtliches Grundpfandrecht”, <https://law.ch/lawinfo/grundpfandrecht/exkurs-guelte-altrechtliches-grundpfandrecht/>。《瑞士民法典》，SR 210，第 793 條（現僅允許抵押合同和抵押證券），經 2009 年 12 月 11 日聯邦法律（登記抵押證券及物權法其他修訂）第 11 項修訂，自 2012 年 1 月 1 日起施行（AS 2011 4637；BBI 2007

5283) , 英文譯本據 lawbrary.ch 轉載 , <https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2024.01-en-art-793/print> 。

3. 《瑞士民法典》, SR 210, 第 782 條第 1 款 (“ A real burden obliges an owner of immovable property to fulfil an obligation to a beneficiary for which he or she is liable solely with the immovable property”) 、第 787 條 (由債權人贖回) 和第 788 條 (由債務人贖回 , 在任何情況下均可於三十年後提前一年通知贖回 , 除非該負擔與永久地役權相關聯) , 英文譯本據 lawbrary.ch 轉載 , <https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2024.01-en-art-782/print> 、
<https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2024.01-en-art-787/print> 和
<https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2024.01-en-art-788/print> 。
4. Banca dello Stato del Cantone Ticino , 年度報告 ; 聯邦統計局 , 各州住房所有權統計 。

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-from-censo-to-mortgage-the-modern-law