

livelli 與永佃權

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

livello 是另一種契約，但效果相似。在其倫巴第形式中，它是一種長期或永久的土地租賃（*emphyteusis*，永佃權）：承租人如同所有人一樣享有土地的孳息，作為對價須支付年租（*canone*），承擔改良土地的義務，並繳納土地的稅負和其他負擔。這種授予可以是永久的，也可以是有期限的；如承租人荒廢土地或未付租金，則因收回（*devoluzione*）而終止。所有人保留 *dominium directum*（直接所有權），承租人持有 *dominium utile*（用益所有權）。教會、修道院和大地主通常以 *livelli* 的方式經營他們無法自行耕種的土地。¹ *Livelli* 同時也具有信貸功能。需要資金的農民可以將土地出售給教會或修道院，再以 *livello* 的方式租回。他獲得價款，保留土地的使用，並每年支付 *canone*，而這筆年租在經濟上相當於價款的利息。教會法學者會將其視為一項買賣加一項租賃；經濟學家則從中看到一筆附帶年金的抵押貸款。

在提契諾地區，教會機構在許多山谷以 *livello* 的方式持有土地：科莫和米蘭的主教座堂教士團，諸如被取締前的謙卑會（*Humiliati*）等修會，盧加諾、洛迦諾和貝林佐納的修道院，以及教區聖職俸祿和善會。世俗的名門望族也是如此。山谷土地上 *livelli* 和 *censi* 的密集，是十九世紀自由派政府將贖回永久租金和改革土地保有制度視為經濟現代化前提條件的原因之一。²

1 作為信貸體系的教會財產

如果將聖職俸祿、教堂建設基金（fabbriche）、善會、小教堂司鐸職位和修道院的資金合併計算，山谷中的教會是農村經濟中最大的機構債權人。其放貸的法律形式遵循教會法：符合 *Cum onus* 的 *censi*、*livelli*、附回購權的買賣，以及自十八世紀起以抵押擔保、按法定利率計息的貸款。其管理人須向巡視員負責。其資本原則上是永久性的，未經主教同意不得轉讓。其收入專用於固定目的：司鐸的生計、教堂建築、濟貧以及為亡者舉行的彌撒。這一體系具有捐贈基金的穩定性，也具有其僵化性。它以適中的利率向其熟悉的本地借款人放貸，很少因投機而損失資本。但它難以為新的用途調動資本。其債權以土地為擔保並與永久性義務相聯繫，經過數代人的積累，最終使教區和農民被一張由小額債務織成的密網捆綁在一起。³

這張網具有一種容易被忽視的社會功能。教會出借人同時也是聽告解的神父、教師、出生和死亡的登記者以及濟貧事務的管理者。信貸嵌入在一種超越契約的關係之中。無力支付租金的債務人可能應司鐸的請求獲得寬限，而逼債過緊的債權人則會受到社區和巡視員的評判。出借人與借款人之間的關係是個人化的、地方性的，並受到監督。這些特徵後來以世俗形式重新出現在十九和二十世紀的合作銀行、*casse rurali*（農村信用社）和州立銀行中，第 C.IV 章將對此加以考察。

2 註釋

1. “Enfiteusi” ， 載 於 Enciclopedia Treccani online , <https://www.treccani.it/enciclopedia/enfiteusi/>（持有人享有“gli stessi diritti che avrebbe il proprietario [...] sui frutti”；定期支付、改良義務、稅負和其他負擔；永久或有期限的授予；

devoluzione 和 affrancazione) ，該條目指出這一制度今天由《意大利民法典》第 957–977 條規定。

2. 參見第 C.I 章；HLS/DSS，詞條 “Ticino (cantone)”。
3. Prodi，Settimo non rubare（見前文）。

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-livelli-and-emphyteusis