

私人信贷：房产年金与商人合伙

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

年金也是私人信贷的主要工具。需要资本的市民——无论是为了买房、开设作坊还是为贸易事业融资——会出售以其不动产为担保的年金。买方由此取得一项每年收取款项的权利，即 *Zins* 或 *Gült*，该权利以房屋为担保，并随房产所有权的变更而转移。中世纪巴塞尔的一座房屋可以同时负担多项年金，分别归属于不同的债权人——教会、宗教创立机构、私人——城市的登记簿记载着这些负担。¹

这一不动产信贷制度是现代抵押贷款的前身。1907 年编纂的《瑞士民法典》（CC）中的土地法承认抵押权（*Grundpfandverschreibung*）、抵押债券（*Schuldbrief*），以及在 2012 年废除之前的 *Gült*——一种直接源自中世纪年金的土地负担形式。² 抵押债券 *Schuldbrief* 将个人债权与土地负担结合在一起，既可作为可流通证券发行，也可在土地登记簿中登记，是当今瑞士不动产融资的主要工具。按经济规模衡量，瑞士抵押贷款市场是世界上最大的市场之一，因此它所依托的法律形式，其根源可追溯至巴塞尔等城市的中世纪年金市场。

商业信贷则采取其他形式。商人之间通过延期支付贷款相互提供信贷，并记入各自的账簿。他们组建合伙，即 *Gesellschaften*，由多名合伙人出资，共担盈亏。上施瓦本和瑞士高原的大商业公司，

私人信贷：房产年金与商人合伙

例如从十四世纪末经营至十六世纪初的大拉文斯堡贸易公司，以及伯尔尼和圣加仑的 Diesbach-Watt 公司，在欧洲各地设有分支机构和代理人，经营亚麻布、香料、金属和信贷。³ 巴塞尔商人也参与了这个商业世界；该城位于意大利、莱茵兰和勃艮第之间的商路上，使其成为不同出身的商人汇聚之地。

汇票这一工具使意大利商人无需运送铸币即可在欧洲各地转移资金，巴塞尔人对此并不陌生，但在巴塞尔公会议把意大利银行家族带到该城之前，其使用一直有限。下一章将考察这次相遇。

1 注释

1. 关于中世纪巴塞尔以房屋为担保的私人年金（Gülten、Bodenzinse）及其登记，参见巴塞尔城市州国家档案馆（Staatsarchiv Basel-Stadt）的 Historisches Grundbuch；Harms，1909–1913 年。有待核实。
2. Gült（原《瑞士民法典》第 847 条及以下各条）随自 2012 年 1 月 1 日起施行的不动产物权法修订而废除；现存的 Gülten 已予转换。参见联邦委员会关于该修订的咨文（BBl 2007 5283）。有待核实。
3. 关于大拉文斯堡贸易公司（Grosse Ravensburger Handelsgesellschaft，约 1380–1530 年）和 Diesbach-Watt 公司，参见《瑞士历史辞典》（HLS）词条“Ravensburger Handelsgesellschaft”和“Diesbach-Watt-Gesellschaft”。日期有待核实；这些公司在巴塞尔的存在亦有待核实。

仅供一般参考。本文不构成法律或税务意见，不能替代针对个案的专业意见，亦不建立律师与客户关系。本文反映截至 2026 年 9 月的法律状况。

在线版本：cn.helveticaregister.com/basel-private-credit-rents-on-houses-and-merchant-partnerships