

Diritto di compera、prelazione 与 ricupera

Dr Alexander Ressos, TEP

Attorney-at-Law (Switzerland), Solicitor (Hong Kong),

Solicitor (England & Wales)

瑞士物权法有三项可通过合同约定并在土地登记簿中预告登记的权利：优先购买权（*diritto di prelazione*）、购买权（*diritto di compera*）和回购权（*diritto di ricupera*）。在《瑞士债务法》（CO）的意大利语文本中，第 216 条第 2 款规定 “i contratti preliminari, nonché i patti di prelazione, le promesse di vendita e quelle di ricupera richiedono per la loro validità l'atto pubblico”，而根据第 216 条第 3 款，未确定价格的优先购买协议以书面形式即为有效。¹因此，该法的意大利语版本使用了 *promessa di vendita* 一词，而后续条文和瑞士实务所称的却是 *diritto di compera*，这是每位意大利语版本读者都必须了解的内部不一致。*diritto di compera* 是一种选择权：权利人可在约定期限内通过单方声明取得该不动产。根据《瑞士民法典》（CC）第 959 条进行预告登记后，该权利可对抗后来的取得人。

意大利法中有一项可比的工具，即《意大利民法典》（c.c.）第 1331 条规定的选择权（*opzione*），此外还有预约合同（*contratto preliminare*），其在不动产登记簿中的登记具有保护效力。意大利的 *diritto di prelazione* 首先是某些人的法定权利，例如商业场所承租人、农民和共同继承人，而合同约定的优先购买权仅具有债权效力。因此，为马尔坎托内地区一处房屋的意大利买方起草 *diritto di compera* 的提契诺州公证人，会以意大利的 *opzione* 来解释这一权利。当意大利公证人为米兰一套公寓的瑞士买方起草 *preliminare* 时，瑞

士客户应将其理解为订立最终合同的约束性义务，相当于瑞士的 *contratto preliminare*，而后者根据《瑞士债务法》第 216 条第 2 款，在涉及土地时须采用公证文书形式。

1 Usufrutto 与继承：legittima、porzione legittima 与 patti successori

继承法中既有内容不同的“真朋友”，也有一项为一种法律秩序所允许、另一种法律秩序所禁止的制度。*usufrutto*（用益权）在两种法律秩序中都是“真朋友”：《瑞士民法典》第 745 条及以下各条与《意大利民法典》第 978 条及以下各条都将其定义为使用和收益他人财产的权利，在两者中均可依法律或依约定设立。²两种制度在继承中出现分歧。瑞士法允许遗嘱人将归属于共同直系卑亲属的那部分遗产的用益权留给生存配偶（《瑞士民法典》第 473 条），这是保护遗孀或鳏夫的经典工具。意大利法则赋予生存配偶对一部分遗产的完全所有权，以及对家庭住宅的法定居住权。如果继承适用意大利法，一个利用瑞士遗嘱为配偶设定用益权的意大利家庭将面临意大利的强制继承制度。

特留份在瑞士法中称为 *porzione legittima*，在意大利法中称为 *legittima* 或 *quota di riserva*。根据《意大利民法典》第 536 条，享有特留份的人（*legittimari*）为配偶、子女，以及在没有子女时的直系尊亲属。³瑞士法自 2023 年 1 月 1 日起将直系卑亲属的特留份降至其法定继承份额的一半，并取消了父母的特留份。此后，瑞士的 *porzione disponibile*（可自由处分份额）明显大于意大利的 *quota disponibile*。⁴尽管术语彼此相似，份额却相差甚远。英文译为“forced share”会完全掩盖这一差异。

影响最为深远的分歧涉及继承合同。瑞士法允许 *contratto successorio*（继承合同，《瑞士民法典》第 494 条及以下各条），据此一个人可以通过合同指定继承人或设定遗赠，也允许通过合同放弃继承

（《瑞士民法典》第 495 条）。意大利法禁止此类协议。《意大利民法典》第 458 条宣布 “ogni convenzione con cui taluno dispone della propria successione” 无效，任何人处分或放弃尚未开始的继承中的权利的行为亦属无效。唯一的例外是《意大利民法典》第 768-bis 条及以下各条规定的用于企业传承的 *patto di famiglia*（家族协议）。⁵ 因此，居住在意大利的意大利国民在提契诺州公证人面前订立的 *contratto successorio*，有在意大利被认定无效的风险，除非《欧洲继承条例》或意大利国际私法的冲突规则使选择瑞士法的效力得到承认。第 E.V 章将详细论述冲突规则。术语上的要点很简单：*contratto successorio* 一词在意大利没有合法的对应概念。意大利律师读到这个词时，会本能地想到被禁止的 *patto successorio*（继承协议）

2 注释

1. 《瑞士债务法》，第 216 条第 2 款至第 3 款，意大利语文本见 <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 条和第 473 条；Codice civile，第 540 条第 2 款（生存配偶的居住权）。
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》（继承法）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 条第 1 款和第 471 条（“La porzione legittima è della metà della quota ereditaria”），AS 2021 312 , 意大利语文本见 <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。意大利的份额规定于《意大利民法典》第 537 条及以下各条，例如第 537 条（独生子女为一半，多名子女为三分之二），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”（见上文）。

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