

从 censo 到抵押：现代法律

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

十九世纪瓦解了旧体系。该州允许赎回什一税和永久租金，1848年和1852年对修道院的取缔将大量教会财产转归国家。1837年的州民法典（与日内瓦、沃州和纳沙泰尔的法典一样以法国模式为蓝本），以及后来于1907年由联邦议会一致通过、自1912年起施行的《瑞士民法典》，以抵押权和抵押证券取代了旧有的土地信贷形式。¹在《瑞士民法典》下，*Gült*（*rendita fondiaria*，土地定期金债券）保留了旧 *censo* 的某些逻辑。它是一种仅以土地承担责任、所有人不负个人责任的土地负担，只能设立于特别安全的不动产上，如农业用地或住宅，并须在以官方估值为基础的贷款限额之内。2009年的物权法修订（自2012年1月1日起施行）废止了新 *Gülten* 的设立。现有的 *Gülten* 依旧法保留在土地登记簿中，各州可以要求将其转换为其他形式的土地负担。²《瑞士民法典》第782条及以下各条（CC）规定的物上负担（*onere fondiario*, *Grundlast*）使土地所有人负有履行某项义务的责任，而该义务仅以土地承担责任，且所有人在任何情况下均可在三十年后提前一年通知予以赎回——它仍是旧式租金负担在现代最近的亲缘制度。³

对卢加诺的执业者而言，*censo* 的遗产不只具有古董价值。旧的公证负担、永久使用权和土地负担偶尔仍出现在提契诺各市镇的土地登记簿中，必须在不动产交易中加以清理。更重要的是，以有担保、长期、价格适中的信贷为土地和房屋融资的习惯——而且

往往来自与借款人有私人关系的本地机构——正是今天提契诺抵押贷款市场的写照。抵押贷款是提契诺州立银行和地区银行最大的贷款业务，住宅不动产是该州家庭财富的主要形式。⁴

工具 法律性质 在山谷中的作用 *Censo* 购买以土地为负担、可由债务人赎回的租金 1569 年后主要的长期农村信贷 *Livello* 以 *canone* 为对价的永久或长期租赁（永佃权）经营教会土地；变相信贷 *Legato pio* 具有固定用途的捐赠 善会和圣职俸禄的资本 债务承认书 贷款的公证契约 短期信贷；常附有补偿名目

致执业者。提契诺土地登记簿中记载的旧权利可能源于前现代的教会和农村信贷。- 检查土地登记簿摘录中可能源自 *livelli*、*censi* 或基金会的物上负担（*oneri fondiari*）、地役权和旧注记。- 查明旧负担的受益人（教区、善会、基金会）是否仍然存在，以及根据州法由谁代表。- 在完成出售之前，运用法定的物上负担赎回规则。- 如不动产属于教区或善会，在任何出售或设定负担之前，核实教会法和州天主教会法所要求的内部批准。

1 注释

1. Bernhard Schnyder, “Codice civile (CC)”, Sergio Mantovani 译, 载于 DSS, 2014 年 11 月 18 日版本, <https://hls-dhs-dss.ch/it/articles/030734/>（提契诺属于效法《拿破仑法典》的州之一；“nel 1907 il parlamento votò all'unanimità il CC, che entrò in vigore nel 1912”）；关于 1837 年州法典，参见第 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 条（现仅允许抵押合同和抵押证券），经 2009 年 12 月 11 日联邦法律（登记抵押证券及物权法其他修订）第 11 项修订，自 2012 年 1 月 1 日起施行（AS 2011 4637；BBI 2007

5283), 英文译本据 lawbrary.ch 转载, <https://lawbrary.ch/law/art/ZGB-v2024.01-en-art-793/print>。

3. 《瑞士民法典》, SR 210, 第 782 条第 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 条(由债权人赎回)和第 788 条(由债务人赎回, 在任何情况下均可于三十年后提前一年通知赎回, 除非该负担与永久地役权相关联), 英文译本据 lawbrary.ch 转载, <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, 年度报告; 联邦统计局, 各州住房所有权统计。

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