

# 瑞士投资报告\* 9

2012年2月



\*瑞士投资报告由瑞士文斐律师事务所（“文斐”）——一家在瑞士注册并致力于大中华地区业务发展而享有盛名的律师事务所诚情奉献（在北京和上海均设有办事处）。瑞士投资报告专为那些意欲将商业版图扩展至瑞士乃至欧洲或者已活跃于瑞士市场的中国投资者量身设计。当然，瑞士投资报告也将为感兴趣的读者提供有关在瑞士投资的法律架构方面的相关背景信息，以及从外国投资者的需求入手着眼于当前瑞士法制改革。

## 瑞士物权法修订

- I 引言
- II 获得不动产的一般要求是什么？
- III 抵押合同登记的操作
- IV 强制留置有利于建筑工人
- V 设定地役权更高的形式要求
- VI 附带不动产
- VII 登记条例修订
- VIII 结论

# 瑞士物权法修订

## I. 介绍

联邦议会于 2009 年 12 月 11 日通过对物权法的修订在 2012 年 1 月 1 日生效。这是在瑞士民法典于 1912 年生效后，对不动产和土地登记法律最广泛的修订。本修订最主要的目的是对法律框架做出调整和现代化，使其能适应商业要求，并便利行政程序。

## II. 获得不动产的一般要求是什么

### A. 购买合同

获得不动产需要有一份经公证的购买合同，购买意向书以及购买权合同，优先购买权或购买期权合同也需要公证。为了符合法律的先决条件，经公证的合同必须至少包含将要转让的不动产的描述，例如，根据土地登记而来的地址和地号，以及同意的价格。其他，各方客观或主观上认为对交易合同重要的信息也应当是该经公证合同的一部分，例如，对不动产具体参数的保证，支付条件等。

### B. 登记

为了使转让生效，不动产转让必须到土地登记机关登记。土地登记机关是一个公众机关，提供有关不动产权利的信息，任何人具有对某土地令人信服的利益都可以向该机关咨询。它主要显示所有人姓名，所有权年限，某几种第三方权利，例如：优先购买权。在登记前，购买方在法律上并不拥有该不动产，因此没有处分权，申请登记时必须上交经公证的购买合同。

### C. 海外人士的授权

瑞士法律限制外籍人士以取得居留为目的在瑞士购买不动产，一般来说外籍人士如果以居留为目的购买不动产需要事先授权（详细信息请参见 2010 年 2 月瑞士法律报告第 5 期）。

### III. 抵押合同登记的操作

#### A. 瑞士法律允许的不动产担保种类

瑞士法律提供两种不动产担保措施。留置（德语“Grundpfandverschreibung”）以及抵押（德语“Schuldbrief”）。第三种（德语“Gült”），现在已经不再有实际意义，只是一种纯粹的不动产担保措施——债务人没有任何个人义务——且已经被物权法修订删除了。

留置作为一种担保可以用于保证任何种类的对存量、预售或甚至不确定的房产的支付。设立留置权的要求是：（i）由公证机关证明的留置合同，以及（ii）在土地登记机关登记。支付义务和保证权利相互关联，以至于一旦支付义务满足了，或者设定支付义务的合同时效了，保证权利也自动停止了。

相对的，抵押合同允许不动产的所有人以可转让票据的方式转让不动产全部或部分。因为抵押合同是独立于基础合同之外的（例如，贷款合同），任何取得该抵押合同的人有权强制债务人履行支付义务。抵押合同本身可以再附加一个单纯的占有转让。如留置，设定抵押权需要（i）经公证的合同，以及（ii）需要在土地登记机关登记。

#### B. 经登记的抵押合同的优势

在物权法修订后，经登记的抵押合同（德语“Register-Schuldbrief”）开始执行。从名称我们可以想到，登记过的抵押合同不再是一个物理性文件，而只是经登记的担保权。但是，仍然有机会在将来设定一个实际的抵押合同。经登记的抵押合同，只能通过在土地登记处修订的方式进行转让或再设定权利负担。实施登记的抵押合同应当便于在银行，公证机关以及土地登记机关的法律程序，同时也减少在上述部门所耗费的成本。而且，因为遗失该合同而带来的风险，以及以前非常花钱的注销程序都没有了。

### IV. 强制留置利于建筑工人

根据瑞士民法典，法律赋予建筑工人或者建筑公司一个强制的留置权，即可以对因为建筑合同而产生的支付请求留置。不仅主承包商，分包商

也有权享受该等不动产担保权利。分包商是可能成功申请到留置登记的，即使财产所有人已经完全履行了主承包合同项下的义务。因此，非常重要的一点是应当通过在建筑合同中加入一条合适的条款来消除该等风险。设定该等法定的留置要求，建筑工人在建筑工程结束后三个月内申请留置登记。自 2012 年 1 月 1 日起，该申请期限会被延长到四个月。如果该不动产租户委托一个建筑公司进行建筑工作，则除非该建筑工程事先有不动产所有人同意，否则租户不享有留置权。该规定，原本是由各法域分别执行，但是现在会成为成文法。

#### **V. 设定地役权更高的形式要求**

地役权是来自两宗不同不动产（需役地和供役地）的权利人的合同，需役地的持有人有权使用供役地来提升自己不动产使用的便利性。该权利通常表现为通过供役地，反对供役地的权利人在土地上建设多高的建筑，或根本不允许建筑，具体的地役权有赖于具体的合同。满足以下条件，地役权生效（i）签订地役权合同，以及（ii）在土地登记机关登记。在物权法修正实施之前，地役权合同通常需要以书面方式缔结，而在将来，大部分地役权合同会被要求由公证机关证明为真实。该修订旨在提高法律确定性。但是，更严格的形式要件也会造成更高的成本和更少的弹性。

## VI. 附带不动产

根据土地登记，如果某一宗不动产(“B”)属于另一宗不动产(“A”)的登记的所有人，不动产 B 也被叫做附带的不动产，而不动产 A 被称为主不动产。由于不动产法的修订，该术语（根据土地登记条例该术语以前就存在了）和它的法律效力现在不会在民法典中被提及。根据新的规定，附带的不动产不可以被转让或者单独附加权利负担，如果主不动产没有转让或附加权利负担。换句话说，附带的不动产在法律上成为了主不动产的一部分并和主不动产有相同的法律命运。

## VII. 土地登记条例的修订

随着不动产法律的修订，土地登记条例也修订了，经修订的条例将会与经修订的民法典在 2012 年 1 月 1 日同时生效。其主要目的是便利土地登记的电子管理，并使系统更为有效。并且，新的关于电子证书的条例将会生效。该新条例允许公证机关将已出具的公开证书通过电子方式转移，并对复印件和签名进行电子公证。

## VIII. 结论

总的来说，可以注意到不动产法律的修订给不动产权管理带来了很大的便利，虽然修订也执行了一些更高的形式要求，特别是在设定地役权方面，但是总的来说减轻了行政障碍。

\*\*\*\*\*

如您对本报告中涉及的信息有任何疑问，欢迎您致信 Paul Thaler 先生 (paul.thaler@wenfei.com)。

您也能通过以下方式与我们联系：

### Zurich

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.  
Mainaustasse 19  
CH-8008 Zurich, Switzerland  
T +41 43 210 8686  
F +41 43 210 8688

### 苏黎世

瑞士文斐律师事务所  
Mainaustasse 19 号  
CH-8008 瑞士文斐律师事务所  
电话：+41 43 210 86 86  
传真：+41 43 210 86 88

**Beijing**

Wenfei Attorneys-at-Law Ltd.  
Room 706, Office Tower A  
Beijing Fortune Plaza  
No. 7, Dong San Huan Zhong Lu  
Chaoyang District  
Beijing 100020 P.R.C  
T +86 10 6468 7331  
F +86 10 6460 3132

**北京**

瑞士文斐律师事务所北京代表处  
中国北京朝阳区东三环中路7号  
财富中心A座706室  
邮编 100020

电话：+86 10 6468 7331  
传真：+86 10 6460 3132

**Shanghai Cooperation:**

Wenfei Consulting  
Room 501, Tower 3,  
X2 Creative Park,  
No.20 Cha Ling Bei Lu,  
Shanghai 200032  
T +86 21 5170 2370  
F +86 21 5170 2371

**上海合作单位:**

文斐商务咨询(上海)有限公司  
中国上海市茶陵北路20号  
X2 徐汇创意空间3幢501室  
邮编 200032

电话：+86 21 5170 2370  
传真：+86 21 5170 2371

本文仅为提供信息参考，不构成任何法律意见用途。特此说明。  
瑞士文斐律师事务所，2011年12月。  
更多的瑞士投资报告请通过以下网址查阅：  
<http://www.wenfei.com/publications.html>