

抵押貸款 中文譯本  
CHINESE TRANSLATION OF MORTGAGE

中文譯本通告

此中文譯本非具約束力之法律文件；提供譯本僅為方便貸款人閱讀，不應解釋為合約或英文貸款文件的一部分。儘管房利美和房地美已盡力確保此貸款文件之中文譯本正確無誤，但若中文譯本中有不盡正確之處，或存有因語言差異或方言使用而導致之誤解，房利美和房地美概不負責。若英文貸款文件與此中文譯本間有任何抵觸，以已行使之英文貸款文件為準。就貸款人於完成貸款時所簽署的英文貸款文件中所述之貸款義務，貸款人有責任充分理解其性質與條款。貸款人不必簽署此譯本。此外，貸款人若收到此貸款文件，可能僅為展示一般貸款文件之用，與任一特定貸款交易無關。若為此情況，此文件可能不會是貸款人獲得房屋貸款時所需行使之貸款文件的譯本。

NOTICE REGARDING CHINESE TRANSLATION

**This Chinese translation is not a binding legal document, is being provided solely for the Borrower's convenience, and will not in any way be construed as a contract or any part of the English loan document. While Fannie Mae and Freddie Mac have attempted to ensure that this is an accurate Chinese translation of the loan document, neither Fannie Mae nor Freddie Mac is liable for any inaccuracies in this Chinese translation or for any misunderstandings due to differences in language usage or dialect. In the event of any inconsistencies between the English loan document and this Chinese translation, the executed English loan document will govern. The Borrower assumes the responsibility for fully understanding the nature and terms of the Borrower's obligations as set forth in the English loan documents they sign at loan closing. The Borrower shall not sign this translation. In addition, the Borrower may have received this loan document solely as an example of a typical loan document, and not in connection with a specific loan transaction. If this is the case, this document may not be a translation of the loan document that the Borrower will execute at the time the Borrower obtains a home mortgage loan.**

填寫完畢後，請寄回給：

---

---

---

---

[此行上面的空白處用於記錄資料]

## 抵押貸款

### 定義

本文件多個部分使用之詞語定義如下，而其他詞語之定義則列於「物業權利轉讓」，以及第3、4、9、10、11、12、16、19、24、25及36節之內容中。第17節亦提供本文件所使用名詞之某些規則。

### 當事方

(A) 「貸款人」為\_\_\_\_\_，目前居住於\_\_\_\_\_。貸款人為本擔保契據之抵押人。

(B) 「貸款機構」為\_\_\_\_\_。貸款機構為根據\_\_\_\_\_法律設立並存續之\_\_\_\_\_。貸款機構地址為\_\_\_\_\_。貸款機構為本擔保契據之抵押權人。「貸款機構」包括貸款機構的任何繼承人及受讓人。

### 文件

(C) 「票據」指日期為\_\_\_\_\_的本票，並且由每個對該本票下的債務負有法律義務的貸款人所簽署，該本票為 (i) 紙本形式，使用貸款人的書面筆墨簽名，或 (ii) 電子形式，使用貸款人根據UETA或E-SIGN（如適用）採用的電子簽名。此票據說明簽名之各貸款人應向貸款機構支付之\_\_\_\_\_美元（U.S. \$\_\_\_\_\_）外加利息款項。每個簽署票據的貸款人皆承諾按月定期支付此筆債務，並在\_\_\_\_\_之前全額償還債務。

(D) 「附加條款」指本擔保契據所有經貸款人簽署之附加條款。所有此類附加條款均納入並視為本擔保契據之一部分。以下附加條款由貸款人簽署 [請勾選適用之項目]：

- |                                    |                                      |                                   |
|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 可調利率附加條款  | <input type="checkbox"/> 共管公寓附加條款    | <input type="checkbox"/> 其他 [請說明] |
| <input type="checkbox"/> 1-4家庭附加條款 | <input type="checkbox"/> 規劃單元開發區附加條款 | _____                             |
| <input type="checkbox"/> 第二寓所附加條款  |                                      |                                   |

(E) 「擔保契據」指日期為 \_\_\_\_\_ 之本文件，以及本文件之所有附加條款。

### 其他定義

(F) 「適用法律」指所有具管轄效力的適用聯邦、州和地方法規、規則、條例、行政規則和命令（具有法律效力），以及所有適用的最終、不可上訴的司法意見。

(G) 「社區協會會費、收費及攤派費用」指共管公寓協會、房主協會或類似組織向貸款人或物業所收取的所有會費、費用、攤派費用和其他費用。

(H) 「違約」指：(i) 無法於到期日支付任何定期付款，或本擔保契據之任何其他款項金額；(ii) 違反本擔保契據中任何陳述、保證、契約、義務或協議；(iii) 由貸款人、貸款人指示，或於貸款人知情或同意情況下行事之任何個人或實體，向貸款機構提供任何嚴重不實、誤導或不準確之資訊或陳述，或未能向貸款機構提供與貸款相關重大資訊，如第8節所述；(iv) 有第12(e)節所述之任何訴訟或訴訟程序。

(I) 「電子資金轉帳」指除了透過支票、匯票或類似紙本票據發起的交易外，透過電子終端、電話工具、電腦或磁帶發起的任何資金轉帳，以命令、指示或授權金融機構借記或貸記某個帳戶。該術語包括但不限於銷售據點轉帳、自動櫃員機交易、以電話或其他能夠與相關金融機構通訊之電子設備進行之轉帳、電匯及自動票據交換所轉帳。

(J) 「電子簽名」指UETA或E-SIGN（若適用）所定義之「電子簽名」。

(K) 「E-SIGN」指《全球和國家商業法－電子簽名》（Electronic Signatures in Global and National Commerce Act (15 U.S.C. § 7001 *et seq.*）），該法案可能不定期修正，或指任何管轄相同主題的適用補充或後續立法。

(L) 「代管項目」指：(i) 稅款、攤派費用以及優先權可能高於本擔保契據之其他物業留置權或不動產抵押權項目；(ii) 物業的租賃權益付款和光地租費（若有）；(iii) 貸款機構根據第5節要求支付的所有保費；(iv) 根據貸款文件應支付之抵押貸款保費（若有），或應由貸款人根據第11節的規定付給貸款機構，以代替抵押貸款保費的任何款項；及 (v) 貸款機構自貸款期限結束之時，或於貸款期限內任何時間，必須代管的社區協會會費、收費及攤派費用。

(M) 「貸款」指本票據所證明的債務義務，加上利息、本票據下的任何提前還款收費、成本、費用和逾期罰款，以及本擔保契據下的所有應付款項，加上利息。

(N) 「貸款服務機構」指具有接收貸款人定期付款及任何其他款項之合約權利，並代表貸款機構管理貸款之實體。貸款服務機構不包括可代表該貸款服務機構提供貸款服務之分包服務機構實體。

(O) 「雜項收入」指任何第三方就以下情況支付的任何賠償金、和解金、損害賠償金或收益（根據第5節所述保險支付的保險收益除外）：(i) 物業損壞或毀壞；(ii) 對物業之全部

或任何部分進行徵用或徵收；(iii)以轉讓代替徵用；(iv)對物業價值和／或狀況之不實陳述或疏漏。

(P) 「**抵押貸款保險**」指保障貸款機構免於不支付貸款款項，或貸款違約之保險。

(Q) 「**部分付款**」指貸款人低於未付定期付款全額的任何付款，但不包括票據所允許的自願提前還款。

(R) 「**定期付款**」指任何定期應付金額，包含 (i) 票據規定的本金和利息，以及 (ii) 第3節所述的任何款項。

(S) 「**物業**」指下文「物業權利轉讓」項下所述的物業。

(T) 「**租金**」指貸款人收到或應得的所有金額，該金額與貸款人以外之當事方租賃、使用和/或佔用該物業有關。

(U) 「**RESPA**」指《房地產結算程序法案》（Real Estate Settlement Procedures Act (12 U.S.C. § 2601 *et seq.*）及其實施條例《條例X》（Regulation X (12 C.F.R. Part 1024)），該法案可能不定期修正，或指任何管轄相同主題的適用補充或後續聯邦立法或條例。於本擔保契據中，「RESPA」指適用於「聯邦相關抵押貸款」之所有要求和限制，即使貸款不符合RESPA規定之「聯邦相關抵押貸款」條件。

(V) 「**貸款人權益繼承人**」指取得物業所有權的任一當事方，無論其是否承擔貸款人在票據和/或本擔保契據下的義務。

(W) 「**UETA**」指物業所在司法管轄權頒布之《統一電子交易法》（Uniform Electronic Transactions Act）（及其修訂版），或管轄同一主題之任何適用補充或後續立法。

## 物業權利轉讓

本擔保契據向貸款機構保證：(i) 將償還貸款，以及票據之所有續簽、延期和修改，以及 (ii) 貸款人會履行本擔保契據和票據下之契約和協議。為此，貸款人將位於以下位置物業連同出售權抵押、授予並轉讓給貸款機構，該物業位於 \_\_\_\_\_ 的 \_\_\_\_\_

[記錄在案司法管轄權之類型]

[記錄在案司法管轄權之名稱]

當前地址： \_\_\_\_\_ [街道名]

\_\_\_\_\_, Louisiana \_\_\_\_\_ (「物業地址」)；  
[城市] [郵遞區號]

現今或往後於物業進行之所有改進，包括對此類物業改進之重置及增加，包括但不限於現今或往後構成物業一部分之所有地役權、從屬權利、特許使用費、礦產權、石油或天然氣權利或利潤、水權和固定裝置等所有物業權利，上述所有各項於本擔保契據中統稱為「物業」。

貸款人聲明、保證、約定並同意：(i) 貸款人合法擁有並佔有以本擔保契據轉讓之財產，或具備合法使用並佔用租賃物業下財產之權利；(ii) 貸款人有權抵押(mortgage)、授予並抵押(hypothecate)物業或貸款人於物業中之租賃權益；(iii) 該物業不承擔義務，且不受任何其他業主權益之約束，但記錄在案的不動產抵押權及業主權益除外。貸款人對物業之所有權及契約進行擔保，並同意針對所有索賠及要求對物業所有權進行辯護，但應遵守完成貸款和過戶手續時任何記錄在案的不動產抵押權及業主權益。

本擔保契據結合全國通用之統一契約，以及內容變動有限且反映路易斯安那州特定要求之非統一契約，構成涵蓋不動產之統一擔保契據。

統一契約 貸款人及貸款機構契約並同意如下：

**1. 支付本金、利息、代管項目、提前還款收費及逾期罰款。** 貸款人將在到期時支付每筆定期付款。貸款人將支付票據項下之任何到期提前還款收費和逾期罰款，以及本擔保契據項下之任何其他到期款項。票據及本擔保契據之到期應付款項應以美國貨幣支付。若貸款機構收到票據或本擔保契據款項下之任何支票或其他票據未支付給貸款機構，則貸款機構可要求以下列任一或多種方式支付票據和本擔保契據應支付之任何或所有後續款項：**(a)** 現金；**(b)** 銀行匯票；**(c)** 認證支票、銀行支票、國庫支票或銀行本票，但此類支票應自其存款由美國聯邦機構、部門或實體擔保之機構開立；**(d)** 電子資金轉帳。

當於通知指定的地點或貸款機構根據第16節所列通知條款指定之其他地點收到款項時，即視為貸款機構已收到支付款項。貸款機構可根據第2節自行決定接受或退還任何部分付款。

貸款人目前或往後對貸款機構提出的任何抵銷或索賠，均不免除貸款人根據票據及本擔保契據全額支付所有到期款項，或履行本擔保契據所擔保之契約和協議之義務。

**2. 付款或收益之接受及適用。**

**(a) 部分付款之接受及適用。** 貸款機構可根據本第2節之規定，自行決定接受及適用或暫停部分付款。貸款機構沒有義務接受任何部分付款或於接受此類付款時使用任何部分付款，也沒有義務為此類閒置資金支付利息。貸款機構可持有此類閒置資金，直至貸款人支付能夠償付全部定期付款的款項為止，屆時全部定期付款的金額將用於償還貸款。如貸款人未在合理期限內支付此類款項，貸款機構將根據本第2節使用此類資金或將其退還給貸款人。如未提前使用，在計算與任何止贖程序、付清請求、貸款修改或恢復原狀相關之到期款項金額時，部分付款將計入貸款之到期總金額。貸款機構可接受任何不足以使貸款生效之付款，且不必放棄本擔保契據下之任何權利、亦不影響其於未來拒絕此類付款之權利。

**(b) 部分付款及定期付款之適用順序。** 除非本第2節另有說明，於貸款機構使用一筆款項時，則該筆款項將從較早到期之未還定期付款起，依照如下到期順序適用於各筆定期付款：首先支付利息，然後支付票據下到期本金款項，最後支付代管項目。如果當時到期的所有未還定期付款均已全額支付，則剩餘的任何金額可用於支付逾期罰款，以及根據本擔保契據到期之任何金額。如果根據票據和本擔保契據到期的所有款項均已全額支付，則貸款機構可自行決定將任何剩餘的付款金額用於未來的定期付款或減少票據的本金餘額。

如果貸款人向貸款機構支付一筆或多筆定期付款款項，以及拖欠定期付款的任何逾期罰款金額，則該款項可用於支付拖欠債務和逾期罰款。

於支付款項時，貸款機構應根據適用法律支付此類付款。

**(c) 自願提前還款。** 應按照票據之規定使用自願提前還款。

**(d) 付款日程表不變。** 根據票據對本金到期之任何付款、保險收益或雜項收入的使用，均不延長或推遲定期付款的到期日或更改金額。

### **3. 代管項目的資金。**

**(a) 代管要求；代管項目。** 貸款人必須在票據下的定期付款到期日前，向貸款機構支付所有代管項目的到期款項（「資金」），直至票據全額支付為止。於貸款期限內，每月須支付之資金金額可能有所變化。貸款人應當及時向貸款機構發出通知或帳單，說明本第3節下需要支付的所有金額。

**(b) 資金支付；豁免。** 除非貸款機構以書面方式免除此項義務，否則貸款人應向貸款機構支付代管項目的資金。貸款機構可隨時免除對任何代管項目的此項義務。於免除時，貸款人必須在應付款項時直接支付任何適用該免除代管項目的應付金額。如果貸款機構免除就任何或所有代管項目向貸款機構支付資金之要求，則貸款機構可要求貸款人於其所要求之期限內，提供直接支付這些項目的證明。貸款人及時付款並提供付款證明之義務被視為貸款人於本擔保契據下的契約和協議。若貸款人有義務根據豁免直接支付代管項目，但未能及時支付代管項目之到期金額時，則貸款機構可根據第9節行使其支付該金額之權利，而貸款人根據第9節有義務向貸款機構償還任何相關金額。

貸款機構可根據第16節隨時發出通知，撤銷部分或全部代管項目的豁免，並且撤銷之後，貸款人應向貸款機構支付此類代管項目的所有資金，並支付本第3節所規定之金額。

**(c) 資金金額；資金應用。** 貸款機構可隨時收取並持有貸款機構根據RESPA規定可要求之最高金額資金。貸款機構應根據適用法律評估到期資金金額。

資金應當存入已在美國聯邦機構、部門或實體為存款投保的機構（若貸款機構是已為存款投保的此類機構，則包括貸款機構），或存入任何聯邦住宅貸款銀行。貸款機構應在RESPA指定的時間之前，使用代管資金支付代管項目。貸款機構不得因以下任一情況向貸款人收取費用：**(i)** 持有和使用資金；**(ii)** 每年分析代管帳戶；或**(iii)** 核實代管項目，除非貸款機構為代管資金向貸款人支付利息，並且適用法律允許貸款機構收取此類費用。除非貸款機構和貸款人以書面方式同意或適用法律要求支付資金利息，否則貸款機構無須向貸款人支付資金之任何利息或收益。貸款機構將按RESPA要求，免費向貸款人提供資金之年度會計資料。

**(d) 資金盈餘、短缺和不足。** 根據RESPA，如果代管資金存在盈餘，貸款機構將向貸款人說明該盈餘。若貸款人的定期付款拖欠超過30天，貸款機構可將盈餘保留於代管帳戶中，以支付代管項目。若代管資金出現短缺或不足，貸款機構將通知貸款人，且貸款人應根據RESPA向貸款機構支付彌補短缺或不足所需之金額。

於全額支付本擔保契據所擔保之所有款項後，貸款機構應及時將其持有之任何資金退還給貸款人。

**4. 費用；留置權。** 貸款人應支付**(a)** 屬於該物業且較本擔保契據優先或獲得優先權適用之所有稅款、攤派費用、收費、罰款和徵收費用，**(b)** 物業之租賃權益或光地租費付款（如有），及**(c)** 社區協會會費、收費及攤派費用（如有）。如果這些項目中有任何代管項目，貸款人應按第3節規定之方式付款。

除非貸款人有以下任一情況，貸款人應及時免除相較於本擔保契據可優先或獲得優先權的任何留置權：(aa) 書面協議以貸款機構可接受方式支付由留置權擔保之義務款項，但以貸款人根據此類協議履行義務為限；(bb) 自行決定於執行留置權之法律程序中，善意對留置權提出異議或抗辯，以於此類程序審理期間阻止執行留置權，但以此類程序尚未結束為限；或(cc) 自留置權持有人處取得令貸款機構滿意、使此類留置權成為本擔保契據之協議（統稱為「必要的行動」）。如果貸款機構確定物業的任何部分受有相較本擔保契據應優先或獲得優先權之留置權，而貸款人未就該留置權採取任何必要的行動，則貸款機構可向貸款人發出確認留置權之通知。於發出該通知之日起10天內，貸款人應滿足留置權的規定或採取任何必要的行動。

## 5. 物業保險。

**(a) 保險要求；保險範圍。** 貸款人應維持現有或隨後於被保險物業上進行之改進，以防止火災損失、「擴展保險」包含之危險，以及包括但不限於貸款人須提供保險之地震、風災及洪災等任何其他災害。貸款人應按貸款機構要求之金額(包括免賠額水準)及期限，保持貸款機構要求之各類保險。貸款機構根據上文要求之內容，可能會在貸款期限內產生變化，且可能超過適用法律要求之任何最低保險範圍。貸款人可選擇提供保險之保險公司，但貸款機構有權反對貸款人之選擇，但不得無理反對。

**(b) 未能保持保險。** 若貸款機構合理認為貸款人未能保持上述任何所需之保險範圍，則貸款機構可選擇由貸款人付款獲得相關保險。除非適用法律要求，貸款機構沒有義務為任何先前由貸款人取得之已失效保險支付預付保費或尋求恢復該保險。貸款機構沒有義務購買任何特定類型或數量之保險，並可自行決定選擇此類保險之提供者。於購買此類保險前，若適用法律要求，貸款機構應通知貸款人。任何此類保險範圍將為貸款機構提供保險，但可能不會保護貸款人、貸款人於物業中的權益，或物業內容免受任何風險、危害或責任，且可能提供較以往有效範圍更大或更小之保險範圍，但均不超過第5(a)節要求之保險範圍。貸款人確認，此類保險範圍之費用可能遠超過貸款人原本可獲得之保險費用。貸款機構所支付之與恢復貸款人保單或根據本第5節投保新保險相關費用的任何金額，均成為本擔保契據所擔保之貸款人附加債務。這些金額將從付款日期起按票據利率計息，並應於貸款機構通知貸款人要求支付後，連同利息一同支付。

**(c) 保單。** 貸款機構要求之所有保單和此類保單之續簽：(i) 將受貸款機構不批准此類保單權利之約束；(ii) 必須包括標準抵押貸款條款；(iii) 必須將貸款機構指定為抵押權人和/或附加損失收款人。貸款機構有權持有保單和續簽證明。如果貸款機構要求，貸款人將及時向貸款機構提供已繳保費和續簽通知之證明。若貸款人就物業之損壞或毀壞，而取得任何形式之保險範圍（貸款機構並未要求），則此類保單應包括標準抵押貸款條款，且應將貸款機構指定為抵押權人和/或附加損失收款人。

**(d) 損失證明；收益應用。** 如果發生損失，貸款人應及時通知保險公司及貸款機構。如果貸款人未及時提供損失證明，可由貸款機構提供。若貸款機構認為修復或維修於經濟上可行，並確定貸款機構之擔保不會因此類修復或維修而減少，則任何保險收益，不論貸款機構是否要求相關保險，均應用於修復或維修物業。

如果需修理或修復物業，貸款機構將以保險收益支付維修或修復所需之任何初始金額，但應遵守適用於貸款機構之任何限制。於隨後的維修和修復期間，貸款機構有權持有此類保險收益，直至貸款機構可檢查此類物業以確保工程已完成並令貸款機構滿意（包括滿足貸款機構對維修人員之最低資格要求，包括但不限於許可、契約和保險要求）為止，但應及時進行此類檢查。貸款機構可於工程完成時，用收益一次性或分批支付維修及修復費用，具體取決於維修或修復規模、維修協議條款以及貸款人是否對貸款違約。貸款機構可直接向貸款人、修理或修復物業之人員支付此類款項，或共同支付予兩者。除非貸款機構及貸款人簽署書面協議，或適用法律另有要求，否則貸款機構無須向貸款人支付此類保險收益之任何利息或收入。貸款人保留之公共調停人或其他第三方之費用，均不以保險收益支付，且應為貸款人單獨之義務。

如果貸款機構認為修復或維修於經濟上不可行或貸款機構之擔保將因此類修復或維修而減少，則保險收益將用於本擔保契據所擔保之金額，不論當時是否到期，若有超出部分，則支付給貸款人。此類保險收益將按第2(b)節中部分付款之適用順序進行應用。

**(e) 保險結算；收益轉讓。**若貸款人放棄物業，貸款機構可提出、協商並解決任何適用保險索賠及相關事宜。如果貸款人於30天內未回應貸款機構發出的關於保險公司提議解決索賠之通知，則貸款機構可協商並解決索賠。該30天期限自發出通知時計算。於任一種情況下，或若貸款機構根據第26節或其他方式取得物業，只要適用於物業保險範圍，則貸款人無條件向貸款機構轉讓 (i) 貸款人對任何保險收益之權利，但金額不得超過票據和本擔保契據下未支付之款項金額，以及 (ii) 於涵蓋該物業之所有保單下貸款人之任何其他權利（貸款人支付之任何未實現保費退款權利除外）。如果貸款機構提出、協商或解決索賠，貸款人同意任何保險收益可直接支付予貸款機構，且無須將貸款人作為附加損失之收款人。貸款機構可使用保險收益，不論於當時是否到期，支付修理或修復物業（如第5(d)節所述），或票據或本擔保契據下未支付之款項金額。

**6. 居住。**貸款人應於本擔保契據簽訂後60天內居住、確定並使用物業作為貸款人之主要居所，且應於居住之日後至少一年內持續將物業作為其主要住所，除非貸款機構另以書面協議同意，不得無理拒絕，但貸款人無法控制之合理情況除外。

**7. 物業之保管、維護及保護；檢查。**貸款人不得毀壞、損壞或損害物業，且不可使物業狀況惡化或造成浪費。不論貸款人是否居住於物業內，貸款人均應維護物業，以防止其狀況惡化或貶值。除非貸款機構根據第5節確定維修或修復於經濟上不可行，否則貸款人應於物業受損時及時維修，以避免進一步惡化或損壞。

如果向貸款機構支付與損壞或徵用物業相關之保險或徵用收益，則僅於貸款機構為此目的免除收益之情況下，貸款人才須負責修理或修復物業。貸款機構可於工程完成時，用收益一次性或分批支付維修及修復費用，具體取決於維修或修復規模、維修協議條款以及貸款人是否對貸款違約。貸款機構可直接向貸款人、修理或修復物業之人員支付此類款項，或共同支付予兩者。如果保險或徵用收益不足以修復或維修物業，貸款人仍負有完成此類修復或維修之義務。

貸款機構可合理進入及檢查物業。若貸款機構有合理理由，則可檢查物業之內部改進。貸款機構將在進行內部檢查之時或之前通知貸款人，說明其檢查理由。

**8. 貸款人之貸款申請。** 若於貸款申請過程中，貸款人或任何個人或實體按貸款人指示行事或於貸款人知情或同意情況下，向貸款機構提供虛假、具誤導性或不準確之貸款相關信息或陳述（或未能向貸款機構提供任何重要資訊），包括但不限於誇大貸款人之收入或資產，低估或未能提供貸款人債務及負債文件，以及曲解貸款人對於物業之居住或預期居住是將物業作為主要住所，則視為貸款人違約。

**9. 保障貸款機構於物業之權益及本擔保契據下之權利。**

**(a) 保障貸款機構之權益。** 若：*(i)* 貸款人未能履行本擔保契據所載之契約和協議；*(ii)* 存在可能嚴重影響貸款機構於物業中的權益和/或本擔保契據下權利之法律程序或政府命令（例如：破產、遺囑認證、徵用或沒收財產，相較於本擔保契據優先或獲得優先權留置權程序之強制執行，或強制執行法律或法規）；*(iii)* 貸款機構合理認為貸款人已放棄物業，則貸款機構可採取任何合理或適當之措施並支付費用，以保障其於物業之權益和/或本擔保契據下之權利，包括保障和/或估定財產價值，以及保障和/或修理物業。貸款機構之行動包括但不限於：**(I)** 支付相較於本擔保契據優先或獲得優先權之留置權擔保款項；**(II)** 出庭；**(III)** 支付以下項目：**(A)** 合理律師費及費用；**(B)** 物業檢查估價費用；以及**(C)** 為保障貸款機構於物業之權益和/或本擔保契據下之權利而產生之其他費用，包括其於破產程序中之擔保地位。保障物業包括但不限於對物業進行外部及內部檢查、進入物業進行維修、更換鎖具、更換或封堵門窗、自管道排水、拆除建築物或其他違反規範或危險之項目，以及開啟或關閉水電煤氣等公用設施。雖然貸款機構可根據本第9節採取行動，但可選擇不採取這些行動，也沒有任何相關執行責任或義務。貸款機構對於未採取本第9節授權之任何或所有行動不承擔責任。

**(b) 避免止贖；減輕損失。** 如果貸款人違約，貸款機構可與貸款人合作避免止贖和/或減輕貸款機構之潛在損失，但除非適用法律要求，否則並無義務這麼做。貸款機構可採取合理行動，評估貸款人是否有可行之止贖替代方案，包括但不限於取得信用報告、產權報告、產權保險、財產估值、從屬協議及第三方批准。貸款人授權並同意這些行動。如下文第9(c)節所述，除非相關法律禁止，否則與此類減輕損失活動相關之任何費用，可由貸款機構墊付並自貸款人取回。

**(c) 附加擔保金額。** 貸款機構根據本第9節支付之任何金額，應視為貸款人由本擔保契據所擔保之附加債務。這些金額可自付款日期起按票據利率計息，並於貸款機構通知貸款人要求付款後，連同利息一同支付。

**(d) 租賃權益條款。** 若本擔保契據處於租賃狀態，貸款人應遵守租約所有條例（「租約」）。在貸款人獲得物業的完全所有權之前，貸款人必須通知貸款機構，並取得貸款機構對該收購的書面同意。

**10. 租約和租金的質押。**

**(a) 租約和租金的質押。** 如果將物業出租予第三方（「租戶」）或由租戶使用或居住，不論租金支付對象為誰，貸款人應無條件向貸款機構質押和轉讓任何租金與租約。貸

款人授權貸款機構收取租金，並同意每一租戶應將租金支付給貸款機構。但是，(i) 於貸款機構根據第26節向貸款人發出違約通知前，及 (ii) 貸款機構向租戶發出通知，要求將租金支付給貸款機構之前，租金應付給貸款人。本第10節構成絕對轉讓，而非為了提供額外擔保的轉讓。

**(b) 違約通知。** 如果貸款機構向貸款人發出違約通知：(i) 貸款人收到的所有租金得由貸款人以受託人的身分持有，貸款機構是租金的唯一受益人，用於抵減本擔保契據所擔保的款項；(ii) 貸款機構將有權收取和接收所有租金；(iii) 貸款人同意，在貸款機構向租戶發出書面要求後，指示每位租戶應將所有到期未付租金支付給貸款機構；(iv) 貸款人應確保每位租戶皆支付所有應付予貸款人的租金，如果有款項未支付給貸款機構，則應採取任何必要行動收取此類租金；(v) 除非適用法律另有規定，貸款機構收取的所有租金應首先用於抵減為了控制和管理物業以及收取租金而產生的費用，包括但不限於合理的律師費及成本、接管人費用、接管人保證金、維修和保養費、保費、稅款、攤派費用及物業的其他收費，然後用於抵減本擔保契據所擔保的任何其他款項；(vi) 貸款機構或依法委任的任何接管人，僅有責任說明實際收到的租金；及 (vii) 貸款機構有權委任一位接管人持有和管理物業，收取租金及物業產生的盈利，而不必證明以物業作為擔保是否充分。

**(c) 貸款機構支付之資金。** 若租金不足以抵償為了控制和管理物業以及收取租金而產生的費用，貸款機構為此支出的任何資金應當構成貸款人對貸款機構的債務，並根據第9節以本擔保契據作為此類債務擔保。

**(d) 收取租金之限制。** 貸款人不得於租金到期前一個月更早的時間收取該租金，但保證金或類似押金除外。

**(e) 不對租約或租金進行其他質押。** 貸款人聲明、保證，承諾並同意，貸款人先前並未簽署任何租約或租金的質押，於往後也不會簽署任何租約或租金的質押，尚未採取也不會採取任何行動阻止貸款機構行使其於本擔保契據下之權利。

**(f) 物業控制及維護。** 除非適用法律要求，貸款機構或根據適用法律指定之接管人，沒有義務於向貸款人發出違約通知之前或之後進入、控制或維護物業。但根據適用法律，貸款機構或根據適用法律指定之接管人可在貸款人違約時，隨時採取上述行動，但應遵守適用法律。

**(g) 附加條例。** 以租金抵減貸款不能補救或豁免任何違約行為，也不會導致貸款機構的任何其他權利或救濟失效。本第10節不免除貸款人於第6節下之貸款人義務。

當本擔保契據擔保之所有款項皆付清時，本第10節之規定應當終止。

## **11. 抵押貸款保險。**

**(a) 保費支付；保單替換；保險賠償準備金；保護貸款機構。** 若貸款機構要求抵押貸款保險作為提供貸款之條件，則貸款人將支付維持抵押貸款保險有效所需之保費。如果貸款人須對抵押貸款保險之保費進行另外指定之付款，且 (i) 貸款機構要求之抵押貸款保險範圍，因任何原因而無法自先前提供此類保險之抵押貸款保險公司取得，或 (ii) 貸款機構自行認定該抵押貸款保險公司不再具備提供貸款機構所要求抵押貸款保險之資格，則貸款人

應支付所需之保費，以自貸款機構選擇之替代抵押貸款保險公司處取得與先前有效之抵押貸款保險大致相同、金額與先前有效抵押貸款保險之貸款人費用大致相等的保險範圍。

如果沒有大致相等的抵押貸款保險範圍，貸款人應繼續向貸款機構支付保險範圍不再有效時，到期之另外指定付款金額。貸款機構將接受、使用和保留這些款項，作為不可退還之損失準備金，以代替抵押貸款保險。此類損失準備金不予退還，即使貸款已全額付清，貸款機構亦不必向貸款人支付此類損失準備金之任何利息或收益。

若貸款機構選擇之保險公司可再次提供抵押貸款保險（按貸款機構要求之金額及期限），且貸款機構要求另外指定支付抵押貸款保險之保費，則貸款機構將不再要求支付損失準備金。

如果貸款機構要求將抵押貸款保險作為提供貸款之條件，且貸款人被要求支付另外指定之抵押貸款保險的保費，則貸款人應支付維持抵押貸款保險有效所需之保費，或提供不可退還之損失準備金，直至貸款機構對抵押貸款保險之要求，根據貸款人及貸款機構訂立任何書面協議終止，或適用法律要求終止為止。本第11節之任何內容均不影響貸款人按票據利率支付利息之義務。

**(b) 抵押貸款保險協議。** 如果貸款人未按約定償還貸款，抵押貸款保險將賠償貸款機構可能遭受的某些損失。貸款人不是抵押貸款保險保單或保險範圍的當事方。

抵押貸款保險公司會不定期評估所有此類保險的總風險，並可能與其他當事方簽訂協議，分擔或修改其風險，或減少損失。這些協議可能要求抵押貸款保險公司，使用其擁有的任何資金來源（包括從抵押貸款保險保費取得之資金）付款。

作為這些協議的結果，貸款機構、其他保險公司、任何再保險公司、任何其他實體或上述任一當事方的任何關聯公司可（直接或間接）收到來自（或可視為）貸款人為抵押貸款保險支付之部分款項，以換取分擔或修改抵押貸款保險公司之風險或減少損失。任何此類協議皆不得：**(i)** 影響貸款人已同意支付抵押貸款保險之金額或貸款之任何其他條款；**(ii)** 增加貸款人應支付之抵押貸款保險金額；**(iii)** 貸款人有權獲得之任何退款；**(iv)** 貸款人根據《1998年房主保護法案》（Homeowners Protection Act of 1998 (12 USC § 4901 *et seq.*）及其不定時修訂條款或針對相同主題之補充或後續聯邦立法或法規（「HPA」）而對抵押貸款保險享有之權利。HPA規定的此類權利可能包括接收某些披露資訊、請求及取消抵押貸款保險、自動終止抵押貸款保險和/或取得取消或終止時未取得之任何抵押貸款保險保費退款權利。

## 12. 雜項收入之轉讓及使用；沒收。

**(a) 雜項收入之轉讓。** 貸款人無條件將收取所有雜項收入之權利轉讓給貸款機構，並同意將此類款項支付給貸款機構。

**(b) 物業受損時的雜項收入運用。** 若物業損壞，若貸款機構認為修復或修理於經濟上可行、且貸款機構之擔保不會因此類修復或修理而減少，則可將任何雜項收入用於物業之修復或修理。在進行此類維修及修復期間，貸款機構有權持有此類雜項收入，直至貸款機構可檢查物業以確保工程已完成並令其滿意（包括滿足貸款機構對維修人員之最低資格要求，包括但不限於許可、契約和保險要求）為止，但應及時進行此類檢查。貸款機構可

於工程完成時，一次性或分批支付維修及修復費用，具體取決於維修或修復規模、維修協議條款，以及貸款人是否對貸款違約。貸款機構可直接向貸款人、修理或修復物業之人員支付此類款項，或共同支付予兩者。除非貸款機構及貸款人訂立書面協議或適用法律要求為此類雜項收入支付利息，貸款機構不必向貸款人支付此類雜項收入的任何利息或收益。如果貸款機構認為修復或修理於經濟上不可行，或貸款機構之擔保將因此類維修或修復而減少，則雜項收入將用於本擔保契據所擔保之金額，不論當時是否到期，如有超出部分，則支付給貸款人。此類雜項收入將按第2(b)節中部分付款之適用順序進行應用。

**(c) 物業遭徵用、毀損或損失價值時的雜項收入運用。** 如果物業被全部徵用、毀壞或價值完全損失，所有雜項收入將用於支付本擔保契據所擔保之金額，不論當時是否到期，如有超出部分，則支付給貸款人。

如果物業被部分徵用、毀壞或部分價值損失（分別稱為「部分貶值」），且於部分貶值前，物業之公平市場價值等於或大於部分貶值前本擔保契據所擔保之總金額，則特定比例之雜項收入將用於本擔保契據所擔保之金額，除非貸款人及貸款機構另有書面約定。用於上述目的之雜項收入金額，應以雜項收入之總額乘以某一百分比計算，而該百分比應以 (i) 部分貶值前所擔保之總金額，(ii) 除以部分貶值前物業之公平市場價值計算。雜項收入之任何餘額將支付給貸款人。

若發生部分貶值，且部分貶值前物業之公平市場價值低於部分貶值前之擔保金額，則所有雜項收入均應用於本擔保契據所擔保之金額，不論當時是否到期，除非借款人及貸款人另有書面協議。

**(d) 索賠處理。** 如果貸款人 (i) 放棄物業，或 (ii) 未能於貸款機構通知貸款人對方當事人（定義見下文）提出損壞索賠和解之日起30天內回覆貸款機構，則授權貸款機構收取雜項收入，並將其用於本擔保契據所擔保之款項（不論當時是否到期），或用於維修或修復物業。「對方當事人」指積欠貸款人雜項收入之第三方，或貸款人有權就雜項收入對其提起訴訟之當事方。

**(e) 影響貸款機構物業權益的訴訟。** 若有任何訴訟或訴訟程序開始，不論為民事或刑事訴訟，如果貸款機構認定可能導致物業被沒收或其於物業之權益或本擔保契據下之權利受到其他重大損害，則貸款人應被視為違約。貸款人可根據貸款機構之判斷提起訴訟或訴訟程序，以糾正此類違約，若發生提前償付，則按第20節之規定恢復權利，以排除沒收物業或其他對貸款機構於本擔保契據下物業或權利之權益重大損害。貸款人無條件將因貸款機構於物業中之權益受損，進而產生之任何裁決或損壞索賠之收入，轉讓予貸款機構，並將收入支付給貸款機構。所有未用於修復或維修物業之雜項收入應按第2(b)節中的部分付款之順序使用。

**13. 貸款人未免責；貸款機構之債務償還期延展未放棄。** 若貸款機構延長付款時間或修改本擔保契據所擔保金額分期償還，不得免除貸款人或其任何貸款人權益繼承人本擔保契據下之責任。貸款機構不必因原貸款人或任何貸款人權益繼承人提出之任何要求，而對任何貸款人權益繼承人提起訴訟，拒絕延展付款時間或以其他方式修改本擔保契據所擔保款項之分期償還。貸款機構於行使任何權利或補救措施時進行之任何債務償還延展，包

括但不限於貸款機構接受來自第三方、實體或貸款人權益繼承人之付款或低於當時到期金額之款項，均不構成貸款機構放棄或排除行使任何權利或補救措施。

**14. 連帶責任；簽署人；繼承人及受讓約束。** 貸款人於本擔保契據下之義務及責任屬於連帶義務及責任。但簽署本擔保契據、但未簽署票據之任何貸款人：(a) 簽署本擔保契據，根據本擔保契據的條款抵押、授予和轉讓該貸款人在該物業中的權益；(b) 簽署本擔保契據，放棄任何適用的亡妻和亡夫遺產享有權以及任何可用的宅地豁免權；(c) 簽署本擔保契據，將該物業的任何雜項收入、租金或其他收益轉讓給貸款機構；(d) 個人沒有義務支付本票據或本擔保契據下的應付款項；以及 (e) 同意貸款機構和任何其他貸款人可以同意延長、修改、不行使或對本票據或本擔保契據的條款作出任何調整，而無需取得該貸款人的同意，也不影響該貸款人在本擔保契據下的義務。

根據第19節之規定，任何以書面形式承擔貸款人於本擔保契據下義務，並經貸款機構批准之貸款人權益繼承人，均將取得貸款人於本擔保契據下之所有權利、義務及利益。除非貸款機構以書面形式同意，免除貸款人於本擔保契據下之義務及責任，否則不得免除貸款人的相關義務及責任。

#### **15. 貸款費用。**

**(a) 稅收及淹水區測定費。** 貸款機構可要求貸款人支付 (i) 貸款機構就本貸款而採用之房地產稅驗證和／或報告服務之一次性費用，及 (ii) (A) 淹水區測定、認證及追蹤服務之一次性費用，或 (B) 淹水區測定及認證服務之一次性費用，以及每次重新測定或產生合理影響此類測定或認證之類似變化時所需後續費用。貸款人亦應負責支付聯邦緊急事務管理署，或任何繼任機構於貸款期限內任何時間，徵收之任何淹水區測定相關費用。

**(b) 違約費用。** 如果適用法律允許，貸款機構可就貸款人違約相關之服務，向貸款人收取費用，以保障貸款機構於物業之權益及本擔保契據下之權利，包括：(i) 合理律師費及費用；(ii) 物業檢查、估價、調解及減低損失費用；以及 (iii) 其他相關費用。

**(c) 費用許可。** 關於任何其他費用，本擔保契據未明確授權向貸款人收取特定費用時，不得解釋為禁止收取此類費用。貸款機構不得收取本擔保契據或適用法律明確禁止之費用。

**(d) 儲蓄條款。** 如果適用法律規定有最高貸款費用，且該法律最終被解釋為收取貸款相關利息或其他貸款費用之金額限制，則 (i) 任何此類貸款費用應減少必要金額，以將費用減少至允許限額，且 (ii) 向貸款人收取之任何超出限額之款項，均應退還予貸款人。貸款機構可選擇減少票據所欠本金金額，或直接向貸款人付款的方式退款。如果退款會減少本金，則減少之部分被視為部分提前還款，且無任何提前還款收費（不論票據是否規定提前還款收費）。於適用法律允許範圍內，貸款人接受直接支付之任何相關退款，均構成對貸款人可能因此類費用超收而產生之任何訴訟權利之放棄。

**16. 通知；貸款人的實際地址。** 貸款人或貸款機構就本擔保契據發出之所有通知應以書面為之。

**(a) 給貸款人之通知。** 除非適用法律要求採用不同方法，(i) 以普通郵件郵寄，或 (ii) 以普通郵件或電子通訊以外方式（如下文第 16(b)節所定義）、並實際交付至貸款人之通知

地址（如下文第16(c)節所定義）時，向貸款人發出之任何本擔保契據相關書面通知，均視為已送達貸款人。除非適用法律另有明確要求，對任一貸款人之通知構成對所有貸款人之通知。若適用法律亦要求本擔保契據所要求之任何給貸款人之通知，則適用法律之要求將滿足本擔保契據下之相應要求。

**(b) 給貸款人之電子通知。** 除非適用法律要求採用另一種交付方式，於以下情況下，貸款機構可透過電子郵件或其他電子通訊方式（「電子通訊」）向貸款人發出通知：(i) 貸款機構及貸款人以書面方式同意；(ii) 貸款人向貸款機構提供貸款人之電子郵件或其他電子地址（「電子地址」）；(iii) 貸款機構向貸款人提供經由普通郵件或其他非電子通訊（而非電子通訊）接收通知之方式；(iv) 貸款機構在其他方面遵守適用法律。任何透過電子通訊發送給貸款人之本擔保契據相關通知，於發送時即視為送達貸款人，除非貸款機構知悉該通知並未送達。若貸款機構發現任何透過電子通訊發送的通知並未送達，則貸款機構應透過普通郵件或其他非電子通訊方式，重新發送此類通信給貸款人。貸款人可隨時透過向貸款機構提供貸款人撤回此類協議之書面通知，藉此撤回自貸款機構接收電子通訊之協議。

**(c) 貸款人之通知地址。** 除非貸款人以書面形式通知向貸款機構指定其他地址，則貸款機構向貸款人發送通知之地址（「通知地址」）為物業地址。若貸款機構和貸款人同意以電子通訊方式發出通知，則貸款人可指定一個電子地址作為通知地址。貸款人應及時通知貸款機構其通知地址之變更，包括貸款人電子地址（若將其指定為通知地址）之任何更改。若貸款機構指定有貸款人更改通知地址之報告程序，則貸款人應透過該指定程序報告通知地址之變更。

**(d) 給貸款機構之通知。** 除非貸款機構已通知貸款人以指定另一地址（包括電子地址），否則任何向貸款機構發出之通知，應以親自遞送交付或普通郵件郵寄至本擔保契據所列之貸款機構地址。僅於貸款機構於其指定地址（包括電子地址）實際收到與本擔保契據相關之任何通知時，才會視為已向貸款機構發出通知。若適用法律亦要求本擔保契據所要求之任何給貸款機構之通知，則適用法律之要求應滿足本擔保契據下之相應要求。

**(e) 貸款人實際地址。** 除指定之通知地址外，貸款人亦應向貸款機構提供貸款人實際居住地址（若與物業地址不同），並於該地址發生變化時通知貸款機構。

**17. 準據法；可分割性；施工規則。** 本擔保契據由聯邦法和路易斯安那州州法所管轄。本擔保契據中包含的所有權利及義務，均受適用法律之任何要求和限制之約束。若本擔保契據或票據之任何條款與適用法律相衝突，則 (i) 該衝突不得影響本擔保契據或票據之其他條款，且應於無衝突條款情況下生效，且 (ii) 此類存在衝突之條款，於可行情況下，應予修改以符合適用法律。適用法律可能明示或默示允許當事方以合約約定或保持沉默，但該沉默不應被視為禁止以合約方式達成協議。本擔保契據要求根據適用法律採取之任何行動，均應根據採取行動時有效之適用法律進行。

於本擔保契據中：(a) 單數名詞表示包括其複數，反之亦然；(b) 「可」代表全權酌情決定權，但沒有任何義務要求必須採取任何行動；(c) 除非另有說明，否則本文件中對「節」之任何提及，均指本擔保契據中包含之章節；(d) 標題和說明僅供參考之用，其並不定義、限制或說明本擔保契據或任何特定章節、段落或條款之範圍或意圖。

**18. 貸款人副本。** 每位貸款人將獲得一份票據及本擔保契據之副本。

**19. 物業或貸款人受益權益轉讓。** 僅就本第19節而言，「物業權益」是指物業中的任何法定或受益權益，包括但不限於在契據契約、契據合約、分期付款銷售合約或代管協議中轉讓的受益權益，其目的是由貸款人在未來某個日期將所有權轉讓給購買者。

如果物業或任何物業權益在未經貸款機構事先以書面形式同意的情況下，被全部或部分出售或轉讓（或者若貸款人並非自然人，並且貸款人的受益權益被出售或轉讓），貸款機構可要求立即全額支付本擔保契據所擔保之所有款項。但是，如果相關法律禁止，則貸款機構不會行使此一權利。

如果貸款機構行使這項權利，貸款機構應向貸款人發出提前償付通知。該通知應提供至少30天的期限，自依第16節將通知送達之日起開始計算，貸款人必須在該期限內支付由本擔保契據所擔保之所有款項。如果貸款人未能在這一期限之前或於期限截止時支付這些款項，貸款機構可行使擔保契據允許的任何救濟手段，而不向貸款人發出進一步的通知或要求，並有權收取因尋求此類救濟而產生的所有費用，包括但不限於：(a) 合理的律師費和成本；(b) 物業檢查和估價費；以及 (c) 為保護貸款機構在物業中的權益和/或本擔保契據下的權利而產生的其他費用。

**20. 貸款人於提前償付後恢復貸款之權利。** 若貸款人滿足特定條件，其有權恢復貸款並於任何時間終止本擔保契據之執行，直至 (a) 任何止贖出售物業前五天，或 (b) 適用法律規定之終止貸款人恢復權利之其他期限。此恢復權利不適用於第19節規定之提前償付情況。

欲恢復貸款，貸款人應滿足以下所有條件：(aa) 向貸款機構支付根據本擔保契據及票據當時應支付之所有款項，如同未發生提前償付；(bb) 糾正本擔保契據及票據下的任何其他契約或協議之任何違約；(cc) 支付執行本擔保契據或票據所產生之所有費用，包括但不限於：(i) 合理律師費及費用；(ii) 物業檢查及估價費；以及 (iii) 為保障貸款機構於物業權益和/或本擔保契據下之權利而產生之其他費用；及 (dd) 採取貸款機構可能合理要求之行動，以確保貸款機構之物業權益及/或本擔保契據或票據下權利，且貸款人支付本擔保契據或票據所擔保款項之義務繼續維持不變。

貸款機構可要求貸款人，以貸款機構選擇之以下任一或多種方式，支付此類恢復款項及費用：(aaa) 現金；(bbb) 銀行匯票；(ccc) 認證支票、銀行支票、國庫支票或銀行本票，但此類支票應自其存款由美國聯邦機構、部門或實體擔保之機構開立；或 (ddd) 電子資金轉帳。於貸款人貸款恢復權利後，本擔保契據及本擔保契據所擔保之義務將保持完全有效，如同未發生提前償付。

**21. 銷售票據。** 票據或票據之部分權益連同本擔保契據，皆可銷售或以其他方式轉讓一次或多次。於進行此類銷售或其他轉讓時，貸款機構於本擔保契據下之所有權利及義務，均將轉移給貸款機構的繼承人及受讓人。

**22. 貸款服務機構。** 貸款機構可透過貸款服務機構或其他經授權代理人（例如分包服務機構），採取本擔保契據允許之任何行動。貸款人理解，貸款服務機構或貸款機構之其他經授權代理人，有權採取任何此類行動。

貸款服務機構可於票據期限內變更一次或多次。貸款服務機構可為、亦可不為票據之持有人。貸款服務機構有權：(a) 根據票據和本擔保契據收取定期付款及任何其他應付款項；(b) 履行任何其他抵押貸款業務義務；(c) 代表貸款機構行使票據、本擔保契據及適用法律項下之任何權利。若貸款服務機構發生變更，貸款人將收到書面變更通知，說明新貸款服務機構之名稱和地址、付款地址，以及RESPA要求的與服務轉讓通知相關之任何其他資訊。

**23. 申訴通知。** 於貸款機構或貸款人(根據第16節)向另一方通知涉嫌違約之情況，並於發出此類通知後給予另一方合理期限以採取糾正措施之前，雙方均不得提出、加入或被納入任何(個人或集體訴訟當事方)(a) 由另一方根據本擔保契據或票據採取之行動所引起，或(b) 聲稱另一方違反本擔保契據或票據任何條款之司法訴訟。若適用法律規定，必須經過一段時間才能採取特定行動，則該時間段對本第23節之目的而言應視為合理。根據第26(a)節向貸款人發出之違約通知及根據第19節向貸款人發出之提前償付通知，均視為滿足本第23節的通知以及採取糾正措施條款之機會。

#### **24. 危險物品。**

**(a) 定義。** 如本第24節所述：(i) 「環境法」指物業所在地與健康、安全或環境保護相關之任何適用法律；(ii) 「危險物品」包括(A) 環境法定義為有毒或危險物品、污染物或廢棄物之物質，以及(B) 下列物質：汽油、煤油、其他易燃或有毒石油產品、有毒農藥和除草劑、揮發性溶劑、含石棉或甲醛的物質、腐蝕性物質或藥劑、放射性物質；(iii) 「環境清潔」包括環境法中定義之任何因應行動、補救行動或清除行動；(iv) 「環境條件」指可能導致、促成或以其他方式觸發環境清潔之條件。

**(b) 限制使用危險物品。** 貸款人不得導致或允許於物業上或物業中存在、使用、處置、儲存或釋放任何危險物品，或威脅釋放任何危險物品。貸款人不得，且不得允許任何其他人士進行以下影響物業之事情：(i) 違反環境法；(ii) 造成環境條件；(iii) 由於危險物品存在、使用或釋放，造成不利影響或可能對物業價值產生不利影響之狀況。前兩段不適用於物業上存在、使用或儲存、且於正常住宅用途和物業維護中被視為必要之少量危險物品(包括但不限於消費品中的危險物品)。

**(c) 通知；補救措施。** 貸款人應及時以書面形式通知貸款機構：(i) 任何政府或監管機構或私人當事方進行涉及貸款人實際瞭解的物業及任何危險物品或環境法之任何調查、索賠、要求、訴訟或其他行動；(ii) 任何環境條件，包括但不限於任何危險物品之溢出、洩漏、排放、釋放或釋放威脅；(iii) 因危險物品之存在、使用或釋放，而對物業價值產生不利影響之任何情況。若貸款人獲悉，或收到任何政府或監管機構或任何私人當事方的通知，說明必須移除任何影響物業的危險物品，或需要採取其他補救措施，則貸款人應根據環境法及時採取一切必要的補救措施。本擔保契據中任何內容均不會對貸款機構產生任何環境清潔義務。

**25. 附貸款人電子簽名的電子票據。** 若證明貸款債務的票據為電子格式，貸款人向貸款機構確認並聲明貸款人：(a) 明確同意並擬使用貸款人採用的電子簽名(「貸款人電子簽名」)簽署電子票據，不使用貸款人親自簽名之方式簽署紙本票據；(b) 沒有撤回貸款人

使用貸款人電子簽名簽署電子票據之明確同意；(c) 理解使用貸款人電子簽名簽署電子票據，代表貸款人承諾按照其條款支付電子票據所載之債務；(d) 藉由貸款人電子簽名簽署電子票據，貸款人承諾按照其條款支付電子票據所載之債務。

非統一契約 貸款人及貸款機構進一步協議並同意如下：

## 26. 提前償付；補救措施。

(a) 違約通知。 貸款機構應於貸款人違約後造成提前償付之前，向貸款人發出違約通知，除非適用法律另有規定，貸款機構根據第19節行使權利時，不會發送違約通知。除適用法律要求之任何其他資訊外，通知亦將說明：(i) 違約；(ii) 補救違約所需之行動；(iii) 自向貸款人發出通知之日起30天（或適用法律另有規定）後、違約應予糾正之日期；(iv) 若未能於通知指定之日期或此前糾正違約，將可能導致本擔保契據所擔保金額之提前償付及物業銷售；(v) 貸款人於提前償付後之恢復權利；(vi) 貸款人有權在止贖程序中否認違約之存在，或主張在適用法律下貸款人對提前償付及止贖之任何其他抗辯。

(b) 提前償付；費用。 若違約未於通知中指定之日期或此前得到糾正，貸款機構可提前償付並要求立即全額支付本擔保契據所擔保之所有款項，無須進一步請求。

27. 止贖。 在貸款機構提前付款後，貸款機構可根據通常程序或執行情序開始本擔保契據下的適當止贖程序；根據該程序，貸款機構可在法院正常開庭或休庭時，按照適用法律的規定，立即扣押和出售該物業，無論是否有評估結果。根據執行情序而止贖，貸款人承認判決，並承認對本擔保契據所擔保的所有款項，包括本金、利息、費用、開支、律師費和其他費用和收費，均為積欠貸款機構的債務。貸款機構有權收取為尋求本第27節規定之補救措施，而產生之所有費用，包括但不限於：(a) 合理的律師費和成本；(b) 物業檢查和估價費；以及 (c) 為保護貸款機構在物業中的權益和/或本擔保契據下的權利而產生的其他費用。在適用法律允許的範圍內，貸款人放棄：(aa) 《路易斯安那州民事訴訟法》第2332、2336、2723和2724條 (Articles 2332, 2336, 2723, and 2724 of the Louisiana Code of Civil Procedure)，以及所有其他關於法拍時評估的法律規定的評估利益；(bb) 《路易斯安那州民事訴訟法》第2331和2722條 (Articles 2331 and 2722 of the Louisiana Code of Civil Procedure) 規定的三天延遲；以及(cc)所有其他上述未具體提及的條款規定的所有其他利益。貸款人同意，任何在公證人和兩名證人面前以真實行為作出的事實聲明，且聲明人宣稱此等事實於其所知範圍之內，根據適用法律，為止贖之目的，將構成該事實的真實證據。適用法律包括但不限於：La.R.S.§ 9:3504(D)(6)和La.R.S.§ 9:5555。

28. 累積的補救措施。 貸款機構將擁有根據當時適用法律可能提供的額外違約補救措施。貸款機構的所有補救措施均是累積性的，本擔保契據下的任何內容都不會限制或約束貸款機構在違約後可獲得的補救措施。

29. 保管人。 如果物業被扣押，作為透過執行情序、查封、扣押、債務人物業扣押令或其他方式承認或執行本擔保契據的訴訟的附帶條件，貸款人同意，如果貸款機構提出要求，簽發該命令的法院將根據La.R.S.§§ 9:5136, *et. seq.* 委任貸款機構或貸款機構指定的任何個人或實體為物業的保管人。貸款人同意支付該保管人的合理費用，該費用將作為額外

費用由本擔契據進行擔保。

**30. 註銷。** 本擔保契據將持續有效，直到從公共記錄中註銷為止。在全額支付和清償本擔保契據所擔保的所有款項之後，貸款人得以書面要求貸款機構向貸款人提供標有「全額支付」的原始票據，或提供適當的抵押貸款註銷認證，以提交給法院書記官或物業所在行政區的抵押貸款記錄員，以便取註本擔保契據。貸款機構可以在收到貸款人的請求後，推遲至多60天向貸款人提供註銷的票據或抵押貸款註銷認證。除非貸款機構同意從公共記錄中註銷本擔保契據，否則應由貸款人進行。貸款人將支付所有註銷費用。

**31. 放棄宅地權利。** 貸款人（和貸款人的配偶，如果適用的話）放棄任何宅地權利和其他根據適用法律規定的物業扣押豁免權。

**32. 儲蓄與貸款協會。** 如果貸款機構是儲蓄與貸款協會或儲蓄機構，本票據和本擔保契據所擔保的所有款項將享有La.R.S. §6:830的保障。

**33. 未來金錢貸款。** 貸款機構可以，但不需要，根據第9條進行墊付以保護本擔保契據的擔保項目。就《路易斯安那州民法典》（Louisiana Civil Code）（第3298條）、《路易斯安那州民法典》（第3168條 et seq.）以及其他適用法律而言，本擔保契據已由貸款人授予，以擔保目前和將來隨時和不時可能未償還的積欠貸款機構的債務，但在任何時候，本擔保契據所擔保的債務本金，包括根據第9條進行的墊款，均不得超過本票據所列債務原始本金的150%。

**34. 逾期罰款。** 如果貸款人未能於到期後的\_\_\_\_天內支付票據下的任何一期本金和利息，貸款人同意向貸款機構支付相當於\_\_\_\_\_金額的逾期罰款。

**35. 婚姻狀況。** 貸款人的婚姻狀況：\_\_\_\_\_。

**36. 額外定義之詞語。** 於本擔保契據中，「票據」還包括任何替代票據，以及為替代上述票據而發行的票據。貸款人意圖以本擔保契據為所有續簽、延期、再融資和修改的票據提供擔保，以在La.R.S. §9:5390能接受的範圍內為限。

在本擔保契據中，「留置權」也指特權、抵押貸款、擔保契據、轉讓或其他不動產抵押權。「不動產」(Real Property)指《路易斯安那州民法典》中使用的「不動產」(immovable property)一詞。「徵用」(Condemnation)包括路易斯安那州法律中使用的「徵用」(expropriation)一詞。每次提到對任何路易斯安那州物業的接管人的任命和權力，都是指根據本擔保契據任命的保管人。每次提到「地役權」(easement)，便是提及「地役權」(servitude)。「共同的和個別的」(joint and several)一詞指的是《路易斯安那州民法典》中使用「連帶的」(solidary)一詞。「合併」(merger)一詞指的是《路易斯安那州民法典》中使用「權利的混同」(confusion)一詞。

**37. 物業包括地役權 (servitude) 和組成部分 (component parts)。** 受本擔保契據約束的物業還包括現在或以後附在物業上或併入物業的地役權和組成部分。

**38. 全部所有權。** 貸款人聲明並保證，貸款人是該物業全部且合法的所有人，如果該物業處於租賃權益狀態，則貸款人是租賃或租賃權益的全部所有人。如果擔保契據處於租賃或租賃權益狀態，且如果貸款人後來獲得了該物業的所有權，則在適用法律允許的最

大範圍內：(a) 貸款人在該物業中的租賃權益和所有權權益不會合併，除非貸款機構書面同意合併；(b) 本擔保契據將對租賃或租賃權益中所述的不動產的業主權益進行抵押。

**39. 本擔保契據第14節的修改。** 第14節的修改範圍如下。各貸款人承諾並同意，貸款人在本擔保契據與本票據下的義務和責任將與所有其他貸款人和票據的各擔保人（如適用）共同、個別和連帶地承擔。然而，如果該物業是共同擁有的不動產，而貸款人配偶簽署了本擔保契據，但並未簽署票據，則貸款人配偶簽署本擔保契據的目的為：(a) 同意在共同擁有的物業上授予本擔保契據（在《民法典》（Civil Code）第2347條規定的範圍內），而不指定貸款人配偶之獨立財產用作債的擔保，以及 (b) 放棄貸款人配偶根據適用法律可能享有的任何宅地權利。儘管貸款人配偶未簽署票據，也無論本擔保契據第14條是否有其他規定，貸款人配偶仍有義務支付本票據的款項和本擔保契據所擔保的所有其他款項，以其配偶的共同財產利益為限，並以本票據屬於共同債務為限。

**40. 額外的放棄。** 貸款人放棄出示有關該物業的抵押貸款、轉讓和其他認證，並免除和解除與在公證人面前通過的本擔保契據相關之所有責任和義務。

於\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_的第\_\_\_\_\_天，在以下簽名之公證人與合格證人在場的情況下，在正式宣誓和閱讀全文後，與貸款人一同簽署並通過了本協議。

證人（所有簽名皆是）：

貸款人：

\_\_\_\_\_  
正楷姓名

\_\_\_\_\_  
正楷姓名

\_\_\_\_\_  
正楷姓名

\_\_\_\_\_  
正楷姓名

公證人：

\_\_\_\_\_  
正楷姓名

[此行下面的空白處為確認區]