
說明

抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議（表格181）

文件類型 修改協議	文件修訂日期 2015年7月
文件上次修訂日期 --	概要頁面上次修訂日期 2016年7月（增加經批准的修改； 按要求增加抵押貸款電子登記系統[英文簡稱為MERS] 街道地址） 2016年9月（增加經批准的修改） 2017年8月（修訂MERS說明） 2018年6月（修訂MERS說明）

副本

原件，加三份副本。

本文件用於

州	留置權類型	產品類型	物業類型	佔用類型
全部	第一	全部	一至四套單位獨戶住宅	主要居所

抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議

如果貸款人提前高額償還本金、貸款人獲得州住宅金融局的抵押貸款援助資金或可負擔修正計劃（英文簡稱為HAMP）「業績獎勵報酬」的獎勵，並因此申請重新分期償還貸款，服務商可使用此表格正式辦理常規抵押貸款的重新分期償還。服務商也可使用此表格記錄抵押貸款的修改或政府抵押貸款的展期，但他們必須對本文件作出相應的修改，使其包含相關政府計劃規定的任何條款。

必要的修改

本文件必須始終作出以下修改：

1. 貸款機構必須對本文件作出必要的修訂，以遵守適用的聯邦、州和地方法律，以及遵守相關政府抵押貸款保險計劃或擔保計劃的規定。
2. 貸款機構必須對本文件作出必要的修訂，以確保抵押貸款保持其第一留置權的地位，並且可以充分地強制執行。

經批准的修改

以下修改僅在若干情況下可對本文件作出，或者由貸款機構酌情選擇作出此類修改：

1. 貸款機構可出於以下目的修訂本文件：(a)作出必要的修訂，以遵守州和地方的檔案記錄要求；及 (b)當貸款修改協議不作記錄時省略不必要的資訊（例如，貸款機構可省略與原始擔保契據相關的資訊以及物業的完整法定描述）。請參閱《服務指南》（*Servicing Guide*）瞭解有關修改協議的其他要求。

2. 抵押貸款修改後，如果涉及抵押貸款的重新分期償還，而該抵押貸款附帶**本金延付特性**或者沒有**利率遞增特性**，則貸款機構必須對本文件作出以下修訂：

(a) 在現有第1段的末尾增加以下語句：

抵押合約的未付本金餘額包括：美元\$_____的延付本金（「延付本金餘額」），貸款人不必為該餘額支付利息或每月付款；以及美元\$_____的計息本金（「計息本金餘額」），貸款人目前依據抵押合約的條款每月支付該餘額。

(b) 刪除現有的第3段，以下面的第3段代替：

3. 第2段中貸款人提供的數額將用於抵減和重新分期償還計息本金餘額，抵減後的計息本金餘額為美元\$_____（「新計息本金餘額」）。貸款人承諾向貸款機構支付新計息本金餘額及利息，年利率為_____%，從_____起開始。貸款人支付的利率可根據抵押合約的條款進行調整。貸款人每個月為新計息本金餘額支付的本金和利息數額為美元\$_____，從_____開始向貸款機構支付。貸款人的每月付款額可根據抵押合約的條款進行調整。貸款人將在此後每個月的同一天支付每月付款額，直到本金和利息付清為止。在_____（「到期日」），如果貸款人在經本協議修改的抵押合約下仍有未付數額，包括延付本金餘額，貸款人將在到期日全額支付該數額。

3. 抵押貸款修改後，如果涉及**遞增利率抵押貸款**的重新分期償還，而該抵押貸款沒有**本金延付特性**，則貸款機構必須刪除現有的第3段，以下面的第3段代替：

3. 以第2段中貸款人提供的數額抵減貸款後，貸款人向貸款機構申請減少未付的本金餘額並重新分期償還，其數額為美元\$_____（「未付本金餘額」）。貸款人承諾按照以下付款日程表向貸款機構支付未付本金餘額及利息：

利率	利率更改日期	每月本息付款額	每月代管付款額	每月付款額總計	新付款額開始日期	每月付款的期數
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	\$000.00，可定期調整	\$000.00，可定期調整	0000年00月00日	[插入按該利率付款的剩餘月數]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[12]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[12]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[插入剩餘月數]

在_____（「到期日」），如果貸款人在經本協議修改的抵押合約下仍有未付數額，貸款人將在到期日全額支付該數額。

4. 抵押貸款修改後，如果涉及遞增利率抵押貸款的重新分期償還，而且該抵押貸款有本金延付特性，則貸款機構必須對本文件作出以下修訂：

- (a) 在現有第1段的末尾增加以下語句：

抵押合約的未付本金餘額包括：美元\$_____的延付本金（「延付本金餘額」），貸款人不必為該餘額支付利息或每月付款；以及美元\$_____的計息本金（「計息本金餘額」），貸款人目前依據抵押合約每月支付該餘額。

- (b) 刪除現有的第3段，以下面的第3段代替：

3. 第2段中貸款人提供的數額將用於抵減和重新分期償還計息本金餘額，抵減後的計息本金餘額為美元\$_____（「新計息本金餘額」）。貸款人承諾按照以下付款日程表向貸款機構支付新計息本金餘額及利息：

利率	利率更改日期	每月本息付款額	每月代管付款額	每月付款額總計	新付款額開始日期	每月付款的期數
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	\$000.00，可定期調整	\$000.00，可定期調整	0000年00月00日	[插入按該利率付款的剩餘月數]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[12]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[12]
[0.00%]	0000年00月00日	\$0000.00	可定期調整	可定期調整	0000年00月00日	[插入剩餘月數]

在_____（「到期日」），如果貸款人在經本協議修改的抵押合約下仍有未付數額，包括延付本金餘額，貸款人將在到期日全額支付該數額。

5. 如果 MERS 在擔保契據中被指定為貸款機構的被指定人或者是抵押貸款的後續受讓人，則貸款機構必須對本文件作出以下修訂[附註：位於蒙大拿州、俄勒岡州或華盛頓州的擔保物業請參閱下面的說明]：

- a. 修訂第一段第一句的第一部分，用以下文字代替：

本「抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議」（「本協議」）由_____（「貸款人」）、_____（「貸款機構」）和抵押貸款電子登記系統公司（「MERS」）（「抵押權人」）（「受益人」）於_____，_____訂立，目的是修訂和補充……

- b. 插入下文作為新的第6(e)段：

「MERS」指抵押貸款電子登記系統公司（Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.）。MERS是一家獨立的公司，其身份僅是貸款機構的被指定人以及貸款機構的繼承人和受讓人。MERS是擔保契據和本協議下的在冊抵押權人[受益人]。MERS根據德拉瓦州法律成立和存續，其地址和電話號碼為P.O.Box 2026, Flint, MI 48501-2026，電話：(888) 679-MERS。

在印第安納州、密西比州、紐約州和賓夕法尼亞州，請在上面的段落中使用以下語句，其中包含MERS的街道地址：MERS根據德拉瓦州法律成立和存續，其地址為P.O.Box 2026, Flint, MI 48501-2026，街道地址為1901 Voorhees Street, Suite C, Danville, IL 61834。MERS的電話號碼是(888) 679-MERS。

- c. 在本文件的末尾增加以下 MERS 簽名欄，放在確認欄的上面：

Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.，
作為貸款機構的被指定人、繼承人和受讓人

- d. 視需要調整段落序號。

6. 如果MERS在擔保契據中被指定為貸款機構的被指定人，**並且**擔保物業位於蒙大拿州、俄勒岡州或華盛頓州，**並且**貸款是**使用**MERS附加條款表格3158發放，則貸款機構必須對本文件作出以下修訂：

- a. 對協議的第一段修訂如下：

本「抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議」（「本協議」）由_____（「貸款人」）、_____（「貸款機構」）和貸款機構的被指定人抵押貸款電子登記系統公司（「MERS」）於_____,_____訂立，目的是修訂和補充……

- b. 插入下文作為新的第6(e)段：

(e) 「MERS」指抵押貸款電子登記系統公司（Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.）。MERS是一家獨立的公司，是貸款機構的被指定人以及貸款機構的繼承人和受讓人，僅代表貸款機構行事。MERS根據德拉瓦州法律成立和存續，其地址和電話號碼為P.O.Box 2026, Flint, MI 48501-2026，電話：(888) 679-MERS。

- c. 在本文件的末尾增加以下MERS簽名欄，放在確認欄的上面：

Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.，
作為貸款機構的被指定人、繼承人和受讓人

- d. 視需要調整段落序號。

7. 如果MERS在擔保契據中被指定為貸款機構的被指定人，或者是抵押貸款的後續受讓人，**並且**擔保物業位於蒙大拿州、俄勒岡州或華盛頓州，**並且**貸款**並非使用**MERS附加條款表格3158發放，則貸款機構必須對本文件作出以下修訂：

- a. 對協議的第一段修訂如下：

本「抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議」（「本協議」）由_____（「貸款人」）、_____（「貸款機構」）和貸款機構的被指定人抵押貸款電子登記系統公司（「MERS」）於_____,_____訂立，目的是修訂和補充……

- b. 插入下文作為新的第7段：

7. 貸款人進一步理解並同意：

- (a) 「MERS」指抵押貸款電子登記系統公司(Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.)。MERS是一家獨立的公司，是貸款機構的被指定人以及貸款機構的繼承人和受讓人，僅代表貸款機構行事。MERS根據德拉瓦州法律成立和存續，其地址和電話號碼為P.O.Box 2026, Flint, MI 48501-2026，電話：(888) 679-MERS。MERS被委任為貸款機構的被指定人，按照貸款機構不時發出的指示履行貸款機構的權利、責任和義務，包括但不限於委任後繼受託人、轉讓或解除全部或部分擔保契據、對擔保契據止贖或指示受託人對擔保契據止贖，或採取貸款機構根據擔保契據認為必要或合適的其他行動。「MERS」一詞包括MERS的任何繼承人和受讓人。此項委任維護MERS、其繼承人和受讓人以及貸款機構的利益，並對他們具有約束力，直至MERS的代名權益終止。
- (b) 「被指定人」指被指定為他人的代表，為了有限的目的為他人採取行動的人士。
- (c) 作為擔保契據的受益人，貸款機構指定MERS為貸款機構的被指定人。凡適用法律或本擔保契據要求送交貸款機構的通知必須送交貸款機構指定的被指定人MERS。貸款人理解並同意，作為貸款機構的被指定人，MERS有權行使貸款人向貸款機構授予的全部權益，包括但不限於有權對物業止贖出售；以及有權採取貸款機構要求的任何行動，包括但不限於轉讓和解除擔保契據以及委任後繼受託人。
- (d) 通知。貸款人確認，貸款人向貸款機構發送的任何通知必須也發送給貸款機構的被指定人MERS，直至MERS的被指定人權益終止。在MERS實際收到之前，貸款人就擔保契據發出的任何通知不會視為已送交MERS。
- (e) 更換受託人。根據適用法律，如果根據擔保契據委任的受託人不再履職，貸款機構或MERS可不時為該受託人委任一名後繼受託人。在不轉讓物業的情況下，後繼受託人將繼承擔保契據及適用法律授予受託人的所有產權、權力和責任。

c. 插入下文作為新的第8段：

- 8. 貸款機構確認，在其指示MERS轉讓MESR在擔保契據中的被指定人權益之前，MERS始終是貸款機構的被指定人，有權行使貸款機構的權利。

d. 在本文件的末尾增加以下MERS簽名欄，放在確認欄的上面：

Mortgage Electronic Registration Systems, Inc.，
作為貸款機構的被指定人、繼承人和受讓人

e. 視需要調整段落序號。

- 8. 如果貸款機構確定貸款人依據適用法律不必簽署本協議，則可刪除貸款人的簽名區和確認區。

其他相關資訊

1. 服務商必須填寫表格181，並將原件直接發送給他們的文件保管人。
2. 如果貸款人提前高額償還本金，導致重新償還本金和利息（英文簡稱為P&I），服務商必須使用服務商對賬系統（英文簡稱為SURF）中的貸款活動報告（英文簡稱為LAR）交易83，在修改的生效日期之前報告新的P&I付款。
3. 對於LAR 83，只需要填寫新的P&I付款欄和生效日期欄。修改的生效日期必須遲於貸款目前的最後一次支付分期付款（英文簡稱為LPI）日期。

[此行上面的空白處用於記錄數據]

抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議

本「抵押貸款修改、重新分期償還或展期協議」（「本協議」）由_____（「貸款人」）和_____（「貸款機構」）於_____, ____ 訂立，目的是修訂和補充(1)日期為_____的抵押合約、信託契據或擔保契據（「擔保契據」），此類文件記載於契據賬冊或登記簿_____，位於_____的_____記錄第_____

（縣和州，或其他司法轄區）

（記錄的名稱）

_____頁；(2)日期與擔保契據相同，並且以擔保契據作為擔保的抵押票據；及(3)抵押票據和擔保契據的以往展期或修改（如有）。抵押票據、擔保契據及其任何以往展期或修改在本協議中稱為「抵押合約」，抵押合約涵蓋擔保契據中所描述並定義為「物業」的不動產和個人財產，物業地址位於_____，

（物業地址）

所述不動產物業詳情如下：

以雙方交換的相互承諾和協議為對價，雙方茲達成以下協議（無論抵押合約是否包含相反協議）：

1. 根據抵押合約的條款，截至訂立本協議所在月份的第一天，剩餘未付餘額為本金美元\$_____，本金利息\$_____，貸款機構支付的預付款\$_____，及預付款利息美元\$_____，合計美元\$_____，這是貸款人在抵押合約下對貸款機構所欠的債務數額。

2. 貸款機構已經接受或將會接受貸款人支付的美元\$_____，用於抵減未付本金餘額（包括預付款（如有）），以及美元\$_____，用於抵減本金餘額（包括預付款（如有））的逾期利息，兩筆款項應於本協議訂立日期用於抵減貸款。
3. 以第2段中貸款人提供的數額抵減貸款後，貸款人承諾向貸款機構支付美元\$_____（「未付本金餘額」）及未付本金餘額的利息，年利率為 _____ %，從_____，_____起開始。貸款人支付的利率可根據抵押合約的條款進行調整。貸款人每個月支付的本金和利息數額為美元\$_____，從_____開始向貸款機構支付。貸款人的每月付款額可根據抵押合約的條款進行調整。貸款人將在此後每個月的同一天支付每月付款額，直到本金和利息付清為止。在_____（「到期日」），如果貸款人在經本協議修改的抵押合約下仍有未付數額，貸款人將在到期日全額支付該數額。
4. 如果物業或物業的任何權益在未經貸款機構事先書面同意的情況下被全部或部分出售或轉讓（或者如果貸款人並非自然人，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抵押合約中擔保的所有款項。

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。該通知應提供一個至少30天的期限，自通知送達或郵寄之日起開始計算，貸款人必須在該期限內支付抵押合約中擔保的所有款項。如果貸款人未在該期限結束之前支付此類款項，貸款機構可動用抵押合約允許的任何救濟，而不向貸款人發出進一步的通知或要求。

5. 貸款人還將遵守抵押合約的所有其他契約、協議和要求，包括但不限於貸款人對於支付所有稅款、保險費、攤派費用、代管項目、保管賬戶以及貸款人在抵押合約下有義務支付的所有其他款項的契約和協議。
6. 貸款人理解並同意：
 - (a) 抵押合約中有關拖欠抵押貸款付款的所有權利、救濟、條款和條件也適用於抵押貸款修改後的拖欠行為。
 - (b) 除本協議中修訂者外，抵押合約的所有契約、協議、條款和條件應保持完整的效力，貸款人在抵押合約下的義務或責任不得因為本協議的條款而減少或免除，且本協議不得以任何方式損害、減少或影響貸款機構在抵押合約下的權利或救濟，無論此類權利或救濟是因本協議而產生還是因法律實施而產生。另外，貸款機構明確保留貸款機構目前對任何物業或以任何方式對抵押合約承擔義務或責任的任何其他人士享有的所有追索權。
 - (c) 本協議的任何內容不得理解為或解釋為履行或免除抵押合約的全部或部分條款。

- (d) 貸款人同意編制和簽署其他必要的文件或文書以實現本協議的條款和條件，經貸款機構批准和接納，此類文件或文書對貸款人的繼承人、遺囑執行人、遺產管理人和受讓人均具約束力，並維護其利益。

_____ (印章)
-貸款機構

_____ (印章)
-貸款人

簽字人： _____

_____ (印章)
-貸款人

貸款人簽名日期

_____ [此行下面的空白處為確認區] _____