

擔保人以物業作為借款人或其業務的貸款的 抵押時給律師樓的標準信 (按需要修改)

由: [第三者按揭人姓名]

致: [律師樓名稱] (「律師樓」)

[日期]

在本人 / 吾等為了 [借款人名稱] (「借款人」) 從 [承按銀行名稱] (「貸款人」) 獲得貸款 / 融通而簽署物業的按揭書 [及 [] (「抵押文件」) 前，本人 / 吾等曾在律師樓的辦事處和 [律師 / 律師樓代表的姓名] 會面。律師樓就抵押文件擔任本人 / 吾等的代表律師。會面時只有 [律師 / 律師樓代表的姓名] 與本人 / 吾等在場。借款人並不在場。會面時， [律師 / 律師樓代表的姓名] 向本人 / 吾等確認下列事項：

- (1) 貸款人要求律師樓向本人 / 吾等提供下文所載的法律意見，使本人 / 吾等不能在簽署抵押文件後聲稱本人 / 吾等在法律上不受抵押文件約束。
- (2) 會面的主要目的是向本人 / 吾等解釋本人 / 吾等在抵押文件下的責任，並要本人 / 吾等確認本人 / 吾等委托律師樓就抵押文件擔任本人 / 吾等的代表律師。本人 / 吾等獲告知本人 / 吾等無須委托律師樓擔任本人 / 吾等的代表律師。本人 / 吾等有委托另一間律師樓的自由。
- (3) 有關物業現時 / 在買賣完成時將會 [僅以本人 / 吾等的名義] [僅以借款人的名義] [由本人 / 吾等及 [其他業主的姓名] 聯名] 擁有，而本人 / 吾等須簽署以貸款人為受益人之抵押文件。
- (4) 貸款人向律師樓提供了下列資料： -
 - (a) 貸款人向借款人提供了總值 [] 港元] 的貸款 / 融通。這表示在簽署抵押文件後，借款人可以從貸款人最多借入上述金額。
 - (b) 貸款 / 融通的目的是 []。
 - (c) 於 []，借款人欠貸款人 [] 港元] [截至會面日期為止，借款人未有欠貸款人任何款項]。
 - (d) 有關物業於 [] 的市值為 [] 港元]。

律師樓沒有對上述資料作獨立核實。如果本人 / 吾等對該等資料有任何疑問或欲作進一步查詢，應直接或透過律師樓與貸款人接觸。

(5) 會面時，[律師 / 律師樓代表的姓名] 展示了抵押文件，並要求本人 / 吾等細心閱讀抵押文件及提出問題。[律師 / 律師樓代表的姓名] 解釋說以下是按揭書的主要條文及含意的概要，但並非包攬無遺： -

(a) 按揭書的作用，是 [在初期] 就上文第 4(a) 條所述的向借款人提供的貸款 / 融通，向貸款人提供抵押。

然而，[按揭書將會以「所有欠款」為基礎簽署，因而本人 / 吾等在抵押文件下的法律責任將會是無限的，而] 按揭書也會就下列各項向貸款人提供有關物業的抵押權益：

(i) 日後借款人（以個人身分或與本人 / 吾等或任何其他人士共同）在按揭書存續期間從貸款人取得的任何進一步的貸款或增額融通，即使這是在本人 / 吾等不知情或未經本人 / 吾等同意的情況下取得的；

(ii) 貸款人向借款人提供的任何現有貸款（不論借款人是個人身分，還是與本人 / 吾等或任何其他人士共同借入該貸款的），即使本人 / 吾等對該貸款毫不知情；

(iii) 本人 / 吾等（以個人身分或與任何其他人士共同）從貸款人取得的任何現有貸款或日后在按揭書存續期間從貸款人取得的任何貸款；

(iv) 任何其他人士或公司在按揭書存續期間任何時候欠貸款人的任何款項，如果本人 / 吾等或借款人已經或日后就該款項向貸款人提供擔保，即使借款人在本人 / 吾等不知情及未經本人 / 吾等同意的情況下提供該擔保的；

(v) 貸款人就上述所有款項收取的利息；

(vi) [其他]。

(b) 根據貸款 / 融通的條款，貸款人可以要求 [隨時] [於指定日期] [分期] 還款 [列出其他還款要求]。

(c) 在按揭書存續期間，[本人 / 吾等] [借款人] 必須：

(i) 按貸款人的要求保持有關物業的保險；

(ii) 使有關物業保持維修妥善的狀況；

- (iii) 未經貸款人同意，不作出任何結構性改動或更改用途；
 - (iv) 未經貸款人同意，不把有關物業出租或收容房客；
 - (v) 遵守影響有關物業的一切契約承諾及限制；
 - (vi) 其他]。
- (d) 按揭書將會就上文 5(a) 段所述的所有款項向貸款人提供有關物業的 [第一] 押記。 [此外，在按揭書中，本人 / 吾等將會承諾在借款人不償還上文 (a) 段所指的任何款項時償還該款項 [，償還額不設上限 / 最高償還額為 [] 港元，另加貸款人所收取的利息]。這表示 [在不設上限的情況下 / 以上文 (a) 段所述的水平為限，] 本人 / 吾等將會是借款人對貸款人的負債的擔保人；本人 / 吾等須對該等款項承擔個人法律責任；貸款人可以為該等款項而起訴本人 / 吾等。 [如果借款人的業務不成功，或] 借款人不還款給貸款人，或借款額被提高，本人 / 吾等可能會喪失有關物業。這是因為，如果借款人不準時償還貸款或利息，貸款人有權透過採取法律程序強制執行按揭權益，把本人 / 吾等及任何其他佔用人逐出有關物業之外並出售有關物業以獲得還款。如果有關物業及本人 / 吾等的其他資產的價值不足以償還欠款，除了喪失有關物業外，本人 / 吾等還可能被申請破產。貸款人亦可以委任接管人從本人 / 吾等及任何其他佔用人那裏接管有關物業。
- (e) [貸款人保留轉讓按揭書的利益予另一個貸款人的權利。]
- (f) [按揭書的其他特色。]
- (6) 只有在貸款人同意的情況下，本人 / 吾等的責任才可以被解除。
- (7) 本人 / 吾等不宜使自己對無限的欠款金額 (如上文第 5(a) 條所述) 承擔法律責任。
- (8) 本人 / 吾等應根據本人 / 吾等的資產、負債及現金週轉情況等一切相關事宜，考慮是否有能力向貸款人還款。
- (9) 上述法律意見關乎建議抵押文件的作用及可能產生的各種風險。 [然而，律師樓不具備評估該等風險變成事實的可能性的資格。這在很大程度上取決於借款人 [及其業務] 的財務狀況及前景，不過本人 / 吾等亦應考慮有關物業及本人 / 吾等的其他資產的出售價值是否足以償還擔保款項。因此，在本人 / 吾等決定是否同意簽署 [抵押文件] 前，本人 / 吾等應就那些重要的財務問題徵詢執業會計師或其他獨立於借款人的合資格專業財務顧問的意見，由該等專業顧問協助本人 / 吾等評估有關風險。]

- (10) 如果本人 / 吾等認為風險太大或這些安排對本人 / 吾等沒有好處，本人 / 等無須同意這些安排。如果本人 / 吾等大體上願意簽署抵押文件，但覺得不可以接受個別條款，可嘗試與貸款人洽商，以求修改該等條款，使其變成本人 / 吾等可以接受的條款。本人 / 吾等擁有作出這些決定的全權。
- (11) 律師樓同時亦代表 [借款人] [並代表貸款人辦理行政事宜]，但律師樓是向本人 / 吾等獨立地提供本法律意見的。然而，本人 / 吾等應考慮是否要在作出有關抵押文件的最後決定前進一步徵詢另一位完全獨立的律師的法律意見。

本人 / 吾等在本函簽字，即表示：

- (a) 確認本人 / 吾等獲得並明白本法律意見。
- (b) 確認本人 / 吾等自願決定訂立按揭書及簽署抵押文件、不要求貸款人修改任何條款 [、不需要任何進一步的法律意見]，並同意可告知貸款人本人 / 吾等已經獲得本函所載的法律意見；及
- (c) 向貸款人確認本人 / 吾等已獲得本法律意見。

由提供法律意見者加簽

本人確認上文所載乃本人與 [按揭人姓名] 會面過程的完整、正確及同時記錄。

簽名

[律師 / 律師樓代表的姓名]

在 [律師樓地址]