FEB232024_01B7203 · EB-5 I-526 · 中文参考译文

AAO 非先例决定。非官方中文译文，以英文原件为准。

美国公民及移民服务局 行政上诉办公室
非先例决定

案号：15397709 日期：2024年2月23日

对移民投资者项目办公室决定的上诉

表格 I-526，外国企业家移民申请

申请人依据《移民与国籍法》（本法）第203(b)(5)条、8 U.S.C. § 1153(b)(5)（2019年）寻求作为移民投资者的分类。1 该第五优先（EB-5）分类使移民签证可提供给在将惠及美国经济并为合格雇员创造至少10个全职职位的新商业企业（NCE）中投资所需金额合格资本的非公民。

移民投资者项目办公室审理主任否决了该申请，认定申请人未能证明她将至少$500,0002 的自有资本置于风险之中，且她未能记录其声称已投资于NCE的资金（该NCE与_____相关联3）的合法来源。在上诉中，申请人提交了一份书面论证意见以及额外证据，并主张她已证明其符合EB-5分类的资格。

申请人负有以优势证据证明其资格的举证责任。Matter of Chawathe, 25 I&N Dec. 369, 375-76 (AAO 2010)。我们对本事项中的问题重新审查（de novo）。Matter of Christa's, Inc., 26 I&N Dec. 537, 537 n.2 (AAO 2015)。经重新审查，我们将驳回上诉。

I. 法律

非公民如在NCE中投资所需金额的合格资本，可被分类为移民投资者。非公民可直接在NCE中投资所需资金，或通过区域中心投资，如申请人在本案中所为。区域中心可汇集移民

1 2022年3月15日，约瑟夫·拜登总统签署了《EB-5改革与诚信法》，该法对EB-5项目作出了重大修订，包括指定目标就业区和最低投资金额。见本法第203(b)(5)条，8 U.S.C. § 1153(b)(5)（2022年）。由于申请人已于2019年9月提交其申请，当时存在的相关法律管辖本上诉裁决。
2 申请人表示NCE位于目标就业区，所需合格资本金额从$1,000,000下调至$500,000。见8 C.F.R. § 204.6(f)(2)（2019年）。
3 _____是美国公民及移民服务局（USCIS）指定参与EB-5项目的实体。区域中心是涉及促进经济增长的经济单位，“ 包括……改善区域生产力、创造就业和增加国内资本投资。 ”见8 C.F.R. § 204.6(e)（2019年）。

（及其他）投资者资金，用于直接或间接创造就业的合格项目。8 C.F.R. § 204.6(j)(4)(iii)（2019年）。

非公民必须证明其已将自有资本置于NCE的风险之中。见Matter of Ho, 22 I&N Dec. 206, 213 (Assoc. Comm'r 1998)；Matter of Soffici, 22 I&N Dec. 158, 165 n.3 (Assoc. Comm'r 1998)（指出“ 申请人必须……依据8 C.F.R. § 204.6(e)证明所投资的资金是其自有资金 ”）。此外，非公民必须证明其投资的资本并非直接或间接来源于非法手段。8 C.F.R. § 204.6(e)。为证明资金的合法来源，投资者必须提交诸如外国商业和税务记录或标明资本来源的文件等证据。见8 C.F.R. § 204.6(j)(3)。仅凭佐证资金存入的银行信函或对账单本身不足以证明其合法来源。Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. 169, 195 (Assoc. Comm'r 1998)。记录必须将资金路径追溯至合法来源。4 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。

II. 分析

在本案中，申请人声称已向NCE投资至少$500,000。根据2017年11月商业计划第3、4和10页，NCE寻求从非公民投资者处募集资金，以借贷给_____，用于促进在_____以O酒店品牌开发和运营一家酒店。

申请人在其最初为支持申请而提交的2019年8月信函中解释称，其EB-5资本来源于三个渠道：(1) 其配偶及其“ 来源于收入的储蓄 ”；(2)“ 其房产（‘ 101-1404房产 ’）保证金的增加 ”；以及(3)“ 以其房产（‘ 401-1402房产 ’）作担保从_____银行获得的贷款 ”。她已提交文件，包括夫妻双方的银行对账单、房产文件和收入证明。记录中包括一份“ 房地产（公寓）租赁协议 ”，注明_____（承租人）从申请人及其配偶（出租人）处租赁101-1404房产。承租人于2016年向出租人支付了1,200,000,000韩元（KRW）保证金，并同意在2019年7月前额外支付KRW 100,000,0005 保证金。申请人的银行记录显示，2019年7月29日，她收到承租人支付的KRW 100,000,000，且该保证金部分构成了她于2019年8月作为EB-5投资汇入NCE托管账户的$500,000。

申请人未能证明101-1404房产的KRW 100,000,000保证金符合EB-5资本的条件，因为她未能证明其拥有该资金。见Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 213；Matter of Soffici, 22 I&N Dec. at 165 n.3；另见8 C.F.R. § 204.6(e)（定义“ 资本 ”）。在上诉中，申请人主张“ 作为出租人，[她]类似于担保贷款下的借款人 ”，因为“ 韩国法律允许申请人按其认为合适的方式使用[保证金]，但须受给予承租人的房产担保权益的约束。 ”

4 这些要求“ 服务于合法的政府利益；即确认[EB-5]项目中使用的资金并非来源可疑。 ”Spencer Enterprises, Inc. v. United States, 229 F. Supp. 2d 1025, 1040 (E.D. Cal. 2001)（认定申请人未能证明其资金的合法来源，部分原因是她未指明其所有就业的性质或提交五年的纳税申报表），aff'd, 345 F.3d 683 (9th Cir. 2003)。
5 申请人在2019年8月律师信函中表示，KRW 100,000,000约合$82,250。

申请人提供了一封2020年8月来自律师事务所_____（韩国_____的一家律师事务所）的信函，称该保证金（称为“ Jeonsegeum ”或“ 押金 ”）“ 在客户[申请人]及其丈夫收到后即具有权益资本的性质 ”。该信函解释称，根据韩国法律，“ 完全由[出租人]决定在合同期内如何使用‘ Jeonsegeum ’ ”，但“ 合同结束时保证金应全额返还。 ”101-1404房产的“ 房地产（公寓）租赁协议 ”同样规定租赁期为41个月，即2019年6月至2022年12月，且租赁期结束时出租人“ 应 ”将保证金返还承租人。律师事务所_____的2020年8月信函规定，如果出租人“ 在合同期结束后仍不返还‘ Jeonsegeum ’，[承租人]……有权申请对该不动产进行拍卖，以从出售所得中收回‘ Jeonsegeum ’。 ”记录中包括一封2020年5月来自_____律师事务所（韩国_____的另一家律师事务所）的信函，称该保证金“ 可被视为一种担保债务 ”，因为“ 韩国民法典赋予承租人就设有传贳权（Chonse-gwon）的不动产请求拍卖的权利，以便作为传贳权人的承租人能够顺利确保对该不动产的担保权益。 ”该信函解释称，“ Chonse-gwon ”意为“ 押金租赁权 ”。

申请人声称来源于101-1404房产保证金的EB-5资本的所有权属于外国法问题。当依赖外国法确立资格时，外国法的适用是一个事实问题，必须由申请人证明。Matter of Kodwo, 24 I&N Dec. 479, 482 (BIA 2008)（引用 Matter of Annang, 14 I&N Dec. 502 (BIA 1973)）。在本案中，记录未能证明申请人在将该保证金作为其EB-5资本汇入NCE托管账户之前拥有该保证金。相反，包括“ 房地产（公寓）租赁协议 ”在内的文件规定，她必须在41个月租赁期结束时将保证金返还承租人。尽管“ 房地产（公寓）租赁协议 ”和韩国法律并未明确禁止申请人在租赁期内使用该保证金，但证据未能证明她曾拥有该资金，因为她在租赁期结束时必须返还该资金。

此外，尽管申请人提交了她及其配偶的收入证明，列明了他们多个年度的“ 工资与薪金收入 ”和“ 全球收入 ”，但她未提交证明，表明其本人和/或其配偶于2016年收到的1,200,000,000韩元保证金，或其于2019年收到的100,000,000韩元额外保证金，构成他们的收入。缺乏此类证据，不能支持其主张，即她曾拥有该资金，或她向NCE托管账户汇付的保证金构成其自有资本的投资。参见 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 213；Matter of Soffici, 22 I&N Dec. at 165 n.3。

此外，记录中缺乏申请人和/或其配偶与承租人之间签署的文件，以证明他们曾经或现在处于借款人与贷款人关系，或101-1404房产的保证金构成担保贷款的收益。事实上，尽管[已隐去]律师事务所2020年8月的信函和[已隐去]律师事务所2020年5月的信函均讨论了承租人请求拍卖该房产的权利，但这些信函及记录中的其他证据不足以确认该房产担保保证金的全额偿还。参见 8 C.F.R. § 204.6(e)

（“ 资本 ”的定义）。为支持该申请，申请人提交了关于“ Jeonsegeum ”的文章，包括2019年发布在airshare.air-inc.com 上、题为“ 韩国的住房：多种支付方式 ”的文章。该2019年文章称，出租人通常“ 收取大额保证金[‘ Jeonsegeum ’]，将其投资，并保留该款项所赚取的全部利息 ”，且承租人的保证金“ 通过就该房产对所给金额设定留置权而获得保护 ”。然而，该文章指出，在某些情况下，如果出租人“ 欠政府 ”逾期税款且政府“ 将该[房产]拍卖以征收逾期税款 ”，承租人可能“ 损失部分或全部保证金 ”。审理主任在否决决定中同样指出，保证金的全额偿还得不到保证，因为如果出租人在租赁期结束时未返还保证金，“ 承租人有一些可选择的法律救济……，取决于其他债权人对该房产债权的优先顺序和金额…… ”

基于上述理由——包括申请人未能证明(1)她对保证金的所有权，(2)其本人和/或其配偶与承租人处于借款人与贷款人关系，以及(3)101-1404房产担保保证金的全额偿还——申请人未能确立其向NCE托管账户汇付的100,000,000韩元保证金构成其EB-5投资资本。参见 8 C.F.R. § 204.6(e)（“ 资本 ”的定义）。

此外，即使申请人已证明其汇付至NCE托管账户的保证金构成其EB-5投资资本，我们仍将认定她未记录其声称的500,000美元EB-5投资的合法来源。参见 8 C.F.R. § 204.6(e)、(j)(3)。第一，申请人未证明其配偶用于购买101-1404房产的资金合法来源。申请人提交了一份“ 房地产销售合同 ”，显示其配偶于2016年支付1,637,000,000韩元购买101-1404房产。另一份题为“ 住房付款确认 ”的文件表明，其配偶就该房产于2016年5月20日支付50,000,000韩元；2016年10月31日支付277,400,000韩元；2016年10月30日支付1,309,600,000韩元。记录缺乏充分证据，如银行或财务报表，以确认这些付款的合法来源。参见 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。

第二，申请人未证明其用于购买401-1402房产的资金合法来源，该房产为其从[已隐去]银行获得的232,000,000韩元贷款提供了担保，她将该贷款收益汇付至NCE托管账户作为其EB-5投资。6 申请人提交了“ 全部登记事项证明（包括已失效信息） ”和[已隐去]合同，显示她于2006年以465,410,000韩元购买401-1402房产，并在2006年至2009年间多次付款。然而，记录缺乏充分文件，如银行或财务报表，以确认这些付款的合法来源。参见 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。

第三，申请人未证明储蓄部分资助了其EB-5投资。申请人声称其EB-5投资的一部分来源于她及其配偶330,634,860韩元的储蓄。7 一份银行对账单显示，她于2019年7月23日收到一笔330,634,860韩元的存款。尽管记录包括该夫妇账户在其他多个期间的对账单

6 申请人在2019年8月律师函中表示，232,000,000韩元约合190,821美元。
7 申请人在2019年8月律师函中表示，330,634,860韩元约合271,948美元。

涵盖2014年至2019年2月之间的各个期间，但申请人未提交充分证据，将2019年7月330,634,860韩元的存款追溯至合法来源。参见 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。例如，她未提供涵盖2019年2月至2019年7月期间的证据，如银行或财务记录，以确认2019年7月存款的合法来源。尽管申请人提供了她及其配偶列明多个年度“工资与薪金收入”和“全球收入”的收入证明，但仅有收入证据不足以确立该夫妇在其账户中保留或储蓄了多少收入。

简言之，申请人未能证明其配偶用于购买101-1404房产（与100,000,000韩元保证金相关）的资金合法来源；其用于购买401-1402房产（与232,000,000韩元银行贷款相关）的资金合法来源；或她于2019年7月收到的330,634,860韩元的合法来源。由于她声称这些交易资助了其EB-5投资，她未充分证明其投资资本并非直接或间接来源于非法手段。参见 8 C.F.R. § 204.6(e)。

III. 结论

基于上述理由，我们认定申请人未以优势证据确立其符合该分类的资格。证明其符合EB-5分类资格是她的举证责任，其中包括证明她拥有其汇付至NCE托管账户的资金，以及其声称的EB-5投资的合法来源。参见 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。在此，申请人未作出此类证明。

命令：上诉驳回。