SEP182025_01B7203 · 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：37434401 日期：2025年9月18日

对实地运营局（FOD）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)寻求移民投资者分类。1 该第五优先（EB-5）分类使符合条件的移民可获得移民签证，条件是其向一家新商业企业（NCE）投入所需金额的合格资本，该企业将惠及美国经济并为合格雇员创造至少10个全职岗位。

实地运营局（FOD）否决了该申请，认定申请人未能证明其投入NCE的金额来源于合法渠道。申请人随后提交了重新开案和复议动议；FOD认定该等动议无法获准并维持了先前的否决。在上诉中，申请人提交了书面论证意见以及额外证据，并主张其已证明符合EB-5分类的资格。

申请人负有举证责任，须以优势证据标准证明其资格。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。Matter of Christo's, Inc., 26 I&N Dec. 537, 537 n.2 (AAO 2015)。经重新审查，我们将支持上诉。

I. 法律

外国人如向一家NCE投入所需金额的合格资本，可被归类为移民投资者。外国人可将所需资金直接投入NCE，或如本案申请人所做的那样通过区域中心投入。2 区域中心可汇集移民（及其他）

1 2022年3月15日，《EB-5改革与诚信法》签署成为法律，修订了一般资格要求，对本法第203(b)(5)条中的区域中心计划进行了实质性改革并予以编纂，并增加了重要的新诚信条款。见本法第203(b)(5)条，8 U.S.C. § 1153(b)(5) (2022)。由于申请人于2019年提交其申请，当时存在的相关法律管辖本上诉裁决。
2 区域中心是参与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)。

（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)。

外国人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 Sofjici, 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)证明所投资金为其本人所有 ”）。此外，外国人必须证明其投入的资本并非直接或间接来源于非法手段。8 C.F.R. § 204.6(e)。为证明资金来源合法，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(i)(3)。仅凭佐证资金存入的银行函件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。3 Matter of Ho, 22 I&N Dec. at 210-11；Matter of Izummi, 22 I&N Dec. at 195。

II. 分析

申请人声称已向_____投入至少500,000美元。该NCE与_____相关联，后者是美国公民及移民服务局（USCIS）指定的区域中心。根据申请人提交的2017年11月商业计划，该NCE寻求向外国投资者募集资金，以促进在[已隐去]开发并运营一家[C::]酒店品牌的酒店。

申请人在一份申请支持信中解释称，其从父母处收到该投资款作为赠与。申请人称其母亲和父亲共赠与其730,000,000韩元（KRW），来源于若干渠道。申请人表示，其父亲赠与其的180,000,000韩元来自其作为建筑和建筑师高管使用其收入所购买保险的保费收益。此外，申请人称其母亲赠与其600,000,000韩元，来源于其母亲于2009年使用其丈夫的收入及其本人作为学校教师的收入购买的一套公寓（“ 该房产 ”）。申请人解释称，其母亲签约将该房产出租，以换取700,000,000韩元，并强调该交易已记载于该房产的产权历史中。申请人表示，从其父母处转移时，645,393,468韩元被兑换为550,220美元，且其于2019年10月将所需投资金额电汇至该NCE的托管账户。

在否决该申请时，FOD认定申请人未能证明其投入的资本系通过合法手段获得。FOD的理由是，申请人母亲依据租赁协议收到的款项（其称之为“ 保证金 ”）应在租赁期结束时返还承租人。因此，FOD认定该款项在赠与时并非完全由申请人母亲所有。FOD随后在动议中以相同理由维持了其决定。

3 这些要求“ 服务于正当的政府利益；即确认[EB-5]计划中所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来源合法，部分原因在于其未指明其全部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)。

在上诉中，申请人提交了一份由韩国律师出具的外国法律意见，进一步论述该国一种称为Jeonse的常见租赁安排。4 该律师主张，根据韩国法律，该协议允许出租人以其财产作为担保权益，更容易且以更优利率获得信贷。其援引韩国法规和判例法，指出这些表明Jeonse合同被视为出借人-借款人协议，从而允许申请人的母亲将该款项赠与申请人。申请人还强调所提供的该房产不动产登记显示，承租人登记了一项担保权益，以保证返还赠与该申请人的700,000,000韩元。申请人主张，FOD未能将Jeonse交易与典型的美国租赁协议区分开来，存在错误。申请人称，所提供的证据表明其母亲赠与的金额实质上是一笔贷款，进而是合法转移至该NCE的现金。

经审查，申请人已充分证明其母亲赠与的款项系一笔有担保贷款的收益，且系合法转移至该NCE的现金。如前所述，FOD将租赁交易中支付给申请人母亲的一次性款项视为美国普通法下的典型保证金，理由是她须在租赁期结束时将该款项返还承租人，而不能合法地将其赠与他人。然而，我们认定FOD在本事项中未适当考虑外国法律。当依据外国法律确立资格时，外国法律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)（援引Matter of Annang, 14 I&N Dec. 502 (BIA 1973)）。

申请人提交了大量证据以证实Jeonse交易在韩国是常见且具有法律约束力的。申请人以相关且可信的书证充分支持了这一主张，包括租赁协议、反映该房产为担保权益的产权记录、法律期刊文章、法律意见以及论述Jeonse的韩国判例法和成文法。因此，我们认定申请人已证明，其母亲与韩国承租人之间的交易更可能是一项Jeonse交易，即申请人的母亲在租赁开始时获得一次性租金付款，并有义务在租赁期结束时返还，颇似一笔有担保贷款。根据韩国法律，申请人的母亲可以合法地将该一次性付款赠与申请人。

申请人已充分证明其投入该NCE的资金来源于合法渠道，且其符合所寻求之利益的资格。据此，上诉获支持，申请获批。

命令：上诉获支持。

4 我们注意到，该韩国租赁交易在记录中另被称为_____。前者用于论述该租赁交易，后者指一次性租金付款。此处，在提及该所称的韩国租赁交易时，我们使用了申请人在上诉中提供的拼写。