

부동산 투자이민 사증발급 및 체류허가 기준 등

1. 부동산 투자이민 대상자

- 거주(F-2)자격 : 투자대상 체류시설(이하 ‘투자시설’이라고 함)에 기준 금액 이상을 투자한 외국인 또는 법인의 현직 임원, 주주와 그 배우자, 미혼자녀
 - 투자한 외국인은 ①등기 완료자, ②콘도 등 회원, ③7억 이상 부동산 투자자(단일물건)로 구분하며 각각의 정의는 아래와 같음
 - ① 등기 완료자: 해당 투자시설에 대한 소유권 등기를 완료한 자
 - ② 콘도 등 회원: 해당 투자시설에 대한 회원자격을 받은 자
 - ③ 7억 이상 부동산 투자자: 단일물건 분양가격이 7억원 이상인 고액부동산에 계약 체결 및 계약금을 지급하고 중도금잔금으로 2억원 이상을 한국정책금융공사에 예치한 자로서 계약금 지급액과 예치금의 합계가 투자시설이 소재한 지역의 부동산투자 기준금액 이상인 고액부동산 투자자(연계투자 진행형)
- ※ 부동산 투자이민제 대상에 투자(등기완료 또는 회원권을 취득)한 금액과 공익사업 투자이민제 대상에 투자한 금액의 합계가 해당 ‘부동산투자 이민제’ 적용지역의 투자기준금액 이상일 경우(연계투자 완료형)도 F-2 부여

《투자자별 투자구분 예시》

- 유형1> 제주도 콘도를 5억원 이상에 매입하여 등기를 완료한 경우
- 유형2> 평창 알펜시아에 부동산 등기를 하지 않았으나 투자기준금액인 5억원 이상을 투자하여 콘도 회원이 된 경우
- 유형3> 인천경제자유구역의 분양가 10억원짜리 호텔에 대하여 부동산 등기를 하지 않았으나 계약금으로 3억원을 납부하고, 공익펀드에 4억원을 예치해 합계가 기준금액인 7억원 이상을 투자한 경우(연계투자진행형)
- 유형4> 전남 여수 경도 지역 콘도에 3억원을 투자하고(등기 또는 회원), 나머지 2억원을 한국산업은행 운영 펀드에 예치한 경우(연계투자완료형)

- 방문동거(F-1)자격 : 투자시설에 계약금과 중도금으로 1억원 이상 투자한 외국인(투자자 본인)

2. 허가 요건

- 기준금액 또는 일정금액 이상이 해외자본으로 투자되었음을 입증할 것
- 투자 기준금액을 잠식하지 아니한 상태로 투자 상태를 유지할 것
 - 방문동거(F-1)자격 해당자는 1억원 이상의 투자 상태를 유지하면서 계속하여 투자를 진행 중이어야 함(본인의 귀책사유로 인해 1년 이상 1억원 이상의 추가 투자가 이루어지지 않는 경우 체류허가 억제)
- 다음 결격사유 중 어느 하나에 해당되지 아니하여야 함
 - 범칙금 처분 또는 형사처벌을 받은 자(별도 기준)
 - 입국금지 사유에 해당하거나, 대한민국의 안전보장과 질서유지, 공공복리, 기타 대한민국의 이익을 해할 우려가 있는 경우
 - 허위 서류를 제출한 경우
 - 매도 또는 임대, 담보설정 등 투자시설을 수익활동에 활용하는 경우나 투자시설이 압류된 경우
 - 7억원 이상 고액부동산 투자자(연계투자 진행형)로서, 한국산업은행에 예치한 중도금·잔금의 인출로 잔여금액이 2억원 이하인 경우 또는 한국산업은행 예치금을 최종 인출한 후 3개월 이내에 등기 또는 회원권 취득 입증서류를 제출하지 않은 경우
- 1회 부여 체류기간 상한 : 3년
 - 단, 미분양아파트 투자자와 F-1 해당자는 1년

3. 영주자격(F-5) 요건

- 부동산 투자이민 거주(F-2)자격을 받은 후 5년 이상 유지
 - 투자시설의 임대, 담보설정, 매매, 압류 등 투자요건을 상실하지 아니하고 투자 상태를 5년간 유지할 것
 - 입국금지 사유, 허위서류 제출 등 별도로 규정된 결격사유에 해당되지 않을 것

4. 분양회사의 의무 및 신청대리 등

가. 분양회사의 의무

- 분양회사는 해당 투자대상에 투자한 외국인이 영주자격을 취득하기 전에 매매 등으로 투자금을 회수(전부 또는 일부)한 경우, 회수한 날로부터 14일 이내에 신고
 - 신고내용 : 투자자 인적사항(국적, 성명, 생년월일), 투자시설(물건명 및 호실 등), 투자금액 및 회수금액, 회수일자
 - 신고방법 : 분양회사 대표명의 공문으로 신고
- 분양회사는 매월 말일 기준 투자현황을 익월 5일까지 아래 양식에 따라 공문으로 통보

투자건수		투자금액		체류자격별 현황		국적별 현황	상환 내역		기타 특이사항
신규	누적	신규	누적	C-3	F-2		신규	누적	

- 분양회사는 매년 5월, 11월에 정기적으로 투자자별 투자시설의 임대, 담보 설정, 압류 여부를 확인, 익월 10일까지 그 결과를 관할 출입국에 공문으로 통보
- 분양회사가 상기 신고 및 현황통보의무를 이행하지 않을 경우에는 투자자에 대한 체류자격 부여 등 체류허가, 대리신청 등을 제한할 수 있음

나. 분양회사의 신청대리

- 대리허용 범위 : 거주 자격 변경 신청 등 이 지침에서 정한 체류허가, 사증발급인정서 발급, 사전심사 안내 관련 신청 및 교부
 - 외국인 투자자가 국외 체류 중 신청 대리위임은 불가
 - ※ 단, 사증발급인정서 발급 신청은 투자자가 국외 체류 중일 경우에도 대리 신청 가능
- 대리자격 : 분양회사 대표 또는 과장급 이상의 직원

☞ 미분양아파트 분양회사에 대해서는 상기 ‘가 및 나’ 항목 모두 적용하지 않음

5. 사전심사 안내

- 운영목적 : 부동산 등기 후 거주자격 변경 결격사유로 인해 체류허가를 받지 못할 경우 등 투자자의 불이익 발생을 사전에 차단
- 안내대상 및 신청기관 : 부동산 투자이민 적용대상 투자(예정)자 또는 대리인이 투자대상 지역 관할 사무소 또는 관할 사무소장이 지정한 장소
- 안내시기 : 분양상담 시부터 거주자격 변경신청 전까지
- 안내절차 및 내용 : 신청인의 별첨 안내신청서에 따라 체류자격 변경 및 사증발급인정서 결격여부, 지침 일반사항 등을 구두 또는 문서로 안내

6. 결격사유 등 안내사항 전달

- 운영목적 : 자격 변경 등의 결격사유를 투자자 본인에게 사전 설명함에 따라, 이후 결격사유로 인한 투자자 본인의 불이익 발생 예방
 - 관할 출입국에서는 투자자에게 외국인등록 시 <별첨3>의 내용을 안내 하고 투자자의 서명을 받아 원본은 보관하고 사본을 투자자에게 교부
- ※ 분양회사 등에서도 투자자와 계약 체결 전에 <별첨3>의 내용을 반드시 안내바람

7. 행정사항

- 미분양 아파트의 경우 계약업체는 <별첨4>의 '미분양주택 공실확인서'를 작성하여 해당 투자자에게 발부하고, 체류허가 시 관할 출입국에 제반 제출서류와 함께 제출하도록 안내
 - 관할 출입국에서는 제출받은 확인서 원본을 보관

[별첨1(증문)]

각종 허가 신청 등에 대한 대리 위임장 对申请各种许可手续的代办委托书

업무종류 业务种类	<input type="checkbox"/> 체류자격변경 变更滞留资格	<input type="checkbox"/> 체류기간연장 延长滞留期限
	<input type="checkbox"/> 사증발급인정서 签发签证认定书	<input type="checkbox"/> 사전심사안내 事先审查指南
위임하는 사람 委任者	성명 姓名	여권번호(외국인등록번호) 护照号码(外国人登录号码)
	주소 姓名	
위임받은 사람 代理人	성명 姓名	주민등록번호 居民登录号码
	소속회사 및 직위 所属公司与职位	전화번호 电话号码
	주소 住址	

부동산등 자산투자 외국인에 대한 체류관리지침의 규정에 따라 각종 허가 등의 신청 및 수령에
관하여 위와 같이 위임합니다.

根据对外国人投资不动产等资产的滞留管理指南规定，我委任对各种许可手续等的申请与领取。

년 年 월 月 일 日

위임하는 사람 委任者：

(서명 또는 인)
(签名或盖印)

○○○출입국관리사무소장(출장소장) 귀하
○○○出入国管理事务所长出张所长) 启

- 첨부(附件) : 1. 위임자 및 피위임자 신분증사본 1부. (委任者和代理人的身份证复印件:一份)
2. 피위임자 재직증명서 1부. (代理人的在职证明书:一份)

유의사항 注意点

- 위임하는 사람이 한국에 없는 기간에 작성된 위임장으로는 대리할 수 없습니다.
如果委任者不在韩国，那准备委托书也不能代理办业务。
- 위임장은 작성한 날로부터 30일까지만 유효합니다.
委托书是从填写的日开始30天有效的。
- 다른 사람의 서명 또는 인장의 도용 등으로 허위의 위임장을 작성하여 증명서를 신청 또는 수령한 경우에는 관련
법률에 따라 처벌 받을 수 있습니다.
若盗用他人的签名或图章做一个委托书申请或领取证明书，那按照法规会受到应有的惩罚。

210mm×297mm[일반용지(2급) 60g/㎡]

[별첨2(증문)]

부동산등 자산투자 외국인 사전심사안내 신청서 外国人对不动产等资产进行投资时的事先审查指南申请书

신청인 申请者	성명 姓名	여권번호(외국인등록번호) 护照号码(外国人登录号码)
	주소 住址	
투자대상	투자시설 投资设施	개발업체 또는 분양업체 开发的企业或出售的企业
	투자시설 소재지 投资设施所在地	
	투자예정 금액 投资预定金额	

부동산등 자산투자 외국인에 대한 체류관리지침의 규정에 따라 본인의 체류허가 적합여부에 대하여 사전심사안내를 위와 같이 신청하며, 사후 사정변경 등으로 실제 체류허가 등 결정내용이 사전안내와 다르더라도 이의를 제기하지 않겠습니다.

根据对国动资产资产滞规定我要了解对本人的滞留许可符合与否申请事先审查指南。

如果我以后因发生事情的变化导致事先审查内容与政府决定内容不一致，也不提出异议。

년 年 월 月 일 日

신청인 申请者：

(서명 또는 인)
(签名或盖印)

○○○출입국관리사무소장(출장소장) 귀하
○○○出入国管理事务所长出張所长) 启

첨부 : 신분증사본 1부. (身份证复印件:1份)

사전심사결과 事先审查结果	<input type="checkbox"/> 적합 符合 / <input type="checkbox"/> 부적합 不符合	확인자 确认者 (서명 또는 인) (签名或盖印)
------------------	---	---------------------------------

유의사항 注意点

- 사전심사안내는 투자금액 등 투자요건을 갖추었을 경우 신청인에 대한 각종 체류허가 등 가능여부에 대하여 사전에 확인해주는 것이며, 실제로 체류허가를 결정하는 것은 아닙니다.
事先审查指南是指，如果申请者符合投资金额等的投资条件，那我们对申请者的各种情况进行事先审查确认他是否可以申请滞留许可等手续，但这不是实际决定滞留许可。
- 사전심사안내를 받은 이후 국내법 위반 및 기타 사정변경 등이 있을 경우 실제 체류허가 등 신청 시에는 사전안내와 다르게 결정될 수 있습니다.
收到事先审查指南以后，如果您违反法律法规或发生其他事情的变更，那在申请滞留许可等手续时，实际结果与事先指南的内容会不一致。

210mm×297mm[일반용지(2급) 60g/㎡]



부동산 투자이민자에 대한 안내문



이 안내문은 부동산 투자이민자의 투자유지 및 국내 체류 등에 대한 유의사항 등을 안내하기 위한 것입니다.

가. (투자상태 유지) 투자시설을 타인에게 임대해주거나, 담보설정 또는 압류된 경우, 매매한 경우에는 투자요건을 상실하게 되므로 유의바랍니다.

* 투자요건을 상실할 경우 외국인등록은 말소되며 투자비자로 계속 체류할 수 없습니다.

나. (취업 또는 경제활동) 투자비자를 소지하는 경우 일반적인 취업, 경제활동, 학업 등이 자유롭지만, 사행행위나 풍속에 저해되는 영업이나 취업은 해서는 안 됩니다.

다. (재입국허가 기간) 외국인등록을 한 경우 출국일로부터 1년 안에 최소 1회 이상 국내에 입국하여야 합니다. 그렇지 않으면 외국인등록이 말소됩니다.

라. (체류기간 연장) 부여받은 체류기간 만료일 전에 입국하여 출입국관리사무소에서 체류기간 연장허가를 받아야 합니다. 그렇지 않으면 외국인등록이 말소됩니다.

마. (개인정보 활용 동의) 분양회사에서는 매년 5월과 11월에 귀하의 투자시설에 대한 임대, 담보설정, 매매, 압류 등을 조회 및 확인하여 출입국관리사무소에 통보하도록 되어 있으므로 이점 양해바랍니다.

바. (기타 사항) 기타 궁금한 사항은 법무부 투자이민센터(☎ 032-740-7888), 외국인종합안내센터(☎1345) 또는 웹사이트(www.i2kvisa.kr) 안내를 참조하시거나 관할 출입국관리사무소에 문의하시기 바랍니다.

본인은 상기 사항을 잘 숙지하였으며, 향후 대한민국에서의 부동산 투자이민을 유지하고 체류하는데 상기 사항을 잘 준수하겠습니다.

20 . . .

성명 (서명)



房地产投资移民说明介绍



此文件是对房地产投资移民有关的投资保持和滞留资格等注意事项所作的说明介绍。

一、**(投资状态的保持)** 投资设施在向他人租赁，设置担保或抵押，买卖的情况，请注意投资条件会丧失。

* 投资条件丧失时，会注销外国人登录，您不能再以投资签证继续滞留。

二、**(就业等经济活动)** 持有投资签证可以自由地进行一般的就业，经济活动，就学等，但是经营或从事赌博及破坏社会风气的行业是不被允许的。

三、**(再入境许可时间)** 外国人登录以后，从出国之日起，1年内至少1次以上再入境。没有再入境时，将取消外国人登录。

四、**(滞留时间延长)** 应在居留时间到期前入境，在出入境管理事务所延长滞留资格。没有延长时，将取消外国人登录。

五、**(使用个人信息许可)** 房地产公司会在每年的5月和11月对投资设施是否进行租赁，设置担保或抵押，买卖的情况进行调查，并向出入境管理事务所通报。希望投资者给与谅解和配合。

六、**(其他事项)** 若有其他疑问法务部投资移民中心(☎032-740-7888)，外国人综合服务中心(☎1345) 咨询或者浏览我们主页(www.i2kvisa.kr)，也可向相关的出入境管理事务所进行咨询。

本人对上述事项已经仔细阅读了解，将认真遵守大韩民国的房地产投资移民制度中的持续和滞留等条款。

20 . . .

姓名 : (签名)



Investment Guide for Investors for the Real Estate Immigrant Investor Scheme



This guide outlines relevant details for investors for the Immigrant Investor Scheme for Real Estate.

A. **(Maintaining Investment Status)** Please be warned that your status will be cancelled if you lease or sold the estate, or if your estate becomes foreclosed or is set up for mortgage.

* If you, in any case, fail to meet any of the investment requirements during your investment period, your alien registration will be cancelled, and you will not be able to continue your stay in Korea.

B. **(Working or Engaging in Economic Activities)** When you have an investor visa, you are free to work, study, and involve in economic activities, however, you must not engage in any speculative behavior or sell or work in an industry that hinders public good and custom.

C. **(Re-entry Period)** If you have done your alien registration already, you must come to Korea at least once within one year from the date of departure, otherwise, your alien registration will be cancelled.

D. **(Extending the Period of Stay)** You must come to Korea and get an extension from an immigration office BEFORE your visa expires, otherwise, your alien registration will be cancelled.

E. **(Giving a Consent to the Use of Personal Information)** Please note that, by laws, all agents who sell their real estate properties to others must check the lease status, mortgage, sale or foreclosure of their individual buyers and report to the Immigration Office every May and November.

F. **(Other Remarks)** For more information, please check our website at www.i2kvisa.kr or contact the Korea Investment Immigration Center (☎ 032-740-7888, 7788) and your jurisdictional immigration office.

As a real estate investor, I, (Investor's name), hereby consent that I have read and understood all of the information above, and I will abide by the rules.

20 . . .

Name

(signature)

[별첨4]

미분양 주택 공실 확인서

(부동산투자자이민제 대상 미분양주택)

계약 업체	회사명	사업자등록번호
	대표자명	전화번호
	소재지	

※ 상기 “계약 업체”는 주택법 제38조에 따라 주택을 공급하는 해당 사업주체 또는 조세특례제한법시행령 제98조의6 제3항에 해당하는 사업자로서 해당 주택의 소유권을 가지고 있는 매매계약 당사자를 말함

미분양 공실 확인 대상 주택	건물명 또는 단지명	동 및 호수
	소재지	
	해당 주택 시공사명	해당 주택 입주자 모집 공고일 1차: , 2차: , 3차:
	해당 주택 미분양 확정 시점 년 월 일	미분양 사유 <input type="checkbox"/> 계약미체결, <input type="checkbox"/> 계약해지, <input type="checkbox"/> 대물/대위변제

상기 미분양 확인 대상 주택이 20 년 월 일 현재 법무부 고시에 따른 부동산 투자 이민제 적용 대상 미분양 주택에 해당되며, 현재 임대 등이 없는 미입주(공실) 주택임을 확인합니다.

년 월 일

위 계약 업체 대표 (인)

법무부 ○○출입국관리사무소장(출장소장) 귀하

유의사항

1. 투자이민에 따른 거주(F-2)자격을 신청하고자 할 때에는 반드시 위 확인서를 제출해야 하며, 서류허가 신청일 전 1개월 이내에 작성된 확인서만 유효합니다.
2. 위 확인서는 반드시 계약업체가 직접 작성해야 합니다.
3. 위 계약업체 대표 날인은 대상주택 매매 계약서에 날인하는 도장을 사용해야 합니다.
4. 본 확인서를 권한이 없는 사람이 작성하거나 허위의 사실을 작성하는 경우 관련 법률에 따라 처벌 받을 수 있습니다.