



律師手記
李亞倫律師

區域中心拒絕信詮釋 令人費解

最近，移民局對投資移民申請的判決與過去的解釋與說明相互矛盾，引起一項訴訟案。18名原告已於2012年9月13日在加州中央區美國地區法院遞交名為卡爾松控訴移民局案(Carlsson v. USCIS)。移民局撤銷其已批准的投資移民申請(I-526)，並拒絕正在等候處理的案件。

這是一個新的商業企業(NCE)，將倉庫和商業不動產翻新。從閱讀其55頁的控告書得知，移民局在其意圖撤銷和拒絕通知單上的一些理由令人費解。

移民局認為，這個申請存在如下問題。存放在託管帳戶、已收購的房地產和整修費看來沒有使用投資者的資金，讓人誤為資金沒有存放在公證託管帳

上。商業計畫書不夠詳細，沒有租戶何時搬入大樓、購買房地產及裝修的成本和出租房地產的市場分析。區域中心使用IMPLAN系統，以承租人居住估計數來推算創造就業的機會。移民局認為，以承租人用IMPLAN投入產出方法作假設，來確定創造就業機會是無效的。租戶創造就業機會不算，因為以未來租戶可能製造與此不相關的商業活動的就業率是不恰當的。

移民局在收到意圖撤銷通知單的回復及要求補材料申請後，進一步在投資移民的撤銷和拒絕案中抱怨，在這份控告書中提及下列事宜。移民局說，投資者把他們的錢放在NCE，那麼這個資金沒有風險，因為1200萬全數款額尚未完全用在先前考慮的項

目，投資者提供1150萬，但企業目前只花了755萬。到現在為止，NCE購買的房地產為605萬美元，過戶費為2萬700元，租戶改善及輕微整修花了60萬9000元，使用資本改善費約57萬元，購買和改善的相鄰五英畝的房地產為243萬元。

移民局指出，它沒有保證全部投資資金將用於開展NCE的業務上，要有風險以達到回報的目的。它有重大的變動及差異，包括投資額為1150萬而非最初預期的1200萬美元，從最初預測(假設)的租戶數到實際租戶數，且擴大項目，並使用一些資金來更新相鄰的房地產。

移民局認為，製造就業機會一定要在業務計畫中設立，而反對用其使用

的方法來決定創造就業數。其計算方法不合理，因為IMPLAN系統方法用來計算潛在或實際租戶來決定創造就業數的北美工業分類系統(NAICS)代碼，與區域中心批准13個指定產業經濟集群的代號不同。

在今年之前，移民局接受利用承租人占用的方法來估計。至於投資資金如何使用的問題，在投資移民申請批准兩年半後，處理解除臨時綠卡轉正式綠卡(I-829)時才會論及，而不是在處理投資移民的這個階段考慮，以未來租戶間接創造就業的機會被認定有效。如果移民局考慮要改變政策，應該記得1997年因向大眾顛倒解釋和說明，造成多年來人們對投資移民項目感到心寒。◆