

以投資取得 韓國長期居留資格 完整指南

D-8 企業投資簽證 與 F-2 觀光・休養設施投資移民
申請要件、流程、申報義務與稅務重點一次掌握

D-8

企業投資簽證
最低 1 億韓元起

F-2

觀光・休養設施投資移民
基準 10 億韓元

本指南涵蓋

申請要件 ・ 公告投資地區 ・ 消極資格事由 ・ 申請流程與時程
不動產取得的申報義務 ・ 取得稅與加值稅 ・ 常見問答 ・ 必備文件清單

CONTENTS

目錄

第一章	兩種投資簽證總覽	03
	D-8 與 F-2 的根本差異與選擇基準	
第二章	D-8 企業投資簽證	05
	投資金額、持股要件、停留期間、延期與永住路徑	
第三章	F-2 觀光・休養設施投資移民	08
	基準金額、公告地區、投資對象與消極資格事由	
第四章	申請流程與時程	12
	從初次諮詢到取得簽證的六個階段	
第五章	不動產取得的申報義務	13
	交易申報、外匯申報、登記與賣出後的資金匯出	
第六章	稅務重點	15
	取得稅、增值稅、持有稅與讓與所得稅	
第七章	常見問答	16
	投資人最常提出的 12 個問題	
第八章	必備文件清單	18
	依簽證別整理的文件檢查表	

閱讀前須知

- 本指南依 **2026 年 9 月**當時之韓國出入境管理法令、法務部公告及相關稅法整理。法令與公告可能隨時修訂，實際申請前請務必確認最新內容。
- 簽證核發與否由**出入境・外國人廳（事務所）**審查決定，本指南與 HYEAN I&D 於任何情況下均不保證核發結果。
- 個案之稅務與法律效果因情況而異。本指南提供一般性資訊，不構成個別法律或稅務意見。
- 簽證申請代辦由法務部登記之出入境民願代辦機關、法律意見由韓國執業律師，各依其法定權限分別提供。

CHAPTER 01

兩種投資簽證總覽

韓國並不存在「買房子就給簽證」這種單一制度。以投資為基礎取得長期居留資格的途徑主要有兩條，兩者的**法律性質完全不同**：一條是設立公司實際經營事業（D-8），另一條是在政府指定地區投資觀光休養設施（F-2）。選錯方向，投入的時間與金錢都難以回收。

一眼看懂：D-8 與 F-2 的差異

比較項目	D-8 企業投資	F-2 觀光・休養設施投資移民
核心性質	設立法人並實際經營事業	以個人名義持有指定投資標的
最低金額	1 億韓元以上 每位投資人	10 億韓元以上 2023.5.1 由 5 億調升
是否需設立公司	必須設立	不需要
投資地區限制	無 全國皆可	有 僅限法務部公告之 5 個地區
投資標的限制	無 但須為真實事業	有 休養公寓、旅館、生活住宿設施等
是否可出租收益	可（依事業內容）	不可 — 出租即喪失資格
初次停留期間	多為 1 年	2 年 / 3 年
家族隨行	配偶・未成年子女（F-3）	配偶・未婚子女（同為 F-2）
就業限制	限於自己的法人	無限制
永住（F-5）條件	投資 50 萬美元以上 ＋雇用國民 5 人以上 ＋停留 3 年以上	維持投資 5 年 ＋無消極資格事由
制度期限	無	至 2027 年 12 月 31 日

最關鍵的一句話

D-8 是「經營事業」的簽證，F-2 是「持有資產」的簽證。若只想買不動產收租金，兩者都不適合 — D-8 會因缺乏事業實體被拒，F-2 則因出租而喪失資格。

該選哪一條路？

以下判斷基準不是絕對答案，但能幫助您在第一次諮詢前先整理自己的方向。

適合 D-8 的情況

- 手上有**實際想在韓國經營的事業**（貿易、餐飲、美容、IT、製造、進出口等）
- 可動用資金在 1 億至 5 億韓元之間，希望先以較低門檻進入
- 需要為自己的公司購置辦公室或店面等**營業用不動產**
- 長期有意雇用韓國員工並擴大規模

適合 F-2 的情況

- 可一次動用 **10 億韓元以上**的閒置資金，且不需要靠該資產產生現金流
- 不想經營事業，也不想承擔公司營運與雇用的責任
- 希望取得**就業不受限制**的居留資格（例如子女在韓就學、本人在韓就職）
- 以 5 年後申請永住（F-5）為明確目標

最常見的三個誤解

- 「**買首爾的公寓就能拿 F-2**」 — 不可以。F-2 投資移民僅限法務部公告的 5 個地區內、特定種類的觀光休養設施。首爾不在其中。
- 「**F-2 的基準金額是 5 億韓元**」 — 已於 2023 年 5 月 1 日調升為 **10 億韓元**。網路上仍大量流傳舊資訊。
- 「**D-8 投資 1 億，3 年後就能拿永住**」 — 不可以。D-8 路徑的永住須投資 **50 萬美元以上**並雇用 **5 名以上韓國國民**。

制度名稱的變更

F-2 投資移民制度原稱「**不動產投資移民制**」，自 2023 年 5 月起更名為「**觀光・休養設施投資移民制**」。名稱變更的同時，基準金額也由 5 億調升為 10 億韓元。

請特別注意，此制度與韓國《觀光振興法》上的「**觀光特區**」（明洞、梨泰院等）**毫無關聯**，是完全不同的兩件事。部分中介業者仍以「**觀光特區投資簽證**」宣傳，屬於錯誤用語。

CHAPTER 02

D-8 企業投資簽證

D-8 是發給「在韓國設立法人並**實際經營事業**」的外國人之居留資格。它的核心不是投資金額本身，而是**事業的真實性**。金額只是入場門檻，能否持續延期，取決於公司是否真的在營運。

核心要件

投資金額	每位投資人 1 億韓元以上 須自海外匯入，並依《外國換交易法》完成外國人投資申報
持股要件	具表決權股份 10% 以上 或簽訂董監事派遣・選任契約等可參與經營之約定
經營參與	須實際參與該法人之經營或管理 掛名股東不予認定
事業實體	須有實際營業場所、營業活動與交易紀錄 空殼公司（Paper Company）不予認定
資金來源	須為投資人本人形成之資金，並能說明其來源

停留期間與延期

初次核發	實務上多為 1 年 法定單次核發上限為 5 年，惟初次少有直接給滿
延期審查重點	營業額、稅務申報紀錄、雇用狀況、投資金是否仍維持
家族隨行	配偶及未成年子女可申請 F-3 同行簽證 F-3 本身不得就業
就業範圍	限於自己投資的法人 兼職他處須另行取得許可

延期遭拒的典型原因

- 公司登記存在，但**沒有營業額、沒有稅務申報紀錄**
- 投資金匯入後隨即挪為私用、擅自匯出，或辦理減資
- 登記的營業場所實際上不存在，或現場查核時無人辦公
- 投資金**全額用於購置不動產**，而該不動產與事業內容無關

關於「用 D-8 買不動產」的正確理解

許多投資人詢問：「可以用公司的資本金買不動產嗎？」答案是**可以，但有前提**。

- **可以**：購置公司自用的辦公室、店面、工廠等**營業用資產**。例如開設餐廳而買下店面，或成立貿易公司而購置倉庫。
- **風險很高**：把資本金全部拿去買房產後出租收租金。這在審查上會被認定為「不動產租賃業」，而**難以被承認具備 D-8 所要求的事業實體**，核發或延期都可能遭拒。

換言之，D-8 的審查對象是**事業**，不動產只是事業的工具。如果不動產本身就是目的，D-8 並不是正確的路徑。

實務建議

若您的主要目的是**取得韓國不動產**，請優先檢視 F-2 路徑；若主要目的是**在韓國做生意**，D-8 才是正解。以 D-8 之名行純不動產投資之實，是最容易在延期階段失敗的模式。

由 D-8 前往永住（F-5）的路徑

這是最常被誤傳的部分。持 D-8 者並非「住滿 3 年就能拿永住」。以高額投資為基礎的永住資格（F-5-5）要件如下，**三項須同時滿足**：

- 1 依《外國人投資促進法》投資 **50 萬美元以上**
- 2 雇用 **5 名以上韓國國民**（正職）
- 3 以 D-8 資格**連續停留 3 年以上**

換句話說，僅投資 1 億韓元（約 7 萬美元）者，**無法**循此途徑申請永住。若投資規模無法達到 50 萬美元，通常會改走以下替代路徑：

- 先以積分制轉換為居住資格（F-2），累積一定年限後再申請 F-5
- 依長期停留年限、所得水準、韓語能力（KIIP 社會統合計畫修畢）等一般要件申請

※ 上述替代路徑之積分與要件由法務部另行公告，且不時調整，請於申請時確認當年度基準。

D-8 適合誰？一句話總結

最適合的投資人樣貌

已有明確事業構想與營運能力，願意在韓國實際開展業務、聘用員工、按時申報稅務的經營者。若只想以最低金額換取居留身分而無意經營，D-8 的延期階段將成為持續的負擔。

D-8 申請主要文件

以下為一般情形下的主要文件。實際清單依個案、申請地出入境・外國人廳及事業種類而有增減，**請以受理機關的最新要求為準。**

一、身分相關

- ☐ 護照及護照影本
- ☐ 標準規格照片
- ☐ 統合申請書（出入境機關指定格式）
- ☐ 本國核發之無犯罪紀錄證明

二、投資相關

- ☐ 外國人投資申報證明（外國換銀行或 KOTRA 核發）
- ☐ 外匯買入證明或資金匯入證明
- ☐ 投資資金來源說明文件（存摺、所得證明、賣出證明等）
- ☐ 股東名冊及持股比例證明

三、法人相關

- ☐ 法人登記事項全部證明書
- ☐ 事業者登記證
- ☐ 公司章程
- ☐ 營業場所之租賃契約書或所有權證明
- ☐ 事業計畫書

四、延期時追加

- ☐ 加值稅申報書、法人稅申報書等稅務申報紀錄
- ☐ 財務報表、營業額證明
- ☐ 雇用保險加保名冊（如有雇用員工）
- ☐ 營業場所現況照片

關於外國文件的認證

由本國核發的文件（無犯罪紀錄證明、學歷、財力證明等），原則上須經**海牙認證（Apostille）**；非海牙公約締約國則須經**韓國駐外館處的領事認證**。並須附上韓文翻譯本。此程序通常需要 2 至 4 週，建議最先著手。

CHAPTER 03

F-2 觀光・休養設施投資移民

在法務部公告指定的地區，投資指定種類的觀光・休養設施達 **10 億韓元以上**，即可申請居住（F-2）資格。維持投資狀態滿 5 年後，可申請永住（F-5）。**無須設立法人**，可以個人名義申請 — 這是與 D-8 最根本的差異。

核心要件

基準投資金額	10 億韓元以上 2023 年 5 月 1 日由 5 億調升。須為自海外匯入之資金
投資對象	休養公寓（Condominium）、旅館、生活住宿設施、觀光民宿、與體育設施連建之住宅 須位於公告地區內，且為法務部認定之投資標的
申請時點	全額繳清並完成所有權登記後
停留期間	2 年 或 3 年 維持投資狀態時得延期
家族隨行	配偶及未婚子女可一併申請
經濟活動	無限制 居住（F-2）資格，就業、創業皆可
永住（F-5）	取得 F-2 後 維持投資 5 年 且無消極資格事由
制度施行期限	至 2027 年 12 月 31 日 法務部公告第 2026-29 號。屆期是否延長尚未確定

為什麼金額是「10 億」？

2013 年制度剛上路時，濟州的基準金額為 5 億韓元。其後因投資集中與投機疑慮，政府於 2023 年 5 月 1 日將全部地區的基準統一調升為 10 億韓元，並將制度名稱由「不動產投資移民制」改為「觀光・休養設施投資移民制」，明確化其政策目的在於**振興觀光休養設施**，而非一般不動產投資。

法務部公告投資地區（共 5 處）

本制度**不是全國適用**。可投資的地區由法務部以公告方式指定，目前為以下 5 處。

地區	範圍
濟州特別自治道	觀光園區・觀光地內之指定設施
仁川經濟自由區域	松島、永宗、青羅
江原 平昌	Alpensia 觀光園區
全南 麗水	鏡島
釜山	海雲臺觀光園區、東釜山觀光園區

※ 首爾、京畿等地**不適用**。各地區之投資對象與施行期限另有細部規定，且可能個別調整，請於簽約前確認最新公告。

投資對象的種類

即使位於上述地區內，也不是任何不動產都可以。須為法務部認定之投資標的，主要包括：

- 休養公寓（Condominium）
- 旅館及生活住宿設施
- 觀光民宿
- 與體育設施連建之住宅

一般公寓、辦公大樓、土地等**不屬於投資對象**。簽約前務必確認標的之建築物用途登記是否符合要件 — 這是最常見的失敗原因之一。

先取得 F-1 的選項

以訂金・期中款方式投入 **1 億韓元以上**時，可先申請 **F-1（訪問同居）** 資格，期間 1 年，限投資人本人。待全額繳清並完成所有權登記後，再轉換為 F-2。分期付款的預售案可善用此制度，提早進入韓國。

最重要的一頁：消極資格事由

F-2 投資移民制度中，投資人最容易誤解、也最容易因此失去資格的部分就在這裡。請務必完整閱讀。

以下情形將不予許可（或已許可者遭取消）

- 將投資標的**出售**
- 將投資標的**出租**
- 投資標的遭**設定擔保**（抵押權等）或**遭扣押**
- 將投資標的**用於收益活動**

這代表什麼？

市場上常見的宣傳話術是：「買下後委託專業機構經營短期租賃，一邊等簽證一邊收租金。」**這句話是錯的，而且照做會直接失去資格。**

本制度的設計前提是「**純粹持有**」。投資的 10 億韓元在 5 年期間內，不能產生租金、不能拿去抵押借款、不能委託營運。請以「**凍結 5 年的資產**」來規劃資金，而非「會生息的資產」。

資金規劃的實務提醒

- 10 億韓元須為**可長期間置**的資金。若需要靠該資產還款或支應生活費，本制度並不適合。
- 取得稅、持有稅、管理費等**持有成本仍須持續支出**，且無租金收入可沖抵。請將 5 年份的持有成本一併納入預算。
- 因不得設定擔保，**無法以該不動產辦理貸款**。

與增值稅退稅的衝突

生活住宿設施等標的在銷售時，建物部分通常會另計 10% 增值稅。實務上常見的做法是辦理事業者登記、以出租為前提**申請退還該筆增值稅**。

請特別注意

為退還增值稅而登記為租賃事業者並實際出租，**正好落入上述消極資格事由**。退稅與簽證資格在此處是互相衝突的，不可能兩者兼得。請在簽約前就決定優先順序，並務必與稅務專家共同檢視。

F-2 申請主要文件

以下為一般情形下的主要文件。實際清單依個案與受理機關而有增減。

一、身分相關

- ☐ 護照及護照影本
- ☐ 標準規格照片
- ☐ 統合申請書
- ☐ 本國核發之無犯罪紀錄證明（經認證＋韓文翻譯）
- ☐ 家族關係證明文件（申請家族隨行時）

二、投資相關

- ☐ 不動產買賣契約書
- ☐ 全額繳清之證明（匯款紀錄、收據）
- ☐ **不動產登記事項證明書**（所有權登記完成）
- ☐ 外國換銀行核發之**不動產取得申報證明**
- ☐ 資金自海外匯入之證明
- ☐ 投資標的符合公告地區・對象之證明

文件準備的順序很重要

F-2 須在**完成所有權登記後**才能申請。而登記之前，又必須先完成外匯申報與不動產交易申報。這些程序環環相扣，任一環節缺漏都會使後續全部停擺。建議在簽約**之前**就先把整條流程與文件清單確認完畢。

永住（F-5）申請時的追加確認事項

- 自取得 F-2 起**滿 5 年**持續保有投資標的
- 期間內未發生出售、出租、設定擔保、扣押或收益活動等事由
- 無犯罪紀錄等一般消極資格事由
- 符合當年度法務部公告之其他要件

※ 永住資格之要件由法務部持續檢討調整中。5 年後의申請條件可能與現行規定不同，請於屆期前重新確認。

CHAPTER 04

申請流程與時程

一般約需 3 至 6 個月完成全程，惟實際期間依個案準備狀況、標的交屋時程與主管機關審查而有相當差異。以下為標準流程。

1

初次諮詢與方向確認

確認資金規模、家族結構、在韓停留目的與長期計畫，據以判斷應走 D-8 或 F-2。此階段同時初步檢視資金來源的可說明性。

約 1 ~ 2 週

2

投資標的檢視與訪韓

依法務部公告之投資地區與對象要件，一同檢視符合條件的標的。安排來韓現場確認，提供全程翻譯與接待。

約 2 ~ 4 週

3

資金匯入與（D-8）法人設立

依《外國換交易法》完成外國人投資申報或不動產取得申報後匯入資金。D-8 另須辦理法人設立登記與事業者登記；F-2 則以個人名義進行，無須設立法人。

約 3 ~ 4 週

4

契約簽訂與所有權移轉登記

由律師事務所審閱契約條文，完成不動產交易申報、取得稅繳納與所有權移轉登記。

約 2 ~ 3 週

5

簽證申請文件製作與遞件

由法務部登記之出入境民願代辦機關製作申請文件，並向出入境・外國人廳（事務所）遞件。

約 2 ~ 4 週

6

審查、核發與後續管理

核發與否由主管機關審查決定。取得後持續協助外國人登錄、家族隨行申請、停留期間延期與永住申請。

依主管機關審查而定

CHAPTER 05

不動產取得的申報義務

外國人在韓國取得不動產時，**不動產交易申報法、外國換交易法、稅法**三套制度會同時適用。任一項漏報，輕則罰鍰，重則影響日後資金匯出。這是實務上最容易出錯的環節。

三種不同的「申報」

種類	受理機關	說明
不動產交易申報	不動產所在地 市・郡・區廳	依買賣契約取得時適用。須於 契約締結日起 30 日內 申報
外匯上的 不動產取得申報	外國換銀行 (情形不同時為韓國銀行)	非居住者 取得韓國不動產時適用。與上欄為 完全不同的程序
所有權移轉登記	不動產所在地 管轄登記所	一般於尾款支付日起 60 日內辦理

「居住者」與「非居住者」的區分

外匯上的申報義務，取決於您在《外國換交易法》上被歸類為居住者還是非居住者 — 這與簽證種類**不完全相同**，判斷基準是**實際在韓停留的期間與生活根據地**。

- **居住者**：原則上與韓國國民相同，外匯上的不動產取得申報義務不適用
- **非居住者**：須向外國換銀行辦理不動產取得申報。即使持有居留證，若未達一定停留期間仍可能被歸為非居住者
- 取得資金中**含有韓國境內資金**（貸款、傳賞金等）時，申報機關可能為韓國銀行而非一般外國換銀行

初次以投資取得不動產的外國人，實務上絕大多數屬於非居住者。請在**匯款之前**先向銀行確認自己的歸類與應辦理的申報種類。

最常被忽略：外匯上的取得申報

非居住外國人若未向外國換銀行辦理**不動產取得申報並取得申報證明**，日後賣出該不動產時，**賣出價金將無法匯出韓國境外**。匯出時銀行會要求同時提示「不動產取得申報證明」與稅務機關核發的「不動產賣出資金確認書」。買進時的一張紙，決定了 5 年後能否把錢帶回去。

2026 年 2 月起強化的申報事項

韓國國土交通部修訂《不動產交易申報法》施行令及施行規則，自 **2026 年 2 月 10 日**起強化外國人不動產交易的申報義務。主要內容如下。

- 外國人購買韓國不動產時，新增申報**停留資格（簽證種類）與住址或是否居留 183 日以上**
- 資金調度計畫書的申報內容新增**海外存款、海外貸款及海外金融機構名稱**等海外資金調度明細
- 不分國籍，締結不動產買賣契約時須**檢附買賣契約書及訂金收據**等可證明訂金支付之文件
- 經土地交易許可後締結住宅交易契約者，申報時須提出**資金調度計畫書及佐證文件**

背景說明

韓國政府近年持續強化對外國人不動產交易的監管。這對**依法進行的正規投資並無妨礙**，但意味著資金來源的說明文件必須事先備妥。特別是跨國匯款的路徑，若經由第三方帳戶或第三國中轉，說明難度會顯著提高。建議**由投資人本人名下的海外帳戶直接匯入**。

其他需事先確認的事項

- **軍事設施保護區域、文化遺產區域**等受保護地區內的土地，須事先取得許可。未經許可締結之契約無效。土地比重較高的標的，簽約前請先查閱土地利用計畫確認書。
- **土地交易許可區域**內的交易須另行取得許可，並可能附帶實際居住義務等條件。
- 外國法人名義取得時，本國文件須另行辦理海牙認證或領事認證。

簽約前的自我檢查

以下六項若有任何一項無法明確回答，請先暫緩簽約。

- 1 投資標的是否位於**法務部公告地區**內，且建築物用途符合投資對象？
- 2 資金是否為**投資人本人名下的海外帳戶**可直接匯出的自有資金？
- 3 是否已確認應向哪一家機關辦理**外匯上的取得申報**？
- 4 本國文件的**認證與翻譯**是否已開始準備？
- 5 5 年期間的**持有成本**（稅金、管理費）是否已納入預算，且不依賴租金收入？
- 6 該標的是否位於**土地交易許可區域**或**軍事設施保護區域**等須事先許可之地區？

※ 上述規定屬於變動頻繁的領域。本頁內容為 2026 年 9 月當時之整理，簽約前請務必重新確認。

CHAPTER 06

稅務重點

稅制是本指南中變動最頻繁的部分。以下僅整理**一般性的架構**，實際稅額因標的種類、持有期間、個人狀況而有極大差異。請務必於簽約前取得個別稅務意見。

取得階段

取得稅	生活住宿設施、休養公寓等 非住宅建築物 ：合計約 4.6% 取得稅本稅 4% + 地方教育稅 + 農漁村特別稅
課稅標準	取得當時之價額（ 不含建物部分增值稅之供給金額為準 ）
增值稅	銷售時建物部分另計 10% 土地部分免稅。退稅與簽證資格之衝突請參閱第 9 頁
其他	印紙稅、登記相關規費、司法書士報酬等

※ 住宅（公寓等）之取得稅率結構完全不同（1 ~ 12%），不適用於本指南所述之 F-2 投資標的。

持有階段

財產稅	每年依建物與土地分別課徵
綜合不動產稅	超過一定基準時課徵 課稅對象與基準依不動產種類而異
管理費	觀光休養設施通常有固定管理費 F-2 因不得出租，此成本無租金可沖抵

處分階段

讓與所得稅	非居住者亦須申報 基本為 6 ~ 45% 累進稅率結構。「一律 22%」為常見誤解
資金匯出	須提示 不動產取得申報證明與不動產賣出資金確認書

關於稅務的重要提醒

稅率、課稅基準、減免要件每年都可能修訂，且韓國與各國之間的**租稅協定**會影響最終負擔。本章內容不構成個別稅務意見，請務必委託韓國稅務師就您的具體情況進行試算。

CHAPTER 07

常見問答

Q 買首爾的公寓可以取得 F-2 嗎？

A 不可以。F-2 觀光・休養設施投資移民僅限法務部公告的 5 個地區（濟州、仁川經濟自由區域、平昌 Alpensia、麗水鏡島、釜山海雲臺・東釜山），且投資對象限於休養公寓、旅館、生活住宿設施等特定種類。首爾的一般住宅不在其中。

Q 網路上說 F-2 是 5 億韓元，到底哪個才對？

A 現行基準為 **10 億韓元**。2023 年 5 月 1 日由 5 億調升，同時制度名稱也由「不動產投資移民制」改為「觀光・休養設施投資移民制」。網路上大量流傳的仍是調升前的舊資訊。

Q 投資的不動產可以出租收租金嗎？

A F-2 **絕對不可以**。出售、出租、設定擔保、遭扣押或用於收益活動，皆屬消極資格事由，將導致不予許可或資格取消。請以「凍結 5 年的資產」來規劃。D-8 的情形則依事業內容而定，但單純的不動產租賃業難以被認定具備事業實體。

Q D-8 投資 1 億韓元，3 年後可以申請永住嗎？

A 不可以。以投資為基礎的永住資格（F-5-5）須同時滿足三項：投資 50 萬美元以上、雇用 5 名以上韓國國民、以 D-8 資格連續停留 3 年以上。僅投資 1 億韓元者不符合第一、二項。

Q 兩種簽證可以同時申請或中途轉換嗎？

A 一個人同一時間只能持有一種停留資格。中途變更（例如 D-8 轉 F-2）在滿足各自要件的前提下有可能，但屬於新的資格變更審查，並非自動轉換。建議一開始就選定方向。

Q 可以用貸款湊足 10 億韓元嗎？

A 不建議，實務上也幾乎不可行。投資金須證明為**自海外匯入的自有資金**；且投資標的一旦設定擔保即屬消極資格事由，因此無法以該不動產辦理貸款。

Q 家人可以一起來嗎？可以工作嗎？

A F-2：配偶與未婚子女可一併取得 F-2，**經濟活動無限制**。D-8：配偶與未成年子女可取得 F-3 同行簽證，但 **F-3 本身不得就業**，須另行取得工作許可或變更資格。

Q 子女可以在韓國就學嗎？

A 持有合法停留資格者，子女可就讀韓國學校。惟入學程序、外國人學校的資格要件與學費另有規定，請個別確認。

Q 2027 年 12 月制度到期後會怎樣？

A 現行公告的施行期限為 2027 年 12 月 31 日。過去此制度曾多次延長，但**是否再次延長尚未確定**。已取得 F-2 者的既得資格與期限屆至的處理方式，屆時將依法務部公告辦理。若有意申請，建議不要拖到最後期限。

Q 賣掉不動產後，錢可以匯回本國嗎？

A 可以，但前提是**買進時已辦妥外匯上的不動產取得申報**。匯出時須同時提示外國換銀行核發的「不動產取得申報證明」與稅務機關核發的「不動產賣出資金確認書」。未辦理取得申報者，日後匯出會遭遇嚴重困難。

Q 全程需要多久？可以不來韓國就辦好嗎？

A 一般約 3 至 6 個月，但依標的交屋時程差異很大（預售案可能需數年）。至少需**親自來韓一次**進行現場確認與必要的本人程序。部分程序可委任代理人辦理。

Q 可以保證一定核發嗎？

A 不能，也請對任何做出此類保證的業者保持警覺。簽證核發與否由出入境・外國人廳依法審查決定。專業協助能做的是**把要件齊備、把風險事先排除**，而非影響審查結果。

給第一次接觸韓國投資簽證的您

這份指南刻意花了很多篇幅在「**不能做什麼**」上面。原因很簡單：在韓國投資簽證的領域，絕大多數的失敗不是來自準備不足，而是來自**一開始就走錯方向**——用 D-8 做純不動產投資、用 F-2 的標的收租金、或是相信了五年前的舊金額。

方向對了，剩下的都是文件工作。方向錯了，投入的資金與時間都難以挽回。

若您已看到這裡，歡迎帶著您的具體情況與我們談談。第一次諮詢的目的不是簽約，而是**確認您該走哪一條路**。

CHAPTER 08

必備文件清單

便於自我檢查的整理版。實際所需文件依個案與受理機關而有增減，請以受理機關的最新要求為準。

共通（兩種簽證皆需）

- ☐ 護照（有效期充足）及影本
- ☐ 標準規格照片
- ☐ 統合申請書（出入境機關指定格式）
- ☐ 本國無犯罪紀錄證明 + 認證 + 韓文翻譯本
- ☐ 資金來源說明文件（存摺明細、所得證明、資產賣出證明等）
- ☐ 家族關係證明文件（申請家族隨行時，須經認證及翻譯）

D-8 追加

- ☐ 外國人投資申報證明
- ☐ 外匯買入證明 / 資金匯入證明
- ☐ 法人登記事項全部證明書
- ☐ 事業者登記證
- ☐ 公司章程、股東名冊
- ☐ 營業場所租賃契約書或所有權證明
- ☐ 事業計畫書
- ☐ 〈延期時〉稅務申報紀錄、財務報表、雇用保險加保名冊

F-2 追加

- ☐ 不動產買賣契約書
- ☐ 全額繳清證明（匯款紀錄、收據）
- ☐ 不動產登記事項證明書（所有權登記完成）
- ☐ 外國換銀行核發之不動產取得申報證明
- ☐ 資金自海外匯入之證明
- ☐ 投資標的符合公告地區・投資對象之證明

開始準備的順序建議

- 1 最先：**本國文件的認證與翻譯（需 2 ~ 4 週，無法加速）
- 2 其次：**資金來源整理與匯款路徑規劃
- 3 然後：**標的檢視與契約 **最後：**簽證文件製作與遞件

先確認方向， 再開始準備。

第一次諮詢的目的不是簽約，而是確認您該走哪一條路。
請帶著您的資金規模、家族結構與在韓計畫與我們聯絡。
諮詢以繁體中文、簡體中文、韓文進行。

官方網站	www.hyeaind.co.kr
------	--

電子郵件	hyeaind@naver.com
------	--

代表電話	02-568-8046
------	-------------

WhatsApp	+82 10-9086-4790
----------	------------------

WeChat	KOREARENTHUB
--------	--------------

辦公室	首爾市 江南區 德黑蘭路 83 街 21，3 樓
-----	--------------------------

HYEAN I&D Co., Ltd. 代表：BAE SEONG-EUN

本指南依 2026 年 9 月當時之韓國出入境管理法令、法務部公告及相關稅法整理。

主要依據：出入境管理法施行令 別表 1 之 2・1 之 3、外國人投資促進法、法務部公告第 2026-29 號、
不動產交易申報等相關法律、地方稅法。

法令與公告可能隨時修訂，實際申請前請務必確認最新內容。簽證核發與否由出入境・外國人廳審查決定，
本公司於任何情況下均不保證核發結果。本指南不構成個別法律或稅務意見。