

房产出租阴阳合同的审计核实

陈逢淮

(海峡出版发行集团 福州 350001)

一、案例简介

2011年10月,某省审计厅对该省文化集团董事长进行了离任审计,在对其子公司诚意公司进行延伸审计时,专门对诚意公司店面出租进行了审计。诚意公司向审计组提供了房产出租合同,合同主要条款为:租期从2010年10月1日至2013年12月31日,第一年租金为33万元,以后每年递增1万元。承租方提供的合同(审计组从承租方所在地县工商局取得)主要条款为:出租标的和期限一致,但第一年租金为50万元,以后每年递增3万元。省审计厅针对这种情况出具了审计报告,认为诚意公司3处房产均出租给关系户并存在阴阳合同问题,并责成该省文化集团查清原因并做处理。

二、审计核实过程

针对审计报告指出的上述问题,2012年3月该省文化集团公司派出工作小组3人,到诚意公司核实情况。工作小组首先找诚意公司经理谈话,工作小组介绍了省审计厅审计报告指出的房产出租存在阴阳合同情况,然后要求该公司经理说明出现标的和期限相同但年租金却相差十几万元的两份合同的原因。该公司经理首先让公司的办公室主任向工作小组出示了标有年租金为33万元的原始合同和相关批文,然后表示自己与房产承租方签订合同是在集团公司批准后按照规定的程序进行的,他强调自己从未见过标有年租金为50万元的合同,估计是承租方私自篡改了合同内容。工作小组还找办公室主任单独谈话,办公室主任讲到年租金为33万元的两份原始合同是在公司经理与承租方签订后由他盖的单位公章,他也没见过年租金为50万元的合同。诚意公司财务部提供的一份现金交款单显示,承租方已按照合同约定于2011年7月1日把第一年的租金33万元汇入集团公司指定的银行户头。

为了进一步查明存在两份年租金不一致合同的原因,工作小组成员走访了承租方。承租方讲到,承租诚意公司的房产主要用于和若干个合伙人合股经营商铺,他本人占大股。他本人于2007~2010年与诚意公司签订了第一期房产租赁合同,第一期合同于2010年9月到期,续签合同时发现租金和商铺的装修费都涨价了,为了变相补贴装修费,他重新打印了合同的第一页,修改了合同的部分内容,把原始合同中的第三条“租金第一年为33万元,以后每年递增1万元”改为“租金第一年为50万元整,以后每年递增3万元”,目的在于向合伙人多收租金,把差额部分装进自己的口袋。承租方坦言,由于和诚意公司签订的原始合同共有两页,第一页有年租金的内容,

出租方和承租方的签字、盖章在第二页,由于原始合同没有盖骑缝章,他很轻易地取下第一页,把已修改了年租金的假合同 and 原始合同的第二页装订在一起,然后把假合同复印若干份分发给每一位合伙人,并借此假合同为每一个合股商铺做了工商登记,由此形成了两份年租金不一致的阴阳合同。工作小组还取得了承租方在造假合同的第一页上写的证言:“此页内容与诚意公司订立的合同不一致,把金额33万元改为50万元,每年递增1万元改为3万元,是我修改并重新打印,特此证明。”承租方还出示了他所保存的与诚意公司签订的原始合同,工作小组发现合同上出租方姓名和承租方姓名签字的字迹和县工商局存档的合同(私自修改后的假合同复印件)的字迹是一致的,由此可推断承租方是在诚意公司经理并不知情的情况下私自修改了合同金额,出示修改后的假合同给共同入股经营商铺的各个合伙人,并用于工商登记,以达到向合伙人多收租金的目的。

三、引发的思考

基于上述核查情况,工作小组认为诚意公司房产出租存在阴阳合同是由房产承租方私自修改合同内容导致的,不追究诚意公司的责任。但从这次审计核实工作中,我们还是可以得出如下结论:

1. 切实履行完整的审计程序才能得出真假阴阳合同的结论。从这次省审计厅审计过程看,他们只到诚意公司取得房产出租合同,再到县工商局取得承租方用于工商登记的房产出租合同,两份合同一对照,就发现租期等条款一样,但租金却不一样,随即确认诚意公司经理签订阴阳合同,从中捞取好处。从表面证据上得出这个结论是合理的,但核实的结果却不是这样。主要原因是审计程序并不完整,没有严格遵循审计准则的要求,其实只要与承租方沟通了解再进一步核实后就会真相大白。

2. 加强合同管理是预防阴阳合同的保证。诚意公司在签订此份房产出租合同时未盖骑缝章、未明确约定违约责任等疏漏,导致合同内容容易被篡改。另外,出租方对已出租房产不能就此撒手不管,应明确一个部门加强后续管理,关注承租方是否转租、是否合法经营、消防是否存在安全隐患等相关问题。这也防止阴阳合同的产生。

3. 实施招投标办法是预防阴阳合同的关键。要严格执行国家有关招投标的法律法规,通过招投标形成公允的价格,减少权利寻租的空间,可以有效防止阴阳合同的产生。○