대한민국 대전환 한국판뉴딜	**보 도 자 료**	(배포) 2021. 9. 15.(수)

보도일시	2021. 9. 16.(목) 조간부터 보도 가능 ※ 방송 · 인터넷 매체는 9. 15.(수) 낮 12시부터 보도 가능	
담당	**공정거래위원회** 시장구조개선과	과 장 박세민 (044-200-4353) 사무관 황정애 (044-200-4358)
	국토교통부 주택건설공급과	과 장 김경헌 (044-201-3364) 사무관 박경원 (044-201-3372)

담합을 유발하는 아파트 보수공사·용역 입찰제도 개선

- 실적기준 등 진입장벽을 낮춰 신규 사업자의 참여 기회 확대 -

■ **공정거래위원회**(위원장 조성욱, 이하 '공정위')와 **국토교통부**(장관 노형욱)는 **아파트 등 공동주택 유지·보수공사 및 용역 입찰**에서 신규 사업자의 진입을 가로막아 소수의 기존 사업자에게 **담합 유인을 제공**하였던 「**주택관리업자 및 사업자 선정지침**」(이하 '선정지침')의 **개정**을 추진하기로 합의하였다.

○ 국토교통부는 신규 사업자의 입찰 참여 확대를 위해 의견수렴을 거쳐 **실적기준 완화** 등 선정지침의 **연내 개정**을 추진할 예정이다.

- 과거 공사·용역 **실적 인정기간**을 **3년**에서 **5년**으로 확대한다.

- 적격심사시 **업무실적평가 만점 상한**을 **10건**에서 **5건**으로 완화한다.

■ 이번 제도개선은 아파트 유지·보수공사 시장에서 그간 만성적 입찰담합을 유발하던 **제도적 원인을 근본적으로 개선**하였다는 점에 의미가 있다.

○ 이를 통해 아파트 등 공동주택 보수공사·용역 시장에 **좀 더 많은 중소업체들이 참여**할 수 있게 되고, **공사비·아파트관리비 절감**에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

1. 추진 배경

□ 공정위는 지난 수년간 아파트 보수공사·용역 관련 입찰담합 사건*을 조사하는 과정에서 **현행 입찰제도** 하에 **경쟁을 제한하는 구조적 원인이 있음**을 확인하고 국토교통부와 **개선방안을 논의****하였다.

* '18년 이후 공정위가 제재한 아파트 보수공사·용역 입찰담합 사건은 총 52건임

** '18년 6월, 공정위 사건처리결과 및 제도개선 요구사항을 국토교통부에 통지

○ 특히, 입찰 과정에서 **과도하게 높은 실적기준**을 요구하여 이를 충족하는 소수의 사업자들만 입찰에 참여하고, 상호간 **들러리 품앗이** 행위가 가능한 점이 **담합 요인**으로 분석되었다.

< 아파트 재도장·방수 공사 입찰담합('18.1.9. 의결) 사례 >

▪ 서울·경기지역 아파트 단지에서 발주한 18건의 재도장·방수 공사 입찰에서 총 17개 사업자가 사전에 **낙찰예정자와 들러리를 합의**하고 이를 실행함

- 사업자는 입주자대표회의에 대한 사전 영업활동으로 소요예산 등을 자문해 주면서 **입찰참가자격**이 **높게 설정**되도록 유도하고, 이를 충족하는 **소수의 사업자만 입찰에 참여**하여 시장을 독차지

- 입찰참가자들은 가격경쟁에 따른 수익성 악화를 피하기 위해 **사전 영업자를 낙찰예정자**로 정하고 나머지 사업자들은 **들러리**를 서주는 담합 관행 형성

2. 경쟁제한 요인

□ 아파트 등*의 보수공사·용역 입찰에서 **'실적'**은 입찰 참여 및 낙찰 여부를 결정하는 **매우 중요한 요소**이다.

* 공동주택관리법이 적용되는 아파트, 연립주택, 다세대주택, 주상복합건물 등을 모두 포함

○ **입찰참가자격**으로 높은 실적기준을 요구하면 그 실적에 미달된 사업자는 **애초에 참여할 수 없는** 경우가 발생한다. (제한경쟁입찰*)

* 입찰방법 중 하나로, 사업실적·기술능력·자본금 요건을 충족한 자만 입찰 참가 가능

○ 입찰에 참가하더라도 **평가 항목**으로 높은 실적기준을 요구하면 기술자·장비 등 관리능력이 충분하여도 평가점수 미달로 **낙찰 받기 어렵게 된다.** (적격심사제*)

* 낙찰방법 중 하나로, 업무수행능력(업무실적 등), 기업신뢰도, 사업제안내용, 입찰가격 등을 평가하여 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정

□ 그간 선정지침상 입찰참가자격과 적격심사기준에 있는 실적요건이 지나치게 높아 **신규 사업자**에게 **상당한 진입장벽**으로 **작용해왔다.**

○ 기술면허, 자본금 등은 단기간에 충족할 수 있으나 실적은 단기간 내 충족이 어려운 요건이다.

○ 실제로 일부 **기존 사업자**들은 **높은 실적기준 설정**을 유도*하여 신규 사업자의 진입을 차단한 후 **수월하게 낙찰** 받기도 하였다.

* 아파트 단지와의 사전 협의·조정을 통해 입찰참가자격에 '전전년도 공사실적 40억 원 이상' 등 높은 실적기준을 반영시킴으로써 소수의 사업자만 참가할 수 있게끔 유도(제천 미림청솔아파트 옥상 방수공사 입찰담합건, '18. 3. 29. 의결)

3. 제도개선 내용

□ 공정위와 국토교통부는 **신규 사업자**의 **진입을 확대**하여 **경쟁을 촉진**하기 위해 **실적기준을 완화**하기로 하였다('22년 시행).

* '주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토부 고시)' 개정 추진

○ **(인정기간)** 제한경쟁입찰에서 입찰참가자격으로 실적을 요구하는 경우 **실적 인정기간**을 **최근 3년**에서 **최근 5년**으로 확대한다.

- 이에 따라 가까운 과거에 공사·용역 실적이 없더라도 참여가 가능해진다.

○ **(실적건수)** 적격심사시 업무실적 평가 점수가 만점이 될 수 있는 **실적 상한**을 **10건**에서 **5건**으로 축소한다.

- 아파트 보수공사·용역은 업무 난이도가 높지 않고 유사한 성격의 작업이므로 많은 공사·용역 경험을 보유하지 않더라도 업무 수행에 큰 문제가 발생하지 않는다.

□ 지난해 공동주택 보수공사·용역 입찰에서 **실적기준**을 통해 사업자를 선정한 공사·용역 등의 규모는 **총 3조 3,219억 원**이다(아래 표 참조).

< 실적기준이 적용된 공동주택 공사·용역 계약 현황 >

입찰방법	낙찰방법	공 사		용 역	
		금액(억원)	건수(건)	금액(억원)	건수(건)
제한경쟁입찰	적격심사제	2,000	1,645	6,782	3,002
	최저·최고낙찰제	5,779	4,603	5,081	5,722
일반경쟁입찰	적격심사제	2,898	4,004	10,673	4,071
지명경쟁입찰	적격심사제	1	3	5	2
합 계		**10,678**	**10,255**	**22,541**	**12,797**

* 출처 : 한국부동산원 공동주택관리정보시스템('20년 기준)

4. 의미와 효과

□ 이번 제도개선은 **사건처리 과정에서 발굴**된 반복적 법위반 요인 차단을 위해 **적극행정**의 일환으로 추진하였다.

□ 아파트 등 공동주택 보수공사·용역 시장은 다수의 소규모 공사 등이 빈번하게 발주되는 시장으로 **지역업체간 유착 가능성**이 높고 **담합 감시가 쉽지 않은 특성**이 있다.

□ 이번 제도개선을 통해 **참여 사업자의 범위**를 **넓힘**으로써 소규모 지역시장에서의 **담합 가능성**을 **축소**하였다는데 의미가 있다.

□ 앞으로도 일회성 제재에 그치지 않고 반복적 법위반을 초래하는 **제도적 요인**을 **지속 발굴·개선**해 나가겠다.

[붙임] 공동주택 보수공사·용역 입찰 관련 규정

넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다

위 자료를 인용하여 보도할 경우에는
출처를 표기하여 주시기 바랍니다.
www.ftc.go.kr

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

[붙임] 공동주택 보수공사 · 용역 입찰 관련 규정

<공동주택관리법>

제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

<공동주택관리법 시행령>

제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) ③ 법 제25조제2호에서 "입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식"이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.

1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
   가. 입찰의 절차
   나. 입찰 참가자격
   다. 입찰의 효력
   라. 그 밖에 사업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항

<주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토부 고시)>

제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

[별표1] 입찰의 종류 및 방법

가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법

나. 제한경쟁입찰: 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 "사업실적, 기술능력, 자본금"의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저하게 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.

1) "사업실적"은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.

다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법.설비.성능.물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상

자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.

제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

[별표5] 공사사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관리능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고시 명시한 평가배점표에 따른 점수 부여
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	**업무실적**	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	지원서비스 능력		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

5. 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.

※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

[별표6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관리능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고시 명시한 평가배점표에 따른 점수 부여
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	**업무실적**	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전 지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮(높)은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

5. 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.