



수 신 서울특별시장  
참 조 공동주택과장  
제 목 공동주택 사업자 선정 관련 발주환경 개선 협조요청

---

1. 전문건설업계의 발전을 위해 애정과 관심을 아끼지 않으시는 귀 기관의 노고에 감사드립니다.

2. 최근 수도권에서 공동주택 재도장·방수공사 입찰시 낙찰예정자와 들러리 사업자를 사전에 합의한 17개 사업자가 시정명령 및 과징금부과, 사업자 고발 등의 제재 처분을 받은 바 있습니다.

3. 이는 아파트 관리사무소 및 입주자 대표회의의 특정업체 선정 및 과도한 입찰참가제한이 그 원인으로 특정업체 독점시공에 따른 부실시공, 가격담합으로 인한 공사비 증가로 이어져 업계 및 입주자의 피해가 큰 실정입니다.

4. 따라서, 과도한 입찰참가제한으로 특정업체가 독점하게 되는 불공정한 발주환경이 개선될 수 있도록 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」 개정을 불임과 같이 건의드리며, 조속한 시일내에 담합 관련 집중 실태조사가 이루어질 수 있도록 요청하오니 적극 반영하여 주시기 바랍니다.

불임 건의서 1부. 끝.

대한전문건설협회 서울특별시회  
회 장 이 재 립



---

담당자 회원정책지원실 주임 김영환 대리 최경임 부장 김원진 실장 조상구

시 행 전건협 서울 제98호 (2018. 2. 8)

☎07071 서울 동작구 보라매로5길 15(신대방동, 전문건설회관 9층) / <http://www.koscall.or.kr>  
전화 02)3284-0626 전송 02)3284-0602 / 전자우편 [kimvitt@kosca.or.kr](mailto:kimvitt@kosca.or.kr)

[붙임]

## 공동주택 사업자 선정 관련 발주환경 개선(안)

### ■ 목 적

서울특별시 공동주택관리규약 준칙에 국토교통부 주택관리업자 및 사업자 선정지침(고시)에서 규정하고 있는 문구를 추가하고, 입찰참가자격제한 관련 구체적인 기준을 명시하여 사업자 선정시 과도한 제한으로 인하여 발생하는 문제점을 해소하기 위함.

### ■ 현황 및 문제점

- 제한경쟁입찰공고시 다수면허 보유, 과도한 자본금 요구, 공사규모를 초과하는 시공실적 요구 등 부당한 입찰참가자격 제한으로 충분한 시공능력 보유업체가 추가등록(면허) 및 자본금을 추가로 불입해야 하는 불필요한 사회적 비용이 발생함.
- 입찰참가가 가능한 소수 특정업체만의 가격담합으로 인한 실공사비 증가로 입주민의 피해까지 초래하게 되는 문제가 발생됨.  
(※ 2018. 1. 18일자 공정거래위원회 보도자료 첨부)

#### [예시] 재도장공사 업체선정을 위한 입찰참가자격 (250세대 공동주택)

- 도장, 습식방수, 시설물유지관리업 보유업체  
→ 단일공종(도장)으로 발주해야 함에도 불구하고 과도한 면허(등록)보유 요구
- 자본금 10억원 이상인 업체  
→ 관계법령의 최소자본금 이상 요구  
(도장 2억원, 습식방수 2억원, 시설물유지관리 3억원)
- 최근 3년간 공동주택 시공실적 500세대 이상, 10건 이상인 업체  
→ 해당 단지규모를 초과하는 시공실적 요구  
※ 국토교통부 주택관리사업자 및 사업자 선정지침(고시)  
- 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려

## ■ 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 개선(안)

현 행	개 선 안	비 고
<p>제56조(주택관리업자 또는 공사·용역 등의 사업자 선정시 낙찰의 방법 등) ① ----- 제7조제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제의 방법으로 정한다.</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p>제56조(주택관리업자 또는 공사·용역 등의 사업자 선정시 낙찰의 방법 등) ① ----- 제7조제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제의 방법으로 정한다. 단, <u>과다한 면허(등록) 및 관계법령상 면허(등록)기준 최소자본금 이상 요구, 해당 단지의 규모(세대수, 10건)를 초과하는 업무실적 요구 등 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.</u></p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>	<p><u>단서조항 삽입</u></p> <p>과도한 면허(등록), 자본금, 시공실적 등 해당단지 규모 이상 과도한 요구를 제한</p> <p>[주택관리사업자 및 사업자 선정지침(국토부 고시 별표1) 입찰의 종류 및 방법 1. 나.* 기준 준용]</p>

### \* [별표1] 입찰의 종류 및 방법

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

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 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.

현행	개선안	비고
<p>[별표5] 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표 &lt;비고&gt;</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>3. (생략)</p>	<p>[별표5] 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표 &lt;비고&gt;</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>업무실적을 10건을 상한으로 제한하며, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p>	<p><u>비고 내용 추가</u></p> <p>해당단지 규모 이상의 실적요구를 제한</p> <p>[주택관리사업자 및 사업자 선정지침(국토부 고시 별표5) 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 비고 5.* 기준 준용]</p>

\* [별표5] 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

<비고>

5. 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.



공정거래위원회

# 보도자료

2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회  
하나 된 열정  
하나 된 대한민국



2018년 1월 17일(수) 배포

카르텔조사국 입찰담합조사과

2018년 1월 18일(목) 석간부터 보도가능

담당과장: 이순미(044-200-4712)

방송 · 인터넷 매체는 1월 18일(목) 오전 6시

담당: 김용진 조사관(044-200-4720)

## 아파트 재도장, 방수 공사 입찰 담합 제재

- 17개 사업자에 시정명령, 과징금 총 3억 9,700만 원 및 법인·개인 고발 -

■ 공정거래위원회(위원장 김상조, 이하 공정위)는 서울, 경기 소재 17개 아파트 단지에서 발주한 재도장, 방수 공사 입찰에서 낙찰 예정자와 들러리 사업자를 사전에 합의하고 실행한 17개 사업자들에 시정 명령과 과징금 총 3억 9,700만 원을 부과하고, 이 중 12개 사업자와 1명의 임원을 고발하기로 결정했다.

### 1 법 위반 내용

□ (사건 개요) 2010년부터 2013년 기간 중 서울, 경기 소재 17개 아파트 단지\* 에서 실시된 재도장, 방수 공사 입찰에서 17개 사업자들\*\*은 사전에 낙찰 예정자와 들러리 사업자를 합의했고, 합의한 대로 실행했다.

\* ①서울 성동구 옥수동 삼성아파트, ②경기 고양시 화정동 별빛마을7단지 청구 현대아파트, ③서울 구로구 개봉동 두산아파트, ④경기 부천시 중동 꿈마을건 영서안아파트, ⑤인천 서구 마전동 현대아파트, ⑥경기 파주시 목동동 산내마을 8단지아파트, ⑦인천 서구 당하동 태평아파트, ⑧서울 영등포구 양평동 현대6차아파트, ⑨경기 부천시 송내동 삼익아파트, ⑩경기 시흥시 정왕동 아주아파트, ⑪경기 시흥시 대야동 은행동신아파트, ⑫경기 부천시 중동 꿈마을 동아아파트, ⑬서울 구로구 개봉동 삼환아파트, ⑭서울 서초구 우면동 대림아파트, ⑮경기 부천시 송내동 현대아파트, ⑯경기 부천시 중동 꿈마을 삼환한진아파트

- \*\* ①아람건설(주), ②주식회사 부영씨엔씨, ③석진건설 주식회사, ④주식회사 세진씨엔씨, ⑤신양아이엔지건설 주식회사, ⑥주식회사 적산건설, ⑦하은건설 주식회사, ⑧주식회사 수산기업, ⑨태원건설(주), ⑩대산공영 주식회사, ⑪삼창엔지니어링(주), ⑫주식회사 중앙공사, ⑬주식회사 신현공사, ⑭주식회사 아우리, ⑮신화건설 주식회사, ⑯주식회사 인택산업, ⑰주식회사 씨케이건설

□ **(합의 실행 방법)** 낙찰 예정자는 각 아파트 단지의 입찰이 실시될 때마다 들러리 사업자에게 투찰할 가격을 알려주었으며, 들러리사는 전달받은 가격으로 투찰함으로써 합의를 실행했다.

## 2 세부 조치 내용

□ **적용 법조:** 공정거래법 제19조 제1항 제8호(입찰 담합)

□ **조치 내용:** 시정명령, 과징금 부과, 고발

○ 시정명령: **법 위반 행위 금지**(17개 사)

○ 과징금: **총 3억 9,700만 원**(16개 사)

### <업체별 과징금 부과 내역>

(단위: 백만 원)

아람	부영	석진	세진	신양	적산	하은	수산
143	41	43	43	31	43	5	8
태원	대산	삼창	중앙	신화	아우리	인택	씨케이
4	4	2	3	2	4	10	11

○ 고발: 법인(12개 사\*), 개인(1명)

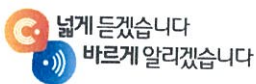
\* 아람건설, 부영씨엔씨, 석진건설, 세진씨엔씨, 신양아이엔지건설, 적산건설, 하은건설, 수산기업, 아우리, 신화건설, 인택산업, 씨케이건설

### 3

## 의의 · 기대 효과

- 이번 조치는 국민들의 주거 생활과 밀접하게 연관된 아파트 관련 공사 입찰에서의 담합 행위를 엄중 제재한 것으로, 향후 아파트 관련 공사 입찰에서의 경쟁 질서 확립과 아파트 사업비 절감에 기여할 것으로 기대된다.
- 앞으로도 공정위는 국민 생활과 밀접한 분야에서 이루어지는 입찰 담합을 철저히 감시하고, 담합이 적발될 경우 법에 따라 엄중 제재할 계획이다.

<참고> 아파트 재도장, 방수 공사 개요



위 자료를 인용하여 보도할 경우에는  
출처를 표기하여 주시기 바랍니다.

[www.ftc.go.kr](http://www.ftc.go.kr)



## <참고>

### < 아파트 재도장, 방수공사 내용 >

아파트 재도장, 방수공사는 건축물의 균열 및 훼손 부위를 보강하고 콘크리트를 보호하는 마감재로 외부의 물, 공기 등을 차단함으로써 건축물의 노후화를 방지하고 건축물의 미관을 개선하는 기능을 수행하기 위한 공사이다. 재도장, 방수공사의 시공전후 사진은 아래와 같다.

<그림 1> 아파트 외벽 재도장공사 시공 전후비교



<그림 2> 아파트 옥상 방수공사 시공 전후비교

