
입찰자격 사실조사 FAQ

2026. 9.



조달청

자료 이용 안내

본 「입찰자격 사실조사 FAQ」는 조달청 시설공사 입찰 참여 업체의 이해를 돕고, 입찰자격 사실조사 업무를 보다 원활하게 안내하기 위해 작성되었습니다.

본 자료를 이용하시기 전에 아래 사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

1. 자료의 목적 및 성격

설명회 현장 질의와 유선·전자우편 등으로 반복 접수된 문의사항을 주제별로 통합·정리하여, 사실조사의 기본 방향, 제출자료, 확인 절차 및 유의사항 등을 안내하기 위한 참고자료입니다.

2. 사실조사의 기본 원칙

입찰자격 사실조사는 개별 입찰공고에서 요구하는 입찰참가자격과 해당 공사업 등록기준 충족 여부를 확인하기 위한 절차입니다.

조달청은 단편적인 서류 하나만으로 판단하지 않으며, 제출된 자료, 현장 확인 결과, 업체의 소명 및 관련 법령 등을 종합하여 사실관계를 확인합니다.

3. 자료 이용 시 유의사항

본 자료는 일반적인 사례를 바탕으로 작성된 것으로, 특정 사안에 대한 최종 판단이나 확정적인 법적 유권해석으로 보기 어렵습니다.

실제 조사 과정에서는 업체별 구체적인 사실관계에 따라 다르게 판단될 수 있습니다.

또한 관련 법령, 관계부처의 유권해석, 조달청 시설공사 적격심사세부기준, 개별 입찰공고 및 사실조사 안내문이 개정되거나 변경되는 경우에는 해당 내용이 우선 적용될 수 있습니다.

4. 추가 문의

본 자료에 수록되지 않은 사항이나 입찰자격 사실조사와 관련하여 추가 안내가 필요한 경우에는 아래 담당부서로 문의하여 주시기 바랍니다.

담당부서: 조달청 공사입찰점검팀

|| 목 차 ||

제1장	조사대상 및 절차	1
제2장	기술인력	5
제3장	자본금	12
제4장	사무실	15
제5장	기타사항	19
참고자료		23

제1장. 조사대상 및 절차

1 공동도급 공사의 조사대상

공동도급(공동수급체) 공사의 경우, 대표사 외에 참여하는 구성사도 전부 사실조사 대상에 포함되나요?

공동도급 공사의 경우에는 대표사뿐 아니라 공동수급체 구성사(분담이행 포함)도 해당 공사의 입찰참가자격을 갖추어야 하므로, 공고에서 요구한 공사업 등록기준 충족 여부에 대해 구성사별 확인이 이루어집니다.

즉, 구성사별로 입찰참가자격과 등록기준을 갖추고 있는지 확인합니다.

2 현장 확인 사전연락

현장 확인(실사)은 언제 실시하나요? 방문 전에 업체에 구체적인 일정이나 연락을 미리 주시나요?

현장 확인일은 입찰공고서에 안내됩니다. 보통 서류제출 마감일 다음 날에 실시하며, 변동 시 담당자가 변경되는 방문일정을 사전에 안내합니다.

3 사실조사 적용 범위

이번에 시행하는 사실조사는 서울지방조달청 발주 건에만 한정되는 것인가요, 아니면 전국 조달청 및 타 지자체(행안부) 발주 건 전체에 해당하는 내용인가요?

입찰자격 사실조사는 조달청이 집행하는 적격심사 공사 대상으로 운영됩니다. 특정 지방청에만 한정되는 제도가 아니라, 개별 입찰공고의 조사대상 여부에 따라 본청 또는 지방청 집행 공사에 적용될 수 있습니다.

참고로, 다른 발주기관의 공사는 해당 기관의 공고, 계약기준, 자체 조사제도에 따라 별도로 운영될 수 있습니다.

4 사실조사 면제 기준 및 면제 범위

특정 공사업으로 입찰하여 조달청 사실조사를 통과한 경우, 향후 다른 공사업으로 낙찰되었을 때도 사실조사가 면제되나요?

또한 조달청 사실조사에서 적격으로 확인되면 국토교통부나 지방자치단체의 건설업 실태조사도 면제되나요?

입찰공고일 기준 최근 1년 이내에 조달청 또는 타 기관에서 건설업 등록기준 실태조사 등을 받아 해당 공사업에 대해 적격으로 확인된 경우에는 조달청 사실조사를 면제할 수 있습니다.

이때 면제기간 1년은 원칙적으로 실태조사 결과 통보일이 입찰공고일 기준 최근 1년 이내인지 여부를 기준으로 판단합니다.

다만 특정 공사업에 대해 사실조사를 통과하였다고 해서 다른 공사업의 등록기준까지 충족한 것으로 인정되는 것은 아닙니다. 예를 들어 토목공사업 기준으로 사실조사를 통과하였더라도 건축공사업 또는 다른 전문공사업에 대한 사실조사가 자동으로 면제되는 것은 아닙니다.

또한 조달청 사실조사에서 적격으로 확인되었다고 하여 국토교통부나 지방자치단체가 실시하는 건설업 실태조사까지 면제되는 것은 아닙니다. 관계기관의 실태조사 면제 여부는 해당 기관의 조사목적, 관련 기준 및 운영방식 등 각 기관의 상황을 고려하여 자체적으로 판단할 사항입니다.

5 입찰참가자격과 사실조사 대상 공사업

입찰에 참여한 공사업 외에 업체가 보유한 모든 건설업 면허를 전수 조사하나요?

예를 들어 토목공사업과 건축공사업을 모두 보유한 업체가 건축공사에 입찰한 경우 사실조사는 어느 공사업 등록기준을 기준으로 이루어지나요?

입찰자격 사실조사는 원칙적으로 해당 입찰공고에서 입찰참가자격으로 요구한 공사업 등록기준 충족 여부를 확인합니다. 따라서 모든 보유 공사업을 일률적으로 전수 조사하는 방식은 아닙니다.

예를 들어 건축공사 입찰에서 입찰참가자격으로 건축공사업 또는 토목건축공사업을 허용하고 있고, 업체가 건축공사업으로 입찰에 참여한 경우에는 건축공사업 등록기준 충족 여부를 확인합니다. 이때 토목건축공사업 자격으로 참여한 경우에는 토목건축공사업 등록기준 충족 여부가 확인 대상이 됩니다.

다만 자본금의 경우에는 개별 공사업별로만 분리하여 판단하기 어려운 측면이 있으므로, 건설업 전체 보유현황을 기준으로 등록기준 충족 여부를 확인합니다.

6

사실조사 미시행 공고의 자료 확인 여부

입찰자격 사실조사 대상이 아닌 입찰공고의 경우에도 급여이체내역, 급여명세서 등 기술자 상시근무 자료를 확인하나요?

입찰자격 사실조사는 개별 입찰공고에서 사실조사 대상임을 안내한 경우에 실시됩니다. 입찰자격 사실조사 대상이 아닌 경우 수행능력 결격 여부 평가는 「조달청 시설공사 적격심사세부기준」제6조의2 제5항에 따라 관계법령에 의한 해당 업종등록 기준상 기술자 보유 미달 여부만 확인합니다.

기술자 보유기준 확인은 공사관련 법령에 따라 기술자 정보를 관리하는 협회로부터 통보되어 시스템에 등록된 자료나 직접 발급받은 자료(기술자 자격증 사본, 4대 보험 가입증명서류 등)를 제출받아 확인합니다.

따라서, 기술자 상시근무 여부를 확인하기 위한 근로계약서, 급여이체내역 등은 요구하지 않습니다.

7

업종 전환 업체의 등록기준 확인

시설물유지관리업에서 토목공사업 등 다른 건설업종으로 전환한 경우 등록기준 충족 여부는 어떻게 증빙하나요?

시설물유지관리업에서 토목공사업 등 종합공사업으로 전환한 업체의 경우에는 전환된 종합공사업의 등록기준 충족 여부를 우선 확인합니다.

다만, 「시설물유지관리업 업종전환 세부기준(국토부 고시)」에 따른 특례에 따라 2026년 12월 31일까지는 전환된 종합공사업의 등록기준을 충족하지 못하는 경우에도, 시설물유지관리업 등록기준을 충족하고 있으면 해당 종합공사업의 등록기준을 충족한 것으로 봅니다.

따라서 입찰자격 사실조사에서는 먼저 해당 업체가 입찰공고에서 요구한 종합공사업 등록기준을 공고일 기준으로 충족하고 있는지 확인하고, 종합공사업 등록기준 충족이 확인되지 않는 경우에는 업종전환 특례 적용 대상인지와 시설물유지관리업 등록기준 충족 여부를 확인하는 방식으로 검토합니다.

이때 시설물유지관리업 등록기준에는 기술능력, 자본금, 사무실뿐만 아니라 장비 보유 요건도 포함되어 있으므로, 특례가 적용되는 경우에는 장비 보유 기준도 충족해야 합니다.

8 현장 확인 시 대표이사 참석 여부

사실조사 현장 확인 시 반드시 대표이사가 참석해야 하나요?

현장 확인 시 대표이사가 반드시 참석해야 하는 것은 아닙니다. 다만 조사 과정에서 사무실 사용관계, 기술자 근무현황, 장비 보유현황, 회사 운영상황 등에 대해 설명할 수 있는 책임 있는 임직원이 현장에 있어야 합니다.

대표이사가 부재하더라도 회사의 운영현황을 설명하고 필요한 자료를 제시할 수 있는 담당자가 있다면 현장 확인은 진행될 수 있습니다.

다만 대표이사의 확인이 필요한 사항, 대표자 본인의 기술자 인정 여부, 대표자 소유 건물 사용관계, 회사 운영 실태 등 대표이사와 직접 관련된 사실관계가 쟁점이 되는 경우에는 대표이사의 설명이나 추가 소명이 필요할 수 있습니다.

9 후순위 업체의 서류 제출 및 동시 제출 여부

1순위 업체가 부적격 처리되거나 서류를 제출하지 않은 경우 2순위 업체의 서류 제출기한은 어떻게 정해지나요?

또한 1순위 업체와 2순위 업체에게 동시에 서류 제출을 요구할 수도 있나요?

입찰자격 사실조사는 원칙적으로 적격심사 대상자를 중심으로 진행되며, 1순위 업체가 부적격 처리되거나 적격심사를 포기하는 경우에 후순위 업체에 대한 조사를 실시합니다.

이 경우 후순위 업체에 대한 서류제출 기한은 요구한 날을 기준으로 7일입니다.

사실조사는 일반적으로 1순위 업체의 부적격 여부가 확정되지 않은 상태에서 차순위 업체에게까지 동시에 자료 제출을 요구하지 않습니다.

다만, 적격심사 세부기준에 따라 행정소요일수를 감안하여 계약담당공무원이 필요하다고 인정하는 경우 후순위 업체에게 동시에 서류 제출을 요구할 수는 있습니다.

제2장. 기술인력

10 휴직·병가·단시간 기술자 인정

현재 보유 기술자 중 육아휴직자, 육아기 근로시간 단축 근무자, 주 단시간 근로자, 질병·상해 등으로 병가 또는 치료 중인 기술자가 있는 경우 기술인력 등록기준을 충족한 것으로 인정되나요?

건설산업기본법 시행령 제79조의2(일시적인 등록기준 미달)에서는 육아휴직으로 인하여 등록기준에 미달하는 경우(단, 기술능력 기준이 2명 이상인 업종에 한정하며, 1명에 대해서만 인정)와 육아기 근로시간 단축으로 등록기준에 미달하는 경우에는 등록기준을 충족하는 것으로 인정하고 있습니다.

반면, 근로기준법에 따른 단시간 근로자는 건설업 관리규정에 따라 상시 근무 기술자로 인정되지 않습니다.

연가(휴가)·병가 등으로 일시적으로 근무하지 않은 경우, 정상적인 근로관계를 유지하고 있고, 회사의 복무관리 기준에 따라 연가·병가 등을 사용한 경우라면, 그 사정만으로 상시근무 요건을 충족하지 못한다고 보지 않습니다.

다만 병가 또는 치료가 장기간 계속되어 실제 근로 제공 가능성이나 근로관계 유지 여부가 불명확한 경우에는 병가 승인자료, 복무관리 자료, 급여 지급 여부, 4대보험 자격 유지 여부 등 객관자료를 통해 사실관계를 확인할 수 있습니다.

11 급여 지급방식과 증빙

기술자가 신용불량, 압류 등 개인 사정으로 본인 명의 통장이 아닌 가족 명의 통장으로 급여를 수령하거나, 급여를 계좌이체가 아닌 현금으로 지급받은 경우에도 급여 지급자료로 인정될 수 있나요?

급여는 기술자의 실제 상시근무 여부를 확인하는 중요한 자료 중 하나입니다. 원칙적으로 급여는 근로자 본인에게 정상적으로 지급되는 것이 일반적이므로, 가족 명의 계좌 지급이나 현금 지급은 실제 지급 여부에 대한 추가 확인이 필요합니다.

신용문제, 압류, 개인 사정 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그 사유와 실제 수령 사실, 근로 제공 사실을 객관자료로 설명할 수 있어야 합니다.

이때, 급여를 현금을 지급한 경우에는 금융거래 내역을 통해 지급사실을 확인할 수 없으므로, 단순히 현금수령증만 확인하는 것은 아닙니다.

현금으로 급여를 지급하는 경우에는 근로자가 현금 지급을 요청한 사유와 요청일이 기재된 서류, 급여 지급일마다 작성한 현금수령증(지급 대상기간, 지급일, 지급총액, 공제내역, 실수령액 기재), 회사 계좌의 현금 인출 내역과 회계장부상 급여 지급 처리내역, 근로소득 원천징수 및 4대 사회보험 신고·납부 내역 등을 통해 실제 급여 지급 여부를 확인할 수 있습니다.

12 낮은 급여와 상시근로

기술자의 자격 등급(초·중·고·특급)에 비해 연령이나 직무 특성상 급여가 다소 낮게 책정된 경우, 급여 수준이 낮다는 이유만으로 상시근무로 인정되지 않을 수 있나요?

급여 수준이 낮다는 이유로 상시근무 위반에 해당되는것은 아닙니다. 임금피크제, 직무 범위, 근무형태, 경영상황 등 합리적인 사유가 있을 수 있기 때문입니다.

다만 기술자의 등급, 경력, 근무시간, 담당업무에 비해 급여가 현저히 낮거나, 급여 지급 후 반환 정황이 있거나, 실제 근무를 전제로 보기 어려운 사정이 있는 경우에는 상시근무 여부에 대한 추가 확인이 필요합니다.

상시근무 여부는 급여수준 뿐만아니라 4대보험, 근로계약, 실제 근무기록, 업무수행 자료 등을 종합적으로 검토하여 판단합니다.

13 퇴직자 자료 제출범위

입찰공고일 이전에 퇴직하여 공고일 기준 기술자 수에 포함되지 않는 인원도 사실조사 확인 대상에 포함되나요?

또한 조사 대상 기간 중 퇴직한 직원이 있는 경우 퇴직금 지급자료도 제출해야 하나요?

조사대상 기간 중 퇴직자가 있는 경우에는 그 퇴직자가 공고일 기준 등록기준 충족 여부에 영향을 미치는지 여부를 우선 확인합니다. 입찰공고일 이전에 퇴직하여 공고일 기준 기술자 수에 포함되지 않는 경우와, 공고일 당시 재직 중이었으나 조사 중 퇴직한 경우는 확인하는 내용이 다릅니다.

퇴직자에 대해서는 재직기간, 퇴직일, 4대보험 상실일, 급여 지급내역 등 공고일 기준 실제 재직 여부와 상시근무 여부를 확인하는 자료가 필요할 수 있습니다. 퇴직금 지급자료는 모든 경우에 요구되는 자료라기보다, 재직관계와 퇴직 사실, 급여관계 확인에 필요한 경우 보완자료로 요청할 수 있습니다.

중요한 것은 퇴직자 자체가 아니라, 해당 퇴직으로 인해 입찰공고일에 등록기준을 충족하지 못하게 되었는지 여부입니다.

14 기술자 제출자료의 범위

업체가 보유한 전체 기술자가 많은 경우, 입찰공고에서 요구한 공사업 등록기준 충족에 필요한 인원에 대해서만 서류를 제출하면 되나요?

또한 기술자 보유현황표는 몇 개월분을 제출해야 하며, 근로소득금액증명원은 언제 제출하나요?

기술자 제출 범위는 공고서와 사실조사 안내문에서 정한 제출서류 기준에 따릅니다. 사실조사의 목적은 공고일 기준 해당 공사업 등록기준 충족 여부를 확인하는 것이므로, 등록기준 충족에 필요한 기술자를 중심으로 자료를 제출하게 됩니다.

다만 제출한 일부 기술자만으로 분야·등급·상시근무 요건이 명확히 확인되지 않는 경우에는 추가자료를 요청할 수 있습니다.

따라서 보유 기술자가 많은 업체라도 최소 인원 자료만 준비하기보다는, 내부적으로 전체 보유현황을 정리하고 제출대상 기술자와 등록기준의 대응관계를 명확히 해 두는 것이 바람직합니다.

15 기술자의 개인사업자 이력

기술자가 소속 근로 기간 중 일시적으로 개인사업자를 보유했던 이력이 확인되면(예: 2달간 보유) 상시근무 위반으로 판단하나요?

개인사업자 등록 보유 이력만으로 상시근무 위반에 해당되지는 않습니다.

소정근로시간 중 실제로 다른 사업을 영위했는지, 실제 상시근무를 하고 있는지 여부를 종합적으로 확인합니다.

과거 일시적으로 개인사업자 등록이 있었으나 공고일 기준 폐업·휴업 상태이고, 실제 상시근무 중인 사실이 객관적으로 확인된다면 그 자료를 통해 소명할 수 있습니다. 반대로 공고일 기준으로 사업을 계속 영위하거나 실제 근무관계가 불명확한 경우에는 상시근무 인정 여부에 영향을 줄 수 있습니다.

수기 출퇴근부를 작성하여 관리하고 있는 경우, 그 자료만으로 기술자의 상시근무를 입증할 수 있나요?

수기 출퇴근부를 작성하여 관리하는 것 자체가 금지되는 것은 아닙니다.

다만 출퇴근부는 실제 근무 사실을 확인하기 위한 자료 중 하나일 뿐이며, 출퇴근 기록만으로 상시근무 여부가 인정되는 것은 아닙니다.

사실조사에서는 근로계약서, 4대보험 가입내역, 급여 지급내역, 업무지시·보고자료, 업무 산출물, 사무실 내 실제 근무 정황 등을 종합적으로 확인합니다.

특히 조사에 대비하여 사후에 일괄 작성하거나 실제 근무 사실과 다르게 형식적으로 작성한 출퇴근부는 객관적인 증빙자료로 인정되기 어렵고, 다른 자료와 불일치할 경우 상시근무 여부에 대한 의문을 키울 수 있습니다.

따라서 출퇴근부를 관리하는 경우에는 실제 출퇴근 사실에 따라 매일 정상적으로 작성·관리하여야 하며, 가능하면 전자출입기록 등 객관성이 높은 방식으로 근무기록을 관리하는 것이 바람직합니다.

기술자가 재택근무를 하는 경우에도 상시근무 기술자로 인정될 수 있나요?

건설업 관리규정상 상시근무자는 단시간근로자가 아니면서, 소정근로시간 중 다른 사업을 영위하지 않는 사람을 말합니다. 따라서, 재택근무가 규정상 금지되는 것은 아닙니다.

다만 재택근무가 인정되기 위해서는 해당 기술자가 실제로 회사의 지휘·감독 아래 소정근로시간 동안 업무를 수행하고 있음을 확인할 수 있어야 합니다.

실제 업무수행 없이 단순히 연락 가능한 상태로 대기하는 경우(이른바 재택대기)라면, 회사의 지휘·감독 아래 상시근무하고 있는 것으로 보기 어렵습니다.

또한 4대보험 가입내역, 근로계약서, 급여 지급내역만으로 실제 재택근무 사실이 충분히 확인된다고 보기는 어렵습니다.

사실조사에서는 근무시간 기록, 업무지시·보고자료, 전자결재·메일·메신저 기록, 전산접속 기록, 업무 산출물, 영업활동 내역 등 객관자료를 종합적으로 확인할 수 있습니다.

따라서 재택근무 기술자를 등록기준 총족 인원으로 제출하는 경우에는 해당 기술자가 소정근로시간 중 다른 사업을 영위하지 않고, 조사대상 업체의 업무를 실제로 수행하고 있음을 객관적으로 설명할 수 있어야 합니다.

등록된 본점이 아닌 타지역 사무소 또는 지점에서 근무하는 인원도 상시근무 기술자로 인정될 수 있나요?

기술자가 반드시 본점 사무실에서만 근무해야 하는 것은 아닙니다. 회사의 업무 특성상 현장, 지점, 타지역 사무소 등에서 근무하는 경우도 있을 수 있습니다.

다만 상시근무 기술자로 인정되기 위해서는 해당 기술자가 공고일 기준 회사 소속으로 실제 근무하고 있고, 회사의 지휘·감독 아래 업무를 수행하고 있음을 확인할 수 있어야 합니다.

특히 지점 또는 타지역 사무소 근무 기술자의 경우에는 기술자가 그 장소에서 실제 근무하고 있는지, 근무시간과 업무내용이 어떻게 관리되고 있는지 등을 객관자료로 설명할 수 있어야 합니다.

사실조사에서는 근무장소의 운영 실태, 근무 배치 사유, 출퇴근 또는 근무관리 방식, 업무지시·보고자료, 업무 산출물, 급여 지급내역, 4대보험 가입내역, 본점과의 업무연계 자료 등을 종합적으로 확인할 수 있습니다.

다만 지점 또는 타지역 사무소 근무 기술자가 인정될 수 있다는 것이 등록된 본점 사무실의 실제 운영 필요성이 없어지는 것을 의미하지는 않습니다. 본점 사무실은 별도로 건설업 등록기준상 사무실 요건을 충족하고 있어야 합니다.

제조업 등을 겸업하는 회사에서 건설기술인이 제조부서, 품질관리부서, 연구개발부서 등 건설업 전담부서가 아닌 부서에 소속되어 있는 경우에도 기술인력으로 인정될 수 있나요?

동일 법인 내에서 인사 발령상 제조부서나 연구개발부서 등에 적을 두고 있다는 형식적인 사실 자체만으로 등록기준 미달로 단정할 수는 없습니다.

다만, 건설업 등록기준 중 기술능력 기준은 건설업체가 공사를 수행할 수 있는 최소한의 기술적 능력을 확보하도록 하기 위한 취지로, 제도 취지상 기술인력이 해당 업체의 건설업 영위와 관련된 기술능력을 갖춘 인력으로서 그 역할을 상시 수행하는 것이 원칙입니다.

따라서, 명칭이나 조직상 분류만으로 기술인력 인정여부를 판단 할것이 아니라 해당 인력이 실제 건설업무 수행이력, 근무구조, 고용관계 등 실질적인 건설업무 수행 여부를 종합적으로 판단합니다.

20 입찰공고일 직전 입사한 기술자

기술자가 입찰공고일 직전에 입사한 경우에도 공고일 기준 기술인력으로 인정될 수 있나요?

건설업 등록기준 충족 여부는 원칙적으로 입찰공고일을 기준으로 확인합니다.

따라서 기술자가 입찰공고일 이전에 입사하여 공고일 기준 회사에 재직 중이고, 실제 상시근무 관계가 확인된다면 기술인력으로 인정될 수 있습니다.

21 대표자가 기술자인 경우의 타 사업체 운영

대표자가 해당 업체의 건설기술자인 동시에 다른 개인사업체 또는 법인을 운영하는 경우 기술인력으로 인정될 수 있나요?

국토교통부 유권해석상 타 사업체의 대표자인 경우에는 상근·비상근 여부나 급여 수령 여부와 관계없이 건설업 등록기준상 상시근무 기술자로 보기 어렵다는 취지로 해석되고 있습니다.

대표자가 해당 업체의 건설기술자로 등록되어 있더라도 다른 개인사업체나 법인을 함께 운영하고 있다면, 해당 업체에서의 상시근무 여부에 영향을 줄 수 있습니다.

기술인력 등록기준에서 중요한 것은 대표자인지 직원인지가 아니라, 해당 기술자가 조사대상 건설업체에서 실제 상시근무하고 있고, 근무시간 중 다른 사업체 업무를 수행하지 않는다고 볼 수 있는지 여부입니다.

대표자 본인이 기술자인 경우에는 스스로 회사 운영과 타 사업체 운영을 병행하는 구조가 될 수 있어 실제 상시근무 여부를 객관적으로 확인하기 어려운 측면이 있습니다.

특히, 다른 사업체가 실제 영업 중이고 대표자가 그 사업체의 계약, 영업, 관리, 결재 등에 관여하고 있는 정황이 있는 경우에는 조사대상 건설업체의 상시근무 기술자로 인정되기 어려울 수 있습니다.

따라서 대표자가 기술자이면서 다른 사업체를 운영하는 경우에는 조사대상 건설업체에서의 실제 근무 장소, 근무시간, 담당업무, 결재·업무수행 기록, 타 사업체의 운영 실태, 매출·고용·사업장 운영 여부, 타 사업체 업무 관여 정도 등을 종합적으로 확인한 후 상시근무 여부를 판단할 수 있습니다.

기술자가 타 법인의 등기이사, 사내이사, 대표이사 등 임원으로 등재되어 있는 경우, 무보수 또는 비상근이라도 상시근무 기술자로 인정될 수 있나요?

조달청은 건설업 관리규정상 상시근무 요건, 즉 단시간근로자 해당 여부와 소정근로시간 중 다른 사업 영위 여부 등을 중심으로 기술자의 상시근무 여부를 확인합니다.

대표이사나 사내이사 등 업무집행 가능성이 있는 지위에 있는 경우에는 해당 법인의 업무를 수행할 가능성이 있으므로, 조사대상 업체의 소정근로시간 중 다른 법인의 업무를 수행하고 있는지 확인이 필요할 수 있습니다.

특히 타 법인이 실제 영업 중이거나, 해당 기술자 명의로 계약, 영업, 관리, 결재 등 업무수행 정황이 확인되는 경우에는 조사대상 업체의 상시근무 기술자로 인정되기 어려울 수 있습니다.

업체는 해당 기술자가 근무시간 중 다른 법인의 업무를 수행하지 않도록 관리하여야 하며, 실제로 조사대상 업체에 상시근무하고 있음을 객관적인 자료로 설명할 수 있어야 합니다.

제3장. 자본금

23 외감법인 자본금 증빙

외감(외부감사) 법인의 경우, 자본금 검토 및 증빙을 기존의 정기 감사보고서 서류로 대체할 수 있나요? 아니면 별도의 기업진단보고서를 새로 제출해야 하나요?

건설업 등록기준상 자본금은 단순히 장부상 자본총계만으로 판단하기 어렵기 때문에 재무관리 상태 진단을 통해 실질자본금을 확인하고 있습니다. 따라서 외감 법인이라도 감사보고서 제출만으로 재무관리상태 진단(기업진단)이 면제되는 것은 아닙니다.

이에 대해 업체가 재무관리상태 진단보고서(기업진단보고서)를 제출하는 경우, 조달청은 해당 보고서를 통해 등록기준 충족여부를 판단하게 됩니다. 보고서 제출은 필수가 아니며, 보고서를 제출하지 않은 경우에는 조달청에서 직접 진단을 실시하며, 이를 위한 추가 자료를 요청하고 있습니다.

24 자본금 판단 기준일

자본금 충족 여부는 어떤 기준일을 기준으로 확인하나요?

인수·합병, 분할, 건설업 양수도, 건설업 추가등록 등 회사의 중요한 변동이 있는 경우에도 가장 최근 정기연차결산일을 기준으로 하나요?

건설업 등록기준상 자본금은 단순히 재무제표상 자본총계만으로 판단하는 것이 아니라, 「건설업 기업진단지침」 등 관련 기준에 따라 실질자본금 충족 여부를 확인합니다.

일반적으로 기존 건설사업자의 자본금 충족 여부를 확인하는 경우에는 입찰공고일 기준 가장 최근 정기연차결산일을 기준으로 평가합니다. 다만 입찰공고일 현재 최근 정기연차결산의 신고기한이 지나지 않은 경우에는 직전 정기연차결산일을 기준으로 평가합니다.

그러나 인수·합병, 분할, 건설업 양수도, 건설업 추가등록 등 회사의 중요한 변동이 있는 경우에는 일반적인 정기연차결산일 기준이 아니라, 「건설업 기업진단지침」에서 정한 해당 사유별 진단기준일을 기준으로 자본금 충족 여부를 확인합니다.

예를 들어 합병, 분할, 건설업 양수도, 건설업 추가등록 등으로 인해 법인의 동일성, 건설업 등록의 승계 여부, 재무상태 또는 실질자본금 산정 기초가 달라지는 경우에는 해당 변동일 또는 관련 기준에서 정한 진단기준일을 기준으로 자본금 등록기준 충족 여부를 확인합니다.

25 기업진단보고서 제출 및 조달청 직접진단

**자본금 점검 시 업체가 기업진단보고서를 사전에 발급받아 제출해도 되나요?
또한 기업진단보고서를 제출하지 않고 재무제표 등 자료만 제출하는 경우 조달청에서 직접
기업진단을 진행하나요?**

건설업 등록기준상 자본금은 단순히 재무제표상 자본총계만으로 판단하는 것이 아니라, 건설업 관련 기준에 따라 실질자본금 충족 여부를 확인합니다.

업체가 재무관리상태 진단보고서, 이른바 기업진단보고서를 사전에 발급받아 제출하는 것은 가능합니다. 다만 이 경우 기업진단보고서 발급에 필요한 비용은 업체가 부담하게 됩니다.

업체가 기업진단보고서를 제출한 경우 조달청은 제출된 기업진단보고서를 토대로 자본금 등록기준 충족 여부를 확인합니다.

다만 조달청은 필요한 경우 보고서 작성 기준, 진단 기준일, 진단자 적정성, 재무자료와의 일치 여부, 겸업자산·부실자산 반영 여부 등 기업진단보고서의 적정성을 확인할 수 있습니다.

또한 기업진단보고서의 적정성 확인을 위해 당초 기업진단에 사용된 재무제표, 계정별 원장, 예금잔액증명, 부채 관련 자료, 겸업자산 및 부실자산 관련 자료 등 기초자료의 제출을 요청할 수 있습니다.

아울러 제출된 기업진단보고서가 부실하게 작성되었거나 사실과 다르게 작성된 것으로 의심되는 경우에는 「건설업 기업진단지침」 등 관련 기준에 따라 해당 진단기관에 대한 감리요청 등 필요한 조치를 검토할 수 있습니다.

기업진단보고서를 제출하지 않은 경우에는 조달청이 필요자료를 제출받아 조달청 비용으로 별도의 기업진단 절차를 진행합니다.

26 겸업 공사업의 자본금 기준

**건설업 외에 전기공사업, 정보통신공사업, 소방시설공사업 등 다른 법령에 따른 공사업을
함께 보유하고 있는 경우 자본금 기준은 어떻게 적용되나요?**

조달청은 해당 입찰공고에서 요구한 건설업 등록기준을 기준으로 자본금 충족 여부를 확인합니다. 이때 회사 전체 자본총계가 아니라, 건설업 기업진단지침에 따라 건설업 실질자본금이 충분한지를 봅니다.

건설업 외에 전기공사업, 정보통신공사업, 소방시설공사업 등 다른 사업을 함께 영위하는 경우에는 건설업 실질자본금 산정 시 겸업자산을 제외하여 산정합니다. 즉, 다른 공사업 또는 다른 사업에 귀속되는 자산은 건설업 실질자본금으로 중복 인정되지 않습니다.

2개 이상의 건설업을 보유하고 있는 경우 건설업 전체 기준으로 자본금을 확인한 결과 등록기준에 미달하는 경우 해당 입찰에서는 어떻게 조치되나요?

건설업 등록기준상 자본금은 업체가 보유한 건설업 전체를 기준으로 확인하는 것이 원칙입니다.

따라서 2개 이상의 건설업을 보유한 업체의 경우에는 해당 업체가 보유한 건설업 전체의 등록기준을 기준으로 자본금 충족 여부를 확인합니다.

업체가 보유한 건설업 전체 기준으로는 자본금이 미달하더라도, 해당 입찰공고에서 요구한 공사업종의 자본금 등록기준은 충족하는 경우에는 해당 입찰에서 그 공사업종에 대해서는 등록기준을 충족한 것으로 볼 수 있습니다.

예를 들어 A업체가 토목공사업과 조경공사업을 함께 보유하고 있고, 건설업 전체 기준으로 필요한 자본금에는 미달하나, 해당 입찰공고에서 요구한 토목공사업 등록기준상 자본금은 충족하는 경우라면, 해당 토목공사업 입찰에서는 자본금 등록기준을 충족한 것으로 판단합니다.

다만 해당 입찰에서 요구한 공사업종의 자본금 기준을 충족하더라도, 업체가 보유한 건설업 전체 기준으로 자본금이 미달하는 사실이 확인되는 경우에는 국토교통부에 해당 사항을 통보할 수 있으며, 행정처분 여부는 관계기관이 관련 법령과 절차에 따라 별도로 판단하게 됩니다.

제4장. 사무실

28 등록된 본점과 실제 주된 근무장소가 다른 경우

건설업 등록 영업소재지에 공부상 등록된 본점 사무실을 두고 있으나, 실제 대다수 직원은 다른 지역 사무소, 예를 들어 서울사무소 등에서 근무하고 있습니다. 본점에는 소수 인원만 상시 근무하면서 문서 수발, 우편물 관리, 일부 행정업무 등을 처리하는 경우에도 건설업 등록기준상 사무실 기준을 충족한 것으로 볼 수 있나요?

건설업 등록기준상 사무실은 등록된 영업소재지에 실제로 존재하고, 건설업 영위를 위한 사무공간으로 사용되고 있어야 합니다.

다만 현행 등록기준상 본점에서 회사의 모든 관리·회계·계약업무를 수행하여야 한다거나, 전체 직원의 대부분이 본점에서 근무하여야 한다는 요건이 명시되어 있는 것은 아닙니다.

그러나 등록된 본점은 단순 주소지나 우편물 수령 장소에 그쳐서는 안 되며, 건설업 영위를 위한 실제 사무공간으로 운영되고 있어야 합니다. 본점에 상시 근무하는 인력이 있고, 사무설비와 통신설비가 설치되어 있으며, 문서 수발·행정처리 등 회사 운영과 관련된 업무가 실제로 이루어져야 합니다.

반대로 본점에 실제 근무 인력이 없거나, 평소 출입·근무 흔적이 없고, 사무집기·통신설비 등이 부족하여 사무공간으로 보기 어려운 경우에는 사무실 기준을 충족하는 것으로 볼 수 없습니다.

29 계열사 공동 사무실 사용

동일 계열사 등 여러 개의 건설사업자들이 한 공간(사무실)을 분할하여 사용하는 경우, 이러한 형태도 등록기준상 정상적인 사무실 운영으로 판단하나요?

건설업 등록기준상 사무실로 인정되려면 다른 건설사업자 등의 사무실과 명확하게 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 사무공간을 갖추고, 실제로 건설업을 영위하기 위한 업무공간으로 사용하고 있어야 합니다.

따라서, 같은 공간에서 함께 업무를 보는 경우에는 단순히 계열관계라는 사유로 예외가 될 수 없습니다.

사무실이 대표이사 또는 특수관계인 소유 건물에 있어 별도 임대차계약 없이 사용하고 있는 경우, 사무실 사용권원을 어떻게 확인하나요?

건설업 등록기준상 사무실은 해당 업체가 그 장소를 사무실로 사용할 수 있는 소유권 또는 사용권원을 가지고 있어야 합니다.

따라서 사무실이 대표이사 또는 특수관계인 소유 건물에 있더라도, 회사 명의의 소유권 또는 사용권원이 확인되지 않는 경우에는 사무실 등록기준을 충족한 것으로 보기 어렵습니다.

특히 법인사업자의 경우 대표이사 개인과 법인은 별개의 권리주체이므로, 대표이사 개인 소유 건물이라는 사정만으로 법인이 해당 공간을 사용할 권원이 인정되는 것은 아닙니다.

사무실의 건축물대장상 용도와 실제 사용상태 또는 등기사항증명서상 표시가 다른 경우 사무실 기준 충족 여부에 영향이 있나요?

건설업 등록기준상 사무실은 건설업 영위를 위한 사무공간으로 실제 사용할 수 있는 장소여야 합니다.

따라서 건축물대장상 용도, 등기사항증명서상 표시, 임대차계약서상 사용목적 등이 일부 다르더라도, 해당 장소가 관계 법령상 사무실로 사용할 수 있는 공간이고 실제로 사무공간으로 사용되고 있다면 그 불일치만으로 곧바로 사무실 기준 미달로 판단하지는 않습니다.

예를 들어 건축물대장상 용도가 사무실 사용이 가능한 용도이고, 실제로 사무설비와 통신설비를 갖추어 사무공간으로 사용하고 있다면, 등기사항증명서상 표시가 과거 용도 등으로 다르게 기재되어 있다는 사정만으로 부적격 처리되지는 않습니다.

다만 건축물대장, 등기사항증명서, 임대차계약서, 실제 사용현황이 서로 다를 경우에는 조사 과정에서 불필요한 오해가 발생할 수 있습니다. 따라서 업체는 어느 자료가 현재의 실제 사용상태를 반영하는지 설명할 수 있어야 하며, 필요한 경우 관련 공부를 실제 사용현황에 맞게 정리하는 것이 바람직합니다.

32 협소한 공간의 공동 사용

하나의 사무공간을 칸막이 등으로 구분하고 별도 출입구를 설치하여 여러 건설사업자가 각각 사용하는 경우에도 건설업 등록기준상 사무실로 인정될 수 있나요?

사무실 기준은 단순히 면적만으로 일률적으로 판단하지 않습니다.

다만 건설업 등록기준상 사무실은 건설업 영위를 위하여 필요한 사무설비와 통신설비를 갖추고, 사무인력이 상시 근무하기에 적합한 공간이어야 합니다.

따라서 하나의 공간을 여러 건설사업자가 나누어 사용하는 경우에는 물리적으로 칸막이나 출입구가 설치되어 있는지만을 보는 것이 아니라, 각 건설사업자가 실제로 독립된 사무공간을 확보하고 있는지, 해당 공간에서 사무인력이 상시 근무할 수 있는지, 사무집기·통신설비·서류보관 공간 등이 업체별로 구분되어 있는지, 건설업 관련 업무를 독립적으로 실제로 처리할 수 있는 환경인지 등을 종합적으로 확인합니다.

예를 들어 각 건설사업자별 공간이 명확히 구분되어 있고, 해당 업체가 독립적으로 사용할 수 있는 책상, 의자, 컴퓨터, 전화 또는 통신설비, 서류보관 공간 등을 갖추고 있으며, 실제 근무자가 상시 근무할 수 있는 정도의 공간과 환경이 확보되어 있다면 사무실로 인정될 수 있습니다.

33 사무실 내 책상·사무설비 기준

소규모 회사의 경우 개별 책상 수가 적고 회의용 테이블 등을 함께 사용하는 형태라도 사무실 기준을 충족할 수 있나요?

사무실 내 책상 수가 기술자 수 또는 전체 직원 수와 반드시 1:1로 일치해야 하는 것은 아닙니다.

현장직 기술자가 많거나 외근이 잦은 업무 특성이 있는 경우에는 모든 기술자에게 개별 고정좌석이 필요한 것은 아닐 수 있습니다.

다만 사무실은 회사가 건설업을 영위하기 위한 기본적인 사무공간이어야 하므로, 실제 상시 근무하는 인원이 업무를 수행할 수 있는 책상, 의자, 컴퓨터, 전화, 인터넷, 서류보관 공간 등 기본적인 사무설비와 통신설비가 갖추어져 있어야 합니다.

회의용 테이블을 일부 업무공간으로 함께 사용하는 것은 가능할 수 있으나, 상시 근무자가 계속 근무할 수 있는 공간이 없거나, 사무집기와 통신설비가 부족하여 실제 업무수행 장소로 보기 어려운 경우에는 사무실 기준 충족 여부에 문제가 될 수 있습니다.

따라서 업체는 실제 근무 인원, 업무형태, 현장직·내근직 구분, 사무설비 설치현황 등을 기준으로 해당 사무실이 건설업 영위를 위한 상시 사무공간으로 기능하고 있음을 설명할 수 있어야 합니다.

건물 공부상에는 특정 층(예: 3층)만 등록되어 있으나 실제로는 건물 내 여러 층(3~5층)을 함께 확장하여 사용 중이고, 등록된 층에는 인원이 없고 다른 층에 상주하는 경우 위반으로 보나요?

공부상 등록된 층과 실제 사용 층이 다른 경우에는 그 차이가 단순한 확장 사용인지, 등록된 사무실을 실제로 사용하지 않는 것인지, 변경신고가 필요한 사항인지 등을 확인해야 합니다.

등록된 층에는 인원이 없고 다른 층에서만 실제 업무를 수행하는 경우, 등록기준상 사무실 소재지와 실제 사용공간의 일치 여부가 문제될 수 있습니다. 다만 같은 건물 내에서 확장 사용 중이고, 등록된 공간과 실제 사용공간의 사용권, 업무 연속성, 변경 경위가 객관적으로 확인되는 경우에는 관련 자료를 통해 설명할 수 있습니다.

중요한 것은 공고일 기준으로 등록기준상 사무실을 실제로 보유·사용하고 있었는지이며, 공부상 표시와 실제 사용현황이 불일치할 경우에는 그 사유와 법적·사실적 사용관계를 명확히 소명해야 합니다.

제5장. 기타사항

35 부적격 시 추가 제재

사실조사 결과 부적격 판정을 받아 입찰에서 탈락하게 되는 경우, 해당 공사 낙찰 취소(탈락/감점) 외에 영업정지, 부정당업자 제재 등 추가적인 행정처분이 따르나요?

입찰자격 사실조사 결과 등록기준 미달이 확인되는 경우에는 해당 입찰의 적격심사 등 심사절차에서 감점, 부적격 처리 등 공고와 심사기준에 따른 조치가 이루어집니다.

다만 조달청 사실조사 결과만으로 곧바로 영업정지나 등록말소 등 행정처분이 이루어지는 것은 아닙니다. 건설업 등록기준 위반에 따른 행정처분은 관할 등록기관이 관련 법령과 절차에 따라 별도로 판단하는 사항입니다.

또한 단순 등록기준 미달로 부정당업자 제재가 이루어지는 것은 아닙니다. 다만, 허위자료 제출, 입찰질서 침해, 고의적 은폐 등 제재 사유가 있는 경우에는 부정당업자로 제재가 이루어질 수 있습니다.

36 부적격 결과 기관통보

조달청 사실조사에서 부적격으로 판정된 결과가 국토교통부나 지자체 등 건설업 등록기관으로 공식 통보되어 추가적인 실태조사나 제재로 이어지나요?

조달청 사실조사는 입찰절차상 자격 확인을 위한 절차입니다. 다만 조사 과정에서 건설업 등록기준 미달, 심사서류 미제출한 경우 등 필요한 범위에서 국토교통부, 지방자치단체 등 관계기관에 통보하거나 자료를 제공할 수 있습니다.

그러나 관계기관 통보가 곧바로 행정처분 확정을 의미하는 것은 아닙니다. 영업정지, 등록말소 등 행정처분은 관할 등록기관이 관련 법령에 따라 별도의 조사, 의견청취, 처분절차 등을 거쳐 해당 기관에서 판단할 사항입니다.

조달청에서 실시한 조사 결과 부적격 의견을 받았을 때, 업체가 소명을 목적으로 별도의 증빙을 재취득하여 적격 의견으로 대응하거나 이의신청을 할 수 있는 절차가 있나요?

부적격 의견 또는 등록기준 미달 의심이 있는 경우에는 업체가 관련 자료를 보완하거나 소명할 수 있는 절차가 운영됩니다. 조달청은 제출자료, 현장확인 결과, 추가 소명자료 등을 종합하여 해당 입찰에서의 자격 충족 여부를 판단합니다.

업체가 별도의 기술자 근무자료, 사무실 사용자료 등을 추가로 제출하는 것은 사실관계 확인에 도움이 될 수 있습니다. 다만, 사후 작성 가능한 자료는 인정 받기 어려울 수 있습니다.

공동도급으로 입찰하여 낙찰 대상자가 되었을 때, 당사는 적격이나 공동수급체 구성사(타사)에서 결격사유가 발생해 감점·부적격 처리가 된다면 구제받을 방법이 있나요?

공동수급체 구성사에서 결격사유가 확인되는 경우에는 해당 공동수급체의 입찰심사 결과에 영향을 줍니다. 공동도급은 대표사뿐 아니라 구성사도 각자의 입찰참가자격을 갖추는 것을 전제로 하기 때문입니다.

구성사의 결격이 확인된 경우의 구체적인 처리방식은 적격심사 세부기준에 따릅니다.

- * [국가계약법] 결격업체의 출자비율만큼 감점(결격감점 × 출자비율)
- * [지방계약법] 결격업체의 출자비율과 관계 없이 감점(결격감점)

조달청 입찰자격 사실조사에서 적격으로 판단받으면 국토부나 지자체 실태조사에서도 문제가 없는 것인가요?

조달청 입찰자격 사실조사에서 적격으로 판단되었다고 하더라도, 동일하거나 유사한 사안에 대해 국토교통부 또는 지방자치단체의 건설업 실태조사에서 등록기준 미달로 판단될 수 있습니다.

조달청 입찰자격 사실조사는 개별 입찰절차에서 해당 입찰공고의 참가자격과 관련된 등록기준 충족 여부를 확인하는 절차입니다. 즉, 조사 목적은 해당 입찰에서 낙찰예정자가 입찰참가자격을 갖추고 있는지 확인하는 데 있습니다.

반면 국토교통부 또는 지방자치단체의 건설업 실태조사는 건설업 등록기준을 상시 유지하고 있는지 확인하는 면허관리 목적의 조사입니다. 따라서 조사 목적, 조사 범위, 조사 기준시점 및 조사 강도가 조달청 사실조사와 다를 수 있습니다.

조달청 사실조사는 원칙적으로 입찰공고일을 기준으로 해당 입찰참가자격과 관련된 공사업 등록기준을 확인합니다.(다만 자본금의 경우에는 건설업 기업진단 기준에 따라 업체가 보유한 건설업 전체를 기준으로 확인합니다.)

반면 국토교통부 또는 지방자치단체의 실태조사는 업체가 보유한 건설업 면허 전반에 대해 등록기준 유지 여부를 확인할 수 있으며, 특정 입찰공고일뿐만 아니라 과거 또는 현재의 등록기준 미달 여부도 조사 대상이 될 수 있습니다.

또한 조달청 사실조사는 계약절차상 입찰참가자격 확인을 위한 사실확인 성격의 조사인 반면, 국토교통부 또는 지방자치단체의 실태조사는 등록기준 위반 여부 및 행정처분 여부를 판단하기 위한 조사입니다. 따라서 조사자료의 범위나 확인 강도가 다를 수 있습니다.

업체는 조달청 사실조사 결과와 별개로, 건설업 등록기준을 상시 충족·유지하여야 하며, 국토교통부 또는 지방자치단체의 실태조사 시에는 해당 기관의 조사 목적과 기준에 따라 별도로 판단될 수 있음을 유의해야 합니다.

이번에 시행되는 낙찰 전 사실조사 제도가 향후 적격심사 외에 종합심사낙찰제(종심제)나 도로공사, 한전, LH 등 타 공공기관 발주 공사로도 확대될 계획이 있습니까?

향후 적격심사 외 다른 낙찰제도로 확대할지 여부는 아직 결정된 바가 없습니다.

아울러, 다른 공공기관 발주공사는 각 기관의 자체 기준에 따라 운영됩니다.

업체는 실제 입찰 참여 시 해당 공고가 조사대상인지, 어떤 서류를 요구하는지, 조사 방식이 어떻게 안내되어 있는지를 공고별로 확인해야 합니다.

입찰자격 사실조사 실무 가이드

1. 추진배경 및 제도 개요

1-1. 추진배경

- 건설산업기본법 등 각종 공사업법은 일정한 등록기준(기술자, 사무실, 자본금 등)을 갖춘 업체만이 공사를 수행하도록 규정
 - * 이는 부실시공을 방지하고 국민의 생명과 재산을 보호하기 위한 최소한의 기준
- 국가·지방계약법령에 따라 발주기관에서 입찰참가자격 충족 여부를 확인할 수 있음
- 최근 수주 경쟁 심화로 인해 서류상 요건은 갖추었으나, 실제 수행 능력(기술자, 사무실, 자본금 등)을 갖추지 못한 업체의 입찰 참여 사례 발생
 - * 부적격 업체의 낙찰은 공사 품질 저하 및 안전 위험이 높아질 수 있으며, 건실한 업체의 참여 기회가 줄어들고 공정 경쟁 질서가 저해될 수 있음
- 현행 서류 중심 확인만으로는 기술자의 상시 근무 여부, 사무실의 실질 운영 여부, 자본금 유지 상태 등을 충분히 파악하는 데 한계가 있음
- 이에 따라, 계약 체결 이전 단계에서 현장 확인을 포함한 사실조사를 실시하여 입찰자격의 실질적 충족 여부를 보다 명확히 확인할 필요가 있음

✦ 입찰자격 사실조사는 공공공사의 품질과 안전을 확보하고, 공정한 경쟁 질서를 확립하기 위한 중요한 계약 절차임

1-2. 입찰자격 사실조사의 제도 개요

- 입찰자격 사실조사는 낙찰자 결정 전, 입찰참가자가 관련 법령 및 입찰공고에서 정한 자격 요건을 실질적으로 충족하는지 확인하는 업무
 - * 기술인력의 상시근무 여부, 사무실의 실질 운영 상태, 자본금 유지 여부 등을 확인하기 위한 현장 조사를 포함함
- 개별 공사업법에서 정한 등록기준(기술인력, 사무실, 자본금 등)을 조사 기준으로 함
 - * 건설공사건설산업기본법, 전기공사전기공사업법, 정보통신공사정보통신공사업법 등
- 조사 결과 등록기준 미달 사항이 확인된 경우 적격심사 평가에 반영하여 낙찰자 결정에 활용
 - * 등록기준 미달 시 결격 사유로 간주되어 적격심사 시 감점 처리(국가 기준 최대 - 10점, 지방 기준 최대 - 15점 부여)
- 입찰자격 사실조사는 계약절차상 사실확인을 위해 수행하는 것으로, 공사업 등록기준 위반 여부를 확인하여 행정처분하는 면허권자(예 : 건설공사는 국토부(지자체)에서 관리)의 실태조사와 구별됨

◆ 조달청 사실조사와 국토부 실태조사 비교

- * 조달청 발주청으로서 입찰자격을 확인하고, 낙찰자 결정에 반영
- * 국토부 면허관리 주체로서 등록기준 위반 시 행정처분

구분	조달청 사실조사	국토부(지자체) 실태조사
법적 근거	국가계약법 시행규칙 제40조	건설법 제49조 등
지 위	국가계약법상 발주청	건설업 면허 관리 주체
주요 목적	부적격 업체의 낙찰 방지	시장질서 확립 및 면허 관리
법적 성격	계약절차상 사실확인	행정조사 및 감독
핵심 권한	낙찰자 결정 권한(배제/선정)	면허 자체에 대한 제재(말소/정지)
조사 대상	입찰 참여 업체의 입찰자격에 해당하는 면허	건설업 등록업체 전반 및 보유 면허 전체
결과 조치	당해 입찰의 낙찰 여부 결정	사업자 존립(면허 유지) 결정

2. 입찰자격 사실조사의 기본 원칙

- ✦ 입찰참가자격 충족 여부는 입찰공고일 기준으로 판단
- ✦ 조사는 해당 공사의 입찰참가자격 판단에 필요한 범위로 한정
- ✦ 판단은 객관적 자료와 합리적 근거에 따라 종합적으로 결정

2-1. 입찰공고일 기준 원칙

- 입찰참가자격 충족 여부는 입찰공고일 현재 상태를 기준으로 판단함
 - * 특정 시점의 자격 충족 여부를 확인하는 절차로서, 업체가 상시적으로 등록기준을 충족하고 있는지 확인하는 조사는 아님
- 공고일 전후의 자료는 공고일 당시의 실질적 상태를 확인하기 위한 보조적 수단으로 활용 (개별공사업법에 따른 일시적미달 해당 여부 등)

2-2. 조사범위 한정 원칙

- 조사는 해당 입찰공고에서 요구한 공사업 등록기준 충족 여부에 한정하여 실시
 - * 업체가 보유한 전체 공사업이나 경영 전반으로 조사 범위를 확대하지 않음. 다만, 자본금의 경우 개별공사업법에 따른 보유 면허 전체로 판단
- 입찰참가자격 확인에 필요한 최소한의 방법과 자료를 활용
 - * 막연한 의심이나 우려에 근거한 자료 제출 요구 및 조사 범위 확대 지양
- 제출 자료와 현장 확인으로 충분히 확인 가능한 사항은 추가 자료 요구 없이 사실 여부 판단
 - * 조사 목적과 무관한 경영 자료나 무분별한 개인정보 요구 지양
- 단, 등록기준 충족 여부는 업체의 실제 운영현황에 관한 사항이므로, 업체가 관련 자료를 통해 설명·소명할 수 있어야 함
 - * 조달청은 제출된 자료와 현장 확인 결과 등을 종합하여 등록기준 충족여부 판단

2-3. 객관적 판단 원칙

- 판단은 주관적 심증이 아닌, 객관적 자료와 합리적 근거에 따라 이루어져야 함
 - * 결격 판단 시에는 구체적인 자료와 근거를 명확히 제시할 수 있어야 하며, 업체가 충분히 설명할 수 있도록 안내
- 현장의 일시적 상황만으로 결론을 내리지 않으며, 제출자료·현장 확인 결과·업체 소명 내용을 종합적으로 검토하여 일관된 기준으로 판단함

3. 조사대상 선정 기준

- ✦ 조사는 적격심사 대상 공사를 대상으로 실시
- ✦ 조사대상 업체는 낙찰예정자(공동수급체 구성원 포함)로 함
- ✦ 조사대상 공사업은 입찰공고에서 요구한 공사업에 한정 (단, 자본금은 개별공사업법에 따른 보유 면허 전체로 판단)

3-1. 대상 공사의 범위

- 계약 체결 전 입찰참가자격의 실질적 검증이 필요한 적격심사 대상 공사를 대상으로 실시
- 건설공사(종합·전문), 전기공사, 정보통신공사 및 소방공사 등 등록기준과 자격요건 확인 기준이 법령상 명확한 공종을 중심으로 적용
- 제도 운영 성과 및 정책적 필요성에 따라 적용 대상 공사를 단계적으로 확대할 수 있음('26년까지 건설업 전반, '27년부터 전기, 통신, 소방공사업 확대)

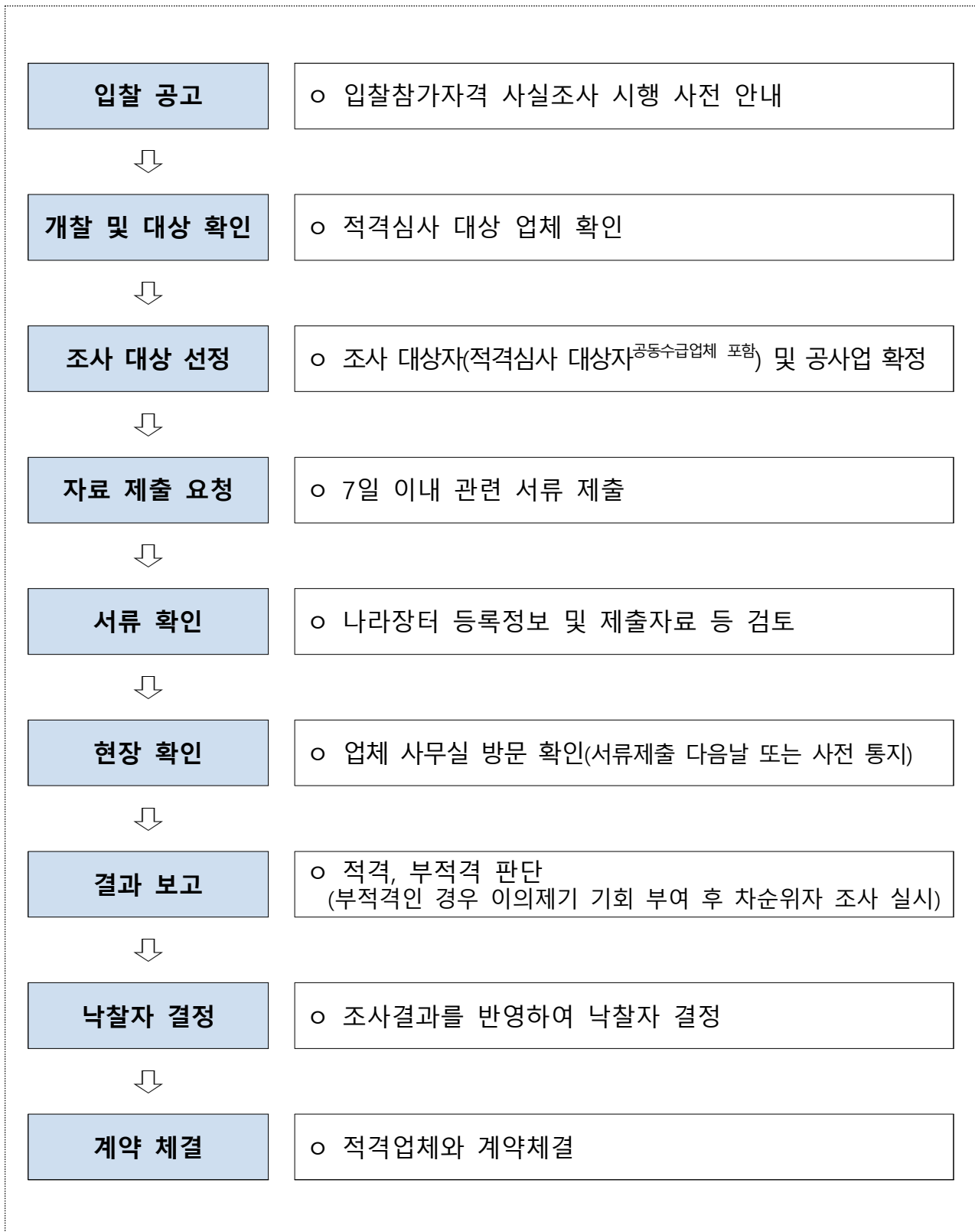
3-2. 조사대상 업체 기준

- 조사대상은 적격심사 대상자를 원칙으로 함
- 공동수급체의 경우, 구성원 전원이 입찰참가자격을 충족해야 하므로 대표사 및 구성원 전체를 조사 대상에 포함

3-3. 예외운영 기준

- **(조사 면제)** 입찰공고일 기준 최근 1년 이내부터 사실조사 서류제출 마감일 전일까지 유관기관(국토부, 지자체 등)의 동일한 성격의 조사 또는 조달청 사실조사를 받고 '적격' 통보를 받은 경우 해당 항목에 대해 조사 면제가 가능함(조사기관이 발행한 확인서 또는 결과 통보 공문을 제출받아 확인)
 - * 예시: '26.3.5. ○○도 조사결과 자본금 항목 적격통보 → '27.3.5. 공고분까지는 자본금 항목 조사 면제(중복 조사로 인한 불필요한 부담 방지)
 - ** 「건설산업기본법 시행령」제57조제2항에 따라 매년 보증한도를 재산정하므로 보증 가능금액확인서는 면제 대상에서 제외
- **(조사 생략)** 공공의 안전확보 또는 시급성이 요구되는 긴급입찰의 경우 수요기관 요청에 따라 조사를 생략할 수 있음
 - * 시급성으로 인해 입찰자격 사실조사 미실시를 요구하는 수요기관은 문서로 조달청에 요청해야 하며, 입찰공고에 미실시 사실(보유 기술자 수만 확인)을 사전에 명시
- **(병행 조사)** 1순위 업체의 부적격 판정으로 계약 지연이 예상되는 경우, 필요시 2~3순위 업체를 병행하여 조사할 수 있음
 - * 계약 지연 방지가 필요한 경우에 한정

4. 조사 절차



4-1. 공고 및 사전안내

- 입찰공고문에 해당 공사가 사실조사 대상임을 명시하고, 나라장터 팝업창을 통해서도 이를 안내하여 입찰자의 자발적인 자격 점검 유도
 - * 조사 범위, 제출 필요 자료, 유의사항 등을 사전에 안내하여 절차적 투명성 확보
- 조사담당자는 후속 절차 진행 전, 공고문에 조사 시행이 적절히 반영되었는지 우선 확인

4-2. 조사 접수 및 배정

- 입찰공고가 되면 접수·배정 담당자는 각 계로 배정하고 각 계에서 조사 담당자 지정
 - * 배정은 순번제 등 사전에 정한 기준에 따름
- 계약담당자는 개찰이 완료되면, 조사부서에 사실조사를 공문으로 의뢰하여야 함
- 조사담당자^{실무관}는 사실조사 의뢰 문서 접수
 - * 개찰 일정을 상시 모니터링하고, 개찰이 완료되었음 에도 사실조사 요청이 없는 사업에 대해서는 계약담당자에게 그 사유를 확인하여야 함

4-3. 조사 대상 확정

- 개찰 결과에 따른 적격심사 대상자(계약담당자가 요청한 업체)를 우선 조사하되, 필요시 계약 지연 방지를 위해 후순위 업체 병행 조사 가능
- 입찰공고에서 요구한 공사업 면허 전체를 조사 대상으로 확정
 - * 적격심사 평가 공종과 혼동 주의

4-4. 자료 제출 요청

- 조사담당자^{실무관}는 업무 배정 즉시, 해당 업체에 사실조사를 위한 자료 제출 요청 공문을 작성하여 발송함
- 공문 발송 후, 업체가 공문을 수신하였는지 전화 등으로 확인 (공문 미수신 등 오해 방지)

- 자료 제출 기한은 요청일로부터 7일(토·일 등 포함)이며 공문에 명기함
- 자료 제출 방법은 전자우편(이메일) 등이며, 이는 입찰공고에 사전에 명시된 바에 따름

4-5. 서류 확인

- 제출 서류와 나라장터(G2B)^{기술인력}, 키스콘^{면허}, 공제조합^{보증가능금액확인서} 등 등록 정보 간의 일치 여부 및 입찰공고일 기준 요건 충족 여부를 검토
- 자격 판단에 필요한 최소한의 자료를 기준으로 확인하며, 중복되거나 과도한 추가 자료 요구는 지양
- 서류만으로 판단이 어려운 사항은 현장 확인 중점사항으로 분류하여 정리

4-6. 현장 확인 및 소명

- 조사담당자는 전화로 현장 방문 일정을 통보
 - * 현장 방문 기한 입찰공고서에 따름. 통상 서류제출 다음날에 실시하며, 지연될 경우 별도 통보
- 서류의 실재성을 확인하기 위해 업체 사무실을 방문하여 기술인력 상시 근무, 사무실 운영 상태 등을 직접 확인
- 현장 확인 중 추가 확인이 필요하거나 부적격 의심 사항이 발견될 경우, 업체에 충분한 설명 및 보완 자료 제출 기회를 제공

4-7. 판단 및 후속조치 단계

- 서류·현장 확인 결과와 업체 소명 내용을 객관적 근거에 따라 종합적으로 검토한 후 적격 여부를 최종 판단
- 현장조사 완료 후 지체 없이 판단 결과를 작성하고, 내부결재를 통해 확정
- 판단 결정이 힘든 사안은 담당 사무관 및 팀장과 협의하여 결정하고, 사례 축적을 위해 가이드라인 작성 담당자에게 관련 내용을 공유함

- 적격·부적격 결과를 업체와 계약담당자에게 공문으로 통보하고, 부적격 업체는 국토부 실태조사 의뢰 담당자에게 해당 업체 정보와 조사의뢰 사유를 정리하여 통보
- 부적격 처리 시 차순위 업체에 대한 조사를 자료 제출 요구부터 지체 없이 시작
- 판단의 근거와 경위를 결과보고서에 명확히 기록하여 향후 분쟁이나 민원 대응의 기초자료로 활용

5. 관련 법령 및 규정

5-1. 입찰자격 사실조사 근거

- 국가계약법 시행규칙

제40조(입찰 참가신청)

- ① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 경쟁 입찰에 부치고자 할 때에는 입찰참가신청인으로 하여금 다음 각호의 서류를 제출하게 하여야 한다. 다만, 제15조의 규정에 의하여 자격등록을 한 자에 대하여는 입찰 보증금의 납부로서 다음 각호의 서류의 제출에 갈음하게 할 수 있다.
 - 1. 별지 제3호서식의 입찰참가신청서
 - 2. 입찰참가자격을 증명하는 서류
 - 3. 기타 입찰공고 또는 지명통지에서 요구한 서류
- ② 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 입찰참가신청인이 제1항 각호의 서류를 제출한 때에는 그 서류의 내용을 검토하여 이를 접수하고 필요한 사항에 대하여 **사실 조사를 할 수 있다.**

- 조달청 시설공사 적격심사 세부기준

제4조(적격심사 세부절차)

- ③ 당해공사 수행관련 결격사유인 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유 미달 여부를 확인할 수 있는 서류를 제출하게 하며, 제출기한은 통보를 받은 날로부터 7일 이내로 한다. (현행과 같음)

제6조의2(수행능력 결격 및 재심사)

- ① 적격심사대상자가 입찰공고일 현재 공사관련 법령이 정하는 업종 등록기준의 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유기준에 미달하는 경우에는 당해공사 수행능력 결격사유로 보고 [별표 1]내지 [별표 5]에 따라 감점한다. 다만, 공사관련 법령에서 정한 일시적 등록기준 미달에 해당하는 경우에는 수행능력 결격사유로 보지 아니하나, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 입찰서제출마감일 전일까지 등록기준을 충족하지 못하면 당해공사 수행능력 결격사유로 보고 [별표 1] 내지 [별표 5]에 따라 감점한다.
 - 1. 「건설산업기본법 시행령」제79조의2 등 공사관련 법령에 의거 기술능력에 해당하는 자의 사망·실종 또는 퇴직으로 인하여 등록기준에 미달되는 기간이 50일 이내인 경우

2. 「건설산업기본법 시행령」제79조의2 1의4.에 의거 영업소소재지 변경으로 인하여 사무실의 등록기준에 미달하여 동시행령 동조 1의4. 각 목 모두에 해당하는 경우
 3. 「건설산업기본법 시행령」제79조의2 2.에 의거 「상법」 제542조의8제1항 단서의 적용대상법인이 최근 사업연도말 현재의 자산총액의 감소로 인하여 등록기준에 미달하는 기간이 50일 이내인 경우
 4. 「건설산업기본법 시행령」제79조의2 3.의 라목에 의거 동법 제9조제1항에 따라 건설업을 등록한 날부터 1년 이내에 자본금기준에 미달하는 기간이 50일 이내인 경우
 5. 「건설산업기본법 시행령」제79조의2 4.에 의거 건설업양도신고가 수리된 경우로서 양수인이 제13조제1항제1호의2에 따른 보증가능금액확인서를 갖추지 못한 기간이 수리일로부터 50일 이내인 경우
- ② 복합업종 공사의 경우 전체 업종을 대상으로 각 업종 등록기준의 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유기준 미달여부를 확인하며, 공동수급체의 경우 전체 구성원(공동이행방식 및 분담이행방식)에 대하여 각 구성원이 참여한 업종을 대상으로 당해 업종 등록기준의 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유기준 미달하는 경우를 확인하여 출자비율·분담내용에 따라 [별표1] 내지 [별표5]을 적용하여 감점한다.
 - ③ 제2항의 전체업종에는 적격심사대상 외에 입찰공고에 명시한 업종도 포함되며, 각 업종의 수행능력 결격 배점은 [별표1] 내지 [별표5]의 수행능력 결격 배점에 입찰공고에 명시한 전체 추정금액 대비 해당업종 추정금액 기준 비율을 곱하여 산정한다. 또한 각 업종별 결격업체의 감점은 업종 수행능력 결격 배점에 출자비율(또는 분담내용)을 곱하여 산정한다.
 - ④ 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유기준 미달 여부는 적격심사 대상자가 제출한 서류(입찰공고문에 명시)와 현장조사(기술자 실제 근무 여부, 자본금 및 사무실·시설·장비 충족 여부 등)를 통해 확인한다.
 - ⑤ 시행령 제35조제4항에 따른 공사 또는 계약담당공무원이 필요하다고 인정하여 입찰공고에 명기한 경우, 관계법령에 의한 해당 업종등록 기준상 기술자 보유 미달 여부만 확인 할 수 있으며, 기술자 보유기준 확인은 입찰공고일 현재를 기준으로 공사관련 법령에 따라 기술자 정보를 관리하는 협회로부터 통보되어 시스템에 등록된 자료나 직접 발급받은 자료(기술자 자격증 사본, 4대 보험 가입증명서류 등)를 제출받아 확인할 수 있다. 다만, 공사관련 법령에서 정한 일시적 등록기준 미달(4대보험 가입자격 상실 확인서상 퇴사일 기준)로서 제1항제1호에 해당하는 경우에 한하여 입찰서 제출 마감일 전일까지 4대보험 관련기관에 자격취득 사실을 신고하고 등록기준을 충족하는 경우에는 등록기준 미달로 보지 아니한다.
 - ⑥ 상호시장 진출을 허용한 입찰에서...(중간생략)...당해 공사를 시공하는 업종의 등록기준을 갖추어야 하고, 등록기준에 미달하는 경우에는 제1항내지 제5항에 따라 감점 처리한다.
 - ⑦ 적격심사 대상자로 선정된 자가 제1항내지 제4항, 제6항에 따라 기술자, 자본금, 사무실·시설·장비 보유기준을 점검받아 적격인 경우에는 입찰공고서에서 정한 기간 동안 점검을 면제할 수 있다.

5-2. 건설업 등록 기준

○ 건설산업기본법

제9조(건설업 등록 등)

- ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 건설업의 등록을 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 신청하여야 한다. ③~④ < 생략 >

제10조(건설업의 등록기준)

제9조제1항에 따른 건설업의 등록기준이 되는 다음 각 호의 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 기술능력
2. 자본금(개인인 경우에는 자산평가액을 말한다. 이하 같다)
3. 시설 및 장비
4. 그 밖에 필요한 사항

○ 건설산업기본법 시행령

제13조(건설업의 등록기준)

① 법 제10조에 따른 건설업의 등록기준은 다음 각 호와 같다.

1. 별표 2에 따른 기술능력·자본금(개인인 경우에는 건설업에 제공되는 자산의 평가액을 말한다. 이하 같다)·시설 및 장비(전문공사를 시공하는 업종의 경우에는 주력분야의 기술능력·자본금·시설 및 장비를 말한다)를 갖추 것
- 1의2. 국토교통부장관이 지정하는 금융기관 등(이하 “금융기관등”이라 한다)이 다음 각 목의 기준에 따라 발급하는 보증가능금액확인서를 제출할 것.
2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사무실을 갖추 것
- 가. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물에 소재할 것
- 나. 업무 수행과 관련하여 사무실의 위치 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 갖추 것

[별표 2] 건설업의 등록기준(제13조 관련)

1. 기술능력

가. 기술인력에 해당하는 사람은 **상시 근무(다른 사업을 영위하는 경우에는 상시 근무에 지장이 없는 경우로 한정한다)하는 사람**이어야 하며, 「국가기술자격법」에 따라 그 자격이 정지된 사람과 「건설기술 진흥법」에 따라 업무정지처분을 받은 건설기술인은 제외한다.

○ 건설업 관리규정

제2장 건설업의 등록

3. 건설업등록기준의 적격여부 확인

가. 기술능력

- (1) 한국건설기술인협회의 업체별 건설기술자 자료와 기술자자격증 사본, 업체로부터 제출받은 고용보험 가입증명(사업장별 피보험자격 취득자 목록 및 피보험자격 이력 내역서 등을 말하며, 「고용보험법」제10조에 따른 적용제외 근로자인 경우에는 국민연금보험, 국민건강보험 또는 산업재해보상보험 가입증명 중의 어느 하나로 갈음할 수 있다) 등을 상호대조·확인하여 처리한다.
- (2) 기술능력기준을 확인함에 있어서 필요한 때에는 건설기술자 개인별 경력사항, 고용계약서 사본 등 사실 확인을 위한 자료를 추가로 제출받아 실제 근무 여부를 확인할 수 있다.
- (3) 영 별표 2 비고 제1호 가목에서 "상시 근무에 지장이 없는 경우"라 함은, 기술인력에 해당하는 사람이 해당 건설업 사업장에서 「근로기준법」제2조제1항제9호에 따른 단시간근로자에 해당되지 않고, 「근로기준법」제2조제1항제8호에 따른 소정(所定)근로시간 동안에는 다른 사업을 영위하지 않는 경우를 말한다.

[별표 2] 건설업의 등록기준(제13조 관련)

1. 기술능력

- 가. 기술인력에 해당하는 사람은 **상시 근무(다른 사업을 영위하는 경우에는 상시 근무에 지장이 없는 경우로 한정한다)하는 사람**이어야 하며, 「국가기술자격법」에 따라 그 자격이 정지된 사람과 「건설기술 진흥법」에 따라 업무정지처분을 받은 건설기술인은 제외한다.

라. 시설·장비 중 사무실

- (1) 사무실의 위치 : 건설업을 등록하려는 시·도(종합건설업의 경우) 또는 시·군·구(전문건설업의 경우) 안에 위치한 사무실을 갖추어야 한다.
- (2) 사무실의 범위
 - (가) 건설업을 등록하려는 자에게 사무실에 대한 소유권 또는 사용권이 있어야 한다.
 - (나) 건물의 형태, 입지 및 주위여건 등 제반 상황 등을 고려하여 건설업 영위를 위한 상시 사무실로 이용이 가능한 것으로 확인되는 경우라면 사무실로 인정한다. 다만, 건축법 시행령 [별표 1]의 1호(단독주택)와 2호(공동주택), 21호(동물 및 식물 관련 시설) 등 상시적으로 사무실로 이용하기 부적합한 건물은 건축물대장 등을 통하여 용도변경을 한 사실이 객관적으로 인정되는 경우에 한하여 사무실로 인정한다.
 - (다) 다른 건설사업자 등의 사무실과 명확히 구분되어야 하며, 건설업 영위를 위해 필요한 책상 등 사무설비와 통신설비의 설치 및 사무인력이 상시 근무하기에 적합한 정도의 공간이어야 한다.
- (3) 사무실 기준의 적격 여부 확인 방법
 - (가) 사무실 기준의 적격여부는 해당 사무실의 소재지를 방문하여 확인해야 한다. 다만, 제출받은 서류의 심사결과와 사무실의 주소·전화번호·팩스번호 등의 확인 등 사정을 고려하여 방문 확인이 필요하지 않다고 판단되는 경우에는 이를 생략할 수 있다.
 - (나) 건물소유자가 건물등기를 하지 않은 경우 등 불가피한 사정으로 임차인이 건물등기부등본을 제출할 수 없는 경우에는 「건축법」제38조에 따른 건축물대장상의 소유자가 실제소유자임이 확인되는 경우(재산세 납세증명서 확인 등)에 한하여 건물등기부등본을 대신하여 건축물대장을 제출할 수 있다.