

참고자료

---

# 입찰자격 사실조사 FAQ

---

2026. 5.



조달청

## 자료 이용 안내

본 자료는 입찰자격 사실조사 설명회 현장에서 접수된 주요 질의를 유사한 주제별로 통합하여 정리한 일반 안내자료입니다.

입찰자격 사실조사는 개별 입찰공고에서 요구하는 참가자격과 등록기준 충족 여부를 확인하기 위한 절차입니다. 실제 판단은 입찰공고 내용, 제출자료, 현장확인 결과, 관련 법령 및 개별 사실관계를 종합하여 이루어집니다.

따라서 본 자료의 답변은 개별 사안에 대한 최종 판단 또는 확정적 유권해석으로 보기 어려우며, 구체적인 사항은 해당 입찰공고와 사실조사 안내문을 반드시 확인하시기 바랍니다.

업체는 입찰 참여 전 다음 사항을 우선 확인하시기 바랍니다.

- \* 해당 공사가 입찰자격 사실조사 대상인지 여부
- \* 공고상 참가자격으로 요구된 공사업
- \* 제출서류 목록과 제출기한
- \* 기술능력, 자본금, 사무실 등 공사업별 등록기준
- \* 공동도급의 경우 구성원별 제출자료 필요 여부
- \* 사실관계가 다른 경우 제출 가능한 소명자료

조달청은 사실조사 과정에서 제출자료와 실제 운영상태를 종합적으로 확인하며, 자료가 불명확하거나 추가 설명이 필요한 경우에는 보완자료 제출 또는 소명기회를 통해 사실관계를 확인하고 있습니다.

## 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 독립된 입찰참가자격과 등록기준을 갖추고 있는지 확인합니다.

### 2 현장 확인 사전연락

**현장 확인(실사)을 위해 서류 제출 후 2일 이내에 방문한다고 하셨는데, 방문 전에 업체에 구체적인 일정이나 연락을 미리 주시나요?**

일반적으로 업체가 필요한 자료를 준비할 수 있도록 사전에 조사 안내와 연락을 실시합니다. 다만, 전국단위 조사임을 고려해서 방문일정이 정해질 수 있습니다.

### 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 타 면허 낙찰 시 면제 여부

**특정 면허(예: 토목)로 입찰하여 사실조사를 통과한 경우, 향후 다른 면허(예: 건축)로 낙찰되었을 때 사실조사가 면제되나요? 혹은 신규 등록 후 협회 실사를 받은 경우에도 면제되나요?**

입찰공고일 기준 최근 1년간 조달청 및 타기관에서 건설업등록기준 실태조사 등을 받아 적격인 경우 조달청 사실조사를 면제합니다.(실태조사 결과 통보일이 입찰공고일 기준 최근 1년 이내여야 합니다.)

이때, 특정 면허로 입찰하여 사실조사를 통과한 경우 다른 면허 또는 다른 공사업 등록기준까지 충족한 것으로 인정되는 것은 아닙니다.

예를 들어 토목공사업 기준으로 확인된 사항이 건축공사업 또는 다른 전문공사업의 기술능력·자본금·사무실 기준까지 그대로 대체한다고 보기는 어렵습니다.

예를 들어 토목공사업 기준으로 사실조사를 통과했다 하더라도 건축공사업 또는 다른 전문공사업에 대한 조사가 면제되지는 않습니다.

신규 등록 후 협회 실사를 받은 경우는 면제조건에 해당되지 않습니다. 다만, 관련 자료는 사실관계 확인을 위한 참고자료로 활용될 수 있습니다.

#### 5 보유면허 전수조사 여부

**입찰 참여 면허 외에 업체가 보유한 모든 건설업 면허에 대해 전수 조사를 실시하나요?  
(예: 토건 면허 보유 업체가 토목 공사 입찰 시)**

입찰자격 사실조사는 원칙적으로 해당 입찰공고에서 참가자격으로 요구한 공사업 등록기준 충족 여부를 중심으로 확인합니다. 따라서 입찰 참여와 무관한 모든 보유 면허를 전수 조사하는 방식은 아닙니다.

토목 공사 입찰 시 입찰참가자격은 토목공사업 뿐만 아니라 토목건축공사업을 허용하고 있기 때문에 토목건축공사업 보유 업체가 입찰에 참여한 경우 해당 업체의 참가자격인 토목건축공사업에 대한 조사가 이루어집니다.

## 제2장. 기술인력 등록기준

### 6 휴직·단시간 기술자 인정

**현재 보유 기술자 중 육아휴직자, 육아기 근로시간 단축 근무자, 혹은 주 단시간 근로자가 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 일시적 등록기준 미달로 인정하고 있습니다.

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

### 7 급여 지급방식 증빙

**기술자가 신용불량 등의 개인 사정으로 본인 명의 통장이 아닌 가족 명의 통장으로 급여를 수령하거나 현금으로 수령하는 경우에도 증빙 처리가 가능한가요?**

급여는 기술자의 실제 근무관계를 확인하는 중요한 자료 중 하나입니다. 원칙적으로 급여는 근로자 본인에게 정상적으로 지급되는 것이 일반적이므로, 가족 명의 계좌 지급이나 현금 지급은 실제 지급 여부와 사유에 대한 추가 확인이 필요할 수 있습니다.

다만 가족 명의 계좌나 현금으로 지급되었다는 사정만으로 곧바로 상시근무가 부정된다고 단정하기는 어렵습니다. 신용문제, 압류, 개인 사정 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그 사유와 실제 수령 사실, 근로 제공 사실을 객관자료로 설명해야 합니다.

### 8 낮은 급여와 부적격 판단

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

급여 수준이 낮다는 사정만으로 곧바로 부적격 처리되는 것은 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 필요할 수 있습니다.

따라서 급여 수준은 단독 판단기준이라기보다, 4대보험, 근로계약, 실제 근무기록, 업무수행 자료 등과 함께 종합적으로 검토되는 요소입니다.

## 9 퇴직자 자료 제출범위

**조사 대상 기간 중 퇴직한 직원이 있는 경우, 퇴직자에 대한 기술자 조사 항목은 무엇이며 퇴직금 지급 여부 관련 서류도 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 기술자수에 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 일률적으로 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.

## 10 기술자 전체서류 제출 여부

**업체가 보유한 전체 기술자가 매우 많은 경우(예: 100명), 입찰 면허 기준 인원(예: 11명)에 대해서만 증명서를 제출하면 되나요, 아니면 보유자 전체의 서류를 제출해야 하나요?**

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.

## 11 기술자의 개인사업자 이력

**기술자가 소속 근로 기간 중 일시적으로 개인사업자를 보유했던 이력이 확인되면(예: 2달간 보유) 기술자 자격 미달(이중취업)로 판단하나요?**

기술자가 근로기간 중 개인사업자를 보유했던 이력이 확인되는 경우에는 그 사실만으로 곧바로 기술자 자격 미달 또는 이중취업으로 단정하지 않고, 실제 상시근무 여부를 중심으로 확인합니다.

다만 개인사업자 보유 기간, 사업의 실제 영위 여부, 매출 발생 여부, 근무시간, 업무내용, 해당 업체에서의 실제 근무 가능성 등을 종합하여 볼 때 상시근무가 어렵다고 판단될 만한 사정이 있으면 추가 확인이 필요합니다.

과거 일시적으로 개인사업자 등록이 있었으나 공고일 기준 폐업·휴업 상태이고, 해당 업체에서 실제 근무한 사실이 객관적으로 확인된다면 그 자료를 통해 소명할 수 있습니다. 반대로 공고일 기준 사업을 계속 영위하거나 실제 근무관계가 불명확한 경우에는 등록기준 충족 여부에 영향을 줄 수 있습니다.

## 제3장. 자본금

### 12 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.

### 13 자본금 판단 기준일

**자본금 충족 여부를 판단하는 기준일은 언제인가요? 직전 연도 정기결산일 재무제표 기준인가요, 아니면 입찰공고일(현재일) 기준의 진단보고서여야 하나요?**

자본금은 입찰공고일 기준 가장 최근 정기연차결산일 기준으로 평가합니다.

다만, 입찰공고일 기준 정기연차결산 신고기한이 지나지 않는 경우 직전 정기연차결산일 기준으로 평가합니다.

예를 들어 최근 정기연차결산일이 '25.12.31.이고 신고기한(결산일로부터 3개월)이 '26.3.31.인 경우 입찰공고일이 '26.3.31.인 경우 '24.12.31. 정기연차결산일로 평가하며, 입찰공고일이 '26.4.1.인 경우 '25.12.31. 정기연차결산일로 평가합니다.

## 제4장. 사무실

### 14 본점 소수인원 운영

**영업소재지에 공부상 등록된 본점 사무실을 두고 있으나, 실제 대다수 직원은 다른 지역 사무소(예: 서울사무소)에서 근무하고 본점에는 소수 인원(1~3명)만 상시 근무하며 문서 수발 등을 처리하는 경우 상시 운영(적격)으로 인정되나요?**

본점에는 소수 인원만 근무하고 다른 지역 사무소에서 대다수 업무를 수행한다는 사정만으로 곧바로 적격 또는 부적격을 단정하기 어렵습니다.

사무실 기준에서는 등록된 영업소재지가 건설업 영위를 위한 상시 사무공간으로 실제 사용되고 있는지, 해당 업체가 그 장소에 대한 사용권을 가지고 있는지, 사무설비와 통신설비 등 기본적인 업무환경이 갖추어져 있는지, 사무인력이 근무하기에 적합한지 등을 종합적으로 확인합니다.

본점 인원이 소수라 하더라도 문서 수발, 계약·회계·면허관리 등 본점 기능을 실제 수행하고 있고, 사무실 사용관계와 운영 흔적이 객관적으로 확인된다면 그 자료를 통해 설명할 수 있습니다. 반대로 본점이 단순 주소지에 불과하거나 평소 아무도 출입하지 않고 공간만 형식적으로 유지되는 경우라면, 기준을 충족하는 사무실로 보기 어렵습니다.

### 15 계열사 공동 사무실 사용

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

건설업 등록기준상 사무실로 인정되려면 각 법인이 명확하게 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.

## 16 현장직 책상 배치 기준

**실제 내근 업무가 거의 없는 현장직 기술자의 경우에도 사무실 내에 기술자 인원수대로 책상을 필수 배치(1:1 배치)해야 하나요?**

사무실 내 책상 수가 기술자 수와 반드시 1:1로 일치해야 한다고 단정하기는 어렵습니다. 사무실 기준의 핵심은 해당 업체가 건설업을 영위하기 위한 상시 사무공간과 기본적인 사무환경을 갖추고 있는지입니다.

현장직 기술자가 대부분이고 내근 업무가 제한적인 경우에는 실제 업무형태, 본사 사무실의 기능, 문서관리·회의·업무지시 체계, 현장배치 현황 등을 함께 설명할 수 있습니다.

다만 사무실이 지나치게 협소하거나, 사무집기·통신설비가 거의 없거나, 실제 업무수행 공간으로 보기 어려운 경우에는 사무실 기준 충족 여부에 대한 추가 확인이 필요할 수 있습니다.

## 17 등록층과 실제 사용층 불일치

**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. 제재/행정처분

### 18 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, 낙찰예정자 지위 상실 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.

### 19 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)

## 제6장. 기타

22

### 사실조사 확대계획

**이번에 시행되는 낙찰 전 사실조사 제도가 향후 적격심사 외에 종합심사낙찰제(중심제)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.