

# 낙찰자 결정방법 유형

최 두 선

행정자치부 재정정책과 행정사무관

대통령령으로 기준을 정한 경우에는 그러하지 아니한다”라고 규정하고 있다.

이는 자치단체가 물품·토지 등 자산을 매각하거나 임대하는 경우 최고가격을 제시하는 자를 낙찰자로 선정하여 계약을 체결해야 한다는 의미이다.

여기서 최고가격이란 예정가격 이상으로서의 최고가격을 말하며 예정가격 이상이 없는 경우에는 유찰된 것으로 보아 재공고 또는 재입찰, 새로운 입찰을 해야 한다.

## I. 낙찰자 결정방법 유형

### 1. 최고가(最高價) 낙찰제도

최고가 낙찰제이란 입찰자중 최고의 가격을 제시한 자를 선택하여 계약을 체결하는 방식이다.

국가계약법 제10조에서 “세입의 원인이 되는 경쟁입찰에 있어서는 최고가격의 입찰자를 낙찰자로 결정한다. 다만, 계약의 목적, 입찰의 가격 및 수량 등을 고려하여

### 2. 최저가(最低價) 낙찰제도

경쟁입찰에 있어서 최저가 낙찰제이란 예정가격 이하로서 최저가격을 제시한 자를 낙찰자로 결정하는 것을 말한다.

최저가 낙찰제도는 현재 추정가격 500억 원 이상 P·Q공사, 추정가격 3.2억원 미만의 물품구매, 2단계 경쟁입찰 등에서 적용되고 있다.

최저가 입찰의 경우 경리관(또는 분임경리관)은 예정가격을 작성하여 밀봉하고 이를 누설하거나 알려지지 않도록 보안을 유지하여야 한다.

최저가 낙찰제도는 시장경쟁원리에 입각한 가격경쟁을 통하여 낙찰자를 결정하는 것으로서 가장 바람직한 방법이라 할 수 있으나 덤핑 및 부실시공을 방지할 수 있는 제도적 보완장치 마련이 필요하다고 할 수 있다.

### 3. 적격심사 낙찰제도

적격심사 낙찰제이란 낙찰자 결정시 입찰가격이외에 비 가격적 요소인 계약이행 실적, 기술능력, 재무상태 신인도 등을 종합적으로 심사하여 낙찰자를 결정하는 제도를 말한다.

1차로 가격입찰을 실시하여 최저가격으로 입찰한 업체순으로 적격심사 대상자를 선정한 다음 2차로 해당업체의 기술능력 등을 심사하여 종합평점이 일정점수 이상이면 낙찰자를 결정하는 2단계(Two-stage) 낙찰자 결정 방법이다.

동 제도의 특징은 입찰가격에 대한 평점 산정시 경쟁원리에 입각하여 입찰가격이

낮을수록 높은 점수를 주는 것이 아니라 일정수준(순공사비 수준)까지는 가격이 낮을수록 점수가 커지지만 그 이하는 입찰가격이 지나치게 낮아지면 부실시공 등의 우려가 있으므로 이를 방지하기 위하여 가격평가점수를 체감하도록 하고 있었다.

적격심사는 입찰공고, 심사기준열람, 예정가격의 작성, 입찰집행, 적격심사서류제출, 심사, 서류보완요구, 적격심사결과 통보 등의 절차를 거쳐서 진행된다.

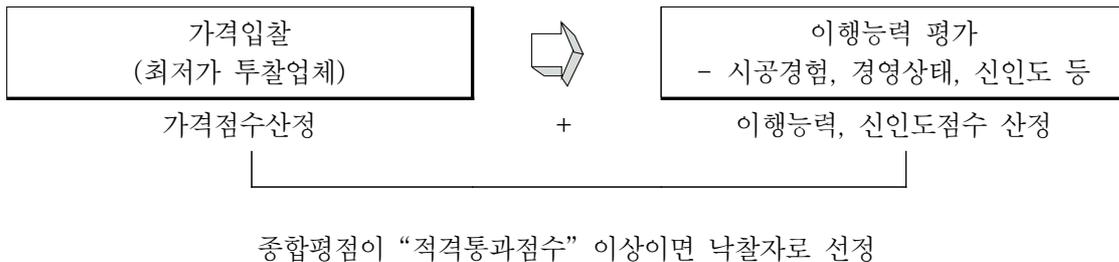
#### 가. 입찰공고

입찰공고시 유의할 사항은 적격심사에 필요한 기준을 반드시 제시해야 한다는 것이다.

여기서 제시해야 할 기준이란 공사의 경우 평가대상업종 또는 업종별 평가비율, 실적 인정범위 및 실적 인정규모, 평가기준규모 등을 말한다.

평가대상업종이란 업종별로 실적을 평가하는 경우 평가해야 하는 업종을 제시하거나 아니면 복합업종을 모두 평가하는 경우 업종별 평가비율을 제시하는 것을 의미한다.

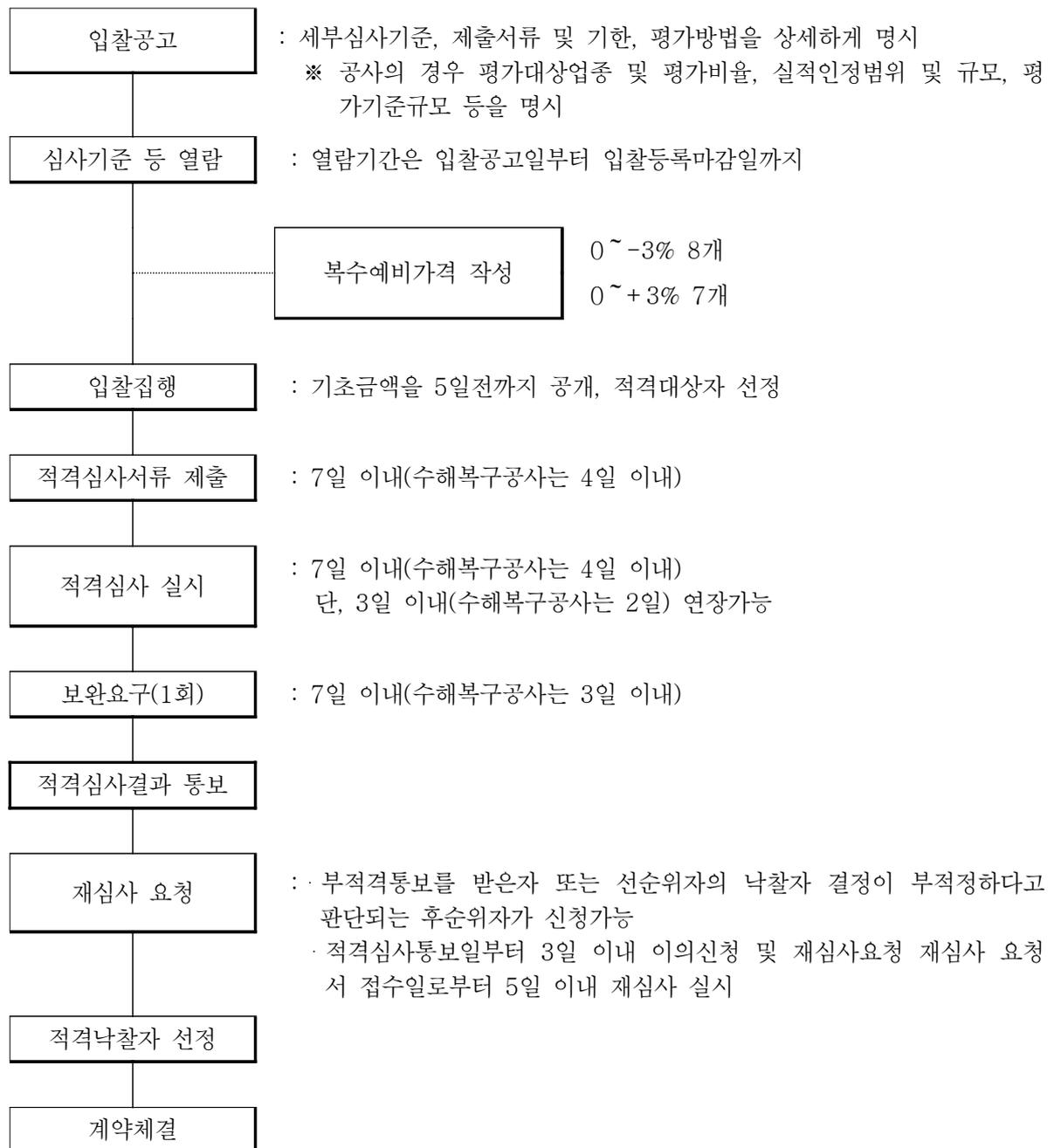
용역이나 물품의 경우에도 입찰공고시 평가업종 등 평가에 관한 사항은 정확하게



명시해 주어야 한다.  
이 경우 관련법령, 기준, 규칙 등과 동떨어진 내용을 공고에서 제한하여 입찰참가

자들이 불만을 나타내게 하거나 분쟁을 초래하는 일이 발생하여서는 안될 것이다.

《적격심사 절차흐름도》



입찰공고시 유의해야할 사항을 정리해보면 아래와 같다.

- 발주기관의 자의적인 판단에 따라 과도한 제한 등의 금지  
 사례) 입찰참가자격을 제한하면서 민간 실적, 해외실적은 인정하지 않는 사례, 1개의 면허로 시공이 가능함에도 2개이상의 면허로 제한하는 경우 등.
- 법령, 규칙, 예규를 준수하여 입찰공고  
 - 법령, 규칙, 예규 등의 내용과 부합되지 않는 내용을 입찰공고에 명시하여 입찰집행 및 적격심사에서 분쟁이 발생하는 일이 없도록 해야 함.
- 자기모순되는 입찰공고를 해서는 안됨  
 - 공고내용과 현장설명내용이 일치하지 않거나 공고내용의 앞뒤가 맞지 않는 등의 공고를 하지 않도록 유의해야 함.
- 실적제한시 평가기준규모·실적인정범위 및 규모, 실적을 제한하지 않는 경우 평가대상업종별 평가비율 및 공사예정금액을 입찰공고에 명시해야 함.

#### 나. 심사기준의 열람

지방자치단체에 적용하기 위하여 행정자치부에서 정해놓은 시설공사, 기술용역, 물품에 대한 적격심사기준은 이미 널리 알려져 있기 때문에 별도의 열람이 필요하지 않을 것이나, 지자체에서 자체적으로 정한 심사기준은 자치단체 홈페이지 등에 게시하고 입찰참가자들이 요구하는 경우 심사기준을 배부해야 할 것이다. 심사기준을 입찰전에 알지 못하였다는 이유로 분쟁이 발생하는 사례가 없도록 해야 한다.

#### 다. 예정가격 결정

적격심사에서 가격입찰은 매우 중요한 비중을 차지하며 따라서 입찰참가자들은 많은 관심을 갖게 된다.

계약담당공무원들은 이러한 점을 감안하여 예정가격을 결정하는 과정을 투명하게 해야하며 한치의 착오도 없도록 하는 것이 매우 중요하다.

먼저 내부적으로 사업부서에서 원가계산서(설계서)를 작성하여 계약부서에 제출하면 철저한 원가검토가 이루어져야 한다.

원가품목별로 기준가격을 초과하지 않는지, 과다·과소 설계가 되어 있지 않은지, 중복계상이 이루어지지 않았는지 여부 등을 충분히 검토해야 한다.

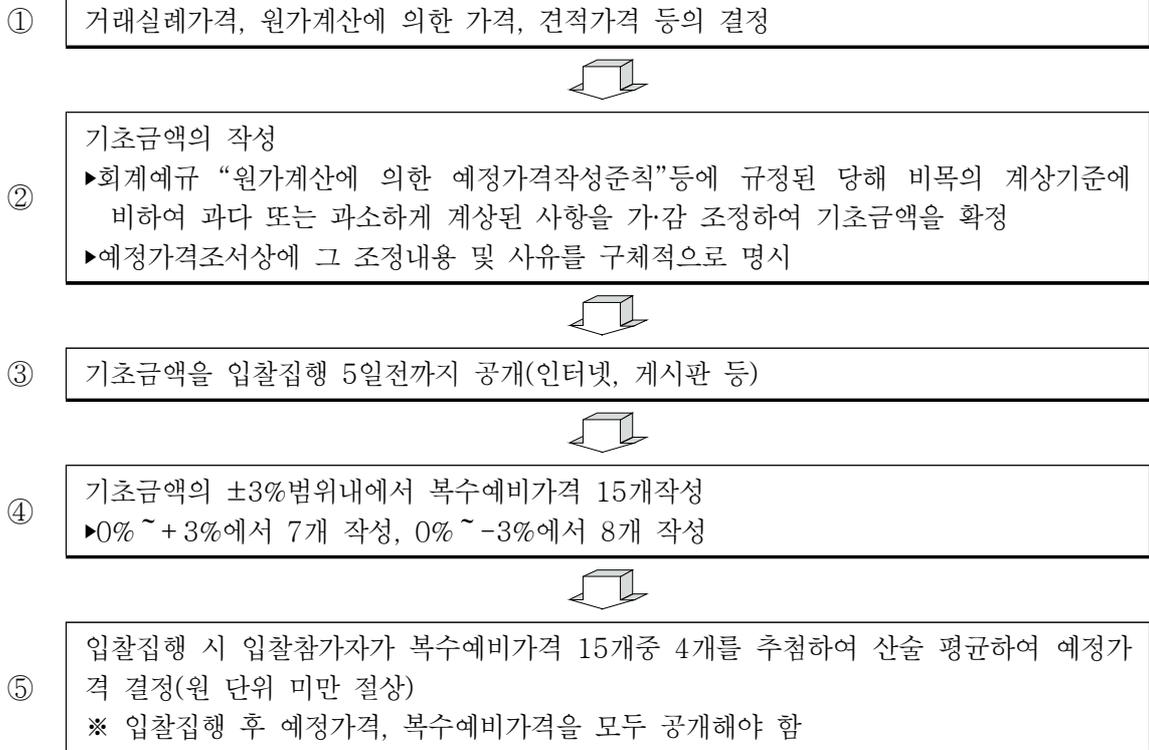
원가검토가 이루어져 금액조정이 끝나면 이 가격을 기초금액이라고 한다. 기초금액은 입찰하기전에 공개를 해야 한다.

한편, 발주자는 기초금액의  $\pm 3\%$  범위 내에서 복수예비가격을 15개 만들게 된다. 이 가격은 기초금액의  $+3\%$ 에서 7개,  $-3\%$  범위 내에서 8개를 작성하게 된다

이 경우에도 지나치게 한쪽으로 치우치게 하여 작성하거나  $\pm 3\%$  범위를 초과하는 일이 없도록 각별히 유의해야 한다.

복수예비가격 15개가 작성되면 전자입찰에 참여한 업체들이 “클릭”을 통하여 2개를 선택하게 되며, 그 중에서 가장 많이 선택된 4개의 복수예비가격이 산술 평균하여 “예정가격”으로 결정된다.

### 예정가격결정 흐름도



#### 4. 가격입찰의 원리

가격입찰은 가격점수를 산정함과 동시에 일정금액(순원가) 수준까지는 가격이 낮을수록 높은점수를 받게 되나, 순원가 이하로 내려가면 오히려 점수가 떨어지도록 하고 있어 적정가격을 보장해주고 있다.

가격입찰결과의 평가는 계약규모(금액)에 따라 일정한 산식에 의하여 결정되며 이 산식은 낙찰하한선, 낙찰율 1%당 적격점수를 나타낸다.

〈가격평점산식〉

▶100억이상공사 :  $30 - |(88/100 - \text{입찰가격}/\text{예정가격}) \times 100|$

▶100억 ~ 50억원공사 :  $50 - 2 \times |(88/100 - \text{입찰가격}/\text{예정가격}) \times 100|$

▶50억 ~ 10억원공사 :  $70 - 4 \times |(88/100 - \text{입찰가격}/\text{예정가격}) \times 100|$

▶10억원미만 ~ 3억원이상 :  $80 - 20 \times |(88/100 - \text{입찰가격}/\text{예정가격}) \times 100|$

▶3억원미만 :  $90 - 20 \times |(88/100 - \text{입찰가격}/\text{예정가격}) \times 100|$

구 분	1천억 이상	1000억미만 ~ 300억이상	300억미만 ~ 100억이상	50억이상 ~ 100억미만	10억이상 ~ 50억미만	10억 미만
수행능력만점시 낙찰하한선	72.995%	77.995%	82.995%	85.495%	86.745%	87.745%
낙찰율1%당 적격접수차이	1	1	1	2	4	20

### 1. 공사의 적격심사기준 항목별평가 배점

## II. 공사의 적격심사 방법 설명

공사의 적격심사 방법을 구체적으로 설명해보기로 하겠다.

공사는 공사금액(추정가격기준)에 따라서 항목별 배점기준이 각각 다르게 되어 있다. 공사금액이 클수록 가격배점비율이 낮고, 공사금액이 낮을수록 배점비율이 크게 되어 있음을 알 수 있다.

구 분	1000억원 이상	1000억원 미만 500억원 이상	500억원 미만 100억원 이상	100억원 미만 50억원 이상	50억원 미만 20억원 이상	20억원 미만 10억원 이상	10억원 미만 3억 이상 공사	3억미만 공사 2억원 이상	2억원 미만
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
시공경험	15	13	12	15	15	15	10	-	-
경영상태	10	11	13	15	15	15	10	10	9.8
접근성									0.2
신 인 도	±1.2	±1.2	±1.2	±1.2	-1	-1	-1	-1	-1
기술능력	15	16	15	-	-	-	-	-	
하도급계획 적 정 성	12	12	12	10	-	-	-	-	
자재 및 인력 조달가격 적정성	14	14	14	10	-	-	-	-	
시공여유율	4	4	4	-	-	-	-	-	
입찰가격	30	30	30	50	70	70	80	90	90
적격통과점수 (낙찰하한율)	85점 (72.995%)	아래참조	아래참조	95점 (85.495%)	95점 (86.745%)	95점 (86.745%)	95점 (87.745%)	95점 (87.745%)	95점 (87.745)

※ 1,000억원미만 300억원이상 90점(77.995%), 300억원미만 100억원이상 95점(82.995%) 3억원미만 실적신인도(+2점)

## 2. 실적평가 방법

### (1) 공사규모별 평가방법

구 분	실적제한 공사	실적미제한 공사
1,000억이상공사 (15점)	최근 10년간 동일실적 평가	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ (추정가격×2.5)×15
1,000억미만~500억이상 공사 (13점)	.	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ (추정가격×2.3)×13
500억미만~100억이상 공사 (12점)	.	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ (추정가격×2.1)×12
100억미만~50억이상 공사 (15점)	최근 10년간 동일실적(95%) + 최근 3년간 업종실적(5%)	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ (추정가격×2.0)×15
50억미만~20억이상 공사 (15점)	최근 10년간 동일실적(90%) + 최근 3년간 업종실적(10%)	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ 당해공사 추정가격
20억미만~10억이상 (전기·정보통신은 3억이상 전문 설비는 1.5억이상) (15점)	최근 10년간 동일실적(90%) + 최근 3년간 업종실적(10%)	업종별 최근 3년간 실적합계 ÷ 당해공사 추정가격
10억미만~3억이상 (전기·정보·소방은 1.5억이상 전문설비는 1억이상) (10점)	당해공사 추정가격 대비 최근 3년 실적으로 평가	
3억 미만~2억 이상 (전기·정보·소방은 1.5억 미만)	실적평가가 없음	
2억 미만 (전문설비공사는 1억 미만)		

### (2) 평가방법

#### 가. 최근 3년간 업종별 실적

- 협회(대한건설협회, 대한전문건설협회 등)에서 시공실적을 관리하는 경우 협회에서 증명하는 최근 3년동안의 업종별 실적으로 평가한다.
- 협회에 시공실적을 신고하지 않은 업체

의 경우 발주기관에서 직접 발급받은 실적으로 평가하되 동일연도내에 신고가 일부 누락된 경우에는 실적을 인정하지 않는다.

※ 이 경우에도 협회에서 발급받는 시공실적의 인정기간, 인정단위와 동일하게 인정

○ 협회에서 시공실적을 관리하지 않는 업종에 대하여는 입찰공고일을 기산점으로 하여 최근 3년 이내 준공된 업종별 실적누계액으로 평가한다.

○ 여러개의 업종이 복합되는 공사의 평가 방법

① 서로다른 법령상 업종이 복합되는 경우에는 주공사에 해당하는 동일법령내 업종만 평가하고 다른 법령상 업종은 평가에서 제외할 수 있으며 이 경우 주공사업종 및 업종별 공사예정금액을 공고에 명시해야 한다.

예) 토목, 조경 및 전기공사업종이 복합된 경우 전기공사는 제외하고 평가가능

※ 동일 법령내 업종이 2개이상인 경우 모두 평가해야 함

② 평가대상업종이 2개 이상인 경우

- 당해공사 평가기준금액대비 평가대상 업종별 실적에 평가대상 업종별 평가비율을 곱하여 산정된 금액을 합산한 금액을 기준으로 평가한다.

**사례 1** : 토목+건축+조경공사의 실적평가  
추정가격 50억원인 일반공사이며 공동이행 방식(A사가 50%, B사가 50%)인 경우로서 토목 30%, 건축 20%, 조경 50%인 공사의 최근 3년간 업종별 실적 평가

▶토목업종(30%) 평가

$$\{(A사 토목실적 \times 0.5) + (B사 토목실적 \times 0.5)\} \times 0.3 = R0$$

▶ 건축업종(20%) 평가

$$\{(A사 건축실적 \times 0.5) + (B사 건축실적 \times 0.5)\} \times 0.2 = R1$$

▶조경업종(20%) 평가

$$\{(A사 조경실적 \times 0.5) + (B사 조경실적 \times 0.5)\} \times 0.5 = R2$$

$$\text{평점} = \{(R0 + R1 + R2) \div (\text{추정가격} \times 2.0)\} \times 15$$

**사례 2** : 전기+건축복합공사의 실적평가  
추정가격 70억원으로서 A사가 전기20%, B사가 건축80%인 경우 업종별 실적 평가

▶전기업종(20%) 평가

$$R = \{(A사 전기실적 \times 0.2) + (B사 건축실적 \times 0.8)\} \div \{\text{추정가격} \times 2.0\} \text{ 평점} = R \times 15$$

**사례 3** : 공동도급(분담이행 방식)으로 건축+전기공사에서 전기는 평가대상업종에서 제외하는 경우  
총 공사예정금액 100억원, A사 건축 50억원, B사 건축 30억원, C사 전기 20억원인 경우로서 전기공사는 평가대상 업종에서 제외하는 경우

▶시공비율 산정

- A사는 50/80 ----- 62.5%

- B사는 30/80 ----- 37.5%

▶시공비율 산정

- A사는 50/80 ----- 62.5%

- B사는 30/80 ----- 37.5%

▶실적평가

$$R = \{(A\text{사 건축실적} \times 0.625) + (B\text{사 건축실적} \times 0.375)\} \div \{\text{추정가격} \times 2.1\} \times 12$$

**사례 4** : 단독입찰로서 토목+조경공사 실적평가

총 공사예정금액 30억원(토목 20억원, 조경 10억원)인 공사의 평가방법

▶평가대상 업종별 비율

- 토목(66.6%) = 20/30
- 조경(33.4%) = 10/30

▶평가

$$\{(\text{토목실적} \times 0.666) + (\text{조경실적} \times 0.334)\} \div \text{추정가격}$$

나. 최근 10년간 실적평가

(가) 평가방법

- 입찰공고일을 기준으로 하여 최근 10년간 준공이 완료된 공사실적(규모, 물량)으로 평가한다.
- 평가방법은 당해공사 평가기준규모대비 최근 10년간 입찰공고에서 명시한 실적 인정규모이상 실적을 합산한다.  
(최근 10년간 입찰공고에 명시한 동일종류의 실적 ÷ 평가기준규모) × 100%  
⇒ 산출비율에 해당하는 등급의 평가점수
- 공동수급체를 구성하여 입찰에 참가한

경우에는 구성원 각각의 시공경험에 공사참여지분율을 곱하여 산정한 후 이를 모두 합산한다.

- 공동수급체실적 = (최근 10년간 각 구성원의 동일실적×각 구성원 시공비율)

(나) 실적인정범위

- 실적인정범위 : 동일한 종류의 공사실적에 한하여 인정
  - 동일한 종류의 공사실적이란 발주기관에서 현재 발주하고자 하는 공사와 공사내용이 실질적으로 동일한 종류 실적으로서 그 범위는 입찰공고에 이를 명시해야하며 1건의 동일한 용도의 동일구조물(체)로서 동 공사의 인정규모에 해당하는 경우에 한하여 실적으로 인정한다.
  - 1건이라함은 시공실적 심사기준에 부합되는 동일구조물(체)을 의미한다.
  - 동일구조물(체)라 함은 상호기능이 연결되어 있는 각구조물(체)을 말한다.

(다) 실적증명

- 실적심사는 증명서 발급기관에서 발급한 내용을 기준으로 심사하되 필요한 경우 서면 또는 현장실사를 실시할 수 있다.

(라) 실적인정방법

① 실적 인정범위

〈유의사항〉

① 평가기준규모 및 동일한 종류의 공사실적 인정범위는 입찰공고에 구체적으로 명시해야 함.

② 평가기준규모는 당해 발주공사의 단위구조물에 대한 규모와 동일하게 함을 원칙으로 하되, 공사의 특성 등을 고려하여 70%까지 하향조정하여 입찰공고에 명시할 수 있음.

③ 동일한 종류의 공사실적 인정규모는 입찰참가자격을 제한한 공사규모를 원칙으로 하되, 경쟁성을 감안 70%까지 하향조정하여 입찰공고에 명시할 수 있음.

② 동일한 종류의 실적이란?

○ 발주기관에서 현재 발주하고자 하는 공사와 공사내용이 실질적으로 동일하고 준공이 완료된 과거의 공사실적을 말한다.

- 여기에서 당해공사와 동일한 실적을 구분하는데는 별 문제가 되지 않으나 당해 공사와 실질적으로 같은종류의 실적범위가 어디까지인가를 구분하는 것이 필요하다.

- 명칭 등에서는 다소 차이가 있을 수 있으나 실질적으로 같은용도 및 종류의 실적은 인정이 가능하다.

예) 시민회관을 발주하는데 구민회관이나 군민회관은 명칭은 서로 다르지만 실질적으로 같은 종류 및 동일용도의 실적범위에 해당

③ 인정실적과 인정되지않은실적이 혼재된 경우 심사방법

○ 동일종류의 실적이 1건의 실적속에서 혼재되어있는 경우 실적인정방법은 1건의 실적속에서 인정되는 실적 규모가 포함되어 있다면 실적으로 인정이 가능하다.

- 예를들면 도로실적의 경우 연장 5km를 폭 8m 이상의 실적인정범위를 정한 경우 총 5km 이상 폭 8m 이상은 실질적으로 인정범위에 해당되나 중간에 폭 8m가 안된부분이 혼재하여 있다면
- 중간부분에 인정규모에 미달되는 부분이 있더라도 미달되는 부분은 제외하고 나머지 실적을 1건으로 인정할 수 있다.

④ 공동도급계약의 실적인정

공동수급체를 구성, 신청한 경우 구성원 각각의 실적은 각 구성원의 실적에 공사 참여비율(시공비율)을 곱한 실적만 인정한다

〈공동도급의 실적인정방법〉

○ 공동이행도급으로 이행한 실적인정은 출자비율에 따라 실적을 인정, 이 경우 출자비율의 범위 내에서 실제 시공한 부분을 구분하여 실적증명서를 발급하였다면 실제 시공한 부분의 인정이 가능하다.

예) 교량과 도로를 공동이행 도급으로 시공한 경우 출자비율 범위 내에서 A사는 교량, B사는 도로를 시공하

였다는 실적증명서를 제출하면 실  
적인정 가능

※ 이 경우 출자비율 범위 내에서 공동수  
급체구성원 전원이 날인하고 발주기간  
에서 증명한 경우에 한하여 실적으로  
인정함.

○ 공동이행도급으로 이행한 실적의 경우  
기본요소(예, 경간접안능력·높이 등)  
는 공동수급체 구성원 각각 모두 인정  
하되, 지분율에 의한 시공규모가 기본요  
소 미만인 경우는 실적으로 인정할 수  
없다.

○ 분담이행도급의 경우는 분담내용대로  
인정함.

- 이 경우에도 규모에 의한 시공실적을  
인정하는 경우로서 규모의 구분이 곤  
란한 경우에는 시공비율만큼 물량을  
환산하여 적용한다.

○ 공동도급(공동이행 또는 분담이행)으로  
시공한 실적이 당해 적격심사 기준의  
동일공사 실적에 해당되어 과거 구성원  
이 공동으로 입찰, 적격 심사 대상이 된  
경우에는 당해공사의 적격심사에 적용  
하는 시공비율 만큼을 1건의 실적으로  
인정한다.

#### ⑤ 하도급 부분에 대한 실적 인정

○ 일반건설업자가 일반건설업자(특수건설  
업자 포함)에게 하도급을 준 경우 하도  
급을 준 원도급자의 실적인정은 하도급  
을 준 부분을 제외한 부분만 실적으로  
인정하며, 하수급자인 일반건설업자(특  
수건설업자 포함)의 실적은 하수급하여

시공한 부분에 대하여 실적을 인정한다.

○ 철강재설치공사에 해당하는 공사를  
'97년 7월 10일 이전에 철강재설치공사  
업자에게 하도급한 경우 원도급자는 철  
강재설치공사부분을 제외한 부분만 실  
적으로 인정하며 일반(특수) 건설업으로  
인정한다.

○ 일반건설업자가 전문 건설업자에게 하  
도급한 경우의 실적은 원도급업자에게  
전체실적을 인정한다.

※ 하수급자(전문건설업자)는 하수급한  
부분만 실적으로 인정함.

#### ⑥ 공사의 부분시공에 대한 실적인정

○ 기존구조물의 보수·보강 등 동일구조물  
의 일부분만을 시공하였을 때는 신규로  
발주되는 경쟁입찰 대상공사에 대하여  
는 실적으로 불인정하는 것을 원칙으로  
하되 다만, 당해 발주공사가 보수·보강  
공사인 경우는 보수·보강공사의 실적  
도 동일 또는 유사한 종류의 공사실적  
에 해당하면 실적으로 인정한다.

#### ⑦ 연차별로 발주하여 준공한 실적인정

○ 동일구조물 공사를 발주청(자)이 연차별  
로 발주 및 계약하여 준공한 경우에는  
최근 10년간 시공한 동일용도의 동일구  
조물(체)을 1건 실적으로 보아 실적으  
로 인정하되, 각 구조물(체)별로 공사규  
모 및 준공금액이 명시되어야 한다.

㉘ 시공중인 장기계속공사(계속비공사)의 실적 인정

○ 시공중인 장기계속공사(계속비공사)는 원칙적으로 전체공사(총공사)가 준공되어야 실적으로 인정하되, 공사계약일반 조건에 따라 발주기관에서 인수하여 사용·관리중인 시설물에 대하여는 실적으로 인정한다.

㉙ 면허보유 유·무에 따른 실적인정

○ 공동도급 또는 단독도급으로 이행한 공사에 대하여 계약의 명칭여하를 불문하고 건설산업기본법(구 건설업법)등 관련 법령에 의거 당해공사의 시공에 필요한 면허등을 보유하지 않고 시공한 공사의 실적은 불인정한다.

○ 관련법령의 제·개정으로 면허(등록)분류가 변경된 경우에도 당해 실적공사의 시공당시를 기준으로 면허(등록)사항을 충족하고 시공한 경우에만 실적으로 인정한다.

㉚ 합병 등에 따른 실적인정

○ 건설공사관련법령의 규정에 따른 합병등을 한 자(업체)의 실적은 합병 등에 따른 권리·의무를 포괄적으로 승계하였다는 관련서류를 발주기관인 지방자치단체에 제출된 경우에는 다음과 같이 평가한다.

① 합병 후 존속되거나 신설된 자(법인)의 실적은 소멸된 자의 실적을 승계한 것으로 보아 합산하여 평가

② 분할의 경우에는 권리·의무를 승계

받은 업체의 실적으로 봄

③ 사업양수도의 경우에는 해당업종을 양수한 자의 실적으로 평가

④ 합병 등에 따른 권리·의무를 부분적으로 승계한 자의 실적은 합병·분할 사업양수도를 하기 이전의 당해업체 실적으로 평가하되, 입찰참가에 필요한 업종(면허)을 보유한 경우에 한하여 인정

⑤ 다른 법령의 규정에 합병 등에 따른 실적인정방법을 별도로 명시한 경우에는 당해 업종별 법령에 따라 처리

㉛ 공동수급체 구성원의 부도등에 따른 실적인정

○ 시공 중 공동 수급체 구성원의 부도 등으로 공동도급비율이 변경된 경우에는 변경된 공동도급비율을 적용하여 평가하고, 시공 중에 부도 등으로 공동수급체 구성원의 일부가 잔여공사를 시공한 경우에는 아래와 같이 평가하며

- 공동수급체 잔여구성원중 일부가 잔여공사를 시공한 경우에 잔여 시공분에 대하여만 시공자의 실적으로 인정한다.

- 다만, 입찰공고일 현재 부도 등의 업체가 법인의 파산 또는 청산절차가 종결된 경우로서 잔여시공자가 단위 구조물 전체에 대하여 하자보증서를 제출한 경우에는 하자보증서를 제출한 자의 실적으로 인정한다.

㉜ 실적인정기준시점

○ 실적평가자료는 평가기준일인 입찰공고

일기준으로 기산하여 최근 10년 이내에 최종 준공된 실적이 있는 경우에 실적으로 인정 평가하는 것이 기본원칙이며, 예외적으로 시공중인 장기계속공사(계속비공사)는 발주기관에서 인수하여 사용관리중인 시설물에 대하여만 실적으로 인정하며 이 경우에 계약담당 공무원은 당해실적이 발주기관에서 요구하는 실적인정범위에 해당되는지 여부를 면밀히 검토해야한다.

※ 단독입찰인 경우 하자보증서 제출유무와 관계없이 실제시공부분만 인정

### 3. 경영상태 평가방법

#### (1) 평가항목

○ 추정가격 1,000억원이상 P.Q이외 공사 (13점)

- ① 부채비율 ② 유동비율 ③ 차입금의존도 ④ 영업이익대비이자보상비율 (부채총계/자기자본) (유동자산/유동부채) (차입금/총자산) (영업이익/이자비용)
- ⑤ 매출액영업이익율 ⑥ 매출액 순이익율 ⑦ 총자산순이익율 (영업이익/매출액) (당기순이익/매출액) (당기순이익/총자산)
- ⑧ 영업현금흐름비율 ⑨ 자산회전율 ⑩ 신용평가등급 (영업활동현금흐름/총자산) [매출액/(기초총자산+ 기말총자산)÷2]
- ⑪ 감사인의견 ⑫ 영업기간

○ 추정가격 500억이상 1,000억미만 P.Q이외 공사(11점)

- ① 부채비율 ② 유동비율 ③ 차입금의존도 ④ 이자보상배율 ⑤ 매출액영업이익율 ⑥ 매출액 순이익율 ⑦ 총자산순이익율 ⑧ 영업현금흐름비율 ⑨ 자산회전율 ⑩ 신용평가등급 ⑪ 감사인 의견 ⑫ 영업기간

○ 추정가격 500억원 미만 100억 이상 공사

- ① 부채비율 ② 유동비율 ③ 차입금의존도 ④ 이자보상배율 ⑤ 매출액영업이익율 ⑥ 매출순이익율 ⑦ 총자산순이익율 ⑧ 영업현금흐름비율 ⑨ 자산회전율 ⑩ 영업기간

※ 300억원 이상 공사는 신용평가기관의 평가에 의한 경영상태 평가가능

○ 추정가격 100억미만 50억이상

- ① 부채비율 ② 유동비율 ③ 매출액순이익율 ④ 자산회전율 ⑤ 영업기간

○ 50억원미만 공사

- ① 부채비율 ② 유동비율 ③ 영업기간 (30억이상)

#### (2) 평가방법

##### 가. 공통사항

○ 경영상태평가는 공사규모별 경영상태평가표에 의하되, 추정가격 300억원 이상 PQ이외의 공사인 경우에는 “재무비율 평가에 의한 경우”와 “신용평가등급에 의한 경우” 중 입찰에 참가자가 선택한다.(공동계약의 경우 공동수급체 구성원 별로 선택)

※ 적격심사자료 제출시 평가방법을 미리 선택하여 자료제출

나. 재무비율평가에 의한 경우

- 경영상태의 항목별 평가요소에 적용하는 신설업체 평균비율은 가중평균비율(이하 “평균비율”이라 한다)을 기준으로 관련 협회에서 조사 통보한 최근의 비율을 적용한다.
- 업체별 경영상태 평가는 최근에 업체전체 평균비율이 산정된 당해연도의 업체 정기결산서에 의거 평가한다.
- 관련협회가 없거나 관련협회에서 자료관리가 되지 않는 업체는 당해업체가 작성한 정기결산서를 공인회계사가 감사보고서 작성절차에 따라 확인한 공인회계사의 검토보고서(외감법 규정의 적용을 받는 업체는 감사인의 감사보고서)를 발주기관에 직접 제출한다.
- 재무비율에 의한 평가는 직전 회계연도 정기결산서로 평가한다. 다만, 직전 회계연도에 합병한 업체에 대하여는 “최근년도 자산회전율” 계산시 기초총자산과 매출액은 합병으로 소멸된 업체의 결산서를 합하여 평가할 수 있다. 이 경우, 기초총자산과 매출액은 “주식회사의 외부감사에관한법률”(이하 “외감법”이라 함)규정을 준용하여 작성된 감사보고서상의 금액이어야 한다.
- 직전회계연도 이후 회계연도에 새로 설립되거나 설립등기한 업체(합병 또는 분할합병으로 신설된 경우는 제외)의 경우에는 최초결산서(신설업체가 설립일 또는 법인의 경우 등기일을 기준으로 작성한 결산서로서 외감법규정을 준용하여 작성된 감사보고서상의

재무제표를 말함)로 경영상태를 평가한다.

- 직전회계연도 이후 회계연도에 합병한 경우에는 합병대상업체(합병으로 존속하거나 소멸하는 업체를 말함)의 직전 회계연도 정기결산서 합(합)으로 평가하며, 이 경우 최초결산서는 합하지 아니하고, 다만, 합병대상업체가 모두 신설업체인 경우에는 최초결산서 합으로 평가하며, 동 평가금액은 합병으로 존속하는 업체의 합병 후 경영상태평가지 최초결산서로 본다.
- 직전회계연도 이후 회계연도에 상법 제 530조의2제2항의 규정에 따라 분할합병한 경우에는 분할되는 업체를 제외한 합병대상업체의 직전 회계연도 정기결산서의 합으로 평가함. 다만, 합병대상업체가 모두 신설업체인 경우에는 분할되는 업체를 제외한 합병대상업체의 최초결산서 합으로 평가한다.
- 외감법의 적용을 받는 업체의 정기결산서와 최초결산서를 제출하는 경우에는 외감법의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받은 후 그 감사보고서를 첨부하여야 한다.
- 추정가격 500억원 미만 50억원 이상인 공사의 경우 의하여 제출된 감사보고서(회계년도말결산서에 첨부하는 감사보고서 포함)상의 감사의견이 “한정의견”인 경우 경영상태 최종취득점수(가산점이 있는 경우 가산점 적용가산)에서 5/100를, “부적정의견” 또는 “의견거절”인 경우 10/100을 감점 처리한다.

○ 평가산식

〈 산식도해 〉

$$\frac{\text{당해업체의 해당항목비율}}{\text{업종전체의 심사항목평균비율}} \times 100(\%) = \boxed{M\%} \Rightarrow \boxed{M(\%) \text{에 해당되는 등급별 해당평점을 부여}}$$

- ※ 추정가격 30억원이상 공동수급체는 산정된 점수에 구성원의 시공비율을 곱하여 산정
- ※ 추정가격 30억원미만 공동수급체는 해당항목비율에 구성원의 시공비율을 곱하여 산정

**사례 1** : 추정가격 50억원인 일반공사에서 A업체 60%, B업체 40%시공비율로 입찰에 참여하였고  
 A업체 자기자본 35,480원, 부채가 68,640원  
 B업체 자기자본 78,540원, 부채 123,640원인 경우 공동수급체 부채비율 산정방법  
 (※ 평균비율은 300%로 가정)

- ▶추정가격 30억원 이상 공사는 업체별 평가점수에 시공비율을 곱하여 산정
  - A업체 ⇨  $68,640/35,840 \times 100(\%) = 191.5\%$
  - B업체 ⇨  $123,640/78,840 \times 100(\%) = 157.4\%$
- ▶평균비율로 나누면 A업체는 63.8%, B업체는 52.4% A가 5점, B가 6점이라고 가정할 때 공동수급체 경영상태 평가점수 =  $(5 \times 0.6) + (6 \times 0.4) \Rightarrow 5.4$ 점

**사례 2** : 사례1과 입찰참여현황은 동일하지만 공사금액이 25억원인 경우 경영상태 평가방법

- ▶추정가격 30억원 미만 공사는 공동수급체 구성원 각각의 평가요소별 분모에 해당하는 금액에 시공비율을 곱한 분모의 합산 금액 대비 분자의 해당하는 금액에 시공비율을 곱한 분자 합산금액으로 평가

$$\left. \begin{array}{l} \text{- 분자 : } (68,640 \times 0.6) + \\ \quad (123,640 \times 0.4) = 90,640 \\ \text{- 분모 : } (35,840 \times 0.6) + \\ \quad (78,540 \times 0.4) = 52,920 \end{array} \right\} 171.2\%$$

⇨  $171.2/300 \Rightarrow$  부채비율 57%에 해당하는 등급의 평점

다. 신용평가등급에 의한 경우

- 재무비율평가지 신용평가등급을 포함하는 경우에는 <별표 3-1>의 평가방법에 따라 평가
- 신용평가등급에 의한 경우에는 <별표 3-1> “나”의 방법으로 평가

#### 4. 신인도 평가

(1) 기본원칙

- 신인도는 배점한도이외에 해당업체의

가감점을 적용하는 것으로서 가점의 경우에는 당해공사 수행능력 배점한도를 초과하는 경우에도 초과하여 적용은 하지 않으며 감점인 경우 감점된 만큼 적용하여 평점한다.

- 공동수급체의 경우 구성원별로 각각 산출한 신인도 평가점수에 각각의 시공비율을 곱하여 산정한 점수에 각각 이를 합산하여 평가한다.

(2) 신인도의 종류

가. 50억원이상 공사의 경우

- 협력관계 평가결과(3점 ~ △1점)
- 최근 1년 이내 건설산업기본법령에서 정한 과징금 처분 (△3 ~ △0.5점 감점)
- 환경관련 과징금이상 처분(△2 ~ △1점 감점)
- 불공정하도급거래행위(△3 ~ △1점 감점)
- 재해율이 평균재해율보다 낮은 업체 (2 ~ 0.5점 가점)
- 부정행위로 인한 부정당업자 제재 처분을 받은자(△1점)

나. 50억원 미만 공사(전기·정보통신·소방공사는 50억원 미만 3억원 이상, 전문·설비공사는 50억원 미만 1억원 이상)

- 부정행위로 인한 부정당업자 제재 처분을 받은 자(△1점)

다. 3억원 미만 실적신인도(전기·정보통신·소방공사는 3억 미만, 전문공사는

1억 미만)

- 당해공사 추정금액대비 최근 3년간 업종별 실적누계액이 1배 이상인 경우 +2점을 가산하여 평가한다.

〈신인도평가지 유의할 사항〉

- ① 업종구분 없이 사업자별로 평가한다.
- ② 벌금형 이상의 중한 처벌을 받은자에 대한 감점적용은 형(刑)이 확정된 사항을 발주기관에서 확인하여 적용.  
- 이 경우 입찰공고일을 기준으로 형(刑)이 최종확정된 날을 기준시점으로 적용.
- ③ 1개업체가 동일항목 내에 가점 또는 감점이 중복되는 경우 절대값으로 가장 큰 평점만 적용.
- ④ 관련법령에 의하여 입찰참여업체가 분할, 합병, 사업양수도를 한 경우에 신인도 평가항목은 각각 승계된 것으로 보아 평가함.

라. 접근성 평가

- 추정가격 2억(전문·설비공사는 1억)미만 공사로서 입찰공고일 전일 현재 당해공사발주 시군지역에 주된 사무소가 소재하는 업체에 0.2점 부여(시·도 발주공사 포함)한다.

※ 단 입찰공고일 전일 기준 당해시군에 관련등록 소지자가 10인 미만인 경우 입찰참가자 모두 0.2점 부여

※ 입찰공고일 전일 이후 입찰등록 마감일 이전 당해 발주시·군에 새로 설립된 업체는 0.2점 부여

※ 서울특별시 등 접근성 평가가 불가능한 경우 입찰참가자 모두에게 0.2점 부여

## 5. 50억미만 일반공사의 기술자 보유상황평가

- 50억 미만 일반공사 적격심사시 건설기술협회에서 기술자 보유현황을 확인하여 등록기준에 미달하는 입찰참가자는 낙찰배제하며
  - 입찰등록 마감일(입찰전일) 현재 건설산업기본법시행령 제13조의 기준에 의한 기술자를 보유하지 못한 입찰참가자는 적격심사시 감점(10점)한다.

### 〈유의사항〉

- 기술인협회의 전산망은 등록기준에 충족하나, 실제로는 등록기준에 부족하다고 타업체가 이의를 제기할 경우
  - ① 기술인협회의 전산오류로 인한 경우
    - ⇒ 기술인협회에 재확인 후 그 결과에 따라 조치
  - ② 기술인협회 전산조회결과 등록기준에 부족하나 해당업체가 기술자 보유기준을 충족하고 있다는 근거를 제시할 경우 ⇒ 불인정
  - ③ 공동도급의 경우 구성원 각각의 기술자 보유수를 확인하여 구성원 각자가 등록기준상 기술자수를 모두 충족해야 함.
    - ※ 공동수급체 구성원 중 1개업체만 미달해도 △10점 감점 적용
    - ※ 분담이행방식의 경우 분담된 내용에 대한 해당업종의 등록기준을 적용
  - ④ 건설업체가 복수의 건설업등록을 보유하고 있는 경우 보유기술자는 당해공사수행에 필요한 등록업종만 적용함.
  - ⑤ 기술자가 복수의 기술자격을 소지하고 있는 경우 당해 공사수행에 필요한 기술자격을 우선 적용.

- ⑥ 당해공사 수행에 복수의 업종이 필요한 경우(예 : 토목+ 조경)
  - ⇒ 해당복수 공종의 등록기준상 기술자보유 모두 충족해야 함.

## 6. 추정가격 100억원이상 공사의 기술능력 평가

- (1) 평가항목
  - ① 기술자 보유상황 - 경력기술자+일반+시공지원
  - ② 신기술 개발·활용실적 - 신기술개발+활용실적
  - ③ 시공평가결과
  - ④ 적격심사시 제출한 동일 실적 준공기간 경과정도
  - ⑤ 건설부문 기술개발 투자비율
- (2) 평가방법
  - ① 기술자 보유상황은 한국건설기술인 협회에서 발행하는 증명서에 의하여 평가한다.
  - ② 신기술 개발·활용 실적은 건설기술관리법 제18조 및 환경기술개발지원에 관한법률 제17조에 의하여 신기술로 지정·고시되어 활용한 실적으로 평가(개발하여 미활용은 50%감점)한다.
    - ※ 한국신기술협회, 환경관리공단으로부터 확인된 자료로 평가
  - ③ 시공평가 결과는 시공실적으로 입찰참가자격을 제한 한 공사에 한하여 평가(제한하지 않는 경우 배점한도 적용)한다.

〈시공평가제도〉

□ 건설기술관리법 제36조의 규정에 따라 50억원이상 건설공사에 대하여 발주청이 평가토록 하는 제도

- ① 품질관리    ② 공정관리    ③ 하도급관리
- ④ 기술개발    ⑤ 안전관리    ⑥ 환경관리
- ⑦ 현장관리    ⑧부실벌점

④ 동일실적 준공기간 경과정도는 공동수급체의 경우 구성원 중 적격심사시 발주처에 제출된 실적 중 가장 최근연도 준공한 실적으로 평가한다.

※ 단, 최근 3년간 업종별 실적으로 평가하는 경우에는 모두 만점평가

⑤ 기술개발 투자비율 항목은 경영상태 평가방법을 준용 평가

▶공동도급의 경우 기술능력 평가 방법

- 해당공종 경력기술자는 구성원별로 산출된 결과에 시공비율을 곱한 후 합산하여 평가한다.

- 일반기술자나 시공지원기술자 평가는 각 공동수급체 구성원의 기술자 보유수에 시공비율을 곱하여 합산한다.
- ※ 이 경우 소수점이하의 숫자가 있는 경우 첫째자리에서 반올림.

(3) 적용시기

○ 추정가격 500억원 이상 공사의 경우 기술능력분야 심사항목 중 ① 신기술개발·활용실적, ② 시공경험축적정도, ③ 기술개발투자비율 항목만 우선평가하고

- 나머지 항목은 행정자치부장관이 적용방법 및 시기를 별도로 통보하기 이전까지는 만점으로 평가한다.

※ 신기술 개발·활용실적은 2005. 2. 11이후 입찰공고되는 공사부터 적용

○ 추정가격 500억원 미만 100억원 이상 공사는 기술개발 투자비율 항목만 우선평가하고 나머지 항목은 행정자치부 장관이 적용방법 및 시기를 별도로 정하기 전까지는 만점 평가한다.

7. 하도급관리계획의 적정성 평가

(1) 평가항목

심사항목	등급별 평점			비고
	등급	규모별 평점		
		추정가격 100억원이상	추정가격 100억원미만 50억원이상	
하도급비율	A : 40%이상 B : 30%이상	4 3	3 2	전문·전가·정보통신 등 단일공종공사는 만점 평가
의무하도급비율 대비 지역 소재 전문건설업체에게 하도급할 금액비율	의무하도급비율 대비 20%이상	2	1	하도급할 금액은 지급 자재금액은 제외

심사항목	등급별 평점			비고
	등급	규모별 평점		
		추정가격 100억원이상	추정가격 100억원미만 50억원이상	
하도급 할공사의 총금액(B) 대비 하수급예정자와 계약 할 총금액의비율(C)	A : 77%미만 B : 7%이상 ~ 80%미만 C : 80%이상 ~ 82%미만 D : 82%이상	2 3 4 5	2 3 4 5	하도급할 부분의 총 금액은 하도급할 부분의 금액을 모두 합산한 금액이며 추정가격 100억원 이상 공사로써 부대입찰서류상의 금액임
최근 1년 이내 하도급대금 직불실적	A : 10%이상 B : 10%미만	1.0 0.5	1.0 0.5	총 하도급 계약건수 대비 하도급 직불건수 20억이상 관급공사 2005. 2. 11이후부터 시행
계		12	10	

### 8. 자재 및 인력조달 가격의 적정성 평가(추정가격 50억원 이상공사)

#### ○ 평가점수계산식

- 평점 = {(입찰금액-입찰서상의 이윤 및 일반관리비)/평가기준금액} × 배점 × 공사종류별 난이도 계수

※ 공사종류별 난이도 계수 : 공사유형에 따라 A~E등급으로 구분

·평가기준금액 : 기초금액 - 기초금액상의 이윤 및 일반관리비

·자재 및 인력조달가격의 적정성 평가에 적용하는 평가기준 금액 및 공사종류별 난이도 계수는 입찰공고에 기초금액 발표시 함께 발표해야 함.

### 9. 시공여유율 평가(추정가격100억 원이상만 해당)

○ 미기성총액/시공능력공시액의 산출계수로 평가 : 4.0점

구분	A등급	B등급	C등급	D등급	E등급
산출계수	2.3 미만	4.6 미만	6.9 미만	9.2 미만	9.2 이상
점수	4.0	3.6	3.2	2.8	2.4

○ 대한건설협회에서 일반건설업에 대한 미기성총액을 산출하여 통보된 자료로만 평가 함.

○ 제출된 자료의 수치가 부(-)의 수치인 심사항목은 최저등급으로 평가함.

○ 시공여유율은 일반건설업종에 한하여 평가하며 다른 업종의 경우에는 배점한

도를 적용 함.

### 10. 가산평가 및 평가대상에서 제외

(1) 가산평가 가 --- 지역제한 및 지역의 무공동 도급공사는 적용제외

- 당해 공사현장이 있는 특별시, 광역시, 도에 본사를 둔 지역업체의 합산시공비율이 15%를 초과한 경우에는 초과비율의 1/3만큼 가산하여 평가하되 각 심사분야(신인도는 제외)별 평가점수의 15%를 초과할 수는 없다.
- 위의 경우에서 건설산업법령에 의하여 공사금액의 하한을 적용 받지 않는 건설업체인 경우에는 가산비율에 1.2%를 곱하여 평가하며 상한은 18%를 초과할 수 없다.

C(13%), D(7%)의 시공비율로 입찰에 참여하였고 C사와 D사가 당해 지역업체인 경우로서 C, D사 모두 입찰금액하한을 적용 받지 않는 업체인 경우  $(5\% \times 1/3) \times 1.2\% = 1.999 \dots \dots \%$

⇒ 당해업체 심사분야별 평가점수  $\times 1.999 \dots \dots \%$ 를 가산하여 평가

(2) 평가대상에서 제외

- 공동수급체 구성원 중 시공비율 5%미만 업체는 평가대상에서 제외한다.
- 예외) 지역업체 참여에 따른 가산비율 적용의 경우에는 5% 미만업체도 합산적용.

**예시** : 공동수급체 A(60%), B(20%),

#### 소 수 점 處 理 方 法

1. 공동수급체 각 구성원의 시공비율
  - 소숫점 세째자리에서 절사함.
2. 하도급할 총금액에 대한 하도급 금액
  - 백분율 계산후 소숫점 첫째자리에서 반올림.
3. 경영상태평가지 평가요소별 해당업체비율은
  - 소숫점 셋째자리에서 절사하여 산정함 다만, “총자산회전율”은 백분율(%)로 환산하여 나온 수치에 소숫점 셋째자리에서 절사 한 후 다시 “회”로 환산하여 적용함.
4. 입찰가격평가지 입찰가격을 예정가격으로 나눈 결과는
  - 소수점 다섯째자리에서 반올림.
5. 공동수급체 기술능력평가지 기술자 보유평가에 있어서 각 구성원의 기술자 보유수에 시공비율을 곱하여 합산한 기술자수가 소수점 이하가 있는 경우 첫째자리에서 반올림.
6. 시공경험, 경영상태, 신인도, 기술능력, 자재 및 인력조달가격의 적정성에 대하여는 각 심사분야별로 평가한 최종단계점수를 소숫점 셋째자리에서 반올림하며, 각 분야별 점수를 모두 합산한 마지막단계의 종합평점에서 소숫점 셋째자리이하 숫자가 있는 경우에도 소숫점 셋째자리에서 이를 다시 반올림.