

보도시점 2026. 7. 5.(일) 12:00 / 배포 2026. 7. 3.(금) 08:30
< 7. 6.(월) 조간 >

아파트 통합경비용역 입찰 담합 제재

- 아파트 통합경비용역 입찰에서 담합한 2개 사업자에 대해
시정명령 및 과징금(총 973백만원) 부과 -

※ 주말 엠바고 주의 : 7월 5일(일요일) 낮 12시부터 보도가능 ※

공정거래위원회(위원장 주병기, 이하 ‘공정위’)는 2022년 11월부터 2025년 1월까지의 기간에 걸쳐, 부산·광주·대전·세종·충남·충북 등 6개 지역(이하 ‘본 사건 입찰 관련 지역’) 내의 23개 민간 아파트 단지에서 실시한 23건의 통합경비용역 입찰에서 사전에 낙찰예정자, 투찰가격을 합의한 (주)에스원 및 (주)에스텍시스템*에 대하여 시정명령 및 과징금 총 973백만원을 부과하기로 결정하였다.

* 이하 주식회사를 생략하고, 2개사를 같이 칭할 때는 ‘2개 사업자’로 지칭함

통합경비용역이란 CCTV통합관제·출입통제시스템 등 기계경비와 인력 경비를 통합하여 제공하는 경비업무를 의미하며, 경비업법에 따른 경비인력, 자본금, 시설, 장비 등 일정 자격요건을 갖춰 관할 경찰청으로부터 허가를 받은 업체만 입찰 참여가 가능하다.

에스원은 실질적인 수행역량과 실적을 보유한 사업자로서 이 사건 아파트들에 대해 사전영업활동을 완료하고 제안서 평가에서 우위를 예상하는 상황에서 입찰이 불성립 또는 유찰되는 것을 방지하고자 에스텍시스템에 들러리 참여를 요청하였다.

에스텍시스템은 본 사건 입찰 관련 지역 내에서 통합경비용역 수행실적이 거의 없어 에스원의 실질적인 경쟁사업자가 아니었으며, 과거 에스원에서 분사된 사업자로서 장기간 에스원과 협력 관계를 유지해 온 점이 본 사건 담합의 배경으로 작용하였다.

2개 사업자는 23개 입찰에서 에스원의 낙찰과 에스텍시스템의 들러리 참여 등을 사전에 결정하였고, 투찰가격의 합의가 필요한 경우에는 투찰 가격의 합의도 이루어졌다.

2022년 11월부터 2025년 1월까지 2개 사업자 간 합의가 실행된 결과, 에스원은 참가한 23건의 입찰에서 21건을 낙찰받거나 유찰 후 수의계약을 체결하였고, 나머지 2건은 제3자가 낙찰받았다.

공정위는 2개 사업자의 담합행위를 자유롭고 공정한 경쟁 질서를 저해하는 중대한 법 위반행위로 판단하여 시정명령과 함께 973백만원의 과징금을 부과하였다.

이번 조치는 아파트 주민들의 관리비가 투입되는 통합경비용역 입찰에 대한 담합행위를 적발·제재하였다는 데 그 의의가 있으며, 향후 유사한 담합행위의 재발을 억제하여 아파트 관리비를 절감하는데에도 기여할 것으로 기대한다.

한편, 공정위는 최근 부당한 공동행위(입찰담합 등)에 대한 과징금 하한과 동 부과기준을 대폭 상향한 만큼, 향후 유사한 법 위반행위가 적발되는 경우 더욱 엄정하게 조치할 계획이다.

<붙임> ‘아파트 통합경비용역 입찰 담합 사건’ 세부 내용

담당 부서	카르텔조사국 입찰담합조사과	책임자	과 장	배문성 (044-200-4550)
		담당자	사무관	주민우 (044-200-4553)

1

개념, 시장 특성 및 입찰 방식

- (개념) 아파트 통합경비용역은 인력경비만을 담당하는 시설경비업무와 CCTV통합관제, 출입통제시스템 등 기계경비업무를 통합하여 제공하는 경비업무를 의미한다.
 - 아파트 통합경비용역 입찰은 「경비업법」에 따라 경비인력, 자본금, 시설, 장비 등 일정 자격요건을 갖춰 관할 경찰청으로부터 허가를 받은 업체만 입찰 참여가 가능하다.
- (시장 특성) 아파트 통합경비용역 시장은 아래와 같은 특징이 있다.
 - (제한적인 가격 경쟁) 입찰금액은 인력경비와 시스템 운영비를 합산한 금액으로, 인력경비의 경우 최저임금 및 법정 인건비를 의무 반영해야 하며, 시스템 운영비는 최저금액 이상으로 기재하도록 공고내용에 명시되어 있어 가격 경쟁이 제한적이다.
 - (사전영업의 중요성) 사업제안서 평가는 입주자대표회의의 재량이 크게 작용하는 정성평가 항목으로, 사전영업을 통해 아파트가 요구하는 내용으로 사업제안서를 작성하는 것이 중요하다.
 - (소수 사업자의 반복 참여) 입찰 참여를 위해서는 「경비업법」에 따른 관제시설, 전문인력, 장비 및 자본금 등 허가요건을 충족해야 하므로 용역을 제공할 수 있는 사업자 수가 적으며, 비수도권 지역의 경우 더욱 한정적이다.

- (입찰 방식) 아파트 통합경비용역 입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립되는 일반경쟁입찰과 사업실적, 기술능력, 자본금 등의 요건을 갖춘 3인 이상의 유효한 입찰로 성립되는 제한경쟁입찰로 진행되었다.
- 낙찰자 선정방식은 입찰가격, 기업 신뢰도, 업무수행능력, 사업제안서를 종합 평가하여 최고점 업체를 낙찰자로 선정하는 적격심사제가 적용되었다.

2

담합 배경 및 법 위반 내용

- (담합 배경) 에스원은 아파트 통합경비용역 입찰에서 실질적인 수행역량과 실적을 보유한 사업자로서 이 사건 아파트에 대해 사전영업활동을 완료한 상황이었고, 입찰이 성립될 경우 제안서 평가에서 우위를 확보하여 낙찰이 가능하다고 판단하였다.
- 에스원은 참여 사업자 수가 제한적인 지방 입찰의 특성상 입찰이 성립되지 않을 것을 우려하여 입찰 성립을 위한 참여 사업자가 필요했다.
- 한편, 에스테시시스템은 본 사건 입찰 관련 지역에서의 통합경비수행 실적이 거의 없어 실질적인 경쟁자로 볼 수 없었기 때문에, 들러리 사업자 역할을 수행하는데 적합한 위치에 있었다.
- 또한, 에스테시시스템은 과거 에스원에서 분사된 사업자로 현재는 별개 법인이지만 장기간에 걸쳐 협력사로 거래관계를 유지해 왔고, 이러한 사실은 합의를 수락하는 배경으로 작용하였다.
- (합의 내용) 2개 사업자는 23개의 입찰에서 에스원의 낙찰을 전제로 낙찰예정자, 들러리 참여여부를 사전에 결정하였고, 그 중 투찰가격의 합의가 필요한 경우에는 투찰가격의 합의도 이루어졌다.

- (합의 실행) 2개 사업자는 합의 내용에 따라 아래와 같이 행하였다.
- 에스원의 임직원은 에스테시시스템의 임직원에게 연락하여 에스원의 낙찰을 전제로 에스테시시스템의 입찰 참여를 요청하였고, 일부 입찰에서는 들러리 참가 요청을 하면서 투찰가격이 포함된 산출내역서를 대신 작성해 주기로 하였다.
 - 에스테시시스템 임직원은 에스원 임직원의 요청에 따라 입찰에 참가하였고, 에스원 임직원이 대신 작성해 준 산출내역서에 포함된 투찰 금액대로 투찰하였다.
 - 담당 임직원은 지역과 시점에 따라 변동이 있었으나, 합의 내용은 일관되게 유지되었다.
- (합의 결과) 2022년 11월부터 2025년 1월까지 2개 사업자 간 합의가 실행된 결과, 에스원은 참가한 23건의 입찰 중 21건을 낙찰받거나 유찰 후 수의계약을 체결하였고, 나머지 2건은 제3자가 낙찰받았다.

3

적용법조 및 조치내용

- (적용법조) 「구(舊) 독점규제 및 공정거래에 관한 법률」(개정 2024.2.6. 법률 제20239호) 제40조 제1항 제8호(입찰담합)

제40조(부당한 공동행위의 금지) ① 사업자는 계약·협정·결의 또는 그 밖의 어떠한 방법으로도 다른 사업자와 공동으로 부당하게 경쟁을 제한하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 것을 합의(이하 “부당한 공동행위”라 한다)하거나 다른 사업자로 하여금 이를 하도록 하여서는 아니 된다.

1. ~ 7. (생략)

8. 입찰 또는 경매를 할 때 낙찰자, 경락자, 입찰가격, 낙찰가격 또는 경락가격, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 결정하는 행위

* 현행 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(2026.5.12. 시행, 법률 제21644호) 제40조 제1항 제8호

- (조치내용) 공정위는 2개 사업자에 대해 시정명령(행위금지명령)과 함께, 과징금 총 973백만 원을 부과하기로 결정하였다.

〈사업자별 과징금 부과 내역〉

(단위: 백만 원)

연번	사업자명	과징금액
1	(주)에스원	641
2	(주)에스텍시스템	332
합계		973

* 최종 과징금액은 일부 조정될 수 있음

4

의의 및 향후 계획

- 이번 조치는 아파트 주민들의 관리비가 투입되는 통합경비용역 입찰에 대한 담합행위를 적발·제재하였다는 데 그 의의가 있으며, 향후 유사한 담합행위의 재발을 억제하여 아파트 관리비를 절감하는데에도 기여할 것으로 기대한다.
- 한편, 공정위는 최근 부당한 공동행위(입찰담합 등)에 대한 과징금 하한과 동 부과기준을 대폭 상향한 만큼, 향후 유사한 법 위반행위가 적발되는 경우 더욱 엄정하게 조치할 계획이다.

참고

사업자 일반현황

(단위: 백만 원)

연번	사업자	연도	자산총계	자본총계	매출액	영업이익	당기순이익	설립일자
1	(주)에스원	2024	2,231,491	1,613,101	2,770,433	199,145	169,949	1977.11.28.
		2023	2,088,711	1,555,287	2,557,731	203,757	195,672	
		2022	1,985,699	1,473,440	2,427,260	192,825	141,531	
2	(주)에스텍 시스템	2024	353,030	217,271	676,073	33,579	33,178	1999.1.1.
		2023	321,381	187,808	627,799	22,123	23,007	
		2022	287,657	163,605	582,875	17,159	16,555	