

# 가산퍼블릭 비상대책위원회

문서번호	가산퍼블릭비대위-2026-제( 4 )호
시 행	2026. 6 . 2 .
수 신	가산퍼블릭 지식산업센터 구분소유자各位

## 사실관계안내

### 위탁관리업체(주)선진휴먼테크 선정 과정에 대한 사실관계 안내

'최저가 입찰'이라더니, 가장 비싼 측의 **17위 업체**가 낙찰됐습니다

싸게 들어온 업체는 모두 떨어지고, 비싼 업체가 남았습니다. 그 과정을 관리단은 설명해야 합니다.

## 1. 들어가며

존경하는 가산퍼블릭 구분소유자 여러분, 안녕하세요. 가산퍼블릭 비상대책위원회입니다.

비대위는 우리 건물의 위탁관리업체 선정 과정을 점검하는 과정에서, '최저가'를 표방한 입찰에서 정작 가격이 가장 낮은 업체들이 모두 탈락하고 17위 업체가 낙찰된 사실을 확인하였습니다.

본 안내문은 관리단이 진행한 입찰의 개찰결과·공고문·계약서·도급비 청구서, 그리고 법원 판결문과 법무부 회신 등 객관적 자료에만 근거합니다.

## 2. 핵심 요약

- ① '최저가 입찰' 공고 — 위탁관리업체 선정은 '제한경쟁·전자입찰·최저가 낙찰' 방식으로 공고되었음
- ② 결과의 역전 — 가격이 더 낮았던 1위~16위 업체가 전원 탈락·부적격, 가격 17위 (주)선진휴먼테크만 '적격' 낙찰
- ③ 기준의 불공정 — 타사는 '견적표지 금액 불일치'로 탈락, (주)선진휴먼테크는 '1원 불일치'에도 적격 통과

- ④ 계약 근거 흠결 — 계약의 토대가 된 2024.6.17. 결의 중 '공용부분 변경 위임' 부분이 법원에서 무효 확정
- ⑤ 결원 인건비 정황 — 선진휴먼테크가 스스로 '인원 결원' 도급비 환수(약 760만원) 공문 제출 = 미배치 인력 인건비 청구 자인
- ⑥ 자격 시비 — 별도 결의 없는 '관리인 겸 관리위원장'은 집합건물법상 적법성 다툼 대상 (법무부 회신)

### 3. 사안의 경과(시간 순서)

시 점	내 용
2024. 6. 17.	임시 관리단집회에서 이현주 관리인 선임 및 '공용부분 변경 위임' 안건 가결
2024. 9. 13.	위탁관리업체 공개경쟁입찰 개찰 — 27개 업체 중 17위 (주)선진휴먼테크 낙찰
2024. 10.	(주)선진휴먼테크 계약 체결, 월 약 2.5억원(연 약 28억원) 도급비 청구 개시
2025. 8. 29.	서울남부지방법원, 2024.6.17. '공용부분 변경 위임' 결의 무효 확인(관리단 패소)
2025. 11. 17.	(주)선진휴먼테크, '인원 결원에 따른 도급비 환수(약 760만원)' 공문 제출

### 4. '최저가 입찰'인데 왜 17위 업체가 낙찰됐습니까?

입찰 방식은 공고문에 명백히 '최저가 낙찰'로 명시되어 있었습니다. 그러나 결과는 정반대였습니다.

구 분	월 도급비(부가세 포함)	결 과
최저가(1~16위) 업체	선진휴먼테크보다 저가	전원 탈락·부적격
(주)선진휴먼테크(17위)	252,277,686원	단독 '적격' → 낙찰

① 같은 흠결, 다른 잣대. 다수 업체가 '견적서 표지 금액 불일치'(3,000원 차이 등)를 이유로 탈

락했습니다. 그런데 (주)선진휴먼테크는 '견적표지 금액 1원 불일치'가 있었음에도 '적격'으로 통과되었습니다. 공고문은 입찰사이트 입력 금액과 견적서 표지 금액을 동일하게 적도록 요구했는데, 그 불일치를 누구에게는 탈락 사유로, 특정 업체에는 문제없는 것으로 처리한 셈입니다.

② **탈락업체의 항의.** 탈락한 한 입찰 참가업체는 관리단에 공문을 보내, 자사가 더 낮은 가격이었음에도 부당하게 탈락당하였다고 항의하며 '**향후 민·형사상 책임이 따를 수 있다**'고 경고한 바 있습니다. 이는 선정 기준의 공정성에 중대한 의문을 제기하는 정황입니다.

## 5. 선정 이후 드러난 문제들

① **계약 근거 결의의 일부 무효 확정.** 서울남부지방법원은 2024.6.17. 결의 중 '공용부분 변경 위임' 부분이 집합건물법상 의결정족수(2/3)를 충족하지 못한 포괄위임이라며 무효로 판단하였습니다.(관리단 패소, 소송비용도 관리단 부담).

② **결원 인건비 청구 정황.** (주)선진휴먼테크는 스스로 '인원 결원'을 이유로 도급비 일부(약 760만원)를 환수하겠다는 공문을 제출하였습니다. 이는 **실제 배치되지 않은 인원의 인건비까지 관리비에서 청구해 왔음을 자인**한 것으로 볼 수 있으며, 계약서상 결원 시 도급비 감액·인건비 지급 증빙 의무와도 직결됩니다.

③ **낙찰업체와 다른 '제2의 법인'을 통한 인력 운용.** 비대위가 확인하여 수사기관(경찰)에도 자료를 제공한 사안으로, 낙찰·계약 당사자인 (주)선진휴먼테크와는 **별개로, 시간이 지나면서 송파구 장지동에 자본금 1,000만원 미만의 또 다른 '선진휴먼테크' 법인이 새로 설립**되었고, 이 신설 법인이 관리인력을 채용하면서 그 근무지를 '**가산퍼블릭**'으로 지정하여 우리 건물의 관리인력 급여가 해당 법인을 통해 지급된 사실을 확인하였습니다. 이는 **입찰·계약의 자격을 갖춘 업체가 실제로 인력을 직접 고용·운용하는 것처럼 외관을 갖추되, 실제로는 자격 요건을 갖추지 못한 신설 법인을 내세운 것으로, 계약서상 '을'이 종사원에게 직접 인건비를 지급하도록 한 의무(제21조)에 반하고, 구분소유자를 기망한 것이 아닌지 중대한 의문을 제기**합니다.

④ **관리인의 위원장 겸직 자격 시비.** 법무부는 관리인이 관리위원이 되려면 별도의 관리단집회 결의를 거쳐야 하고, 관리위원이 아니면 위원장이 될 수 없다(집합건물법 제26조의4)고 회신하였습니다.

⑤ **구청 신고의 효력.** 관할 구청은 관리인 선임신고가 단순한 사실 통보의 접수일 뿐 행정기관이 지위를 인정하는 것이 아니며, 법적 효력은 최종적으로 법원에서 확인받아야 한다고 안내하

고 있습니다.

## 6. 관리단에 대한 요구사항

- '최저가 입찰' 공고에도 저가 업체를 전원 탈락시키고 17위 업체를 낙찰시킨 **선정 기준과 근거를 구분소유자에게 공개할 것**
- **개찰결과의 '견적표지 금액 불일치' 적용 기준이 업체별로 달랐던 사유를** 해명할 것
- (주)선진휴먼테크 **도급비 세부산출내역서 및 결원 인건비 환수 내역**의 전체 자료를 공개할 것
- 집합건물법 제26조에 따른 **회계장부·인건비 지급 증빙(4대보험 가입·급여이체 내역)의 열람·등사에** 응할 것

## 7. 맺음말

위탁관리계약은 구분소유자 전원이 부담하는 **연 약 28억원 규모의 관리비가 걸린 사안**입니다. 비대위는 위 요구에 대한 관리단의 답변과 자료 공개 여부를 지켜본 후, 필요시 **외부 회계감사, 열람·등사 청구, 계약 효력 및 부당이득 반환 검토, 관계기관 진정, 적법한 임시 관리단집회 소집** 등 가능한 모든 절차를 단계적으로 진행할 것입니다.

본 사안은 특정인을 음해하기 위한 것이 아니라, 구분소유자의 정당한 재산권을 지키기 위한 사실 확인 절차임을 분명히 밝힙니다.

**우리가 낸 관리비, 정당하게 쓰였는지 확인하는 것은 구분소유자의 권리입니다.**

2026. 6 . 2 . 가산퍼블릭 비상대책위원회

자세한 자료와 진행 상황 : <https://가산퍼블릭.kr>

### [ 별지 안내 — 원본 근거자료 ]

- **별지 1** — 위탁관리업체 선정 공개경쟁입찰 공고문('최저가 낙찰' 명시)
- **별지 2** — 입찰 개찰결과표(1~16위 탈락 / 17위 선진휴먼테크 적격 표시)
- **별지 3** — (주)선진휴먼테크 '인원 결원에 따른 도급비 환수' 공문
- **별지 4** — 서울남부지방법원 판결문('공용부분 변경 위임' 결의 무효 확인)