

王某诉北京某房地产经纪有限公司、北京某融资担保有限公司 滥用市场支配地位纠纷案

——房地产经纪服务市场滥用市场支配地位的认定

关键词 民事 滥用市场支配地位 存量住房 买卖经纪服务 相关市场
市场份额

基本案情

王某诉称：2016年，其通过北京某房地产经纪有限公司（以下简称某经纪公司）购买了位于北京市某区的二手房屋一套（以下简称涉案房屋）。实际签订合同时，某经纪公司要求王某同时签订涉案居间合同和交易保障合同，其中，居间合同的签订主体为某经纪公司，费用为房屋总价的2.2%，交易保障合同中列明的服务方为北京某融资担保有限公司（以下简称某担保公司），费用为房屋总价的0.5%。王某认为，某经纪公司在2016年度北京市城六区存量住房买卖经纪服务市场中具有市场支配地位，存在滥用行为，违反了2008年起施行的《反垄断法》，损害了王某的合法权益。故请求判令：（1）某经纪公司退还王某支付的居间代理费2250元及保障服务费9750元，并为王某出具发票。（2）某经纪公司支付王某因维权产生的合理支出8000元。

某经纪公司辩称：本案相关市场应为北京市新建房、存量房的买卖、租赁经纪服务及存量房买卖自行成交市场。某经纪公司在相关市场不具备市场支配地位，即使假设某经纪公司在相关市场具有支配地位，某经纪公司以交易房价2.2%的比率收取居间服务费的行为也不属于“以不公平的高价销售商品”。某经纪公司在向王某提供房屋居间服务过程中也不存在搭售房屋交易保障服务的行为，其行为具有正当理由，涉案交

易保障合同将13项服务一并提供，不属于搭售行为，符合行业惯例且具有正当理由。某经纪公司关于须于交易完成后开具中介费发票的规定不属于“在交易时附加其他不合理的交易条件”，且具有正当理由。

某担保公司述称：王某的诉讼请求缺乏事实和法律依据，请求依法驳回王某全部诉讼请求，且同意某经纪公司在本案中发表的相关意见。

法院经审理查明：2016年2月，王某、某经纪公司、案外人苗某共同签订涉案房屋买卖合同。同日，三方共同签订涉案居间合同，约定按照房屋交易总额的2.2%收取居间代理费，由王某承担；还约定本次交易的后续手续由某担保公司办理，并另行签署相关合同。同日，王某、某担保公司、案外人苗某共同签订涉案交易保障合同，约定某担保公司提供保管与交易相关的产权资料等13项交易保障服务，保障服务费的收费标准为按房屋交易总额的0.5%收取，由王某承担。签订合同当日，王某向某经纪公司支付56000元，并取得两份收据，分别为某经纪公司预收费专用收据，某担保公司专用收据。

北京知识产权法院于2020年6月28日作出（2017）京73民初561号民事判决：驳回王某的全部诉讼请求。宣判后，王某不服，提起上诉，请求依法改判支持其一审全部诉讼请求，或将本案发回重审。最高人民法院于2022年12月14日作出（2020）最高法知民终1463号民事判决：驳回上诉，维持原判。

裁判理由

法院生效裁判认为，市场份额是指特定企业的总产量、销售量或者生产能力在相关市场中所占的比例，又称为市场占有率。市场份额是判定一个企业是否具有市场支配地位的一个重要因素。因此，经营者市场份额的确定以合理划分相关市场为前提。经营者在相关市场的市场份额，可以根据被诉垄断行为发生时经营者一定时期内的相关商品交易金额

、交易数量、生产能力或者其他指标在相关市场中所占的比例确定。

2008年施行的《反垄断法》第19条规定了根据经营者的市场份额可以推定经营者具有市场支配地位的情形，其中第1款第1项规定，“一个经营者在相关市场的市场份额达到二分之一的”，可以推定该经营者具有市场支配地位；第3款规定：“被推定具有市场支配地位的经营者，有证据证明不具有市场支配地位的，不应当认定其具有市场支配地位”。依据上述规定，如果原告能够证明经营者的市场份额达到二分之一，则可以推定经营者具有市场支配地位，除非经营者具有相反证据。

首先，本案相关市场应当为2016年北京市存量住房买卖经纪服务市场。2016年，某经纪公司等主要的房地产经纪公司对于存量住房买卖经纪服务的收费比例均为房屋总价款的2.2%，显然服务价格竞争对于经营者市场支配力的影响不明显。其次，由于房产经纪服务市场的竞争一方面体现为房源的竞争，即争夺卖方市场的竞争；另一方面体现为客源的竞争，即争夺买方市场的竞争，而无论房源还是客源的竞争最终能够体现市场主体竞争能力的系实际成交量。因此，在本案所涉及的存量住房买卖经纪服务市场，市场成交量、房源、客源等是考量经营者是否具有市场支配力较为恰当的指标。房地产经纪机构的分支机构数量、经纪人数等指标仅仅能够反映经营者自身的服务规模，不能直接反映经营者房源、客源以及市场成交量，可作为经营者财力和技术条件等的考量指标。根据在案证据，某经纪公司在2016年北京市存量住房买卖经纪服务中按照成交量计算所占的市场份额为54.76%，且某经纪公司未能提交证据证明其不具有市场支配地位，应当认定某经纪公司在本案相关市场具有市场支配地位。一审法院由于相关市场判断错误，导致认定某经纪公司在本案相关市场不具有市场支配地位，属于事实认定错误。

关于某经纪公司是否存在不公平高价行为。根据在案证据可以认定

某经纪公司系基于该公司提供存量住房买卖经纪服务的成本、服务质量、交易条件、市场状况等确定了按照涉案房屋交易价格2.2%的标准收取居间服务费，而不是基于该公司在北京市存量住房买卖经纪服务市场的市场支配地位所确定的费率。故，根据王某提交的现有证据不能证明某经纪公司按照涉案房屋交易价格的2.2%收取居间服务费，构成反垄断法意义上的不公平高价行为。

关于某经纪公司是否存在没有正当理由搭售商品的行为。本案中，一方面，根据在案证据，王某、案外人苗某及某经纪公司系在自愿友好协商的前提下，签订涉案居间合同，且王某明确表示需要某担保公司提供的协助办理贷款手续等服务，并在顺利完成涉案房屋的购买和过户后，对某担保公司提供的交易保障服务表示满意和感谢。另一方面，某经纪公司、某担保公司提供了公证书等证据用以证明在相关市场中，提供居间服务的同时，委托第三方提供多项交易保障服务属于行业惯例，且合作提供居间服务和交易保障服务不会明显排除、限制市场竞争，反而能够提高消费者福利。故，王某提交的现有证据不能证明某经纪公司在提供居间服务的同时，与某担保公司合作提供交易保障服务，构成强迫交易，属于《反垄断法》第17条第1款第5项所禁止的搭售行为。

关于某经纪公司是否存在没有正当理由附加不合理交易条件的行为。根据在案证据，某经纪公司并没有将不提供发票作为向存量住房买受人提供居间服务的前提条件。某经纪公司已经向客户明示交易完成后出具发票的理由之一包括如果交易没有完成及时向客户退还服务费的承诺。在王某没有提供相反证据的情况下，可以认定某经纪公司在交易完成后出具发票，具有正当理由。

综上，王某提交的现有证据不能证明某经纪公司实施了《反垄断法》第17条第1款所禁止的不公平价格、搭售和附加不合理交易条件的行为

裁判要旨

基于在竞争主体、服务对象和内容、佣金收取方式、行业规范要求等方面存在明显不同，无论从需求替代还是从供给替代的角度分析，对于存量住房买卖经纪服务相关市场而言，存量住房租赁经纪服务、存量非住房买卖经纪服务、新建住房买卖经纪服务、存量房买卖自行成交等，一般对其不构成紧密替代。

经营者在相关市场的市场份额，可以根据被诉垄断行为发生时经营者一定时期内的相关商品或者服务的交易金额、交易数量、生产能力或者其他指标在相关市场中所占的比例确定。就中介服务市场而言，经营者实际撮合交易的数量，及其所掌握的潜在交易者信息，一般是评价其市场力量的恰当指标。经营者本身的机构规模、雇员数量等仅仅能够反映其服务规模，可以作为经营者财力和技术条件等的考量指标，但原则上不宜直接作为市场份额的评价指标。

关联索引

《中华人民共和国反垄断法》第15条、第22条、第24条（本案适用的是2008年8月1日施行的《中华人民共和国反垄断法》第12条、第17条、第19条）

一审：北京知识产权法院（2017）京73民初561号民事判决（2020年6月28日）

二审：最高人民法院（2020）最高法知民终1463号民事判决（2022年12月14日）

本案例文本已于2024年7月2日作出调整