

# 定價卡特爾－美國RealPage, Inc. 案簡介

隨著技術進步，定價方法也不斷發展，但定價卡特爾採用何種操縱價格機制並不重要，因為休曼法第1條規範的是「消除獨立決策」的卡特爾行為，且不論該行為如何產生。

■ 撰文＝陳韻珊  
(資訊及經濟分析室簡任視察)

## 前言

美國華盛頓特區總檢察長Brian L. Schwalb在2023年11月1日宣布，對RealPage, Inc. (以下簡稱RealPage)和該地區14家最大的住宅出租公司提起訴訟，指控這些公司利用RealPage的集中式定價演算法，將租金定價權集體委託RealPage，合謀提高數萬名華盛頓特區居民的租金，導致租屋者損失數百萬美元。在此之前，RealPage在加州面臨反壟斷的民事損害賠償集體訴訟，在田納西州也面臨多起訴訟，目前集中由田納西州中區地方法院審理。而美國司法部(Department of Justice, 簡稱DOJ)更在2023年11月15日於法院審理期間，提出利益聲明備忘錄支持原告。本文簡介美國檢察長辦公室的指控理由，以及DOJ備忘錄主要內容。

## 總檢察長指控理由

RealPage是一家軟體服務公司，銷售YieldStar、LRO和AIRM等3種營收管理(revenue management, 簡稱RM)產品，並與房地產出租公司簽訂契約，為其提供各種軟體技術服務。這些產品的功能是利用由RealPage龐大資料庫支援的演算法，自動對出租房屋進行定價，讓客戶優化租金以實現整體每處出租房屋的最高收益率，或租金和入住率的組合。亦即RealPage的RM產品採用統計模型，利用專屬

或非公開資料估計特定地區的房屋供給和需求與房屋類型，再產生一個「價格」作為出租房屋的租金，從而使公司的收入最大化。以華盛頓特區而言，超過30%的中小型多戶建築公寓以及大約60%的大型多戶建築的公寓，均使用RealPage的軟體進行定價，在大都會區，則有超過90%的大型建築使用。

檢察長辦公室指控RealPage違法的理由如下：

- RealPage與被告地區的房屋出租公司串通使用RealPage的RM軟體技術，因而具有市場主導地位，RealPage與物業經理和住宅出租公司簽訂契約，提供其軟體和服務。該公司對專屬數據的絕佳訪問權和顯著的市場占有率，使其成為房屋出租的“大型科技”(Big Tech)公司。
- 住宅出租公司間協調放棄競爭並共享公司敏感數據，將租金定價權委託給RealPage以提高租金，協議內容記載於文件並獲得卡特爾成員的公開承認，且受到RealPage的密切監控。
- 被告非法同意共享資訊和集體設定租金，人為提高租金價格，並導致租戶支付高於市場價格數百萬美元的費用。因為隨著RealPage廣泛宣傳其產品且被使用，廣告收入成長2%~7%，價格超出使用定價軟體本身的範圍，可能會影響所有市場參與者。

## DOJ的聲明備忘錄

至於RealPage與相關的房屋出租公司被指控違反休曼法(Sherman Act)第1條規定，而提起民事損害賠償的集體訴訟案件，主要理由也是因為RealPage提供RM軟體，分析房東提供的公寓定價和租賃數據，得出特定區域出租單位的收費價格。RealPage與住宅出租公司和物業經理形成數據驅動的租賃物業卡特爾，不但扼殺競爭，也推高房客每月支付的租金價格。而DOJ也在田納西州中區法院審理本案期間提出備忘錄，認為RealPage與其他被告的合謀定價行為適用休曼法第1條規定。

DOJ指出，休曼法旨在成為自由經濟的憲章，它是維護自由和不限制競爭的交易規則，該法第1條規範的是「消除原本就存在的競爭」的行為，包括價格競爭；競爭者間聯合其「獨立決策權」(independent decision-making power)來提高、壓低或固定價格就是違法。再者，隨著技術進步，定價方法也在不斷發展，過去操縱價格是透過秘密會議，演變為利用傳真機、電子郵件、簡訊和公司間聊天平臺。如今，軟體演算法(software algorithms)可用於固定價格，比過去的方法更容易、更有效且更快處理更多資訊，並增強競爭對手優化卡特爾收益、監控即時的悖離卡特爾行為以及減少卡特爾成員作弊動機的能力。但卡特爾行為採用何種操縱價格機制並不重要，休曼法第1條規範的是「消除獨立決策」的卡特爾，且不論該行為如何產生。

DOJ也指出，卡特爾類型包括將不同決策者聯合起來，從而剝奪市場獨立決策中心的任何行為，它可藉由多種方式表現，包括先發出邀請，再透過行為表示接受，並以直接證據或間接證據來證明，其中契約就是證明卡特爾的直接證據。

至於間接證據則包括從被告的合作行為推斷競爭對手聯合其決策的「組合」、從開發和搭配推斷出共同目的和計畫、未經事先同意就接受邀請參與計畫、在知道考慮並邀請採取一致行為情況下遵守計畫並參與、所有人都有對事業的整體範圍和經營目標的認識等。

至於卡特爾行為是否限制競爭，須以「當然違法」(per se illegal)或「合理原則」(rule of reason)進行分析，且要視該行為是屬於水平限制(horizontal restraint)或垂直限制(vertical restraint)而定。如果是屬前者，則該行為無論其形式如何，限制本身就屬當然違法，特別是涉及價格的惡性卡特爾。DOJ認為本案原告指控如果屬實，則RealPage與其他住宅出租公司等被告使用演算法來確定實際或潛在競爭對手的價格就是違法，因為它屬於水平限制行為，消除實際或潛在競爭對手的個人或公司之間某種程度的競爭。根據原告的指控內容，彼此相互競爭的住宅出租公司同意使用RealPage並與定價決策相關的事務委託給RealPage，其中涉及常見的定價演算法，且在知情的情況下與RealPage共享非公開和競爭敏感的定價訊息，從而採取一致行動。被告這樣做的基礎是相互理解其他「技術上競爭對手」的住宅出租公司也會這樣做，從而允許競爭對手「合作」，以實現提高價格和利潤的共同目標。

## 結語

本案目前尚在法院審理，但引起美國實務界眾多討論，其中的議題是反托拉斯法是否能有效規範事業利用定價軟體促進卡特爾形成的行為。從美國DOJ的聲明備忘錄內容觀之，除在告訴法院被告的行為違法和限制競爭的理由，也說明當被告同意固定價格，RealPage的定價演算法

就會被用來促進勾結；休曼法不會因為共謀者找到新的行為方式而變得過時，而是適用所有無論新、舊形式的卡特爾行為。

### 參考資料

1. Attorney General Schwalb Sues RealPage & Residential Landlords for Rental Price-Fixing, Illegally Raising Thousands of District Residents' Rents, Nov. 1, 2023.
2. Bason, et al. v. RealPage, Inc., et al., No. 3:22-cv-01611-WQH-MDD, S.D. Calif., Oct. 18, 2022.
3. Department Of Justice, U.S.A., Memorandum of Law In Support Of The Statement Of Interest Of The United States, In Re: RealPage, Rental Software Antitrust Litigation (NO. II), Case No. 3:23-MD-3071, Nov. 15, 2023.
4. RealPage, Inc., Rental Software Antitrust Litigation [NO. II], Case No. 3:23-md-3071, MDL No.3071. 