

2020年3月，于先生花88万在岳阳市金鄂御府买了一套房，并在销售的推荐下下载了“米饭公社”APP，“销售告诉我，下载APP后，赠送我购房价格千分之三的虚拟货币荣盛币，可以用来抵交物业费。”于先生说。

2020年10月，价值2666元的“荣盛币”打到了于先生账号上。今年3月，他想用这笔钱来抵交物业费，却一直被系统告知：正在升级维护，使用不了。于先生认为，自己可能遭遇了欺诈。

近日，于先生向潇湘晨报晨意帮忙情况记者反映了情况。“荣盛币一直在我账户里，但我不能使用。我不知道该找开发商还是平台来处理此事。”于先生说道。

< 支付订单

需支付
¥ 1556.22

选择支付方式

-  支付宝支付
推荐有支付宝账号的用户使用
-  菜豆支付
可用菜豆: 2666 个菜豆
-  微信支付
推荐安装微信支付版本
-  朋友帮兑
请朋友用菜豆帮你兑换

系统升级，菜豆暂不可用，请使用其他支付方式

确认支付

买房时开发商赠送“荣盛币”称可抵扣物业费，至今无法使用

2020年3月，于先生花88万在岳阳市金鄂御府购买了一套房子。置业顾问推荐他下载“米饭公社”APP并承诺，下载完后，赠送他购房总额千分之三的虚拟货币“荣盛币（荣豆）”，可以用来抵交物业费。

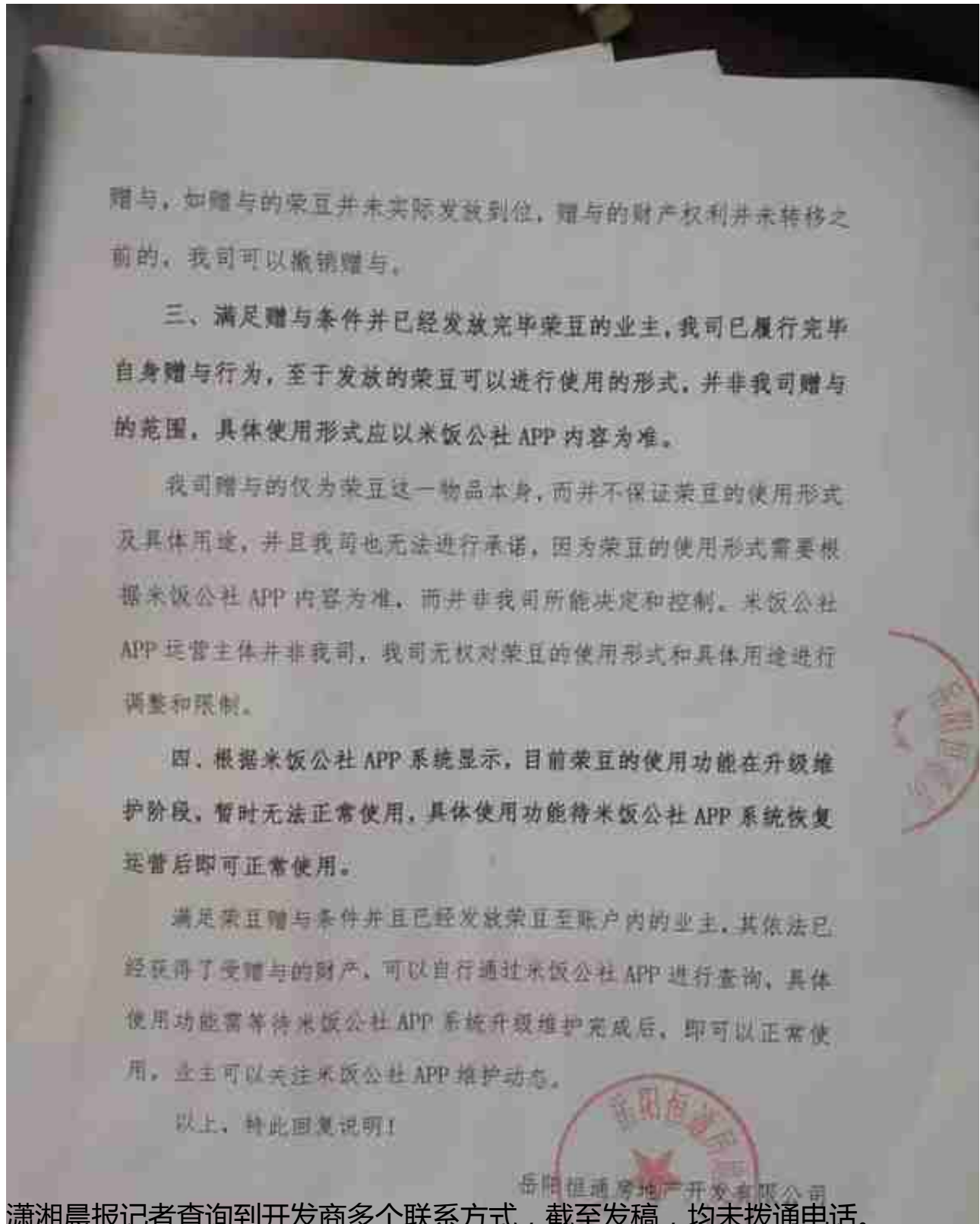


2022年3月，于先生想通过荣盛币缴纳物业管理费，当他准备支付时，系统提示他：“系统升级，荣豆暂不可用，请使用其他支付方式。”于先生等了几天发现，系统一直都在升级，荣盛币一直无法使用。

“赠送给我的荣盛币一直不能使用，这和没送有什么区别？”
于先生认为自己遭到了欺诈。

开发商回应：已履行完赠与行为，物业公司：已将情况上报

于先生曾将自己的情况反映给岳阳市岳阳楼区市场监管局。2022年4月11日，开发商岳阳恒通房地产开发有限公司回复称：我司向特定购房业主赠与荣豆属于附义务赠与行为，并非无条件赠与行为，只有满足了赠与条件的业主才可以享有该赠与的荣豆。于先生表示，自己满足了赠与条件：“物业曾让我先缴纳一年的物业费，我按时缴纳了。”



潇湘晨报记者查询到开发商多个联系方式，截至发稿，均未拨通电话。

7月10日，潇湘晨报记者致电金鄂御府的物业公司，物业公司高经理表示，已经将相关情况反映给上级：“APP不能正常使用，我们也很着急。除了用菜豆抵扣物业费，业主们的一些保修、满意度调研等行为需要通过APP进行操作。现在APP一直在提示正在升级，我也不知道什么时候才能搞好。”

于先生认为，APP是开发商工作人员推荐他下载的，现在APP出了问题，开发商赠予他的虚拟货币完全无法使用，开发商应该对此负责。

律师：业主可收集整理相应证据，开发商举动存在违约嫌疑

在本案中，于先生获赠的2666元荣盛币一直无法使用，开发商所说的“履行完赠与行为”是否成立？业主该找APP平台还是找开发商负责？潇湘晨报记者咨询了湖南万和联合律师事务所李健律师和湖南睿邦律师事务所执行主任刘明的意见。

焦点一：“荣豆”已进入app账户但业主无法使用，开发商算“履行完赠与行为”吗？

李健认为，在购房过程中，开发商向业主推荐这款app，并通过app赠送“荣豆”，如果双方约定过用“荣豆”抵扣物业费，那么开发商赠与业主的福利其实是荣豆背后的权益，而不是荣豆本身。

在此基础上，开发商将“荣豆”发放到app上，但业主无法享受用荣豆抵扣物业费的权益，开发商则客观上没有履约完赠与行为。

刘明则认为，开发商推荐消费者下载APP，满足相关条件后赠与虚拟货币的行为有违规嫌疑，于先生可以向住建部门进行投诉，“我个人认为，开发商卖房就卖房，不应该以所谓返现为理由诱导消费者下载相关APP。现在APP下载下来后又出了问题，法律上规定，虚拟财产也算财产，现在虚拟货币无法使用，开发商承诺的赠与、返现等实际上没有履行，开发商应该对此承担违约责任。”

焦点二、业主应该如何维权？

李健认为，依据《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条规定，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。“业主是与开发商签订购房合同，而不是与App所属公司，开发商推荐业主下载这款App，因为App系统原因导致用户无法使用荣豆，应该由开发商去解决这个问题。”

李健表示：“在本案中，于先生在米饭公社APP里的2666个荣盛币属于个人财产，由于开发商向业主推荐了该款APP，现在又由于APP原因导致业主无法使用自己财产，如果业主相关投诉属实，可以收集整理相应证据，依法向开发商主张违约责任。”

潇湘晨报记者王胤期

新闻线索爆料通道：应用市场下载“晨视频”客户端，进入“晨意帮忙”专题；或拨打晨视频新闻热线0731-85571188。