

ชื่อหัวข้อสารนิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม
นักศึกษา	อภิชาติ ยั๊กกะพันธ์
อาจารย์ที่ปรึกษา สารนิพนธ์	ดร.นิสิต อินทมาโน
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2561

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ซึ่งในต่างประเทศเรียกว่าคอนโดเทล (Condotel) ในปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญและมีการส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อจูงใจนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศให้เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มมากขึ้น แต่เนื่องจากปัจจุบันประเทศไทยมีการจำกัดรูปแบบสถานที่พักรายวันให้ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายโรงแรมเท่านั้น ทำให้สถานที่พักอื่นที่มีข้อจำกัดตามกฎหมายโรงแรมไม่สามารถดำเนินกิจการได้อย่างถูกต้อง และส่งผลให้สถานที่พักมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการท่องเที่ยวได้ จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น พบว่าในหลายประเทศได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และอนุญาติให้ประกอบธุรกิจดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้มีความสอดคล้องกับแนวความคิดเรื่องระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน และเหมาะสมสถานะทางเศรษฐกิจในยุคปัจจุบัน แต่จากการศึกษากฎหมายของประเทศไทยปรากฏว่ายังไม่มี การกำหนดหลักเกณฑ์ในการอนุญาติให้มีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งแตกต่างกับหลายประเทศ จึงควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และอนุญาติให้มีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมให้ชัดเจนและเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แต่กฎหมายดังกล่าวไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำกับดูแลและการอนุญาติให้มีการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมโดย

ชอบด้วยกฎหมาย และยังไม่มีความหมายที่นำมาบังคับใช้กับการขออนุญาตประกอบธุรกิจดังกล่าว โดยเฉพาะ และสอดคล้องกับการพัฒนารูปแบบการดำเนินการในสมัยใหม่ จึงส่งผลให้กฎหมายของประเทศไทยขาดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งแตกต่างกับข้อกำหนดของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น ที่กำหนดรูปแบบ หลักเกณฑ์และอนุญาตให้มีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

สารนิพนธ์ฉบับนี้จึงเสนอแนะให้กำหนดความหมายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะช่วยในการขออนุญาตประกอบธุรกิจมีผลบังคับใช้ได้อย่างเหมาะสม เพื่อบังคับใช้ให้เหมาะสมเป็นการเฉพาะ อีกทั้งยังส่งผลดีต่อผู้บริโภคที่สามารถเลือกใช้บริการได้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะทำให้กฎหมายในประเทศไทยที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเกิดการพัฒนา และมีประสิทธิภาพมากขึ้นตามไปด้วย

THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS REGARDING BUSINESS OPERATIONS OF RENTING CONDOMINIUMS AS HOTELS
KEYWORDS	BUSINESS OPERATIONS / RENTING CONDOMINIUMS AS HOTELS
STUDENT	APICHAT YAKKAPAN
THEMATIC ADVISOR	DR .NISIT INTAMANO
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS BUSINESS LAW
FACULTY	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2018

ABSTRACT

The objective of the study was to examine the legal issues of regarding business operations of renting condominiums as hotel business that consistent with sharing economy theory. According to Thai law, condominiums as hotels business is considered as hotel business which has to register as a hotels. This creates legal restrictions of condotel operation in Thailand while the study of law of other countries including United State of America and Japan shows that other countries have set up regulations and allow condominiums as hotel business to be legally operated in order to compatible with sharing economy system that suits the current economic conditions.

The result of the study indicates that Thailand has laws regarding condominiums as hotel business, which are Civil and Commercial Code Section Hire of Property, Hotel Act, B.E. 2547, Condominium Act, B.E. 2522 revision number 4 B.E. 2551, Promotion and Conservation of National Environmental Quality Act, B.E. 2535, ministerial regulations determine the type and criteria of hotel business B.E. 2551. Nevertheless, these laws have not indicate specifically governance and permission for condominium room to provide renting service similar to hotel and

have no particular law for condominiums as hotel business while United State of America and Japan have specifically law for condominiums as hotel business.

This study suggests that Thailand should have particular law and regulation for condominiums as hotel business which such law and regulation must specific the rules of permission for condominiums as hotel business. Moreover, such law and regulation for condominiums as hotel business will benefit to consumers in regard to increase the service choices and also to develop specific laws for condominiums as hotel business in order to improve the economy of Thailand.