

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนแปลงไปสถานการณ์เศรษฐกิจโลกมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว การเชื่อมโยงทางการสื่อสารกันอย่างใกล้ชิดมากเป็นสภาพไร้พรมแดน การพัฒนาเทคโนโลยีก็ย่อมมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ประเทศไทยมีการพัฒนาและปรับเปลี่ยนเพื่อให้มีความเท่าทันต่อสถานการณ์โลกในปัจจุบัน จึงเกิดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560-2564) โดยแผนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยฉบับที่ 12 ดังกล่าวได้ให้ความสำคัญและสนับสนุนให้เศรษฐกิจด้านบริการเกิดการแข่งขันได้อย่างทัดเทียมกับประเทศต่าง ๆ มีประสิทธิภาพภายใต้สถานการณ์ที่กระแสโลกาภิวัตน์มีความเข้มข้นมากขึ้น เป็นโลกแบบไร้พรมแดน¹ ซึ่งประเทศไทยได้ให้การส่งเสริมธุรกิจบริการภายใต้โมเดล Thailand 4.0 ด้วยการปรับเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจบริการแบบเดิม ๆ ที่เป็นไปอย่างไร้ทิศทาง ไม่เป็นระบบ และไม่สามารถใช้ศักยภาพของจุดเด่นที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่ให้เกิดความโดดเด่นในอุตสาหกรรมบริการของประเทศจนเป็นที่ยอมรับในระดับสากล รวมถึงการส่งเสริมธุรกิจบริการใหม่ให้เกิดขึ้น เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับเศรษฐกิจของประเทศและของผู้บริโภคต่อไป²

ปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งที่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 ได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นแหล่งรายได้หลักอันดับต้น ๆ ของประเทศ และได้มีการขยายตัวอย่างมาก ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยจำนวนมากได้เริ่มให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจในรูปแบบการแข่งขันด้านตลาดออนไลน์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเล็งเห็นว่าการทำงานในรูปแบบดังกล่าวนั้นเป็นการช่วยเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าและบริการ และช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันเมื่อมีการเปิดเสรีทางการบริการด้านการท่องเที่ยว อีกทั้งการเปิดเสรีการบริการด้านการท่องเที่ยวนั้น

¹ การประชุมวิชาการ. (2559). *การวิจัยเพื่อการพัฒนา เผยแพร่ และถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัยต่อสังคม*. สำนักงานคณะกรรมการเสนอผลงานวิจัยระดับชาติ ครั้งที่ 1. วิทยาลัยเทคโนโลยีพนมวันท์. หน้า 2081.

² พิมพ์เขียว Thailand 4.0. (2559). *โมเดลขับเคลื่อนประเทศไทยสู่ความมั่นคง มั่งคั่งและยั่งยืน*. กองบริหารงานวิจัยและประกันคุณภาพการศึกษา. หน้า 57-58.

อาจจะเป็นช่องทางที่สำคัญอย่างหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการไทยมีแนวโน้มให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ซึ่งก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้อาเซียนก้าวขึ้นเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวยอดนิยมของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การท่องเที่ยวโลก และยังเป็นแรงดึงดูดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ขณะเดียวกันก็เป็น โอกาสให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น³

การประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักถือเป็นอีกด้านหนึ่ง ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญของการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งสถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่ให้บริการในประเทศไทยปัจจุบันมีหลากหลายรูปแบบ เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์ บังกะโล รีสอร์ท คอนโดมิเนียม บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ทั้งนี้สถานที่พักต่าง ๆ เหล่านี้ได้เริ่มมีการพัฒนาจุดเด่นของตนให้มีความแตกต่างกันออกไป เพื่อนำเสนอและสร้างความดึงดูดใจในการเข้าพักอาศัยของนักท่องเที่ยว

ในอดีตสถานที่พักของนักท่องเที่ยวที่มีการกล่าวถึงเป็นอันดับแรก ได้แก่ โรงแรม แต่ปัจจุบันเมื่อความเจริญก้าวหน้ามีมากยิ่งขึ้นทำให้การประกอบธุรกิจที่พักในรูปแบบอื่น ๆ เริ่มมีการปรับตัว และมีการเพิ่มการลงทุนเกี่ยวกับสถานที่พักแบบใหม่กันมากขึ้น อาคารชุดถือเป็นสถานที่พักที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจในการประกอบกิจการที่มีการบริการลักษณะอย่างโรงแรม หรืออาจเรียกที่พักในรูปแบบนี้ว่า ที่พักประเภทถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (Timesharing) หมายถึง ที่พักประเภทถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในรูปแบบพิเศษของเจ้าของกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม โดยการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมทุนกันซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม แล้วกำหนดช่วงระยะเวลาที่แต่ละคนไปใช้บริการในแต่ละรอบปีหมุนเวียนกันไป หรือนำเอาห้องชุดไปให้เช่ารายวันและมีบริการแบบโรงแรม แล้วนำผลประโยชน์ที่ได้รับมาแบ่งกัน⁴ ซึ่งได้รับความนิยมและกำลังขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยแต่เดิมวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์คอนโดมิเนียม นั้น มีไว้เพื่อพักอาศัยอันมีลักษณะเฉพาะ เช่น บ้าน ความสำคัญของการอยู่อาศัยร่วมกันภายในอาคารชุดจะเน้นความคุ้นเคยต่อกันอย่างเช่นเพื่อนบ้านเสียเป็นส่วนใหญ่ ด้านการรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ ส่วนหนึ่งที่สำคัญจะเน้นให้เพื่อนบ้านคอยดูแลซึ่งกันและกัน ต่อมาเริ่มมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของห้องชุด โดยการนำห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยมาให้เช่ารายวันที่มีลักษณะการบริการแบบ

³ สำนักงานคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์. (2556). *บทความ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเกี่ยวกับพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://www.etcommission.go.th/article-other-topic-travel-ecommerce.html> [2560, 30 ธันวาคม].

⁴ รวงทอง ภูระวรรณ์. (2554). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการโรงแรมรีสอร์ทในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์. หน้า 17.

โรงแรม และมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมกันเช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมอื่น ๆ⁵ ทั้งนี้ แนวความคิดในการนำห้องชุดออกให้เช่าดังกล่าวนี้ ได้นำหลักแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์รูปแบบ เศรษฐกิจแบ่งปัน มาเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจให้เช่าห้องชุดภายในคอนโดมิเนียมและจัดให้มี บริการอย่างโรงแรม ซึ่งแนวความคิดเศรษฐกิจแบบแบ่งปันเห็นว่าทรัพยากรใด ๆ ที่มีแล้วไม่ ก่อให้เกิดรายได้ ก็ควรนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด

ปัจจุบันเมื่อแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันได้รับความสนใจอย่างแพร่หลาย ผู้ประกอบการที่ นำหลักเศรษฐกิจแบ่งปันมาใช้แล้วประสบความสำเร็จ เช่น แอร์บีเอ็นบี (Airbnb)⁶ ซึ่งเป็นบริษัทที่ ก่อตั้งขึ้นเป็นตัวกลางในการเปิดเว็บไซต์ให้เจ้าของบ้าน คอนโด อพาร์ทเมนต์ จากทั่วทุกมุมโลกมา ลงโฆษณาเพื่อปล่อยเช่าบ้าน คอนโด อพาร์ทเมนต์ดังกล่าวในระยะสั้น โดยลักษณะดำเนินการ ดังกล่าวมีรูปแบบเช่นเดียวกับการประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบการแอร์บีเอ็นบี (Airbnb) ได้ นำหลักการทางเศรษฐศาสตร์ว่าด้วยระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน หรือ Sharing Economy⁷ โดยการ ตั้งตัวเองเป็นศูนย์กลางของข้อมูลต่าง ๆ และชักนำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถนำเอาห้อง ชุดของตนมาลงโฆษณาในระบบอินเทอร์เน็ตแล้วมีการกระจายข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ เพื่อให้ ประชาชนที่สนใจห้องพักอาศัยเข้าทำการจองเช่าห้องชุดเหล่านั้น ซึ่งการตกลงเช่าจะต้องทำ ธุรกรรมผ่านระบบอินเทอร์เน็ตในเว็บไซต์ของผู้ประกอบการแอร์บีเอ็นบี (Airbnb) เท่านั้น การ จองเช่าห้องชุดดังกล่าวผ่านทางระบบจะมีการบันทึกข้อมูลของผู้จองและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ เกี่ยวกับสถานะหรือการแสดงตัวบุคคลของผู้เช่าอย่างชัดเจน

ประเทศไทยได้นำแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันมาใช้ โดยบริษัทผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม ได้สร้างความสนใจให้แก่ผู้บริโภคที่ซื้อห้องชุดในอาคารชุดที่ทำการซื้อห้อง ชุดดังกล่าวแล้วมีข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของห้องชุดที่มีการซื้อห้องชุดให้นำห้องชุดต่าง ๆ ของตน มาให้บริษัทผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดสามารถนำห้องชุดต่าง ๆ เหล่านี้ มาปล่อยเช่าแบบโรงแรม และนำผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการปล่อยเช่าห้องชุดดังกล่าวมาแบ่งปันกัน อย่างไรก็ตามปัจจุบัน

⁵ TerraBKK คลังความรู้. (2560). *คอนโดเทลโมเดลธุรกิจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้ จาก : <http://www.terrabkk.com/news/98188/คอนโดเทล-โมเดลธุรกิจลง>. [2560, 18 พฤศจิกายน].

⁶ เป็นตัวกลางเชื่อมโยง “เจ้าของที่พัก” กับ “นักเดินทาง” เข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยน ประสิทธิภาพ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความ สะดวกสบายในการสื่อสาร ระหว่าง เจ้าของที่พัก และ นักเดินทาง ผ่านโลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็น website www.airbnb.com หรือ application ของ Airbnb

⁷ คือ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีอะไรก็เอาออกมาเช่าในรูปแบบการเช่า (หมายถึงทรัพย์สิน) เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ของสินทรัพย์ การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการที่บุคคลมีอินเทอร์เน็ตในการเข้าถึงกันได้ ง่ายขึ้น โดยมีแพลตฟอร์มอะไรซักอย่างเป็นตัวกลางในการเป็น Market Share

ประเทศไทยยังมีประเด็นโต้แย้งกันถึงความไม่ถูกต้องตามกฎหมายในการประกอบธุรกิจประเภทนี้ โดยเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเห็นว่าการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันเป็นการขัดต่อกฎหมายโรงแรม และกฎหมายอาคารชุด⁸ รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคารผิดประเภทและผิดวัตถุประสงค์ที่ได้ขออนุญาตไว้ เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายบังคับใช้หรือกำหนดแนวทางเกี่ยวกับการนำห้องชุดให้เช่ารายวันไว้อย่างที่ชัดเจนว่าสามารถให้ดำเนินการปล่อยเช่าดังกล่าวได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ส่งผลให้หน่วยงานราชการต้องบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่เป็นการควบคุมผู้ประกอบการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ถือเป็นกรกระทำที่ผิดต่อกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ต่างกันกับต่างประเทศที่มีหลายประเทศได้ให้การยอมรับเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจประเภทนี้ให้สามารถทำได้โดยชอบด้วยกฎหมายแต่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและรูปแบบที่เหมาะสมไม่ให้กระทบต่อธุรกิจโรงแรม ซึ่งผลดีก็คือประเทศสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น อีกทั้งผู้บริโภคเองก็ยอมมีสิทธิเลือกสถานที่พักได้เพิ่มมากขึ้นและได้ห้องพักที่มีราคาถูกลงกว่าอีกเช่นกัน

ผู้เขียนเห็นว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เป็นการดำเนินธุรกิจด้านการท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่งที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจการนำอาคารชุดมาให้เช่าแบบโรงแรม ในปัจจุบันเป็นการดำเนินกิจการที่ผิดต่อกฎหมายโรงแรมและกฎหมายอาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ หรือวิธีการเกี่ยวกับธุรกิจการนำอาคารชุดมาให้เช่าแบบโรงแรมไว้ จึงก่อให้เกิดปัญหาในการดำเนินกิจการหลายประการ ได้แก่

1) การหลีกเลี่ยงบทบัญญัติของกฎหมายโดยผู้ประกอบการจะดำเนินการโดยไม่ได้ขออนุญาต ทำให้ผู้ประกอบการโรงแรมที่ปฏิบัติอย่างถูกต้องตามกฎหมายได้รับความเดือดร้อนเพราะถูกเอาเปรียบในเชิงธุรกิจ และผู้บริโภคที่เข้าใช้บริการอาจไม่ได้รับความปลอดภัยหรือไม่มีมาตรการควบคุมที่ชัดเจนได้อย่างดีพอ

2) ภาครัฐจะสูญเสียรายได้อันเนื่องมาจากไม่สามารถจัดเก็บภาษีอันพึงได้จากการประกอบธุรกิจการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่าแบบโรงแรมดังกล่าว และไม่สามารถควบคุมให้เกิดความปลอดภัยแก่ประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจดังกล่าวได้

กล่าวโดยสรุป การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดมาให้เช่าแบบโรงแรม หากสามารถอนุญาตให้มีการดำเนินกิจการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายจะส่งผลดีให้แก่ประเทศไทยเป็นอย่างมาก

⁸ ประชาชาติธุรกิจ ฉบับวันที่ 14 กันยายน 2558. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1442211606. [2560, 20 พฤศจิกายน].

มาก ดังนั้นเมื่อประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่จะส่งเสริมและกำหนดมาตรฐานที่จะใช้กับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมโดยตรง รัฐจึงควรเข้ามาส่งเสริมบัญญัติกฎหมายในการที่จะใช้กับธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมโดยตรง เพื่อกำหนดมาตรฐาน รูปแบบ วิธีการของธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม โดยเฉพาะ ให้เป็นที่ยอมรับของนักท่องเที่ยว และเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวไปในตัว ทำให้ผลประโยชน์ตกได้กับประเทศและผู้บริโภคโดยตรงต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม
2. เพื่อศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม
3. เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทย และเปรียบเทียบกับต่างประเทศ
4. เพื่อศึกษาเสนอแนะแนวทางและวิเคราะห์แนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

สารนิพนธ์ฉบับนี้ทำการศึกษาสถานการณ์ สภาพปัญหา ข้อจำกัด ของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม โดยเฉพาะกฎหมายของประเทศไทยที่ยังจำกัดสิทธิในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ย่อมก่อให้เกิดผลเสียอย่างมากแก่ภาครัฐและส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่เป็นผู้ใช้บริการ ทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติ โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศญี่ปุ่น คือการคุ้มครองผู้บริโภค การเก็บภาษีโดยให้บริษัทผู้ขายบริการเป็นผู้จัดเก็บแทนหน่วยงานของรัฐ และการรับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยเจ้าของที่พักจะต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง อีกทั้งต้องกำหนดให้เจ้าของที่พักกำหนดให้เช่าพักไม่เกิน 90 วัน ต่อปี เพื่อเป็นการกำหนดมาตรฐาน รูปแบบ วิธีการควบคุมของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ก็จะทำให้กฎหมายของประเทศไทยนั้น มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสามารถบังคับใช้ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ถึงแม้จะมีกฎหมายหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องคอยกำหนดไว้แล้วก็ตาม แต่หลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ยังไม่มีความเหมาะสม ไม่มีกฎระเบียบ หรือข้อบังคับใด ๆ ที่เข้ามาอำนวยความสะดวกเหมาะสมเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมออกปล่อยเช่าแบบโรงแรม ดังนั้น จึงควรที่จะต้องมีการศึกษาเพื่อกำหนดเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายที่เหมาะสมในการอนุญาตให้เจ้าของห้องชุดสามารถให้มีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีของการประกอบธุรกิจในยุคปัจจุบันอย่างกว้างขวาง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาแบบวิจัยเอกสาร (Document Research) โดยค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องในประเทศและต่างประเทศ จากหนังสือ วิทยานิพนธ์ บทความทางวิชาการและวารสารต่าง ๆ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คำวินิจฉัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นภาษาไทย และภาษาต่างประเทศ วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ ตลอดจนข้อมูลทางกฎหมายจากเว็บไซต์อินเทอร์เน็ตที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัติทางกฎหมายต่าง ๆ หรือข้อคิดเห็นต่าง ๆ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายของต่างประเทศ กับหลักกฎหมายของไทย รวมถึงคำพิพากษาของศาล เพื่อนำมาวิเคราะห์สรุปผลและเสนอแนะแนวทาง และมาตรการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และความหมายของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมทั้งในประเทศและต่างประเทศ
3. ทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทย

4. ทำให้ทราบถึงข้อเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทย เพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้โดยมีประสิทธิภาพ

1.7 นิยามศัพท์

“แอร์บีเอ็นบี (Airbnb)”⁹ คือ ถือเป็นตัวกลางเชื่อมโยง “เจ้าของที่พัก” กับ “นักเดินทาง” เข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความสะดวกสบายในการสื่อสารระหว่าง เจ้าของที่พัก และ นักเดินทาง ผ่าน โลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็น website www.airbnb.com หรือ application ของ Airbnb

“Sharing Economy”¹⁰ คือ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีอะไรที่เอาออกมาแชร์ในรูปแบบการเช่า (หมายถึงทรัพย์สิน) เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของสินทรัพย์ การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการที่บุคคลมีอินเทอร์เน็ตในการเข้าถึงกันได้ง่ายขึ้น โดยมีแพลตฟอร์มอะไรซักอย่างเป็นตัวกลางในการเป็น Market Share

“คอนโดเทล (Condotel)”¹¹ คือ “คอนโด” และ “โฮเต็ล หรือ โรงแรม” เป็นการนำเอา คอนโดเพื่ออยู่อาศัยมาประยุกต์ใช้กับการปล่อยเช่ารายวัน หรือรายเดือน มี Service แบบโรงแรม โดยที่เจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่ให้เช่าคือเจ้าของคอนโดมิเนียมตนเอง โดยคอนโดเทลนี้ปัจจุบันได้รับความนิยมในต่างประเทศ เนื่องจากจุดเด่นของคอนโดเทลอยู่ที่ บริการห้องที่กว้างขวางมากกว่า โรงแรม ในราคาที่ประหยัดมากกว่า และถึงแม้ว่าจะไม่มีเซอร์วิสต่าง ๆ เท่ากับโรงแรม แต่จะได้รับความเป็นส่วนตัว แลยังสามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ได้

“อาคารชุด”¹² หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

⁹ Hosts buddy. (2560). *AIRBNB คืออะไร?*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.hostsbuddy.com/> [2560, 22 เมษายน].

¹⁰ กัณฑ์มา วงศ์สถาปิตย์. (2559). *Sharing Economy : การบริโภคยุคใหม่ ไร้ซึ่งการครอบครอง*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.scbeic.com/th/detail/product/2831> [2560, 22 เมษายน].

¹¹ ESTOPOLIS. (2560). *คอนโดเทลคืออะไร? ทำไมถึงน่าลงทุน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.estopolis.com/article> [2561, 25 เมษายน].

¹² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 มาตรา 4.

“ห้องชุด”¹³ หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง”¹⁴ หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

¹³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 มาตรา 4.

¹⁴ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 มาตรา 4.