

## บทที่ 2

### ความหมาย ทฤษฎี และแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

#### การนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

สภาพสังคมไทยในปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม คบคู่ตามกันไปด้วย จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวย่อมมีผล ถึงการประกอบกิจการหลาย ๆ ประเภทอีกเช่นกัน การประกอบธุรกิจซึ่งเป็นที่รู้จักในปัจจุบันและมี ปัญหาโต้แย้งกันอย่างมากในเรื่องความไม่ชอบด้วยกฎหมายนั่นก็คือ การประกอบธุรกิจการนำ อาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ขึ้นมาจากหลักการทางด้านเศรษฐศาสตร์ภายใต้แนวคิดของ ระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน หรือในภาษาอังกฤษเรียกว่า Sharing Economy ซึ่งแนวความคิด ดังกล่าวนี้อาจเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ช่วยให้บุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ เพิ่มเติมจากการแลกเปลี่ยนการบริโภคสินค้า หรือบริการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจด้วยการนำสินค้า ซึ่ง ยังไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่มาแสวงหาประโยชน์ให้เกิดความคุ้มค่ามากขึ้น จากแนวคิด ดังกล่าวจึงทำให้ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีห้องชุดอยู่เดิมและปล่อยทิ้งร้างไว้หรือใช้ ประโยชน์เฉพาะเทศกาลเป็นครั้งคราวหันกลับมาทบทวนถึงการใช้ทรัพย์สินของตนให้เกิดความคุ้มค่า มากที่สุด โดยแต่เดิมเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีจุดประสงค์เพียง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ต่อมาเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ด้วยการนำห้องชุดพัก อาศัยมาปล่อยเช่าแบบโรงแรม ซึ่งมีลักษณะเป็นการให้เช่าที่มีระยะเวลาต่ำกว่ารายเดือน ทั้งนี้การ ปรับเปลี่ยนดังกล่าวก็เพื่อให้มีความสอดคล้องกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป

ปัจจุบันประเทศไทยมีการให้บริการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ มากมาย โดยสถานที่พักอาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน ก็คือการประกอบธุรกิจการนำ อาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ซึ่งธุรกิจดังกล่าวได้รับการตอบรับจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก จากปัญหาในเรื่องการแข่งขันทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการ รายใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในประเทศไทย ส่งผลให้จำนวนคอนโดมิเนียมมีปริมาณที่มากเกินไป กว่าความจำเป็นแก่ผู้บริโภคที่ต้องการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียม ปรับเปลี่ยนแรงจูงใจให้กับผู้ซื้อด้วยการสร้างจุดขายคอนโดมิเนียมเป็นการ ประกันรายได้ให้แก่ผู้ซื้อเหล่านั้น ว่าหากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมดังกล่าวได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว สามารถตกลงนำห้องชุดดังกล่าวมาให้บริการแก่ผู้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์บริหารจัดการด้วยการนำห้อง

ชุดในคอนโดมิเนียมเหล่านี้ ออกปล่อยเช่าแบบโรงแรม เมื่อมีรายได้หรือผลประโยชน์เกิดขึ้นก็จะนำมาแบ่งสรรปันส่วนให้กับเจ้าของห้องชุดเหล่านั้น

เมื่อความต้องการของผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในยุคปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป จากเดิมที่ซื้อเพื่อพักอาศัย ก็เริ่มมีการปรับเปลี่ยนความต้องการของผู้บริโภค โดยผู้บริโภคบางราย อาจต้องการซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยจริง แต่บางรายก็ซื้อเพื่อจุดประสงค์เอาไว้งวดทุน หรือซื้อเอาไว้เป็นบ้านพักตากอากาศ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าปัจจุบันธุรกิจคอนโดมิเนียมตามต่างจังหวัด โดยเฉพาะหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ๆ ไม่ว่าจะเป็น เชียงใหม่ พัทธา ชะอำ เกาะสมุย รวมถึงพื้นที่ธุรกิจชั้นนำมักจะมีบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมไปเปิดโครงการเอาไว้เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่ประสงค์จะมีบ้านพักตากอากาศเอาไว้สำหรับท่องเที่ยว ในช่วงฤดูกาลต่าง ๆ ของปี และเมื่อคอนโดมิเนียมดังกล่าวไม่ได้มีไว้เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยประจำ สิ่งที่เกิดปัญหาในปัจจุบันเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมเหล่านี้ คือ การปล่อยทิ้งไว้และมีปัญหาต่อการจัดเก็บค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เนื่องจากเมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็ไม่อยากที่จะจ่ายค่าส่วนกลางดังกล่าว บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมได้สร้างแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวนี้ขึ้นด้วยการตกลงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยตกลงเป็นผู้บริหารโครงการนำห้องชุดออกให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีระยะเวลาการเช่าต่ำกว่ารายเดือนในรูปแบบของโรงแรมขึ้น

เมื่อพิจารณาลักษณะประเภทแห่งการทำนิติกรรมในการทำสัญญาแล้ว การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมดังกล่าว เหมือนกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านหรือคอนโดมิเนียมแบบรายเดือนทั่วไป แต่หากพิจารณาตามกฎหมายของประเทศไทย อย่างเช่น กฎหมายโรงแรม<sup>1</sup> และกฎหมายอาคารชุด<sup>2</sup> แล้วถือว่าการกระทำเช่นนี้เป็นการขัดต่อกฎหมายดังกล่าวอย่างชัดเจน ทั้งที่ในต่างประเทศได้มีการอนุญาตให้มีการประกอบธุรกิจประเภทนี้กันอย่าง

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4. บัญญัติว่า ในพระราชบัญญัตินี้ “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง...

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น...

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเช่าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม...

วรรคสอง บัญญัติว่า ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง.

แพร์หลาย ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมดังกล่าว ซึ่งมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายและได้รับความนิยมอย่างมาก ได้แก่ “แอร์บีเอ็นบี (Airbnb)” เป็นต้น

## 2.1 ความเป็นมา ความหมาย และลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

คอนโดเทลถือเป็นการนำเอาคอนโดเพื่ออยู่อาศัย มาประยุกต์ใช้กับการปล่อยเช่ารายวัน หรือรายเดือนที่มี Service แบบโรงแรม โดยที่เจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่ให้เช่าคือเจ้าของ คอนโดมีเนียมนั่นเอง และมีพื้นที่ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมกันเช่นเดียวกับคอนโดอื่นๆ ซึ่งแตกต่างกับโรงแรมที่มีโรงแรมจะมีเจ้าเพียงหนึ่งเดียวหรือเป็นหุ้นส่วนร่วมกันเท่านั้น อีกทั้งโรงแรมยังมีลักษณะที่บริการแบบมีอาชีพ มีการจัดฟังก์ชัน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ลงตัวตอบสนองความต้องการได้ตรงจุดมากกว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมอีกด้วย ปัจจุบันมีผู้ประกอบการหลายรายพยายามเสนอ Package หรือทำโมเดลทางการเงิน เพื่อดึงดูดเหล่านักลงทุนในรูปแบบของการลงทุนคอนโดตากอากาศ เพื่อใช้เป็นที่พักก็ได้หรือเอาไว้ลงทุนก็ได้ โดยผู้ประกอบการมีการใช้กลยุทธ์ เช่น ซื้อคอนโดกับโครงการนี้รับผลตอบแทน ร้อยละ 10 ติดต่อกัน 3 ปีโดยในแต่ละปีสามารถเข้ามาพักที่โครงการได้ 20 ครั้ง ส่วนที่เหลือต้องเอาไว้ปล่อยเช่าแบบนี้ เป็นต้น ก็ถือเป็นช่องทางการทำธุรกิจอีกรูปแบบหนึ่ง que เห็นมากในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา กระแสความนิยมที่จะพักคอนโดเทลเริ่มเป็นที่รู้จักและเป็นที่ต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติมากขึ้น เนื่องจากสามารถทดแทนโรงแรมได้ แคมยังมีราคาห้องพักที่ถูกกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็น ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และมีความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน แคมยังมี Fitness สระว่ายน้ำ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมแล้วเหมือนจะมีคุ้มค่ากว่า

จากกระแสความนิยมดังกล่าว ทำให้รายได้ของโรงแรมในช่วงที่ผ่านมาลดลงเนื่องจาก คอนโดเทล กับ โรงแรม ถือเป็นคู่แข่งที่เรียกได้ว่า เป็นคู่แข่งทางตรง ซึ่งการประกอบธุรกิจคอนโดเทลนั้น ถือเป็นการกระทำความผิดต่อกฎหมายในประเทศไทย เนื่องจากมีการใช้อาคารผิดประเภท ซึ่งคอนโดเทลถือเป็นโรงแรมผิดกฎหมาย และการขายตัวของโรงแรมผิดกฎหมายประเภทนี้ทำให้เกิดปริมาณห้องพักล้นตลาด (Over Supply) ส่งผลให้ผู้ประกอบการโรงแรมไม่สามารถปรับเพิ่ม

ราคาขายได้ ยิ่งไปกว่านั้นผู้ประกอบการโรงแรมยังต้องจ่ายภาษีที่มากกว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมหรือคอนโดรายวันอีกด้วย<sup>3</sup>

### 2.1.1 ความเป็นมาของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีวิวัฒนาการมาจากการนำเอาห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียม ซึ่งแต่เดิมมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยอย่างเช่นบ้านที่ใช้ เป็นอยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นการนำออกให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งมีรูปแบบการให้บริการอย่างเดียวกับโรงแรม ความเป็นมาของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมมีลักษณะการดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงเช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรม โดยเชื่อกันว่ากิจการโรงแรมของโลกเกิดขึ้นมาตั้งยุคสมัยโบราณ ซึ่งมีผลสืบเนื่องมาจากการสร้างที่พักอาศัยชั่วคราวเพื่อรองรับและให้บริการแก่นักเดินทางในยุคนั้น ที่มีการเดินทางติดต่อค้าขายต่อกันในระหว่างประเทศ การเดินทางเพื่อทางการเมือง ทางศาสนา เป็นต้น

โรงแรมเกิดขึ้นมาตั้งแต่สมัยโบราณประมาณช่วงยุคของอาณาจักรกรีกจนกระทั่งปี ค.ศ. 1282 เริ่มมีการก่อตั้งสมาคมโรงแรมขึ้น จนกระทั่งก่อให้เกิดธุรกิจโรงแรมขึ้น ในยุคสมัยแรกได้มีการสร้างที่พักเพื่อจุดประสงค์ให้บริการแก่แขกหรือผู้เดินทาง โดยไม่คิดค่าปวยการแต่มีการจำกัดระยะเวลาการพักแรมของผู้เดินทางไว้ไม่เกิน 2 คืน สถานที่พักแรมที่สร้างขึ้นในรูปแบบโรงแรมและเปิดกิจการให้บริการที่พักเป็นครั้งแรก คือที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ปี ค.ศ. 1774 ที่โคเวนท์ การ์เดน (Coven Garden)<sup>4</sup> สำหรับประเทศไทยเริ่มมีวิวัฒนาการเกี่ยวกับโรงแรมมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย อยุธยา ลพบุรี และธนบุรี เรื่องราวเกี่ยวกับที่พักของคนเดินทางต่างถิ่นต่างเมือง ไม่ว่าจะเป็นชาวจีนหรือชาวยุโรปที่มีการติดต่อทางการทูต การเมือง หรือการทหาร การเยี่ยมเยือน และอื่น ๆ ถ้าเป็นแขกบ้านแขกเมืองหรือคนสำคัญ ๆ ก็จะได้พักในวังของพระเจ้าแผ่นดิน พระราชวงศ์ บ้านเสนาบดี ข้าราชการชั้นผู้ใหญ่ ส่วนพ่อค้าหรือคนเดินทางทั่วไปจะได้พักตามวัด จวนเจ้าเมือง บ้านนายอำเภอ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน บ้านเศรษฐี คหบดี บ้านญาติเพื่อนฝูง หรือศาลาตามหมู่บ้านที่มีอยู่ทั่วไป การโรงแรมเริ่มขึ้นมาตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว หรือรัชกาลที่ 4 ซึ่งประชาชนมีการไปมาหาสู่กันที่เป็นชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนซึ่งเข้ามาในสยามประเทศเวลานั้นก็จะไปพักตามศาลาวัด ต่อมาเมื่อคณะทูตซึ่งมีหม่อมราชวงศ์ไทย (หม่อมราชวงศ์กระต่าย อิศราง

<sup>3</sup> เทอร์รา บีเคเค (TerraBKK). (2559). “คอนโดเทล” โมเดลธุรกิจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.terrabkk.com/news/98188/> [2561, 24 เมษายน].

<sup>4</sup> ปวริศา ดั่งเพชรทองคำ. (2553). *การบังคับใช้มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 66-67.

กูร) กลับจากยุโรป ได้นำแนวความคิดของการสร้างโรงแรมมาพัฒนา จนมาถึงสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว หรือ รัชกาลที่ 5 มีการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้มีความสะดวกสบาย และหรูหรามากขึ้นกว่าเดิม มีการนำไฟฟ้าเข้าไปใช้ในโรงแรมเป็นครั้งแรกที่โรงแรมโอเรียนเต็ล มีการเปิดห้องอาหารภายในโรงแรมแบบเต็มระบบและในรัชสมัยนี้เองธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย ก็รุ่งเรืองขึ้น มีการเปิดโรงแรมต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น เช่น ในปี พ.ศ. 2413 (ค.ศ. 1870) มีโรงแรมเปิดใหม่คือ Falck's German, Hamburg, Marien, Siam และในปีพ.ศ. 2414 (ค.ศ. 1871) Carter's, Norfolk แต่โรงแรมทั้งหมดที่กล่าวมาไปสร้างขึ้นและบริหารงานโดยชาวต่างชาติทั้งสิ้น จนกระทั่ง ปี พ.ศ. 2465 พลเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ พระองค์เจ้าบุรฉัตรไชยากร กรมพระกำแพงเพชรอัครโยธิน ผู้บัญชาการการรถไฟในสมัยนั้น ได้สร้างโรงแรมขึ้นมีชื่อว่า “โรงแรมรถไฟหัวหิน” เป็นโรงแรมที่สร้างขึ้นใกล้กับสถานีรถไฟหัวหิน เป็นโรงแรมแรกที่สร้างขึ้นโดยคนไทย มีคนไทยเป็นผู้บริหารงานและเป็นโรงแรมที่เป็นโรงแรมริมชายหาด เปิดบริการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2466 ปัจจุบันเป็นโรงแรมในเครือเซ็นทารา<sup>5</sup>

ส่วนคอนโดมิเนียมเป็นที่พักอาศัยในหอชุด โดยมีรูปแบบการอยู่อาศัยรวมภายใต้อาคารเดียวกัน<sup>6</sup> มีที่มาและเกิดขึ้นเป็นเวลาช้านานเกือบประมาณ 2,000 ปี ก่อนในสมัยจักรวรรดิโรมัน เนื่องจากในยุคดังกล่าวได้เกิดปัญหาเรื่องที่ดินสำหรับใช้สร้างเป็นที่อยู่อาศัยมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนในยุคสมัยนั้น ผู้นำจักรวรรดิโรมันจึงได้เกิดแนวความคิดในการแก้ปัญหาด้วยการสร้างอาคารสูงที่มีห้องพักแยกออกเป็นหลาย ๆ ห้องเพื่อให้ประชาชนของตนอาศัยอยู่รวมกัน พร้อมกับออกกฎหมายให้ชาวโรมันสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยเรียกเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยภายใต้อาคารที่มีการอยู่ร่วมกันหลายครอบครัวดังกล่าว และต่อมาอาคารชุดกลับมาเป็นที่นิยมอีกครั้งในยุคกลาง สาเหตุเกิดจากการที่เมืองต่าง ๆ ในยุคนั้น (ในปัจจุบัน คือประเทศทางยุโรป ตะวันออก) ที่เกิดความกลัวต่ออันตรายจากข้าศึกภายนอกซึ่งเข้ามาโจมตีเมืองของตน ความกลัวดังกล่าวทำให้ประชาชนอพยพเข้ามาอาศัยภายในเมืองซึ่งมีเนื้อที่จำกัด และมีกำแพงที่ป้องกันข้าศึกล้อมรอบ เมื่อมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นในตัวเมืองจึงมีที่ดินไม่เพียงพอต่อความต้องการของ

<sup>5</sup> ปรีชา แดงโรจน์. (2534). *การโรงแรม ฉบับนิสิตนักศึกษา (Hotel Management and Operations)*. (พิมพ์ครั้งที่ 10). กรุงเทพมหานคร : ธงชัยการพิมพ์. หน้า 47.

<sup>6</sup> อนันตพร นคะจัด. (2542). *การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมาย เกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัยมหาวิทาลัยรามคำแหง. หน้า 16.

ประชาชนส่งผลให้ที่ดินมีราคาเพิ่มสูงขึ้น จึงเกิดแนวคิดที่จะแบ่งอาคารเดี่ยวให้มีการเข้าอยู่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัวร่วมกันจนกระทั่งมีการอยู่อาศัยในลักษณะคอนโดมิเนียมในยุคปัจจุบันนี้

สำหรับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้มีการประกอบธุรกิจประเภทนี้ขึ้นมาด้วยการผสมผสาน โดยการนำรูปแบบของธุรกิจโรงแรมมาให้บริการในสถานที่ภายในอาคารของคอนโดมิเนียม ตลอดทั้งการให้บริการด้านอื่น ๆ จะมีรูปแบบการบริการอย่างโรงแรมทั้งสิ้น การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเริ่มเกิดขึ้นเมื่อประมาณ ค.ศ. 1960 โดยสาเหตุจากการที่ชาวฝรั่งเศสรวมทั้งประชาชนจากมลรัฐแคลิฟอร์เนียได้มีการท่องเที่ยวในช่วงเวลาเดียวกันและมีการเข้าพักในโรงแรมเดียวกันจนส่งผลให้ห้องพักของโรงแรมไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทำให้นักท่องเที่ยวต้องซื้อคอนโดมิเนียมไว้เพื่อการพักผ่อน โดยเฉพาะอันเป็นการรองรับสำหรับการท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลดังกล่าว

ส่วนในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการเริ่มมีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเป็นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1974<sup>7</sup> โดยบริษัท Caribbean International Corporation (CIC) ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการสร้างคอนโดมิเนียมไว้ขายแก่ประชาชนเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยอย่างบ้านทั่วไป แต่เมื่อการประกอบธุรกิจสร้างคอนโดมิเนียมไว้ขายเกิดวิกฤตที่ทำให้การขายคอนโดมิเนียมมียอดขายน้อยลง เนื่องจากความต้องการคอนโดมิเนียมของผู้ซื้อลดลง บริษัท Caribbean International Corporation (CIC) จึงได้มีแนวคิดที่จะทำให้การขายคอนโดมิเนียมมียอดเพิ่มขึ้น โดยการกำหนดรูปแบบแห่งการดำเนินการในการตกลงทำสัญญากับผู้ซื้อคอนโดมิเนียม หรือเจ้าของห้องชุดว่าหากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมรับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว และไม่ได้ใช้ห้องชุดดังกล่าวเป็นประจำก็สามารถนำห้องชุดของตนมาให้บริการบริหารจัดการนำออกให้เช่าแบบโรงแรมและนำผลประโยชน์มาแบ่งปันกำไรต่อกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ซื้อคอนโดมิเนียมหรือเจ้าของห้องชุดได้ ซึ่งในยุคนั้นมีการตกลงเพียงแค่ระยะเวลาการบริหารจัดการและการแบ่งผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกันของรายได้ที่เกิดจากการนำห้องชุดออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกเช่ากันแบบง่าย ๆ และถือว่าเป็นแพร์หลายในระดับหนึ่งในยุคนั้น

สำหรับประเทศญี่ปุ่นในอดีตที่ผ่านมาการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น ไม่ได้มีการอนุญาตให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในคอนโดมิเนียมสามารถนำห้องชุดของตนมาปล่อยเช่าแบบโรงแรม หรือการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้ แต่ในปัจจุบันแนวความคิดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมดังกล่าว ได้ขยายตัวเข้ามายังประเทศญี่ปุ่นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับรัฐบาลของประเทศญี่ปุ่นได้มีการส่งเสริมการท่องเที่ยวทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวหลังไหลเข้ามาท่องเที่ยวใน

<sup>7</sup> Caribbean International Corporation-The First Timeshare. On April 11, 2014 / Timeshare Stories.

เมืองต่าง ๆ ของประเทศญี่ปุ่นสูงขึ้น ทำให้ความต้องการที่พักในโรงแรมและที่พักระยะสั้นอื่น ๆ ในเมืองต่าง ๆ สูงขึ้นตามไปด้วย และมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว ด้วยเหตุนี้ประเทศญี่ปุ่นจึงได้มีการอนุญาตให้มีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้ แต่มีการกำหนดกฎเกณฑ์รองรับบริการให้เช่าที่พักดังกล่าวที่ค่อนข้างชัดเจน โดยมุ่งเน้นด้านการปกป้องสุขภาพของประชาชน (Protect Public Health) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา กับบริเวณถิ่นที่พักอาศัยของประชาชน (Prevent Trouble) นอกจากนี้ กฎหมายธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักส่วนตัวยังมีวัตถุประสงค์ในการจัดการปัญหาธุรกิจการให้เช่าที่พักโฮสเทลสไตล์ญี่ปุ่น หรือ เรียวกัง (Ryokan) ที่ดำเนินธุรกิจแบบผิดกฎหมายอีกด้วย<sup>8</sup> ปัจจุบันประเทศญี่ปุ่นได้อนุมัติให้เจ้าของห้องชุดสามารถนำห้องชุดของตนออกให้เช่าเป็นรายวันได้และมีการออกเป็นกฎหมายให้บริการแบ่งปันที่พักอาศัยยอมรับให้เป็นธุรกิจที่ถูกกฎหมาย แต่มีข้อจำกัดว่าให้สามารถนำห้องพักร่วมตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน และกำหนดให้หน่วยงานท้องถิ่นเสนอกฎระเบียบข้อบังคับเพิ่มเติมได้อีกด้วย<sup>9</sup>

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทย ได้เริ่มเข้ามาสู่ระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย ด้วยการนำแนวความคิดรูปแบบการประกอบธุรกิจโรงแรมและคอนโดมิเนียมมาผสมผสานกัน โดยคำว่า “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” ตามกฎหมายอาคารชุดหมายความว่า อาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และอีกส่วนหนึ่งคือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (Common Property) ซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (Master Deed or Claration) คอนโดมิเนียมในประเทศไทยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2513 บริเวณกลางกรุงเทพมหานคร แต่เมื่อความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการ โครงการคอนโดมิเนียมก็เริ่มมีการปรับตัว เปลี่ยนแปลงให้ใกล้ชิดต่อความต้องการของผู้บริโภคในรูปแบบต่าง ๆ มากที่สุดเช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ๆ การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเกิดขึ้นมาในประเทศไทยก็ด้วยเหตุที่ผู้บริโภคไม่ได้ใช้คอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยประจำ และมีการปล่อยปละละเลยทิ้งร้างห้องชุดภายในคอนโดมิเนียมไว้โดยไม่เกิดประโยชน์อะไร ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดแนวความคิดให้เจ้าของห้องชุดสามารถนำห้องชุดของตนเองออกให้เช่ารายวันเพื่อบริการแก่นักท่องเที่ยวขึ้น และเป็นการสร้างความคุ้มค่าให้กับเจ้าของห้องชุดที่ใช้จ่ายเงินลงทุนซื้อห้องชุดมาเป็นกรรมสิทธิ์ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด โดยการนำห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยมาทำการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม และมีพื้นที่

<sup>8</sup> Japan's Home-Sharing Business Act (outline)

<sup>9</sup> Japan passes Law Legalizing Airbnb and other Sharing economy rentals June 9, 2017.

ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของร่วมกันเช่นเดียวกับคอนโดอื่น ๆ<sup>10</sup> นำมาให้บริการแก่แขกที่พักอาศัยดังกล่าว

อย่างไรก็ดี แม้แนวความคิดในรูปแบบเศรษฐกิจแบ่งปันจะส่งผลดีแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ในทางกฎหมายเห็นว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม อาจเป็นการขัดต่อกฎหมายโรงแรมและกฎหมายอาคารชุดของไทยอยู่ แต่เมื่อศึกษาถึงความคุ้มค่าและผลประโยชน์ที่ภาครัฐเองจะได้รับแล้วถือว่ามิเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ภาครัฐก็ควรมีการส่งเสริมการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมอย่างจริงจัง และไม่สมควรจำกัดสิทธิของผู้ประกอบการ โดยห้ามไม่ให้มีการประกอบธุรกิจการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่าแบบโรงแรม หรือ การประกอบธุรกิจคอนโดเทลดังกล่าว เนื่องจากแนวความคิดเศรษฐกิจแบบแบ่งปันเห็นว่าควรแบ่งปันการประกอบธุรกิจให้ผู้ผู้บริโภคมากที่สุด และยึดหลักเกณฑ์ที่ว่าทรัพยากรต่าง ๆ ควรมีการกระจายแบ่งปันการใช้ให้เกิดการแข่งขันอย่างเต็มที่

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีแนวความคิดมาจากการให้เช่าทรัพย์สินที่มีมานาน โดยลักษณะเป็นการให้เช่าทรัพย์สินแบบธรรมดาเพื่อพักอาศัยแบบระยะเวลาอันสั้น เช่น รายวัน รายสัปดาห์ เป็นต้น ลักษณะของสัญญาเช่ารายวันก็มีรูปแบบเป็นอย่างเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>11</sup> ของไทย กล่าวคือสัญญาเช่าจะมีบุคคลสองฝ่ายที่เรียกว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่า จึงเห็นได้ว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักชั่วคราวนับตั้งแต่สมัยโบราณจนถึงปัจจุบัน รวมถึงการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมมีวิวัฒนาการมาจากการสนองความต้องการสร้างที่พักอาศัยชั่วคราวให้แก่ักเดินทางทั้งสิ้นไม่ว่าเหตุเพราะจะใช้เป็นที่พักแรมเพื่อการเดินทางหรือการใช้พักผ่อนแบบตากอากาศก็ตาม

ปัจจุบันนี้ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเฉพาะที่ควบคุมหรือกำหนดให้การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม สามารถดำเนินกิจการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ประกอบกับยังไม่มีหน่วยงานของรัฐที่จะควบคุมการประกอบธุรกิจคอนโดเทลโดยเฉพาะเจาะจง และมีแต่หลักเกณฑ์ตามกฎหมายโรงแรม และกฎหมายอาคารชุดเท่านั้นที่เป็นเครื่องมือในการควบคุมอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกฎหมายที่มีอยู่ก็มีสภาพบังคับใช้เป็นมาตรการในเชิงป้องกันและปราบปรามเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เพราะถือว่าการ

<sup>10</sup> TerraBKK. (2560). *คอนโดเทลโมเดลธุรกิจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://www.terrabkk.com/news/98188/คอนโดเทล-โมเดลธุรกิจลง>. [2560, 29 ธันวาคม].

<sup>11</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537. บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”



ดำเนินธุรกิจประเภทนี้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นการไม่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและความต้องการของประชากรในยุคปัจจุบันอย่างยิ่ง

### 2.1.2 ความหมายของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ก็คือการประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารคอนโดมิเนียม (Condominium Hotel) โดยมีลักษณะการให้บริการแบบโรงแรม ซึ่งจะประกอบด้วยห้องชุดซึ่งมีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องอาหาร และห้องครัว เจ้าของห้องชุดมิได้พักประจำในที่พักดังกล่าวแล้ว จึงได้มอบหมายให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นผู้บริหารจัดการนำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัยชั่วคราวแบบโรงแรมทั่วไป ซึ่งเป็นการแบ่งเวลาในการพักแรม เพื่อให้ห้องชุดที่มีและไม่ได้ใช้พักอาศัยถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า ดังนั้น จึงเรียกโรงแรมประเภทนี้ว่า โรงแรมแบ่งเวลาเช่าพัก (Time – Share Hotels) หรือ คอนโดเทล (Condominium Hotel) โดยทั่วไปแล้ววัตถุประสงค์ในการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว ก็เพื่อเป็นการใช้พักอาศัย แต่เมื่อการปล่อยให้ทรัพย์สินว่างเปล่าไม่เกิดประโยชน์ จึงมีแนวคิดในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีลักษณะของการนำตัวอาคารคอนโดมิเนียมมาให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลใดโดยมีค่าตอบแทน และมีระยะเวลาการเช่าที่น้อยกว่า 1 เดือน แต่ในประเทศไทยการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>12</sup> ปัจจุบันในประเทศไทยมีการนำห้องชุดจำนวนมากที่นิยมนำมาให้เช่ารายวัน เพราะได้เปรียบกว่าโรงแรมตรงที่ค่าเช่าถูกกว่า<sup>13</sup>

เรเชล บอทส์แมน<sup>14</sup> ผู้เขียนหนังสือ Whats Mine is Yours ซึ่งให้เห็นว่า ในโลกของการแบ่งปันนั้นสามารถแยกได้สามกลุ่ม 1) กลุ่มธุรกิจให้แบ่งให้เช่า เช่น Uber หรือ Airbnb (Sharing and Renting )

- 2) การแจกจ่ายหรือขายสิ่งของที่ไม่ได้ใช้แล้ว เช่น Craigslist (Re-Ownership) และ
- 3) แบ่งปันสินทรัพย์หรือทักษะ เช่น Co-Working Space (Assets and Skills Collaboration)

<sup>12</sup> สนธยา วนิชวัฒน์. (2556). *กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 12-13.

<sup>13</sup> อนุชา กุลวิสุทธิ. (2555). *คู่มือสภาพทางการเงินด้วยองศาฯ ให้เช่า*. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์บริษัท โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ (1987) จำกัด. หน้า 56.

<sup>14</sup> Joseph Shuford. (2558). *การศึกษารัฐธรรมนูญต่อระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) ในรัฐนอร์ทแคโรไลนาภาคธุรกิจ : โรงแรม โมเทล โฮลดิเยออินน์ และ การให้เช่าแบบ Peer-to Peer*. ฉบับลงวันที่ 4 มกราคม 2558. หน้า 5-6.

จากแนวความคิดของเรเชล บอทส์แมน ดังกล่าวได้มีอิทธิพลต่อการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมอย่างยิ่ง ซึ่งสาระสำคัญประการหนึ่งของเรเชล บอทส์แมน ได้อธิบายเกี่ยวกับเรื่องการแบ่งปันให้เช่าที่พักส่วนตัว (Peer-to-Peer Accommodation Sharing) กลุ่มสินค้าบริการภายใต้เศรษฐกิจแบ่งปัน มีภาคธุรกิจเฉพาะที่ให้บริการแบ่งเช่าที่พักส่วนตัวชั่วคราว บริษัทที่อยู่ในภาคธุรกิจนี้ ได้เปิดโอกาสให้แก่ผู้ที่มีห้องพักว่าง อพาร์ทเมนต์ บ้านที่ไม่ได้อยู่ปิดประกาศออนไลน์ ให้แก่ผู้ที่ต้องการเช่า เรียกได้ว่าเป็น บริษัทบริการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ เพื่อสร้างรายได้ให้กับบุคคลทั่วไป และเสริมสร้างทางเลือกในการเข้าถึงที่พักระยะชั่วคราวได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น การให้เช่าประเภทนี้ถูกเรียกว่าการให้เช่าแบบ Peer-to-Peer Rental โดย Airbnb ถือเป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจประเภท Peer-to-Peer ที่ได้รับการใช้บริการอย่างแพร่หลาย ในโลก ณ ปัจจุบัน ในการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปิดประกาศให้เช่าใน Airbnb ผู้ให้เช่าจะต้องพิจารณาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างถี่ถ้วน ยืนยันตัวตน รวมถึงรูปถ่ายของสถานที่ให้เช่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าสามารถวิพากษ์วิจารณ์ และให้คะแนนความพอใจแก่กันและกัน โดยที่อีกฝ่ายไม่สามารถรับรู้ที่มีของการวิจารณ์นั้นได้ (Double Blind Review System)

เมื่อพิจารณาจากแนวความคิดของเรเชล บอทส์แมน ถือเป็นการจุดประกายให้กับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมนำวิธีการบริหารจัดการและรูปแบบในการให้บริการและควบคุมการให้บริการเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมมาใช้ดำเนินการอย่างที่เป็นอยู่อย่างทุกวันนี้และถือว่าได้ความสำเร็จเป็นอย่างดี

### 2.1.3 ลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ถือเป็นเรื่องใหม่ที่เกิดขึ้นมาในประเทศไทย การที่จะกล่าวถึงลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมไว้นั้น จะเป็นการทำให้ผู้สนใจที่ไม่มีความเข้าใจการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมนั้น สามารถที่จะแยกแยะและเข้าใจโดยภาพรวมของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้ว่ามีลักษณะที่เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างไร และมีความแตกต่างจากการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมอย่างไร โดยลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม สามารถอธิบายได้ว่าโดยปกติจะมีบุคคลที่เกี่ยวข้องในสัญญาอย่างน้อย 3 ฝ่าย เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายที่สองเรียกว่า “ผู้เช่า” โดยบุคคลทั้งสองฝ่ายจะต้องก่อนนิติสัมพันธ์กันขึ้น ก่อให้เกิดเป็นสัญญาเช่า กล่าวคือในการเข้าทำสัญญาเช่าจะต้องประกอบไปด้วยคู่สัญญาสองฝ่าย คือสัญญาให้ใช้ห้องชุดเพื่อพักผ่อนและสัญญาที่ผู้เช่าให้ค่าตอบแทนอันเกิดจาก

การใช้ห้องชุดเพื่อพักอาศัยดังกล่าว และคู่สัญญาระหว่างบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมในฐานะผู้เช่าเดิมกับแขกที่มาพักอาศัยซึ่งมีฐานะเป็นผู้เช่าช่วง เป็นต้น

ลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม คือการนำหลัก พื้นฐานของโมเดลธุรกิจของ Sharing Economy คือ การใช้ทรัพยากรส่วนบุคคลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีนิยามว่าทรัพยากรที่บุคคลธรรมดาสามารถเข้าถึงได้ ยกตัวอย่าง ห้องนอนที่ไม่ได้ใช้ รถยนต์คันใหญ่ที่มีที่ว่างเหลือ หรือ เสื้อกันหนาวเก่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งที่เจ้าของแทบ จะไม่ได้ใช้อย่างเต็มที่ บริษัทที่คิดริเริ่ม โมเดลธุรกิจแบบนี้ต่างก็คำนึงถึง ความคุ้มค่าของสิ่งของที่ เจ้าของไม่ได้ใช้แล้ว และสร้างรายได้จากความต้องการของบุคคลอื่น (Non-Owner) ธุรกิจกิจแบบ Sharing Economy จึงเข้ามาทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการบริการ การเชื่อมโยงและอำนวยความสะดวก รวมถึงเผยแพร่และโฆษณาสินค้า อีกด้วย

ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมา บริษัทหลายแห่งได้รวมตัวกันใช้โมเดลทางธุรกิจ “Sharing Economy” และได้รับการยกย่องว่าเป็นนวัตกรรมและความสามารถในการทำกำไร บริษัทใน รูปแบบระบบเศรษฐกิจแบ่งปันเหล่านี้ได้รับผลประโยชน์จากการผลิตสินค้าที่ใกล้ราคาผลผลิตใน ระดับ Marginal Cost<sup>15</sup> หรือต้นทุนหน่วยสุดท้ายที่แทบจะเป็นศูนย์ และมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องน้อย ในปี 2014 New York Attorney General Eric T. Schneiderman ได้ตั้งข้อปฏิบัติกับการประกอบ ธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เพราะถือว่าเป็นการละเมิดกฎหมายของภาครัฐและท้องถิ่น ในขณะที่เมืองซานฟรานซิสโกก็ได้เริ่มการบัญญัติระบบเศรษฐกิจแบ่งปันขึ้น โดยเทศบัญญัติของ เมืองซานฟรานซิสโกมีจุดประสงค์เพื่อจัดตั้งภาคส่วนของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sector of the Sharing Economy) พร้อมกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แบบ Peer-to-Peer อนึ่ง เทศบัญญัติ ซานฟรานซิสโกฉบับนี้ ยังคงเป็นที่ถกเถียงกันและมีการเปรียบเทียบของผู้ประกอบการ Airbnb และผู้ประกอบการให้เช่าบริการจัดหาที่พักให้เช่าชื่อว่า Home Away<sup>16</sup> จนมีการนำคดีไปฟ้องร้องยัง ศาลตามกฎหมายแห่งรัฐธรรมนูญของกฏระเบียบใหม่ (New Regulation) เพื่อให้พิจารณาความชอบธรรม

<sup>15</sup> Marginal Cost (MC) หรือต้นทุนหน่วยสุดท้าย คือมูลค่าของต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเมื่อการผลิตเพิ่มขึ้น 1 หน่วยการผลิต เมื่อ MC เข้าใกล้ศูนย์ ยกตัวอย่างเช่น ถึงแม้ว่าบริษัทภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน นั้นเมื่อเพิ่มการผลิตขึ้น 1 หน่วย หรือเพิ่มรถ Uber ในบนถนนอีก 1 คัน แต่ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นนั้นต่ำมาก หรือแทบจะเป็นศูนย์.

<sup>16</sup> กรณีศึกษาทำไมบริการจัดหาที่พักในอเมริกา Home Away ถึงมีลูกค้ากว่า 1 ล้านราย. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : [http:// thumbsup.in.th/2014/06/vacation-rental-site-homeaway-hits-1-million-listings/](http://thumbsup.in.th/2014/06/vacation-rental-site-homeaway-hits-1-million-listings/). [2560, 29 ธันวาคม].

ในการประกอบธุรกิจการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่าแบบโรงแรมหรือการประกอบธุรกิจคอนโดเทลดังกล่าว

#### 2.1.4 ความแตกต่างของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

ปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น โดยการประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นต้องมีลักษณะและเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม หากพิจารณาถึงความแตกต่างจากถ้อยคำที่ใช้เรียกขานคำว่าประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมกับโรงแรมแล้วจะเห็นได้ว่าถ้อยคำของการดำเนินธุรกิจทั้งสองประเภทน่าจะมี ความแตกต่างกันอย่างแน่นอน แต่หากพิจารณาถึงลักษณะแห่งการดำเนินธุรกิจในทางปฏิบัติแล้ว จะเห็นได้ว่าการดำเนินธุรกิจคอนโดเทลเหมือนกับการประกอบธุรกิจโรงแรม

ผู้เขียนขออธิบายให้เห็นความแตกต่างระหว่างการประกอบธุรกิจโรงแรมกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม สามารถแยกความแตกต่างที่สำคัญได้คือ คอนโดมิเนียม หมายถึงไปถึงที่พักประเภท บ้านลอยฟ้า ห้องชุด บ้านบนตึกสูง เหล่านี้ล้วนเป็นที่พักอาศัยที่เป็นอาคารที่ได้มีการแบ่งขนาดกันต่าง ๆ โดยอาจมีหรือไม่มีห้องน้ำในตัวก็ได้ แต่ที่สำคัญที่สุดของที่พักอาศัยประเภทนี้คือ ต้องเป็นการซื้อขายกันอย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด โดยผู้ซื้อสามารถมีสิทธิในห้องพักนั้น ๆ อย่างเต็มที่ ส่วนโรงแรมก็คือที่พักอาศัยที่เป็นอาคารให้อาศัยในลักษณะของการพักผ่อนหรืออยู่ชั่วคราว โดยส่วนมากจะมีระยะเวลาที่ชัดเจนและไม่ยาวนานนัก ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารจะจัดให้มีการบริการแก่ผู้ที่มาพักอาศัยอย่างหลากหลายตลอดเวลา จากความหมายที่กล่าวมาแล้วนั้นหากพิจารณาลักษณะโครงสร้างระหว่างคอนโดมิเนียมกับโรงแรมแล้ว อาจเห็นได้ว่าทั้งสองประเภทจะมีลักษณะเป็นอาคารที่พักอาศัยเหมือนกัน แต่ที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดคือวัตถุประสงค์แห่งการใช้ประโยชน์ของอาคารเหล่านั้น ซึ่งคอนโดมิเนียมมุ่งเน้นการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยแบบประจำและบุคคลที่เข้าพักอาศัยจะต้องเป็นของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเข้าพักในระยะยาว แต่โรงแรมมุ่งเน้นวัตถุประสงค์แห่งการใช้พักอาศัยแบบชั่วคราวชั่วคราวและไม่จำกัดว่าบุคคลที่เข้าพักอาศัยจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารหรือมีสิทธิเข้าพักอาศัยในระยะยาวแต่อย่างใด ส่วนโรงแรมมีรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่เพียงผู้เดียว

## 2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมนั้น ได้เกิดขึ้นมาจากแนวความ ภายใต้การแบ่งปันทรัพยากรที่มีอยู่ให้ได้ใช้กันอย่างทั่วถึง และเป็นการตอบสนองความต้องการของ เจ้าของห้องชุดหรือผู้บริโภครวม ซึ่งความต้องการทุกอย่างส่วนแล้วแต่เกิดขึ้นมาจากความต้องการของ มนุษย์ทั้งสิ้น โดยความต้องการนั้นแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1) ความต้องการทางร่างกาย (Physiological Needs) ซึ่งเป็นความต้องการขั้น พื้นฐาน (Primary Need) ได้แก่ อากาศ น้ำอาหาร ที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค การพักผ่อน และ ความต้องการทางเพศ และ

2) ความต้องการด้านจิตวิทยา (Psychological Needs) หรือความต้องการที่เป็น ความปรารถนา (Acquired Needs) ความต้องการนี้ เกิดจากความปรารถนาซึ่งเกิดจากการเรียนรู้จาก การตอบสนองต่อวัฒนธรรมหรือสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยความต้องการในด้านการยกย่อง ความภาคภูมิใจ ความรัก อำนาจและการเรียนรู้ซึ่งถือว่าเป็นความต้องการขั้นทุติยภูมิ (Secondary Needs) อีกทั้งมนุษย์ทุกคนมีความต้องการบางอย่างมาแต่กำเนิด ในขณะที่บางอย่างก็มาเรียนรู้เอง ภายหลัง ความต้องการเกิดจากการขาดในบางสิ่งบางอย่างที่บุคคลจำเป็นต้องมี ปรารถนาหรือหวัง ประโยชน์ในสิ่งนั้น ความต้องการจะมีไม่เท่ากันและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับวันและ เวลา และสภาพแวดล้อมที่เกิดแรงจูงใจ

กล่าวโดยสรุปว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเกิดมาจากการ ที่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมประสงค์ให้มีผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนอง ความต้องการของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเองซึ่งต้องการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของตนให้เกิด ประโยชน์และสร้างมีรายได้เพิ่มขึ้น ส่วนผู้บริโภครวมเองก็มีความต้องการเลือกที่พักอาศัยที่เหมาะสม กับความต้องการของตนเองไม่ว่าจะเป็นความสะดวกสบายทางด้านร่างกายและความรู้สึก ประทับใจในการเลือกสถานที่พักผ่อนในสถานที่ของคอนโดเทล ซึ่งที่เรียกว่าเป็นความต้องการทาง จิตวิทยาเช่นกัน ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเกิดขึ้นหรือมีสาเหตุมาจากแรงจูงใจของมนุษย์ทั้งสิ้น ความ ต้องการพื้นฐานของผู้บริโภครวมจะเป็นไปตามลำดับขั้นตามแนวคิดและทฤษฎีแรงจูงใจของมาสโลว์ ตลอดจนทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.1 ทฤษฎีอุปสงค์ (Demand)<sup>17</sup>

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีความคิดจากการที่ต้องการนำทรัพย์สินที่มีอยู่มาใช้ประโยชน์ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุดและถือว่าในปัจจุบันได้รับความนิยมเป็นอย่างมากจากแขกที่พักอาศัยในคอนโดเทล ทั้งนี้แนวคิดที่สำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจคอนโดเทลที่สำคัญได้แก่ ทฤษฎีอุปสงค์ “อุปสงค์” หมายถึง ความต้องการสินค้าและบริการ (Desire) ของผู้บริโภคโดยที่ผู้บริโภค จะต้องมีความสามารถที่จะจ่ายเงินซื้อ (Ability To Pay) และเต็มใจที่จะซื้อ (Willingness To Pay) สินค้าและบริการนั้นอุปสงค์ที่มีต่อสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง จะ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการด้วยกัน เช่น ราคาของสินค้านั้น ราคาสินค้าอื่นๆ รายได้ของผู้บริโภค รสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ ความเชื่อ ค่านิยม การศึกษา แฟชั่น และอิทธิพลของการโฆษณา รสนิยมเป็นสิ่งที่มีผลต่อธุรกิจการค้า ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับประชากร ตามปกติเมื่อ ประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มตาม ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว โดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้โดยเฉลี่ยสูงขึ้นความต้องการสินค้า และบริการจะเปลี่ยนไป คือจะลดการบริโภคสินค้านำราคาถูกและขณะเดียวกันก็หันไปบริโภคสินค้านำราคาแพง ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับสภาพการกระจายรายได้ในระบบเศรษฐกิจ และปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับ ลักษณะทางกายภาพของสินค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว มีอิทธิพลต่อจำนวนสินค้าที่ ผู้บริโภคปรารถนาที่จะซื้อ โดยจำนวนที่ซื้อมาน้อยไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภค ซึ่งสามารถพิจารณาประเด็นสำคัญ ได้ดังต่อไปนี้

1) ปริมาณสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้ซื้อต้องการซื้อ คำว่าปริมาณ แสดงว่า อุปสงค์สามารถวัดออกมาเป็นหน่วยได้ เป็นหน่วยของปริมาณสินค้าและบริการสินค้านั้น ๆ และเป็นปริมาณที่เกิดจาก ความต้องการของผู้ซื้อที่มีต่อสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งเท่านั้น

2) ความสามารถที่จะจ่ายเงินซื้อได้ หมายถึง อุปสงค์จะเกิดขึ้นได้ผู้ซื้อจะมีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) หรือมีรายได้เพียงพอที่จะซื้อสินค้าและบริการได้ตามความต้องการ

3) ระดับราคาต่าง ๆ ของสินค้าชนิดนั้น หมายถึง อุปสงค์จะแสดงปริมาณความต้องการซื้อ สินค้าและบริการในระดับราคาหลาย ๆ ระดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เมื่อราคาของสินค้าและบริการชนิดนั้นเปลี่ยนแปลงไป ปริมาณความต้องการซื้อสินค้าชนิดนั้นจะเปลี่ยนแปลงไปด้วย

<sup>17</sup> บุญยมาศ แสงเงิน. (2560). *ทฤษฎีแรงจูงใจของ Maslow และ การทำงานในองค์กร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก <http://www.gotoknow.org/posts/563294> [2560, 13 มิถุนายน].

4) ระยะเวลาใดเวลาหนึ่งในตลาดแห่งหนึ่ง หมายถึง ปริมาณความต้องการซื้อสินค้าและบริการนั้น จะต้องระบุเวลาและสถานที่ที่แน่นอน ทั้งนี้เพราะอุปสงค์อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเวลาและสถานที่ เปลี่ยนแปลงไป

จากการศึกษาดังกล่าว สรุปได้ว่า ความต้องการของผู้บริโภคเกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการ 2 ด้าน คือ 1) ด้านร่างกาย และ 2) ด้านจิตใจ โดยรูปแบบความต้องการ จะมีลักษณะ และลำดับขั้นซึ่งนักการตลาดส่วนใหญ่แสดงความคิดเห็นว่า เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการพื้นฐานของผู้บริโภค และมีความเกี่ยวข้องกับทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งได้แก่ ทฤษฎีอุปสงค์ที่กล่าวถึง ความต้องการสินค้าและบริการของผู้บริโภค โดยที่ผู้บริโภคจะต้องมีความสามารถที่จะจ่ายเงินซื้อและเต็มใจที่จะซื้อสินค้าและบริการนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยด้าน ราคาของสินค้า ราคา รายได้ของผู้บริโภค ทัศนคติของผู้บริโภค และอิทธิพลของการโฆษณา จำนวนประชากร รายได้เฉลี่ยของครอบครัว เป็นต้น

### 2.2.2 ทฤษฎีอิสรภาพทางแพ่ง (Private Autonomy)<sup>18</sup>

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เกิดขึ้นจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนำห้องชุดของตนเองให้เช่าโดยมอบหมายให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นผู้บริหารจัดการนำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัยชั่วคราวแบบโรงแรมทั่วไป ซึ่งเป็นการแบ่งเวลาในการพักแรม เพื่อให้มีห้องชุดที่มีและไม่ได้ใช้พักอาศัยถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า โดยสิ่งเหล่านี้ได้เกิดขึ้นจากหลักการเสรีภาพในการดำเนินการตามหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์<sup>19</sup> อันเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตน โดยคู่สัญญาามีเสรีภาพที่จะกำหนดเนื้อหาของสัญญาอย่างไรก็ได้ แม้ในเนื้อหาที่กำหนดอาจแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนด หากมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว สัญญานั้นก็ไม่เป็นโมฆะ แต่หลักเสรีภาพในการทำสัญญาในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาอาจถูกจำกัดโดยกฎหมาย ซึ่งเป็นการจำกัดเสรีภาพของคู่สัญญาที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่า เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของคู่สัญญาที่อ่อนแอกว่าหรือด้อยกว่า ได้แก่ การจำกัดเสรีภาพตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติว่าด้วย

<sup>18</sup> ไพทิจิต เอกจริยกร. (2538). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์วิญญูชน. หน้า 75-80.

<sup>19</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย”.

ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กล่าวคือแม้ทุกคนจะมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพอย่างไรก็ดีตามแต่การประกอบอาชีพเหล่านั้นย่อมล้วนแต่ต้องมีการควบคุมจากภาครัฐเสมอเพื่อไม่ให้เกิดการเอาเปรียบแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายและเกิดความเป็นธรรมซึ่งกันและกันหรือควบคุมการค้าเนินกิจการที่มีอย่างเสรีไม่ให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนทั่วไป

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรม มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสัญญาเช่าซึ่งหากพิจารณาตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาแล้ว สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ทำได้ตามหลักกฤษฎีการในทางแพ่ง (Private Autonomy) และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) ดังนั้นคู่สัญญาจึงสามารถที่จะตกลงสิทธิหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาในเนื้อหาของสัญญาได้เอง เนื่องจากกฎหมายการปกครองแสดงเจตนาของคู่สัญญาเป็นหลักก่อน แต่เมื่อการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ไม่ได้มีเรื่องสัญญาเช่ามาเกี่ยวข้องแต่เพียงอย่างเดียว หากแต่มีกฎหมายอื่น ๆ เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยได้แก่ กฎหมายโรงแรม กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ในอดีตการประกอบธุรกิจหรือการแสดงเจตนาในการกระทำนิติกรรมต่อกัน ยังไม่ค่อยมีความสลับซับซ้อนมาก ในอดีตการทำนิติกรรมที่กำหนดในสัญญาย่อมเป็นไปอย่างเรียบง่าย แต่ในปัจจุบันการทำนิติกรรมมีความซับซ้อนมากขึ้นส่งผลให้กฎหมายที่มีอยู่เดิมเกิดความล่าช้าไม่สามารถบังคับใช้ต่อสถานการณ์ในยุคปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้กฎหมายที่มีอยู่เกิดขัดแย้งกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญาทางแพ่งเกิดขึ้น

## 2.3 แนวคิดเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

### 2.3.1 แนวคิดเกี่ยวกับเศรษฐกิจแบ่งปัน

แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันถือเป็นแนวคิดสมัยใหม่ซึ่งหลักการดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนกรอบแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ในรูปแบบเดิมไปอย่างสิ้นเชิง โดย Sharing Economy<sup>20</sup> เป็นแนวคิดสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน โดยได้รับการกล่าวถึงครั้งแรกตั้งแต่ปี 1978 ในบทความเชิงวิชาการเรื่อง “Community Structure and Collaborative Consumption” โดย Marcus Felson และ Joe Spaeth ซึ่งทั้งคู่เป็นนักสังคมศาสตร์ประจำมหาวิทยาลัย Illinois at Urbana-Champaign ในปัจจุบันแนวคิดนี้สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้ที่มาจากการแลกเปลี่ยนการบริโภคสินค้าหรือ

<sup>20</sup> ก้นทิมา วงศ์สถาปัตย์. (2559). “Sharing Economy : การบริโภคยุคใหม่ ไร้ซึ่งการครอบครอง”. เผยแพร่ใน นิตยสารการเงินธนาคาร. หน้า 1.



บริการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจจากทรัพยากรที่ไม่ได้ใช้แล้วระหว่างบุคคลและกลุ่มคนผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์มรูปแบบต่างๆ โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้แนวคิดนี้ได้รับการยอมรับมากขึ้นมาจาก 2 ปัจจัยคือ 1) สภาพเศรษฐกิจที่อ่อนแอภายหลังจากวิกฤตการเงินโลกในปี ค.ศ. 2008 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มียัตราการว่างงานสูง และ 2) การเข้าถึงข้อมูลบนเครือข่ายสังคมออนไลน์และการประมวลผลแบบ Cloud Computing ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้เข้าถึงข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณซึ่งเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการและพฤติกรรมผู้บริโภคได้ดีขึ้น ทั้งนี้ ธุรกิจสามารถใช้เทคโนโลยีและข้อมูลดิจิทัลในการจับคู่ระหว่างผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ โดยผู้ให้บริการสามารถจัดสรรช่วงเวลาเพื่อแบ่งปันสินค้าหรือการบริการนั้นๆ ขณะที่ผู้บริโภคก็สามารถเลือกและเข้าถึงสินค้าหรือการบริการดังกล่าวโดยไม่จำเป็นต้องเสียเงินซื้อมาเป็นเจ้าของ เช่น รถยนต์ ที่อยู่อาศัย จักรยาน หรือเครื่องใช้ภายในบ้าน เป็นต้น

ต่างประเทศได้นำรูปแบบธุรกิจแบบ Platform มาใช้ในการควบคุมการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ภายใต้แนวคิด “เศรษฐกิจแบ่งปัน” หรือ Sharing Economy โดย Platform เป็นโครงสร้างดิจิทัลพื้นฐานของการติดต่อแบบสองทางระหว่างคน 2 กลุ่มขึ้นมาจาก การติดต่อแบบสองทางระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภค และการวางกฎเกณฑ์ธุรกิจเพื่อใช้บังคับ การปฏิบัติของธุรกิจแบบ Platform<sup>21</sup> ในเดือนตุลาคม ค.ศ. 2007 Brian Chesky กับ Joe Gebbia คือ คนที่ริเริ่มความคิดธุรกิจของ Airbnb โดยเปลี่ยนห้องรับรองที่พักของเขาเป็นห้องเช่าชั่วคราวในเมืองซานฟรานซิสโก โดยเขาจะให้บริการที่พัก อาหารเช้า และเป็นไกด์พาเที่ยวด้วย สิ่งที่เป็นเรื่องใหม่ ๆ ของเศรษฐกิจแบบแบ่งปันส่วนนี้ในยุคปัจจุบันคือ เทคโนโลยีดิจิทัลทำให้การแบ่งปันทางเศรษฐกิจขยายตัวกว้างออกไปมากกว่าเดิม ในสมัยโบราณ ในปี ค.ศ. 2008 นักออกแบบคอมพิวเตอร์ชื่อ Nathan Blecharczyk มาร่วมงานและตั้งบริษัท Air Bed & Breakfast (Airbnb) ขึ้นมา ในระยะแรกทำธุรกิจในเมืองที่จะมีงานการประชุมใหญ่ ๆ และห้องพักตามโรงแรมถูกจองหมดแล้ว ต่อมาไม่นาน Airbnb ก็ค้นพบว่า ความต้องการที่พักอาศัยตามบ้านคนในท้องถิ่น ในราคาที่ไม่แพง จะมีอยู่ตลอดทั้งปี มีอยู่ทั่วสหรัฐอเมริกา และทั่วโลกด้วย<sup>22</sup>

โครงสร้างธุรกิจแบบ Sharing Economy หรือที่คุ้นเคยกันในชื่อการบริโภคชนิคร่วมมือกัน (Collaborative Consumption) และการทำธุรกิจจากเพื่อนสู่เพื่อน (Peer to Peer : P2P) เป็นการทำ

<sup>21</sup> ปรีดี บุญซื่อ. (2559). *ยุคสมัยของธุรกิจแบบ Platform กับยุคความที่อันตรายนสุดต่อธุรกิจแบบดั้งเดิม.*(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก <http://www.hpc4.go.th/director/data/jan2017/PlatformRevolution.pdf>. [2560, 5 ตุลาคม].

<sup>22</sup> จุฑามาศ พุฒสวัสดิ์. (2560). *แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันและก้าวถัดไป.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : [https://www.slideshare.net/FURD\\_RSU/uber-60326372](https://www.slideshare.net/FURD_RSU/uber-60326372) [2561, 25 เมษายน]. หน้า 1-2

ธุรกิจในรูปแบบใหม่ ซึ่งช่วยให้บุคคลหรือองค์กรสามารถสร้างรายได้จากสิ่งของหรือทรัพย์สินที่ตนมีมากเกินไปจนจำเป็นหรือไม่ได้ใช้แล้ว (Excess Capacity) ผ่านการให้บริการบนแพลตฟอร์มต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคอมพิวเตอร์ แท็บเล็ต หรือสมาร์ทโฟน เพื่อเชื่อมต่อระหว่างผู้ให้และผู้รับบริการในการเข้าถึงสินค้าหรือบริการ โดยผู้รับบริการจะอาศัยข้อมูลบนเครือข่ายสังคมออนไลน์เป็นพื้นฐานที่ช่วยในการตัดสินใจ ตั้งแต่รถยนต์ ห้องพัก ไปจนถึงเสื้อผ้า ของมือสอง และกระเป๋าแบรนด์เนม เป็นต้น ในระดับกว้างขวาง ซึ่งทั้งหมดเป็นไปได้เพราะเทคโนโลยีสมัยใหม่ บริษัท PwC Consulting เปิดเผยถึงผลสำรวจ The Sharing Economy ที่ได้ทำการสำรวจผู้บริโภคในสหรัฐอเมริกา จำนวน 1,000 รายว่า ปัจจุบันกระแสเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) กำลังถูกพูดถึงในวงกว้าง และมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจในยุคดิจิทัลเป็นอย่างยิ่ง โดยคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มอุตสาหกรรมที่นำแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันมาปรับใช้กับธุรกิจ ได้แก่ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (Travel) ธุรกิจให้บริการโดยสารทางรถยนต์ รถเช่า และแบ่งปันรถยนต์กันใช้ (Car sharing) ธุรกิจการเงิน (Finance) ธุรกิจจัดหาบุคคลเข้าทำงาน (Staffing) และธุรกิจบริการเพลง หรือวิดีโอแบบสตรีมมิ่ง (Music and Video Streaming) จะช่วยผลักดันให้มูลค่าของตลาด Sharing Economy เติบโตถึง 11 ล้านล้านบาท (3.35 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) จากปัจจุบันประมาณ 5 แสนล้านบาท ตัวอย่างของธุรกิจยอดฮิตแบบ Sharing Economy ที่กำลังเป็นกระแสในสังคมออนไลน์ทั่วโลก ได้แก่ บริษัท Airbnb ตลาดชุมชนที่ผู้เข้าพักสามารถจองที่พักจากเจ้าของที่พัก โดยเน้นการนำเสนอประสบการณ์ของผู้เข้าพักและเจ้าของที่พัก และเชื่อมโยงคนที่ที่พักว่างกับคนที่กำลังมองหาที่พักเข้าหากัน ปัจจุบันมีผู้ใช้บริการโดยเฉลี่ยกว่า 425,000 รายต่อคืน และมีเครือข่ายการให้บริการใน 190 ประเทศทั่วโลก ถือเป็นหนึ่งในบริษัท Start Up ที่เติบโตและประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วที่สุดบริษัทหนึ่งในตลาดนี้ ในขณะที่ Spotify ผู้ให้บริการเพลงแบบสตรีมมิ่งมีผู้ใช้งานทั่วโลกกว่า 40 ล้านราย และ Uber ยังถือเป็นบริษัทผู้ให้บริการรถแท็กซี่ในรูปแบบรถสิบล้อชั้นนำใหญ่ของโลก ที่ใช้การเรียกบริการผ่านแอปพลิเคชันบนสมาร์ทโฟน และมีบทบาทสำคัญในการพลิกโฉมการดำเนินธุรกิจในรูปแบบ Sharing Economy และแม้ว่า Uber จะถูกตรวจสอบจากสาธารณชน เกิดการประท้วง คดีความ และข้อโต้แย้งทางกฎหมายต่าง ๆ ในหลาย ๆ ประเทศ ในช่วงที่ผ่านมา แต่แท็กซี่หิ้ว Uber ก็ยังได้รับความนิยมจากผู้บริโภคและสามารถขยายกิจการไป 250 ประเทศทั่วโลกได้ในเวลาเพียง 5 ปี และมีมูลค่าบริษัทกว่า 4 หมื่นล้านดอลลาร์ ซึ่งมากกว่ามาร์เก็ตแคปของสายการบินอเมริกันบางรายเสียอีก

แนวคิดนี้ไม่ใช่แนวคิดใหม่เสียทีเดียว แต่ในอดีตแนวคิดดังกล่าวติดข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะ ข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการในการประสานจับคู่อุปสงค์และอุปทาน การแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างผู้บริโภคและเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศและ

การสื่อสารสมัยใหม่ ไม่ว่าจะเป็น Smartphone เครือข่ายอินเทอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง การระบุตำแหน่ง (GPS) การจ่ายเงินผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-Payment) หรือ Big Data ต่างส่งผลให้ข้อจำกัดดังกล่าวหมดไปหรือลดลงอย่างมาก ตัวอย่างที่เห็นได้ชัด คือในกรณีของการให้บริการรถโดยสาร เช่น Uber ที่สมัยก่อนขาดสื่อกลาง (Medium) ที่ทำให้ทราบว่ามีผู้โดยสาร (อุปสงค์) และรถที่ว่าง (อุปทาน) อยู่ที่ตำแหน่งไหนของเมือง หรือในกรณีการให้เช่าที่พักอาศัย เช่น Airbnb ที่ในอดีตตลาดที่พักระยะสั้นเป็นของโรงแรม ในขณะที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อย่างคอนโด หรือบ้านมักปล่อยให้เช่าในระยะยาวเท่านั้น เนื่องจากต้นทุนในการสื่อสาร การดำเนินงานด้านเอกสาร และความจำเป็นในการใช้คนกลางหรือนายหน้าในการติดต่อประสานงานกับผู้เช่า ทำให้การปล่อยให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นไม่มีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ Airbnb จึงเข้ามาเป็นสื่อกลาง (Medium) ระหว่างนักท่องเที่ยว (อุปสงค์) และเจ้าของบ้าน (อุปทาน) หากปราศจากเทคโนโลยีการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการในกรณีดังกล่าวจึงไม่สามารถเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ<sup>23</sup>

อย่างไรก็ดีแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน จะใช้ได้ผลมากที่สุดคือในกรณีที่ทรัพย์สินที่นำมาแบ่งปันนั้น เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง และมีการใช้งานในระดับต่ำ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว เช่น ที่พักอาศัย และห้องว่างอาจนับว่าเช่าขาย อย่างไรก็ดีสำหรับทรัพย์สินอย่างรถยนต์และบริการรถโดยสาร ซึ่งก็คือ Uber ยังเป็นที่ถกเถียงกันว่าถือเป็นทรัพย์สินที่เหมาะสมกับแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันหรือไม่ เนื่องจากการให้บริการรถโดยสารต้องคำนึงถึงต้นทุน คนขับ เชื้อเพลิง และการสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้น ซึ่งการบริหารจัดการของบริษัทรถแท็กซี่ที่มีการประหยัดจากขนาด อาจทำให้ต้นทุนในส่วนนี้ และต้นทุนโดยรวมต่ำกว่ารถยนต์ส่วนบุคคลที่เจ้าของใช้มาขับ Uber ส่งผลให้ Uber ต้องจ่ายเงินอุดหนุนแก่เจ้าของรถ ค่าโดยสารที่ Uber ได้รับคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 41 จากต้นทุนทั้งหมดในการให้บริการแต่ละเที่ยว ส่งผลให้บริษัทขาดทุนกว่า 2.8 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี ค.ศ. 2016 ในขณะที่ส่วนแบ่งของอุตสาหกรรม Ride Sharing จากระยะทางที่เดินทางด้วยยานพาหนะทั้งหมด (Vehicle Miles Traveled) คิดเป็นเพียงร้อยละ 1 ในปีเดียวกัน<sup>24</sup>

จากตัวอย่างเรื่องบริการรถโดยสารของ Uber อาจชี้ว่าไม่ใช่ทุกธุรกิจที่จะประสบความสำเร็จ ภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน ดังนั้นการขอมุมทุนอุดหนุนธุรกิจของบริษัทที่สร้าง Platform ดังเช่น Uber ก็มีเป้าหมายที่จะพาธุรกิจของตนไปสู่จุด Critical Mass บน Platform ของตนเอง ซึ่งหมายถึงการผูกขาดในที่สุดซึ่งนั่นไม่ใช่เป้าหมายที่แท้จริงของแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน นอกจากนี้การทุ่มเงินวิจัยรถยนต์ ขับเคลื่อนอัตโนมัติของ Uber นั้นอาจจะนับเป็นสัญญาณที่

<sup>23</sup> จุฑามาศ พุฒสวัสดิ์. (2560). *แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันและก้าวถัดไป*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

[https://www.slideshare.net/FURD\\_RSU/uber-60326372](https://www.slideshare.net/FURD_RSU/uber-60326372) [2561, 25 เมษายน]. หน้า 1-2

<sup>24</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 3.

ชี้ให้เห็นว่าบริษัทเองอาจจะไม่เห็นแนวโน้มที่จะทำกำไรได้จากบริการขนส่งภายใต้รูปแบบธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน การตัดคนขับและต้นทุนที่เกี่ยวข้องออกจากวงจรอาจเป็นหนทางเดียวที่จะนำธุรกิจไปสู่ผลกำไร ซึ่งถ้าหากประสบความสำเร็จ เทคโนโลยีดังกล่าวจะส่งผลให้ต้นทุนของอุตสาหกรรมขนส่งลดลงอย่างมาก โดยไม่ขึ้นอยู่กับว่าจะเป็นธุรกิจการขนส่งที่อยู่บนแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันหรือไม่ก็ตาม

ในประเทศไทยเอง Sharing Economy เติบโตอย่างมีนัยสำคัญในประเทศไทยไม่แพ้ชาติอื่น ๆ เห็นได้จากการที่คนไทยเข้าไปแชร์ที่พัก หรือใช้บริการที่พักผ่านแอปฯ มากขึ้น หรือแม้แต่การใช้บริการแท็กซี่ผ่านแอปฯ ก็มีมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันมีผู้ประกอบการให้เลือกอยู่หลายรายด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็น Easy Taxi, Grab Taxi, Uber หรือ All Thai Taxi ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นในวงการแท็กซี่ไทย และไม่เพียงแต่ภาคเอกชนที่มีการตื่นตัว ปัจจุบันการส่งเสริม Tech Startup เป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์ที่สำคัญของภาครัฐ ที่ดำเนินการส่งเสริมผ่านสำนักงานส่งเสริมอุตสาหกรรมซอฟต์แวร์แห่งชาติ (SIPA) ซึ่งการส่งเสริมผู้ประกอบการใหม่ทางด้านดิจิทัล (Tech Startup) เป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศผ่านทางผู้ประกอบการเอสเอ็มอี เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ และสร้างกำลังคนทางด้านดิจิทัลจำนวนมาก ปัจจุบัน SIPA ได้ผลักดัน Tech Startup ผ่านโครงการหลากหลายเพื่อพัฒนาความคิดสร้างสรรค์ เช่น การบ่มเพาะ อบรม และการประกวดผลงานนวัตกรรม การพัฒนาต้นแบบผลิตภัณฑ์บนพื้นฐานของนวัตกรรมธุรกิจ และการเร่งพัฒนาศักยภาพสู่ระดับสากล ตลอดจนถึงการสร้างโอกาสทางการตลาด การขยายตลาด และการผลักดันการเข้าถึงแหล่งเงินทุน และการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเกิดขึ้นของ Tech Startup แนวโน้มของ SHARING ECONOMY จะผลักดันให้เกิดธุรกิจเทคโนโลยีใหม่ เช่น TECH STARTUP ซึ่งมีพร้อมทั้งบริการที่เข้าถึงผู้บริโภค และการประยุกต์ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ผ่านซอฟต์แวร์ และแอปพลิเคชัน จึงเป็นความท้าทายที่ภาคธุรกิจและเอสเอ็มอีต้องปรับตัวเพื่อรับกับโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ ที่จะเกิดขึ้น ซึ่งเชื่อว่าในอนาคตอันใกล้ เราจะเห็นธุรกิจไทยเป็นแบบ SHARING ECONOMY มากยิ่งขึ้น โดยภาคส่วนต่าง ๆ จะเชื่อมเข้าหากัน และภาคธุรกิจจะแบ่งปันหรือใช้ทรัพยากรร่วมกันเพิ่มมากขึ้น

อีกทั้งประเทศไทยได้มีการนำหลักเกณฑ์ รูปแบบ และวิธีการของ Sharing Economy มาใช้ โดยผ่านระบบแอปพลิเคชันเรียกบริการแท็กซี่ เช่น Grab และ Uber ได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วในช่วงเวลาที่ผ่านมารวมทั้งการให้บริการห้องพักรู Airbnb ที่เพิ่มมากขึ้น โดยในเดือนกันยายนมีที่พักให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 8,900 แห่ง เพิ่มขึ้นจาก 4,600 แห่งในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งใน 7 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2559 ครั้งหนึ่งของการที่พักรูเหล่านี้มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยมากกว่า 60% ต่อเดือน igit ในขณะที่ยังคงมีในต่างประเทศได้เริ่มมีการวางกฎเกณฑ์ใหม่เพื่อรองรับ Sharing Economy

แล้ว แต่รัฐบาลไทยในปัจจุบันยังไม่ได้กำหนดให้มีการใช้หรือปรับแก้กฎหมายใด ๆ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว แต่ยังคงใช้กฎหมายเดิมเพื่อกำหนดตลาด

### 2.3.2 แนวคิดเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน<sup>25</sup>

แนวคิดเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน (Supply-Side Economics) เป็นแนวคิดที่มีมาเนิ่นนาน จะเห็นได้ว่าในยุคต้น ๆ ของพัฒนาการทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ โดยเฉพาะในยุคของนักเศรษฐศาสตร์คลาสสิกนั้น ได้เน้นเฉพาะด้านอุปทานเพียงด้านเดียว แนวคิดการหาคำตอบว่าอะไรคือความมั่งคั่งแห่งชาติของ Adams Smith ในหนังสือ Wealth of Nations ความเชื่อในเรื่องระบบเศรษฐกิจจะอยู่ในระดับการจ้างงานเต็มที่อยู่เสมอ (Full Employment) ทฤษฎีมูลค่า ทฤษฎีค่าจ้าง ทฤษฎีค่าเช่า และทฤษฎีกำไร เหล่านี้ล้วนเป็นองค์ประกอบสำคัญของทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทานทั้งสิ้น แนวคิดเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน ซึ่งเน้นการแก้ปัญหาอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดต่ำและเงินเฟ้อ แนวคิดเบื้องหลังของเศรษฐศาสตร์เน้นด้านอุปทาน คือ เส้นโค้งแลฟเฟอร์ ซึ่งหมายถึงเส้นแสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราภาษีกับรายได้จากภาษี โดยสาระสำคัญของแนวคิดนี้เน้นเรื่องการลดภาษี ส่งผลให้แรงจูงใจในการทำงาน การออมและการลงทุนเพิ่มขึ้น และมีผลต่อกำไรของหน่วยธุรกิจ ธุรกิจจะขยายการผลิตและการจ้างงาน ผลที่ตามมาคือ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงขึ้น และเงินเฟ้อต่ำลง การดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจที่สำคัญของรัฐบาลเรแกน ใช้แนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน โดยใช้นโยบายที่สำคัญคือ การลดอัตราภาษี การลดอัตราเพิ่มของรายจ่าย อัตราการเพิ่มของปริมาณเงิน และการยกเลิกกฎข้อบังคับที่ใช้ควบคุมธุรกิจ

สาระสำคัญของแนวคิดเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน เน้นเรื่อง แรงจูงใจในการลงทุน การออมและการทำงานมีผลต่อการเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตและลดภาวะเงินเฟ้อ เพราะเชื่อว่าระบบภาษีที่สูงหรืออยู่บนช่วงต้องห้ามของเส้น โค้งแลฟเฟอร์บั่นทอนแรงจูงใจในการลงทุน การออม การทำงาน ตลอดจนประสิทธิภาพในการผลิต ดังนั้น รัฐควรลดภาษี ซึ่งจะมีผลให้กำไรของหน่วยธุรกิจมีมากขึ้น บุคคลจะทำงานมากขึ้น ทำให้การออมและการลงทุนเพิ่มขึ้น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจจะขยายตัว และผลก็คือ รายได้จากภาษีเพิ่มขึ้น การขาดดุลงบประมาณลดลง และภาวะเงินเฟ้อลดลงด้วย

<sup>25</sup> บานจอมยุทธ. (2560). *แนวคิดเศรษฐศาสตร์ด้านอุปทาน*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

[https://www.baanjomjuth.com/library\\_2/history\\_of\\_economic\\_doctrines/32.html](https://www.baanjomjuth.com/library_2/history_of_economic_doctrines/32.html) [2561, 23 เมษายน].

## 2.4 แนวคิดการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ ทฤษฎีเกี่ยวกับการแทรกแซงของรัฐในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

ประเทศไทยปกครองโดยระบอบประชาธิปไตย ประชาชนย่อมมีสิทธิและเสรีภาพตราบนานาชาติที่ไม่มีกฎหมายมาจำกัด ในขณะที่เดียวกัน รัฐมีหน้าที่ในการดำเนินการอันเกี่ยวกับการบริการสาธารณะให้บรรลุวัตถุประสงค์ รัฐจึงต้องมีอำนาจที่จะจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชนได้ เพราะหากรัฐไม่มีอำนาจดังกล่าว การดำเนินการของรัฐย่อมไม่อาจเป็นไปได้เพื่อสนองประโยชน์สาธารณะได้เลย อย่างไรก็ตาม อำนาจของรัฐในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชนนั้นเป็นอำนาจภายใต้นิติรัฐซึ่งเป็นอำนาจที่รัฐได้รับมาจากกฎหมาย และเพื่อเป็นการป้องกันการใช้อำนาจตามอำเภอใจของรัฐและเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างแท้จริง จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงความสมดุลระหว่างขอบเขตของสิทธิและเสรีภาพของประชาชนกับการล่วงละเมิดในสิทธิและเสรีภาพของประชาชนจากรัฐว่าจะต้องดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขอย่างไร และนอกจากการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชนโดยรัฐแล้ว หากพิจารณาที่ตัวของสิทธิและเสรีภาพเองก็จะพบว่ามีข้อจำกัดหรือขอบเขตการใช้ในตัวเองอยู่ด้วย ซึ่งขอบเขตการใช้สิทธิและเสรีภาพกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้ เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนแปลงไประบบเศรษฐกิจมีพัฒนาการก้าวหน้ามากยิ่งขึ้นทำให้เกิดลักษณะของธุรกิจใหม่ขึ้นมาหนึ่งในนั้นก็คือการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม แต่เนื่องด้วยธุรกิจดังกล่าวยังไม่มีกฎหมายอนุญาตให้สามารถดำเนินการได้มีเพียงแต่กฎหมายโรงแรม กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนแล้วแต่เกิดขึ้นมาก่อนที่การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเกิดขึ้นมา กฎหมายดังกล่าวจึงมีเนื้อหาที่ห้ามการประกอบธุรกิจคอนโดเทลทั้งสิ้น เพราะกฎหมายที่มีอยู่ล้าสมัยไม่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน รัฐจึงต้องพิจารณาว่าการจำกัดสิทธิและเสรีภาพนั้น ส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจหรือรัฐควรจำกัดสิทธิและเสรีภาพ หรือรัฐควรสนับสนุนมากกว่ากัน

### 2.4.1 ความหมายของการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ

การจำกัดสิทธิและเสรีภาพเป็นกรณีที่รัฐทำการกีดกัน ขัดขวาง หรือปฏิเสธ การกระทำที่อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญของปัจเจกบุคคล ซึ่งอาจเป็นกรณีที่เกิดขึ้นเฉพาะราย (คำสั่งทางปกครอง) หรือเกิดขึ้นในลักษณะทั่วไป (กฎหมาย) การจำกัดสิทธิและเสรีภาพประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 4 ประการ<sup>25</sup> กล่าวคือประการแรก การกระทำนั้นต้องเกิดจากความมุ่งประสงค์ของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ ประการที่สอง การกระทำของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐนั้นก่อให้เกิดผลโดยตรงต่อการละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน ประการที่สาม การกระทำของรัฐหรือเจ้าหน้าที่

ของรัฐนั้นต้องเป็นการกระทำในทางกฎหมาย และประการสุดท้าย การกระทำของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐนั้น มีลักษณะเป็นการบังคับหรือเป็นคำสั่ง ซึ่งเป็นการใช้อำนาจมหาชนฝ่ายเดียว

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์การจำกัดสิทธิและเสรีภาพดังกล่าวได้มีการขยายความหมายออกไปกว้างขึ้น โดยเห็นว่าการกระทำของรัฐไม่ว่าจะเกิดจากความมุ่งประสงค์ของรัฐหรือไม่ หรือไม่ว่าจะมีผลโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าจะเป็นการกระทำในทางกฎหมายหรือในทางข้อเท็จจริงและไม่ว่าจะเป็นการกระทำที่มีลักษณะเป็นการบังคับหรือเป็นคำสั่งหรือไม่ก็ตาม ย่อมเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพทั้งสิ้น แต่การกระทำของรัฐนั้นต้องเป็นการกระทำโดยอำนาจมหาชนที่ก่อให้เกิดผลดังกล่าว ซึ่งการขยายความหมายนี้ก่อให้เกิดปัญหาอยู่หลายประการ เช่น การกำหนดขอบเขตของการกระทำของรัฐ เป็นต้น<sup>26</sup>

#### 2.4.2 ขอบเขตการใช้สิทธิและเสรีภาพกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพโดยกฎหมาย

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเกิดขึ้นจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนำห้องชุดของตนเองให้เช่าโดยมอบหมายให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นผู้บริหารจัดการนำห้องชุดออกให้เช่าบุคคลอื่นเช่าพักอาศัยชั่วคราวแบบโรงแรมทั่วไป ซึ่งเป็นการแบ่งเวลาในการพักแรม เพื่อมิให้ห้องชุดที่มีและไม่ได้ใช้พักอาศัยถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า โดยสิ่งเหล่านี้ได้เกิดขึ้นจากหลักการเสรีภาพในการดำเนินการตามหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อการประกอบธุรกิจดังกล่าวยังไม่มีกฎหมายมารองรับความถูกต้องแล้ว และปัจจุบันถือว่าการประกอบธุรกิจประเภทนี้เป็นการขัดกับกฎหมายที่มีผลบังคับใช้อยู่ด้วย อีกทั้งการใช้สิทธิ เสรีภาพดังกล่าวต้องไม่ขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 จากบทบัญญัติดังกล่าวย่อมสังเกตเห็นได้ว่าขอบเขตการใช้สิทธิและเสรีภาพประกอบด้วย

- (1) การใช้สิทธิและเสรีภาพต้องไม่ละเมิดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลอื่น
- (2) การใช้สิทธิและเสรีภาพต้องไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อรัฐธรรมนูญ หมายถึง การห้ามการใช้สิทธิและเสรีภาพที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้กระทำในสิ่งที่ถือว่าเป็นปฏิปักษ์หรือเป็นศัตรูต่อรัฐธรรมนูญ
- (3) การใช้สิทธิและเสรีภาพต้องไม่ขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน การนิยามคำว่า “ศีลธรรมอันดีของประชาชน” ก่อนข้างจะลำบากในการจำกัดความโดยการพิจารณาจะต้องเป็นเรื่อง ๆ ไป แต่อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า จริยธรรม ประเพณีอันสืบทอดมาอย่างช้านานของสังคมใดสังคมหนึ่งซึ่งสืบสานต่อ ๆ กันมาซึ่งประชาชนในสังคม ซึ่งประชาชนในสังคมมีความรู้สึกร่วมกัน

<sup>26</sup> บ้านจอมยุทธ, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 23, หน้า 28.

ว่าสิ่งใดถูกหรือผิดจริยธรรม ทั้งนี้ ศีลธรรมอาจแปรเปลี่ยนไปตามวิวัฒนาการในแต่ละยุคแต่ละสมัยตามกาลเวลา

### 2.4.3 แนวคิดเกี่ยวกับการแทรกแซงของรัฐในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

แม้ว่าโดยหลักการแล้ว การเข้ามาแทรกแซงของรัฐเป็นสิ่งที่ไม่พึงปรารถนาในระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม การแทรกแซงทางเศรษฐกิจของรัฐบาลควรจำกัดเพียงสามประการ กล่าวคือ อย่างที่หนึ่งหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรของสังคมเพื่อผลิตสินค้าหรือบริการสาธารณะ ส่วนที่สองมีหน้าที่กระจายรายได้และความมั่นคงของสังคม เพื่อให้สินค้าและบริการต่าง ๆ ที่ผลิตขึ้นได้ จำแนกแจกจ่ายให้ประชาชนทุกคนได้ใช้กันอย่างทั่วถึง และประการสุดท้ายหน้าที่ในการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจเพื่อให้การจัดสรรการใช้ทรัพยากรของสังคมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และการกระจายรายได้ของสังคมเป็นไปอย่างยุติธรรม<sup>27</sup>

2.4.3.1 ทฤษฎีประโยชน์สาธารณะ (Public Interest Theory) โดยทั่วไปหลักประโยชน์สาธารณะ หมายความถึง ความอยู่ดีกินดีโดยรวม (Common Well-Being or General Welfare) สำหรับการประยุกต์ใช้กับทฤษฎีการกำกับดูแลนั้นอธิบายได้ว่าการแทรกแซงของรัฐในกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้นจะต้องตอบสนองหรือสอดคล้องกับความต้องการของสาธารณะชน ซึ่งในทางปฏิบัตินั้นทฤษฎีประโยชน์สาธารณะต้องอิงอยู่บนพื้นฐานความคิดทางด้านการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ โดยต้องวิเคราะห์ว่า ความเหมาะสมที่รัฐจะเข้าไปแทรกแซงการดำเนินการทางธุรกิจของเอกชนเพื่อต้องการส่งเสริมหรือยกระดับสวัสดิการและความเป็นอยู่ของประชาชนในสังคมนั้น รวมทั้งต้องให้ความสำคัญคุ้มครองประชาชนในฐานะผู้บริโภค ดังนั้นภายใต้แนวคิดประโยชน์สาธารณะ การกำกับดูแลของรัฐต้องดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะเป็นหลัก มิใช่ยึดติดกับผลประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด กลุ่มบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือบางอุตสาหกรรม หลักประโยชน์สาธารณะนี้มีอิทธิพลอย่างมากในประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา และอีกหลายประเทศ โดยเฉพาะในกฎหมายป้องกันการผูกขาด กฎหมายกำกับดูแลกิจการสาธารณูปโภค แต่เมื่อการมุ่งเน้นถึงประโยชน์สาธารณะเพียงอย่างเดียวทำให้เกิดผลกระทบต่อการพัฒนาความเจริญทางด้านเศรษฐกิจแล้ว รัฐจึงต้องคำนึงถึงความเหมาะสมในการกำกับดูแลและการแทรกแซงการดำเนินการธุรกิจของเอกชนให้มีความเหมาะสมด้วย

2.4.3.2 ทฤษฎีทางเลือกสาธารณะ (Public Choice Theory) ตามมุมมองของทฤษฎีทางเลือกสาธารณะ กลุ่มผลประโยชน์ก็จะพยายามผลักดันให้เกิดหรือมีการกำกับดูแลในรูปแบบที่

<sup>27</sup> เฉลิมชัย ก๊กเกียรติกุล. *ทฤษฎีว่าด้วยการแทรกแซงของรัฐในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ*. สำนักงาน กสทช.

(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.chalermchai-nbtc.blogspot.com/2013/06/public-interest-theory-common-well.html>. [2560, 30 สิงหาคม].



ตนเองต้องการ การผลักดันของกลุ่มผลประโยชน์อาจผลักดันฝ่ายนิติบัญญัติโดยตรงให้บัญญัติหรือแก้ไขปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับความต้องการของตนหรือผลักดันผ่านหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลให้เสนอแก้ไขกฎหมายต่อฝ่ายนิติบัญญัติหรือออกระเบียบกฎเกณฑ์การกำกับดูแลให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผลประโยชน์ ในกรณีที่หน่วยงานนั้นมีอำนาจ ดังนั้น ระเบียบกฎเกณฑ์และวิธีการการกำกับดูแลส่วนใหญ่จะตอบสนองความต้องการของกลุ่มอุตสาหกรรมหรือกลุ่มผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีทางเลือกของสาธารณะก็ได้รับการพิจารณาว่าไม่มีหลักทางทฤษฎีที่ดีพอ เพราะไม่ได้อธิบายว่ากลุ่มผลประโยชน์หรืออุตสาหกรรมเข้ามาควบคุมการกำกับดูแลได้อย่างไร เนื่องจากในทางปฏิบัติแล้วมีกลุ่มผลประโยชน์อีกหลายกลุ่มที่ได้รับผลกระทบที่แตกต่างจากการกำกับดูแลกิจกรรมทางเศรษฐกิจ<sup>28</sup>

2.4.3.3 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การกำกับดูแล (Economic Theory of Regulation) ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การกำกับดูแลหรือทฤษฎีครอบงำ (Capture) วิวัฒนาการจากแนวคิดของศาสตราจารย์ George Stigler และศาสตราจารย์ Sam Peltzman ในช่วงปี ค.ศ. 1971 อันเป็นช่วงเวลา ที่สหรัฐอเมริกาหันมาให้ความสนใจปัญหาการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อพร้อม ๆ กับการขาดความน่าเชื่อถือของการบริหารงานของรัฐบาลในการแทรกแซงกลไกตลาด นักวิชาการจึงได้สนับสนุนแนวคิดในการลดการแทรกแซงกลไกตลาดของรัฐ โดยการลดการกำกับดูแลและทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การกำกับดูแล ทั้งนี้ ศาสตราจารย์ Stigler ได้วิเคราะห์นโยบายของรัฐบาลในฐานะที่เป็นเครื่องมือที่ใช้แก้ไขปัญหาอันเกิดจากกลไกตลาด (คือปัญหาความล้มเหลวของตลาด) ตามแนวคิดของสำนักคลาสสิก นั้นมักถูกผลักดันโดยกลุ่มผลประโยชน์บางกลุ่มในสังคมที่มีอิทธิพล ซึ่งกลุ่มผลประโยชน์จะต้องแข่งขันกันเอง เพื่อจูงใจให้เกิดการกำกับดูแลที่ตนต้องการ ซึ่งแนวโน้มส่วนใหญ่คือว่ากลุ่มอุตสาหกรรมผู้ผลิตสินค้าหรือให้บริการและมักมีการแบ่งสรรผลประโยชน์ในระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเอง ในขณะที่กลุ่มผู้บริโภคเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากกว่ากลับมีอิทธิพลต่อการกำหนดแนวทางการกำกับดูแลน้อยมาก ดังนั้น ผลของการกำกับดูแลจึงต้องมีการวิเคราะห์ตามหลักการทางเศรษฐศาสตร์ โดยการอธิบายว่าผู้ใดจะได้รับประโยชน์หรือภาระของการกำกับดูแล<sup>29</sup>

2.4.3.4 ทฤษฎีการบริหารงานของรัฐ (Public Administration Theory) ทฤษฎีการบริหารงานของรัฐกลับมองว่า การที่รัฐเข้าไปแทรกแซงการดำเนินการของภาคเอกชนก็เพราะว่า รัฐต้องเข้าไปกำกับดูแลเพื่อแก้ไขปัญหาทางสังคมหรือให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐการกำกับดูแลยังทำให้การบริหารงานและการปฏิบัติของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

<sup>28</sup> เบลิมซัย กักเกียรติกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28. หน้า 1.

<sup>29</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

โดยทั่วไปรัฐจะเข้าไปแทรกแซงการดำเนินการของเอกชนเพื่อทำให้การบริหารจัดการของรัฐดีขึ้น หรือทำให้การกำกับดูแลของรัฐมีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยรัฐบาลในหลาย ๆ ประเทศได้มีความพยายามที่จะปรับปรุงความมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และความโปร่งใสของกฎเกณฑ์กำกับดูแลต่าง ๆ ที่ใช้ในการกำกับดูแลในฐานะเป็นเครื่องมือหลักของรัฐบาลสิ่งหนึ่งที่ถูกนำมาใช้เพื่อธำรงไว้และก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อสาธารณชนในประเทศ<sup>30</sup>

จากผลดังกล่าวรัฐอันเป็นผู้ที่มีหน้าที่วางนโยบาย (Policy-Making) ออกกฎเกณฑ์ (Rule-Making) ดำเนินการตามกฎเกณฑ์ (Implementing) และบังคับใช้กฎเกณฑ์ (Enforcing) ควรคำนึงถึงปฏิสัมพันธ์ระหว่างกฎเกณฑ์ สังคม เศรษฐกิจ เทคโนโลยีและการเมืองที่เกิดจากตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง หากกล่าวอีกนัยหนึ่งในการออก การบริหารและการบังคับใช้กฎเกณฑ์นั้น รัฐควรต้องมีความเข้าใจลักษณะของกลุ่มที่เป็นเป้าหมายของการกำกับดูแล เนื้อหาและความจำเป็นของการกำกับดูแล และผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการควบคุมกำกับดูแลต่าง ๆ รวมทั้งลักษณะและสภาพของเครื่องมือในเชิงนโยบายหลาย ๆ ประเภทที่แตกต่างกันเพื่อที่จะได้สามารถจัดหาเครื่องมือที่ถูกต้องและเหมาะสมมาใช้ในการบรรลุเป้าหมายของการควบคุมกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งจากเหตุผลนี้เองจึงได้นำไปสู่ความแนวความคิดในเรื่องการปฏิรูปและบริหารกฎเกณฑ์ในการควบคุมกำกับดูแล

<sup>30</sup> เฉลิมชัย กักเกียรติกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 28. หน้า 1.