

บทที่ 3

หลักกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุด ออกให้เช่าแบบโรงแรม

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ถือเป็นการจัดหาที่พักให้เช่าตามความต้องการของนักท่องเที่ยว และตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าหรือผู้บริโภคในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวมากขึ้น การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมนั้น เกิดมาจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องการหารายได้ให้เกิดขึ้นแก่ห้องชุดของตน เพื่อไม่ให้ห้องชุดดังกล่าวถูกปล่อยทิ้งไว้โดยที่ไม่เกิดประโยชน์ใด ๆ เลย ปัจจุบันผู้บริโภคที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มีการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้จำนวนมากว่าหนึ่งห้องชุดขึ้นไป บ้างมีการซื้อห้องชุดไว้ในเขตธุรกิจ บ้างก็ซื้อห้องชุดไว้ในเขตพื้นที่ท่องเที่ยวแบบบ้านพักตากอากาศ เมื่อการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมีจำนวนมากเกินความจำเป็น แน่แน่นอนว่าหากปล่อยห้องชุดไว้ก็มีแต่ภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าส่วนกลางที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน ดังนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงพยายามคิดหาวิธีการที่ลดต้นทุนในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนขึ้น จึงนำห้องชุดของตนที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่ให้เช่าซึ่งในอดีตมักนิยมให้เช่าแบบระยะยาวคือรายเดือนหรือรายปี แต่ปัจจุบันเมื่อที่พักอาศัยเริ่มมีมากขึ้นการให้เช่าที่พักอาศัยแบบระยะยาวมีมากขึ้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมเริ่มมีการเปลี่ยนรูปแบบการให้เช่าแบบระยะสั้น ซึ่งปัจจุบันที่ได้รับความนิยมของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในการปล่อยเช่าระยะสั้นที่จะเข้าร่วมกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการบริหารจัดการห้องชุดของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งนำมาร่วมให้เช่าแก่ผู้เดินทางเป็นรายวัน

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมดังกล่าว สำหรับในประเทศไทยปัจจุบันได้มีนักกฎหมายให้ความเห็นว่าถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายโรงแรม¹ และการ

¹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4. บัญญัติว่า ในพระราชบัญญัตินี้ “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง...

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น...

ประกอบธุรกิจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่นำเอาห้องชุดของตนให้เช่ารายวันเองหรือนำไปเข้าร่วมกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการบริหารจัดการห้องชุดของเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งนำมาร่วมให้เช่าแก่ผู้เดินทางเป็นรายวันยังเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายอาคารชุด² อีกด้วย

แนวโน้มในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้มีบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจำนวนมากที่ดำเนินก่อสร้างคอนโดมิเนียมโดยรูปแบบการก่อสร้างจะยึดถือตามกฎหมายควบคุมอาคารตามหลักเกณฑ์สำหรับเป็นอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ แต่อย่างไรก็ดีแม้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะพยายามปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว ก็ยังไม่สามารถที่จะดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้อาคารชุดได้อย่างดี เนื่องจากยังติดปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายโรงแรม และกฎหมายอาคารชุดประการหนึ่งด้วย ส่งผลให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แอบนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมไปปล่อยเช่าแบบรายวัน โดยผู้ประกอบการดังกล่าวจะเป็นผู้บริหารกิจการโรงแรมเองทั้งสิ้น แต่การกระทำดังกล่าวยังฝ่าฝืนต่อกฎหมายอยู่เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายอนุญาตให้การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมสามารถประกอบธุรกิจนี้ได้ อย่างไรก็ตามเมื่อการประกอบธุรกิจนี้เป็นการลงทุนที่ต่ำ ก่อให้เกิดรายได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนก่อสร้างอาคารโรงแรมมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองถือว่าคุ้มค่าต่อการเสี่ยงกฎหมาย ทั้งที่ผู้ประกอบการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในปัจจุบัน ถือว่าเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายหลายฉบับไม่ใช่เฉพาะแต่เพียงพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพียงอย่างเดียวเท่านั้น โดยการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ โดยมีกฎหมายหลัก ๆ อยู่หลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) กฎกระทรวงต่างๆ เป็นต้น

โดยการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ยังมีปัญหาในทางกฎหมายเป็นอย่างมาก ซึ่งในปัจจุบันผู้ประกอบการต่าง ๆ จำเป็นที่จะต้องดำเนินการภายใต้การหลีกเลี่ยง

² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1. บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม...

วรรคสอง บัญญัติว่า ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

กฎหมายต่างๆ ที่กำหนดหลักเกณฑ์และขอมเสี่ยงที่จะต้องถูกดำเนินคดีเพราะเห็นว่าการประกอบธุรกิจดังกล่าวมีผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับการที่จะต้องรับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาครัฐ เพราะฉะนั้นในบทที่ 3 นี้ ผู้เขียนจะทำการศึกษาหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในต่างประเทศ ที่มีลักษณะของการประกอบธุรกิจเทียบเคียงกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทย และคล้ายคลึงกับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น

3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมของประเทศไทย

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมของประเทศไทย ผู้ประกอบธุรกิจคอนโดเทลนั้นเป็นได้ทั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอง ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจคอนโดเทลเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดหากพิจารณาตามกฎหมายแพ่งทั่วไป เรื่องหลักกรรมสิทธิ์เจ้าของห้องชุดย่อมสามารถใช้ประโยชน์ในห้องชุดของตนเองได้ครบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น³ แต่ประเทศไทยได้มีการบัญญัติกฎหมายในเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 โดยเนื้อหาสาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ มีไว้เพื่อใช้บังคับกับการอยู่อาศัยในลักษณะพิเศษ คือการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุด ที่เป็นการอยู่อาศัยของคนจำนวนมากในพื้นที่เดียวกัน จึงจำเป็นต้องมีการบริหารและจัดการให้การอยู่อาศัยเป็นไปอย่างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งการอยู่อาศัยในลักษณะนี้จำเป็นต้องมีตัวแทนในการบริหารและจัดการอาคารชุด โดยกฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติให้ “นิติบุคคลอาคารชุด” เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารและจัดการอาคารชุด ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ในหมวดที่ 5 เรื่องนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ในการบริหารจัดการอาคารชุดไว้ โดยให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารและจัดการอาคารชุดนั้น โดยข้อกำหนดตามกฎหมายอาคารชุดของไทยเป็นการ

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”.

กำหนดกฎเกณฑ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งข้อกำหนดที่สำคัญที่เป็นการควบคุม เพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความเป็นระเบียบ ก็คือข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ในส่วนที่ เกี่ยวกับการบริหารและจัดการอาคารชุด

อีกประการสำคัญคือกฎหมายโรงแรมยังมีข้อกำหนดในการประกอบธุรกิจคอนโดเทลไว้ซึ่ง ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักในรูปแบบและลักษณะต่างๆ มากมายและมี แนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่ง รูปแบบการให้บริการด้านที่พักแรมในปัจจุบันมีชื่อเรียกหลากหลายและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน เช่น รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมนชั่น จนแม้กระทั่งในยุคปัจจุบันได้มีการประกอบธุรกิจอีก รูปแบบหนึ่งซึ่งเรียกว่าคอนโดเทล เป็นต้น ทำให้เกิดความสับสนว่ากิจการที่พักแรมประเภทใดบ้างที่ เป็นโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย⁴

ตามกฎหมายโรงแรมได้ให้คำนิยามความหมายของคำว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานที่พักที่ จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคล อื่นใดโดยมีค่าตอบแทน และได้ยกเว้นสถานที่พักไม่เป็นโรงแรมไว้ 3 ลักษณะ คือ

1) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการศึกษา ที่มีใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่าหาก สถานที่พักประเภทดังกล่าวมานี้ พบว่ามีการนำรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันกันเมื่อไรก็ถือว่าเป็น โรงแรมตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทันที

2) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป การยกเว้นตาม (2) นี้มีสาระสำคัญใน หลักเกณฑ์การคิดค่าบริการให้เช่าที่พัก หากคิดเป็นรายเดือน รายปี ก็ไม่เป็นโรงแรม แต่หากคิด ค่าบริการต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ หรือคิดค่าบริการปันกันทั้งราย เดือนและต่ำกว่ารายเดือนในสถานที่เดียวกัน ก็จะถือว่าเป็น โรงแรมต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมตามกฎหมาย

3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนด ยกเว้นสถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมาย จะต้องออกเป็นกฎกระทรวง เท่านั้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมดังกล่าวข้างต้นแล้วสามารถ สรุปองค์ประกอบของโรงแรมได้ ดังนี้เป็นสถานที่พัก, มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ, สำหรับคน

⁴ รณภพ เวียงสิมมา. (2556). *เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม*. สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง. หน้า 1-3.

เดินทางหรือบุคคลอื่นใด, เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน ทั้งนี้หากครบองค์ประกอบทั้งสี่ประการ จึงถือเป็นโรงแรมและต้องยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักหากเข้าข่ายเป็นโรงแรมตามนิยามของกฎหมายแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้⁵ ไม่เช่นนั้นจะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และมีโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่⁶

แต่หากเป็นกรณีที่คุณดำเนินโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อขายแล้วมาประกอบธุรกิจคอนโดเทลเองแล้ว กรณีดังกล่าวอาจมีความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารอีกส่วนหนึ่งด้วยในเรื่องการขอใช้อาคารผิดประเภทอีกประการหนึ่งด้วย ดังนั้น ไม่ว่าผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดเทลจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเองหรือบริษัทที่เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อขายนำห้องชุดมาปล่อยเช่าอันมีลักษณะอย่างโรงแรมแล้ว ก็ยังไม่มีกฎหมายใดอนุญาตให้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องไม่ จึงต้องพิจารณากฎหมายที่มีบทบังคับอยู่ในปัจจุบัน และลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเป็นรายกรณีว่าแบบไหนผิดกฎหมายหรือไม่

เมื่อการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ในประเทศไทยนั้น ปัจจุบันได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้น การที่รัฐจะห้ามหรือปราบปรามคงเป็นการยากที่จะควบคุมได้ และหากจะมีการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม โดยอาศัยบทกฎหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับทั่วไปไปด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สินก็ยังขัดต่อกฎหมายโรงแรมอีก เนื่องจากกฎหมายโรงแรมกำหนดชัดเจนว่าหากการให้เช่าห้องชุดที่ต่ำกว่ารายเดือนลงมาเข้าข่ายลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายโรงแรมทันที ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจในการศึกษาบทบัญญัติทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ผู้เขียนจึงทำการพิจารณากฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

⁵ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15. บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด.

⁶ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 59. บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”.

3.1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์

การเช่าทรัพย์⁷ คือสัญญาที่มีบุคคลอยู่สองฝ่าย ฝ่ายแรกคือผู้ให้เช่า ฝ่ายที่สองคือผู้เช่า ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่กันและกัน โดยฝ่ายผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้เช่าก็มีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน และฝ่ายที่เรียกว่าผู้เช่ามีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า⁸

การเช่าทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพียงแต่มีสิทธิครอบครองหรือสิทธิใด ๆ ก็ตามที่สามารถจะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ก็พอ สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องกันไม่ได้ หมายความว่า หากจะเช่าอสังหาริมทรัพย์กันโดยไม่ต้องทำสัญญากันก็ได้ แต่หากว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาขึ้นมาไม่ปฏิบัติตามสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งก็ไม่สามารถที่จะนำเรื่องการผิดสัญญานั้นมาฟ้องร้องบังคับคดีกันที่ศาลได้เท่านั้นเอง แต่ถ้ามีสัญญาต่อกันไว้แล้วเกิดฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งก็สามารถฟ้องร้องต่อศาลให้ฝ่ายที่ผิดสัญญานั้นปฏิบัติตามสัญญา หรืออาจจะเรียกค่าเสียหายได้ กำหนดเวลาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่เกิน 3 ปี ถ้ามีการทำสัญญากันไว้เกิน 3 ปี จะมีผลบังคับกันได้เพียงแค่ 3 ปีเท่านั้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์นั้นถือเป็นเอกเทศสัญญาอย่างหนึ่ง จึงต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทั่วไปที่บังคับใช้กับเอกเทศสัญญาทุกลักษณะ คือ

- 1) สัญญาเช่าทรัพย์จะต้องมีคู่สัญญาสองฝ่าย คือผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งและผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ไม่จำกัดว่าทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้
- 2) สัญญาเช่าจะต้องมีการแสดงเจตนาตกลงยินยอมถูกต้องตรงกัน คือผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยค่าเช่านั้นจะเป็นในรูปแบบของเงินหรือให้ทรัพย์สินตอบแทนค่าเช่าหรือผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นใดเป็นค่าเช่าก็ได้

⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

⁸ จรัส เล็งวิทยา. (2530). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ อ้างแรงงาน อ้างทำของและรับขน*. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 1-4.

3) สัญญาเช่านั้นจะต้องไม่มีวัตถุประสงค์ที่ขัดหรือต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่ เป็นการพันวิสัยหรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน มิเช่นนั้นสัญญาเช่าจะตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันคู่สัญญาเช่าได้

4) สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่กฎหมายคุ้มครองถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงยกเว้นไม่ให้ถือสาระสำคัญของคู่สัญญาเป็นสำคัญก็ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 544 บัญญัติห้ามมิให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก

5) สัญญาเช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น หมายความว่า ไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินที่จะทำให้คู่สัญญามีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าไม่ กรณีหากมีการโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลภายนอกแล้ว สัญญาเช่าไม่ไปผูกพันบุคคลภายนอก

6) สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนระหว่างกัน กล่าวผู้ให้เช่ามีหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ในขณะที่ผู้เช่าก็มีหนี้จะต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าด้วย⁹

จะเห็นได้ว่าลักษณะสำคัญของสัญญาเช่ามีความแตกต่างไปจากสัญญาซื้อขายหรือสัญญาขายฝาก กล่าวคือ ลักษณะแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หากเป็นสัญญาซื้อขายหรือสัญญาขายฝากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้ซื้อ ซึ่งจะแตกต่างกับสัญญาเช่าที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ากันนั้นยังไม่โอนไปยังผู้เช่า เพียงแต่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในฐานะครอบครองแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่เช่าเท่านั้น¹⁰

3.1.1.1 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าห้องชุด เนื่องจากการเช่าคอนโดมิเนียมไม่มีกฎหมายเฉพาะที่กำหนดรูปแบบของสัญญาเช่าไว้ ดังนั้น จึงอาศัยเทียบเคียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกฎหมายเช่าทรัพย์ เพราะถือว่า การเช่าคอนโดมิเนียมเป็นการเช่าทรัพย์อย่างหนึ่ง และถือว่าการเช่าคอนโดมิเนียมเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องทำตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 538 กล่าวคือ ถ้าเป็นการเช่านั้นมีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี การเช่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญและถ้าการเช่าห้องชุดมีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี คู่สัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่¹¹

⁹ เกรือรัตน์ กิ่งสกุล. (2544). *มาตรการในการบังคับใช้กฎหมายหอพัก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 80-81.

¹⁰ จรัส เล็งวิทยา. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 10.

¹¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538. บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามี

3.1.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าห้องชุด ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่าเนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าห้องชุดในประเทศไทย ไม่ได้มีการกำหนดแบบไว้โดยเฉพาะ ดังนั้น จึงต้องเทียบเคียงบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าไว้ในมาตรา 544-551 ดังนี้¹²

- (1) ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว¹³
- (2) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยออกค่าใช้จ่ายเอง เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย¹⁴
- (3) ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า
- (4) ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินที่เช่านั้นเกิดความชำรุดบกพร่องหรือถูกรอนสิทธิ¹⁵
- (6) ผู้ให้เช่าต้องทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า¹⁶

ส่วนกรณีของผู้เช่าย่อมมีความผูกพันตามกฎหมายที่จะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่า ซึ่งมีสาระสำคัญ กล่าวคือ ผู้เช่าจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์แห่งการเช่าหรือตามจารีตประเพณีที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า¹⁷ และต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของตนเองกับทั้งต้องทำการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในกรณีเล็กน้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง¹⁸ อีกทั้งเมื่อผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวแล้วเมื่อผู้ให้เช่าขอเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการตรวจสอบด้วย¹⁹ และจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยเนื่องจากหากกรณีเป็นการซ่อมบำรุงใหญ่ผู้ให้เช่าจะต้องออกค่าใช้จ่ายเอง และผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าเพื่อไม่ให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไปมากกว่าเดิม²⁰

กำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”.

¹² เกร็ดรศ. กิ่งสกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 9. หน้า 82.

¹³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546.

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547.

¹⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549.

¹⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 550.

¹⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552.

¹⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553.

¹⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555.

²⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 556.

3.1.2 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักในรูปแบบและลักษณะต่าง ๆ มากมายและมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งรูปแบบการให้บริการด้านที่พักแรมในปัจจุบันมีชื่อเรียกหลากหลายและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน เช่น รีสอร์ท เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แมนชั่น จนแม้กระทั่งในยุคปัจจุบันได้มีการประกอบธุรกิจอีกรูปแบบหนึ่งที่เรียกว่าคอนโดเทล เป็นต้น ทำให้เกิดความสับสนว่ากิจการที่พักแรมประเภทใดบ้างที่เป็นโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย²¹

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4²² ให้คำนิยามความหมายของคำว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน และได้ยกเว้นสถานที่พักไม่เป็นโรงแรมไว้ 3 ลักษณะ คือ

1) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการศึกษา ที่มีไว้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่าหากสถานที่พักประเภทดังกล่าวมานี้ พบว่ามีการนำรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันกันเมื่อไรก็ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทันที

2) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป การยกเว้นตาม (2) นี้มีสาระสำคัญในหลักเกณฑ์การคิดค่าบริการให้เข้าที่พัก หากคิดเป็นรายเดือน รายปี ก็ไม่เป็นโรงแรม แต่หากคิดค่าบริการต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่น รายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ หรือคิดค่าบริการเป็นกันทั้งรายเดือนและต่ำกว่ารายเดือนในสถานที่เดียวกัน ก็จะถือว่าเป็นโรงแรมต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย

3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนดยกเว้นสถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมาย จะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมดังกล่าวข้างต้นแล้วสามารถสรุปองค์ประกอบของโรงแรม ได้ดังนี้ เป็นสถานที่พัก, มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ, สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด, เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน ทั้งนี้หากครบองค์ประกอบทั้งสี่ประการ จึงถือเป็นโรงแรมและต้องยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติ

²¹ รณภพ เวียงสิมมา. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 4. หน้า 1-3.

²² พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 4.

โรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักหากเข้าข่ายเป็นโรงแรมตามนิยามของกฎหมายแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้²³ ไม่เช่นนั้นจะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และมีโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่²⁴

3.1.2.1 การขออนุญาตโดยบุคคลธรรมดา ซึ่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 16 ได้กำหนดให้บุคคลธรรมดาผู้ขอรับอนุญาต ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้²⁵

- 1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบบริบูรณ์
 - 2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย
 - 3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
 - 4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - 5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
 - 6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี
 - 7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต
 - 8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต โดยเหตุอื่นที่มีใช้เหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี เอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาต
- (ก) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา

²³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจ โรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด.

²⁴ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 59 บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”.

²⁵ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 16.

- (ข) แบบแปลนแผนผังพร้อมรายการประกอบแบบแปลน
- (ค) แผนที่สังเขปแสดงบริเวณที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง
- (ง) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม (อ.5 หรือ อ.6) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร (ร.1) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (จ) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือหนังสือแสดงความยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตประกอบกิจการพาณิชย์ ในกรณีที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่น
- (ฉ) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เช่น โรงแรมที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 79 ห้อง ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ที่ผ่านความเห็นชอบตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว)
- (ช) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม

3.1.2.2 การขออนุญาตโดยนิติบุคคล สำหรับผู้ที่ขอรับใบอนุญาตเป็นห้องหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล จะต้องปรากฏว่าบุคคลผู้ที่เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะที่ห้ามตามที่กำหนดไว้เช่นเดียวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับบุคคลธรรมดาดังกล่าวข้างต้น และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต โดยมีหลักฐานประกอบกิจการขออนุญาตดังนี้

- 1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (นายทะเบียนออกให้ไม่เกินสามเดือนนับถึงวันยื่นขออนุญาต)
- 2) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลซึ่งต้องเป็นกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นที่มีใช้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- 3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล)

4) เอกสารเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดาตาม ข้อ ข.ถึงข้อ ช.

3.1.2.3 ประเภทที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม การประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายได้กำหนดให้สถานที่ตั้งของโรงแรมทุกประเภทต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามเงื่อนไขที่กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ดังมีรายละเอียดดังนี้

1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้เข้าพัก และมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย

2) เส้นทางเข้าออกของโรงแรมไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

3) กรณีใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบธุรกิจอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม

4) สถานที่ตั้งของโรงแรมไม่อยู่ในหรือบริเวณใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมกระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าวหรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ในรัศมี 100 เมตร โดยวัดระยะห่างรัศมี 100 เมตร ให้วัดระยะห่างระหว่างแนวเขตครอบครอง (แนวริมเขตที่ดิน) ของโรงแรมกับสถานที่ราชการ โรงเรียน วัด แล้วแต่กรณี²⁶

หากสถานที่ที่ใดภายในท้องถิ่นมีความจำเป็นที่จะต้องก่อสร้างโรงแรมใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน วัด ในรัศมี 100 เมตร รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุมัติแทนกระทรวงมหาดไทย²⁷ จะเห็นได้ว่า ที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมทุกประเภทจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ต้องเป็น

(ก) ที่ดินต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

(ข) ผู้ขออนุญาตต้องมีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารดังกล่าว เช่น สิทธิการเช่า การยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น²⁸

²⁶ หนังสือกระทรวงมหาดไทย, ที่ มท 0207/6944, ลงวันที่ 25 เมษายน 2533.

²⁷ หนังสือกระทรวงมหาดไทย, ที่ มท 0307.1/ว4012, ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2549.

²⁸ ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 กลุ่มโรงแรม กรมการปกครอง, ขั้นตอนการปฏิบัติงานโรงแรม พ.ศ. 2547, มกราคม 2551.

(ค) ต้องไม่ก่อสร้างในที่สาธารณะประโยชน์เนื่องจากที่สาธารณะประโยชน์ถือเป็นที่ดินของรัฐ ถ้ามิได้มีสิทธิครอบครองหรือมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ห้ามมิให้บุคคลใดเข้าไปยึดถือครอบครอง ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน²⁹

3.1.3 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551³⁰

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามบทบัญญัติของกฎกระทรวงประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ถูกบัญญัติขึ้นเพื่อเป็นการยกเว้นไม่ให้เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากยิ่งขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริม อันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว ควรที่จะกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2574 และโดยที่ มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของ โรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานของ โรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมและส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของ โรงแรมจึงจำเป็นที่จะต้องออกกฎกระทรวงนี้

ซึ่งในมาตรา 4 (3) และสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมได้มีการบัญญัติความหมายไว้ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ความว่า ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้ง

²⁹ กระทรวงมหาดไทย, หนังสือตอบข้อหารือ ที่ มท 0307/6455, เรื่องหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม, ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2549.

³⁰ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 (3) “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4 ดังนั้นจากบทนิยามดังกล่าวสามารถอธิบายความหมายได้ดังนี้³¹

- 1) สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคาร รวมกันไม่เกิน 4 ห้อง
- 2) มีจำนวนผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน
- 3) ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
- 4) โดยมีการคิดค่าตอบแทนจากคนเดินทางหรือผู้พัก
- 5) มีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม
- 6) ได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด

โดยปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกิน 20 คน ซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และโดยที่มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจ โรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของ โรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของ โรงแรมเพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของ โรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจ โรงแรมและส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของ โรงแรม เพื่อเป็นมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ โรงแรม

3.1.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

การประกอบธุรกิจการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่าแบบโรงแรม หรือการประกอบธุรกิจคอนโดเทล มีวิวัฒนาการมาจากการนำเอาห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งเดิมมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยอย่างเช่นบ้านที่ใช่เป็นอยู่อาศัยเปลี่ยนเป็นการนำออกให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยวซึ่งมีรูปแบบการให้บริการอย่างเดียวกับโรงแรม ความเป็นมาของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีลักษณะการดำเนินดำเนินธุรกิจคล้ายคลึง

³¹ ฉันทนันท์ หิรัญศรีมิตกุล. (2556). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 58.

เช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายเฉพาะที่ใช้บังคับกับอาคารชุดมีผู้เกี่ยวข้องที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าวหลายฝ่าย อาทิเช่น พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น³²

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง³³

ความหมายของคำว่า “อาคารชุด” คือ อาคารซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ได้ คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารชุด และต้องจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดด้วย

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุด”

กล่าวโดยสรุปได้ว่าทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นก็คือทรัพย์สินใด ๆ ก็ตามที่อยู่ภายใต้อาคารชุดซึ่งไม่ใช่ส่วนของพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยพื้นที่ห้องชุดอาจจะมีส่วนประกอบต่าง ๆ เช่น ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องน้ำ ระเบียง พื้นที่จัดสวน หรือบางแห่งห้องชุดอาจมีเพียงแค่ห้องนอนและห้องนั่งเล่นห้องครัวอยู่รวมกันแยกห้องน้ำกับระเบียงก็ได้

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ห้องชุด คือห้องที่มีลักษณะที่ห้องนั้นจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุด แต่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกมาได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละเจ้าของห้องชุด โดยมีความสำคัญมากที่สุด เพราะผู้ใดเป็นเป็นเจ้าของห้องชุดใด ผู้นั้นก็มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

³² คำอธิบายกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย หน้าที่ 1.

³³ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4.

กล่าวโดยสรุปได้ว่า คำว่า ทรัพย์ส่วนกลาง คือ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ก็ตามที่แยกออกมาจากห้องชุดหรือทรัพย์ส่วนบุคคล ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางทั้งสิ้น

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

กล่าวโดยสรุปคำว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางว่ามีจำนวนพื้นที่ต่ออัตราหน่วยของทรัพย์ส่วนกลางเท่าใด

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุด ในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

กล่าวโดยสรุปคำว่า ห้องชุด คือ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุด โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้เรียกเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดว่าเจ้าของห้องชุด

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

กล่าวโดยสรุปคำว่าข้อบังคับตามที่ปรากฏตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เหตุที่ต้องมีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากกฎหมายกำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นแล้วจะต้องมี “นิติบุคคลอาคารชุด” และเพื่อต้องการให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีระเบียบการบริหารจัดการที่ถูกต้องตามกฎหมายจึงต้องกำหนดข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวขึ้น³⁴

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

กล่าวโดยสรุปคำว่าประชุมใหญ่ คือการประชุมเจ้าของร่วมคือ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดในอาคารชุดทั้งหมดทุกห้องชุด การประชุมใหญ่มี 2 ชนิด ได้แก่ (1) การประชุมใหญ่วิสามัญ

3.1.4.1 การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาตรา 35³⁵ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ อีกทั้งในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ”

ในมาตราดังกล่าว กฎหมายได้กำหนดให้นิติบุคคลต้องแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นมาคนหนึ่ง โดยจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ดำเนินการ

³⁴ วิวัฒน์ ฉันทโกไคย. (2555). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัย มหาวิทาลัยรามคำแหง. หน้า 44.

³⁵ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 35.

ตามวัตถุประสงค์ที่นิติบุคคลนั้นได้กำหนดไว้ (มาตรา 22 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้) โดยการแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง หรือการถอดถอนผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นต้องเป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ มาตรา 32 (11) ทั้งนี้โดยอาศัยมติที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุด ตามมาตรา 48 (2)

จากหลักดังกล่าว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่ง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ แทนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีอำนาจที่กฎหมายบัญญัติไว้ไม่มีใครลบล้างได้ แม้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการคดีแก่บุคคลภายนอกที่ทะเลาะเมิดต่อทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเรียกค่าเสียหาย ข้อบังคับดังกล่าวไม่สามารถลบล้างอำนาจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีอยู่ตามกฎหมาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจฟ้องคดีได้และสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นฟ้องคดีแทนได้ด้วย³⁶ จะเห็นได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นบุคคลที่มีหน้าที่โดยตรงในการบริหารและจัดการอาคารชุด ซึ่งกฎหมายได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในมาตรา 36³⁷ อธิบายได้ดังนี้

(1) จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแห่งนั้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุด เช่น จ้างคนมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบูรณะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัย เพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น ๆ

(2) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ เจ้าของร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในอาคารชุดนั้น เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการดูแลการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน) ซึ่งมติดังกล่าวไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หากมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือของคณะกรรมการ ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแล้วผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็จะต้องไม่ปฏิบัติตาม

³⁶ วิชัย ตันตฤกุลนันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*. กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร. หน้า 106.

³⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36.

(3) ในกรณีที่จำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยความริเริ่มของตนเองได้โดยไม่ต้องรอฟังมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการฯ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุดดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น กรณีหลังคาอาคารรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหล ต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว ดังนี้ ผู้จัดการสามารถจ้างคนมาดำเนินการได้ทันทีไม่ต้องรอฟังมติ หรือความเห็นชอบของเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการฯ ก่อน

(4) ถือว่าผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติของเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการฯ ซึ่งไม่ขัดต่อข้อบังคับด้วย

(5) นอกจากหน้าที่ดังกล่าวมาแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจจะมีหน้าที่อย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงก็ได้ กล่าวคือ หากมีกฎกระทรวงกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ ผู้จัดการก็มีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้

โดยหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติภารกิจในหน้าที่ดังกล่าวด้วยตัวเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ จึงสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำได้ หากไม่เข้าข้อยกเว้นดังกล่าวแล้ว จะมอบหมายให้ทำแทนกันไม่ได้

จากบทบาท และหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายอาคารชุดของไทยได้กำหนดไว้ ทำให้เห็นได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากในการบริหารและจัดการอาคารชุด ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้งเข้ามาได้กระทำการอันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทุกคนก็จะเป็นผลดีต่ออาคารชุดนั้นๆ เป็นอย่างมาก แต่หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตนตามที่ได้รับมอบหมายหรือกระทำการใด ๆ อันไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ก็จะส่งผลกระทบต่อความเป็นความเสียหายให้กับเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น แต่อย่างไรก็ตาม การจัดการอาคารชุดมีจุดประสงค์ เพื่อบริหารการใช้ทรัพย์สินของส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วมทุกคน ดังนั้นหากนิติบุคคลเจ้าของร่วมจะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอื่น การบริหารอาคารชุดจะกระทำโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะประกอบไปด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่จะมาประชุมเพื่อกำหนดแนวทางการบริหาร และหากนิติบุคคลอาคารชุดประสงค์กำหนดรูปแบบการบริหารคอนโดให้สามารถมีการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมขึ้น ย่อมสามารถทำได้โดยมติของที่ประชุมใหญ่ยินยอม

3.1.4.2 การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มาตรา 42³⁸ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า “ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่าประชุมใหญ่ภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย”

ตามกฎหมายอาคารชุดของไทย หลังจากได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมเจ้าของร่วม คือ เจ้าของอาคารชุดทั้งหมด ภายใน 6 เดือน นับแต่วันได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการประชุมเช่นนี้เรียกว่า “การประชุมใหญ่” และหลังจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่อีกอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นับแต่วันประชุมใหญ่ครั้งแรก

ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม หากมีผู้มาประชุมไม่ครบตามจำนวนดังกล่าวก็ไม่สามารถประชุมและลงมติใด ๆ ทั้งสิ้น (มาตรา 43 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

จำนวนผู้ที่มาประชุม นั้น นับตามคะแนนเสียงของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่มีสิทธิลงคะแนนเสียง ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ว่า ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีคะแนนเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจำนวนผู้ที่มาประชุมใหญ่ก็คือ การลงคะแนนเสียงที่ดี ต้องนับตามจำนวนคะแนนเสียงซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละรายมีสิทธิลงคะแนนเสียงเป็นเกณฑ์ มิใช่ นับตามจำนวนคนที่มาประชุม (มาตรา 45 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการบริหารและจัดการอาคารชุด เนื่องจากมติของที่ประชุมใหญ่จะเป็นสิ่งที่กำหนดแนวทางให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำไปบริหารและจัดการ เพราะถือได้ว่าเป็นความเห็นและความตกลงร่วมมือกันของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดนั้น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีปัญหาที่มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วม เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง การต่อเติมอาคารที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของนิติบุคคล เป็นต้น ปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนจำเป็นต้องอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นสำคัญ ดังนั้น ในเรื่องการบริหารและจัดการอาคารชุดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพนั้น การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก็เป็นส่วนที่สำคัญมากส่วนหนึ่ง ที่มีผลโดยตรงต่อการบริหารและจัดการอาคารชุดดังกล่าว รวมทั้งการประชุมใหญ่ก็เป็นการสะท้อนความ

³⁸ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 42.

คิดเห็น ความต้องการของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น เพื่อให้อาคารชุดของตนมีการบริหารและจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ

ถึงแม้จะทราบว่า การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีความสำคัญจะจำเป็นต่อการบริหารและจัดการอาคารชุดเพียงใด แต่ในปัจจุบันพบว่า มีปัญหาที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ เช่น เรื่องการไม่ดำเนินการจัดประชุมใหญ่ภายในกำหนดเวลาเรื่องผู้มีหน้าที่จัดการประชุมใหญ่เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ เช่น เรื่องการไม่ดำเนินการจัดประชุมใหญ่ภายในกำหนดเวลาเรื่องผู้มีหน้าที่ในการจัดประชุมใหญ่ เป็นต้น ซึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ส่วนเกิดจากช่องว่างของกฎหมายซึ่งผู้เขียนจะได้ศึกษาถึงปัญหา และนำเสนอแนวทางแก้ไขในบทต่อไป

3.1.4.3 ค่าใช้จ่ายเรื่องทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 18 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14”

จากข้อกำหนดดังกล่าว จะเห็นได้ว่าตามกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยแบ่งค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 5 ประเภท คือ

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม การบริการส่วนรวม หมายความว่า บริการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทุกห้อง เป็นเรื่องการบริหารต่างกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในข้อ 4 คือ ห้องชุดทุกห้องจะได้ประโยชน์จากการบริการนี้เท่ากัน เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าใช้จ่ายในการใช้กระแสไฟฟ้าส่วนกลางที่ให้ความสว่างแก่ตัวอาคาร (นอกห้องชุด) เช่น ระเบียง บันได โรงจอดรถ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าจ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยสำหรับตรวจดูแลรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ตลอดจนตรวจตราบุคคลภายนอกซึ่งจะเข้าออกในอาคารชุดด้วย ค่าจ้างดูแลรักษาความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าจ้างที่เกิดจากการบริการส่วนรวมนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กล่าวคือ ห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่าเทียมกัน โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดว่าจะมีราคาแตกต่างกันหรือไม่และทั้งนี้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่ากระแสไฟฟ้าสำหรับเครื่องปรับอากาศอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุดทั้งหมด ค่าตู้เย็น โทรทัศน์ โทรศัพท เฉพาะส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เจ้าของห้องชุดทุกห้องต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คือ ออกเท่ากันทุกห้องชุด เพราะทุกห้องชุดได้รับประโยชน์เท่ากันเช่นเดียวกับข้อ 1

(3) ค่าภาษีอากร หมายถึง เฉพาะภาษีที่จะต้องจ่ายในนามอาคารชุด และเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 กล่าวคือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องออกส่วนมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

(4) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าซ่อมไฟฟ้าอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าซ่อมเครื่องปั้มน้ำ ค่าจ้างคนงานทำความสะอาดอาคารชุดส่วนที่อยู่นอกห้องชุด ค่าจ้างส่วนนี้เจ้าของห้องชุดต้องออกตามส่วนของราคาห้องชุดตามมาตรา 14 เช่นเดียวกับข้อ 3

(5) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ พนักงาน เครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆ ในสำนักงาน ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนของราคาห้องชุด คือ ห้องชุดที่มีราคาแพงต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูกตามอัตราส่วน

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และข้อ 2 เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกเท่ากันโดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดว่าแตกต่างกันหรือไม่ แต่สำหรับค่าใช้จ่ายในข้อ 3 4 และ 5 นั้น เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14 คือ ห้องชุดที่มีราคาแพงจะต้องจ่ายมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูก ทั้งนี้ เพราะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ต่างกับค่าใช้จ่ายตามข้อ 1 และ 2 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ร่วมกันของห้องชุดทุกห้องเท่ากัน จึงต้องออกค่าใช้จ่ายเท่ากันทุกห้อง โดยไม่คำนึงถึงราคาห้องชุดแต่ละห้องว่ามีราคาต่างกันหรือไม่ เพราะทุกห้องได้รับประโยชน์เท่ากันหมด

นอกจากข้อกำหนดในเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า การที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางนี้ ก็เนื่องมาจากค่าใช้จ่ายเพื่อทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นหัวใจสำคัญในการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น เพราะหากไม่มีเรื่องดังกล่าวกำหนดไว้อย่างชัดเจน นิติบุคคลอาคารชุดก็

จะไม่สามารถบริหารและจัดการอาคารชุดได้ เพราะไม่มีเงินทุนในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว แต่ในปัจจุบันปัญหาในเรื่องการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ยังมีอยู่ และยังไม่สามารถแก้ไขได้อย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้เนื่องจากกฎหมายอาคารชุดยังไม่มีข้อกำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมในอาคารชุดในกรณีไม่ชำระค่าใช้จ่ายๆ เพื่อทรัพย์ส่วนกลาง มีเพียงแต่การกำหนดหน้าที่ไว้เท่านั้น เมื่อกฎหมายไม่มีสภาพบังคับที่ส่งผลกระทบต่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ปฏิบัติตาม จึงเกิดเป็นช่องว่างของกฎหมายที่ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องนี้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเรื่องไปยังเรื่องการบริหารและจัดการอาคารชุดในลำดับต่อไป

นอกจากนั้น ในตัวข้อบังคับอาคารชุดซึ่งเป็นสิ่งที่กำหนดหน้าที่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น กฎหมายก็ยังไม่ได้กำหนดให้ถือเป็นสาระสำคัญที่จะต้องระบุไว้ในข้อบังคับของอาคารชุดตามมาตรา 32³⁹ ที่กำหนดไว้ว่า “ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) ทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (6) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง
- (8) อัตราส่วนเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียน

ทะเบียน

- (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของ

ผู้จัดการ

- (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น กฎหมายยังเปิดช่องให้นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลทรัพย์ส่วนกลางด้วย ซึ่งอาจเป็นไปได้ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ใน

³⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 44.

ข้อบังคับ แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ ย่อมต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด⁴⁰

3.1.4.4 กรณีมติที่ประชุมใหญ่ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง มาตรา 48⁴¹ ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า “มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือมีลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่ากรณีที่นิติบุคคลจะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือการดำเนินการดังกล่าวเป็นการกระทบต่อความเป็นอยู่อย่างสงบสุขของเจ้าของร่วมแล้ว กฎหมายย่อมบังคับให้ได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งด้วย ดังนั้น หากเป็นกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดจะยินยอมให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งสามารถนำห้องชุดของตนเองไปดำเนินการปล่อยเช่าในลักษณะ โรงแรม หรือรายวัน นั้น เห็นว่าไม่มีบทบัญญัติใดตามกฎหมายอาคารชุดกำหนดห้ามไว้ แต่อย่างไรก็ตามการปล่อยเช่าดังกล่าวมี

⁴⁰ สามารถ สาโรจน์. (2547). *กฎหมายอาคารชุด : ศึกษากรณีกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 59.

⁴¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48.

บางส่วนของที่ระทบการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องได้รับความยินยอมของที่ประชุมใหญ่ด้วย โดยผู้วิจัยจะอธิบายในรายละเอียดต่อไปในบทต่อไป

จากบทบัญญัติมาตรา 48 วรรคสอง มีสาระสำคัญกล่าวคือ ในกรณีเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมมีมติลงคะแนนเสียงเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว แต่ได้คะแนนเสียงไม่ครบ คือไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 48 วรรคแรก กฎหมายก็ให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน เมื่อการประชุมใหม่แล้วในเบื้องต้น องค์ประชุมจะต้องครบตามกฎหมายบัญญัติไว้ตามที่กล่าวมาแล้วเมื่อครบตามที่กำหนดแล้ว การลงมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ในการประชุมครั้งหลัง กฎหมายบัญญัติว่าต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด หมายความว่า การประชุมครั้งหลังนี้มติที่ลงคะแนนเสียงไม่จำเป็นต้องถึงกึ่งหนึ่งตามมาตรา 48 วรรคแรก ใช้คะแนนเสียงเพียง 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 48 วรรคท้าย ก็พอแล้ว แต่ต้องเป็นมติเกี่ยวกับเรื่องที่ค้างพิจารณาจากครั้งก่อน เนื่องจากองค์ประชุมไม่ครบเท่านั้น⁴²

3.1.5 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

3.1.5.1 ความหมายของรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นกระบวนการวางแผน โดยใช้หลักวิชาการทำนายหรือคาดการณ์ผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ ก่อนการตัดสินใจดำเนินโครงการ มีการวิเคราะห์ ซึ่งการประกอบธุรกิจ โรงแรมนอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายโรงแรม กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายสาธารณสุขแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจยังต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 อีกด้วย⁴³ ในปัจจุบันประเทศไทยได้กำหนดให้การประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภทจะต้องควบคุมปัญหาทางด้านผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 บัญญัติขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สำคัญหลักคือ แสวงหามาตรการที่จะนำมาใช้กับการแก้ไขปัญหาและป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมที่ชัดเจน เพื่อให้สอดคล้องและรองรับกับนโยบายแห่งรัฐในด้านการพิทักษ์สิ่งแวดล้อม

⁴² วิชัย ศันตฤฎานันท์. (2559). คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร. หน้า 145-146.

⁴³ ประสิทธิ์ ฤทธิมหา. (2546). ปัญหากฎหมายในการประกอบกิจการโรงแรม. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 44.

3.1.5.2 ประเภทโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยที่ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม อาศัยอำนาจตามมาตรา 46⁴⁴ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้โครงการที่ถูกกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวม 34 โครงการ ซึ่งหนึ่งในนั้นได้กำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมกำหนดให้โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไปเท่านั้น ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น⁴⁵

3.1.5.3 การพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม บทบาทหน้าที่ในการพิจารณาดังกล่าว กำหนดให้สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตรวจสอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งเสนอมา โดยเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานที่นำเสนอมาได้จัดทำให้อุปการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ตามมาตรา 46⁴⁶ วรรคสอง หรือเห็นว่าเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วน ให้สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแจ้งให้บุคคลผู้ขออนุญาตที่เสนอรายงานทราบภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น

⁴⁴ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49...”

⁴⁵ ปวริศา ดิ่งเพชรทองคำ. (2553). *การบังคับใช้มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 109-111.

⁴⁶ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. มาตรา 46 วรรคสอง.

ในกรณีที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาเห็นว่า รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอมาคือต้องและมีข้อมูลครบถ้วน หรือได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรคสามแล้ว ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไป⁴⁷

การพิจารณารายงานผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 48 ให้กระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับวันที่ได้รับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายสั่งอนุญาตแก่บุคคลซึ่งขออนุญาตได้

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่ให้ความยินยอม ให้เจ้าหน้าที่รอกการสั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตไว้ก่อนจนกว่าบุคคลดังกล่าวจะเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการสั่งให้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมหรือจัดทำใหม่ทั้งฉบับ ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด

เมื่อบุคคลดังกล่าวเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมซึ่งได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้ว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานดังกล่าว แต่ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบ และให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวสั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตได้⁴⁸

⁴⁷ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. มาตรา 48.

⁴⁸ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. มาตรา 49.

3.2. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมในต่างประเทศ

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในต่างประเทศ มีทั้งประเทศที่มีการอนุญาตและบัญญัติกฎหมายไว้โดยเฉพาะ เช่น สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศที่มีได้มีการอนุญาตให้สามารถดำเนินการประกอบธุรกิจคอนโดเทลไว้โดยเฉพาะแต่ก็ยังมีผู้ประกอบธุรกิจคอนโดเทลดังกล่าวเป็นจำนวนมาก ซึ่งการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมของต่างประเทศบางประเทศก็มีความซับซ้อนและได้รับความนิยมน้อยกว่าหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นประเทศแรกที่ทำให้การบริการธุรกิจคอนโดเทล หลังจากนั้นธุรกิจคอนโดเทลก็ได้รับความนิยมน้อยกว่าหลายในหลาย ๆ ประเทศและมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว

3.2.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมของประเทศสหรัฐอเมริกา

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม มีวิวัฒนาการมาจากการนำเอาห้องชุดพักอาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งเดิมมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยอย่างเช่น บ้านที่ใช้เป็นอยู่อาศัย เปลี่ยนเป็นการนำออกให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว ซึ่งมีรูปแบบการให้บริการอย่างเดียวกับโรงแรม ซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกาในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา โมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่อย่าง Sharing Economy หรือ ระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วเข้าสู่อุตสาหกรรมต่าง ๆ มีมูลค่ารวมมากกว่าหมื่นล้านเหรียญสหรัฐฯ และยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามสมัชชาใหญ่แห่งรัฐนอร์ทแคโรไลนา ยังคงไม่สามารถหาข้อสรุปในการตรากฎหมายขึ้นมาเพื่อสนับสนุนและกำกับดูแลรูปแบบเศรษฐกิจดังกล่าวได้

ในขณะที่เมืองซานฟรานซิสโกก็ได้เริ่มการบัญญัติระบบเศรษฐกิจแบ่งปันขึ้น โดยเทศบัญญัติของเมืองซานฟรานซิสโก ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อจัดตั้งภาคส่วนของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sector of the Sharing Economy) พร้อมกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แบบ Peer-to-Peer ในปี 2015 การประชุมนอร์ทแคโรไลนา (The North Carolina General Assembly) ได้ตั้งข้อพิจารณากฎหมายของบริษัทรระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันขึ้น ในแง่ของการตัดสินใจถึงความ

เป็นไปได้ของรัฐสภานิติบัญญัติ การเพิ่มสำคัญของประสิทธิผลของบัญญัติระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว⁴⁹

กฎหมายการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แบบ Peer-to-Peer แห่งเมืองซานฟรานซิสโก กำหนดให้เจ้าของที่พักหรือโฮสต์ (Host) จะต้องลงทะเบียนโดยการสร้างโปรไฟล์สาธารณะรวมทั้งลงทะเบียนและจ่ายค่าธรรมเนียม 50 เหรียญสหรัฐฯ ทุกๆสองปี ให้แก่สำนักผังเมือง (City Planning Department) นอกจากนี้โฮสต์ จะต้องจ่ายภาษีโรงแรม ผ่านบริษัทตัวกลาง (Sharing Economy Company) ที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการจ่ายภาษีให้กับรัฐ รวมถึงจะต้องมีประกันภัยเจ้าของบ้าน (Homeowner Insurance) ในวงเงินประกันคุ้มครองอย่างน้อย 500,000 เหรียญสหรัฐฯ ทั้งยังระบุสถานที่พักประเภทที่ไม่มีเจ้าของ (Non-Hosted Rentals) หรือการให้เช่าทั้งสถานที่ (Entire Place) ผู้เช่าจะต้องเช่าพักไม่เกิน 90 วัน ต่อปี และหากไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบจะต้องโดยปรับเป็นเงิน 1000 เหรียญสหรัฐฯ

หลังจากที่รัฐซานฟรานซิสโกออกกฎหมายการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แบบ Peer-to-Peer ผ่านไปสองปี ก็เกิดข้อถกเถียงเกี่ยวกับปัญหาบางประการที่เกิดขึ้นจากกฎระเบียบที่สร้างขึ้น บทวิเคราะห์จากการศึกษาหลายแห่ง เห็นตรงกันว่าควรที่จะมีการแก้ไขกฎหมายใหม่ โดยให้ทุก ๆ การเช่าจะต้องเช่าพักไม่เกิน 90 วัน ต่อปี เนื่องจากการระบุและพิสูจน์ตัวตนของโฮสต์ว่าเป็น สถานที่พักประเภทมีเจ้าของหรือไม่มีความลำบากในการจำแนกเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ยังมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับค่าทำเนียม 50 เหรียญสหรัฐฯ ที่โฮสต์จะต้องจ่ายทุก ๆ 2 ปี ซึ่งอาจจะไม่เพียงพอต้นทุนของรัฐที่จะต้องสนับสนุนการบังคับใช้กฎหมายให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในเมืองเรลีย์ (Raleigh) แห่งรัฐนอร์ทแคโรไลนา ซึ่งกำลังมีการพิจารณา ออกกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันเช่นกัน มีการนำกฎระเบียบและวิถีปฏิบัติของเมืองที่มีการยอมรับและรับรองระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันประเภทการเช่าระยะสั้นมาทบทวนและวิเคราะห์กว่า 13 เมือง การศึกษาดังกล่าวได้จัดอันดับ เมืองที่มีแนวทางการปฏิบัติต่อระบบการเช่าระยะสั้นดีที่สุดใน (the Best Practice) การศึกษาดังกล่าวดำเนินการโดย นายทราวิส เกรน นักวางผังเมืองแห่งเมืองเรลีย์ ในรายงานการศึกษาดังกล่าว นายเกรน ระบุว่า เมืองจำนวน 10 แห่ง ผู้ที่เป็นโฮสต์จะต้องได้รับใบอนุญาต และ

⁴⁹ Joseph Shuford, *การศึกษาาระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน และการบัญญัติกฎหมาย (Sharing Economy) ในรัฐนอร์ทแคโรไลนาภาคธุรกิจ: โรงแรม โมเต็ล โฮลidayอินน์ และ การให้เช่าแบบ Peer-to Peer.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://scholarship.law.unc.edu/ncjolt>. [2018 , 28 มกราคม]

ชำระค่าธรรมเนียมกับทางภาครัฐก่อน จึงจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตามมีเมืองอีก 6 แห่งที่ โฮสต์จะสามารถดำเนินธุรกิจได้ โดยจะต้องผ่านการตรวจสอบความปลอดภัยของสถานที่ (Safety Inspection) เท่านั้น

นายเกรน ได้สรุปข้อเสนอต่อเมืองเรลีย์ ต่อการออกกฎหมายควบคุมเศรษฐกิจแบ่งปันทั้งหมด 3 ข้อ คือ 1) คงไว้ซึ่งกฎระเบียบที่มีอยู่เดิม (Maintain Existing Regulation) 2) แก้ไขบทความในกฎหมายเพื่อขยายขอบเขตของพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตตามกรอบกฎหมายเดิม (Raleigh Unified Development Ordinance) และ 3) กำหนดให้โฮสต์จะต้องมีใบอนุญาต

การแก้ไขกฎระเบียบของเมืองเรลีย์ จะทำให้เมืองสามารถสร้างมาตรฐาน และขยายขอบเขตเพิ่มขึ้นจากพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตเดิม

ก. การคุ้มครองผู้บริโภค (Consumer Protection)

บริษัทส่วนใหญ่ภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน จะคุ้มครองผู้บริโภคโดยระบบการให้คะแนนความพึงพอใจ (Rating System) ซึ่งบริษัทหลายแห่งต่างก็เชื่อว่าเป็นระบบที่มีต้นทุนการดำเนินการต่ำและมีประสิทธิภาพมากที่สุด อย่างไรก็ตาม ระบบการให้คะแนนความพึงพอใจดังกล่าวที่ ทำให้เกิดการแบ่งแยกที่ไม่เท่าเทียมกัน โดยไม่ตั้งใจขึ้น (Inadvertent Racial Discrimination) ซึ่งเป็นปัญหาอย่างมากในประเทศสหรัฐอเมริกา การศึกษาจากมหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด พบเกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ไม่เท่าเทียมกันนั้น จากการศึกษาอย่างละเอียดเกี่ยวกับบริษัทแอร์บีเอ็นบี พบว่า รูปโปรไฟล์สาธารณะของแต่ละเจ้าของที่พักที่ปิดประกาศในแอร์บีเอ็นบี ส่งผลต่อราคาของที่พักเป็นอย่างมาก เนื่องจากเมื่อดูจากรูปที่แสดงของโฮสต์แล้ว คนส่วนใหญ่เลือกที่จะไม่พักกับโฮสต์ชาวอเมริกันเชื้อสายแอฟริกา ดังนั้นเพื่อที่จะเพิ่มอัตราการแข่งขันขึ้น ที่พักของชาวอเมริกันเชื้อสายแอฟริกาจึงมีราคาต่ำกว่าชาวอเมริกันเชื้อสายอื่น แม้ว่าจะเป็นที่พักที่อยู่ในระแวกเดียวกัน ซึ่งมีอัตราส่วนต่างราคาที่พักถึงร้อยละ 12 นอกจากนี้ชาวอเมริกันเชื้อสายแอฟริกาส่วนใหญ่ต้องเผชิญกับคะแนนของทำเลที่ตั้งที่ย่ำแย่ ส่งผลถึงราคาที่พัก ที่ต้องกำหนดให้ลดลงตามไปด้วย

การแบ่งแยกที่ไม่เท่าเทียมกันโดยไม่เจตนาเช่นนี้ เป็นปัญหาร้ายแรง ของการให้เช่าประเภท Peer-to-Peer ที่การคุ้มครองผู้บริโภคโดยระบบการให้คะแนน (Rating System) ไม่สามารถตอบโต้ได้ อย่างไรก็ตามการศึกษานี้ได้เสนอว่าปัญหานี้อาจจะแก้ไขหรือทำให้ลดลงได้ โดยการคิดค้นระบบการคุ้มครองผู้บริโภคใหม่ขึ้นมา บริษัทภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปันควรจะต้องออกแบบรูปแบบของการนำเสนอหรือการปิดประกาศให้เช่าที่พักใหม่ในทิศทางที่เป็นธรรม เช่น ข้อมูลเชื้อชาติและเพศ เพื่อลดความเบาะบางต่อการเกิดการแบ่งแยกที่ไม่เท่าเทียมกันขึ้น

สมัชชาของรัฐนอร์ทแคโรไลนา ควรที่จะคำนึงถึงเครือข่ายของเศรษฐกิจแบ่งปัน ว่าดำเนินไปในทิศทางตรงกันข้ามกับการแบ่งแยกที่ไม่เท่าเทียมกัน หรือไม่

ข. การเก็บภาษี (Taxation)

ในทางปฏิบัติ การเก็บภาษีมักจะจำแนกตามที่กฎหมายกำหนด เช่น การจ่ายภาษีของบุคคลทั่วไปหรือนิติบุคคล แต่ทว่า สำหรับผู้เข้าร่วมในระบบเศรษฐกิจแบ่งปันนั้น การจำแนกประเภทดังกล่าวยังไม่ชัดเจน (เช่น ความไม่ชัดเจนของการจำแนกว่าผู้ขับรถเบอ์นั้น เป็นธุรกิจแฟรนไชส์ หรือ SME และผู้ที่เข้าร่วมแอร์บีเอ็นบีนั้นควรต้องจ่าย ภาษีที่เกิดจากรายได้หรืออาชีพ (Occupation Tax) หรือไม่ จากที่กล่าวมาข้างต้นทำให้เห็นว่ารัฐบาลไม่สามารถคำนวณภาษีต่อผู้อยู่ภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปันจากระบบภาษีที่มีอยู่ได้ คณะกรรมการศึกษากฎหมายรายได้ของรัฐนอร์ทแคโรไลนา (the North Carolina Revenue Laws Study Committee) ได้มีการศึกษาเกี่ยวกับระบบการเก็บภาษีภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีข้อกังวลเกี่ยวกับการหลบเลี่ยงภาษีรายได้จากการให้เช่าที่พักระยะสั้น โดยภายใต้กฎหมายของรัฐนอร์ทแคโรไลนา (North Carolina State Law) ระบุให้ผู้ที่ปล่อยให้เช่าที่พักส่วนตัว (Private Resident) มากกว่า 15 วันต่อปี ต้องชำระภาษีรายได้ให้แก่รัฐตัวเอง

คณะกรรมการมีข้อเสนอเพื่อแก้ปัญหการหลบเลี่ยงภาษีต่อสมัชชาแห่งรัฐนอร์ทแคโรไลนา ทั้งหมด 2 ข้อ

ข้อเสนอแรก ให้บริษัทผู้ขายบริการอำนวยความสะดวก (Facilitators) เช่น แอร์บีเอ็นบี เป็นตัวแทนของรัฐในการเก็บภาษีการขายและภาษีที่พัก (Sales and Occupancy Tax) เพื่อมอบให้แก่รัฐ ข้อเสนอนี้จะทำให้การเก็บภาษีของรัฐนั้นมีต้นทุนที่ต่ำมาก เนื่องจากบริษัทที่รับผิดชอบจะต้องนำจ่าย ภาษีให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น (Local Government) ซึ่งทำหน้าที่ในการเก็บภาษีที่พักอยู่แล้ว

ข้อเสนอที่สอง ให้รัฐแต่งตั้งคณะทำงานหรือจุดเก็บภาษีขึ้นมาเพื่อจัดเก็บภาษีที่พัก ซึ่งโดยปกติภาษีที่พัก หรือ Occupation Tax ของรัฐนอร์ทแคโรไลนา จัดเก็บโดยหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ ซึ่งมีหน่วยงานท้องถิ่นทั้งหมด 150 หน่วยงาน ที่เป็นฐานการจัดเก็บภาษี

อย่างไรก็ตาม การแต่งตั้งคณะทำงานหรือจุดเรียกเก็บภาษีเพิ่มเติม นั้น จะส่งผลให้สร้างภาระและต้นทุนแก่รัฐอย่างมหาศาล จึงทำให้ข้อเสนอที่หนึ่ง ที่แทบจะไม่มีต้นทุนเลยนั้น มีน้ำหนักมากกว่า

นอกจากนี้ การให้บริษัทอำนวยความสะดวกในการเก็บภาษีอาจจะทำให้เกิดการสร้าง ความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างรัฐบาลท้องถิ่นก็เป็นได้ เนื่องจากการสร้างผลประโยชน์ร่วมกัน สืบเนื่องไปในระยะยาวทั้งสองฝ่าย รวมทั้งการสร้างรายได้เพิ่มเติมให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น ทำให้เกิด ความต้องการของรัฐบาลท้องถิ่นอื่น ๆ ในการขยายการกำหนดอาณาเขตอนุญาตให้แก่บริษัทขยาย วงกว้างเข้ามาสู่รัฐของตน อีกด้วย

ค. การรับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น (Liability)

ความเสี่ยงต่าง ๆ ภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน มักจะตกอยู่ที่เจ้าของผู้ครอบครอง สินค้าและบริการ เช่น บริษัทอูเบอร์ ที่ผลกระทบความเสี่ยงให้กับคนขับที่รับผิดชอบเมื่อมีอุบัติเหตุ เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการชดเชยความเสียหาย หรือจะต้องใช้ประกันที่ติดมากับรถยนต์ของผู้ขับเอง ในขณะที่บริษัทอูเบอร์เองก็ทราบว่า บริษัทประกันรถยนต์ส่วนบุคคลทั่วไปนั้นเบี้ยประกันความเสียหายไม่ครอบคลุมไปถึงกิจกรรมเชิงพาณิชย์ (Commercial Activity)

การให้เข้าสถานที่พักระยะสั้นผ่านบริษัทแอร์บีเอ็นบีก็เช่นกัน “โฮสต์ หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมหรือเจ้าของที่พัก” เจ้าของที่พักจะต้องรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วยตนเอง เนื่องจากนโยบายการชดเชยความเสียหายของบริษัทประกันที่ไม่ ครอบคลุมกิจกรรมทางพาณิชย์เช่นกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทแอร์บีเอ็นบี ได้แก้ไขปัญหาการกระจาย ความรับผิดชอบจากความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยการมอบวงเงินชดเชยค่าเสียหายให้แก่โฮสต์โดย ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย เมื่อเกิดความเสียหายขึ้นกับสถานที่พักให้เช่าผ่านบริษัท ประกันจะชดเชยความเสียหายเป็นวงเงินหนึ่งล้านเหรียญสหรัฐ ต่อความเสียหายหนึ่งครั้ง ส่วนบริษัทโฮมอเวย์ (Home Away) แก้ปัญหาประเด็นการรับผิดชอบต่อความเสี่ยง โดยการเสนอทางเลือกให้แก่ผู้สมัครสมาชิก เป็นโฮสต์ในการซื้อประกัน ก่อนเริ่มดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการภาษีของรัฐนอร์ท แคโรไลนา (the North Carolina Revenue Committee) ได้มีความกังวลเกี่ยวกับสุขภาพและความปลอดภัยของแขกที่เข้ามาพัก เหมือนดังธุรกิจ โรงแรมที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายสุขภาพและความปลอดภัย (Health and Safety Regulation)

ง. ปัญหาการจำกัดอาณาเขต (Zoning Issue)

บริษัทอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าระยะสั้น (Peer-to-Peer) ภายใต้ระบบ เศรษฐกิจพิเศษ ได้มองเห็นถึงผลกระทบและความเพราะบางต่อกฎหมายของ การโซนนิ่ง หรือการ จำกัดอาณาเขต ตัวอย่างเช่น หากบริเวณเขต ๆ หนึ่ง ถูกจำกัดอาณาเขตว่าเป็นถิ่นสำหรับอยู่อาศัย

หากเจ้าของที่พักละแวกนั้นปล่อยให้เช่าที่พักของตนซึ่งไม่มีผู้อยู่อาศัยระยะสั้น ก็อาจจะทำให้การกระทำนั้นผิดต่อกฎหมายได้ และถึงแม้ว่าการให้เช่าระยะสั้นนั้นไม่ผิดต่อกฎหมาย แต่ทว่ายังมีคำถามที่ว่า การปล่อยเช่าระยะสั้นนั้นทำได้ไม่เกินกี่วัน นอกจากนี้ อาจจะทำให้เกิดความสับสนขึ้นได้ หากแต่ละพื้นที่มีการแบ่งเขตที่แตกต่างกัน

ยกตัวอย่างเมืองเรลีย์ ในรัฐนอร์ทแคโรไลนา ได้แบ่งประเภทการเช่าที่พักระยะสั้นอยู่รวมทั้งหมด 4 ประเภท ได้แก่ 1) โฮสต์เด็ลประเภทบ้านอยู่ร่วมกับเจ้าของ (Bed and Breakfast Accommodation) 2) ศูนย์บ้านพักพิงแก่ผู้ยากไร้ (Hospitality House) 3) ห้องเช่าบริการประเภทโรงแรม (โรงแรม โมเต็ล และฮอเทลเคย์อินน์) และ 4) โฮสต์เด็ลราคาข่อมเยา (Youth Hostel) จากการศึกษาของนายเกรน ที่เสนอต่อผู้รับผิดชอบจัดการเมืองเรลีย์ ระบุว่า การให้เช่าที่พักระยะสั้นภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน ดูเหมือนว่าจะตกไปอยู่ในการให้เช่าระยะสั้นประเภทโฮสต์เด็ลบ้านอยู่ร่วมกับเจ้าของ (Bed and Breakfast) อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันที่พักประเภทนี้ได้รับอนุญาตให้ปล่อยเช่าเฉพาะเขตที่เป็น สถาปัตยกรรมเก่าแก่ (Historic District) เท่านั้น และการเช่าระยะสั้นที่อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อ เขตที่พักอาศัยได้ เช่น การจราจร และความแออัดที่เพิ่มขึ้น นายเกรนชี้ให้เห็นว่าบริษัทควรที่จะต้องมีการขออนุญาต หรือใบอนุญาต ในการดำเนินการให้เช่าที่พักในบริเวณเขตที่พักอาศัย โดยใบอนุญาต จะต้องจำกัดกิจกรรมที่สามารถทำได้ในที่พัก เช่น กิจกรรมทางเสียง หรือจำกัดคนที่เข้ามาพัก เพื่อไม่ให้กระทบต่อเขตชุมชนโดยรอบ

บริษัทในระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันเหล่านี้ ได้นำเทคโนโลยีมามีส่วนเกี่ยวข้อง ในการทำลายอุตสาหกรรมแบบดั้งเดิม โดยการทำลายนี้จะหมายถึงการที่กลุ่มบริษัทได้หาแนวทาง ในการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้มีความเท่าเทียมหรือดีกว่า ในต้นทุนที่น้อยกว่ากระบวนการดั้งเดิม ยกตัวอย่างเช่น การเปรียบเทียบราคาห้องพักระหว่างโรงแรมทั่วไปกับห้องเช่าของแอร์บีเอ็นบีในเมืองเดียวกัน พบว่าราคาเช่าของแอร์บีเอ็นบีได้ถูกตั้งไว้เพียงครึ่งหนึ่งของราคาห้องพักดีเท่านั้น เท่ากับว่าถ้าหากเช่าห้องของแอร์บีเอ็นบีทั้งหมด ราคาเช่าจะถูกกว่าเช่าห้องของ โรงแรมหนึ่งห้อง คิดเป็นร้อยละ 21.2

บริษัทระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันเหล่านี้ ได้พิสูจน์ให้เห็นว่า พวกเขาสามารถทำให้เกิดความเท่าเทียมหรือบริการที่ดีกว่า ด้วยราคาที่ถูกลง นอกกรอบกฎหมาย ซึ่งเป็นเรื่องปกติที่กลุ่มธุรกิจแบบดั้งเดิม เช่น ธุรกิจแท็กซี่ หรือ โรงแรม ที่ต่างก็ถูกบริษัทภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบ่งปันแย่งชิงส่วนแบ่งการตลาดไปมหาศาล ต่างก็ไม่พอใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

ออกมาเรียกร้องให้มีการกำหนดกฎระเบียบและกฎเกณฑ์ขึ้นมาควบคุม ให้เกิดความเท่าเทียมกันกับธุรกิจภายใต้ระบบเดิม อย่างไรก็ตาม ข้อโต้แย้งเหล่านี้ก็ไม่ประสบความสำเร็จอันเนื่องมาจากเหตุผลสองประการ ได้แก่ 1) ศาลได้กำหนดให้ระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันและกลุ่มบริษัทอุตสาหกรรมแบบดั้งเดิมเป็นบริษัทคนละประเภท และ 2) เป็นการยากที่จะตั้งกฎเกณฑ์ควบคุมกลุ่มบริษัทระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันภายใต้โครงสร้างของกฎหมายของธุรกิจเดิม

จ. กรณีตัวอย่างข้อโต้แย้ง และการทดสอบพื้นฐานความเหมาะสมของกฎหมาย (Finding a Rational Basis)

การทดสอบพื้นฐานความเหมาะสมของกฎหมาย หรือ Rational Basis Test ถูกใช้เป็นเครื่องมือสำคัญ ในการออกหรือทบทวนกฎเกณฑ์ที่มีผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างมีประสิทธิภาพ

ยกตัวอย่างคดีที่เกิดขึ้น และถูกตัดสินคดีอย่างเป็นธรรมด้วยวิธีการนี้ เช่น คดีระหว่าง *Craigmiles v. Giles* คดีเกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมายควบคุมการประกอบอาชีพจัดพิธีศพ ในรัฐเทนเนสซี (the Tennessee Funeral Directors and Embalmers Act (FDEA)) ซึ่งกำหนดว่าผู้ที่ประกอบอาชีพนี้และขายโรงศพจะต้องได้รับใบอนุญาตจากรัฐในสถานะที่เป็นผู้จัดพิธีศพ (Funeral Director) และผู้ที่มีความประสงค์ขอรับใบอนุญาตจะต้อง ได้รับใบประกาศนียบัตรจากโรงเรียนหรือศูนย์ฝึกอาชีพการฝังศพหลักสูตร 2 ปี และชำระเงินไม่ต่ำกว่าพันเหรียญสหรัฐเพื่อขอใบอนุญาต ร้านขายโรงศพจำนวนสองร้านได้รับใบสั่งจากคณะกรรมการที่มีหน้าที่บังคับใช้กฎหมายฉบับนี้ ให้หยุดดำเนินธุรกิจเนื่องจากทั้งสองร้านไม่มีใบอนุญาตรับรอง จึงทำให้ทั้งสองร้านรวมตัวกันฟ้องต่อเขตท้องถิ่น

ในครั้งนี้ศาลได้ใช้วิธีการตัดสินโดยหลักการทดสอบพื้นฐานความเหมาะสมของกฎหมาย ได้แก่ การทบทวนความเหมาะสมของกระบวนการ และมาตรการคุ้มครองที่เป็นธรรมชาติภายใต้รัฐธรรมนูญฉบับที่ 14 ศาลพบว่าการหนดมาตรฐานโดยการบังคับตามกฎหมายให้มีการขอใบอนุญาตดังกล่าว ไม่ได้ส่งผลถึงคุณภาพที่ดีของการผลิตโรงศพ หรือทำให้โรงศพมีความปลอดภัยยิ่งขึ้น หรือบรรลุเป้าหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการซื้อโรงศพ แต่อย่างใด ดังนั้นศาลจึงสรุปให้ยกเลิกการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว (Unconstitutional)

ดังนั้น ธุรกิจภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน หรือ Sharing Economy เจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการเตรียมพร้อมประสิทธิภาพของ ภาคการออกนโยบาย การออกกฎหมาย และ

ธุรกิจต่าง เพื่อรองรับธุรกิจประเภทนี้กันอย่างแพร่หลายทั่วโลก ความเข้าใจในการบัญญัติกฎหมาย เพื่อควบคุม ปกป้อง และสนับสนุนธุรกิจเหล่านี้ รวมทั้งคุ้มครองผู้บริโภค จึงเป็นพื้นฐานสำคัญในการสร้างความเท่าเทียมกันต่อภาคธุรกิจอื่น ๆ กลุ่มครองและเพิ่มทางเลือกแก่ผู้ใช้สินค้าและบริการ พร้อมไปกับการพัฒนาศักยภาพของนวัตกรรมและโมเดลใหม่ ๆ

3.2.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น ได้เริ่มมีการออกกฎหมายเมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยแนวความคิดหรือโมเดลการประกอบธุรกิจการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมมาปล่อยเช่าแบบโรงแรม หรือการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม หรือธุรกิจการให้เช่าที่พักส่วนระยะสั้น (ที่พัก เช่น บ้านพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน) ถูกพัฒนาและนำไปใช้ทั่วโลก กรณีธุรกิจรูปแบบใหม่ดังกล่าวขยายตัวเข้ามายังประเทศญี่ปุ่นอย่างรวดเร็ว ไม่เพียงเท่านั้นจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองต่าง ๆ ของประเทศญี่ปุ่นสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ความต้องการของที่พักระยะสั้นในเมืองต่าง ๆ สูงขึ้นตามไปด้วย การสนับสนุนบริการให้เช่าที่พักส่วนตัวจึงเป็นเครื่องมือสำคัญ ต่อการขยายตัวของภาคบริการการท่องเที่ยวในประเทศญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ การกำหนดกฎเกณฑ์รองรับบริการให้เช่าที่พักส่วนตัว จึงเป็นสิ่งที่ควรเร่งดำเนินการเพื่อปกป้องสุขภาพของประชาชน (Protect Public Health) และป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา กับบริเวณถิ่นที่พักอาศัยของประชาชน (Prevent Trouble) นอกจากนี้ กฎหมายธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น ยังมีวัตถุประสงค์ในการจัดการปัญหาธุรกิจการให้เช่าที่พักโฮสเทลไคล์ญี่ปุ่น หรือ เรียวกัน (Ryokan) ผิดกฎหมายอีกด้วย⁵⁰ กฎระเบียบที่พึงปฏิบัติ ตามกฎหมายธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น

เจ้าของสถานที่ หรือ โฮสต์ เริ่มต้นดำเนินธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น ผู้ที่จะเริ่มดำเนินธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น บริการรายวัน จะต้องแสดงตัวตนและขึ้นทะเบียนสถานที่ต่อเขตจังหวัดที่ต้องการให้บริการ (ลงทะเบียนเพื่อเป็นโฮสต์) โดยมีข้อจำกัดตามกฎหมาย ห้ามไม่ให้มีการบริการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้นเกิน 180 วันต่อปี (เขตที่รับผิดชอบสามารถกำหนดปริมาณวันที่ให้เช่าได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพการณ์ของพื้นที่ ที่แตกต่างกันออกไป) เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการรบกวนชุมชนโดยรอบ เจ้าบ้านหรือโฮสต์

⁵⁰ กฎหมายธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น ประเทศญี่ปุ่น (ฉบับย่อ). Japan's Home-Sharing Business Act (outline). [2560, 23 กุมภาพันธ์].

จะต้องมีมาตรการหรือกฎเกณฑ์กำหนดให้แก่ผู้ที่มาเช่า เช่น มาตรการด้านสุขอนามัยของสถานที่พักพิง หลีกเลี่ยงการใช้เสียงดัง ตอบสนองต่อข้อร้องเรียนจากชุมชน โดยรอบที่อาจจะเกิดขึ้นได้ กำหนดจำนวนแขกที่จะเข้ามาพักให้เหมาะสม หรือมีข้อความระบุกฎเกณฑ์และมารยาทในการใช้สถานที่พักพิงรอบบริเวณ กฎเกณฑ์/ระเบียบของสถานที่ให้เช่านั้นมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ดังนั้นโฮสต์จะต้องมีการจัดการตั้งกฎเกณฑ์ ของการอาศัยพักพิงสถานที่ให้เช่าขึ้นมาอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อป้องกันไม่ให้กิจกรรมต่าง ๆ ในที่พัก รบกวนชุมชนรอบข้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับการให้เช่าสถานที่พักพิงระยะสั้นในรูปแบบปราศจากเจ้าของที่พักอาศัยอยู่ด้วย (Entire Place) เจ้าหน้าที่รัฐที่ในเขตต่าง ๆ จะต้องทำหน้าที่ในการกำกับดูแล ธุรกิจประเภทการให้เช่าสถานที่พักพิงส่วนตัวระยะสั้น ในเขตของตน

นิติบุคคลหรือบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการดำเนินธุรกิจสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น การให้เช่าสถานที่พักพิงระยะสั้นดำเนินการ โดยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบปราศจากเจ้าของที่พักอาศัยอยู่ด้วย (Entire Place) ข้อความระบุกฎเกณฑ์และมารยาทในการใช้สถานที่พักพิงรอบบริเวณ จะต้องขึ้นทะเบียนกับกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมของประเทศญี่ปุ่น ก่อน จึงจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ บริษัทที่ต้องการดำเนินธุรกิจสถานพักพิงส่วนตัวระยะสั้น จะต้องมีการบริหารจัดการอย่างมีระบบ เช่น กำหนดกฎเกณฑ์ที่เหมาะสมในสัญญา (Contract) ระหว่างผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย คือ มาตรการด้านสุขอนามัยของสถานที่พักพิง หลีกเลี่ยงการใช้เสียงดัง ตอบสนองต่อข้อร้องเรียนจากชุมชน โดยรอบที่อาจจะเกิดขึ้นได้ กำหนดจำนวนแขกที่จะเข้ามาพักให้เหมาะสม หรือมีข้อความระบุกฎเกณฑ์และมารยาทในการใช้สถานที่พักพิงรอบบริเวณ กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมของประเทศญี่ปุ่น จะต้องกำกับดูแล บริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินธุรกิจตามกรอบของกฎหมาย

บริษัทโบรกเกอร์ ทำหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่โฮสต์ (Land Lord) กับผู้เช่า (เช่น แอร์บีเอ็นบี หรือโฮมอเวย์) บริษัทโบรกเกอร์ ทำหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่โฮสต์เจ้าของสถานที่ (Land Lord) กับผู้เช่า (เช่น แอร์บีเอ็นบี หรือโฮมอเวย์) จะต้องขึ้นทะเบียนกับกรมการท่องเที่ยว (Japan Tourism Agency) สังกัดกระทรวงที่ดิน⁵¹ โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมของประเทศญี่ปุ่น (Minister of Land, Infrastructure and Transport) ก่อนเริ่มดำเนินธุรกิจ

บริษัทโบรกเกอร์ ทำหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่โฮสต์เจ้าของสถานที่ (Land Lord) กับผู้เช่า (เช่น แอร์บีเอ็นบี หรือโฮมอเวย์) จะต้องมีการบริหารจัดการอย่างมีระบบ

⁵¹ กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมของประเทศญี่ปุ่น. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.mlit.go.jp/kankochu/en/index.html>. [2561, 4 มกราคม].

เช่น กำหนดกฎเกณฑ์ที่เหมาะสมในสัญญา (Contract) ระหว่างผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย (ระหว่างโฮสต์ ผู้เช่า และบริษัท) เช่น มาตรการด้านสุขอนามัยของสถานที่พักพิง หลีกเลี่ยงการใช้เสียงดัง ตอบสนองต่อข้อร้องเรียนจากชุมชน โดยรอบที่อาจเกิดขึ้นได้ กำหนดจำนวนแขกที่จะเข้ามาพัก ให้เหมาะสม หรือมีข้อความระบุกฎเกณฑ์และมารยาทในการใช้สถานที่พักพิงรอบบริเวณ กรมการท่องเที่ยว (Japan Tourism Agency) สังกัดกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมของประเทศญี่ปุ่น (Minister of Land, Infrastructure and Transport) ทำหน้าที่ในการกำกับดูแล บริษัท โบรคเกอร์ ทำหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกแก่โฮสต์เจ้าของสถานที่ (Land Lord) กับผู้เช่า (เช่น แอร์บีเอ็นบี หรือโฮมเวย์)

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นได้มีการโต้แย้งกันอย่างมาก จากกลุ่มผู้ประกอบการโรงแรม โดยต่อมารัฐบาลญี่ปุ่นได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นหลัก ต่อมาเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560 รัฐบาลของประเทศญี่ปุ่นจึงยินยอมอนุญาตให้ประเทศญี่ปุ่นมีการประกอบธุรกิจคอนโดเทลผ่านเครือข่ายแอร์บีเอ็นบีได้ แต่การประกอบธุรกิจคอนโดเทลดังกล่าวจะออกกฎหมายอย่างกว้างภายใต้ชื่อที่ว่ากฎหมายการแบ่งบ้านให้เช่า สำหรับในประเทศญี่ปุ่นได้มีการอนุญาตให้บริการแบ่งพื้นที่พักอาศัยเป็นธุรกิจที่ถูกกฎหมาย แต่จะมีข้อจำกัดคือ สามารถนำห้องพักส่วนตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน นอกจากนี้ยังเปิดให้หน่วยงานท้องถิ่นเสนอกฎระเบียบข้อบังคับเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจแบ่งบ้านให้เช่าได้ตามความเหมาะสมของแต่ละท้องถิ่นเพื่อความสงบเรียบร้อยด้วย ซึ่งผู้ประกอบการดังกล่าวต้องจดทะเบียนกับหน่วยงานในท้องถิ่นนั้น ๆ⁵² โดยหลักการให้เช่าบ้านในประเทศญี่ปุ่นจะมีลักษณะเป็นบ้านสร้างเป็นหลังและอาคารชุดก็ได้ การเช่าบ้านในประเทศญี่ปุ่นตามปกติแล้วจะกำหนดให้มีรูปแบบการเช่าระยะยาวในที่นี้การเช่าที่มีระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งเดือนขึ้นไป และบ้านเช่าในประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดว่าจะต้องมีการต่อสัญญาเช่าทุก ๆ 2 ปี ซึ่งเมื่อคู่สัญญาเช่ามีความประสงค์จะต่อสัญญาให้เตรียมคำต่อสัญญาแล้วยื่นเรื่องไปที่ร้านจัดหาอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีกลับกันหากเป็นกรณียกเลิกสัญญาจะต้องบริษัทอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของบ้านอย่างน้อยที่สุดควรแจ้งล่วงหน้า 1-2 เดือน⁵³

⁵² ประชาชาติธุรกิจ. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : https://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1497234124. [2561, 4 มกราคม].

⁵³ มูลนิธิสมาคมเทศบาล นานาชาติ. ข้อมูลการใช้ชีวิตประจำวันนานาภาษา.สถานที่พักอาศัย/การย้ายบ้าน. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://www.clair.or.jp/tagengorev/th/a/part.pdf>. [2561, 12 มกราคม].

3.3 เปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมที่ขัดต่อกฎหมายโรงแรมและกฎหมายอาคารชุด

3.3.1 การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 ในส่วนขอคำนิยามคำว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรายวันไม่รายเดือน แต่เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดว่าการใช้ห้องชุดแบบพักอาศัยห้ามนำไปปล่อยเช่าในรูปแบบที่ต่ำกว่ารายเดือนจะเป็นการผิดต่อกฎหมายอาคารชุดเลย ดังนั้น การนำห้องชุดในคอนโดนั้นออกให้เช่าก็ไม่ถือว่าเป็นผิดต่อกฎหมาย อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาตามกฎหมายโรงแรมแล้วการนำห้องชุดปล่อยเช่ารายวันจะถือว่าขัดต่อกฎหมายโรงแรมเนื่องจากบทนิยามมาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า เห็นว่าการจำกัดความหมายของคำว่าโรงแรมก็ยังเป็นช่องโหว่ เพราะหากเจ้าของห้องชุดทำสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องการเช่า กรณีดังกล่าวก็จะถือว่าไม่น่าจะเข้าบทบัญญัติของโรงแรม และไม่ใช่ว่าการแก้ปัญหาที่ตรงจุด

กรณีดังกล่าวในปัจจุบันมีบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมหลายรายที่ได้เริ่มต้นโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์นำห้องชุดที่ขายให้แก่ลูกค้านำมาทำ Timeshares โดยลักษณะอาคารต่างๆ มีการออกแบบให้สอดคล้องกับที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้สำหรับประกอบกิจการโรงแรมแต่ไม่สามารถขอใบอนุญาตโรงแรมได้ อันเนื่องมาจากใช้อาคารชุดผิดวัตถุประสงค์ของกฎหมายอาคารชุด แม้ทั้งที่บางคอนโดได้มีมติที่ประชุมใหญ่รับรอง 100 % ให้นำห้องชุดทั้งหมดปล่อยเช่ารายวันได้ก็ตาม โดยการปล่อยเช่าแบบโรงแรมเมื่อพิจารณาคอนโดที่อยู่ต่างจังหวัดที่เจ้าของร่วมซื้อไว้พักผ่อนปีละครั้งจะมีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการไม่น้อย การเสื่อมโทรมมีมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากไม่มีคนอยู่อาศัยและในการบริหารจัดการต้องใช้เงินส่วนกลางจำนวนมากเพื่อการบริหารให้อยู่กับธรรมชาติได้ อีกทั้งบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมก็มีส่วนเข้ามาช่วยออกค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการให้ระดับความเป็นดาวของโรงแรมยังอยู่ยอมถือว่าคอนโดมิเนียมก็จะได้ผลประโยชน์ไปด้วยในตัวเอง

3.3.2 ความแตกต่างของคอนโดมิเนียมเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมโดยทั่วไป ประการแรกคือ ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าต่างจากการเป็นเจ้าของที่ดินหรือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วไป กล่าวคือ เจ้าของคอนโดมิเนียมไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนแต่

เพียงอย่างเดียว แต่ยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของคอนโดมิเนียมร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ภายใต้อนุสัญญาโฉนดที่ดินนั้นด้วย เช่น ห้องโถง ถนน สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย และอื่น ๆ อีกด้วย

หากพิจารณารูปแบบการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมแล้วถือว่าเป็นโรงแรมประเภทหนึ่งเช่นกัน ดังนั้น กฎหมายที่ใช้บังคับกับธุรกิจคอนโดเทลก็ต้องนำพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาใช้บังคับกับกรณีดังกล่าวนี้ด้วยเช่นกัน