

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ยังไม่มีกฎหมายเฉพาะที่ออกมาบังคับใช้หรือควบคุมอย่างจริงจัง เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 ในส่วนของคำนิยามคำว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักเป็นรายเดือนขึ้นไป และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดว่าการใช้ห้องชุดแบบพักอาศัยห้ามนำไปปล่อยเช่าในรูปแบบที่ต่ำกว่ารายเดือนจะเป็นการผิดต่อกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ ดังนั้น การนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมนั้นออกให้เช่าก็ไม่ถือว่าผิดต่อกฎหมายเช่นกัน อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาตามกฎหมายโรงแรมแล้วการนำห้องชุดปล่อยเช่ารายวันจะถือว่าขัดต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เนื่องจากบทนิยามในมาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า เห็นว่าการจำกัดความหมายของคำว่าโรงแรมก็ยังเป็นช่องโหว่ของกฎหมาย เพราะหากเจ้าของห้องชุดทำสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องการเช่า กรณีดังกล่าวก็จะถือว่าไม่น่าจะเข้าข่ายบทบัญญัติของโรงแรม และไม่ใช่ว่าการแก้ปัญหาที่ตรงจุด

การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมตามแนวคิดในระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันตามหลักทางเศรษฐศาสตร์ได้แพร่หลายมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้กฎหมายของไทยไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่สามารถก้าวทันความล้ำสมัยในระบบแบบแบ่งปันนี้ได้ เมื่อการประกอบธุรกิจคอนโดเทลมีลักษณะหรือรูปแบบทำนองเดียวกับการประกอบกิจการโรงแรม ดังนั้นผู้ประกอบการหรือนักลงทุนจะต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียน ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งมีหลักเกณฑ์เงื่อนไขในการขออนุญาตที่ค่อนข้างเข้มงวดมากมายหลายประการ และการขออนุญาตประกอบธุรกิจคอนโดเทล หรือโรงแรมยังคงต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ อีกหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เป็นต้น ซึ่งกฎหมายดังกล่าวข้างต้นมีความเกี่ยวพันกันต่อการใบอนุญาตประกอบธุรกิจคอนโดเทลหรือโรงแรมทั้งสิ้น

ผู้เขียนเห็นว่าภาครัฐเองควรหันกลับมาทบทวนนโยบายและส่งเสริมระบบการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรม ให้มีความชัดเจน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในด้านการจัดเก็บรายได้ของรัฐเอง ตลอดทั้งเห็นว่าผู้ประกอบการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรม จำนวนไม่น้อยที่พร้อมเข้าสู่ระบบที่ถูกต้องตามกฎหมายโดยขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ในปัจจุบันเนื่องจากการขออนุญาตมีขั้นตอนและระเบียบที่ไม่สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมดังกล่าว จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมยังคงหลีกเลี่ยงที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมายโรงแรม และส่งผลเสียต่อภาครัฐเองซึ่งไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างที่ควร และเป็นประโยชน์แก่ภาครัฐมากหากระเบียบกฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีการยืดหยุ่นให้มีความคล่องตัวแก่ภาคเอกชนในการปฏิบัติตามส่งผลให้เกิดการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจได้อย่างดียิ่งขึ้นไป ในการขออนุญาตการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรม เมื่อพิจารณาจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้นมีความเกี่ยวพันกันต่อการขอใบอนุญาตการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมดังกล่าว แต่มีปัญหาทางกฎหมายที่ควรศึกษาทำความเข้าใจดังนี้

### 5.1.1 ปัญหาการนำพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาบังคับใช้กับการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

1) การไม่มีกฎหมายมาบังคับใช้กับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม โดยต้องอาศัยการเทียบเคียงบทกฎหมาย ซึ่งก็คือพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้มีเจตนารมณ์บังคับกับการปล่อยเช่าที่พักอาศัยที่ต่ำกว่ารายเดือนเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม เมื่อการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม หากบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมาบริหารปล่อยเช่าห้องชุดเพียงแค่มิเกินสี่ห้องชุดภายในคอนโดมิเนียมดังกล่าว กรณีนี้จะสามารถได้รับยกเว้นที่ไม่เข้าข่ายเป็นโรงแรมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 กำหนดความว่า “ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4 ดังนั้น หากไม่กำหนดเพิ่มลักษณะของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมเพิ่มเติม เพื่อให้มีความชัดเจนว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

จะก่อให้เกิดปัญหาต่อภาครัฐในการบังคับใช้กฎหมาย และส่วนหนึ่งย่อมกระทบต่อภาคเอกชนในการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้อง

2) การกำกับดูแลการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมสามารถแยกพิจารณาได้ 2 ประการ คือ

(2.1) การขอใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจการโรงแรม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเกิดปัญหากับผู้ประกอบการที่ต้องลงทุนเสียค่าใช้จ่ายเพื่อตัดแปลงอาคารพักอาศัยเดิมและอีกประการหนึ่งการตัดแปลงอาคารพักอาศัยของคอนโดมิเนียมไม่เอื้อต่อภาคปฏิบัติเท่าที่ควร เนื่องจากกรณีการตัดแปลงอาคารจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย ดังนั้นการกำหนดหลักเกณฑ์ ข้อปฏิบัติ เงื่อนไขเดียวกันที่ใช้บังคับกับโรงแรมทุกประเภท จึงไม่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจคอนโดเทลในปัจจุบัน

(2.2) การขอใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมแล้ว จึงวิเคราะห์ได้ว่าการประกอบธุรกิจคอนโดเทลนั้นมีลักษณะทางกฎหมายในวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจทำนองเดียวกันกับการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่สำคัญควมมีวัตถุประสงค์ในการทำธุรกิจสำหรับการให้บริการที่พักแรมค้างคืนชั่วคราวกับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีวัตถุประสงค์ในการคิดค่าบริการเช่นกัน ดังนั้น การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม จึงต้องขออนุญาตใบอนุญาตโรงแรมเช่นกัน แต่การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าว ควรกำหนดหลักเกณฑ์ที่มีความเข้มงวดจากโรงแรม และกำหนดระยะเวลาการประกอบธุรกิจที่ชัดเจนด้วย

### 5.1.2 ปัญหาความยินยอมและความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม

1) การได้รับความยินยอมให้การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมจากเจ้าของร่วม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 กำหนดว่า “การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ” และมาตรา 17/1 “ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม...” และตามมาตรา 48 กำหนดว่าการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องได้รับความยินยอมจากที่ประชุมใหญ่ ดังนั้น ปัญหาเกิดขึ้นเมื่อการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม จะต้องมีการดำเนินกิจกรรมภายในอาคารชุดจึงต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ

ร่วมด้วยเช่นกัน แต่จากกฎหมายดังกล่าวไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนว่านิติบุคคล โดยที่ประชุมใหญ่เห็นชอบแล้ว สามารถประกอบธุรกิจคอนโดเทลได้ และการลงมติของที่ประชุมใหญ่ไม่ขัดต่อกฎหมายด้วย เพื่อให้มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนจึงเห็นควรระบุไว้ในกฎหมายต่อไป

2) การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมโดยการลงมติในที่ประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 การลงมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในมติที่เกี่ยวกับเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดที่มี ส่วนในวรรคสองกำหนดว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมีมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการเรียกประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด” ปัญหาที่ว่าหากมีการลงมติเห็นชอบให้มีการประกอบธุรกิจคอนโดเทลสมควรมีมติคะแนนเสียงเท่าไรจึงจะเหมาะสม ผู้เขียนเห็นว่าความเหมาะสมควรจะกำหนดไว้ที่คะแนนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

3) ความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมภายในนิติบุคคลอาคารชุด

จากการที่ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมถือเป็นการประกอบธุรกิจทำนองเดียวกับโรงแรม ซึ่งผลทางกฎหมายคือสามารถนำเรื่องวิธีการเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้โดยตรง สำหรับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมต่อทรัพย์สินของผู้พักที่ได้สูญหายหรือบุบสลาย แต่จากกรณีของการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมมีปัญหาว่าหากทรัพย์สินของแขกพักอาศัยเกิดสูญหายในพื้นที่ลานจอดรถของคอนโดมิเนียมและในขณะเดียวกันลานจอดรถก็เป็นพื้นที่สำหรับให้บริการโรงแรมด้วยประเด็นที่จะต้องพิจารณาคือว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อแขกที่พักอาศัยดังกล่าว เมื่อในการประกอบธุรกิจคอนโดเทลยังไม่มีกฎหมายกำหนดหน้าที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในประเภทนี้ไว้ชัดเจน จึงเห็นว่าควรกำหนดความรับผิดชอบแก่เจ้าสำนักโรงแรมไว้ให้ชัดเจนของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ว่าเจ้าสำนักโรงแรมย่อมต้องรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว

**5.1.3 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46**

การขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้อาคารในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากคอนโดมิเนียมเป็นโรงแรม พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กำหนดให้การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม อันมี

ลักษณะการดำเนินกิจการทำนองเดียวกับโรงแรมจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น การประกอบกิจการโครงการใด ๆ ทั้งส่วนของภาครัฐราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือ เอกชนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย ปัญหาที่ว่ากรณีของคอนโดมิเนียมซึ่งได้มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว หากประสงค์เปลี่ยนแปลงการใช้เป็นประกอบธุรกิจโรงแรม หากจะต้องยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกรอบระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ปกติแล้วอาจทำให้เสียเวลาโดยใช่เหตุ และประการสำคัญเพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันควรมีกฎกระทรวงออกข้อกำหนดแนวทาง รูปแบบ และระยะเวลาในการพิจารณาให้ชัดเจนต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

เมื่อผู้เขียนได้ศึกษาความหมาย วัตถุประสงค์ แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบ โรงแรมแล้ว เห็นว่ากฎหมายต่าง ๆ ที่บังคับใช้ในปัจจุบันยังไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจนี้ ผู้เขียนจึงข้อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดรูปแบบการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมในประเทศไทยให้เป็นไปตามรูปแบบของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศญี่ปุ่น กล่าวคือ

1. จากปัญหาการตีความของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม ยังขาดคำนิยามของคำว่า “คอนโดเทล” ซึ่งเป็นสาเหตุให้ไม่สามารถควบคุมผู้ประกอบการดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ อีกทั้งยังเกิดความสับสนทั้งในตัวผู้ประกอบการเองและกับเจ้าหน้าที่ที่บังคับใช้เช่นกัน ในทางกฎหมายที่ยังขาดความชัดเจนในเรื่องของการประกอบธุรกิจคอนโดเทล ผู้เขียนเห็นควรที่จะให้มีการกำหนดความหมายของคำว่า “คอนโดเทล” ลงในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 โดยแก้ไขเพิ่มเติมคือ คอนโดเทล หมายถึง สถานที่พักที่จัดขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยและให้บริการที่พักโดยคิดค่าบริการเป็นรายวัน เพื่อให้กฎหมายของประเทศไทย มีบทบัญญัติที่ครอบคลุมไปถึงการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม และสามารถบังคับกับผู้ประกอบการดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. เมื่อมีคำนิยามของคำว่า “คอนโดเทล” แล้ว ควรกำหนดหลักเกณฑ์ให้การประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม จะต้องให้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท

คอนโดมิเนียมที่บริหารปล่อยเช่าห้องชุดต้องลงทะเบียนโดยการสร้างโปรไฟล์สาธารณะ รวมทั้งลงทะเบียน และจ่ายค่าธรรมเนียมทุกๆ 2 ปี ให้แก่สำนักผังเมือง นอกจากนี้บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่บริหารปล่อยเช่าห้องชุดจะต้องจ่ายภาษีโรงแรมให้กับรัฐ รวมถึงจะต้องมีประกันภัยเจ้าของบ้านในวงเงินประกันคุ้มครองไว้ด้วย ทั้งยังระบุสถานที่พักประเภทที่ไม่มีเจ้าของหรือการให้เช่าทั้งสถานที่ผู้เช่าจะต้องเช่าพักไม่เกิน 90 วัน ต่อปี และหากไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบจะต้องโดยปรับด้วย

โดยการรับผิดชอบต่อความเสียหายจากการที่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่บริหารปล่อยเช่าห้องชุด ต้องกำหนดเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียม และบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่บริหารปล่อยเช่าห้องชุดจะต้องรับผิดชอบร่วมกันในความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย และจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยสุขภาพและความปลอดภัยของแขกที่เข้ามาพัก เหมือนดังธุรกิจโรงแรมที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายสุขภาพและความปลอดภัยดังกล่าวด้วย

3. ควรกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม เป็นนิติบุคคลเท่านั้น และกำหนดกฎเกณฑ์และมารยาทในการใช้สถานที่พักพึงรอบบริเวณ จะต้องขึ้นทะเบียนกับกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมก่อน จึงจะสามารถดำเนินธุรกิจได้ และจะต้องมีมาตรการการบริหารจัดการอย่างมีระบบ เช่น กำหนดกฎเกณฑ์ที่เหมาะสมในสัญญา (Contract) ระหว่างผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น มาตรการด้านสุขอนามัยของสถานที่พักพึง หลีกเลี่ยงการใช้เสียงดัง ตอบสนองต่อข้อร้องเรียนจากชุมชนโดยรอบที่อาจจะเกิดขึ้นได้ กำหนดจำนวนแขกที่จะเข้ามาพักให้เหมาะสม หรือมีข้อความระบุกฎเกณฑ์และมารยาทในการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมโดยรอบบริเวณ กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม จะต้องกำกับดูแล บริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินธุรกิจตามกรอบของกฎหมาย