

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรม

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการ ประกอบธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักในรูปแบบและลักษณะต่าง ๆ มากมาย และมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งรูปแบบการให้บริการด้านที่พักแรมในปัจจุบันมีชื่อเรียกที่หลากหลายและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน เช่น รีสอร์ท (Resort) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) อินท์ (Inn) เกสต์เฮาส์ (Guesthouse) โฮมสเตย์ (Homestay) โมเต็ล (Motel) ที่พักบนเรือแบบบ้านหรือเรือนแพ (Houseboat) เรือสำราญ (Yacht) กระจงหรือเต็นท์ (Tent) และอื่น ๆ อีกมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานที่พักของทางราชการที่มีการให้ประชาชนทั่วไปเช่าพักได้เช่นที่พักของมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ทำให้เกิดความสับสนว่ากิจการที่พักรวมประเภทใดบ้างที่เป็นโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย¹ หากเป็นการประกอบกิจการที่เข้าลักษณะเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมยังมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ อาทิเช่น กฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นกฎหมายหลักที่ควบคุมและส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งกำหนดให้การประกอบธุรกิจโรงแรมต้องได้รับใบอนุญาตและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม สำหรับอาคารโรงแรมถือว่าเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การก่อสร้าง 改建อาคารเพื่อเป็นโรงแรมจึงมีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากโรงแรมนั้นมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะมีกฎหมายควบคุมมาตรฐานเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งฉบับ คือ กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติซึ่งกำหนดให้ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังต้องตรวจสอบพื้นที่ที่ตั้งของโรงแรมว่าที่ตั้งของโรงแรมอยู่ในเขตการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ หากอยู่ในเขตการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ต้องพิจารณาต่อไปว่า โรงแรมตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมประเภทใด เป็นประเภทที่สามารถประกอบธุรกิจ

¹ สำนักการสอบสวนและนิติการกรมการปกครอง. (มปป.) *กฎหมายโรงแรม*. กรุงเทพฯ: อสารศึกษาดินแดน กรมการปกครอง. หน้า 1.

โรงแรมได้หรือไม่ หากที่ดินประเภทดังกล่าวถูกกำหนดห้ามมิให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมย่อมไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวได้ เนื่องจากขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และในกรณีที่โรงแรมมีห้องครัว ห้องอาหาร การจัดเก็บวัสดุคืบ ในการทำอาหาร การจัดเก็บขยะมูลฝอย สระว่ายน้ำ ฯลฯ ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข รวมถึงหากโรงแรมจะขายเครื่องเค็มแอลกอฮอล์ก็ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยภาษีสรรพสามิตและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมเครื่องเค็มแอลกอฮอล์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่า การประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นก็มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับที่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายทุกฉบับที่กล่าวมา การศึกษาเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในบทนี้ ผู้เขียนจึงได้ศึกษาเพียงเฉพาะบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลัก ๆ และเห็นว่า ยังเป็นอุปสรรคต่อการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน

3.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ได้ประกาศบังคับใช้มาเป็นเวลานาน และมีบทบัญญัติบางประการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมได้พัฒนาและขยายตัวมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมและยกระดับมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมและกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมให้เหมาะสมกับสภาพของการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภทจึงจำเป็นต้องยกเลิกพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478² และประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547³ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมในยุคปัจจุบัน

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ถือเป็นกฎหมายที่วางมาตรการและระเบียบการประกอบธุรกิจโรงแรม เช่น การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การเลิกประกอบธุรกิจโรงแรม การกำหนดหน้าที่ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การกำหนดหน้าที่ผู้จัดการโรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการส่งเสริมและยกคุณภาพของธุรกิจที่พักแรมให้มีมาตรฐานที่สูงขึ้น เนื่องจากธุรกิจโรงแรมมีลักษณะเป็นการให้บริการ

² ยกเลิกพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 , พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่2) พุทธศักราช 2484 , พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่3) พุทธศักราช 2495 , พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่4) พุทธศักราช 2503.

³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม 2547 เป็นต้นไป. (2547, 12 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 121 (ตอนที่ 70 ก), หน้า 12.

แก่สาธารณะและมีความสำคัญต่อการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้มีบริการที่มีคุณภาพ และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น⁴

โดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดขอบเขตของการบังคับใช้ด้วยการให้นิยามของคำว่า “โรงแรม” ให้หมายความว่า สถานที่พักที่จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

นอกจากนี้มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดข้อยกเว้นไว้ชัดเจนว่าสถานที่พักดังต่อไปนี้ “ไม่ถือเป็น โรงแรม” ซึ่งจะมีผลทำให้ที่พักแรมลักษณะดังต่อไปนี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่

1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศลหรือการศึกษา โดยมีใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาเพื่อแบ่งปันกัน ตัวอย่างเช่น บ้านพักคนชรา ค่ายูกเสื่อ วัด สถานสงเคราะห์ที่พักอาศัยให้แก่ผู้ไร้ที่อยู่อาศัย ศูนย์อพยพช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติ เป็นต้น

ทั้งนี้ สาเหตุที่กำหนดให้สถานที่พักดังกล่าวไม่เป็นโรงแรม เนื่องจากโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ต้องเป็นการประกอบธุรกิจที่พักแรมในเชิงพาณิชย์ ซึ่งต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหาผลกำไรจากการให้บริการอย่างเป็นปกติทางการค้าเป็นสำคัญ แต่สถานที่พักอาศัยดังกล่าวถูกจัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำเพ็ญประโยชน์ สงเคราะห์ส่วนรวมหรือเป็นบทบาทหน้าที่ของรัฐที่ต้องจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนโดยไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะแสวงหาผลกำไร

2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น เช่น หอพัก แมนชั่น อพาร์ทเมนต์ รूमเซอร์วิส สาเหตุที่สถานที่พักเหล่านี้ไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นการให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวหรือต่ำกว่ารายเดือนเท่านั้น แต่สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปนั้นมีลักษณะผูกพันให้เช่าสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาหนึ่งซึ่งสิทธิหน้าที่ของผู้ประกอบการและผู้เช่าพักในฐานะผู้ให้เช่าและผู้เช่าย่อมอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานที่พักประเภทหอพักซึ่งผู้เช่าพักอาศัยมักเป็นเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษาล่าเรียนก็มีพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ควบคุมกำกับและดูแลบรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนเพื่อมิให้แสวงหาประโยชน์ทางการค้ามากกว่าการดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยของผู้พักอาศัยไว้เป็นการเฉพาะแล้ว

⁴ หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.

3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณากฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งออกโดยอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 (3) ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547⁵

สถานที่พักแรมใดที่มีลักษณะเข้าองค์ประกอบตามคำนิยามของคำว่า “โรงแรม” จะต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547⁶ โดยผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด⁷ เมื่อได้รับคำขออนุญาตแล้วให้นายทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบพิจารณาว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดหรือไม่⁸

เมื่อเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดให้ออกใบอนุญาตหรือกรณีไม่สามารถออกใบอนุญาตได้เนื่องจากไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดต้องแจ้งเหตุผลแก่ผู้ยื่นคำขอด้วย⁹ กรณีได้รับอนุญาตแล้วใบอนุญาตให้ใช้ได้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้เท่านั้นและให้มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต¹⁰ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมนี้หากหมดอายุต้องสามารถต่ออายุใบอนุญาตได้¹¹ และการโอนใบอนุญาตสามารถกระทำได้โดยต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตเป็นการเฉพาะซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด¹²

⁵ ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. (2551, 23 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 125 (ตอนที่ 70 ก), หน้า 7.

⁶ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 15.

⁷ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 16.

⁸ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 17.

⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 18.

¹⁰ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 19.

¹¹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 21.

¹² พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 24.

ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมต้องแต่งตั้งผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้มีหน้าที่จัดการโรงแรม¹³ โดยจะเป็นคนเดียวกันกับผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมก็ได้

ทั้งนี้เมื่อข้อสังเกตมาตรา 654 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้ถ้อยคำว่า “เจ้าสำนักโรงแรม” หมายถึง บรรดาผู้ควบคุมและจัดการสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับเงินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่หาที่อยู่ที่พักชั่วคราว¹⁴ ไม่ว่าจะมิชื่อเรียกว่า โรงแรม โฮเต็ล โมเต็ล รีสอร์ท บังกะโลก็ตาม โดยได้รับค่าตอบแทน¹⁵ ซึ่งย่อมครอบคลุมทั้งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหรือเจ้าของโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมด้วย¹⁶ โดยผู้จัดการโรงแรมต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด¹⁷ ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมต้องมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ¹⁸ ต้องจัดทำบันทึกรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พัก¹⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการกำกับการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยให้อำนาจนายทะเบียนโรงแรมมีอำนาจออกคำสั่งระงับการกระทำใด ๆ สิ่งให้แก้ไขหรือมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาต หากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการออกคำสั่งใด ๆ ของนายทะเบียนโรงแรม มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนโรงแรม โดยคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ และแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังนายทะเบียนและผู้อุทธรณ์ทราบ สำหรับการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดบทลงโทษไว้ 2 ประเภท คือ บทกำหนดโทษทางปกครองและบทกำหนดโทษทางอาญา

การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหากผู้ประกอบการให้บริการที่พักหากมีลักษณะเข้าข่ายตามบทนิยามของคำว่า “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและมาตรการต่างๆ ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จะต้องยื่นขออนุญาตและต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน โรงแรมก่อนจึงจะสามารถ

¹³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 30.

¹⁴ พลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา. (2535). *สรุปวิชากฎหมายยืมฝากทรัพย์เก็บของในคลังสินค้าประณีประนอมยอมความการพินัน* *ชั้นต่อ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 95.

¹⁵ ไพทิจิต เอกจรรย์กร. (2559). *คำอธิบายยืมฝากทรัพย์* (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 259.

¹⁶ นนทวัชร นวตระกูลพิสุทธ์. (2558). *หลักกฎหมายเอกเทศสัญญาลักษณะยืม-ฝากทรัพย์*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 272.

¹⁷ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 33.

¹⁸ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 34.

¹⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 35.

ประกอบธุรกิจโรงแรมได้²⁰ มิฉะนั้นจะมีความผิดตามกฎหมายซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับและมีโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่²¹ เว้นแต่โรงแรมเปิดดำเนินการมาก่อนหรือในวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ให้ประกอบธุรกิจต่อไปได้ โดยต้องมายื่นคำขออนุญาตต่อนายทะเบียนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 13 มีผลใช้บังคับ²² โดยไม่มีความผิดฐานประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่อาจมีความผิดตามกฎหมายอื่น ๆ ได้ เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เป็นต้น

3.1.2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551²³

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 มาตรา 5²⁴ และมาตรา 13²⁵ ได้ให้อำนาจในการออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งในปี พ.ศ. 2551

²⁰ มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

²¹ มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

²² มาตรา 63 ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา 13 ใช้บังคับเมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้วให้นายทะเบียนรับคำขอดังกล่าว เพื่อดำเนินการต่อไปตามพระราชบัญญัตินี้และให้ผู้ยื่นประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งการไม่อนุญาตจากนายทะเบียน

²³ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. (2551, 23 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 125 (ตอนที่ 70 ก), หน้า 7.

²⁴ มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้งนายทะเบียน ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นหรือออกประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงและประกาศนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

²⁵ มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติดังกล่าวโดยใช้ชื่อว่า กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดไว้ว่า “ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คนซึ่งจัดตั้งขึ้น เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะ เป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรี กำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4”

โดยเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวเกิดขึ้นจากความนิยมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ในปัจจุบันทำให้แต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักแรมขนาดเล็ก เพื่อสร้างรายได้เสริมให้แก่คนในท้องถิ่นและส่งเสริมกิจการท่องเที่ยวรวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่นเช่นนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบธุรกิจ ที่พักแรมดังกล่าว กฎหมายจึงกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวน ผู้พักไม่เกิน 20 คน ซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริมไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 (3) แห่ง พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547²⁶

นอกจากข้อยกเว้นตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แล้ว กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ได้กำหนด หลักเกณฑ์ ข้อยกเว้นไว้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรมต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้²⁷

- 1) สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง
- 2) มีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน (พิจารณาจากเตียง ที่นอน อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้พัก
- 3) ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานการประกอบธุรกิจของ โรงแรมแต่ละประเภทให้แตกต่างกัน ก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงลักษณะของท้องถิ่นที่โรงแรมตั้งอยู่หรือความจำเป็นในการควบคุมดูแลโรงแรม ในแต่ละประเภทหรือความเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมแต่ละประเภท

²⁶ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.

²⁷ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 1 ออกโดยอาศัยอำนาจ ตามความใน (3) ของบทนิยามมีคำว่า “โรงแรม” ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 4.

4) การประกอบกิจการต้องเป็นการประกอบกิจการที่ไม่ใช่อาชีพหลัก

5) ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551

กล่าวโดยสรุป สถานที่พักซึ่งมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดที่เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือนลงไปและไม่เข้าข่ายยกเว้นดังที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็น “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทั้งสิ้นไม่ว่าจะมีชื่อเรียกว่าอย่างไรก็ตาม

กฎหมายกำหนดให้สถานที่ดังกล่าวข้างต้นต้องแจ้งต่อนายทะเบียน โรงแรม โดยหลักเกณฑ์ในการแจ้งและรับแจ้งตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดนั้นประกอบไปด้วย²⁸

1) ชื่อ สกุล อายุ อาชีพ เลขประจำตัวประชาชน และภูมิลำเนา

2) แจ้งชื่อสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประสงค์จะตั้งเป็นที่ให้พักแรม โดยอาจตั้งอยู่ในภูมิลำเนาของผู้แจ้งหรือสถานที่อื่นก็ได้

3) แจ้งราคาห้องพัก

4) ระบุลักษณะที่พัก

5) ระบุสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของที่พักว่า มีเอกสารสิทธิ์หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์

6) แนบหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน แผนที่ตั้งของสถานที่พัก

7) สถานที่ยื่นแบบหนังสือแจ้งในกรุงเทพมหานคร ยื่น ณ ศูนย์บริการประชาชน กรมการปกครอง ถนนนครสวรรค์ เขตดุสิต ในจังหวัดอื่น ยื่น ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่ตั้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

เมื่อได้แจ้งการประกอบกิจการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมแล้วจะได้รับหนังสือรับแจ้ง สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ โดยแสดงว่า บุคคลตามชื่อและสกุลที่ได้ยื่นแบบ หนังสือแจ้งเป็นผู้ได้รับการยกเว้นให้ประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ทั้งนี้ กฎกระทรวงมิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานในการพิจารณาประกอบหนังสือรับแจ้ง แต่อย่างใดและขาดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเพื่อกำหนดมาตรการในการส่งเสริมและกำกับดูแล เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใช้บริการต่างไปจากการประกอบธุรกิจ โรงแรมซึ่งถูกกำหนดหลักเกณฑ์ และมาตรฐานในการกำหนดควบคุมและส่งเสริมการประกอบธุรกิจ ไว้อย่างชัดเจน

²⁸ แบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551.

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ได้แบ่งโรงแรมเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้²⁹

- 1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- 2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- 3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหารและสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- 4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดให้ธุรกิจที่พักแรมตามบทนิยาม “โรงแรม” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

- 1) สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้³⁰
 - (1.1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พัก และมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
 - (1.2) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
 - (1.3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจนและการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม
 - (1.4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

²⁹ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 2 ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.

³⁰ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 3.

2) การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พัก³¹

(2.1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(2.2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม โดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(2.3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(2.4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

(2.5) โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ โดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิงและต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ³²

(2.6) ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายหรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา³³

(2.7) ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิก โดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนและในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน ประตูห้องพักให้มีช่องหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง³⁴

(2.8) สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา³⁵

(2.9) อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร³⁶

(2.10) อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นและผ่านการตรวจพิจารณาจาก

³¹ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 4.

³² กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 5.

³³ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 6.

³⁴ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 7.

³⁵ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 8.

³⁶ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 9.

นายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 11 ข้อ 12 ข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17³⁷

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

โรงแรมแต่ละประเภทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) โรงแรมประเภทที่ 1 ต้อง (1) มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง (2) ห้องทุกห้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำห้องส้วมและระเบียงห้องพัก (3) มีห้องน้ำห้องส้วมเพียงพอแก่ผู้พัก³⁸

2) โรงแรมประเภทที่ 2 (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำห้องส้วมและระเบียงห้องพัก (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะสำหรับผู้พัก³⁹

3) โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ต้อง (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง (3) กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ⁴⁰

3.1.3 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม⁴¹

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 สามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) ผู้ใดประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน เช่น (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนานายทะเบียนบ้านบ้าน (2) แบบแปลนแผนผัง (3) แผนที่แสดงบริเวณและสถานที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง (4) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (5) หลักฐานแสดงถึงสิทธิที่จะใช้อาคาร

³⁷ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 10.

³⁸ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 18.

³⁹ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 19.

⁴⁰ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. ข้อ 20.

⁴¹ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม. (2552, 11 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 126 (ตอนพิเศษ 164 ง), หน้า 47.

หรือสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม (6) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานฯ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ) เป็นต้น⁴²

เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้วให้นายทะเบียนตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนของคำขอ หากปรากฏไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ให้นายทะเบียนแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ แก้ไขภายในกำหนดระยะเวลา หากพ้นกำหนดผู้ขอฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องให้นายทะเบียนคืนคำขอ แก่ผู้ขอรับใบอนุญาต

กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารแล้ว ให้นายทะเบียนดำเนินการต่อไป ซึ่งการยื่นเอกสารตาม (4) และ (6) นั้น ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอาจยื่นคำขอ ตามแบบที่กฎหมายว่าด้วยการนั้นกำหนดต่อนายทะเบียนพร้อมกับการยื่นคำขอก็ได้ กรณีเช่นนี้ให้นายทะเบียนส่งแบบคำขอดังกล่าวพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้หน่วยงานที่รับผิดชอบพิจารณาดำเนินการ และให้นายทะเบียนรอการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ก่อน จนกว่าจะได้รับผลการพิจารณาจากหน่วยงานที่รับผิดชอบและให้ถือว่า คำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

2) เมื่อนายทะเบียนได้รับเรื่องการขออนุญาตฯ นายทะเบียนอาจแจ้งคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการตรวจโรงแรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบวัน นับแต่วันได้รับคำขอ และให้รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนโรงแรมเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป⁴³

3) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้นายทะเบียนพิจารณาไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม⁴⁴

(1) กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 16

⁴² ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 1.

⁴³ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 3.

⁴⁴ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 4.

(2) กรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นคนต่างด้าวขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

(3) อาคารหรือสถานที่ตั้งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

(4) ที่ดินและอาคารที่ใช้เป็นที่ตั้งโรงแรมผู้ขออนุญาตไม่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือไม่มีสิทธิครอบครองหรือไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารดังกล่าว เช่น สิทธิในการเช่า การยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

(5) อาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ก่อสร้างไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(6) เหตุสำคัญอย่างอื่น ๆ ที่ปรากฏชัดทำให้ไม่สมควรประกอบธุรกิจโรงแรม

3.1.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁴⁵

สถานที่พักแรมในปัจจุบันมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ตึกขนาดใหญ่ บ้านเดี่ยว บ้านทรงไทย บ้านสวน กระโจมไม้ บังกะโล ไม้เรือน บ้านต้นไม้ เรือนแพ เป็นต้น ซึ่งภายในที่พักแรมก็มักมีสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีรูปลักษณะแปลกตา เน้นความสร้างสรรค์สวยงาม เพื่อดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว เมื่อสถานที่พักแรมถูกใช้เป็นที่รองรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ความมั่นคง แข็งแรงของอาคารรวมทั้งความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวผู้ใช้อาคารจึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง จึงทำให้รัฐต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายสำหรับควบคุมอาคาร สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักแรมเพื่อให้มีสภาพมั่นคง แข็งแรง มีระบบป้องกันภัยที่เป็นมาตรฐานและปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 34 (8) ได้กำหนดแนวปฏิบัติของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการ โรงแรมให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกันดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคง แข็งแรงของอาคารจึงต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรการทางกฎหมายควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้างของที่พักแรม หากเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ย่อมอยู่ภายใต้มาตรา 34 (8) ที่กำหนดให้ธุรกิจที่พักแรม

⁴⁵ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2560, 11 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 134 ม 126 (ตอนที่ 18 ก), หน้า 1.

มีหน้าที่ดูแลรักษาสภาพของ โรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรงตามกฎหมายควบคุมอาคาร และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจะอยู่ภายใต้ดุลพินิจของนายทะเบียน โรงแรมด้วยวิธีกำกับการควบคุมทางทะเบียนและใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 18 และมาตรา 22 รวมถึงข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กำหนดให้สถานที่ตั้งของ โรงแรมต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ มีเส้นทางเข้าออกและการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย ตลอดจนข้อ 9 และข้อ 10 แห่งกฎกระทรวงได้กำหนดให้มีการตรวจสอบสภาพความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยของอาคาร ที่ใช้เป็นโรงแรม โดยผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 (1) ได้กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ กล่าวคือ เมื่อได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และดำเนินการเสร็จแล้วก่อนจะเข้าใช้พื้นที่อาคารเพื่อเป็น โรงแรม ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นและออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้สามารถใช้อาคารนั้นได้ตามที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ

1) ด้านความปลอดภัย

(1.1) มาตรการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า “อาคาร” หมายถึง ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึงสะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำ ทำจอด เรือ กำแพง รั้วหรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับที่สาธารณะหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นให้บุคคลทั่วไปใช้สอยและพื้นที่หรือสิ่ง ที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถยนต์ และให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

ส่วน “ผู้ตรวจสอบ” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยงานนั้นแล้วแต่กรณีซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ การตรวจสอบอาคารมี 2 ประเภท ดังนี้⁴⁶

1) การตรวจสอบใหญ่ทุกระยะ 5 ปีซึ่งได้แก่

(1.1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เช่น การต่อเติม คัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร การชำรุดสึกหรอของอาคาร การวิบัติของโครงสร้างอาคาร การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

(1.2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เช่น ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ระบบระบายน้ำเสียและกำจัดขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียงระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

(1.3) การตรวจสอบสมรรถนะของอุปกรณ์อพยพผู้ใช้อาคารเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(1.4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยภายในอาคาร เช่น แผนบริหารจัดการความปลอดภัยและแผนบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

2) การตรวจสอบประจำปี กล่าวคือ ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีและมีการตรวจสอบในลักษณะเดียวกับแผนการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปีที่ได้จัดทำไว้

ดังนั้น อาจสรุปได้ว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีขอบเขตการใช้บังคับที่กว้าง เพราะใช้บังคับกับอาคารซึ่งใช้ประกอบธุรกิจที่พักแรมทุกประเภท ทั้งที่มีสถานะเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และธุรกิจที่พักแรมประเภทอื่นที่ไม่ได้อยู่ภายใต้การกำกับและดูแลของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เพราะลักษณะของสถานที่พักแรมทุกประเภทซึ่งได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท โฮเทล โฮมสเตย์ เกสต์เฮาส์ เรือนแพ เป็นต้น ต่างก็อยู่ในความหมายของคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา 4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วยกันทั้งสิ้น

2) มาตรการป้องกันอัคคีภัย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปเป็นอาคารที่ต้องมีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยในทุกระยะ 5 ปี ดังต่อไปนี้

⁴⁶ สนิทษ์ บุญสิทธิ. (2550). *กฎหมายควบคุมอาคาร*. นนทบุรี: สถาบันพระปกเกล้า. หน้า 27.

(1) การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยซึ่งได้แก่ บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบลิฟต์ ระบบดับเพลิง ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์ดับเพลิง ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

(2) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์สำหรับอพยพผู้ใช้อาคาร ซึ่งได้แก่ สมรรถนะของบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมายป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน ระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

(3) มาตรการจัดแบ่งพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์

ในขณะที่เดินทางท่องเที่ยวรถยนต์ถือว่าเป็นทรัพย์สินที่จำเป็นและมีมูลค่ามากขึ้นหนึ่งสำหรับนักท่องเที่ยวซึ่งรถยนต์จัดเป็นเป้าหมายสำคัญของอาชญากรที่นิยมโจรกรรมเพื่อนำไปขายต่อสำหรับหาเงินมาใช้สอยต่อไป เช่นนี้รัฐจึงจำเป็นต้องออกมาตรการทางกฎหมายบังคับให้ผู้ประกอบการที่พักแรมจัดแบ่งพื้นที่ภายในบริเวณที่พักแรมไว้สำหรับดูแลและรักษารถยนต์ของนักท่องเที่ยวไม่ให้ถูกขโมยหรือขโมย

โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า “อาคาร” หมายความว่า รวมถึงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9) ซึ่งมีสาระสำคัญว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงเรื่องพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภทตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าวเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ทั้งนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถและจำนวนที่จอดรถยนต์ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 8 (9) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดเรื่องที่จอดรถสำหรับโรงแรมไว้ว่า ข้อ 2 ให้โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมในหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 30 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมีที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกรถยนต์ นอกจากนี้ยังได้กำหนดข้อยกเว้นสำหรับกรณีที่โรงแรมดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปจอดได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถหรือทางเข้าออกรถยนต์ก็ได้ ซึ่งในเขตท้องที่อื่นที่ไม่ใช่เขตกรุงเทพมหานครและมีการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารจะต้องคำนึงถึงเกณฑ์ของขนาดพื้นที่ห้องโถงและพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมแทนโดยมีเกณฑ์ว่าห้องโถงพื้นที่ 30 ตารางเมตร

ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันและพื้นที่ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม 40 ตารางเมตร ต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน

นอกจากนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ได้กำหนดไว้ว่า ข้อ 8 สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องมีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

จากบทบัญญัติข้างต้นพอสรุปได้ว่า มาตรการทางกฎหมายที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจที่พักแรมจัดแบ่งพื้นที่ไว้สำหรับให้ผู้เข้าพักใช้จอดรถนั้น เป็นประโยชน์ต่อการรักษาความปลอดภัยในทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว เพราะจะทำให้นักท่องเที่ยวไม่ต้องนำรถไปจอดไกล ๆ ตามริมถนนหรือที่เปลี่ยวอื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นมูลเหตุจูงใจให้คนร้ายโจรกรรมรถยนต์ได้สำเร็จและสะดวกมากขึ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงขอบเขตการบังคับใช้จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับกับธุรกิจที่พักแรมทุกประเภท ส่วนกฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถและจำนวนที่จอดรถยนต์นั้นเป็นกฎเกณฑ์กำหนดรายละเอียดที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ใช้คำว่า “โรงแรม” โดยไม่มีบทนิยามขอบเขตที่ชัดเจนว่า ใช้บังคับกับธุรกิจที่พักแรมประเภทโรงแรมเท่านั้นหรือไม่ ส่วนกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ไม่ใช้บังคับกับธุรกิจที่พักแรมอย่างอื่นที่ไม่ได้อยู่ในความหมายของโรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

3.1.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479⁴⁷

โดยเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้เกิดขึ้นเนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 กำหนดให้ เจ้าของอาคารบางประเภทที่ใช้ในบริการสาธารณะเพื่อหาประโยชน์ ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้ที่ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น และการกำหนดประเภทของอาคาร การกำหนดจำนวนพื้นที่ที่ต้องมีและใช้เป็นที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ ให้กระทำโดยกฎกระทรวง⁴⁸

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งสรุปสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมได้ดังนี้

⁴⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. (2517, พฤษภาคม 21). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 91 (ตอนที่ 86), หน้า. 220.

⁴⁸ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

(7) “โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กับลับรถยนต์และทางเข้าออกรถยนต์ ไว้ดังต่อไปนี้

- (2) โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- (4) กัลดาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- (8) ห้องโถงของโรงแรมตาม (2) กัลดาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ในเขตกรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวง ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 5 ห้อง เศษของ 5 ห้อง ให้คิดเป็น 5 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

(ข) ห้องโถงของโรงแรม กัลดาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษของ 15 ห้อง ให้คิดเป็น 15 ห้อง

(ข) ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

ข้อ 5 ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏ

ข้อ 6 ที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

ข้อ 9 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีจัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

(1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้น โค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร

3.1.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁴⁹

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา 8 (4) (5) และ (6) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศและระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการผังเมือง ดังนั้น สมควรออกกฎกระทรวงกำหนดแบบ วิธีการ จำนวน และระบบดังกล่าว⁵⁰

⁴⁹ กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2537, 13 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 111 (ตอนที่ 23 ก), หน้า. 37.

⁵⁰ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
วิเคราะห์ศัพท์อาคารบางประเภท ในข้อ 1 ไว้ดังนี้

"ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่

"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

"บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้านมีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหน้าและด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

"อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดินทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน

ข้อ 2 อาคารดังต่อไปนี้ ต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

(2) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม

ข้อ 3 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งเครื่องตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางที่ 1 ท้ายกฎกระทรวงนี้ จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งเครื่องตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

3.1.7 กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁵¹

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ออกตามความในกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาดรวมทั้งมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร เห็นสมควรแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดอาคาร และค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้สอดคล้องกับประกาศกำหนดตามมาตรฐานดังกล่าว⁵²

กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีลักษณะสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“น้ำเสีย” หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

“ระบบบำบัดน้ำเสีย” หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้ง รวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

“น้ำทิ้ง” หมายความว่า น้ำจากอาคารที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจนมีคุณภาพตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดสำหรับการที่จะระบายลงแหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

“แหล่งรองรับน้ำทิ้ง” หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

ข้อ 2 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้นการระบายน้ำฝนออกจากอาคารตามวรรคหนึ่งจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้

⁵¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2538, 7 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 112 (ตอนที่ 6 ก), หน้า. 25.

⁵² หมายเหตุนายกฤษฎีกาฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 3 อาคารอาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) อาคาร ประเภท ก

(ข) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง รวมกัน เกิน 200 ห้อง

(2) อาคาร ประเภท ข

(ข) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง รวมกัน เกิน 60 ห้อง แต่ไม่เกิน 200 ห้อง

(3) อาคาร ประเภท ค

(ข) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง รวมกัน ไม่เกิน 60 ห้อง

ข้อ 10 อาคารที่ใช้เป็นตลาดโรงแรม ภัตตาคาร หรือสถานพยาบาล ต้องจัดให้มีที่รองรับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ผนังต้องทำด้วย วัสดุถาวรและทนไฟ

(2) พื้นผิวภายใน ต้องเรียบและกันน้ำซึม

(3) ต้องมีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน

(4) ต้องมีการระบายน้ำเสียจากขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

(5) ต้องมีการระบายอากาศ และป้องกันน้ำเข้า

(6) ต้องมีความจุไม่น้อยกว่า 1.2 ลิตร ต่อพื้นที่ของอาคารหนึ่งตารางเมตร

(7) ต้องจัดไว้ในที่ที่สามารถขนย้ายขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลได้โดยสะดวก และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหาร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่รองรับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลมีขนาดความจุเกินกว่า 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร

3.1.8 กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁵³

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากอาคารบางอาคารซึ่งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย โดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรืออาคารบางอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินหรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือน ต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สมควรปรับปรุง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดังกล่าวปรับปรุงหรือแก้ไข ระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคาร⁵⁴

กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

ข้อ 2 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้ โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการ พาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนาม กีฬากลางแจ้ง สถานีไฟฟ้าในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ เป็นต้น

ข้อ 3 ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาต ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตราย ต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับ แจ้งให้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยาย ระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

⁵³ กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2540, 2 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 114 (ตอนที่ 52 ก), หน้า. 27.

⁵⁴ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 4 ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ และอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินหรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 แล้วแต่กรณี ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ แต่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขเท่าที่จะกระทำได้ตามความจำเป็นและความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

ข้อ 5 ในกรณีที่อาคารตามข้อ 3 หรือข้อ 4 เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงาน มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้อาคารดังกล่าวมีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

ในการสั่งการให้แก้ไขอาคารตามวรรคหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(3) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวงนี้ อย่างใดอย่างหนึ่งสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

3.1.9 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁵⁵

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดลักษณะแบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง⁵⁶

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้ โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬา กลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ข้อ 14 สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับ ติดหรือตั้ง ป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

⁵⁵ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2543, สิงหาคม 7). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 117 (ตอนที่ 75 ก), หน้า. 16.

⁵⁶ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครັวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคารระยะดิ่ง 2.60 เมตร

3.1.10 กฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522⁵⁷

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม การจัดให้มีที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ สำหรับโรงแรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ซึ่งยังใช้บังคับอยู่ตามบทเฉพาะกาลมาตรา 79 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน⁵⁸

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และให้ใช้ความต่อไปนี้ แทน

“(2) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

“ในกรณีที่โรงแรมตาม (2) หรือโรงแรมที่มีลักษณะอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ที่กั๊บลรถยนต์และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้”

⁵⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2555, พฤศจิกายน 30). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 129 (ตอนที่ 112 ก), หน้า. 20.

⁵⁸ หมายเหตุท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (1) ของข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (2) ของข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร”

3.1.11 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559⁵⁹

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 คือ โดยที่มีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งลักษณะและโครงสร้างของอาคารที่มีอยู่เดิมไม่สอดคล้องกับอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด จึงทำให้อาคารดังกล่าวไม่สามารถขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ เพื่อให้อาคารที่มีอยู่แล้วซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้มีลักษณะหรือมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารตามที่กฎหมายกำหนดสามารถขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้⁶⁰

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ 2 ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

⁵⁹ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559. (2559, สิงหาคม 19). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 133 (ตอนที่ 72 ก), หน้า. 8.

⁶⁰ เหตุผลท้ายกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

- (1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (2) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ข้อ 4 การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ต้องมีการตัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อตัดแปลงอาคารภายในสองปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ 5 อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง
 - (ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร
 - (ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น
 - (ค) ให้น้ำหนักบรรทุกสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
 - (ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาดและสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก
- (2) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง
 - (ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
 - (ข) ให้น้ำหนักบรรทุกสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่ให้น้ำหนักบรรทุกของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว ให้น้ำหนักบรรทุกต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

- (3) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้อง
- (ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- (ข) หน่วยงานนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้ขึ้นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยงานนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยงานนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- (4) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- (5) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้
- (ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นเพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง
- (ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที
- (ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาทีพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ
- (ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- (จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา

ข้อ 6 การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารนั้น

3.1.12 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561⁶¹

เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับ

⁶¹ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561. (2561, ตุลาคม 25). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 135 (ตอนที่ 85 ก),. หน้า. 1.

การตัดแปลงอาคารหรือการเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อขยายระยะเวลา ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทอื่นมีระยะเวลาในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบรับรอง การตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ภายในห้าปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ใช้บังคับ และแก้ไขเพิ่มเติมการกำหนดเกี่ยวกับลักษณะอาคารที่จะตัดแปลงมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตลอดจนควบคุมให้อาคารที่จะตัดแปลงมาประกอบธุรกิจโรงแรมมีลักษณะหรือมาตรฐาน ความปลอดภัยของอาคารตามที่กำหนด⁶² โดยเป็นการยกเลิกความในข้อ 4 และข้อ 5 ของกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 และให้ใช้ ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 4⁶³ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจ โรงแรมตามกฎหมายฉบับนี้ ต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม แล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ 5⁶⁴ อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคารและต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง
 - (ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร
 - (ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่ เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น
 - (ค) หน่วยงานดับเพลิงสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ย ไม่ต่ำกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
 - (ง) มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวตามประเภท ขนาดและสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัว ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่อง

⁶² เหตุผลท้ายกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

⁶³ ข้อ 4 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

⁶⁴ ข้อ 5 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

สูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(2) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(3) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(4) อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม 1) ทำงาน

(ข) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

(ค) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตารางเมตรทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละสองเครื่อง

(5) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นเพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา”

3.1.13 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518⁶⁵

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติในกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองซึ่งใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายเพียงพอที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองได้ และไม่สามารถใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมได้อย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีขั้นตอนและรายละเอียดมากทำให้ไม่อาจดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้ทันกำหนดเวลาที่ผังเมืองรวมเดิมสิ้นสุดลงเป็นเหตุให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการผังเมืองในระหว่างที่ยังไม่มีผังเมืองรวมฉบับใหม่ใช้บังคับ ประกอบกับในปัจจุบันได้มีการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการกิจการผังเมืองด้วย ดังนั้น เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมและการใช้บังคับกฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด สมควรกำหนดกลไกทางกฎหมายที่สามารถผลักดันให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง รวมทั้งปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการผังเมืองให้เหมาะสม⁶⁶

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำ

⁶⁵ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. (2518, กุมภาพันธ์ 13). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 92 (ตอนที่ 33/ฉบับพิเศษ), หน้า. 8.

⁶⁶ เหตุผลท้ายพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่า ในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษา ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

“ผังเมืองรวม” หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ภูมิภาค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรง รักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อ ประโยชน์แก่การผังเมือง

“อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดิน หรือพื้นน้ำ

มาตรา 14⁶⁷ ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ จะตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะไว้ก็ได้

มาตรา 17⁶⁸ ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(5) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมือง รวมทุกประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่ อนุญาตให้สร้าง
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้ เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (จ) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อ พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

⁶⁷ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. มาตรา 14.

⁶⁸ มาตรา 17 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

(ฉ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร หรือสถานที่อื่น ๆ ที่
จำเป็น

(ข) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้สร้างอาคาร

(ค) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของ
คณะกรรมการผังเมือง

มาตรา 28 ผังเมืองเฉพาะประกอบด้วย

(5) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผัง
เมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

(ก) แนวทางและขนาดของที่อุปถัมภ์

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้
สร้าง

(ค) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม หรืออยู่
ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัยหรือสัญจรไปมาซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อ
หรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 55

(ง) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาต
ให้เปลี่ยนแปลง อันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้อง
ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(จ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง
ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์
ตามที่ระบุไว้

(ฉ) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่า
ในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

(ช) การดำรงรักษาที่โล่ง

(ซ) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่

(ฌ) การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร

(ญ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

3.1.14 คำสั่งหัวหน้าคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท⁶⁹

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 คำสั่งหัวหน้าคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท มีผลบังคับใช้เนื่องจากปรากฏว่า มีผู้นำอาคาร บ้านเรือนที่อยู่อาศัยเปิดให้บริการในรูปแบบของโรงแรมตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้ มีจำนวนมากกกว่าสองหมื่นแห่งที่ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งมีจำนวนหลายพันแห่งตามจังหวัดต่าง ๆ มากกว่าห้าสิบจังหวัด และยังมีที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอีกหลายพันแห่ง จึงให้ออกคำสั่งดำเนินการเสียให้ถูกต้องภายในระยะเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยมุ่งหมายให้เป็นการส่งเสริมการประกอบอาชีพสุจริตของชุมชน เพื่อให้เศรษฐกิจมีความคล่องตัว เกิดการกระจายรายได้ เกิดการสร้างงาน ขณะเดียวกันก็ลดความขัดแย้งในชุมชนและจัดให้กิจการที่อยู่นอกระบบเข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐ ยกเว้นมาตรฐานการประกอบการและสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผู้รับบริการเองก็ได้รับการบริการที่มีคุณภาพและเป็นธรรมโดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) ให้โรงแรมประเภท 1 (ให้บริการเฉพาะห้องพัก) และโรงแรมประเภท 2 (ให้บริการห้องพักและอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร) ซึ่งเป็นอาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่ 19 สิงหาคม 2559 และมีลักษณะอาคารตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ได้รับยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ให้ผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งมีอาคารที่มีลักษณะตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ซึ่งใช้อาคารในการประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ในวันก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับและอาคารนั้นมีลักษณะเป็นการฝ่า

⁶⁹ คำสั่งหัวหน้าคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท. (2562, มิถุนายน 12). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 136 (ตอนพิเศษ 151 ง), หน้า. 17.

ฝืนข้อกำหนดตามกฎหมายกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนและดำเนินการปรับปรุงระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายใน 90 วันนับแต่วันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับพร้อมทั้งยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการตรวจสอบ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

(1) ฝ่าฝืนประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 15 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

(2) ฝ่าฝืนใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

(3) ฝ่าฝืนตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

(4) ฝ่าฝืนใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้ใบรับรองการตัดแปลงอาคารตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

(5) ฝ่าฝืนเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนและอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงอาคารตามวรรคหนึ่ง ได้รับยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับความผิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แล้วแต่กรณีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

3) เมื่อได้รับแจ้งตามข้อ 2) และมีเอกสารหรือหลักฐานอันเชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมอยู่ในวันก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการปรับปรุงอาคารให้เป็นตามที่กำหนดในข้อ 2) ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพบเหตุไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมดำเนินการแก้ไขและแจ้งผลการดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบการแก้ไขดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 50 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ประกอบการกิจการโรงแรม

4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบตามข้อ 3) แล้ว ให้แจ้งผลการตรวจสอบต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม และนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทราบเป็นหนังสือเพื่อดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมซึ่งผ่านการตรวจสอบสามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้เช่นเดียวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินซึ่งได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่ผังเมืองรวมจะใช้บังคับในพื้นที่นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และให้ได้รับยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับความผิดตามข้อ 2 ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ของต่างประเทศ)

3.2.1 สหราชอาณาจักร⁷⁰

1) ความหมายของสถานที่พักแรมตามกฎหมาย

(1.1) ความหมายของสถานที่พักที่เป็นโรงแรม

The Hotel Proprietor Act 1956 เป็นบทบัญญัติที่เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมซึ่งนำไปใช้เฉพาะกับโรงแรมหรือเจ้าสำนักโรงแรมที่อยู่ภายใต้คำนิยามของกฎหมายนี้เท่านั้น และในขณะเดียวกันก็เป็นบทบัญญัติที่ช่วยบรรเทาความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมโดยการจำกัดความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของแขกอาศัย กฎหมายอังกฤษได้ให้ความแตกต่างระหว่างคำว่า “Inn” หรือ โรงแรมกับสถานประกอบการอื่น ๆ ไว้ โดยคำว่า “Inn” นั้นถูกใช้เป็นคำในทางเทคนิคเพื่ออธิบายถึงโรงแรม (Hotel) ซึ่งอยู่ในคำจำกัดความหรืออยู่ภายใต้ขอบเขตของ The Hotel Proprietor Act 1956 ดังนั้น “Inn” ตาม HPA 1956 เท่านั้นที่จะสามารถมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่วนสถานประกอบการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ขอบเขตคำจำกัดความดังกล่าวก็ไม่มีภาระหน้าที่และในขณะเดียวกันก็ไม่สามารถที่จะใช้สิทธิซึ่งเป็นสิทธิในฐานะเจ้าของสำนักโรงแรมได้

HPA 1956 Section 1(1) ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “Inn” โดยกล่าวว่า โรงแรม (Hotel) ที่อยู่ภายใต้ความหมายของพระราชบัญญัตินี้เท่านั้นที่จะถือว่าเป็น “Inn” และมีผลทำให้เจ้าสำนักมีสิทธิและหน้าที่อย่างเจ้าสำนักโรงแรม (Innkeeper)

⁷⁰ ฌูว์นันท์ หิรัญศรีสมิสกุล. (2556). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 95.

คำจำกัดความของคำว่า “Hotel” ตาม HPA 1956 ได้ถูกกำหนดไว้ใน Section 1 (3) ซึ่งมีความหมายว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานประกอบการที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดหาให้ซึ่งอาหาร เครื่องดื่ม และสถานที่พักหลับนอนแก่คนเดินทางซึ่งได้แสดงตนว่า เป็นผู้ที่มีความประพฤติเหมาะสมสมควรจะรับไว้ได้ อีกทั้งสามารถและเต็มใจที่จะจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จัดหามาให้ ทั้งนี้ โดยปราศจากสัญญาพิเศษต่อกัน

จากคำจำกัดความดังกล่าวสามารถแยกองค์ประกอบของ “Hotel” ตาม HPA 1956 ได้ดังนี้

1. สถานประกอบการที่จัดตั้งขึ้นเพื่อจัดหาให้ซึ่งอาหาร เครื่องดื่ม และสถานที่พักหลับนอน
2. เพื่อให้แก่คนเดินทางซึ่งได้แสดงตนว่า เป็นผู้ที่มีความประพฤติเหมาะสมสมควรจะรับไว้ได้
3. ทั้งยังสามารถและเต็มใจที่จะจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จัดหามาให้
4. โดยปราศจากสัญญาพิเศษต่อกัน

เป็นเรื่องยากที่จะระบุลงไปให้แน่นอนหรือให้คำจำกัดความโดยเด็ดขาดว่า “Hotel” ในความหมายของ HPA 1956 Section 1(3) นั้นจะมีความหมายเช่นไร แต่อย่างไรก็ตามเป็นที่เข้าใจได้ว่า “Hotel” ควรต้องมีการเตรียมความพร้อมที่จะเสนอบริการและเต็มใจที่จะรับคนเดินทาง โดยปราศจากสัญญาพิเศษต่อกัน หรือเจ้าสำนักโรงแรมจะต้องไม่เลือกรับคนเดินทาง ซึ่งการไม่เลือกรับคนเดินทางในที่นี้หมายถึง ในระหว่างคนเดินทางด้วยกัน หากคนเดินทางยินดีที่จะจ่ายค่าตอบแทนให้อย่างเหมาะสมสำหรับบริการที่โรงแรมได้จัดหาให้ เจ้าสำนักโรงแรมจะเลือกรับหรือไม่รับคนเดินทางนั้นไม่ได้

โดยทั่วไป หากสถานประกอบการใดมีคำว่า “Inn” หรือ “Hotel” ประกอบอยู่ในชื่อของสถานประกอบการนั้น ก็มักจะถูกสันนิษฐานว่าเป็น “Inn” ตาม HPA 1956 Section 1(3) แต่อย่างไรก็ตาม การที่สถานประกอบการใช้คำดังกล่าวหน้าชื่อหรือใส่ไว้ในชื่อก็เพื่อที่จะสร้างแรงดึงดูดหรือความประทับใจให้แก่ลูกค้าโดยให้ลูกค้ามีความรู้สึก ว่า สถานที่นั้นหรูหรามากกว่า นอกจากนี้แล้วการที่สถานประกอบการจะมีหรือไม่มีใบอนุญาตให้ขายสุราหรือเครื่องดื่มมีแอลกอฮอล์ ไม่ใช่สิ่งที่จะชี้หรือสรุปได้ว่าสถานประกอบการนั้นเป็น “Inn” ภายใต้ HPA 1956 รวมทั้งสถานประกอบการที่จัดให้มีการจัดบันเทิงกลางทะเลเป็นแขกอาศัยด้วย ก็ไม่ถือว่าเป็นองค์ประกอบที่จะสรุปได้ว่าเป็น “Inn” หรือ “Hotel”

ดังนั้น สถานประกอบการที่ให้บริการที่พักค้างแรมอาจจะไม่ใช่ “Inn” หรือ “Hotel” ตาม HPA 1956 เสมอไป เว้นแต่ว่า สถานประกอบการนั้นจะมีองค์ประกอบครบตาม HPA 1956 Section 1(3) ครบถ้วน ดังนั้น หากสถานประกอบการใดที่มีองค์ประกอบตามที่กล่าวมาข้างต้นเพียงบางข้อหรือบางส่วน แต่ไม่ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ไม่ถือว่าเป็น “Inn” หรือ “Hotel” ตาม HPA 1956 แม้ว่าสาธารณชนอาจจะเรียกหรือเข้าใจว่าเป็น “Inn” หรือ “Hotel” ก็ตาม

(1.2) ความหมายของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

The Hotel Proprietor Act 1956 ได้แยกประเภทของสถานที่พักที่ไม่จัดว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมายของประเทศอังกฤษ ออกกล่าวได้ว่าเป็นการประกอบธุรกิจที่ไม่เข้าข่ายที่จะอยู่ในบังคับของ HPA 1956 จึงทำให้ไม่มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตาม HPA 1956 โดยสามารถแยกได้ดังนี้

1. สถานประกอบการใด ๆ ที่ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม แต่ไม่มีการให้บริการที่พักค้างแรม
 2. สถานประกอบการที่ให้บริการทั้งอาหาร เครื่องดื่ม และที่พักค้างแรม แต่มีการทำสัญญาเช่าที่พักโดยเฉพาะ เช่น บ้านเช่า
 3. สถานประกอบการที่เจ้าของแสดงให้เป็นที่รู้กันว่า สถานที่ประกอบการนั้นมีสิทธิที่จะเลือกรับลูกค้าได้
 4. ชมรมหรือสถาบันต่าง ๆ ที่บริการที่พักเฉพาะบุคคลที่เป็นสมาชิกของชมรมหรือลูกค้าของเขาเท่านั้น
 5. สถานประกอบการที่รับเฉพาะแขกอาศัยที่มาพักเป็นเวลานาน ๆ เท่านั้น
- ทั้ง 5 ประเภทของสถานที่พักไม่จัดว่าเป็นโรงแรมตาม HPA 1956 นั้น จึงทำให้ไม่มีสิทธิและหน้าที่และความรับผิดชอบตาม HPA 1956

2) นิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา⁷¹

ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาเช่าพักอาศัยในโรงแรมตาม HPA 1956 ย่อมหมายถึง คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องอันประกอบไปด้วยเจ้าสำนักโรงแรมและแขกอาศัย เนื่องจากความสัมพันธ์นี้จะทำให้เกิดสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญา

สำหรับในเรื่องสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมต่อแขกอาศัยนั้นจัดว่าเป็นเรื่องที่สำคัญของกฎหมายคอมมอนลอว์ แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้บทบังคับแห่งกฎหมายลาย

⁷¹ ฌูว์นันท์ หิรัญศรีมีสกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 70. หน้า 99-108.

ลักษณะอักษรซึ่งบัญญัติโดยกฎหมาย 2 ฉบับ คือ The Innkeepers Act 1878 และ The Hotel Proprietor Act 1956

(2.1) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตาม HPA 1956 นั้น จะประกอบไปด้วยเจ้าสำนักโรงแรม (Proprietor Of A Hotel) และคนเดินทาง (Any Traveller) ซึ่ง HPA 1956 นั้น มิได้ให้คำจำกัดความเอาไว้ว่าหมายถึงอะไร ซึ่งจะแตกต่างกับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่ได้ให้ความหมายเอาไว้ชัดเจน การทราบถึงบุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญาและความหมายของบุคคลที่เป็นคู่สัญญา ย่อมมีความสำคัญตามสัญญา เพื่อที่จะได้รู้ถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติต่อกันดังต่อไปนี้

1. เจ้าสำนักโรงแรม (Proprietor of a Hotel) อาจจะไม่ใช่ว่าบุคคลเพียงคนเดียว จากคดีที่เกิดขึ้นเจ้าสำนักโรงแรมมักจะเป็นบริษัท (Company) และจะจัดการหรือดำเนินธุรกิจโดยใช้ผู้จัดการ (Manager) ซึ่งในกรณีนี้ถือว่าเจ้าสำนักโรงแรม (Innkeeper) คือ ตัวบริษัทไม่ใช่ตัวผู้จัดการที่เป็นผู้ดำเนินธุรกิจ (The Innkeeper is the Company, and not the Manager)

2. คนเดินทาง (Any Traveller) คนเดินทางในที่นี้ไม่จำเป็นต้องเป็นแขกอาศัย (Guest) คำว่า “Guest” นั้นใช้อธิบายถึงคนเดินทางที่ได้ทำข้อตกลงหรือมีพันธกรณีกับทางโรงแรมในการใช้บริการที่พักค้างแรมของโรงแรม (a traveler who has engaged sleeping accommodation at the inn.) ฉะนั้น คนเดินทางจะกลายเป็นแขกอาศัยได้ต่อเมื่อมีการใช้ที่พักค้างแรมตั้งแต่ 1 คืนขึ้นไป

(2.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรม

หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรม (Proprietor of a Hotel) ต่อคนเดินทาง (Traveller) ตามกฎหมายอังกฤษมีดังต่อไปนี้

1) หน้าที่จัดหาอาหารและเครื่องดื่ม

การจัดหาอาหารและเครื่องดื่มให้กับคนเดินทาง ไม่ใช่หน้าที่ที่เจ้าสำนักโรงแรมจะต้องปฏิบัติตาม HPA 1956 แต่เป็นหน้าที่ที่ถูกกำหนดขึ้นโดยกฎหมายคอมมอนลอว์ ซึ่งกำหนดให้เจ้าสำนักโรงแรมต้องจัดหาอาหารและเครื่องดื่มตามสมควรให้แก่คนเดินทาง แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าสำนักโรงแรมอาจจะปฏิเสธการให้บริการดังกล่าวได้หากได้มีเหตุผลอันสมควร ดังนั้น หน้าที่ดังกล่าวจึงไม่ใช่หน้าที่โดยเด็ดขาด เจ้าสำนักโรงแรมอาจปฏิเสธได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น หากเจ้าสำนักโรงแรมปฏิเสธไปโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร เจ้าสำนักโรงแรมอาจจะถูกฟ้องร้องดำเนินคดีอาญาได้ และความผิดนี้ไม่ใช่ความผิดตามบทบัญญัติของ HPA 1956 แต่เป็นความผิดตามกฎหมายคอมมอนลอว์ ซึ่งวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้นก็เพื่อบังคับให้โรงแรมทุกโรงแรมต้องมี

มาตรฐานในการเตรียมหรือมีวิธีการที่ดีพอในการให้บริการด้านอาหาร เครื่องดื่ม และการ
 สันทนาการแก่คนเดินทางและแขกอาศัย

3) หน้าที่ในการจัดหาที่พัก

หน้าที่ในการจัดหาที่พักโดยทั่วไปแล้ว เจ้าสำนักริโรงแรมมีภาระผูกพันตามกฎหมาย
 คอมมอนลอว์ที่จะต้องรับแขกอาศัยไว้ แต่ความรับผิดชอบในหน้าที่ที่ต้องรับแขกอาศัยนี้ก็มีข้อจำกัดอยู่
 บ้างตาม The Public Health Act 1936 (Section 157(3), vol. 26) คือ ภายใต้บทกฎหมายที่เจ้าสำนักร
 โรงแรมจะถูกลงโทษหากนำห้องพักในโรงแรมนั้นให้บุคคลอีกคนหนึ่งเข้ามาพักอาศัยแทน โดยทั้ง
 ๆ ที่รู้ว่าห้องนั้นได้ถูกพักอาศัยมาก่อน โดยบุคคลที่ป่วยจากโรคร้าย ซึ่งเป็นโรคที่จะต้องแจ้งให้
 ทางการทราบ และจะต้องทำความสะอาดหรือฆ่าเชื้อโรคห้องนั้นก่อนเป็นอันดับแรก รวมถึง
 สัมภาระทั้งหลายที่อาจติดเชื้อได้ และจะต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าหน้าที่สาธารณสุขประจำ
 ห้องถิ่นหรือหนังสือรับรองซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้มีการฆ่าเชื้อโรคหรือทำความสะอาดสถานที่นั้น
 โดยปลอดภัยแล้ว และเป็นที่พอใจแก่เจ้าพนักงานสาธารณสุขแล้ว ดังนั้น หากเป็นกรณีดังกล่าว
 ข้างต้นเจ้าสำนักริโรงแรมสามารถปฏิเสธไม่รับแขกได้

เจ้าสำนักริโรงแรมมีหน้าที่ต้องจัดหาที่พักให้แก่คนเดินทางที่เดินทางมาถึงโรงแรมและ
 ต้องการเข้าพัก โดยไม่จำเป็นจะต้องมีการทำสัญญากันมาก่อนล่วงหน้า และหน้าที่นี้ไม่ใช่หน้าที่โดย
 เด็ดขาด เจ้าสำนักริโรงแรมมีสิทธิปฏิเสธที่จะไม่รับคนเดินทางเพิ่มได้หากปรากฏว่า ห้องพักของ
 โรงแรมเต็มแล้ว และถึงแม้จะมีห้องพักแขกอาศัยว่างอยู่ก็ตาม คนเดินทางก็ไม่มีสิทธิที่จะขอเข้า
 ไปพักค้างคืนได้ เจ้าสำนักริโรงแรมไม่จำเป็นต้องรับบุคคลนั้นไว้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ เจ้าสำนักริ
 โรงแรมมีหน้าที่ต่อคนเดินทางในการที่จะต้องจัดหาที่พักให้กับคนเดินทางที่ต่อเมื่อห้องพักนั้นยังไม่
 เต็ม แต่ถ้าหากห้องพักเต็มหมดแล้วหน้าที่ดังกล่าวนั้นก็หมดไป

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า เจ้าสำนักริโรงแรมสามารถยกข้อกล่าวอ้างขึ้นเพื่อปฏิเสธ
 หน้าที่ในการจัดหาห้องพักได้ตามกฎหมาย หากเป็นกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อห้องพักภายในโรงแรมเต็ม
2. เมื่อคนเดินทางจัดเป็นผู้ที่ไม่สมควรที่จะถูกรับให้เข้าพัก เช่น อาจก่อความรำคาญ
 หรือรบกวนแขกอาศัยคนอื่น

3. เมื่อคนเดินทางนั้นไม่สามารถจ่ายค่าที่พักได้

นอกจากนี้เจ้าสำนักริโรงแรม รวมถึงผู้ดูแลสถานประกอบการอื่นที่มีบริการให้เช่าที่
 พักจะต้องทำการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้มาพักทุกคนที่อายุตั้งแต่ 16 ปีขึ้นไป และไม่ว่าจะ
 มีสัญชาติใดหรือจะพักค้างกี่คืน จำนวนที่คนก็ตามและบันทึกนั้นจะต้องแสดงวันที่เข้าพักของแขก
 อาศัยทุกคน

4) หน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมต่อทรัพย์สินของแขกอาศัย

เจ้าสำนักโรงแรมมีหน้าที่ที่จะต้องดูแลทรัพย์สินของแขกอาศัย และหน้าที่นี้เป็นหน้าที่ต้องปฏิบัติต่อที่แขกอาศัย (Guest) เท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่ที่ต้องปฏิบัติกับคนเดินทาง (Traveller) ด้วยแขกอาศัยในที่นี้หมายถึง บุคคลที่ตกลงมีข้อผูกพันกับทางโรงแรมว่าจะใช้ที่พักอาศัยอย่างน้อยหนึ่งคืน เจ้าสำนักโรงแรมไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายต่อทรัพย์สินที่แขกอาศัยได้นำเข้ามาในโรงแรม เว้นเสียแต่

1. ในเวลาที่ทรัพย์สินสูญหายหรือบุบสลายนั้น คนเดินทางได้ทำการตกลงผูกพันกับทางโรงแรมที่จะใช้บริการที่พักโรงแรมแล้ว

2. ความสูญหายหรือบุบสลายนั้น ได้เกิดขึ้นในระหว่างที่คนเดินทางยังเป็นแขกอาศัยของทางโรงแรมอยู่ และยังมีสิทธิที่จะใช้ที่พักโรงแรมได้

ในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนต่อความเสียหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่นำเข้ามาในโรงแรม ความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมต่อแขกอาศัยคนหนึ่งคนใดก็ตามจะต้องไม่เกิน 50 ปอนด์ต่อของหนึ่งชิ้นหรือไม่เกิน 100 ปอนด์ต่อของทั้งหมด เว้นแต่

1. ทรัพย์สินนั้นได้ถูกขโมย สูญหายหรือเสียหายไปเพราะการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ประมาทเลินเล่อหรือกระทำโดยจงใจของเจ้าสำนักหรือของลูกจ้างของเขา หรือ

2. ทรัพย์สินนั้นถูกฝากไว้ในตู้เซฟหรือฝากไว้อยู่ในความอารักขาดูแลของเจ้าสำนักหรือลูกจ้างที่มีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในเรื่องนี้ หรือบุคคลที่ปรากฏเป็นที่เข้าใจได้ว่า เป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่นั้น

3. ในเวลาหลังจากที่แขกอาศัยได้มาถึงโรงแรมแล้ว หากเขาต้องการที่จะฝากทรัพย์สินนั้น แต่ด้วยเพราะเจ้าสำนักโรงแรมหรือลูกจ้างปฏิเสธที่จะรับฝากของนั้นไว้หรือเพราะการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของเจ้าสำนักหรือลูกจ้าง เป็นเหตุให้ไม่อาจจะฝากของนั้นได้

ซึ่งในกรณีข้างต้น เจ้าสำนักโรงแรมไม่สามารถจะอ้างใช้สิทธิในข้อความจำกัดความรับผิดชอบนั้นได้และจะต้องรับผิดชอบใช้เต็มจำนวน

กฎหมายยังกำหนดต่อไปอีกว่า เจ้าสำนักโรงแรมไม่มีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตาม HPA 1956 Section 2(3) ดังกล่าวนี้นี้ เว้นแต่ ในเวลาที่ทรัพย์สินดังกล่าวนั้นได้ถูกนำเข้ามาในโรงแรมได้มีการแสดง โดยเปิดเผยหรือเป็นที่สังเกตได้ง่าย ซึ่งสำเนาประกาศตามที่ HPA 1956 ได้กำหนดแบบไว้ ในสถานที่ที่แขกอาศัยสามารถมองเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน เช่น บริเวณโต๊ะแผนกต้อนรับ หรือประตูทางเข้าหลักของโรงแรม เป็นต้น

5) หน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมต่อความปลอดภัยของแขกอาศัย

เจ้าสำนักโรงแรมมีหน้าที่ ต้องให้การดูแลความปลอดภัยโดยสมควรแก่บุคคลที่เป็นแขกอาศัยไม่ให้ได้รับอันตรายหรือบาดเจ็บอันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของโรงแรมตลอดระยะเวลาที่บุคคลนั้นเป็นแขกอาศัยอยู่ แต่ความรับผิดชอบไม่ใช่ความรับผิดโดยเด็ดขาด แต่ถึงอย่างไรก็ตาม เจ้าสำนักโรงแรมก็ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องดูแล ตรวจสอบบริเวณโรงแรมให้มีความปลอดภัย และใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชนจะพึงปฏิบัติ

วัตถุประสงค์ของกฎหมายในกรณีนี้ มุ่งไปที่การให้ความคุ้มครองกับแขกอาศัย กล่าวคือ แขกอาศัยเท่านั้นที่จะมีสิทธิเรียกร้องต่อเจ้าสำนักโรงแรมในกรณีดังกล่าวได้ ไม่รวมถึงบุคคลอื่นที่เข้ามาในโรงแรมในฐานะที่เป็นอาสาสมัคร ผู้ผ่านมา แขกอาศัยส่วนตัวของเจ้าสำนักโรงแรมหรือลูกจ้างด้วย

(2.3) สิทธิของสำนักโรงแรม

ในกรณีของเจ้าสำนักโรงแรมได้ถูกกำหนดขึ้นโดย The Innkeepers Act 1878 ดังนี้

1) สิทธิของเจ้าของสำนักโรงแรมในการยึดหน่วงทรัพย์สินของแขกอาศัย

ตาม The Innkeepers Act 1878 เจ้าสำนักโรงแรมมีสิทธิที่จะยึดหน่วงทรัพย์สินของแขกอาศัยเพื่อเรียกเอาค่าตอบแทนในการจัดหาบริการให้แก่แขกอาศัย รวมถึงการจำหน่ายและจัดการขายทอดตลาดซึ่งสัมภาระหรือสินค้านั้น ๆ ที่ได้ยึดหน่วงไว้หรืออันได้ฝากไว้หรือปล่อยทิ้งไว้ในโรงแรมหรืออาณาบริเวณของโรงแรม กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าการจำหน่ายหรือขายทอดตลาดดังกล่าวจะกระทำได้อีกต่อเมื่อสัมภาระหรือสินค้านั้น ได้ถูกปล่อยทิ้งไว้เป็นเวลาว่างเลยไปแล้วเป็นระยะเวลา 6 สัปดาห์ และโดยปราศจากการชำระหนี้

กฎหมายยังได้กำหนดต่อไปอีกว่า อย่างน้อย 1 เดือนก่อนที่จะทำการขายดังกล่าว เจ้าสำนักโรงแรมจะต้องลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นและหนังสือพิมพ์ในประเทศอีกฉบับหนึ่งในพื้นที่ที่ทรัพย์สินหรือสินค้านั้นได้ฝากหรือปล่อยทิ้งไว้ และในโฆษณานั้นจะต้องบอกถึงเจตนาในการที่จะขายและข้อความบรรยายสั้น ๆ เกี่ยวกับสินค้าหรือทรัพย์สินนั้น พร้อมทั้งชื่อเจ้าของหรือชื่อบุคคลผู้ได้ฝากหรือทิ้งของนั้นไว้

2) สิทธิของเจ้าของสำนักโรงแรมในการปฏิเสธการให้บริการ

เมื่อพิจารณาหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมในการที่จะต้องจัดหาอาหาร เครื่องดื่ม และที่พักให้กับคนเดินทางและแขกอาศัยแล้ว ในขณะเดียวกันก็ได้ทำให้เกิดสิทธิแก่คนเดินทางในการที่จะได้รับบริการหรือที่จะเรียกร้องบริการนั้น แต่อย่างไรก็ตาม เจ้าสำนักโรงแรมก็มีสิทธิที่จะปฏิเสธการให้บริการดังกล่าวได้ในบางกรณีตามกฎหมายคอมมอนลอว์และ HPA 1956 Section 1(3) ซึ่งได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "Inn" ไว้ และนั่นคือสิ่งที่กำหนดขอบเขตหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมที่มีต่อหรือให้บริการดังกล่าวแก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่คนเดินทาง

3) สิทธิของเจ้าสำนักโรงแรมที่จะเรียกร้องให้จ่ายเงินล่วงหน้า

ไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดให้เจ้าสำนักโรงแรมจะต้องได้รับค่าตอบแทนภายหลังจากที่แขกอาศัยได้ใช้บริการของทางโรงแรมแล้ว ดังนั้น เจ้าสำนักโรงแรมจึงอาจเรียกร้องให้มีการจ่ายค่าตอบแทนล่วงหน้าเป็นจำนวนเงินที่สมควรได้

3.2.2 สาธารณรัฐมัลดีฟส์ (Republic of Maldives)⁷²

1) รัฐบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ค.ศ. 1999 (Maldives Tourism Act 1999)

รัฐบัญญัตินี้ได้กำหนดเขตพื้นที่และเกาะที่ใช้สำหรับการพัฒนาการท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งได้แก่ อุตสาหกรรมโรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ ศูนย์ดำน้ำ เรือท่องเที่ยว และออกกฏระเบียบเพื่อรองรับการให้บริการดังกล่าว

การจดทะเบียนและการรับใบอนุญาตให้ประกอบการ “รีสอร์ท” รัฐบัญญัติข้อ 16 (ก) ได้กำหนดว่า รีสอร์ททุกแห่งในหมู่เกาะมัลดีฟส์ จะต้องดำเนินการจดทะเบียนอย่างเดียวกันที่กระทรวงการท่องเที่ยวซึ่งสามารถดำเนินการรีสอร์ทได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตที่กระทรวงการท่องเที่ยวออกให้แล้วเท่านั้น

นอกจากนี้ข้อ 16 (ข) กำหนดว่า ใบอนุญาตให้ดำเนินการรีสอร์ทจะถูกออกให้ก็ต่อเมื่อได้พิจารณาแล้วเห็นว่า สถานประกอบการมีเงื่อนไขที่น่าพอใจว่า “สิ่งปลูกสร้างของรีสอร์ทได้เสร็จสมบูรณ์ตามแนวทางที่กระทรวงการท่องเที่ยวกำหนดว่า เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับสถานประกอบการ ก็จะต้องจัดหาไว้ในรีสอร์ทด้วย”

ส่วนกรณีของเกสต์เฮาส์ ข้อ 18 แห่งรัฐบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ค.ศ. 1999 ได้กำหนดว่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจเกสต์เฮาส์จะออกให้ต่อเมื่อสถานประกอบการมีเงื่อนไขที่น่าพอใจว่า “อาหาร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นไปตามตามแนวทางที่กระทรวงการท่องเที่ยวกำหนดว่าเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับสถานประกอบการ ก็จะต้องจัดหาไว้ในเกสต์เฮาส์ด้วย”

ทั้งนี้ ข้อ 44 แห่งรัฐบัญญัติ ให้กระทรวงการท่องเที่ยวมีดุลยพินิจในการแบ่งแยกลำดับชั้นของสถานที่พักตากอากาศ และเกสต์เฮาส์ได้ โดยประเมินจากการให้บริการและมาตรฐานของบริการเหล่านั้นบนพื้นฐานความเป็นจริงของสถานประกอบการเหล่านั้น

นอกจากนี้ข้อ 45 แห่งรัฐบัญญัติ ยังกำหนดให้กระทรวงการท่องเที่ยวมีอำนาจที่จะใช้ดุลยพินิจในการควบคุม (The Discretion to Monitor) ธุรกิจเกสต์เฮาส์และตรวจสอบให้แน่ใจ

⁷² พัทธิธีรา ศรีประทีปชัย. (2558). *มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. หน้า 110.

ว่า บริการในสถานประกอบการนั้นเป็นไปตามแนวทางที่วางไว้โดยกระทรวงการท่องเที่ยวรวมทั้ง
บทบัญญัติแห่งรัฐบัญญัตินี้และระเบียบต่าง ๆ หรือไม่

2) ระเบียบว่าด้วยการป้องกันและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
(Regulation on the Protect and Conservation of Environment in Tourism Industry)

เนื่องจากทิวทัศน์และทรัพยากรธรรมชาติทางทะเลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์
เป็นจุดดึงดูดความสนใจให้นักท่องเที่ยวอยากเดินทางมาสัมผัส จึงทำให้สถานที่พักตากอากาศ
จำนวนมากตั้งอยู่ท่ามกลางพื้นที่เปราะบางต่อการถูกรุกล้ำ ทำลาย หรือรบกวนสิ่งแวดล้อม
และระบบนิเวศวิทยาทางทะเล เช่นนี้สาธารณรัฐมัลดีฟส์จึงออกมาตรการเพื่อที่จะควบคุม กำกับ
ดูแลธุรกิจโรงแรม รีสอร์ท ที่พักกลางน้ำ บังกะโล กระท่อม ที่จอดเรือสำราญอย่างใกล้ชิด
เพื่อมิให้การดำเนินธุรกิจดังกล่าวส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ระเบียบว่าด้วยการป้องกันและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในอุตสาหกรรม
การท่องเที่ยว มีเจตนารมณ์ที่จะปกป้องสิ่งแวดล้อมในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงส่งเสริม
และสนับสนุนการพัฒนาการท่องเที่ยวที่ยั่งยืน ซึ่งระเบียบดังกล่าวมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการประกอบ
ธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรม ดังต่อไปนี้

นิยามของคำว่า “อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว” หมายถึง การดำเนินกิจการ รีสอร์ท
เกสต์เฮาส์ เรือสำราญ รวมถึงสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นใดที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียน
ต่อกระทรวงการท่องเที่ยว

1) ด้านสิ่งแวดล้อม

(1) ในการป้องกันสิ่งแวดล้อม ระเบียบได้กำหนดว่ากิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้
จะดำเนินต่อไปได้เมื่อได้รับอนุญาตจากกระทรวงการท่องเที่ยวแล้ว (ข้อ 2.1) ซึ่งได้แก่ การขุด
ทะเลสาบหรือแผ้วถางที่ดิน สิ่งปลูกสร้างบนชายหาด หรือทะเลสาบ ขยายพื้นที่ชายหาด
ด้วยการสูบน้ำขึ้นมาใช้ ก่อสร้างกำแพงกันคลื่นทะเลหรือหินค้ำกันฝั่ง การโค่นต้นไม้
กระทำการใดก็ตามที่อาจเป็นการส่งผลกระทบต่อพืชพรรณหรือแหล่งน้ำบนเกาะ

การยื่นคำขออนุญาตตามระเบียบ ข้อ 2.1 จะต้องมีการประเมินถึงความ
เหมาะสมของโครงการ โดยจะต้องยื่นรายละเอียดพร้อมแผนของกิจกรรมประกอบด้วย ก่อนที่จะ
มีการเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการหรือกิจกรรมที่กำหนดไว้ในระเบียบ ข้อ 2.1

(2) การกำจัดขยะ หรือสิ่งปฏิกูล และระบบบำบัดน้ำเสีย

ถังขยะจะต้องถูกวางไว้ในพื้นที่ต่าง ๆ ของรีสอร์ท เกสต์เฮาส์หรือที่พักอื่น
ใด เพื่อให้สามารถทิ้งได้โดยง่าย ซึ่งถังเหล่านั้นจะต้องสะอาด ถูกสุขลักษณะและมีฝาปิดที่มิดชิด
(ระเบียบ ข้อ 5.1) ส่วนอาหารและเครื่องดื่ม สิ่งของเน่าเปื่อย พลาสติก กระดาษ แก้ว เศษเหล็ก

กระป๋อง ขยะที่มีพิษหรือเป็นอันตราย จะต้องถูกแยกไว้ในถังขยะแต่ละประเภท โดยมีฝาปิดอย่างมิดชิด (ระเบียบ ข้อ 5.2) นอกจากนี้ ระเบียบยังกำหนดห้ามมิให้เผาขยะที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจที่พักในพื้นที่เปิดกว้างของรีสอร์ท ดังนั้น จึงต้องมีเตาเผาขยะสำหรับจัดการกับขยะเหล่านั้น และห้ามเผาวัตถุที่ปล่อยก๊าซพิษออกมาสู่ชั้นบรรยากาศ เช่น พลาสติก แต่จะต้องเก็บรวบรวมและส่งให้เขตพื้นที่ที่รัฐกำหนดให้เป็นที่จัดการขยะประเภทนี้ (ระเบียบ ข้อ 5.3 และ 5.4)

สำหรับหลักการกำจัดสิ่งปฏิกูลจะต้องใช้วิธีที่เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดยจะต้องไม่ติดตั้งระบบกำจัดขยะไว้ใกล้กับแหล่งอาหาร ที่อยู่อาศัยของสิ่งมีชีวิต และจะต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าไม่มีรอยแยกหรือรอยร้าว กลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ หรือสิ่งรบกวนอื่นใด นอกจากนี้ ยังห้ามระบายสิ่งปฏิกูลที่เป็นของเหลวจากห้องน้ำลงสู่ผิวดิน หรือสูบไปทิ้งในหนองน้ำ บึง หรือทะเลสาบ (ระเบียบ ข้อ 7)

2) ด้านอนามัย

ห้ามมิให้รีสอร์ททำกิจกรรมใด ๆ ที่จะก่อให้เกิดการปนเปื้อนต่อแหล่งกักเก็บน้ำและห้ามนำน้ำบาดาลที่อยู่ใต้รีสอร์ทมาใช้เป็นน้ำอุปโภคหรือบริโภคสำหรับแขกผู้มาพักหรือพนักงาน (ระเบียบ ข้อ 6.5) ส่วนน้ำดื่มจะต้องกักเก็บไว้อย่างปลอดภัย ด้วยวิธีที่ไม่ก่อให้เกิดการปนเปื้อน ซึ่งคุณภาพของน้ำดื่มจะต้องไม่ต่ำกว่าค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด (ระเบียบ ข้อ 6.6)

3) ด้านบทลงโทษ

หากผู้ประกอบการด้านธุรกิจที่พัก รีสอร์ทหรือเกสต์เฮาส์ ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามระเบียบว่าด้วยการป้องกันและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ย่อมมีความผิดตามกฎหมาย และจะต้องระวางโทษปรับ ตั้งแต่ 1000.00 MVR แต่ไม่เกิน 10,000.00 MVR ซึ่งพิจารณาตามความรุนแรงของการไม่ปฏิบัติตามระเบียบ และในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติเกิดขึ้นซ้ำอีก จะต้องระวางโทษตั้งแต่ 50,000.00 MVR แต่ไม่เกิน 100,000.00 MVR ซึ่งกระทรวงการท่องเที่ยวจะสงวนสิทธิ์เพิกถอนใบอนุญาตนั้นก็ได้ (ระเบียบ ข้อ 8.1)

3.2.3 สาธารณรัฐสิงคโปร์ (Republic of Singapore)

ปัจจุบันสาธารณรัฐสิงคโปร์ถือเป็นหนึ่งในประเทศที่มีความเจริญสูงสุดในแคว้นของโลก ขึ้นชื่อว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่มีคุณภาพชีวิตสูง มีความหลากหลายของเชื้อชาติและศาสนา เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เมืองท่าและเมืองเศรษฐกิจการค้าหลักในแถบเอเชีย และที่โดดเด่นอีกอย่างหนึ่ง คือ สาธารณรัฐสิงคโปร์เป็นเมืองที่ขึ้นชื่อด้านการท่องเที่ยวที่ติดอันดับโลกประเทศหนึ่ง เนื่องจากสาธารณรัฐสิงคโปร์สามารถเที่ยวได้ตลอดปี มีอากาศใกล้เคียงกับประเทศไทย ในด้านโรงแรมและที่พักในสาธารณรัฐสิงคโปร์มีบริการที่พักหลากหลายตั้งแต่ที่พักราคาประหยัดที่มักกระจาย

อยู่ตามแหล่งท่องเที่ยวในเขตลิตเติ้ลอินเดีย (Little India) ไชน่าทาวน์ บูกิส (Bugis) คลาร์ก คีย์ (Clarke Quay) อีสต์ โคสต์ (East Coast) ถัดมาเป็นที่พักระดับกลาง บูติกโฮเต็ล (Boutique Hotel) ในแถบแม่น้ำสิงคโปร์และไชน่าทาวน์ ไปจนถึงโรงแรมรีสอร์ท หรรษา 5 ดาวที่กระจุกกันอยู่บริเวณริมอ่าวมารีน่าและถนนออชาร์ด (Orchard Road)

สาธารณรัฐสิงคโปร์มีรัฐบัญญัติโรงแรม ค.ศ. 1954 (Hotel Act 1954)⁷³ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อ ค.ศ. 1999 เป็นบทบัญญัติที่กำหนดมาตรการเพื่อควบคุม กำกับและดูแลการประกอบธุรกิจที่พักโรงแรมต่าง ๆ โดยกฎหมายฉบับนี้จะประกอบไปด้วยเรื่อง

1) นิยามคำว่า “โรงแรม”

ความหมายของคำว่า “โรงแรม” ตามรัฐบัญญัติโรงแรม ค.ศ. 1954 หมายถึง บ้านพักอาศัยพร้อมอาหาร บ้านพัก เกสเฮาส์ และอาคารหรือสถานที่อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่พักสาธารณะ ซึ่งประกอบไปด้วย ห้องพักให้คนเข้าพักอาศัยได้ไม่น้อยกว่า 4 ห้อง หรือห้องที่ถูกกั้นขึ้นเป็นที่พักพิงหรืออยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการให้เช่าหรือเสียดค่าตอบแทน โดยเจ้าของบ้านเอง ผู้ครอบครอง ผู้เช่า(ผู้ให้เช่าช่วง) หรือผู้จัดการที่พักเป็นผู้ให้บริการอำนวยความสะดวกในที่พักโรงแรม

2) กำหนดให้คำว่า “ผู้จัดการโรงแรม” หมายถึง บุคคลใด ๆ ซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตให้บริหารจัดการโรงแรมนั้น โดยต้องได้รับอนุญาตตามรัฐบัญญัตินี้ รวมทั้งหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตผู้จัดการโรงแรม (Licensing of managers)

3) การแต่งตั้งคณะกรรมการออกใบอนุญาตโรงแรม (Hotel Licensing Board)

4) การออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โดยที่กำหนดเงื่อนไขเพื่อใช้ประกอบในการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมนั้น รัฐบัญญัติห้ามมิให้ออกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม เว้นแต่จะเป็นที่พึงพอใจแก่คณะกรรมการกำกับดูแลทะเบียนโรงแรม ในด้านที่เป็นสถานที่พักที่ไม่ได้ถูกใช้ให้เป็นบ้านที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย และสถานที่พักโรงแรมที่ได้รับการจดทะเบียนมีการเปลี่ยนโครงสร้างอาคารให้เป็นโรงแรมแล้ว รวมถึงมีการจัดเตรียมอาหารที่เหมาะสมและถูกสุขลักษณะ

5) การพักและการเพิกถอนใบอนุญาตและใบรับรองการจดทะเบียนโรงแรม

6) อำนาจในการเข้าค้นและตรวจสอบ (Power of entry and inspection)

7) บทลงโทษ (Penalties)

แต่สำหรับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ในสาธารณรัฐสิงคโปร์ รัฐบัญญัติโรงแรม ค.ศ. 1954 (Hotel Act 1954) ไม่ได้เข้าไปควบคุมแต่อย่างใด เนื่องจาก

⁷³ พัทธิธรา ศรีประทักษ์. อังแล้ว เจริญรติที่ 72. หน้า 121.

การประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง มิได้อยู่ในบทนิยามของการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่อย่างใด⁷⁴

⁷⁴ ฐนันท์ หิรัญรัศมีสกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 70. หน้า 123.