

### บทที่ 3

## กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยี สารสนเทศของประเทศไทยและต่างประเทศ

การให้บริการเป็นคนกลางรับฝากที่พักอาศัยให้เช่าระยะสั้นที่เรียกว่า Airbnb ได้รับความนิยมทั่วโลกมีผู้ให้เช่าและนักท่องเที่ยวใช้บริการมากมาย ทำให้เจ้าของบ้านพัก ห้องชุด คอนโดมิเนียมจำนวนมาก นำที่พักของตนฝาก Airbnb เพื่อแบ่งให้เช่าระยะสั้น เช่น รายวัน รายสัปดาห์ แต่การนำที่พักดังกล่าว ออกให้เช่าระยะสั้นเป็นการให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรมจึงไม่อาจทำให้อุตสาหกรรมนี้ถูกต้องได้ตามกฎหมาย เนื่องด้วยพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจ ต้องได้รับใบอนุญาตจึงจะประกอบธุรกิจโรงแรมได้ นอกจากนี้ต้องได้รับอนุญาตแล้ว การนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้น ไม่อาจประกอบธุรกิจสถานที่พักที่เป็น โรงแรมตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ. 1 ได้ เนื่องจากนายทะเบียนไม่รับจดทะเบียน โดยให้เหตุผลว่าได้รับการร้องเรียนว่าการนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้นนั้นสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้พักอาศัยใกล้เคียง อย่างไรก็ตามกฎกระทรวงไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการจำกัดสถานที่พักประเภทใดที่ไม่อาจนำมาขอประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรมได้ ซึ่งปัจจุบันสถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรมส่วนใหญ่จะเป็นโฮมสเตย์ที่นายทะเบียนรับจดทะเบียนและอนุญาตให้เป็นสถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรม เนื่องจากนโยบายของรัฐให้การสนับสนุนแก่โฮมสเตย์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ชุมชน แต่การแบ่งที่พักของเจ้าของบ้าน หรือเจ้าของห้องพัก ยังไม่มีหน่วยงานไหนของรัฐเข้ามาดูแลโดยมีกฎหมายรองรับ ซึ่งถือว่าในปัจจุบันยังเป็นธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย<sup>1</sup>

ทั้งนี้ ผลจากกระแสความความนิยมใช้บริการ Airbnb ของนักท่องเที่ยวนี้ ได้สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวแก่ประเทศต่าง ๆ ทั่วโลกเป็นอันมาก แต่เมื่อการนำที่พักให้เช่าระยะสั้นยังเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย ดังนั้น รัฐบาลควรที่จะหามาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมการกระทำที่ผิดกฎหมายให้อยู่ภายใต้กฎหมาย หากรัฐบาลเห็นควรอนุญาตให้นำที่พักแบบแบ่งเช่าออกให้เช่าระยะสั้นได้ ก็ควรกำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานเพื่อที่จะประสานประโยชน์ของผู้ให้เช่า และนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวและสร้างรายได้เข้าประเทศ

---

<sup>1</sup> จักรี อุดุนิรัตน์. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมไปเช่าระยะสั้น. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร*. (ฉบับที่ 89). หน้า 55-56.

### 3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักผ่านเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย

การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของ Airbnb ทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะโรงแรมระดับกลาง-ล่าง สำหรับประเทศไทยมีที่พักในระบบ Airbnb 43,223 แห่ง โดยกรุงเทพมหานครมีที่พักมากที่สุด 10,566 แห่ง รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ต เกาะสมุย และจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนที่พักเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเกือบร้อยละ 100 ในปี 2559 แต่ปัจจุบัน Airbnb ในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายรองรับโดยตรง มีเพียงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งในการให้เช่าที่พักรายวันถือเป็นการนำอาคารชุดซึ่งไม่ได้จดทะเบียนโรงแรมให้เช่าเป็นโรงแรม จะเข้าข่ายผิดกฎหมาย 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เจ้าของห้องชุดผู้รับคอนกรีตเสริมเหล็กสามารถดำเนินการได้ในกรณีให้เช่ารายวันไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งรวมถึงบ้านพักให้เช่ารายวัน และโฮมสเตย์ของชุมชน ที่ไม่เข้าข่ายการดำเนินการในรูปโรงแรม แต่ในปัจจุบันประเทศไทยมีเพียงกฎหมายบางฉบับเท่านั้นที่นำมาใช้กับธุรกิจให้เช่าที่พัก

#### 3.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

กฎหมายฉบับแรกของประเทศไทยที่ออกมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมคือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 โดยสภาผู้แทนราษฎรมติว่า สมควรให้โรงแรมมีระเบียบอันดี และมีแนวคิดในการจัดระเบียบการประกอบธุรกิจโรงแรมให้อยู่ในระบบการควบคุมของกฎหมาย เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ต่อมามีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติโรงแรม อีก 3 ครั้ง ได้แก่ ครั้งแรก ปี พ.ศ. 2484 (ฉบับที่ 2) แก้ไขเรื่องให้ใบอนุญาตได้เฉพาะโรงแรมเดียว” ครั้งที่สอง ปี พ.ศ. 2495 (ฉบับที่ 3) แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาต” ครั้งที่สาม ปี พ.ศ. 2503 (ฉบับที่ 4) กำหนดให้เจ้าสำนักโรงแรม หรือผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในขณะนั้นจควรรายชื่อผู้เข้าพักทุกครั้งที่เข้าพัก เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี ต่อมาสถานการณ์ประกอบธุรกิจโรงแรมได้พัฒนาขยายตัวมีลักษณะและขนาดใหญ่เล็กต่างกันตลอดจนรูปแบบการให้บริการที่แตกต่างกันไป ทำให้เป็นที่สับสนว่าที่พักประเภทใดบ้างเป็นโรงแรม และประเภทใดบ้างไม่เป็นโรงแรม จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพื่อแยกสถานที่พักที่เป็นโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยกำหนดคำนิยามของการประกอบธุรกิจโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมออกมาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพื่อส่งเสริมและปรับมาตรฐานการประกอบที่พักแรมและกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เหมาะสม

กับสภาพของธุรกิจที่พักในแต่ละประเภท จึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ต่อมาในปี พ.ศ. 2551 มีการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และได้มีการกำหนดนิยามของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมไว้

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4<sup>2</sup> ได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” ไว้ให้ หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จากนิยามความหมายของคำว่า “โรงแรม” อาจสรุปได้ว่าต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้

1) ต้องเป็นสถานที่พักที่จัดทำหรือตั้งขึ้นเพื่อให้เป็นที่พักโดยเฉพาะเจาะจง กล่าวคือ มีการก่อสร้างโรงแรมให้เป็นที่พักอาศัยเป็นการเฉพาะ หากเป็นสถานที่ที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ และอาจใช้เป็นโรงแรมได้ไม่อยู่ในขอบเขตความหมายของโรงแรมตามนิยามนี้ ต้องเป็นสถานที่พักที่ให้บริการแก่คนทั่วไปมิใช่แต่กลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง

2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ ดังนั้นคนเดินทางหรือคนพักอาศัยต้องเสียค่าตอบแทน เช่น ค่าห้องพัก ค่าบริการอื่นๆ

3) ให้บริการที่พักรั่วคราว ต้องมีลักษณะเพียงชั่วคราวหรือชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น ไม่มีลักษณะต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน

4) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด

5) มีค่าตอบแทน

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้บัญญัติข้อยกเว้นของสถานที่พักที่แม้จะครบองค์ประกอบของการเป็นโรงแรมตามนิยามแล้วก็ตาม แต่ได้รับยกเว้นไม่ให้ถือเป็นโรงแรมตามกฎหมายโรงแรมไว้ ดังต่อไปนี้ คือ

1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจองค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษาที่มีไว้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนดยกเว้น สถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมายโดยจะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น<sup>2</sup>

นอกจากข้อยกเว้นตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แล้ว กฎกระทรวง

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547. มาตรา 4.

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ ข้อยกเว้นไว้สถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรมและประเภทของโรงแรมต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้

- 1) สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง
- 2) มีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน (พิจารณาจากเตียง ที่นอน อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่พัก)
- 3) ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
- 4) การประกอบกิจการต้องเป็นการประกอบกิจการที่ไม่ใช่อาชีพหลัก
- 5) ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรม ตาม กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551

กล่าวโดยสรุปสถานที่พักซึ่งมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือนลงไปและไม่เข้าข้อยกเว้นดังที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็น “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมิชื่อเรียกว่าอย่างไร

กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้มีคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจ โรงแรมมาจากบุคคล 3 กลุ่ม ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการโรงแรมและการท่องเที่ยว มีหน้าที่ในการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม“ พระราชบัญญัติฉบับนี้ กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด และลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกหรือมาตรฐานของการประกอบธุรกิจเพื่อส่งเสริมธุรกิจ โรงแรมและรักษาคุณภาพของสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ โดย มาตรา 13 นี้ต้องการให้ผู้ประกอบธุรกิจที่พักโรงแรมทั้งหมดให้เข้ามาอยู่ในการกำกับดูแลตามพระราชบัญญัตินี้

สถานที่พักโรงแรมใดที่มีลักษณะเข้าองค์ประกอบตามคำนิยามของคำว่า “โรงแรม” จะต้องตกอยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติการ โรงแรม พ.ศ. 2547 โดยผู้ยื่นขอรับใบอนุญาต จะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อได้รับคำขออนุญาตแล้วให้นายทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบพิจารณาว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดหรือไม่เมื่อเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดก็ให้ออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาตเนื่องจากไม่เข้าหลักเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนดทั้งนี้ต้องแจ้งเหตุผลแก่ผู้ยื่นคำขอด้วย เมื่อได้รับอนุญาตแล้วใบอนุญาตให้ใช้ได้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้เท่านั้นและให้มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมนี้หากหมดอายุก็สามารถต่ออายุได้ และสามารถโอนได้โดยเป็นไปตามกฎหมายกำหนด ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องแต่งตั้งผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้มีหน้าที่จัดการ โรงแรม โดยจะเป็นคนเดียวกับกับผู้ประกอบกิจการ โรงแรมก็ได้

ทั้งนี้มิข้อสังเกต มาตรา 654 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้ถ้อยคำว่า “เจ้าสำนัก โรงแรม”<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 654.

หมายถึง บรรดาผู้ควบคุมและจัดการสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคน เดินทาง หรือบุคคลที่หาที่อยู่ที่พักชั่วคราว ไม่ว่าจะมิชื่อเรียกว่า โรงแรม โฮเต็ล โมเต็ล รีสอร์ท บังกะโลก็ตาม โดยได้รับค่าตอบแทน ซึ่งย่อมครอบคลุมทั้งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหรือเจ้าของโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมด้วย โดยผู้จัดการโรงแรมต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ประกอบกิจการโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมต้องมีหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ ต้องจัดทำบันทึกรายการต่างๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พัก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้ กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยให้อำนาจนายทะเบียน มีอำนาจสั่งระงับการกระทำใด ๆ คำสั่งแก้ไข หรือมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหากมีการฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวง เมื่อบุคคลที่ถูกกระทบจากคำสั่งของนายทะเบียน พระราชบัญญัตินี้ให้สิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่าง ๆ ของนายทะเบียน โดยคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับกิจการโรงแรมจะเป็นผู้พิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์แจ้งคำวินิจฉัยพร้อมเหตุผลเป็นหนังสือ สำหรับการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มี 2 ลักษณะ คือ กำหนดโทษทางอาญา และกำหนดโทษทางปกครอง

ดังนั้น สถานที่พักที่แม้จะเปิดให้บริการบุคคลเข้าพักอาศัยระยะสั้นก็ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทำให้การนำที่พักอาศัยปล่อยเช่าระยะสั้นหรือในลักษณะการให้เช่ารายวันนั้นไม่อาจทำได้ เนื่องจากผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ซึ่งอนุญาตให้เฉพาะสถานที่พักซึ่งได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเท่านั้นที่จะจัดให้มีห้องเช่าลักษณะรายวันได้ และไม่อาจนำที่พักอาศัย มาทำให้เป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมเพื่อออกให้เช่ารายวัน ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่รับผิดชอบให้ โดยให้เหตุผลว่าได้รับการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง นอกจากนี้การนำที่พักอาศัยที่เป็นคอนโดมิเนียมออกให้เช่าระยะสั้นก็ผิดกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ด้วยข้อบังคับของอาคารชุดคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปจะกำหนดห้ามเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวัน

แม้ว่าการนำที่พักอาศัยออกให้เช่ารายวันจะผิดกฎหมาย แต่เจ้าของห้องก็ยังฝ่าฝืนเนื่องจากกระแสดความนิยมและผลตอบแทนที่มากมาย การปล่อยให้มีที่พักรายวันในมหานครต่าง ๆ ทั่วโลกนั้นจะสร้างรายได้ให้แก่การท่องเที่ยวของประเทศนั้น ๆ รวมถึงประเทศไทยด้วย แต่เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย และทำให้ผู้ประกอบการ โรงแรมและผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงได้รับผลกระทบ ซึ่งเป็นปัญหาจำเป็นที่รัฐบาลต้องเข้ามามีนโยบายหรือมาตรการในการควบคุมตลอดจนถึงกฎเกณฑ์เงื่อนไขในการประกอบธุรกิจนี้

### 3.1.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551

#### 3.1.2.1 ความหมายและลักษณะทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด

ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีวัตถุประสงค์ของอาคารสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ได้ให้ คำนิยาม“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลาง “บุคคลที่ซื้อคอนโดเนียมจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ทั้งนี้ห้องชุดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล นอกจากนี้อาคารชุดยังประกอบไปด้วยทรัพย์ส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์ส่วนกลาง พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิ์ เกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ การจัดการ และการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ<sup>4</sup>

#### 3.1.2.2 การกำกับดูแลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางและให้กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ การอยู่อาศัยในอาคารชุดจำเป็นต้องมีกฎข้อบังคับเพื่อใช้ในการอยู่ร่วมกันซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้อาคารชุดมีข้อบังคับซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวกับนิติบุคคล ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคล การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมและ ข้อความอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง การแก้ไขข้อบังคับจะกระทำได้แต่ก็ด้วยอาศัยมติที่ประชุมใหญ่และต้องนำไปจดทะเบียนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังกำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนและไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการนิติบุคคลมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจัดให้มีการประชุม<sup>5</sup>

<sup>4</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551. มาตรา 4.

<sup>5</sup> ประกาศกรมการท้องถิ่นที่ ๖ เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท้องถิ่นตามมาตรฐาน โสมสเดย์ไทย พ.ศ.2554. ข้อ 5.

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การที่เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เช่น ส่งเสียงดังภายในอาคาร ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ ด้วยความไม่ระมัดระวัง ก่อเกิดความเสียหาย พบเห็นคนแปลกหน้าต่างชาติเดินเข้าออกอาคารตลอดเวลา การร้องเรียนนิติบุคคล เพื่อให้ดำเนินการจัดการกับเจ้าของห้องชุดที่นำห้องชุดออกให้เช่า นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายคือดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแต่ไม่มีอำนาจไปห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุด นำห้องชุดออกให้เช่ารายวันเนื่องจากเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล มีหน้าที่เพียงควบคุมให้เจ้าของห้องชุดดูแลผู้เช่าไม่ให้สร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือก่อความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมคนอื่น

คอนโดมิเนียมในปัจจุบันมีข้อบังคับที่ไม่อนุญาตให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันหรือเช่าระยะสั้นและกำหนดบทลงโทษไว้ เว้นแต่อาคารชุดที่สร้างมานานแล้วอาจ ไม่ได้ห้ามหรือกำหนดบทลงโทษแก่ผู้กระทำผิดข้อบังคับ ดังนั้น หากต้องการลงโทษแก่เจ้าของ ห้องที่นำห้องชุดออกให้เช่ารายวันต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลและกำหนดบทลงโทษไว้ในข้อบังคับ ซึ่งบทลงโทษที่กำหนดได้คือการปรับเป็นเงิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ต้องมีมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การแก้ไขเปลี่ยนแปลง ข้อบังคับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ได้กำหนดคะแนนเสียงว่าเป็นจำนวนเท่าใด แตกต่างจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงใช้คะแนนเสียงส่วนมากโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนแสดงกรรมสิทธิ์<sup>6</sup>

เมื่อมีการแก้ไขข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว เจ้าของร่วมในห้องชุดต้องปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล หากฝ่าฝืนต้องถูกลงโทษปรับและหากไม่ชำระค่าปรับก็จะมีผลต่อการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ปัจจุบันวิธีการจัดการแก้ปัญหาในเรื่องของนิติบุคคลอาคารชุด คือ การรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัยในคอนโดและตักเตือนหากไม่หยุดก็จะแจ้งไปยังหน่วยงานทางปกครองเพื่อให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

### 3.1.3 พระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544

กฎหมายฉบับนี้นอกจากจะถือเป็นกฎหมายที่รับรองความมีผลของการประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไว้แล้ว ยังคงมีบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการความปลอดภัยของการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไว้ด้วย ดังปรากฏไว้ในหมวด 2 ว่าด้วยเรื่องลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นสิ่งที่สร้างขึ้น ให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์และนำมาใช้ประกอบกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพื่อแสดง

<sup>6</sup> คำสั่งสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว ที่ 207/2551 เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย.

ความสัมพันธ์ ระหว่างบุคคลกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบุตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นและเพื่อแสดงว่าคุณคัดดังกล่าวยอมรับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น” ซึ่งในหมวดนี้ได้กำหนดเงื่อนไขที่ทำให้เกิดความปลอดภัยกับผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์มากยิ่งขึ้น เนื่องจากเป็นเรื่องที่เชื่อมโยงกับความมีผลทางกฎหมายของการ ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์เป็นสำคัญ

โดยกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดสาระสำคัญเกี่ยวกับลักษณะของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เชื่อถือได้ เนื่องจากหากมีปัญหาข้อโต้แย้งเกิดขึ้น ศาลจะต้องพิจารณาพยานหลักฐานว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์จะเชื่อถือได้หรือไม่ด้วย และกำหนดเงื่อนไขของการให้บริการออกไปรับรองเพื่อสนับสนุนลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้มีผลทางกฎหมายเสมือนหนึ่งลายมือชื่อผู้ให้บริการออกไปรับรอง เพื่อรองรับสถานะทางกฎหมายของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้เสมอกับกระดาษ อันเป็นการรองรับนิติสัมพันธ์ต่างๆ ซึ่งแต่เดิมอาจจะจัดทำขึ้นในรูปแบบของหนังสือให้เท่าเทียมกับนิติสัมพันธ์ รูปแบบใหม่ที่จัดทำขึ้นให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ รวมตลอดทั้งการลงลายมือชื่อในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และการรับฟังพยานหลักฐานที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

การทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์นับเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการติดต่อสื่อสารในยุคสังคมออนไลน์โดยอาศัยพัฒนาการทางเทคโนโลยีซึ่งมีความสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ เนื่องจากรูปแบบใหม่ในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์จะมีความแตกต่างไปจากเดิมอย่างสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นการติดต่อสื่อสารกันบนเครือข่ายโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การแลกเปลี่ยนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นๆ ล้วนแต่ทำอยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ มิได้ทำลงบนกระดาษดังเช่นเดิม การนำวิธีการดังกล่าวมาใช้จึงส่งผลให้ต้องมีการรับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้เสมอกับหนังสือ หรือหลักฐานเป็นหนังสือรับรองวิธีการส่งและรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งการรับฟังพยานหลักฐาน และการชั่งน้ำหนัก พยานหลักฐานที่เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อส่งเสริมการติดต่อสื่อสาร โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มีความน่าเชื่อถือ และก่อให้เกิดความเชื่อมั่น ซึ่งเอื้อต่อการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์<sup>7</sup>

ทั้งนี้ การรับรองความมีผลเกี่ยวกับการประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ถือเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยทำให้พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ของไทยมีการเติบโตขึ้นเพราะเป็นการสร้างความชัดเจน และ

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ฉบับที่2) พ.ศ.2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 118 ตอนที่ 118 ก ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2544.



ความเชื่อมั่นให้กับทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 เป็นกฎหมายที่ถือเป็นกฎหมายที่จำเป็นและมีความสำคัญอย่างมากของการประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีขอบเขตของการบังคับใช้กับธุรกรรมทางแพ่งและพาณิชย์ที่ดำเนินการโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นกฎหมายที่รองรับถึง ความมีผลทางกฎหมายของการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์เอาไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อความใดเพียงเพราะเหตุที่ข้อความนั้นอยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว โดยบังคับใช้ควบคู่ไปพร้อมกันกับกฎหมายฉบับอื่นที่ใช้บังคับ กล่าวคือ มิใช่กฎหมายที่เข้ามาแทนที่การบังคับใช้กฎหมายฉบับอื่นๆ แต่ถ้าหากเกิดข้อพิพาทจากการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ขึ้น คู่กรณีสามารถใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือสิ่งพิมพ์ออกของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายทั้งในคดีแพ่งคดีอาญา หรือคดีอื่นใดก็ได้

มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์สังกัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารขึ้น ทำหน้าที่แทนศูนย์เทคโนโลยีอิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์แห่งชาติเพื่อส่งเสริมความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์และเสริมสร้างศักยภาพการแข่งขันในเวทีการค้าระหว่างประเทศตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 และ เพื่อเป็นการเตรียมพร้อมกับความเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารและสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (องค์การมหาชน) ได้แจ้งถึงการเร่งผลักดันการปรับปรุงพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (ฉบับที่ 3) ขึ้น เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการทำธุรกรรมทาง อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศและระหว่างประเทศ<sup>8</sup>

การกำหนดผลทางกฎหมายของคำเสนอที่ทำในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ไม่ได้ส่งถึงบุคคลใดโดยเฉพาะเจาะจง โดยให้มีผลเป็นเพียงคำเชิญชวนเพื่อทำคำเสนอเท่านั้น ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมประเด็นเหล่านี้จะทำให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติและส่วนหนึ่งก็เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคมิให้ต้องถูกผูกพันจากการตอบรับการแสดงเจตนาในลักษณะดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้ผู้ใช้บริการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มีความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายที่กำหนดให้บุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือนิติบุคคล รวมทั้งนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ที่มาตั้งสำนักงานสาขาในประเทศไทย

<sup>8</sup> ประกาศกระทรวงพาณิชย์. (2553). เรื่องให้ผู้ประกอบการพาณิชย์กิจการต้องจดทะเบียนพาณิชย์ (ฉบับที่ 11). ข้อ 5(3)(4)(5).

ซึ่งประกอบกิจการอันเป็นพาณิชย์ก็จกตามทีกระทรวงพาณิชย์กำหนด โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการ (ก) ซื้อขาย สินค้าหรือบริการ โดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (ข) บริการอินเทอร์เน็ตให้เช่าพื้นที่ของเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่ายบริการเป็นตลาดกลางในการซื้อขายสินค้าหรือ บริการ โดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (ค) ให้บริการเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อใช้อินเทอร์เน็ตมีหน้าที่จดทะเบียนพาณิชย์” ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในการประกอบพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

สำหรับการจดทะเบียนประเภทนี้ กรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้กำหนดให้มีการออกเครื่องหมายรับรองการจดทะเบียนผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (DBD Registered) เพื่อยืนยันการมีตัวตนของผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ โดยเว็บไซต์ที่จดทะเบียนแล้ว จะปรากฏเครื่องหมาย Registered อยู่บนหน้าเว็บไซต์ เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถตรวจสอบสถานะและการมีอยู่จริง ของผู้ประกอบการ และรายชื่อผู้ประกอบการทั้งหมดจะรวบรวมอยู่ในฐานข้อมูลผู้ประกอบการพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งมีการเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำหรับผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องจดทะเบียน ได้แก่ บุคคลธรรมดาและ นิติบุคคลที่มีสถานประกอบการตั้งอยู่ในประเทศไทยซึ่งประกอบพาณิชย์กิจในเชิงพาณิชย์อันเป็นอาชีพปกติ ดังนี้

1. ซื้อขายสินค้าหรือบริการผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต หมายถึง บุคคลที่มีเว็บไซต์ เพื่อทำการซื้อขายสินค้าหรือบริการที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดต่อไปนี้

- 1) มีระบบการสั่งซื้อ เช่น ระบบกรอกฟอร์ม ระบบตะกร้า e-mail หรืออื่นๆ
- 2) มีระบบการชำระเงิน ออฟไลน์ หรือออนไลน์ เช่น การโอนเงินผ่านระบบบัญชี การชำระด้วยบัตรเครดิต หรือ e-cash เป็นต้น
- 3) มีระบบสมัครสมาชิก เพื่อรับบริการข้อมูลหรืออื่น ๆ โดยมีการคิดค่าใช้จ่าย (ถือเป็นการขายบริการ) เช่น บริการหาข้อมูล บริการข่าวสาร/บทความ/หนังสือรับสมัครงาน เป็นต้น
- 4) มีวัตถุประสงค์หลักในการรับจ้างโฆษณาสินค้าหรือบริการของผู้อื่นและมีรายได้จากการโฆษณานั้น
- 5) รับจ้างออกแบบเว็บไซต์ หรือเพียงโฆษณาว่าเป็นผู้รับจ้างออกแบบเว็บไซต์ เพราะถือว่าการออกแบบเว็บไซต์นั้นมีช่องทางการค้าปกติบนอินเทอร์เน็ต
- 6) เว็บไซต์ให้บริการเกมส์ออนไลน์ที่คิดค่าบริการจากผู้เล่น (เจ้าของเว็บไซต์ ต้องจดทะเบียน)
- 7) เว็บไซต์ที่มีการส่งมอบสินค้าหรือบริการผ่านทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เช่น การดาวน์โหลดโปรแกรมเกมส์ ริงโทน SMS เป็นต้น

2. บริการอินเทอร์เน็ต (ISP-Internet Service Provider) หมายถึง ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตที่เป็นหน่วยงานที่บริการในการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการเชื่อมต่อเครื่องคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล หรือเครือข่ายคอมพิวเตอร์ของหน่วยงานต่างๆ เข้ากับเครือข่ายอินเทอร์เน็ตทั่วโลก

3. ให้เช่าพื้นที่ของเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (web hosting) หมายถึง ผู้ให้บริการเว็บเซิร์ฟเวอร์ เพื่อทำหน้าที่ในการรับฝากเว็บไซต์ เพื่อให้เว็บไซต์ต่างๆ สามารถออนไลน์ หรือมองเห็นบน อินเทอร์เน็ตได้

4. บริการเป็นตลาดกลางในการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (หรือe-marketplace) หมายถึง เว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางในการรวบรวมสินค้าและร้านค้าเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นสื่อกลางในการซื้อขายสินค้าระหว่างกัน เช่น [www.dbdmart.com](http://www.dbdmart.com) ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า และอื่นๆ เช่น [www.tarad.com](http://www.tarad.com) เป็นต้น สำหรับกรณีเว็บไซต์ที่ไม่ต้องจดทะเบียนพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่

- 1) มีเฉพาะหน้าร้านโชว์สินค้าของตนเอง แต่ทำการค้าในช่องทางปกติ
- 2) การโฆษณาสินค้าของตนเอง โดยลักษณะของการโฆษณานั้นไม่ใช่วัตถุประสงค์หลัก ของกิจการและไม่ใช่ช่องทางการค้าปกติ แม้จะมี banner ของผู้อื่นมาติดและมีรายได้จาก banner ก็ตาม
- 3) การประชาสัมพันธ์หรือเผยแพร่ข้อมูลแก่สมาชิกหรือบุคคลทั่วไป โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย หรือบริการ เช่น เพื่อการสอนประกาศรับสมัครงาน
- 4) การประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท หรือสินค้าที่สร้างขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลส่วนตัว การงาน การศึกษาหรือความสนใจส่วนตัว
- 5) เว็บไซต์ที่เป็นสื่อกลางด้านข้อมูล โดยมีวัตถุประสงค์ ในการแลกเปลี่ยนข้อมูล โดยไม่มีการเสียดำสมาชิกหรือค่าใช้จ่ายใดๆ

หลักการพื้นฐานสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544

1. หลักความเท่าเทียมกันระหว่างวิธีการเท่ากับแบบอิเล็กทรอนิกส์ (Functional Equivalent Approach) ทำให้การทำธุรกรรมทางออนไลน์มีผลทางกฎหมายที่แน่นอน กล่าวคือ กลไก และผลกระทบใดๆที่เกี่ยวกับหนังสือในรูปกระดาษในทุกๆ ด้าน ต้องมีสิ่งที่ยึดเท่ากันเมื่อทำเป็นแบบ อิเล็กทรอนิกส์ที่ชัดเจน ตัวอย่างเช่น การกำหนดว่าต้นฉบับคืออะไร เวลาที่ส่ง เวลาที่รับ สถานที่ส่ง สถานที่รับ การแจ้งบอกรับ ฯลฯ

2. หลักความเป็นกลางทางเทคโนโลยี (Technology Neutrality) กฎหมายนี้ต้องเขียนโดยไม่อิงเทคโนโลยีใด ๆ ในปัจจุบัน และต้องใช้ภาษาที่สามารถรองรับสิ่งใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ ทั้งๆที่สิ่งนั้นยังไม่เกิด หรือยังไม่เป็นที่รู้จัก ทำได้อย่างไร การกำหนดกลไกต่าง ๆ

ในกฎหมาย ต้องใช้ภาษาที่บรรยายถึงความประสงค์ที่จะทำ แต่ไม่อิงวิธีการหรือเทคโนโลยีที่เรารู้จักกันในปัจจุบัน ตัวอย่างเช่น คำว่าข้อความ (message) หรือคำว่าอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น จะต้องเขียนแบบกลาง ๆ ไม่ไปผูกติดกับเทคโนโลยีปัจจุบัน

3. หลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา (Party Autonomy) กฎหมายนี้เปิดช่องให้คู่สัญญา หรือ คู่กรณีใดๆ สามารถตกลงกันในรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดได้ เพราะไม่กระทบกับหลักการสำคัญของกฎหมาย ดังนั้น หากคู่กรณีที่มีธุรกรรมประสงค์ที่จะใช้วิธีการใหม่ ๆ หรือที่จะสามารถตกลงกันเองได้ กฎหมายฉบับนี้ไม่ได้ปิดกั้นเสรีภาพของประชาชน ที่จะใช้วิธีการที่สองฝ่ายจะนำมาใช้กัน

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 จึงเป็นกฎหมายที่ถือเป็นกฎหมายที่จำเป็นและมีความสำคัญอย่างมากของการประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากเป็น กฎหมายที่มีขอบเขตของการบังคับใช้กับธุรกรรมทางแพ่งและพาณิชย์ที่ดำเนินการโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เป็นกฎหมายที่รองรับถึงความมีผลทางกฎหมายของการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์เอาไว้ อย่างชัดเจน กล่าวคือ กฎหมายกำหนดห้ามมิให้ปฏิเสธความมีผลผูกพัน และการบังคับใช้ทางกฎหมาย ของข้อความใดเพียงเพราะเหตุที่ข้อความนั้นอยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ ควบคู่ไปพร้อมกันกับกฎหมายฉบับอื่นที่ใช้บังคับ กล่าวคือ มิใช่กฎหมายที่เข้ามาแทนที่การบังคับใช้ กฎหมายฉบับอื่นๆ แต่ หากเกิดข้อพิพาทจากการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ขึ้น คู่กรณีสามารถใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือสิ่งพิมพ์ออกของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณา ตามกฎหมายทั้งในคดีแพ่ง คดีอาญา หรือ คดีอื่นใดก็ได้<sup>9</sup>

คู่สัญญาที่ดำเนินการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ สามารถแสดงเจตนา ทำคำเสนอหรือคำสนอง ในการทำสัญญาในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้โดยที่กฎหมายฉบับนี้ห้ามมิให้ผู้ใดปฏิเสธการมีผลทางกฎหมายของสัญญาเพียงเพราะเหตุที่สัญญานั้นได้ทำคำเสนอหรือคำสนองเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ มีการกำหนดสถานที่ของการส่งหรือการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยถือว่าได้ทำการส่ง ณ ที่ทำงานของผู้ส่งข้อมูลหรือได้มีการรับ ณ ที่ทำงานของผู้รับข้อมูล ซึ่งทำให้มีความชัดเจนในเรื่องของการทำธุรกรรมดำเนินการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

ธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์หมายถึงธุรกิจบริการใดที่ประกอบการหรือให้บริการแล้ว หากส่งผลกระทบต่อความมั่นคงทางการเงินและการพาณิชย์ หรือเพื่อประโยชน์ในการเสริมสร้างความเชื่อถือและยอมรับในระบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเพื่อป้องกันความเสียหาย

<sup>9</sup> สำนักงานเลขาธิการคณะกรรมการเทคโนโลยีสารสนเทศแห่งชาติ ศูนย์เทคโนโลยีอิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์แห่งชาติ สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ. (2545). คำอธิบายพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ด ยูเคชั่น . หน้า 11-12.

ต่อสาธารณชน ก็อาจมีการตราพระราชกฤษฎีกากำกับดูแลธุรกิจบริการดังกล่าวโดยอาจแยกระดับการกำกับดูแลเป็นสามระดับ กล่าวคือ แจ้งให้ทราบ ขึ้นทะเบียน และรับอนุญาตโดยผู้ประกอบการ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ก็ให้มีการลงโทษปรับทางปกครอง<sup>10</sup>

### 3.1.4 พระราชบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522

นักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเมื่อได้รับความเสียหายจากการใช้บริการที่พักรวมหน่วยงานแรกที่นักท่องเที่ยวมักนึกถึง ภายหลังจากที่ไม่สามารถเจรจาให้ธุรกิจที่พักรวมรับผิดชอบหรือแก้ปัญหาได้แล้ว คือ ตำรวจท่องเที่ยวซึ่งหมายถึง “กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว” มีหน้าที่ป้องกันและปราบปรามอาชญากรรม สืบสวนจับกุมคดีความผิดที่เกี่ยวกับนักท่องเที่ยวทั่วราชอาณาจักรและให้ความช่วยเหลืออำนวยความสะดวก ดูแลรักษาความปลอดภัยให้แก่ นักท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจาก อุบัติเหตุรวมทั้งรวมถึง “ศูนย์ช่วยเหลือ นักท่องเที่ยว หรือ ศช.ทท.” มีหน้าที่ บริการอำนวยความสะดวกด้านการรับเรื่องแจ้งความร้องเรียน ในปัญหาต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นลักษณะของการประสานงานกับตำรวจท่องเที่ยวเจ้าของพื้นที่

ทั้งนี้ แม้ว่ากองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว จะมีการกิจป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมที่เกิดกับนักท่องเที่ยวได้ทั่วราชอาณาจักร และศูนย์ช่วยเหลือนักท่องเที่ยวจะทำหน้าที่ บริการอำนวยความสะดวกประสานงานกับตำรวจท่องเที่ยวเจ้าของพื้นที่ แต่ในความเป็นจริงธุรกิจที่พักรวมเชิงอนุรักษ์หรือเชิงนิเวศอาจตั้งอยู่ในป่าเขาหรือชนบทห่างไกล ซึ่งนักท่องเที่ยวท่านหนึ่ง ให้ความเห็นว่า หากเกิดปัญหาร้ายแรงในสถานที่พักรวม ตำรวจท่องเที่ยวอาจช่วยไม่ได้มาก เพราะสถานที่ท่องเที่ยวส่วนมากมักอยู่ไกลจากสถานีตำรวจ หรือศูนย์ช่วยเหลือนักท่องเที่ยว เช่น ในพื้นที่ภูเขา ป่าลึก และการปฏิบัติหน้าที่ของตำรวจท่องเที่ยวจะต้องรอประสานงานกับตำรวจ ท้องที่ เพื่อสืบสวนสอบสวน ตรวจสอบพื้นที่จริง ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ซับซ้อน อาจสร้างความล่าช้า และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่นักท่องเที่ยวขึ้นได้<sup>11</sup>

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า “ตำรวจท่องเที่ยว” มักเป็นหน่วยงานในลำดับแรกที่นักท่องเที่ยว ซึ่งมีปัญหา

<sup>10</sup> ภารุจา บุญจรัสศน์. (2557). *การคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายสินค้าออนไลน์ : กรณีศึกษาเฉพาะเฟซบุ๊กและอินสตาแกรม* วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, หน้า 55-62.

<sup>11</sup> พัทธิธรา ศรีประทักษ์. (2558). *มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม ในการประกอบธุรกิจเพื่อการพักรวมที่ไม่ใช่โรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 169-170.

เคื่อดร้อนจากการใช้บริการธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรมจะนึกถึงเพื่อขอความช่วยเหลือ แต่ในสภาพจริงนั้น เจ้าหน้าที่จากกองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว หรือศูนย์ช่วยเหลือนักท่องเที่ยว ยังมีจำนวนน้อย และเข้าไม่ถึงธุรกิจที่พักเชิงนิเวศที่ตั้งอยู่ห่างไกล รวมทั้งขั้นตอนประสานงาน มักยุ่งยากซับซ้อน จึงทำให้ยังมีอุปสรรคในการช่วยเหลือนักท่องเที่ยวมากพอสมควร

### 3.1.5 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

กรมอนามัย สังกัดกระทรวงสาธารณสุข มีภารกิจหน้าที่ในการควบคุมดูแลธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรม ในเรื่องของการพัฒนาระบบเครือข่ายเฝ้าระวังพฤติกรรมสุขภาพในระดับท้องถิ่น รวมทั้งถ่ายทอด และพัฒนาขีดความสามารถด้านอนามัยสิ่งแวดล้อม และประเมินผลกระทบต่อสุขภาพของชุมชน ซึ่งมาตรา 32 (2) แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขให้ผู้ประกอบธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรมต้องดูแลสภาพ สุขลักษณะของสถานที่พัก เช่น ดูแลสภาพอุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ ระบบระบายอากาศ ระบบกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล รวมถึงการออกมาตรการป้องกันอุบัติเหตุ และการปนเปื้อนของอาหาร เป็นต้น

บทบัญญัติดังกล่าวเป็นกลไกที่ดี เพราะทำให้ราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีศักยภาพดูแลธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรมได้ใกล้ชิด และเข้าถึงปัญหาได้มากที่สุด แต่ในทางปฏิบัตินั้น หน่วยงานสาธารณสุขในระดับท้องถิ่นยังไม่สามารถดูแลสภาพ หรือสุขอนามัยของธุรกิจที่พักแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากมีหลายสาเหตุ เช่น ธุรกิจที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรมที่อยู่ห่างไกลจากชุมชน หรือธุรกิจที่พัก โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมมีเป็นจำนวนมาก และส่วนใหญ่ก็ไม่มีภาระจะทะเบียนกับหน่วยงานของรัฐ ทำให้ยากแก่การควบคุมกำกับดูแลของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง อย่างเช่น กระทรวงสาธารณสุขที่มีหน้าที่มาดูแลหรือแนะนำเรื่องสุขอนามัย หรือสุขภาพอีกทั้งควรปลูกฝังทัศนคติให้แก่เจ้าหน้าที่หันมาส่งเสริมดูแลธุรกิจที่พักแรมขนาดเล็ก ๆ บ้าง ซึ่งเจ้าหน้าที่ไม่ควรออกนโยบายจากความรู้สึกนึกคิดของเจ้าหน้าที่เอง แต่ควรลงมามองงานภาคสนาม พูดคุย สัมภาษณ์ว่าเจ้าของธุรกิจที่พักเขาต้องการให้ช่วยเหลืออะไรบ้าง ซึ่งผู้วิจัยเห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว เพราะจะทำให้นโยบายที่ออกมามีกลไกที่สอดคล้องกับความพร้อม และความร่วมมือที่จะปฏิบัติตามกฎหมายสาธารณสุขได้อย่างแท้จริง<sup>12</sup>

### 3.1.6 ตัวอย่างคดีที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทย

<sup>12</sup> พัทธิธรา ศรีประทักษ์. อ่างแล้วเชิงจรรยาที่ 11 . หน้า 87-88.

ศาลจังหวัดหัวหินพิพากษา เจ้าของห้องชุดคอนโดมิเนียมหุ “วันเวลา เขาเต่า” นำไปปล่อยเช่ารายวัน และรายสัปดาห์ ผิดพระราชบัญญัติโรงแรม ตัดสินลงโทษไปแล้ว 2 คดี เหลืออีก 1 คดี กำลังสอบสวน กระทบคนเข้าร่วมธุรกิจให้เช่าห้อง Airbnb อย่างจ้ง หลังที่ผ่านมายัยการอ้างว่าไม่ผิด รายงานข่าวแจ้งว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดวันเวลา หัวหิน เขาเต่า ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมหุ บนพื้นที่ 20 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยหัวหิน 101 ถนนเพชรเกษม ต.หนองแก อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ได้รับหนังสือจากทางที่ว่าการอำเภอหัวหิน ที่ ปช. 0418/1662 ลงวันที่ 26 เมษายน 2561 ลงนามโดย นายสมเจตน์ เจริญทรง ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการพิเศษ) รักษาราชการแทน นายอำเภอหัวหิน เพื่อติดตามสอบถามความคืบหน้า การเข้าดำเนินการตรวจสอบห้องพักที่มีการปล่อยเช่ารายวันและรายสัปดาห์ ระบุว่า อำเภอหัวหินได้เข้าดำเนินการตรวจสอบห้องพักที่มีการปล่อยเช่ารายวันและรายสัปดาห์ในพื้นที่อาคารชุด วันเวลา หัวหิน เขาเต่า เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยอำเภอได้ทำการตรวจสอบห้องพักจำนวน 3 ห้อง และฟ้องดำเนินคดีแล้ว 2 คดี คดีแรกพิพากษาเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2561 คำพิพากษาจำเลยมีความผิดตาม พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4,15,59 รับสารภาพลดโทษให้กึ่งหนึ่ง คงปรับ 5,000 บาท และปรับรายวัน วันละ 500 บาท เป็นเวลา 20 วัน เป็นเงิน 10,000 บาท

คดีที่สอง พิพากษาเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2561 คำพิพากษาจำเลยมีความผิดตามฟ้อง รับสารภาพลดโทษให้กึ่งหนึ่ง คงปรับ 5,000 บาท และปรับรายวัน วันละ 100 บาท เป็นเวลา 81 วัน คงปรับ 5,000 บาท และปรับรายวัน วันละ 100 บาท เป็นเวลา 81 วัน เป็นเงิน 8,100 บาท ส่วนคดีที่ 3 อยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวนอำเภอ หัวหิน ส่วนสำเนาคำฟ้องและคำตัดสินของศาลไม่ได้อยู่ในความครอบครองของอำเภอหัวหิน ให้ติดต่อศาลจังหวัดหัวหินต่อไป

สำหรับกรณีดังกล่าวสืบเนื่องมาจากผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมบางราย นำห้องชุดไปปล่อยให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเช่ารายวันและรายสัปดาห์ ผ่านเว็บไซต์และแอปพลิเคชัน แอร์บีเอ็นบี (Airbnb) ทำให้กลายเป็นที่ถกเถียงกันระหว่างฝ่ายที่เห็นว่าไม่ต้องการให้มีคนแปลกหน้าเข้ามาในคอนโดมิเนียมของตน และเห็นว่าการปล่อยให้ผู้อื่นเช่าห้องชุดจะต้องให้เช่ารายเดือน อย่างน้อย 30 วันขึ้นไป กับฝ่ายที่เป็นเจ้าของห้องชุด ที่ต้องการผลตอบแทนและอ้างว่ามีอัยการรายหนึ่ง ให้สัมภาษณ์ว่า การให้เช่าห้องชุดรายวันเป็นสิทธิส่วนบุคคลของเจ้าของห้อง ทั้งนี้ จากคำพิพากษาดังกล่าว ถือว่าผู้ปล่อยเช่ารายวันในคอนโดมิเนียม โดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรม มีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มีโทษทั้งจำคุกและปรับ อย่างในประเทศไทย ญี่ปุ่น และสหรัฐอเมริกา

เห็นได้ว่า ปัญหาในประเทศไทยที่เกิดจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอันเป็นปัญหาที่กว้างและมีรูปแบบความหลากหลายของปัญหาที่ขึ้นอยู่กับประเภทของสถานที่ให้เช่าในที่ต่าง ๆ

ซึ่งไม่อาจนำมาวิเคราะห์ทั้งหมดในที่นี้ได้ จึงขอจำกัดขอบเขตเฉพาะกรณีของ Airbnb เท่านั้น ทั้งนี้ โดยจะจำกัดอยู่เฉพาะในเรื่องการประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศในประเทศไทยเท่านั้น เพราะเป็นกรณีที่กำลังเกิดขึ้นเป็นปัญหาอยู่ในปัจจุบันของประเทศไทย<sup>13</sup>

### 3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศในต่างประเทศ

Airbnb เป็นธุรกิจบริการออนไลน์ที่เป็นตัวกลางให้คนนำเสนอที่พักของตนเองให้ผู้ที่สนใจมาพักได้โดยตรง ในปัจจุบันมีผู้คนทั่วโลกนิยมใช้บริการเป็นจำนวนมาก เนื่องจากสามารถหาห้องพักได้ในราคาถูก และใกล้สถานที่ท่องเที่ยว อันก่อให้เกิดความสะดวกสบายในการจองห้องพักของผู้ใช้บริการ จะเห็นได้ว่าในปัจจุบัน ที่พักของ Airbnb มีมากกว่า 4 ล้านแห่ง ใน 191 ประเทศ และมีผู้เข้าพักมากกว่า 160 ล้านคนทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีกฎหมายเฉพาะมารองรับสถานะของธุรกิจ Airbnb ในหลายประเทศ ส่งผลให้ธุรกิจ Airbnb ถูกมองว่าเป็นธุรกิจสีเทาหรือธุรกิจผิดกฎหมายประเทศต่าง ๆ จึงได้พยายามที่จะบัญญัติกฎหมายใหม่ขึ้นมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าวอย่างแท้จริง

#### 3.2.1 แนวคิดกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ

##### 3.2.1.1 ประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นจัดว่าเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายหลักของบรรดานักท่องเที่ยว อีกทั้งยังมีนโยบายผ่อนปรนวีซ่า จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวหลั่งไหลเข้าประเทศเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้ธุรกิจ Airbnb ภายในประเทศเติบโตอย่างรวดเร็ว<sup>14</sup>

ในที่สุด Airbnb ก็ได้รับโอกาสเพื่อทำธุรกิจในประเทศญี่ปุ่นหลังจากหลายปีที่ปฏิบัติงานในพื้นที่สีเทาของกฎหมาย คณะรัฐมนตรีของนายกรัฐมนตรีชินโซอเบะอนุมัติกฎ จำกัดการแบ่งปันบ้านโดยเอกชนถึง 180 วัน ต่อปี ตามร่างกฎหมาย อันทำให้เกิดตลาดการท่องเที่ยวที่เปิดกว้างมากขึ้น

<sup>13</sup> MGR Online. Airbnb ในไทยผิดกฎหมาย ศาลหัวหินตัดสินให้เช่าคอนโดรายวัน-สัปดาห์ ผิด พ.ร.บ. โรงแรม. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://mgronline.com/online/section>. [2561, 11 พฤษภาคม].

<sup>14</sup> กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2560. กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.marketingoops.com>. [2561, 29 มีนาคม].



ในประเทศญี่ปุ่นเมื่อเปรียบเทียบกับภาระปะทะที่เกิดขึ้นกับรัฐบาลในนิวยอร์ก บาร์เซโลนา และซานฟรานซิสโก การท่องเที่ยวที่บูมได้เข้ามามีส่วนในการจัดหาห้องพักที่มีอยู่และช่วยสร้างตลาดที่เติบโตเร็วที่สุดของ Airbnb นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ อาจจะยังคงสร้างสถิติต่อไป เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นเตรียมที่จะเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน World Rugby Cup ในปี 2562 และการแข่งขันกีฬาโอลิมปิกในปีต่อไป “สิ่งสำคัญคือตอนนี้จะมีกฎระเบียบที่ชัดเจนว่าด้วยการแบ่งปันบ้าน” Mika Yamamoto ผู้จัดการฝ่ายนโยบายสาธารณะของ Airbnb ในประเทศญี่ปุ่นกล่าว “ผลกระทบต่อผู้คนจะแตกต่างกันไปตามตำแหน่งของพวกเขา” กฎหมายใหม่ซึ่งยังคงต้องผ่านการควบคุมอาหารแยกแยะความแตกต่างระหว่างผู้ที่มิได้อยู่อาศัยของตัวเองและเจ้าของบ้านที่ไม่อยู่ โดยคาดว่า น่าจะเป็นแหล่งที่มาของความขัดแย้งในละแวกใกล้เคียง ในขณะที่ Airbnb ไม่แบ่งรายชื่อ 48,000 รายการในประเทศญี่ปุ่นตามประเภทการค้นหาในไซต์แสดงบ้านหลายร้อยหลัง ให้เช่า แทนที่จะเป็นห้องภายในบ้านที่ถูกครอบครอง จากการสำรวจโดยสมาคมเศรษฐกิจใหม่แห่งประเทศญี่ปุ่นเมื่อปีที่แล้ว ประมาณ 90% ของโฮสต์ที่ไม่ได้อยู่ในสถานที่ดังกล่าวกล่าวว่า การจำกัดวัน 180 วัน จะทำให้ธุรกิจของพวกเขาไม่สามารถทำได้ เช่นเดียวกับ Uber Technologies Inc. ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจร่วมกันได้เผชิญกับการต่อต้านจาก เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น อย่างไรก็ตามข้อจำกัดการแบ่งปันบ้านของประเทศญี่ปุ่นนั้นค่อนข้างผ่อนปรนเมื่อเทียบกับ 90 วันในลอนดอนและ 50 วันในอัมสเตอร์ดัม สำหรับโฮสต์บางแห่งในโตเกียว กฎใหม่อาจบังคับให้พวกเขาเลือกระหว่างการยกเลิกแหล่งรายได้ที่สองและมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้ให้บริการเช่าเต็มเวลา จนถึงขณะนี้อัตราการเข้าพักสูงในย่านที่ได้รับความนิยมเช่น ชิบูย่าและอาซากุสะ ทำให้สามารถทำกำไรจากอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอย่างมหาศาลกฎหมายจะต้องอนุญาตเจ้าของบ้านและออกใบอนุญาตประกอบการพร้อมด้วยกฎระเบียบที่ชัดเจน ข้อมูลจากองค์กรการท่องเที่ยวของประเทศระบุว่านักท่องเที่ยวต่างชาติมากกว่า 24 ล้านคนมาเที่ยวประเทศญี่ปุ่นในปี 2559 เป็นปีที่ติดต่อกัน Airbnb สามารถรองรับผู้เยี่ยมชมเหล่านั้นได้ 3.7 ล้านคนจำนวนนี้จะสูงถึง 35 ล้านในปี 2563 ประมาณการของ Goldman Sachs Group Inc. Airbnb ยังมองว่าเป็นมากกว่าแพลตฟอร์มการแชร์บ้าน ดังเป้าหมายในการท่องเที่ยวที่หรูหรา การรวมตัวเครื่องบิน การชำระเงินแบบกลุ่มและการจัดการแขกในเดือนพฤศจิกายน บริษัทประกาศว่ามีเครื่องบินการจองตัวเครื่องบินและคุณลักษณะการวางแผนการเดินทางในงาน เมื่อเดือนที่แล้วได้ซื้อ Luxury Retreats ผู้จัดการชาวแคนาดาผู้ให้เช่าและบริการระดับสูง บริษัท เริ่มขาย ประสบการณ์การท่องเที่ยวที่ไม่เหมือนใครในปีที่แล้ว ในบรรดาแพ็คเกจที่น่าเสนอนิโตเกียวผู้เช่าสามารถทัวร์ ร้านค้ายานิมะชิมสากะ หรือเรียนรู้การทำซูชิ

Airbnb คือ การแบ่งปันที่พักที่อยู่อาศัยสิ่งของเล็ก ๆ น้อย ๆ ของชุมชน ที่มีอยู่แล้ว แค่ 3-4 ห้องก็พอเป็นโรงแรมเล็กๆ โรงแรมในยุโรปบางที่มี 4 ห้อง บางที่ทั้งโรงแรมมีห้องเดียวคล้าย home stay

เป็นธุรกิจขนาดเล็ก เป็นที่นิยมในประเทศญี่ปุ่นมาก เริ่มจากที่พักที่ไม่พอ โรงแรมเต็ม เนื่องจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศญี่ปุ่นก็คึกคักมากเป็นประวัติการณ์ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางไปประเทศญี่ปุ่นพุ่งทะลุเกือบ 20 ล้านคน เพิ่มขึ้นถึงราว 47% และถือเป็นนโยบาย "อาเบะโนมิกส์" ที่ประสบความสำเร็จที่สุดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจำนวนนักท่องเที่ยวที่มากขึ้นยังหมายถึงคิมานด์ที่พักที่สูงขึ้น และด้วยจำนวนที่พักประเภทโรงแรมไม่พอต่อความต้องการของตลาด ส่งผลเพียงให้นักท่องเที่ยวหลายคนหันไปหาที่พักทางเลือกจากเว็บไซต์ เช่น Airbnb ทำให้ประเทศญี่ปุ่น เป็นตลาดที่ Airbnb เติบโตมากที่สุดในโลกหลังประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจมากกว่า 3 ปี Airbnb เริ่มเผชิญแรงกดดันจากสมาคมอุตสาหกรรมโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น และประชาชนชาวประเทศญี่ปุ่นทั่วไปที่เริ่มรู้สึกว่ามีนักท่องเที่ยวบุกรุกชุมชนของตัวเอง ทำให้รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต้องออกกฎระเบียบใหม่ที่เรียกว่า “มินปากุ” (minpaku) เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยว โดยมีข้อกำหนดว่า เจ้าของบ้าน (host) ที่ประกาศเปิดบ้านรับแขกในเว็บไซต์ Airbnb จะต้องให้แขกพักอยู่อย่างน้อย 1 สัปดาห์ ซึ่งจะทำการปล่อยเช่าบ้านส่วนใหญ่ผ่าน Airbnb เป็นเรื่องที่ผิดกฎหมายทันที เพราะไม่มีใครท่องเที่ยวอยู่เมืองเดียวในประเทศญี่ปุ่นเป็นเวลานานขนาดนั้น

ยูซาฮูกิ ทานาเบะ ผู้ดูแล Airbnb ในประเทศญี่ปุ่น ระบุว่ากฎหมายด้าน โรงแรมของประเทศญี่ปุ่นที่เก่ากว่า 70 ปีควรได้รับการแก้ไขใหม่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์จริง โดยปีที่ผ่านมา ผู้ที่เข้าพักในประเทศญี่ปุ่นผ่านเว็บ Airbnb ขยายตัวถึง 500% และรัฐบาลควรออกกฎหมายที่เปลี่ยนธุรกิจแบบ Airbnb ให้ถูกกฎหมาย อย่างไรก็ตาม ในเดือน มีนาคม พ.ศ. 2560 รัฐสภา ประเทศญี่ปุ่น ได้มีมติให้ออกกฎหมายอนุญาตให้บริการแบ่งปันที่พักอาศัยเป็นธุรกิจได้ แต่จะมีข้อจำกัดคือสามารถนำห้องพักร่วมตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน นอกจากนั้นยังเปิดให้หน่วยงานท้องถิ่น เสนอกฎระเบียบข้อบังคับเพิ่มได้ ดังนั้น รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นจึงได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ดังนี้

มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของ โรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะ หรือความปลอดภัยของ โรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดประเภทของ โรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐาน การประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึง การห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

มาตรา 18 นายทะเบียนจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ เมื่อเห็นว่า สถานที่ตั้ง

ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภท เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 13

มาตรา 19 ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้นและให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต<sup>15</sup>

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงขึ้นและจำนวนที่พักประเภทโรงแรมไม่พอสอดคล้องความต้องการของตลาด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวหลายคนหันไปหาที่พักทางเลือกจากเว็บไซต์ เช่น Airbnb ทำให้ประเทศญี่ปุ่นเป็นตลาดที่ Airbnb เติบโตมากที่สุดในโลก ภายหลังจากประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจ Airbnb ธุรกิจ Airbnb เริ่มเผชิญแรงกดดันจากสมาคมอุตสาหกรรมโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น และประชาชนชาวญี่ปุ่น ทวีปเริ่มรู้สึกว่ามีนักท่องเที่ยวบุกรุกชุมชนของตนเอง ทำให้รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต้องออกกฎระเบียบใหม่ที่เรียกว่า “มินปากุ” (minpaku) เป็นระเบียบเกี่ยวกับการแชร์ที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยว โดยมีข้อกำหนดว่า เจ้าของบ้าน (host) ที่ประกาศเปิดบ้านรับแขกในเว็บไซต์ Airbnb จะต้องให้แขกพักอย่างน้อย 1 สัปดาห์ โดยกลุ่มสมาคมผู้ให้บริการที่พักของประเทศญี่ปุ่นและอุตสาหกรรมโรงแรมระบุว่าหากให้เจ้าของบ้านใน Airbnb สามารถเปิดที่พักแบบคืนเดียวได้ก็ถือเป็นเรื่องที่ไม่ยุติธรรมกับผู้ประกอบการโรงแรม และเป็นการไม่ส่งเสริม การลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรม ซึ่งไม่สอดคล้องกับการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศญี่ปุ่นที่พึ่งพาการท่องเที่ยวมากขึ้น

ประเทศญี่ปุ่นได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัย ประเทศญี่ปุ่นจึงกลายมาเป็นประเทศลำดับแรก ๆ ในภูมิภาคเอเชียที่มี การบัญญัติกฎหมายเพื่อรองรับธุรกิจ Airbnb คือ “The Minpaku Home Sharing Law” มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561 สารสำคัญของกฎหมายมีดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าถูกจำกัดให้เปิดที่พักอาศัยให้เช่าได้ 180 วันต่อปี จากเดิมที่ไม่มีการจำกัดจำนวนวันในการเปิดที่พักอาศัยให้เช่า ซึ่งแม้ว่าข้อจำกัดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่า แต่ในทางกลับกัน นับเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม รวมทั้งยังช่วยคุ้มครองคุณภาพชีวิตของคนท้องถิ่น จากปัญหานักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัยในระยะสั้น เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหามลภาวะทางเสียง ปัญหาความปลอดภัยของคนในชุมชน เป็นต้น

2. ผู้เช่าหรือผู้เข้าพักต้องเช่าที่พักที่เดียวกันต่อเนื่องเป็นเวลา 7 วัน ซึ่งไม่สอดคล้องกับพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่มักจะไม่พักอาศัยในเมืองเดียวกันเป็นระยะเวลาสั้น แต่เพื่อประโยชน์ด้านการคุ้มครองผู้ประกอบการโรงแรมที่ถูกแย่งส่วนแบ่งตลาด อันเนื่องจากการปล่อยให้ผู้ให้เช่า

<sup>15</sup>ศิริชนก วิริยเกื้อกุล.(2560). “กฎหมายควบคุมการให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบใหม่เพื่อการท่องเที่ยว แอร์บีเอ็นบี (Airbnb)”. *บทความวิชาการ สำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร*. หน้า 4.

ของ Airbnb เปิดให้เช่าที่พักแบบคืนเดียวดังเช่นที่ผ่านมาแล้ว ก่อให้เกิดการแข่งขันอย่างไม่ยุติธรรมกับธุรกิจโรงแรม ด้วยเหตุผล เรื่องราคาที่พักต่อคืนของ Airbnb ที่ต่ำกว่าโรงแรมในพื้นที่เดียวกัน

3. ผู้ให้เช่าต้องลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่พักอาศัย เช่น ประวัติของผู้ให้เช่า ระบบเตือนภัย ขนาดห้องพัก รวมทั้งต้องส่งรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานท้องถิ่นผู้รับผิดชอบเป็นประจำทุก ๆ 2 เดือน เป็นต้น

4. ผู้ให้เช่าในบางพื้นที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเฉพาะ อาทิ 1) เขตจตุโอของกรุงโตเกียว กฎหมายห้ามไม่ให้ผู้เช่าเปิดให้เช่าที่พักอาศัยในวันธรรมดา ด้วยเหตุผลเรื่องความปลอดภัยและความสงบสุข ของชุมชน 2) เขตชิบุยะของกรุงโตเกียว กฎหมายจำกัดให้ผู้เช่าสามารถเปิดให้เช่าที่พักอาศัยได้เฉพาะช่วงปิดภาคเรียนของโรงเรียน เพื่อไม่ให้เด็กนักเรียนในเขตพื้นที่ต้องพบเจอกับคนแปลกหน้าระหว่างเส้นทางจากบ้านไปโรงเรียน และ 3) จังหวัดเกียวโต กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าเปิดให้เช่าที่พักได้ระหว่างวันที่ 15 มกราคม-15 มีนาคม ของทุกปีเท่านั้น เพื่อไม่ให้ Airbnb แข่งขันกับธุรกิจโรงแรมในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว และควบคุมจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงฤดูใบไม้ผลิและใบไม้ร่วงไม่ให้อยู่ในระดับที่ไม่มากจนเกินไป

5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย เช่น เปิดให้เช่าที่พัก โดยไม่มีการลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น หรือให้เช่าที่พักเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 7 วัน กฎหมายกำหนดบทลงโทษขั้นต่ำคือการปิดให้บริการที่พักดังกล่าวเป็นการชั่วคราว และบทลงโทษสูงสุดคือการปรับไม่เกิน 1,000,000 เยน หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน

ดังนั้น The Minpaku Home Sharing Law จึงมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมธุรกิจ Airbnb ด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์และข้อจำกัดต่าง ๆ รวมถึงระบบการถ่ายภาพเช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรมและบ้านเช่า ขณะเดียวกันยังเป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรมซึ่งสอดคล้องกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นที่พึ่งพาภาคการท่องเที่ยวมากขึ้น และเป็นการช่วยชุมชนลดปัญหาที่เกิดจากนักท่องเที่ยวที่เช่าพักแบบระยะสั้น<sup>16</sup> และเป็นการง่ายต่อรัฐบาลที่จะใช้มาตรการควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจประเภทนี้ด้วย<sup>17</sup>

### 3.2.1.2 สหรัฐอเมริกา

<sup>16</sup> Airbnb บมถลาตาดญี่ปุ่น รัฐออกกฎหมายพักรายวัน.(ออนไลน์).เข้าถึงได้จาก. :<http://www.prachachat.net>. [ 2562 ,17 มีนาคม]

<sup>17</sup> *กิจกรรมจัดการองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2556 กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว.* (2561). (ฉบับที่ 39). เข้าถึงได้จาก. :<http://www.marketingoops.com>. [2561, 29 มีนาคม].

Airbnb ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2551 ที่ซานฟรานซิสโก รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา โดย Brian Chesky (CEO) Joe Gebbia (CPO) และ Nathan Blecharczyk (CIO) ผู้ก่อตั้ง Airbnb เล็งเห็นถึงช่องทางการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีอยู่แล้ว เพื่อสร้างเป็นรายได้ แนวคิดดังกล่าวได้รับการพัฒนาไปสู่ธุรกิจขนาดใหญ่ขึ้นจนกลายเป็นธุรกิจ Startup โมเดล การแบ่งปันบ้าน รวมไปถึง การแบ่งปันสิ่งที่น่าสนใจ แก่นักท่องเที่ยวทั่วโลก ให้ได้รับประสบการณ์เหมือนได้อยู่และรู้สึกผูกพันกับพื้นที่นั้นจริงๆ

จากวันนั้นถึงวันนี้ Airbnb พัฒนาจนกลายเป็นผู้ให้บริการเช่าที่พักแบบ Sharing Economy เต็มรูปแบบ มีจำนวนที่พักกว่า 3 ล้านห้อง ในกว่า 65,000 เมือง จาก 191 ประเทศทั่วโลก รวมกันแล้ว มีจำนวนห้องพักมากกว่าโรงแรมเครือที่ใหญ่ที่สุดในโลก อย่าง Marriot ที่มีห้องพักของโรงแรมในเครือรวม 1.5 ล้านห้องทั่วโลกเสียอีก จึงนับเป็นอีกหนึ่ง Startup ที่เติบโตอย่างรวดเร็ว และมาแรงที่สุดในยุคนี้ โดยปัจจัยที่เอื้ออำนวยนั้นเกิดจากกระแสการเดินทางท่องเที่ยวด้วยตนเองเพื่อสัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ ที่ต่างจากการพักโรงแรมทั่วไป

Airbnb หมายถึง แพลตฟอร์ม Airbnb Airbnb, Inc... Airbnb Ireland UC (“Airbnb ไอร์แลนด์”) และ Airbnb Global Services Limited (“Airbnb GSL”) เป็นองค์กรเดียว

วิธีดำเนินการสำหรับคำขอจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา ต้องส่งไปที่ Airbnb, Inc. ซึ่งตั้งอยู่ในมลรัฐซานฟรานซิสโก มลรัฐแคลิฟอร์เนีย Airbnb, Inc. จะตอบสนองต่อกระบวนการทางกฎหมายที่ถูกต้องและดำเนินการอย่างเหมาะสมเท่านั้น ตามที่เงื่อนไขในการให้บริการนโยบายความเป็นส่วนตัว และกฎหมายสหรัฐอเมริกาจะอนุญาต ซึ่งการส่งหมายที่เหมาะสมหมายถึงการส่งหมายของตัวแทนที่จดทะเบียนภายในมลรัฐแคลิฟอร์เนีย Corporation Service Company

สำหรับคำขอที่ไม่ใช่คำขอฉุกเฉินจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายสหรัฐอเมริกา จะต้องใช้เอกสารต่อไปนี้:

1. หมายเรียกพยานจากการพิจารณาคดีที่มีผลใช้ได้ หมายเรียกพยานของคณะลูกขุนใหญ่ หรือหมายเรียกพยานของรัฐ สำหรับการบังคับให้เปิดเผยบันทึกพื้นฐานเกี่ยวกับผู้รับบริการ ตามที่กำหนดไว้ใน 18 USC § 2703(c)(2)
2. คำสั่งศาลที่ออกตาม 18 USC § 2703(d) สำหรับการบังคับให้เปิดเผยบันทึกอื่นๆ เกี่ยวกับบัญชี ซึ่งไม่รวมถึงเนื้อหาของการสื่อสาร
3. หมายค้นที่ออกตามกระบวนการที่อธิบายไว้ในวิธีพิจารณาความอาญาของกฎรัฐบาลกลางสหรัฐอเมริกา (หรือวิธีดำเนินการเกี่ยวกับหมายอาญาระดับรัฐที่เทียบเท่า) สำหรับเนื้อหาของการสื่อสาร อย่างไรก็ตาม Airbnb, Inc. ขอสงวนสิทธิ์อย่างชัดเจนในการขอใช้กระบวนการเพิ่มเติม

บางประการหรือกระบวนการตาม สนธิสัญญาความร่วมมือทางอาญา (“MLAT”) ที่บังคับใช้ได้

Airbnb, Inc. มีนโยบายในการใช้ความพยายามเชิงพาณิชย์ตามสมควร เพื่อแจ้งให้ผู้ใช้ทราบ เมื่อได้รับกระบวนการทางกฎหมายจากบุคคลที่ 3 ที่ขอข้อมูลผู้ใช้ เว้นแต่จะมีคำสั่งศาล (ที่ไม่ใช่แค่คำขอข้อมูล) ระบุใบเลื่อนการแจ้ง หรือ ไม่มีการแจ้ง หรือกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ห้ามมิให้แจ้ง หรือหาก Airbnb, Inc. มีดุลยพินิจว่าการแจ้งดังกล่าวไม่เป็นประโยชน์หรือไม่มีประสิทธิภาพ หรืออาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่จะทำให้เกิดการบาดเจ็บหรือเกิดอันตรายทางร่างกายต่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหรือทรัพย์สินของ Airbnb, Inc. ขึ้นได้ Airbnb, Inc. จะพยายามตามสมควรให้มีการแจ้งล่วงหน้าแก่ผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับคำขอข้อมูลผู้ใช้ ในกรณีที่ผู้ใช้ต้องการความช่วยเหลือเพื่อความปลอดภัยที่เหมาะสม การขอให้เลื่อนและคำขอใช้ไม่เปิดเผยทุกรายการที่ส่งถึง Airbnb, Inc. จะต้องเป็นไปตามมาตรา 18 USC § 2705(b) เพื่อให้ปฏิบัติได้ครบถ้วนตามข้อกำหนดทางกฎหมาย คำสั่งศาลที่ไม่ได้อ้างถึงการแจ้งให้ผู้ใช้ทราบภายใต้มาตรานี้ จะต้องระบุการวินิจฉัยของศาลว่ามีเหตุผลที่เชื่อได้ว่า การแจ้งให้ทราบเกี่ยวกับคำสั่งศาลดังกล่าว จะส่งผลที่ไม่พึงประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ

ในเมืองชิคาโกออกกฎข้อบังคับขึ้นมาในเดือน มิถุนายน ปี พ.ศ. 2559 ในการอนุญาตให้มีการเช่า ที่พักผ่านการใช้บริการของ Airbnb ในขณะที่เดียวกันยังมีการดำเนินการคุ้มครองคุณภาพชีวิตของผู้ที่พักอาศัยโดยรอบด้วย กฎข้อบังคับนี้อนุญาตให้มีการปล่อยเช่าที่พักอาศัยชั่วคราวได้แค่ 1 ยูนิตต่อ 1 อาคาร หากอาคารนั้นมีพื้นที่ไม่เกิน 5 หน่วย และสำหรับอาคารที่มีมากกว่า 6 ยูนิต ประมาณ 25% ของยูนิตทั้งหมด ในพื้นที่ที่ผู้พักอาศัยส่วนมากเป็นครอบครัวเดี่ยว ผู้พักอาศัยจำนวน 25% สามารถร้องเรียนผู้พักอาศัยหรือผู้เช่าที่กระทำผิดกฎหมายข้อบังคับ โดยในข้อบังคับระบุให้ มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม 60 ดอลลาร์ ต่อ 1 ที่พัก และเรียกเก็บ 10,000 ดอลลาร์ สำหรับ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการกับระบบปฏิบัติการแอร์บีเอ็นบี และที่น่าสนใจที่สุดคือ การเก็บภาษี 40% กับผู้เช่า ซึ่งถูกสันนิษฐานว่าต้องการเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้ไร้บ้านในเมือง

เมืองซานฟรานซิสโกในอีกแง่หนึ่ง ถือเป็นเมืองที่มีความเป็นมิตรกับเทคโนโลยีที่สุดในอเมริกาและเป็นเมืองที่ Airbnb ได้ถือกำเนิดขึ้น ก่อนหน้าเดือนกุมภาพันธ์ปี พ.ศ. 2558 การให้เช่าที่พักที่ต่ำกว่า 30 วันนั้นผิดกฎหมาย เหมือนกับในประเทศไทย กฎข้อบังคับใหม่ที่อนุญาตให้มีการพักอาศัยถาวร (อาศัยอยู่ในเมือง 275 วันหรือมากกว่าต่อปี) ในการปล่อยเช่าที่พักของตนเองถึง 90 วัน โดยที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วย(เจ้าของที่พักไม่ได้พักอยู่ด้วยในที่พัก)และไม่มีข้อจำกัดของผู้ให้เช่า (หากเจ้าของบ้านใช้ห้องหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย)อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะต้องกระทำการตามกฎหมายการเช่าที่พักแบบระยะสั้น ตามกฎของอาคาร จ่ายภาษีโรงแรม และทำประกันที่วงเงินครอบคลุม 500,000 ดอลลาร์ เป็นที่น่าสนใจว่าเป็นเรื่องที่เป็นไปได้สำหรับแอร์บีเอ็นบีในการจ่ายภาษีโรงแรมและจัดหา

การประกันภัยเพื่อป้องกันการค้ำกำไรเกินควรจากการให้เช่าที่พักซ้อน ข้อบังคับห้ามไม่ให้ผู้ให้เช่าคิดราคาเกินไปกว่าค่าเช่าที่จ่ายให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปลายปีพศ 2558 ญัตติ f (proposition F) ได้ถูกร่างขึ้นมาให้ผู้มีสิทธิ์เลือกออกเสียงในเมืองซานฟรานซิสโกได้พิจารณา โดยเป็นญัตติซึ่งเรียกร้องให้การเช่าพักระยะสั้น สามารถลดเหลือ 75 วันได้ โดยไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่พักหรือไม่ และอนุญาตให้ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงสามารถฟ้องร้องแอร์บีเอ็นบีได้หากมีการฝ่าฝืนกฎ ในการรักษาชื่อเสียงด้านความเป็นมิตรกับเทคโนโลยีของเมืองซาน ฟรานซิสโก ญัตติดังกล่าวได้ถูกปฏิเสธโดยผู้มีสิทธิ์ออกเสียง อย่างไรก็ตามเป็นสิ่งที่คุ้มค่าที่จะได้ทราบว่าคู่แข่ง(ส่วนมากคือ Airbnb)ได้ลงทุนเงินถึง 8 ล้านดอลลาร์ เพื่อค้านกับญัตติดังกล่าว แต่ถ้าว่าผู้สนับสนุน(ส่วนมากคือผู้ประกอบการ โรงแรม) สามารถลงเงินสนับสนุนได้เพียง 80,000 ดอลลาร์ จากการคัดค้านญัตติ f ทำให้ศาล San Francisco ได้ดำเนินการในรูปแบบที่แตกต่างนอกเหนือจากการดูแลเจ้าของพื้นที่แล้ว เจ้าหน้าที่รัฐยังพยายามที่จะก้าวผ่านอุปสรรคในการกระทำตามกฎหมายของ Airbnb กับผู้ใช้บริการอีกด้วย กฎหมายใหม่ที่ถูกตั้งขึ้นระบุให้มีการปรับ 1,000 ดอลลาร์ต่อวัน กับ Airbnb และผู้ที่ดำเนินกิจการในรูปแบบที่คล้ายกันต่อเจ้าของที่พักทุกรายที่ไม่ได้ทำการลงทะเบียนและยังไม่ได้รับอนุมัติ แต่ยังไม่มีการประกาศกฎหมายออกไป Airbnb ได้กำลังทำการฟ้องร้องถึงเหตุผลของความต้องการที่ให้ระบุว่าผู้ให้เช่านั้นได้กระทำการลงทะเบียนอย่างเหมาะสมหรือไม่ ว่าขัดกับกฎหมายที่คุ้มครองเว็บไซต์จากการกระทำของผู้ใช้งานพอๆกับการแก้ไขข้อมูลในรัฐธรรมนูญฉบับแรก

ในเมืองนิวยอร์ก Airbnb ได้สร้างการเข้าถึงแบบใหม่ต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐโดยประกาศว่ามี ความเต็มใจที่จะจ่ายภาษีการถือครองทรัพย์สินในเมืองนิวยอร์ก 5.9% เนื่องจากเจ้าของที่พักที่ใช้บริการผ่าน Airbnb ไม่ค่อยได้ทำการจ่ายภาษี อย่างไรก็ตาม มีการต่อต้าน Airbnb ในเรื่องนี้ ซึ่งการยอมให้ Airbnb ที่จ่าย ภาษี จะเป็นการเห็นชอบด้วยกฎหมายโดยปริยายต่อสิ่งที่ถูกพิจารณาว่าเป็นธุรกิจที่ผิดกฎหมาย

เมืองซานตาโมนิกาในรัฐแคลิฟอร์เนียมีการวางมาตรการคว่ำบาตรแอร์บีเอ็นบีที่เข้มงวดกว่าที่ใดๆ ในสหรัฐอเมริกา ทางเมืองออกกฎหมายเรียกเก็บภาษีจากการเช่าระยะสั้นและกำหนดให้เจ้าของที่พักต้องอยู่ด้วยตอนที่เปิดบ้านให้คนเช่าเข้าพัก มาตรการคุมเข้มทั้งหมดข้างเป็นสิ่งที่ตรงข้ามกับภาวะการเติบโตที่ไม่เคยปรากฏมาก่อนของบริษัทที่ตั้งอยู่ในเมืองซานฟรานซิสโก โดยปัจจุบันแอร์บีเอ็นบีมีจำนวนห้องพักที่คนนำมาปล่อยเช่าผ่านแพลตฟอร์มมากกว่า 4 ล้านแห่ง ใน 65,000 เมือง ใน 191 ประเทศ ตอนนี้บริษัทมีมูลค่าถึง 9.6 แสนล้านบาทซึ่งนับเป็นธุรกิจเอกชนที่มีมูลค่ามากที่สุดอันดับ 3 ของโลกรองจากบริษัทเสียวมี บริษัทอิเล็กทรอนิกส์ของจีนและ Airbnb ของสหรัฐอเมริกา

แคริบเบียน หลังจากที่ Airbrub Policy Tool Chest ฉบับก่อนได้เผยแพร่ออกไป Airbnb

ได้ออกบันทึกที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับข้อตกลงเพื่อความเข้าใจที่ตรงกันระหว่าง Airbnb และที่พักในพื้นที่ของหมู่เกาะแคริบเบียน รวมทั้งหมด 6 แห่ง ได้แก่ แอังกวิลลา เบอร์มิวดา โบแนเรอ คือราเซา จาเมกา รวมไปถึงสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวของกลุ่มแคริบเบียน

แคลิฟอร์เนียและนิวยอร์ก ในที่สุดซานฟรานซิสโก เมืองที่ Airbnb ได้ถือกำเนิดขึ้น ก็ได้มีกฎหมาย ข้อบังคับการให้บริการบ้านพัก ซึ่งจะกลายเป็นเมืองนำร่องก่อนที่สหรัฐฯ จะนำไปบังคับใช้ในรัฐอื่นๆ ต่อไป

เท็กซัส Airbnb ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการ จัดเก็บภาษีและกฎเกณฑ์ทางภาษีของกิจการโรงแรมทั่วเท็กซัสเป็นที่เรียบร้อย อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอดังกล่าว ยังอยู่ระหว่างขั้นตอนการรออนุมัติโดยสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้มั่นใจว่ากฎหมายและระเบียบเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักระยะสั้นนั้น จะครอบคลุมชุมชนในรัฐ ได้อย่างทั่วถึง

ฟลอริดา นับตั้งแต่ได้ประกาศกฎหมายใหม่ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ส่งผลให้มีการเก็บภาษีท่องเที่ยวท้องถิ่น (Bed Tax) แล้วใน 38 เขต จาก 63 เขตปกครองของฟลอริดาในปัจจุบัน รวมไปถึงบ้านพักตากอากาศในเขตไมอามีและชายหาดไมอามี ฟอรัลลอเคอร์เคิล แทมปา เซนต์ปีเตอร์สเบิร์ก และ ออร์แลนโด

การผลักดันให้เกิดกฎระเบียบเหล่านี้ยังส่งผลให้ เกิดการส่งเสริมการท่องเที่ยวในมิติอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับพฤติกรรมด้านการท่องเที่ยว อันนำไปสู่การบัญญัติกฎหมายใหม่ที่สามารถนำมาใช้ได้จริงดังนี้ คือ ในเมืองซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกาได้มีการผ่านกฎหมายบทบัญญัติ F (Proposition F) เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในเมืองซานฟรานซิสโก โดยเป็นบทบัญญัติที่เรียกร้องให้การเช่าพักระยะสั้นสามารถลดเหลือ 75 วันได้โดยไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่พักหรือไม่ และอนุญาตให้ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงสามารถฟ้องร้องแอร์บีเอ็นบีได้หากมีการฝ่าฝืนกฎในการรักษาชื่อเสียงด้านความเป็นมิตรกับเทคโนโลยีของเมืองซานฟรานซิสโก และเป็นกฎหมายใหม่ซึ่งสามารถให้สิทธิเจ้าของที่พักอาศัยมากกว่าระบบปฏิบัติการเป็นผู้มีอำนาจในการลงโทษ ซึ่งการลงโทษจะเป็นการกำหนดค่าปรับที่สูงขึ้นจาก 1,000 ดอลลาร์ ในการฝ่าฝืนกฎครั้งแรก ไปเป็น 7,500 ดอลลาร์ สำหรับการฝ่าฝืนกฎครั้งที่ 3 และครั้งต่อไป นอกจากนี้เจ้าหน้าที่เมืองซานฟรานซิสโกยังพยายามที่จะก้าวผ่านอุปสรรคในการกระทำตามกฎหมายของแอร์บีเอ็นบีกับผู้ให้บริการอีกด้วย กฎหมายใหม่ที่บัญญัติขึ้นระบุให้มีการปรับ 1,000 ดอลลาร์ต่อวันกับแอร์บีเอ็นบีและผู้ดำเนินการในรูปแบบที่คล้ายกันต่อเจ้าของที่พักทุกรายที่ไม่ได้ทำการลงทะเบียนและยังไม่ได้รับการอนุมัติ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบทบัญญัติ F (Proposition F) เป็นกฎหมายที่สร้างความยุติธรรม ความเสมอภาคในการดำเนินธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการ ผู้ให้บริการและรัฐผู้เป็นสถานที่ที่ใช้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวและยังเป็นผลดีกับประเทศในเรื่องการสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวเข้าประเทศ ซึ่งประเทศไทยควรมีการศึกษา



และมีมาตรการเพื่อรองรับที่ใกล้เคียงกับกฎหมายของเมืองซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา เนื่องจากหากประเทศไทยมีกฎหมายเฉพาะที่มีการควบคุมครอบคลุมธุรกิจดังกล่าว ก็จะเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจในเรื่องการท่องเที่ยวของประเทศอันนำไปสู่การพัฒนาประเทศ<sup>18</sup>

### 3.2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักผ่านเทคโนโลยีสารสนเทศในต่างประเทศ

#### 3.2.2.1 กฎหมาย “มินปากุ” (Juutaku Shukuhaku Jigyohou : Minpaku Shinhou) ของประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นจัดว่าเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายหลักของบรรดานักท่องเที่ยว อีกทั้งยังมีนโยบายผ่อนปรนวีซ่า จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวล้นหลามเข้าประเทศเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่องและส่งผลให้ธุรกิจ Airbnb ภายในประเทศเติบโตอย่างรวดเร็ว

Airbnb ได้รับโอกาสเพื่อทำธุรกิจในประเทศญี่ปุ่นหลังจากหลายปีที่ปฏิบัติงานในพื้นที่สี่เทาของกฎหมาย คณะรัฐมนตรีของนายกรัฐมนตรีชินโซ อาเบะอนุมัติกฎจำกัดการแบ่งปันบ้านโดยเอกชนถึง 180 วัน ต่อปี ตามร่างกฎหมาย อันทำให้เกิดตลาดการท่องเที่ยวที่เปิดกว้างมากขึ้นในประเทศญี่ปุ่นและอาจจะยังคงสร้างสถิติต่อไป เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นเตรียมที่จะเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน World Rugby Cup ในปี 2562 และการแข่งขันกีฬาโอลิมปิกในปีต่อไป “สิ่งสำคัญคือตอนนี้มีกฎระเบียบที่ชัดเจนว่าด้วยการแบ่งปันบ้าน” Mika Yamamoto ผู้จัดการฝ่ายนโยบายสาธารณะของบริษัท Airbnb ในประเทศญี่ปุ่นกล่าวว่า “ผลกระทบต่อผู้คนในถิ่นต่าง ๆ จะแตกต่างกันไปตามตำแหน่งที่ตั้งของพวกเขา” กฎหมายใหม่ซึ่งยังคงต้องผ่านการควบคุมและแยกแยะความแตกต่างระหว่างผู้ที่มีที่อยู่อาศัยของตัวเองและเจ้าของบ้านที่ไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติในบ้านที่ให้เช่า โดยคาดว่าน่าจะเป็นที่มาของความขัดแย้งระหว่างเจ้าของบ้านเช่าที่ไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติกับประชาชนที่อาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียง ในขณะที่ Airbnb ไม่แบ่งรายชื้อที่พัก 48,000 รายการในประเทศญี่ปุ่นตามประเภทการค้นหาในเว็บไซต์แสดงบ้านหลายร้อยหลัง ที่ให้เช่า แทนที่จะเป็นห้องภายในบ้านที่ถูกครอบครอง อย่างไรก็ตามข้อจำกัดการแบ่งปันบ้านของประเทศญี่ปุ่นนั้นค่อนข้างผ่อนปรนเมื่อเทียบกับ 90 วันในลอนดอนและ 50 วันในอัมสเตอร์ดัม สำหรับโฮสต์บางแห่งในโตเกียว กฎหมายใหม่นี้อาจบังคับให้พวกเขาเลือกระหว่างการยกเลิกแหล่งรายได้ที่สองและมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้ให้บริการเช่าเต็มเวลา จนถึงขณะนี้อัตราการเข้าพักสูงมากในย่านที่ได้รับความนิยม

<sup>18</sup> วิโรจน์ พูนสุวรรณ. คอลัมน์ กฎหมายธุรกิจ : Airbnb ผิดกฎหมายแต่โตไม่หยุด. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: [http://www.matichon.co.th/columnists/news\\_1002741](http://www.matichon.co.th/columnists/news_1002741). [2561, 17 มิถุนายน].

เช่น ชิบยูย่าและอาซากุสะ ทำให้สามารถทำกำไรจากอพาร์ทเมนต์ให้เช่าอย่างมหาศาล กฎหมายได้อนุญาตเจ้าของบ้านและออกใบอนุญาตประกอบการพร้อมด้วยกฎระเบียบที่ชัดเจน ข้อมูลจากองค์กรการท่องเที่ยวของประเทศญี่ปุ่นระบุว่า นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมากกว่า 24 ล้านคนมาเที่ยวญี่ปุ่นในปี 2559 เป็นปีที่สี่ ติดต่อกัน Airbnb สามารถรองรับผู้เยี่ยมชมเหล่านั้นได้ 3.7 ล้านคน จำนวนนี้จะสูงถึง 35 ล้านในปี 2563 ประสิทธิภาพการของ Goldman Sachs Group Inc. ยังมองว่า Airbnb เป็นมากกว่าโปรแกรมสำเร็จรูป การแชร์บ้านตั้งเป้าหมายในการท่องเที่ยวที่หรูหรา การรวมตัวเครื่องบิน การชำระเงินแบบกลุ่มและการจัดการแขก

Airbnb คือ การแบ่งปันที่พักที่อยู่อาศัยขนาดเล็กๆ ของชุมชน ที่มีอยู่แล้ว แค่ 3-4 ห้องก็พอเป็นโรงแรมเล็ก ๆ ซึ่งโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นบางที่มี 4 ห้อง บางที่ทั้งโรงแรมมีห้องเดียวคล้าย home stay เป็นธุรกิจขนาดเล็ก อันเป็นที่นิยมในประเทศญี่ปุ่นมาก เริ่มจากที่พักที่ไม่พอ โรงแรมเต็ม เนื่องจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศญี่ปุ่นคึกคักมากเป็นประวัติการณ์ โดยในช่วงปีที่ผ่านมาตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางไปประเทศญี่ปุ่นพุ่งทะลุเกือบ 20 ล้านคน เพิ่มขึ้นถึงราว 47% และถือเป็นนโยบาย "อาเบะโนมิกส์" ที่ ประสบความสำเร็จที่สุดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวที่มากขึ้นยังหมายถึงดีมานด์ที่พักที่สูงขึ้น และด้วยจำนวนที่พักประเภทโรงแรมไม่พอต่อความต้องการของตลาด ส่งผลเพียงให้นักท่องเที่ยวหลายคนหันไปหาที่พักทางเลือกจากเว็บไซต์ เช่น Airbnb ทำให้ญี่ปุ่นเป็นตลาดที่ Airbnb เติบโตมากที่สุดในโลก หลังประสบความสำเร็จในการทำธุรกิจมากกว่า 3 ปี Airbnb เริ่มเผชิญแรงกดดันจากสมาคมอุตสาหกรรมโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น และประชาชนชาวญี่ปุ่นทั่วไปที่เริ่มรู้สึกว่ามีนักท่องเที่ยวบุกรุกชุมชนของตัวเอง ทำให้รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต้องออกกฎระเบียบใหม่ที่เรียกว่า "The Minpaku Home Sharing Law" หรือ "มินปากุ" (minpaku)<sup>19</sup> มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561 ดังนี้

“ การดำเนินธุรกิจให้เช่าบ้านพักเอกชน มีมาตรการว่า

(1) การดูแลสุขภาพของผู้พักอาศัยให้ปลอดภัย โดยจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตร หรือกว้างกว่าของพื้นที่ทั้งหมดของบ้านพักอาศัย เพื่อใช้สำหรับการทำความสะอาดและระบายอากาศในห้องพัก

(2) การดูแลความปลอดภัยของบ้านพัก ผู้ประกอบการพักอาศัยจะต้องดำเนินการตามมาตรการที่จำเป็นดังต่อไปนี้ : ติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่างฉุกเฉิน แสดงเส้นทางอพยพใช้มาตรการอื่น ๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่น ๆ

<sup>19</sup> “มินปากุ (minpaku) คือ เป็นระเบียบกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เกี่ยวกับการแชร์ที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยว โดยมีข้อกำหนดว่า เจ้าของบ้านที่ประกาศเปิดบ้านรับแขกในเวปไซต์ Airbnb จะต้องให้แขกพักอยู่อย่างน้อย 1 สัปดาห์”

(3) ความสะดวกสบาย ความปลอดภัยและความสะดวกสบายของผู้เข้าพักที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ผู้ประกอบการที่พักอาศัยเอกชนจะต้องมีสิ่งที่เป็นมาตรฐานในการพักอาศัย การให้คำแนะนำเป็นภาษาต่างประเทศเกี่ยวกับวิธีการใช้อุปกรณ์ในที่พัก ให้ข้อมูลเป็นภาษาต่างประเทศเกี่ยวกับการขนส่ง ให้คำแนะนำเป็นภาษาต่างประเทศเกี่ยวกับหมายเลขโทรศัพท์ที่จะโทรในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่น ๆ

(4) สมุดลงทะเบียนบ้านพักของผู้ประกอบการให้เช่าบ้านพักอาศัยเอกชน โดยจะต้องมีมาตรฐานที่จำเป็นดังต่อไปนี้ในการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทางในกรณีที่ผู้พักอาศัยไม่มีที่อยู่ถาวรในประเทศญี่ปุ่น โดยเก็บรักษาไว้เป็นเวลา 3 ปี นับจากวันที่ได้ทำขึ้น

(5) การป้องกันอันตรายที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบ ผู้ประกอบการบ้านพักส่วนตัวจะต้องอธิบายให้ผู้พักอาศัยทราบ โดยทำเป็นเอกสารหรือใช้วิธีการอื่นที่เหมาะสม ในเรื่องดังต่อไปนี้ : มาตรการเพื่อป้องกันเสียงรบกวน มาตรการเพื่อกำจัดของเสีย มาตรการเพื่อป้องกันไฟไหม้

(6) การตอบสนองต่อการร้องเรียน ผู้ประกอบการบ้านพักอาศัยเอกชนจะต้องตอบข้อร้องเรียนและข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบที่พักเมื่อได้รับการแจ้งเตือนอย่างรวดเร็วและเหมาะสม

(7) ความรับผิดชอบของการเช่าที่พัก การบริหารธุรกิจของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักจะต้องมอบหมายให้ผู้บริหารธุรกิจใช้มาตรการตามข้อ (1) – (6) ภายใต้งบเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

ในกรณีที่ห้องพักที่ได้ลงทะเบียนไว้ มีจำนวนเกินกว่า 5 ห้อง : กรณีผู้ประกอบการให้เช่าที่พักไม่ได้พักอาศัยอยู่ในบ้าน ในขณะที่มีผู้เช่า ยกเว้นกรณีผู้ประกอบการไม่ได้พักอาศัยอยู่ในบ้านพักที่ให้เช่าเป็นปกติ

(8) ความรับผิดชอบของตัวแทนผู้ประกอบการให้เช่าที่พัก ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักจะต้องไว้วางใจตัวแทนผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจองที่พัก หรือตัวแทนการนำเที่ยวในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการภายใต้ข้อตกลงการบริการให้เช่า (ข้อตกลงที่คำนึงถึงการให้บริการที่พักตามที่ผู้เช่าได้แจ้งไว้)

(9) การติดป้ายแสดงสัญลักษณ์ ผู้ให้เช่าที่พักแต่ละแห่งที่ลงทะเบียนไว้จะต้องมีป้ายแสดงไว้ในที่ที่ประชาชนสามารถเข้าถึงได้

(10) การรายงานเป็นระยะต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ประกอบการบ้านพักส่วนตัวจะต้องรายงานรายละเอียดดังต่อไปนี้ทุก ๆ สองเดือนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ได้จดทะเบียนไว้ภายในวันที่ 15 ของเดือนกุมภาพันธ์ เมษายน มิถุนายน สิงหาคมและธันวาคม ของทุกปี : จำนวนวันที่มีผู้พักอาศัย

ในบ้านพักที่ได้จดทะเบียนไว้ จำนวนผู้พักอาศัย จำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด จำแนกตามสัญชาติ การรายงานดังกล่าว ผู้ประกอบการบ้านส่วนตัวสามารถทำได้โดยใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ และจะต้องแจ้งกฎที่กำหนดไว้ในจังหวัดที่มีการลงทะเบียนที่พัก”<sup>20</sup>

“ผู้ประกอบการบ้านพักอาศัยเอกชน ต้องดำเนินการตามมาตรการ ดังนี้”

(1) การห้ามโฆษณาที่ทำให้ผู้พักอาศัยเข้าใจผิด ในการโฆษณาธุรกิจของผู้ดูแลบ้านพัก ส่วนตัวจะต้องไม่ขัดแย้งกับความเป็นจริงในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญหรือทำให้ผู้อื่นเข้าใจผิด หรือเชื่อว่ เงื่อนไขดังกล่าวดีกว่า หรือดีกว่าสภาพที่เป็นจริง

(2) ข้อห้ามการชักชวนที่ไม่เป็นธรรม ในธุรกิจการจัดการบ้านพักส่วนตัว การกระทำ ในเรื่องที่สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้เข้าพักและข้อมูลที่บิดเบือนความจริง เพื่อให้ผู้เข้าพักตกลงเช่าห้องพัก ไม่ว่าจะกระทำการโดยสอบถามทางโทรศัพท์หรือการเยี่ยมชม ด้วยตัวเองในเวลาที่ผู้เข้าพักได้เดินทางไปถึงสถานที่ดังกล่าว หรือการกระทำเพื่อพยายามชักชวน ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะแสดงเจตนาของเขาที่จะไม่เช่าหรือไม่เช่าต่อ

(3) การออกเอกสารเกี่ยวกับข้อสรุปในการทำสัญญาว่าด้วยการบริหาร ในการสรุป ข้อตกลงการบริหารจัดการที่ได้รับมอบหมาย ผู้ดูแลบ้านพักส่วนตัวจะต้องออกเอกสารและอธิบาย รายละเอียดที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่มอบหมายให้แก่ผู้รับสัญญา ก่อนหรือตามที่ตกลง เรื่องหลักที่จะต้องระบุไว้ในเอกสารก่อนที่จะได้ทำสัญญาประกอบด้วย ชื่อ ทางการค้า ชื่อของผู้ดูแลบ้านพักส่วนตัว ที่มีวันที่จดทะเบียนและหมายเลขทะเบียนที่พัก ที่มีสิทธิ ได้รับการคุ้มครอง โดย Business Contents Private Lodging Administration Business และวิธีดำเนินการของธุรกิจการจัดการบ้านพักส่วนตัว เรื่องที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียม เช่น เงื่อนไข การชำระเงินและวิธีการชำระเงิน เรื่องหลักที่จะระบุในเอกสารตามข้อสรุป เรื่องที่รายงานต่อผู้ประกอบการ บ้านพักส่วนตัวตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 40 นอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ในเอกสารก่อนที่จะตกลงกัน

(4) การห้ามมิให้ปฏิเสธความรับผิดชอบของผู้บริหารธุรกิจที่พักอาศัยของเอกชน และผู้บริหารธุรกิจให้เช่าที่พักเอกชนจะปฏิเสธความรับผิดชอบผู้อื่นในการดำเนินธุรกิจบริการให้เช่า ที่พักส่วนตัวที่ได้รับอนุญาตไม่ได้

(5) การดำเนินงานของผู้บริหารธุรกิจบริการที่พักส่วนตัว เมื่อผู้ประกอบการบ้านพัก ส่วนตัวมอบหมายงานบริหารให้กับผู้บริหารบ้านพักส่วนตัว ให้นำบทบัญญัติในข้อ 5 ถึงข้อที่ 10

<sup>20</sup> กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2556 กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว. (2561). (ฉบับที่ 39). เข้าถึงได้จาก: <http://www.marketingoops.com>. [2561, 29 มีนาคม].

มาใช้บังคับโดยอนุโลม กับผู้บริหารธุรกิจบ้านพักส่วนตัวที่ได้รับการมอบหมายและจะต้องรับผิดชอบการบริหารธุรกิจบ้านพักส่วนตัวตามที่มีการแจ้งเตือน

บทบัญญัติจากข้อที่ 5 ถึงข้อที่ 10 การดูแลสุขภาพของผู้พักอาศัย การรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัย การรับประกันความสบายและความสะดวกสบายของผู้พักอาศัยที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ การจัดทำหนังสือทะเบียนเพื่อรับผิดชอบกรณีถูกร้องเรียน

(6) การพักบัตรประจำตัว ผู้บริหารธุรกิจบ้านพักส่วนตัวจะต้องปฏิบัติตามกฎของกระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค ขนส่ง และการท่องเที่ยว โดยไม่อนุญาตให้พนักงานหรือคนงานอื่น ๆ ที่ไม่พักบัตรประจำตัวเข้ามาปฏิบัติงาน หรือไม่หนังสือรับรองว่าเป็นบุคคลหรือเป็นพนักงานหรือเป็นลูกจ้างของผู้บริหารธุรกิจ โดยชื่อพนักงานที่ปฏิบัติงานในธุรกิจ และหมายเลขการลงทะเบียนและเรื่องอื่น ๆ จะต้องระบุไว้ในบัตร

(7) การจัดทำบัญชี ผู้บริหารธุรกิจบ้านพักส่วนตัวจะต้องจัดทำบัญชีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่สำนักงานธุรกิจแต่ละแห่งหรือสำนักงานอื่น ๆ โดยระบุวันที่ได้ทำข้อตกลงในการบริหารจัดการทุกสิ้นปี และ 5 ปี หลังจากที่ได้ปิดตัวลง

(8) การติดป้ายแสดงสัญลักษณ์ ผู้บริหารธุรกิจบ้านพักส่วนตัวจะต้องติดป้ายแสดงสัญลักษณ์ตามรูปแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวงที่ดิน สาธารณูปโภค ขนส่ง และการท่องเที่ยว ในสถานที่ที่สาธารณชนสามารถเข้าถึงได้โดยง่ายที่สำนักงานธุรกิจแต่ละแห่งหรือสำนักงานอื่น ๆ เพื่อแสดงว่าได้มีการลงทะเบียนอย่างถูกต้อง

(9) การทำรายงานย้อนหลังถึงผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักส่วนตัว ผู้บริหารธุรกิจที่พักส่วนตัวจะต้องทำรายงานสถานะการดำเนินงานของธุรกิจบริการบ้านพักส่วนตัวและเรื่องอื่น ๆ ต่อผู้ประกอบการธุรกิจบริการบ้านพักส่วนตัว ตามที่ได้ทำข้อตกลงการบริหารจัดการเมื่อสิ้นปีหรือหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาตามที่ได้ตกลงกันไว้

สาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ คือ รับรองฐานะของธุรกิจให้นักท่องเที่ยวเช่าห้องพักรายย่อยให้ถูกกฎหมาย แต่ในขณะที่เดียวกันก็จับเข้าสู่ระบบควบคุม กล่าวคือ จะต้องจดทะเบียนกับหน่วยงานในท้องถิ่นเสียก่อน และมีเงื่อนไขว่าปีหนึ่งจะให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วันเท่านั้น โดยให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถออกกฎระเบียบข้อบังคับได้เองภายในกรอบกฎหมาย ซึ่งรวมถึงสามารถกำหนดพื้นที่และระยะเวลาที่จะให้เช่าต่ำกว่า 180 วันได้ด้วย เพื่อลดปัญหาระหว่างนักท่องเที่ยวที่มาพักกับผู้อยู่อาศัยอยู่ในชุมชน ในขณะที่เดียวกันบทลงโทษการละเมิดกฎหมายฉบับนี้ ก็ถูกเพิ่มขึ้นจากค่าปรับแค่ 30000 เชน กลายเป็น 1 ล้านบาท อันเป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อปรับธุรกิจแบบ Airbnb ให้ถูกกฎหมาย โดยอนุญาตให้บริการแบ่งปันที่พักอาศัยเป็นธุรกิจได้ แต่จะมีข้อจำกัด คือ สามารถนำห้องพักส่วนตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน นอกจากนั้นยังเปิดให้หน่วยงานท้องถิ่นเสนอ



โรงแรมและบ้านเช่า ขณะเดียวกันยังเป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรมซึ่งสอดคล้องกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นที่พึ่งพาภาคการท่องเที่ยวมากขึ้น และเป็นการช่วยชุมชนลดปัญหาที่เกิดจากนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแบบระยะสั้น<sup>21</sup>

### 3.2.2.2 กฎหมาย บทบัญญัติ F ของเมืองซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา

Airbnb ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2551 ที่เมืองซานฟรานซิสโก รัฐแคลิฟอร์เนีย สหรัฐอเมริกา โดย Brian Chesky (CEO) Joe Gebbia (CPO) และ Nathan Blecharczyk (CIO) ผู้ก่อตั้ง Airbnb เล็งเห็นถึงช่องทางการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีอยู่แล้วเพื่อสร้างเป็นรายได้ แนวคิดดังกล่าวได้รับการพัฒนาไปสู่ธุรกิจขนาดใหญ่ขึ้นจนกลายเป็นธุรกิจ Startup โมเดล การแบ่งปันบ้าน รวมไปถึงการแบ่งปันสิ่งที่น่าสนใจ แก่นักท่องเที่ยวทั่วโลกให้ได้รับประสบการณ์เหมือนได้อยู่และรู้สึกผูกพันกับพื้นที่นั้นจริงๆ

จากวันนั้นถึงวันนี้ Airbnb พัฒนาจนกลายเป็นผู้ให้บริการเช่าที่พักแบบ Sharing Economy เต็มรูปแบบ มีจำนวนที่พักกว่า 3 ล้านห้อง ในกว่า 65,000 เมือง จาก 191 ประเทศทั่วโลก รวมกันแล้วมีจำนวนห้องพักมากกว่าโรงแรมเครือที่ใหญ่ที่สุดในโลก อย่าง Marriot ที่มีห้องพักของโรงแรมในเครือรวม 1.5 ล้านห้องทั่วโลกเสียอีก จึงนับเป็นอีกหนึ่ง Startup ที่เติบโตอย่างรวดเร็ว และมาแรงที่สุดในยุคนี้ โดยปัจจัยที่เอื้ออำนวยนั้นเกิดจากกระแสการเดินทางท่องเที่ยวด้วยตนเองเพื่อสัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ ที่ต่างจากการพักโรงแรมทั่วไป

Airbnb หมายถึง แพลตฟอร์มหรือโปรแกรมสำเร็จรูป Airbnb Airbnb, Inc... Airbnb Ireland UC (“Airbnb ไอร์แลนด์”) และ Airbnb Global Services Limited (“Airbnb GSL”) เป็นองค์กรเดี่ยว

วิธีดำเนินการสำหรับคำขอจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายของสหรัฐอเมริกา ต้องส่งไปที่ Airbnb, Inc. ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองซานฟรานซิสโก รัฐแคลิฟอร์เนีย Airbnb, Inc. จะตอบสนองต่อกระบวนการทางกฎหมายที่ถูกต้องและดำเนินการอย่างเหมาะสมเท่านั้นตามที่เงื่อนไขในการให้บริการมีนโยบายความเป็นส่วนตัวและกฎหมายของสหรัฐอเมริกาจะอนุญาต ซึ่งการส่งหมายที่เหมาะสมหมายถึงการส่งหมายของตัวแทนที่จดทะเบียนสำหรับการส่งหมายในแคลิฟอร์เนีย และแคลิฟอร์เนีย Corporation Service Company

สำหรับคำขอที่ไม่ใช่คำขอฉุกเฉินจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายของสหรัฐอเมริกา จะต้องใช้เอกสารต่อไปนี้:

1. หมายเรียกพยานจากการพิจารณาคดีที่มีผลใช้ได้ หมายเรียกพยานของคณะลูกขุนใหญ่

<sup>21</sup> *Airbnb บумตลาดญี่ปุ่นรัฐออกกฎหมายพักทราวัน*. (2562). หนังสือพิมพ์ประชาชาติ. (ฉบับที่ 96). เข้าถึงได้จาก: <http://www.prachachat.net>. [2562, 17 มีนาคม]

หรือหมายเรียกพยานของรัฐ สำหรับการบังคับให้เปิดเผยบันทึกพื้นฐานเกี่ยวกับผู้รับบริการ ตามที่กำหนดไว้ใน 18 USC § 2703(c)(2)

2. คำสั่งศาลที่ออกตาม 18 USC § 2703(d) สำหรับการบังคับให้เปิดเผยบันทึกอื่นๆ เกี่ยวกับบัญชี ซึ่งไม่รวมถึงเนื้อหาของการสื่อสาร

3. หมายค้นที่ออกตามกระบวนการที่อธิบายไว้ในวิธีพิจารณาความอาญาของกฏรัฐบาลกลางสหรัฐอเมริกา (หรือวิธีดำเนินการเกี่ยวกับหมายอาญาระดับรัฐที่เทียบเท่า) สำหรับเนื้อหาของการสื่อสาร อย่างไรก็ตาม Airbnb, Inc. ขอสงวนสิทธิ์อย่างชัดเจนในการขอใช้กระบวนการเพิ่มเติมบางประการหรือกระบวนการตามสนธิสัญญาความร่วมมือทางอาญา (“MLAT”) ที่บังคับใช้ได้

Airbnb, Inc. มีนโยบายในการใช้ความพยายามเชิงพาณิชย์ตามสมควร เพื่อแจ้งให้ผู้ใช้ทราบเมื่อได้รับกระบวนการทางกฎหมายจากบุคคลที่ 3 ที่ขอข้อมูลผู้ใช้ เว้นแต่จะมีคำสั่งศาล (ที่ไม่ใช่แค่คำขอข้อมูล) ระบุใบเตือนการแจ้ง หรือ ไม่มีการแจ้ง หรือกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ห้ามมิให้แจ้ง หรือหาก Airbnb, Inc. มีดุลยพินิจว่าการแจ้งดังกล่าวไม่เป็นประโยชน์หรือไม่มีประสิทธิภาพ หรืออาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่จะทำให้เกิดการบาดเจ็บหรือเกิดอันตรายทางร่างกายต่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหรือทรัพย์สินของ Airbnb, Inc. ขึ้นได้ Airbnb, Inc. จะพยายามตามสมควรให้มีการแจ้งล่วงหน้าแก่ผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับคำขอข้อมูลผู้ใช้ ในกรณีที่ผู้ใช้ต้องการความช่วยเหลือเพื่อความปลอดภัยที่เหมาะสม การขอให้เตือนและคำขอใช้ไม่เปิดเผยทุกรายการที่ส่งถึง Airbnb, Inc. จะต้องเป็นไปตามมาตรา 18 USC § 2705(b) เพื่อให้ปฏิบัติได้ครบถ้วนตามข้อกำหนดทางกฎหมาย คำสั่งศาลที่ไม่ได้อ้างถึงการแจ้งให้ผู้ใช้ทราบภายใต้มาตรานี้ จะต้องระบุการวินิจฉัยของศาลว่ามีเหตุผลที่เชื่อได้ว่าการแจ้งให้ทราบเกี่ยวกับคำสั่งศาลดังกล่าว จะส่งผลที่ไม่พึงประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในรัฐบัญญัติ รวมถึงผลต่อไปนี้

(1) อันตรายต่อชีวิตหรือความปลอดภัยทางกายภาพของบุคคล

(2) การหลบหนีการฟ้องคดีอาญา การทำลายหรือดัดแปลงหลักฐาน

(3) การข่มขู่ที่อาจเป็นพยาน หรือส่งผลเสียต่อการสืบสวนอย่างร้ายแรง หรือทำให้การพิจารณาคดีล่าช้าเกินควร

กระบวนการสำหรับคำขอจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายนอกสหรัฐอเมริกา หลักเกณฑ์ต่อไปนี้มีผลบังคับใช้สำหรับคำขอข้อมูลผู้ใช้ (ก) จากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายที่ตั้งอยู่ในประเทศอื่น ที่ไม่ใช่สหรัฐอเมริกา หรือ (ข) ที่ไม่จัดเป็นคำขอจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายญี่ปุ่น

คำขอทั้งหมดจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายนอกประเทศสหรัฐอเมริกา ยกเว้นคำขอจากหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายประเทศญี่ปุ่นจะต้องส่งไปที่ Airbnb Ireland ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงดับลิน ประเทศไอร์แลนด์ โดยทั่วไปแล้ว Airbnb Ireland จะตอบสนองต่อคำขอทางกฎหมายที่มีผลใช้ได้



และได้รับแจ้งอย่างเหมาะสม ตามขอบเขตที่เงื่อนไขการให้บริการ นโยบายส่วนบุคคลและ กฎหมาย ที่มีผลบังคับใช้อนุญาต โปรดส่งคำขอไปที่: Airbnb Ireland UC, Law Enforcement Liaison, 8 Hanover Quay, Dublin 2, Ireland<sup>22</sup>

เมืองมลรัฐซานฟรานซิสโก ถือเป็นเมืองที่มีความเป็นมิตรกับเทคโนโลยีที่สุดในประเทศ สหรัฐอเมริกาและเป็นเมืองที่ Airbnb ได้ถือกำเนิดขึ้น ก่อนหน้าเดือนกุมภาพันธ์ปี พ.ศ. 2558 การให้เช่าที่พักที่ต่ำกว่า 30 วันนั้นผิดกฎหมายเหมือนกับในประเทศไทย กฎข้อบังคับใหม่ที่อนุญาตให้มีการพักอาศัยถาวร (อาศัยอยู่ในเมือง 275 วันหรือมากกว่าต่อปี)ในการปล่อยให้เช่าที่พักของตนเองถึง 90 วัน โดยที่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วย(เจ้าของที่พักไม่ได้พักอยู่ด้วยในที่พัก) และไม่มีข้อจำกัดของผู้ให้เช่า (หากเจ้าของบ้านใช้ห้องหนึ่งเป็นที่อยู่อาศัย)อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะต้องกระทำการตามกฎการเช่าที่พักแบบระยะสั้น ตามกฎของอาคาร ภาษีโรงแรม และทำประกันที่วงเงินครอบคลุม 500,000 ดอลลาร์ เป็นที่น่าสนใจว่าเป็นเรื่องที่เป็นไปได้สำหรับแอร์บีเอ็นบีในการจ่ายภาษีโรงแรมและจัดการการประกันภัยเพื่อป้องกันการค่าปรับใด ๆ จากการให้เช่าที่พักออนไลน์ ข้อบังคับห้ามไม่ให้ผู้ให้เช่าคิดราคาเกินไปกว่าค่าเช่าที่จ่ายให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

มลรัฐซานฟรานซิสโก เมืองที่ Airbnb ได้ถือกำเนิดขึ้น ก็ได้มีกฎหมาย ข้อบังคับการให้บริการบ้านพัก ซึ่งจะกลายเป็นเมืองนำร่องก่อนที่สหรัฐฯ จะนำไปบังคับใช้ในรัฐอื่น ๆ ต่อไป

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2558 ญัตติ F (proposition F) ได้ถูกร่างขึ้นมาให้ผู้มีสิทธิ์เลือกตั้งออกเสียง ในเมืองมลรัฐซานฟรานซิสโกได้พิจารณา โดยเป็นญัตติซึ่งเรียกร้องให้การเช่าพักระยะสั้น สามารถลดเหลือ 75 วันได้โดยไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่พักหรือไม่ และอนุญาตให้ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงสามารถฟ้องร้องแอร์บีเอ็นบีได้หากมีการฝ่าฝืนกฎ ในการรักษาชื่อเสียงด้านความเป็นมิตรกับเทคโนโลยีของเมืองมลรัฐซานฟรานซิสโก ญัตติดังกล่าวได้ถูกปฏิเสธ โดยผู้มีสิทธิ์ออกเสียง อย่างไรก็ตามเป็นสิ่งที่คุ้มค่าที่จะได้ทราบว่าคู่แข่ง(ส่วนมากคือ Airbnb)ได้ลงทุนเงินถึง 8 ล้านดอลลาร์ เพื่อค้านกับญัตติดังกล่าว แต่ถ้าว่าผู้สนับสนุน(ส่วนมากคือผู้ประกอบการโรงแรม)สามารถลงเงินสนับสนุนได้เพียง 80,000 ดอลลาร์ จากการคัดค้านญัตติ f ทำให้ศาล Sanfrancisco ได้ดำเนินการในรูปแบบที่แตกต่างนอกเหนือจากการดูแลเจ้าของพื้นที่แล้ว เจ้าหน้าที่รัฐยังพยายามที่จะก้าวผ่านอุปสรรคในการกระทำตามกฎหมายของ Airbnb กับผู้ใช้บริการอีกด้วย กฎหมายใหม่ที่ถูกตั้งขึ้นระบุให้มีการปรับ 1,000 ดอลลาร์ต่อวัน กับ Airbnb และผู้ที่ดำเนินกิจการในรูปแบบที่คล้ายกันต่อเจ้าของที่พักทุกรายที่ไม่ได้ทำการลงทะเบียนและยังไม่ได้รับอนุมัติ แต่ยังไม่มีการประกาศ

<sup>22</sup> ไทม์มัน ลัญจน์ดี. (2559). แอร์บีเอ็นบี (Airbnb) ในประเทศไทยและทั่วโลก “ทำให้ความยุ่งยากในการหาที่พักสะดวกมากยิ่งขึ้น”. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย. เข้าถึงได้จาก :<http://www.colliers.com>. [2559, 16 กันยายน].

กฎหมายออกไป Airbnb ได้กำลังทำการฟ้องร้องถึงเหตุผลของความต้องการที่ให้ระบุว่าผู้ให้เช่านั้นได้กระทำการลงทะเบียนอย่างเหมาะสมหรือไม่ ว่าขัดกับกฎหมายที่คุ้มครองเว็บไซต์จากการกระทำของผู้ใช้งานพอๆกับการแก้ไขข้อมูลในรัฐธรรมนูญฉบับแรก<sup>23</sup>

กฎหมายบทบัญญัติ F ของเมืองซานฟรานซิสโก ประเทศสหรัฐอเมริกา “มีมาตรการว่า” กำหนดค่าปรับกับรูปแบบการเช่าห้องพักระยะสั้นที่ไม่ได้ลงทะเบียน (ขณะนี้ยังไม่มีรูปแบบการเช่าห้องพักระยะสั้นที่ไม่ได้ลงทะเบียน ที่ถูกลงโทษ)

รูปแบบการเช่าห้องพักระยะสั้น และเจ้าของห้องพัก จะต้องทำรายงานรายไตรมาสถึงจำนวนคืนที่มีการเช่า (ภายใต้กฎหมายปัจจุบันมีเพียงเจ้าของบ้านเท่านั้นที่ต้องรายงานกิจกรรมของพวกเขา)

จำกัดจำนวนคืนของเจ้าของห้องพัก ที่ไม่เกิน 75 คืนต่อปี (ปัจจุบันโฮสต์สามารถทำได้สูงสุด 90 วันหากเจ้าของบ้านไม่ได้พักอยู่ด้วย หรือไม่จำกัดจำนวนวัน หากเจ้าของบ้านได้พักอยู่ด้วย)

เจ้าของบ้านพักจะต้องแจ้งเพื่อนบ้านและสมาคมของหมู่บ้านเมื่อมีการลงทะเบียนการเช่าระยะสั้น (ปัจจุบัน ไม่มีการแจ้งเตือน)

อนุญาตให้ผู้อยู่อาศัยที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถใช้สิทธิในการดำเนินการตามกฎหมาย และมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายหากเมืองไม่ดำเนินการตามข้อร้องเรียนภายใน 90 วัน ในกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน ความผิดทางอาญาที่เกิดขึ้นจะมีโทษถึงจำคุก

(e) การลงโทษทางอาญา เจ้าของหรือผู้ประกอบธุรกิจใด ๆ ที่ให้เช่าบ้านพักที่อยู่อาศัยเพื่อการท่องเที่ยวหรือการใช้งานชั่วคราวที่ละเมิดมาตรา 41A นี้ จะมีความผิดทางอาญา บุคคลใดที่ถูกตัดสินว่ามีความผิดจะได้รับโทษปรับไม่เกิน 1,000 เหรียญ หรือถูกจำคุกเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งสองอย่าง โดยหน่วยที่พักอาศัยแต่ละแห่งที่ให้เช่าเพื่อการท่องเที่ยวหรือการใช้งานชั่วคราวนั้น ถือเป็นความผิดที่แยกต่างหาก

ในกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน เพื่อนบ้านที่ได้รับความเดือดร้อนจะสามารถฟ้องเจ้าของบ้านต่อศาลได้หรือไม่

(B) ฝ่ายที่เป็นผู้อยู่อาศัยถาวรของอาคาร ซึ่งการบริการท่องเที่ยวหรือการบริการให้พักในบ้านพักชั่วคราวถูกกล่าวหาว่าทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้เช่า ภายในระยะ 100 ฟุต อาจจะดำเนินการทางแพ่งเพื่อบรรเทาความเสียหายเป็นเงินและหรือให้ออกคำสั่งต่อเจ้าของบ้านพักหรือกิจการธุรกิจถ้าในกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน เกี่ยวกับการกำหนดให้เจ้าของบ้านจัดทำรายงานรายไตรมาส

<sup>23</sup>Kim-Mai Cutler. (2015). *Airbnb, Proposition F And The Shared Hypocrisy Of Bay Area Housing*.

เข้าถึงได้จาก :<https://www.techcrunch.com>. [2015, 3 พฤศจิกายน].

(C) ข้อกำหนดการให้จัดทำรายงาน เพื่อรักษาสถานะที่ดีในการลงทะเบียน ผู้อยู่อาศัยถาวร จะต้องส่งรายงานรายไตรมาสให้กับหน่วยงานของรัฐ เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2016 และในทุก ๆ วันที่ 1 มกราคม 1 เมษายน 1 กรกฎาคม และ 1 ตุลาคม ของแต่ละปีหลังจากนั้น ถึงจำนวนวันที่ได้มีการให้เข้าบ้านพัก ตั้งแต่ลงทะเบียนครั้งแรกหรือรายงานครั้งล่าสุด แล้วแต่จำนวนใดจะนานกว่า และข้อมูลเพิ่มเติมใด ๆ ที่หน่วยงานของรัฐอาจต้องการแสดงให้เห็นถึงการปฏิบัติตาม มาตรา 41A

มีความแตกต่างกันมากอย่างหนึ่ง ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ คือ เพื่อนบ้านสามารถดำเนินคดีในศาลแพ่งกับเจ้าของบ้านที่ก่อให้เกิดความเสียหาย หากระยะเวลาล่วงผ่านไปแล้วประมาณสี่เดือน แต่รัฐไม่ได้เริ่มดำเนินคดีทางแพ่ง และหากพวกเขาชนะคดี พวกเขาจะมีสิทธิ์ได้รับค่าธรรมเนียมและค่าทนายความที่เกิดจากการฟ้องร้อง

ภายใต้บทบังคับของบทบัญญัติ F เพื่อนบ้านสามารถดำเนินการฟ้องร้องได้หลังจากระยะเวลาผ่านไปประมาณ 90 วันและหากพวกเขาชนะพวกเขาจะได้รับค่าธรรมเนียมและค่าเสียหายตั้งแต่ 250 เหรียญ ถึง 1,000 เหรียญต่อวัน

เพื่อความยุติธรรม ไม่มีผู้ใดที่จะสามารถคาดหมายถึงบทลงโทษในศาลว่าจะถูกนำไปใช้หรือถูกนำมาลงโทษ โดยหนึ่งในเหตุผลที่หัวหน้างาน คือ ฟาร์เรล และสก็อตต์ไวเนอร์ คัดค้านข้อเสนอนี้ก็เพราะพวกเขากังวลเกี่ยวกับการสร้างช่องทางสำหรับ“ การฟ้องร้อง” โดยรัฐแคลิฟอร์เนียแล้วมีวัฒนธรรมที่มีชื่อเสียงอย่างมากเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ร้องขอให้ปิดเลนจักรยานและทางรถไฟความเร็วสูงเป็นเวลาหลายปี

ในอีกด้านหนึ่ง Sara Shortt ซึ่งเป็นผู้เรียกร้องสิทธิในที่อยู่อาศัย และดำเนินการประท้วงรถบัสของ Google เมื่อปีที่แล้วกล่าวว่า สิทธิในการบรรเทาความเสียหาย และการลงโทษ คือสิ่งที่ทำให้เกิดความเป็นระเบียบโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อผู้สนับสนุนบัญญัติ F ไม่รู้สึกเหมือนเมือง ได้ต่อสู้ให้มีการบังคับใช้กฎหมายของพวกเขาเป็นเวลาถึงเจ็ดปี พวกเขาบอกว่าการยื่นฟ้องเป็นคดีต้องใช้เวลานานและมีค่าใช้จ่ายที่สูงอยู่ดี และมีคนจำนวนน้อยที่จะฟ้องร้อง

การผลักดันให้เกิดกฎระเบียบเหล่านี้ยังส่งผลให้ เกิดการส่งเสริมการท่องเที่ยวในมิติอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับพฤติกรรมด้านการท่องเที่ยว บทเรียนสำคัญเพื่อการพัฒนาต่อไปในอนาคตสำหรับ Airbnb และประโยชน์ในการวางแผนการตลาดของ ผู้กำหนดนโยบาย ทั้งนี้ คู่มือ Airbnb Policy Tool Chest ดังกล่าวเป็นเพียงหลักการที่ได้พัฒนาขึ้นเพื่อให้แต่ละพื้นที่นำไปปรับใช้ตามความเหมาะสมต่อไป<sup>24</sup>

ส่วนเกณฑ์การจัดเก็บภาษีสำหรับ Home Sharing ที่เริ่มมีการบังคับใช้กันแพร่หลายมากขึ้น

<sup>24</sup> วิโรจน์ พูนสุวรรณ. (2561). *คอลัมน์ กฎหมายธุรกิจ. Airbnb ผิดกฎหมายแต่โตไม่หยุด*. เข้าถึงได้จาก :[http://www.matichon.co.th/columnists/news\\_1002741](http://www.matichon.co.th/columnists/news_1002741). [2561, 17 มิถุนายน].

สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมโยงในการทำงานร่วมกันระหว่างประชาชนและภาครัฐในพื้นที่ ในฐานะผู้มีส่วนในการส่งเสริมตลาดการเดินทางท่องเที่ยวร่วมกัน เพื่อแก้ไขปัญหาด้านกฎหมาย และการจัดเก็บภาษี ของธุรกิจ Home Sharing ที่ยังไม่ชัดเจนก่อนหน้านี้ เพราะทั้ง Airbnb และภาครัฐ ในบางประเทศ ยังขาดบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ เพื่อช่วยเหลือให้คำแนะนำเฉพาะทาง ในด้านกฎหมายและ การเงิน Airbnb จึงคาดหวังว่ากฎระเบียบที่พิถีพิถันจะ ไม่ซับซ้อน และไม่สร้างความลำบาก สำหรับภาครัฐในการดำเนินการเช่นกัน

เมื่อศาลและกฎหมายมีอำนาจควบคุมไปถึงแล้ว ความรู้และความสามารถโดยตรง จากผู้เชี่ยวชาญจึงนับเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งที่จะทำให้ส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจเกี่ยวกับ โมเดลธุรกิจ Airbnb ได้ง่ายและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ความสะดวกสบายจากเทคโนโลยี ในปัจจุบันก็มีส่วนช่วยให้คนทั่วไปไม่ต้องรับภาระเรื่องภาษีมากเกินไป เช่น การลงทะเบียน หรือการจ่ายภาษีออนไลน์ได้จากที่บ้าน

คู่มือ The Policy Tool Chest ฉบับก่อนได้ให้น้ำหนักกับนโยบาย 4 ปัจจัยด้วยกัน ได้แก่ มาตรการการจัดเก็บภาษี การปฏิบัติในการเป็นเพื่อนบ้านที่ดี การสร้างความน่าเชื่อถือ ความโปร่งใส ในการทำธุรกิจและนโยบายความเป็นส่วนตัวและได้มีการปรับเนื้อหาให้เป็นปัจจุบัน ในคู่มือฉบับล่าสุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. มาตรการการจัดเก็บภาษี คือ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 Airbnb ร่วมกับเขตอำนาจรัฐ มากกว่า 275 เขต ได้กำหนดมาตรการจัดเก็บภาษีให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยภาษีที่เก็บได้จากการ ประกอบกิจการโรงแรม และภาษีจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากเขตอำนาจรัฐราว 200 เขตนั้น คิดเป็น เกือบ 1 ใน 4 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งเป็นเม็ดเงินที่สูงขึ้นราว 110 ล้านเหรียญสหรัฐ ทั้งนี้ข้อมูล ล่าสุดของ Airbnb ได้บรรจุเมืองที่บังคับใช้กฎหมายการจัดเก็บภาษีเพิ่มเติมอีก 2 เมือง ได้แก่ เม็กซิโกซิตี และเมมฟิส

2. เครื่องมือตรวจสอบในศตวรรษที่ 21 คือ ทั้งวิศวกรและผู้ออกแบบระบบงาน ของ Airbnb ได้ร่วมมือกันพัฒนา ระบบการใช้งานจนได้ระบบลงทะเบียนออนไลน์รูปแบบใหม่ โดยจะ เริ่มใช้จริงในสหรัฐฯ และประเทศในภูมิภาคยุโรปก่อนเป็นพื้นที่แรก ระบบดังกล่าวจะช่วย ให้เจ้าของที่พักของ Airbnb และพันธมิตรภาครัฐในทุกประเทศสามารถสื่อสารระหว่างกันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการในพื้นที่จะได้ทำงานอย่างสะดวกสบาย ไปด้วย เช่นกัน นอกจากนี้ระบบดังกล่าวจะคอยสอดส่องบุคคลที่ไม่หวังดี บนโลกออนไลน์ ซึ่งเป็นระบบ การป้องกันรูปแบบใหม่เพื่อให้การใช้งานออนไลน์เป็นไปด้วยความเรียบร้อยมากยิ่งขึ้น

3. ส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนมากขึ้น คือ ที่ผ่านมา Airbnb ทำงานอย่างใกล้ชิดทั้ง กับพันธมิตรภาครัฐ หน่วยงานที่ไม่แสวงหาผลกำไร และชุมชนท้องถิ่นในประเทศต่าง ๆ เพื่อหา

แนวทางกระตุ้นตลาดการท่องเที่ยวในพื้นที่นอกเมืองหลักหรือในเมืองรอง ที่โครงสร้างพื้นฐานยังไม่เอื้อต่อการท่องเที่ยวมากเท่าเมืองหลวง เพราะที่ผ่านมา Airbnb ไม่ได้มีอยู่แต่ในเมืองท่องเที่ยวหลักเท่านั้น Airbnb จึงมีส่วนในการสนับสนุนให้เกิดการกระจายรายได้ไปยังพื้นที่ที่หลากหลายได้ การประชาสัมพันธ์แคมเปญ 'Maison de France' และการโปรโมต การท่องเที่ยวตามเมืองเล็ก ๆ ในประเทศอิตาลี

นอกจากนี้ Airbnb ยังมีส่วนช่วยเพิ่มความสามารถของภาครัฐด้านผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ การเป็นผู้สนับสนุนที่ทำงานการจัดงาน ต่างๆ มากมาย ทำให้ประหยัดงบประมาณในการสร้างที่พักใหม่ สำหรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาชมการแข่งขันกีฬาโอลิมปิกฤดูร้อน 2016 ณ เมืองรีโยคเนโร เทียบเท่ากับการสร้างโรงแรมใหม่กว่า 257 แห่ง ที่พักสำหรับ st.john ที่จัดขึ้น ณ Campira Grande ในประเทศบราซิล ที่พา สำหรับนักกีฬาเบสบอล #พาไปไม่เสียในฟลอริดา และ ที่พักเพื่อรองรับการจัดงานต่างๆ อีกมากมายนับไม่ถ้วน

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าชุมชนต่าง ๆ ทั่วโลกคือผู้เชี่ยวชาญการทำแผนงานพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนเพื่อเผยแพร่ประโยชน์ของการเดินทางท่องเที่ยวให้กระจายออกไปในวงกว้างหลายเมืองทั่วโลก มีการนำกฎหมายใหม่มาบังคับใช้ โดยเริ่มอนุญาตให้มีการทำธุรกิจ Home Sharing กันเป็นครั้งคราว และยังให้ความสำคัญกับการออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้บริการที่พักแบบแบ่งปันมากยิ่งขึ้นกว่าในอดีต เช่น ลอนดอน ฟิลาเดลเฟีย และแซนโฮเซ นอกจากนี้ที่มงาน Airbnb ในนิวยอร์กซิตี้ สหรัฐฯ ได้ร่วมมือกับผู้กำหนดมาตรการ การให้บริการที่พักในพื้นที่ เพื่อชี้ให้เห็นถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ที่ได้รับจากการท่องเที่ยวในพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวยังเข้าถึงได้น้อยอย่างย่านเมืองเก่า French Quarter โดยใช้บริการที่พักของ Airbnb เป็นหนึ่งในเอกลักษณ์ของการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในพื้นที่ ในขณะที่ประเทศญี่ปุ่นและสาธารณรัฐเกาหลีต่างได้เตรียมความพร้อมในการรองรับการจัดงานสำคัญ ๆ โดยจะใช้ที่พักรูปแบบ Home Sharing เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการความต้องการที่พักระยะสั้น ภายในพื้นที่อีกด้วย<sup>25</sup>

ในบทที่ 4 ผู้วิจัยจะนำเสนอเนื้อหาเรื่องการวิเคราะห์เกี่ยวกับปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยจะนำเสนอรายละเอียดเรื่องปัญหาความรับผิดชอบทางกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจและของบริษัท Airbnb รวมทั้งปัญหาการควบคุมกำกับดูแลของรัฐ

<sup>25</sup> วิโรจน์ พูนสุวรรณ. (2561). *คอลัมน์ กฎหมายธุรกิจ. Airbnb ผิดกฎหมายแต่โตไม่หยุด*. เข้าถึงได้จาก :[http://www.matichon.co.th/columnists/news\\_1002741](http://www.matichon.co.th/columnists/news_1002741). [2561, 17 มิถุนายน].