บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหามาตรการทางกฎหมายในการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าวของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ และสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นแล้ว ผู้เขียนมีบทสรุปและข้อเสนอแนะในประการดังต่อไปนี้

5.1 บทสรุป

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นสำหรับบริการนักท่องเที่ยวในปัจจุบันมีความหลายหลาย ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจโรงแรม เรือนแรม[1] หรือบ้านพักตากอากาศ เป็นต้น แต่ทุกประเภทจะมีกฎหมายควบคุมและกำหนดมาตรฐานไว้เป็นการเรียบร้อยแล้ว เช่น ธุรกิจโรงแรมมีพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547[2] ในการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องขออนุญาตต่อนายทะเบียนก่อน (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 วรรคหนึ่ง[3]) อย่างไรก็ตาม การประกอบธุรกิจโรงแรมมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น เป็นเหตุให้เกิดธุรกิจการให้บริการที่พักอาศัยระยะสั้นในรูปแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้น ซึ่งนักท่องเที่ยวเรียกธุรกิจดังกล่าวตามชื่อของ Website หรือ Application บนโทรศัพท์มือถือตามชื่อและที่อยู่ของผู้ให้บริการ ที่มีชื่อว่า “AirBNB”

---

[1] เรือนแรม มาจากคำว่า โฮมสเตย์ (Homestay) คือ การท่องเที่ยวหรือทัศนศึกษารูปแบบหนึ่งที่ผู้เยี่ยมเยียนจะเช่าห้องพักอาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกับผู้คนในท้องถิ่นใดท้องถิ่นหนึ่ง บางครั้งมีผู้พักเรือนแรมเพื่อฝึกฝนทักษะการใช้ภาษาและทำความคุ้นเคยกับวิถีชีวิตพื้นถิ่นด้วย

[2] พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. (2547, 12 พฤศจิกายน). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 121 (ตอนพิเศษที่ 70 ก), หน้า 12.

[3] มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

AirBNB คือ ธุรกิจออนไลน์ที่เป็นสื่อกลางที่เปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านหรือเจ้าของสถานที่พัก ได้นำเสนอสถานที่พักแก่ผู้สนใจได้โดยตรง ไม่ว่าจะเป็นห้องพักขนาดเล็กภายในบ้าน ห้องชุดที่อยู่ในอาคารชุด ตลอดไปจนถึงบ้านทั้งหลัง ซึ่งนักท่องเที่ยวจะได้ที่พักในราคาที่ถูกกว่าโรงแรมทั่วไป และยังได้ที่พักทำเลดี เดินทางสะดวก ไม่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ส่วนในมุมเจ้าของบ้านหรือเจ้าของที่พักก็เปรียบเสมือนเป็นช่องทางหารายได้เสริมจากทรัพย์สินที่ตนมีไปในตัว เรียกได้ว่าธุรกิจดังกล่าวสมประโยชน์กันทั้งสองฝ่าย แต่ในทางกฎหมายของประเทศไทย การให้เช่าที่พักอาศัยถือเป็นการให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยเจ้าของที่พักจะได้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สิน อันมีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537[4] เช่นนี้ การนำที่พักออกให้เช่าในระยะสั้นจึงอาจกระทำได้ แต่เนื่องจากการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นถือเป็นการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ในทางการท่องเที่ยว ซึ่งมีกฎหมายเฉพาะ คือ กฎหมายว่าด้วยโรงแรมควบคุมดูแลไว้อยู่แล้ว จึงไม่เหมาะสมที่จะนำหลักเกณฑ์ในเรื่องลักษณะการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาพิจารณาได้อีก ดังนั้น เมื่อการปล่อยให้เช่าที่พักระยะสั้นควรอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงแรม การนำที่พักออกให้เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงเป็นการกระทำที่ผิดต่อกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และเมื่อพิจารณากฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ที่กำหนดสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมจะพบว่าการนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB อาจมีสถานะเป็นที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมได้ แต่ที่ผ่านมากลับพบว่า นายทะเบียนจะไม่รับแจ้งกรณีการขออนุญาตนำห้องชุดคอนโดมิเนี่ยมมาแจ้งเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยให้เหตุผลว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุดถึงความเดือดร้อนจากเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ โดยไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดคัดค้านคำสั่งดังกล่าวของนายทะเบียน และยังไม่มีการฟ้องคดีคัดค้านคำสั่งดังกล่าว จึงยังไม่มีคำพิพากษาเป็นที่ยุติว่าการนำห้องพักออกให้เช่านั้น มีสถานะเป็นสถานที่พักอื่นที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ ประกอบกับเจตนารมณ์ของการกำหนดสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เนื่องมาจากการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้นในแต่ละท้องถิ่น มีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่

[4] มาตรา 538 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

และอนุรักษ์ขนมธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น แต่การนำที่พักส่วนตัวออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB โดยสภาพไม่ได้มีเจตนาเป็นการส่งเสริมกิจการท่องเที่ยวหรือสร้างรายได้ให้แก่แผ่นดิน รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมวัฒนธรรมท้องถิ่น การนำห้องชุดออกให้เช่าในระยะสั้นจึงเป็นนำออกให้เช่ารายวันที่เป็นการหลีกเลี่ยงการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ส่วนกรณีการนำบ้านพักทั้งหลังออกให้เช่าในระยะสั้น จากการศึกษายังไม่พบกรณีที่เป็นปัญหาจนเกิดเรื่องร้องเรียน แต่ผู้เขียนเห็นว่า แม้ยังไม่เกิดเรื่องร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่การประกอบธุรกิจลักษณะนี้ก็ยังอาจนำมาซึ่งความเดือดร้อนหรือความไม่ปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงได้เช่นกัน

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศแล้ว ผู้เขียนจึงมีความเห็นในประเด็นดังกล่าว ดังนี้

1. ประเทศไทยยังขาดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายและมาตรฐานในการกำหนด ควบคุม และการส่งเสริมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ทั้งยังเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียนและเสียภาษีโดยถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่นำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB ส่วนใหญ่มักจะไม่เสียภาษีและไม่ได้จดทะเบียนเป็นโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย

2. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522[5] มีเจตนารมณ์เพื่อสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนและจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดในอาคาร นำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าในลักษณะเชิงพาณิชย์ จึงถือเป็นการดำเนินกิจการเยี่ยงโรงแรม เป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด และมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดตามนัย

---

[5] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 96 (ตอนที่ 67 ก ฉบับพิเศษ), หน้า 29.

มาตรา 33[6] และมาตรา 36[7] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3. การนำที่พักของตนให้บุคคลภายนอกเช่ารายวันหรือในระยะสั้น ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ก่อให้เกิดความเดือนร้อนรำคาญ ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น และที่สำคัญอาจเกิดเป็นปัญหาความเป็นส่วนตัวและความไม่ปลอดภัยในการพักอาศัยของผู้พักอาศัยข้างเคียง และอาจมีผู้ก่อการร้าย (Terrorist) หรือมิจฉาชีพ (Criminals) แฝงตัวได้

ผู้เขียนจึงเห็นว่า ภาครัฐ (Public Sector) ควรให้ความสำคัญกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ให้มีความชัดเจน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและความสงบสุขของประเทศไทย แต่ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ การขออนุญาตนั้นมีขั้นตอนและระเบียบที่ไม่สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ดังกล่าว จึงส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจร่วมกับ AirBNB ยังคงหลีกเลี่ยงที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมายโรงแรม และส่งผลเสียต่อธุรกิจโรงแรม แต่หากมีการออกระเบียบ กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจ AirBNB แล้ว อาจช่วยส่งผลให้เกิดการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจได้อย่างดียิ่งขึ้นไป

พิจารณาแล้วจึงควรกำหนดให้มีกฎหมายฉบับใหม่ขึ้นมา เพื่อรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) โดยกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจ และกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB และเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ให้เป็นรูปธรรม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจ และความเป็นอยู่ของประชาชนในประเทศไทย

---

[6] มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

[7] มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ทั้งยังเป็นการช่วยให้การประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศมีมาตรฐานยิ่งขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

เมื่อได้ศึกษาความเป็นมา ความหมาย และความสำคัญของแนวคิด ทฤษฎี รวมทั้งหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) แล้ว จะเห็นได้ว่า กฎหมายต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับอยู่นั้นยังไม่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในลักษณะนี้ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

5.2.1 กรณีปัญหาการกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

ในประเด็นปัญหานี้ ผู้เขียนเห็นว่า เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 20 คน และเป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ให้ถือว่าไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงไม่ต้องยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ต้องดำเนินการจดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมกับกรมการปกครองด้วย แต่ในทางปฏิบัตินายทะเบียนกลับไม่รับแจ้ง เนื่องจากการนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB โดยสภาพไม่เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว หรือสร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนมธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น และไม่ปรากฏว่ามีการโต้แย้งคำสั่งและเหตุผลดังกล่าว ทำให้ที่ผ่านมา AirBNB ยังไม่เป็นที่ยอมรับในทางกฎหมายให้สามารถนำมาจดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมได้ จึงเห็นควรกำหนดให้มีกฎหมายฉบับใหม่เป็นร่างพระราชบัญญัติ

ควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยกำหนดสาระสำคัญต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

"ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ" หมายถึง การให้บริการสถานที่พัก ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พักกระทำการโฆษณาสถานที่พักดังกล่าวผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

2. การจดทะเบียนผู้ประกอบธุรกิจ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ต้องมีการลงทะเบียนผู้ประกอบการ และห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ เว้นแต่จะได้ลงทะเบียนผู้ประกอบธุรกิจและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนแล้ว

3. กำหนดสิทธิในที่พักหรือห้องพักของผู้ประกอบธุรกิจ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ผู้นำสถานที่พักออกให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศนั้น จะต้องมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พักหรือห้องพัก

4. กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในราชอาณาจักรไทย

(3) เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พัก

(4) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

(5) ไม่เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

(6) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(7) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการ

ในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

5. กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รัฐซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการอนุญาตและตรวจสอบ ดังนี้

"นายทะเบียน" หมายความว่า

(1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(2) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(5) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

6. กำหนดอายุของใบอนุญาต

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับสถานที่พักที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้เป็นใบอนุญาตเฉพาะตัว โอนสิทธิในใบอนุญาตไม่ได้ และกำหนดให้ใบอนุญาตมีอายุห้าปี โดยให้มีการต่อใบอนุญาตได้

7. กำหนดบทลงโทษ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดบทระวางโทษ โดยกำหนดให้ผู้ใดประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหกพันบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

5.2.2 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB

ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB ในร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยกำหนดให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. ให้ผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB โฆษณาสถานที่พัก เฉพาะแต่สถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนแล้วเท่านั้น หากฝ่าฝืนให้ได้รับโทษตามกฎหมาย

2. ให้ผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB ต้องแจ้งรายชื่อเจ้าของที่พักรายใหม่ทุกครั้ง ก่อนอนุญาตให้มีการนำที่พักออกโฆษณาผ่านทาง AirBNB

3. กำหนดให้ทุกครั้งที่มีการโฆษณาสถานที่พักผ่านทาง AirBNB ต้องแสดงใบอนุญาตด้วย หากฝ่าฝืนให้รับโทษตามกฎหมาย

5.2.3 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน

ผู้เขียนเห็นควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ในร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยกำหนดให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. กรณีนำห้องพักในอาคารชุดหรือนำบ้านทั้งหลังซึ่งอยู่ในหมู่บ้านและมีนิติบุคคลในการจัดการดูแลออกให้เช่า

เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมามีวัตุประสงค์แต่เพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่านิติบุคคลไม่มีอำนาจถึงขนาดไปห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่าได้ เนื่องจากห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ผู้เขียนจึงเห็นว่า ควรบัญญัติกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่จะนำห้องชุดหรือห้องพักอาศัยออกให้เช่าได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น โดยต้องแสดงหลักฐานบันทึกการประชุม ในขณะขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนด้วย

2. กรณีนำสถานที่พักที่ไม่ได้มีนิติบุคคลดูแลจัดการออกให้เช่า

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การนำสถานที่พักของตนออกให้เช่าระยะสั้นเป็นสิทธิในการใช้สอยของเจ้าของทรัพย์สิน ที่อาจนำออกให้เช่าได้ แต่หากมีการนำสถานที่พักออกให้เช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB โดยสภาพแล้ว ไม่เป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว หรือสร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งไม่ได้เป็นการเผยแพร่และอนุรักษ์ขนมธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ทำให้การดำเนินธุรกิจนี้อาจเป็นการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทั้งยังอาจสร้างความเดือดร้อนรำคาญใจ หรือความไม่ปลอดภัยในความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในบริเวณใกล้เคียง จึงสมควรกำหนดให้มีการขออนุญาตประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ กรณีนี้ผู้ให้เช่าต้องแสดงหนังสือยินยอมจากบ้านข้างเคียงอย่างน้อย 2 หลัง หรือหากไม่มีบ้านข้างเคียงให้ผู้มีอำนาจปกครองท้องที่นั้น แสดงความยินยอมไว้ด้วย

3. กำหนดหลักเกณฑ์สถานที่พักในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) สถานที่พักต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย

(2) ต้องแสดงเบอร์โทรศัพท์ติดต่อของเจ้าของสถานที่พักไว้ ณ สถานที่พักด้วย

(3) ต้องจัดเตรียมเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้นและเบอร์โทรฉุกเฉินไว้ในสถานที่พัก

(4) พื้นที่ใช้สอยในสถานที่พัก ต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก

(5) สถานที่พักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

(6) ทุกครั้งที่มีผู้เข้าพักในสถานที่พัก ให้ทำป้ายประกาศติดไว้ที่หน้าสถานที่พัก เพื่อให้ผู้อาศัยข้างเคียงทราบว่าผู้อาศัยในสถานที่นั้นไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง

(7) กรณีเป็นห้องชุดในอาคารชุด กำหนดให้ประตูห้องพักต้องมีช่องหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อคจากภายในห้องพัก

(8) ให้ทำเครื่องหมายทางหนีไฟให้ชัดเจนและติดแผนที่บอกทางไว้ในสถานที่พัก

(9) คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักเสมอ แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบ ให้ติดกล้องวงจรปิดหรืออุปกรณ์รักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ในที่พักหรือบริเวณโดยรอบ

(10) ดูแลที่พักให้ระบายอากาศได้ดี เครื่องควบคุมอุณหภูมิทำงานเป็นปกติและมีป้ายบอกอย่างชัดเจน บอกวิธีใช้เครื่องทำความร้อนอย่างปลอดภัยให้ผู้เข้าพักทราบ

(11) แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการใช้พื้นที่ส่วนรวมในอาคาร และเตือนผู้เข้าพักไม่ให้รบกวนเพื่อนบ้าน

(12) หากอนุญาตให้นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในที่พัก ให้แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับระเบียบการใช้สวนสาธารณะและธรรมเนียมปฏิบัติในท้องถิ่น

(13) แจ้งผู้อาศัยข้างเคียงให้ทราบว่า จะให้เช่าที่พัก

4. กำหนดให้นำสถานที่พักออกให้เช่าได้ไม่เกิน 160 วัน ต่อปี

เนื่องจากการดำเนินธุรกรรมผ่านทาง AirBNB เป็นการดำเนินธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า การติดต่อประสานงานระหว่างหน่วยงานของรัฐกับผู้ประกอบธุรกิจทางด้าน

AirBNB ควรอยู่ในรูปแบบการติดต่อทางเทคโนโลยี สื่ออินเตอร์เน็ต ซึ่งในส่วนนี้ต้องมีการพัฒนาระบบดังกล่าวไว้เพื่อรองรับด้วย และตามที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ว่า สมควรดำเนินการออกกฎหมายเป็นระดับพระราชบัญญัติ เช่น ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. ... ฉะนั้น ในส่วนนี้ พระราชบัญญัตินี้จึงไม่ได้หมายถึงแต่เฉพาะธุรกิจ AirBNB เท่านั้น แต่ให้หมายความรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศซึ่งอาจมีชื่ออย่างอื่น หรือเป็นแพตฟอร์มอื่นรวมอยู่ด้วย ในมุมมองของผู้เขียนจึงนำเสนอการรับรองและควบคุมไว้เป็นกรอบกว้าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายเท่านั้น

หากมีการกำหนดให้มีกฎหมายควบคุมการการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ คือ ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... แล้ว ผู้เขียนเห็นว่า จะเป็นผลดีต่อภาครัฐทั้งทางด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม เนื่องจากจะไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมอีกต่อไป และเป็นการส่งเสริมสร้างรายได้แก่เจ้าของที่พักที่ได้นำทรัพย์สินที่ตนไม่ได้ใช้ประโยชน์มาเพิ่มมูลค่าโดยการนำออกให้เช่า อันจะทำให้เศรษฐกิจขับเคลื่อนต่อไปได้ และในด้านสังคม หากมีการเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวจะทำให้มีการควบคุมการประกอบธุรกิจลักษณะนี้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการไม่ต้องหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยโรงแรมอีกต่อไป และรัฐจะได้ตรวจตราการประกอบธุรกิจลักษณะนี้ได้ดียิ่งขึ้น นำมาซึ่งความปลอดภัยแก่สังคม