

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการรับรองและการควบคุม  
การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ  
(AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย  
PROBLEM OF LEGAL MEASURE FOR ACCEPTANCE AND  
CONTROL ON LODGING BUSINESS VIA INFORMATION  
TECHNOLOGY (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)  
IN THAILAND

ศินัฐชา จันทร์เกษม  
SINATCHA CHANKASEM

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต  
กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน  
คณะนิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยศรีปทุม  
พ.ศ. 2564  
ลิขสิทธิ์ของคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

**PROBLEM OF LEGAL MEASURE FOR ACCEPTANCE AND  
CONTROL ON LODGING BUSINESS VIA INFORMATION  
TECHNOLOGY (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)  
IN THAILAND**

**SINATCHA CHANKASEM**

**A THEMATIC PAPER SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE  
OF MASTER OF LAWS  
PUBLIC LAW  
SCHOOL OF LAW  
SRIPATUM UNIVERSITY**

**2021**

**COPYRIGHT OF SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY**

<b>สารนิพนธ์เรื่อง</b>	ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย
<b>คำสำคัญ</b>	การเช่าที่พัก/การเช่าที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AirBNB)/กฎหมายโรงแรม/ธุรกิจโรงแรม
<b>นักศึกษา</b>	ศินัฐชา จันทร์เกษม
<b>อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์</b>	ดร.ตรีเพชร จิตรมहीมา
<b>หลักสูตร</b>	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
<b>คณะ</b>	คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
<b>พ.ศ.</b>	2564

### บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในประเทศไทยมีกฎหมายสำหรับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจบริการสถานที่พักที่มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวหรือพักอาศัยในระยะสั้น โดยมีค่าตอบแทนคือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (Hotel Act B.E. 2547 (2004)) อันเป็นกฎหมายที่ใช้สำหรับการรับรองและการควบคุมธุรกิจโรงแรม (Acceptance and Control of Hotel Business) ซึ่งกำหนดลักษณะและประเภทของโรงแรม แต่โดยเหตุที่มีการพัฒนาด้านความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นเกิดการพัฒนารูปแบบใหม่ในกลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ใช้บริการเรียกธุรกิจดังกล่าวตามชื่อที่อยู่บนระบบการค้นหาและเข้าถึงข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต (Search and Access for Data on Internet) ซึ่งเป็นสื่อกลางเชื่อมต่อผ่านทางระบบออนไลน์ในการให้บริการที่มีชื่อว่า AirBNB โดยนักท่องเที่ยวสามารถค้นหาที่พักผ่านระบบการค้นหาและสามารถเข้าถึงข้อมูลโดยอาศัยเว็บไซต์หรือโปรแกรมบนโทรศัพท์มือถือที่แสดงการจัดหาที่พักของ AirBNB ลักษณะการนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB จึงเป็นการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งการจะประกอบธุรกิจโรงแรมได้ก็ต้องเมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอน วิธีการ และมาตรฐานตามที่

กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แต่โดยสภาพแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยผ่านทาง AirBNB มิได้มีเจตนาที่จะประกอบธุรกิจโรงแรม การนำที่พักออกให้เช่าผ่าน AirBNB จึงเป็นการนำออกให้เช่ารายวันที่อาจถือเป็นการหลีกเลี่ยงการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยโรงแรม (Law on Hotel) ซึ่งการประกอบธุรกิจ AirBNB ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมเป็นอย่างมาก เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจ AirBNB ดังกล่าว พิจารณาแล้ว จึงเห็นสมควรที่จะค้นหาวิธีการทางกฎหมาย (Legal Method) ในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักผ่านทาง AirBNB อยู่ในระบบ และเมื่อผู้ให้บริการเหล่านี้อยู่ในระบบแล้ว สิ่งก็ตามมาคือ ภาษีอากร (Taxation) ที่รัฐจะได้รับจากการประกอบธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งสภาพธุรกิจและเศรษฐกิจต่าง ๆ ในประเทศอาจได้รับผลดีด้วย

ผู้เขียนได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์กฎหมายต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจ AirBNB ของสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลียแล้วพบว่า ในประเทศเหล่านี้ยอมรับให้สามารถประกอบธุรกิจในลักษณะของ AirBNB ได้ เพียงแต่ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น ดังนั้น เพื่อให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AirBNB) ในประเทศไทยมีมาตรฐาน ช่วยส่งเสริมเศรษฐกิจ และมีการจัดระเบียบรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้พักอาศัยที่ดียิ่งขึ้น จึงเห็นควรกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AirBNB) ในประเทศไทย โดยกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้เกิดความเหมาะสม สอดคล้อง และเป็นไปตามสภาพการณ์แห่งการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสังคมภายในประเทศ

สารนิพนธ์นี้จึงมีข้อสรุปและความเห็นทางวิชาการ โดยเสนอให้มีการตรากฎหมายฉบับใหม่ขึ้นคือ ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยให้นำกฎหมายว่าด้วยโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มาเป็นแนวทางในการจัดทำร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว โดยกำหนดสาระสำคัญให้ต้องมีการขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบธุรกิจได้ ทั้งเห็นควรให้มีการกำหนดคุณสมบัติและหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจในลักษณะนี้ไว้ด้วย ซึ่งการตรากฎหมายดังกล่าวขึ้นใช้บังคับอาจเป็นผลดีต่อภาครัฐ (Public Sector) และภาคเอกชน (Private Sector) โดยจะส่งผลต่อการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม และยังช่วยให้การประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่าย

สารสนเทศ (AirBNB) ในประเทศไทยมีประสิทธิภาพและเป็นที่ยอมรับมากยิ่งขึ้น ทั้งยังเป็นการที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการโรงแรมที่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยโรงแรมอีกด้วย

<b>THEMATIC TITLE</b>	PROBLEM OF LEGAL MEASURE FOR ACCEPTANCE AND CONTROL ON LODGING BUSINESS VIA INFORMATION TECHNOLOGY (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) IN THAILAND
<b>KEYWORDS</b>	RENTING/RENTING VIA INFORMATION TECHNOLOGY/AirBNB/HOTEL LAW/HOTEL BUSINESS
<b>STUDENT</b>	SINATCHA CHANKASEM
<b>THEMATIC ADVISOR</b>	DR. TRIPETCH JITMAHUEMA
<b>LEVEL OF STUDY</b>	MASTER OF LAWS, PUBLIC LAW
<b>FACULTY</b>	SCHOOL OF LAW, SRIPATUM UNIVERSITY
<b>YEAR</b>	2021

### **ABSTRACT**

This thematic paper aims to study lodging business via information technology (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB). The finding shows that the Hotel Act B.E. 2547 (2004), has provided the rental business for temporary stay or short-term stay with the consideration. The Act has accepted and controlled hotel businesses by characteristics and types of hotels. Nevertheless, according to the technology advancement, the hotel business feature has been changed to a new way as online characteristic that is searchable and accessible from online databases by tourists. One of the databases, AirBNB, through the website or smartphone application, provides a variety of choices for tourists to choose their desired places to stay. Therefore, this service is similar to hotel business. While hotel business has to apply by Hotel Act B.E. 2547 (2004) and Ministerial Regulation of Category and Rule of Hotel Business B.E. 2551 (2008), the entrepreneurs of AirBNB have not the intention to lodge as hotel business. Hence, AirBNB as a daily lodging that may be deemed to circumvent applicable hotel laws. This situation significantly affects hotel businesses under the law on hotel. Currently, Thailand has no specific proving the law to control AirBNB. The researcher has recommended that it's appropriate to search a legal method to control

the lodging entrepreneurs on AirBNB which shall allow the state to impose tax on this business. This recommendation shall advantage the state's economic in country.

The researcher has studied and analyzed the AirBNB related laws of the United States of America, Japan, and Commonwealth of Australia, and has discovered that those nations allow the AirBNB to be operated under the regulation and rule provide by the law. In order to assure the AirBNB standard in Thailand, as well as to promote economic growth and security of house guests, the AirBNB licensing system should be adopted to provide the regulations that can properly apply to the dynamic economic and social situation.

In summary, this thematic paper proposes the enactment of new law, namely Draft Act on Controlling of Lodging Business via Information Technology B.E. .... (...) which is drafted by applying Hotel Act B.E. 2547 (2004), and Ministerial Regulation of Category and Rule of Hotel Business B.E. 2551 (2008), as model laws. This law draft obviously elaborates that has to provide the license before renting out accommodation of the entrepreneurs. The law draft also provides the qualification and obligations of lessors on AirBNB. The legislation as the law draft shall benefit both public sector and private sector in economic and social aspects. Furthermore, this proposal shall assure the standard and efficiency of AirBNB business in Thailand to be wildly accepted, and reduce the negative impacts on hotel business.

## กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์นี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างสูงจากผู้มีพระคุณหลายท่าน ผู้เขียนกราบขอบพระคุณ ดร.พัชมา จิตรมहीมา ที่กรุณาได้รับเป็นประธานคณะกรรมการ สอบสารนิพนธ์ และ รองศาสตราจารย์ ดร.รัชฎา เอกบุตร ที่กรุณาได้รับเป็นคณะกรรมการสอบสารนิพนธ์ ซึ่งท่านอาจารย์ทั้งสอง ได้สละเวลาอันมีค่ามาดำเนินการสอบสารนิพนธ์ ทั้งได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับหลักการงานนิพนธ์ รวมทั้งข้อคิดเห็นทางวิชาการด้วยความเมตตาต่อผู้เขียนจนสารนิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ดร.ตรีเพชร จิตรมहीมา ที่ให้ความกรุณาอย่างสูงในการรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับหลักการงานสารนิพนธ์ การค้นคว้าข้อมูลทางวิชาการ ข้อคิดเห็นทางวิชาการด้วยความเมตตาและเป็นกำลังใจให้ผู้เขียน รวมทั้งวิธีการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ตลอดจนคำแนะนำปรับปรุงเนื้อหาให้สารนิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้เขียนกราบขอบพระคุณ อาจารย์ประจำหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตบางเขน ทุกท่านที่ได้กรุณาให้คำปรึกษา ช่วยเหลือติดต่อประสานงาน ตลอดจนเพื่อน ๆ นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต รุ่นที่ 15 มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตบางเขน ที่ให้กำลังใจและเคียงข้างผู้เขียนเสมอมา

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดาและมารดาที่ให้การอบรมเลี้ยงดูเป็นอย่างดี ให้การศึกษาและให้กำลังใจในการเรียน โดยตลอด อีกทั้งขอขอบพระคุณแต่ครูบาอาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ทั้งนี้ หากมีข้อผิดพลาดประการใดอันเกิดจากสารนิพนธ์นี้ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ศินัฐชา จันทร์เกษม  
มหาวิทยาลัยศรีปทุม



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	IV
กิตติกรรมประกาศ .....	VI
สารบัญ .....	VII
<b>บทที่</b>	
<b>1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
1.3 สมมติฐานของการศึกษา .....	7
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา .....	9
1.5 ขอบเขตของการศึกษา.....	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	10
1.7 นิยามศัพท์.....	10
<b>2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB).....</b>	<b>13</b>
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์ในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัย	13
2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค .....	14
2.1.2 แนวคิดในการประกอบธุรกิจแบ่งปันที่พักอาศัย .....	18
2.1.3 ทฤษฎีมือที่มองไม่เห็นของอดัม สมิธ .....	23
2.1.4 ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์ .....	28
2.2 ความหมายและลักษณะสำคัญในการประกอบธุรกิจที่พักแรม .....	33
2.2.1 ความหมายและวิวัฒนาการของธุรกิจที่พักแรม.....	33
2.2.2 ลักษณะของธุรกิจที่พักแรม.....	37
2.2.3 ความสำคัญของธุรกิจที่พักแรมในด้านเศรษฐกิจ .....	43

## บทที่

## หน้า

2.2.4 ความสำคัญของธุรกิจที่พักแรมในด้านสังคม.....	44
2.3 หลักการสำคัญของการประกอบธุรกิจ โรงแรม.....	45
2.3.1 ความหมายและวิวัฒนาการของธุรกิจโรงแรม.....	45
2.3.2 ลักษณะธุรกิจโรงแรม.....	50
2.3.3 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรมในด้านเศรษฐกิจ.....	54
2.3.4 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรมในด้านสังคม.....	55
2.4 หลักสำคัญของการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น	
ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ.....	56
2.4.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทาง	
เครือข่ายสารสนเทศ.....	56
2.4.2 การเกิดขึ้นของสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่าย	
สารสนเทศ.....	58
2.4.3 ประโยชน์และข้อบกพร่องของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น	
ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ.....	61
2.4.4 เปรียบเทียบการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น	
ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศกับธุรกิจโรงแรม.....	65
<b>3   มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจ</b>	
<b>    ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND</b>	
<b>    BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ.....</b>	<b>68</b>
3.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ โรงแรมในประเทศไทย	69
3.1.1. การดำเนินการก่อนขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม.....	74
3.1.2 ขั้นตอนการพิจารณาคำขออนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม.....	78
3.1.3 ขั้นตอนเมื่อได้รับการพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ โรงแรม.....	82
3.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น	
ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)	
ของประเทศไทย.....	88
3.2.1 การควบคุมการเช่าที่พักโดยกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมาย	
แพ่งและพาณิชย์.....	89
3.2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	89
3.2.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า.....	93

## บทที่

## หน้า

3.2.1.3	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า .....	94
3.2.2	มาตรการในการดำเนินการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	96
3.2.2.1	ความหมายอาคารชุด .....	96
3.2.2.2	กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด .....	96
3.2.2.3	การขอยกทะเบียนอาคารชุด .....	98
3.2.2.4	การกำกับดูแลอาคารชุด .....	99
3.2.3	การทำธุรกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรม ทางอิเล็กทรอนิกส์ .....	100
3.2.3.1	สาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรม ทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 .....	102
3.2.3.2	การดำเนินธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ .....	104
3.2.3.3	บทกำหนดโทษ .....	105
3.3	กฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB	108
3.3.1	การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา .....	108
3.3.1.1	จุดเริ่มต้นของ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา .....	108
3.3.1.2	การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในรัฐนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา.....	111
3.3.1.3	การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในมลรัฐซานฟรานซิสโกในสหรัฐอเมริกา.....	113
3.3.2	การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในประเทศญี่ปุ่น.....	114
3.3.3	การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในเครือรัฐออสเตรเลีย ..	116
3.4	วิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุม การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับ ของต่างประเทศ.....	117
4	วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย .....	120

บทที่	หน้า
4.1 ปัญหาการกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่ รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย.....	123
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการ เครือข่าย AirBNB.....	128
4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พัก ที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน	134
4.4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดให้มีร่างพระราชบัญญัติควบคุม การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่าย สารสนเทศ พ.ศ. ....	140
<b>5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>142</b>
5.1 บทสรุป .....	142
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	146
5.2.1 กรณีปัญหาการกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบ ในการรับรองและควบคุมมาตรฐาน การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย.....	146
5.2.2 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบ ของผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB .....	148
5.2.3 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของ เจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน .....	149
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>152</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>162</b>
ภาคผนวก ก. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 .....	163
ภาคผนวก ข. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการ ในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจโรงแรม.....	171

## บทที่

## หน้า

ภาคผนวก ค. ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 .....	176
ภาคผนวก ง. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 .....	180
ภาคผนวก จ. New York State Multiple Dwelling Law .....	188
ประวัติผู้เขียน .....	196

# บทที่ 1

## บทนำ

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เป็นที่นิยมในประเทศไทยเป็นอย่างมาก แต่กลับพบว่าไม่มีกฎหมายใดมารับรองหรือควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าว ทำให้การประกอบธุรกิจประเภทนี้ยังไม่มีสถานะในทางกฎหมายเพื่อชี้ให้เห็นถึงประเด็นปัญหาสำคัญของเรื่องดังกล่าว ในบทนี้จึงได้ศึกษาถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการศึกษา สมมติฐานของการศึกษา วิธีดำเนินการศึกษา ขอบเขตของการศึกษา ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ และนิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง ดังรายละเอียดต่อไปนี้

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตที่ผ่านมาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นมีหลากหลายรูปแบบไม่ว่าจะเป็นโรงแรม (Hotel) หอพัก (Dormitory) หรือบ้านรับรอง (Guest House) เป็นต้น โดยกฎหมายฉบับแรกของประเทศไทยที่ใช้บังคับสำหรับการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรม คือ พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478<sup>1</sup> ซึ่งได้บัญญัติค่านิยมโรงแรม ไว้ในมาตรา 3<sup>2</sup> โดยกำหนดให้ผู้ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมได้ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนก่อนนายทะเบียน โดยถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน (มาตรา 4 วรรคหนึ่ง<sup>3</sup>) และกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการ โดยให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง วางระเบียบการ และกำหนดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงแรม

---

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478. (2478, 13 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 52 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1368.

<sup>2</sup> มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

ฯลฯ

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>3</sup> มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียน โดยถูกต้อง

ฯลฯ

ฯลฯ

พุทธศักราช 2478 (มาตรา 27 วรรคหนึ่ง<sup>4</sup>) ซึ่งต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติโรงแรมอีก 3 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484<sup>5</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495<sup>6</sup> และพระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503<sup>7</sup>

ต่อมาสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจ โรงแรมได้พัฒนาและขยายตัวเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว มีทั้งโรงแรมขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ตลอดทั้งมีรูปแบบการให้บริการที่แตกต่างกันออกไป ทำให้พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน มีบทบัญญัติที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะนั้น เนื่องจากบทบัญญัติของกฎหมายยังไม่ครอบคลุมรูปแบบของโรงแรมได้ทั้งหมด จึงเกิดปัญหาในการตีความทางกฎหมายว่าที่พักประเภทใดบ้างเป็นโรงแรมและประเภทใดบ้างที่ไม่เป็นโรงแรม จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพื่อแยกสถานที่พักที่เป็นโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยกำหนดคำนิยามของการประกอบธุรกิจโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมออกมาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อส่งเสริมและยกมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมและกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เหมาะสมกับสภาพของการประกอบธุรกิจ จึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478<sup>8</sup>

แม้ว่าประเทศไทยจะมีพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>9</sup> เป็นกฎหมายสำหรับการควบคุมธุรกิจโรงแรม กำหนดลักษณะ และประเภทของโรงแรมไว้ในรูปแบบต่าง ๆ ก็ตาม แต่ด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยี จึงทำให้ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นเกิดการพัฒนาธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นในรูปแบบใหม่ที่กลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ใช้บริการเรียกธุรกิจดังกล่าว

---

<sup>4</sup> มาตรา 27 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง วางระเบียบการ และกำหนดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

<sup>5</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484. (2484, 4 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 58 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1495.

<sup>6</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495. (2495, 19 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 69 (ตอนที่ 11 ก), หน้า 117.

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503. (2503, 31 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 77 (ตอนที่ 112 ก ฉบับพิเศษ), หน้า 13.

<sup>8</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

<sup>9</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. (2547, 12 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 121 (ตอนพิเศษที่ 70 ก), หน้า 12.

ตามชื่อที่อยู่บนระบบค้นหาและการเข้าถึงข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งเป็นสื่อกลางเชื่อมต่อผ่านระบบออนไลน์ (Online) ในการให้บริการที่มีชื่อว่า AirBNB<sup>10</sup> โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำอสังหาริมทรัพย์ของตน ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม หอพัก บ้าน อาคารชุด (Condominium) ห้องชุด (Apartment) บ้านพักตากอากาศ (Villa) หรือบ้านพักที่สัมผัสวัฒนธรรมชนบท (Home Stay) ออกให้นักท่องเที่ยวเช่าในระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หรือที่เรียกว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ซึ่งต่อไปนี้ผู้เขียนจะเรียกว่า AirBNB โดยนักท่องเที่ยวสามารถค้นหาที่พักผ่านระบบการค้นหาและการเข้าถึงข้อมูลบนอินเทอร์เน็ตและ โปรแกรมบนมือถือ (Application) ของ AirBNB การพัฒนาการของเทคโนโลยีดังกล่าวทำให้เกิดเป็นนวัตกรรมใหม่แตกต่างไปจากเดิม ที่นักท่องเที่ยวมักจะนิยมเลือกเข้าพักอาศัยเฉพาะแต่ใน โรงแรม เปลี่ยนไปเป็นการยอมรับแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy)<sup>11</sup> ในการแบ่งปันที่พักอาศัยเพื่อให้เช่าในระยะสั้น โดยการสร้างรายการ (Platform) ที่รวบรวมและนำเสนอที่พักอาศัยในหลากหลายรูปแบบ หลากหลายราคาออกให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวสามารถค้นหาที่พักอาศัยได้อย่างสะดวก ตามที่ต้องการ และมีราคาที่ถูกกว่าการเช่าที่พักอาศัยในโรงแรม AirBNB จึงเปรียบเสมือนสื่อกลางในการนำเสนอที่พักอาศัยที่หลากหลายรูปแบบในราคาที่พึงพอใจให้แก่นักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการจองที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB จะมีความสะดวก รวดเร็ว ประหยัด และสอดคล้องกับการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่การให้บริการของ AirBNB ก็ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และแม้ AirBNB จะเป็นที่นิยมและมีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนามากขึ้นในอนาคตก็ตาม แต่ด้วยข้อจำกัด

---

<sup>10</sup> แอร์บีเอ็นบี (AirBNB) คือ ตัวกลางเชื่อมโยง “เจ้าของที่พัก” กับ “นักเดินทาง” เข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความสะดวกสบายในการสื่อสาร ระหว่าง เจ้าของที่พัก และ นักเดินทาง ผ่านโลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็น Website [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) หรือ Application ของ AirBNB

<sup>11</sup> Sharing Economy” คือ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีทรัพย์สินใดสามารถนำออกมาแบ่งปันในรูปแบบการเช่า เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการที่บุคคลมีอินเทอร์เน็ตในการเข้าถึงกันได้ง่ายขึ้น โดยมีแพลตฟอร์ม (Platform) เป็นตัวกลางในการทำการตลาดในเชิงแบ่งปัน (Market Share)



ทางกฎหมายของประเทศไทย หากพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538<sup>12</sup> จะเห็นได้ว่า การเช่าที่พักซึ่งมีกำหนดการเช่าไม่เกินสามปี กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ดังนั้น การนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าเพื่อการพำนักในระยะสั้น จึงสามารถกระทำได้อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้น โดยเก็บค่าตอบแทน มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์เพื่อการท่องเที่ยว การพิจารณาว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ หรือที่พักออกให้เช่าในระยะสั้นได้หรือไม่ จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาตามกฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อพิจารณาการดำเนินธุรกิจ Airbnb แล้ว จะเห็นว่า ด้วยความหลากหลาย ในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์หรือที่พักอาศัยที่นำออกมาให้เช่าผ่านทาง Airbnb มีที่พักบางประเภท ที่ไม่มีลักษณะเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และตามกฎหมายกระทรวงกำหนด ประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551<sup>13</sup> ทำให้ไม่ต้องจดทะเบียนขอรับใบอนุญาต ต่อนายทะเบียนก่อนนำออกให้เช่า ที่พักจำนวนมากใน Airbnb จึงเป็นที่พักที่ยังไม่ได้รับการจดทะเบียน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อไม่มีกฎหมายใดมาควบคุมการดำเนินธุรกิจ Airbnb เป็นการเฉพาะ การดำเนินธุรกิจ Airbnb จึงไม่ได้นำมาพิจารณาถึงความถูกต้องและความเหมาะสมในทางกฎหมาย ก่อให้เกิดปัญหาที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมายที่ใช้บังคับในประการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ประการที่หนึ่ง กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1<sup>14</sup> กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว

<sup>12</sup> มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

<sup>13</sup> กฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551. (2551, 23 พฤษภาคม). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม 125 (ตอนที่ 70 ก), หน้า 7.

<sup>14</sup> ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พัก รวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมี ค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่ รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า โรงแรม ในมาตรา 4 แต่ในทางปฏิบัติกลับพบว่า นายทะเบียนมักจะไม่รับแจ้งที่พักที่นำออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB ให้เป็นที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เพราะธุรกิจ AirBNB เป็นธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าว เนื่องจากโดยสภาพที่พักใน AirBNB ไม่เป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น<sup>15</sup> และที่ผ่านมายังไม่ปรากฏว่ามีการโต้แย้งคำสั่งไม่รับจดทะเบียนดังกล่าวของนายทะเบียน จึงยังไม่มีการชี้ที่นายทะเบียนจะรับจดทะเบียนว่าที่พักใน AirBNB เป็นที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ทำให้ AirBNB ยังขาดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายและมาตรฐานในการกำหนด การควบคุม และการส่งเสริมการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราว ทั้งยังเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการโรงแรมที่จดทะเบียนและเสียค่าธรรมเนียม โดยถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่นำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB ส่วนใหญ่จะไม่เสียค่าธรรมเนียมและเป็นที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนเป็นโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย

ประการที่สอง การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องพิจารณากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>16</sup> มีเจตนารมณ์เพื่อสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วน และจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน จึงจำเป็นต้องกำหนดมาตรการควบคุมการจัดการอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากกฎหมายอาคารชุดบัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เพื่อดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดในอาคารนำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่า ในลักษณะเชิงพาณิชย์ ก็ถือเป็นการดำเนินกิจการเชิงโรงแรม เป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดต่อ

<sup>15</sup> หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท 0307.6/17775 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2554 เรื่อง หารือการรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม. หน้า 1.

<sup>16</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 96 (ตอนที่ 67), หน้า 29.

เจตนาของกฎหมายอาคารชุด และมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดตามนัยมาตรา 33<sup>17</sup> และมาตรา 36 (1)<sup>18</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงมีอำนาจนำอาคารชุดดังกล่าวมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้แต่อย่างใด

ประการที่สาม การนำที่พักของตน โดยเฉพาะห้องชุดในอาคารชุดให้บุคคลภายนอกเช่ารายวันหรือในระยะสั้น ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดรายอื่น ๆ ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ ส่งเสียดังภายในอาคารรบกวนเจ้าของห้องชุดรายอื่น ๆ ทั้งยังเพิ่มค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของห้องร่วมอื่น ๆ จากการที่ผู้เช่าพักมักไม่ใส่ใจที่จะดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นเครื่องเรือน (Furniture) ต่าง ๆ กระจ่างน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน ซึ่งเมื่อมีการเสื่อมสีกหรือเสียหาย นิติบุคคลก็ต้องนำเงินในกองทุนของนิติบุคคลมาเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุง หรือซื้อของใหม่มาทดแทนของเก่าที่ชำรุด ซึ่งเงินกองทุนดังกล่าวเป็นเงินที่เก็บจากเจ้าของร่วมทุก ๆ ห้อง ทำให้เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ที่ไม่ได้มีรายได้จากค่าเช่าดังกล่าวต้องมาร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว และประการที่สำคัญอาจเกิดเป็นปัญหาความเป็นส่วนตัวและความไม่ปลอดภัยในการพักอาศัยของเจ้าของห้องชุดข้างเคียง และอาจมีผู้ก่อการร้าย (Terrorist) หรือมิจฉาชีพ (Criminals) แฝงตัวเข้ามาในอาคารชุดได้

ผู้เขียนจึงมุ่งที่จะศึกษาหลักกฎหมาย มาตรการ และนโยบายของสหรัฐอเมริกา ประเทศในสหภาพยุโรป และประเทศญี่ปุ่น โดยพิจารณาว่าสมควรกำหนดกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับเพื่อรับรองให้การประกอบธุรกิจดังกล่าวเป็นธุรกิจที่สามารถดำเนินการต่อไปโดยถูกต้องตามกฎหมายได้หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งศึกษาวิธีการในทางกฎหมายที่เหมาะสมเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจ

<sup>17</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>18</sup> มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และทันต่อการพัฒนาของเทคโนโลยีต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อให้เข้าใจถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหามาตรการทางกฎหมาย ในการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

1.2.2 เพื่อศึกษาและค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ

1.2.4 เพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาที่เกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

1.2.5 เพื่อให้ทราบถึงแนวทางแก้ไขปัญหายุ่งเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการณ์และสังคมในประเทศไทย

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักชั่วคราวมีการประกอบธุรกิจที่เรียกว่า การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ซึ่งเป็นการแบ่งปันที่พักอาศัยโดยการให้บริการค้นหาและจองที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ และเมื่อพิจารณากฎหมายภายในประเทศไทยแล้ว ไม่มีกฎหมายสำหรับการรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจเรื่องดังกล่าว การที่ไม่มีกฎหมายรับรองและควบคุมเช่นนี้ ก่อให้เกิดปัญหาที่สำคัญดังต่อไปนี้

1.3.1 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) โดยการนำเอาอาคารชุดที่ไม่ได้จดทะเบียนเป็น โรงแรมเสนอออกให้

บุคคลภายนอกเช่าไม่เป็นที่ไปตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงสมควรที่จะต้องทำการศึกษา ประเด็นปัญหาในทางกฎหมายและวิธีการในทางกฎหมายที่เหมาะสม โดยการกำหนดกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อรับรองให้การประกอบธุรกิจดังกล่าว เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

1.3.2 การที่เจ้าของทรัพย์สินนำที่พักของตนออกให้บุคคลภายนอกเช่าในลักษณะให้เช่ารายวันหรือในระยะสั้น โดยจำนวนห้องพักที่นำมาให้เช่านั้น มีจำนวนไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พัก รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ผู้ให้เช่าไม่ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4<sup>19</sup> และมาตรา 15<sup>20</sup> ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ทำให้การประกอบธุรกิจประเภทนี้ปราศจากการควบคุม จากทางภาครัฐ จึงสมควรมีการศึกษาประเด็นปัญหาในทางกฎหมายและวิธีการในทางกฎหมาย ที่เหมาะสมเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทยต่อไป

1.3.3 การที่เจ้าของทรัพย์สินนำที่พักของตนออกให้บุคคลภายนอกเช่า อาจก่อให้เกิดปัญหา เป็นการรบกวนหรือคุกคาม และอาจก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ที่อาศัย อยู่ในอาคารชุดเดียวกัน ซึ่งปัญหาดังกล่าว ถือเป็นปัญหาสำคัญและส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงสมควรมีการศึกษาประเด็นปัญหาในทางกฎหมายและวิธีการ ในทางกฎหมายที่เหมาะสม เพื่อกำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของทรัพย์สินที่นำที่พักของตนออกให้ บุคคลภายนอกเช่าต่อเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ที่อาศัยอยู่ในอาคารเดียวกัน

<sup>19</sup> มาตรา 4 “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กร มหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มา แบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป เท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>20</sup> มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ปัญหาเหล่านี้เป็นปัญหาสำคัญที่ควรศึกษาค้นคว้าเพื่อหาวิธีทางกฎหมายเพื่อนำไปบังคับและปรับใช้กับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักออาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทยต่อไป

#### 1.4 วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาที่ใช้ระเบียบการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) แบบวิจัยเอกสาร (Document Research) โดยค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ จากหนังสือ ระเบียบ ข้อบังคับ บทความในวารสาร วิทยานิพนธ์ เอกสารทางวิชาการ เอกสารที่ใช้ในการประกอบการเรียนการศึกษา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักออาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ตลอดจนข้อมูลทางกฎหมายจากระบบค้นหาและเข้าถึงข้อมูลบนอินเทอร์เน็ตที่เกี่ยวข้องกับบทบัญญัติทางกฎหมายต่าง ๆ หรือข้อคิดเห็นต่าง ๆ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับหลักกฎหมายของต่างประเทศ กับหลักกฎหมายของประเทศไทย รวมถึงคำพิพากษาของศาล แล้วนำมาวิเคราะห์สรุปผลและเสนอแนะแนวทางและมาตรการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

#### 1.5 ขอบเขตของการศึกษา

สารนิพนธ์นี้ เป็นการศึกษาถึงปัญหามาตรการทางกฎหมายในการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักออาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) หรือ AirBNB ในประเทศไทย โดยทำการศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎี วัตถุประสงค์ในการตรากฎหมายลำดับรอง (Subordinate Legislation) หรือกฎกระทรวง ระเบียบหรือข้อสั่งการ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการรับรองและการควบคุมผู้ประกอบการให้เข้าที่พักในต่างประเทศ โดยเน้นเปรียบเทียบ กับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเสนอปรับปรุงกฎหมายหรือเพิ่มเติมกฎหมายให้มีผลใช้บังคับกับการประกอบธุรกิจ AirBNB ในประเทศไทย ให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงความเป็นมา ความหมายและความสำคัญของปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

1.6.2 ทำให้เข้าใจถึงแนวคิด ทฤษฎี และหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

1.6.3 ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ

1.6.4 ทำให้ทราบปัญหาที่เกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

1.6.5 ทำให้ทราบแนวทางในการกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการณ์และสังคมในประเทศไทย

## 1.7 นิยามศัพท์

“AirBNB” คือ ตัวกลางเชื่อมโยงระหว่างเจ้าของที่พักกับนักท่องเที่ยวเข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความสะดวกสบายในการสื่อสาร ระหว่างเจ้าของที่พักและนักท่องเที่ยว ผ่านโลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็น Website [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) หรือ Application ของ AirBNB

“Application” คือ โปรแกรมที่อำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ที่ออกแบบมาสำหรับโทรศัพท์มือถือ (Mobile) แท็บเล็ต (Tablet) หรืออุปกรณ์เคลื่อนที่อื่น ๆ ซึ่งในแต่ละระบบปฏิบัติการจะมีผู้พัฒนาแอปพลิเคชัน (Application) ขึ้นมามากมายเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้งาน โดยจะมีให้ดาวน์โหลดทั้งมีค่าใช้จ่ายและไม่มีค่าใช้จ่าย

“Internet”<sup>21</sup> คือ เครือข่ายคอมพิวเตอร์ขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงเครือข่ายคอมพิวเตอร์ทั่วโลกเข้าไว้ด้วยกัน เพื่อให้เกิดการสื่อสารและการแลกเปลี่ยนข้อมูลร่วมกัน โดยอาศัยตัวเชื่อมเครือข่ายภายใต้มาตรฐานการเชื่อมโยงเดียวกัน คือ TCP/IP Protocol ซึ่งเป็นข้อกำหนดวิธีการติดต่อสื่อสารระหว่างคอมพิวเตอร์ในระบบเครือข่าย ซึ่ง โพรโตคอล (Protocol) นี้จะช่วยให้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่มีฮาร์ดแวร์ (Hardware) แตกต่างกันสามารถติดต่อถึงกันได้

“Market Share” คือ ส่วนแบ่งการตลาด เป็นตัวเลขที่ใช้บอกสัดส่วนยอดขายของสินค้าหนึ่งเมื่อเทียบกับมูลค่ายอดขายสินค้าอื่นที่มีลักษณะเดียวกันของทุกแบรนด์รวมกัน โดย Market Share จะเป็นตัวเลขที่ใช้ชี้วัดว่าสินค้าของยี่ห้อ (Brand) หนึ่งได้สัดส่วนยอดขายมากน้อยขนาดไหนเมื่อเทียบกับกำลังซื้อทั้งหมด

“Platform”<sup>22</sup> คือ โครงสร้างพื้นฐานของสถาปัตยกรรมคอมพิวเตอร์ที่ทำหน้าเป็นฐานบริการให้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์สามารถทำงานได้ในสภาพแวดล้อมเดียวกัน โดยผู้พัฒนาโปรแกรมต่าง ๆ จะต้องกำหนดว่าโปรแกรมนั้น ๆ สามารถใช้งานบน Platform อะไรบ้าง ตัวอย่างเช่น Facebook สามารถใช้งานได้ทั้ง iOS Platform และ Android Platform

“Sharing Economy”<sup>23</sup> คือ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีทรัพย์สินใดสามารถนำออกมาแบ่งปันในรูปแบบการเช่า เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการที่บุคคลมีอินเทอร์เน็ตในการเข้าถึงกันได้ง่ายขึ้น โดยมีแพลตฟอร์ม (Platform) เป็นตัวกลางในการทำธุรกรรมในเชิงแบ่งปัน (Market Share)

“Website” คือ หน้าเว็บเพจที่จัดทำขึ้น เพื่อนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ผ่านทางคอมพิวเตอร์และอินเทอร์เน็ต โดยจะมีหน้าเว็บเพจหลาย ๆ หน้า ที่เชื่อมโยงเข้ากับไฮเปอร์ลิงก์ (Hyperlink) เพื่อให้สามารถเปิดไปยังหน้าเพจต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็วโดยจัดเก็บไว้ใน www. (World Wide Web) ซึ่งเว็บไซต์ (Website) ส่วนใหญ่ จะมีทั้งเว็บไซต์ที่เปิดให้เข้าชมได้ฟรี และเว็บไซต์ที่ต้องสมัครสมาชิกและเสียค่าบริการจึงจะสามารถเข้าใช้งานเว็บได้ ซึ่งข้อมูลในเว็บไซต์ก็จะมีหลายแบบ ขึ้นอยู่กับความต้องการ

<sup>21</sup> พุทธรักษ์ มูลเมือง. (2557). *ความหมายของอินเทอร์เน็ต*. กรุงเทพฯ: วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนีนครวัดนวลวิริยะ. หน้า 1.

<sup>22</sup> ภัทธกรณ์ สุ่มมาตย์. (2563). *ความหมายของแพลตฟอร์ม (platform)*. ปทุมธานี: พิพิธภัณฑสถานเทคโนโลยีสารสนเทศองค์การพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ. หน้า 1.

<sup>23</sup> กันทิมา วงศ์สถาปัตย์. (2559). *Sharing Economy: การบริโภคยุคใหม่ ไร้ซึ่งการครอบครอง*. กรุงเทพฯ: นิตยสารการเงินธนาคาร. หน้า 1.



นำเสนอของเจ้าของเว็บไซต์ การเรียกดูเว็บไซต์จะเรียกดูผ่านทางซอฟต์แวร์ (Software) ในลักษณะของเบราว์เซอร์ (Browser)

“เครือข่ายสารสนเทศ”<sup>24</sup> คือ กลุ่มของคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ถูกนำมาเชื่อมต่อกัน เพื่อให้ผู้ใช้ในเครือข่ายสามารถติดต่อสื่อสาร แลกเปลี่ยนข้อมูล และใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในเครือข่ายร่วมกันได้

“เทคโนโลยีสารสนเทศ”<sup>25</sup> คือ การนำวิทยาการที่ก้าวหน้าทางด้านคอมพิวเตอร์และการสื่อสารมาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสารสนเทศ ทำให้สารสนเทศมีประโยชน์และใช้งานได้กว้างขวางมากขึ้น เทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงการใช้เทคโนโลยีด้านต่าง ๆ ในการรวบรวม จัดเก็บ ใช้งาน ส่งต่อ หรือสื่อสารระหว่างกัน เทคโนโลยีสารสนเทศเกี่ยวข้อง โดยตรงกับเครื่องมือเครื่องใช้ในการจัดการสารสนเทศ ได้แก่ เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์เสริมคอมพิวเตอร์ ขั้นตอนวิธีการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องกับซอฟต์แวร์ (Software) เกี่ยวข้องกับข้อมูล บุคลากร และกรรมวิธีการดำเนินงาน เพื่อให้ข้อมูลเกิดประโยชน์สูงสุด

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า เมื่อทราบถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของการศึกษา และสมมุติฐานของการศึกษาที่ได้ตั้งไว้แล้ว ในบทต่อไปผู้เขียนจะได้ดำเนินการศึกษาปัญหาในเรื่องดังกล่าว แบบวิจัยเอกสาร ค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยจะได้ดำเนินการศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

<sup>24</sup> ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์กรุงเทพมหานคร. (2560). *เครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Network)*. กรุงเทพฯ: ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์กรุงเทพมหานคร. หน้า 1.

<sup>25</sup> เกรรชิต มาลัยวงศ์. (2540). *นวัตกรรมทางเทคโนโลยี 200 ทศนะไอที*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น. หน้า 77.

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทาง เครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

ในบทนี้ผู้เขียนได้ทำการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) โดยมุ่งที่จะศึกษาถึงรายละเอียดของแนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ความหมายและลักษณะสำคัญในการประกอบธุรกิจที่พักแรม หลักการสำคัญของการประกอบธุรกิจโรงแรม และหลักสำคัญของการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### 2.1 แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์ในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัย

เนื่องจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) หรือ AirBNB เป็นพลวัตใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจที่พักแรมที่ผู้บริโภคนจำนวนมากให้ความสนใจในการจับจองที่พักแรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ เนื่องจากการให้บริการที่พักแรมซึ่งเข้าถึงง่าย สะดวก รวดเร็วและมีที่พักแรมให้เลือกหลากหลายมากกว่าการจองที่พักประเภทโรงแรม ที่สำคัญที่พักที่นำเสนอผ่านทาง AirBNB มักจะมีราคาต่ำกว่าราคาที่พักแรมประเภทโรงแรม<sup>1</sup> ทำให้ AirBNB ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก และในขณะเดียวกันการนำอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยของตนออกมาแบ่งปันให้ผู้อื่นได้เช่าอาศัยในระยะสั้นก็เป็นการสร้างรายได้ให้แก่ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างมาก เหล่านี้เป็นการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมเพื่อความอยู่รอดทั้งผู้บริโภคและผู้ให้บริการในลักษณะที่ต่างฝ่ายต่างได้รับผลประโยชน์ ผู้เขียนจึงเห็นว่าจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐศาสตร์ในการประกอบธุรกิจ

---

<sup>1</sup> อนุชา กุลวิสุทธิ์. (2555). *คู่มือสภาพทางการเงินด้วยอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: อักษรสัมพันธ์. หน้า 56.

ที่พัทอาศัย เพื่อให้เข้าใจถึงการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคและผู้ให้บริการเพิ่มมากขึ้น โดยจะศึกษาถึงแนวคิด และทฤษฎี ดังต่อไปนี้

### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค

ระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม (Laissez-Faire) เป็นระบบเศรษฐกิจที่ให้เสรีภาพ (Freedom) แก่เอกชน ในการเลือกดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างอิสระเสรี จะถูกจำกัดได้ก็แต่โดยกฎหมายกำหนดไว้ เท่านั้น ทำให้มนุษย์ทุกคนมีความเท่าเทียมกัน (Equality) และรัฐจะไม่เข้ามาบีบบทบาทยุ่งเกี่ยวในเรื่องทางการค้า<sup>2</sup> แต่จะมีหน้าที่เพียงเพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินเศรษฐกิจภายในรัฐอยู่ภายในขอบเขตของบทกฎหมายเท่านั้น โดยรัฐจะมีบทบาทหน้าที่เฉพาะแต่ภารกิจพื้นฐานที่จำเป็น อันประกอบด้วยภารกิจ 4 ด้าน คือ ด้านการป้องกันประเทศ การรักษาความสงบเรียบร้อย การติดต่อกับต่างประเทศ และการอำนวยความสะดวก<sup>3</sup> โดยรัฐจะต้องคำนึงถึงการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะเป็นสำคัญ การบริโภคในระบบเศรษฐกิจแบบเสรีนิยม จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริโภคที่จะต้องระมัดระวังการบริโภคของตนเอง จึงเกิดหลัก “ผู้ซื้อต้องระวัง ” (Caveat Emptor และ Let the buyer beware.)<sup>4</sup> กล่าวคือ ผู้ซื้อมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความระมัดระวังในการรับมอบสินค้า ต้องตรวจตราดูสินค้าให้รอบคอบเสียก่อนว่าไม่มีความชำรุดบกพร่องใด ๆ ในสินค้านั้น หากไม่ใช้ความระมัดระวังเช่นนี้แล้ว ถึงอย่างไรผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของสินค้านั้น กล่าวต่อผู้ซื้อ หลักการนี้เป็นการให้ความสำคัญอยู่บนพื้นฐานว่ามนุษย์ทุกคนมีความสามารถในการตัดสินใจที่จะเลือกบริโภคสินค้าหรือรับบริการ และหลักผู้ซื้อต้องระวังนี้ได้ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 473<sup>5</sup> ซึ่งได้บัญญัติข้อยกเว้น

<sup>2</sup> ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศักดิ์. (2523). การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค. *วารสารนิติศาสตร์, ปีที่ 2* (ฉบับที่ 10), หน้า 245.

<sup>3</sup> สุรพล นิติไกรพจน์. (2534). ข้อความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ. *วารสารนิติศาสตร์, ปีที่ 3* (ฉบับที่ 21), หน้า 372.

<sup>4</sup> ผู้ซื้อต้องระวัง (Caveat Emptor) เป็นหลักของกฎหมายโรมัน กล่าวคือ ผู้ขายอาจไม่ต้องรับผิดชอบในบางกรณี ถ้าผู้ซื้อได้ล่วงรู้ความชำรุดบกพร่องหรือควรจะรู้หากใช้ความระมัดระวังบ้างตามสมควร

<sup>5</sup> มาตรา 473 ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาซื้อขายว่ามีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

ความรับผิดชอบของผู้ขายเอาไว้ว่า ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่ผู้ซื้อได้รู้อยู่แล้ว แต่ในเวลาที่ยื่นข้อหาว่า ทรัพย์สินมีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้ แต่วิญญูชน หรือถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับเอา ทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน ในช่วง ค.ศ. 1929-1930 แนวความคิดแบบเสรีนิยมถูกมองว่าไม่สามารถ เอื้อประโยชน์ให้แก่สังคมได้ รัฐจำเป็นต้องเข้ามาบีบบังคับในทางเศรษฐกิจมากขึ้น ไม่อาจปล่อยให้ เอกชนดำเนินธุรกิจได้อย่างอิสระเสรีอย่างเช่นเคย รัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซง (Intervene) ทางเศรษฐกิจ โดยการใช้อำนาจกฎหมายมหาชนควบคุมการดำเนินการประกอบธุรกิจ ดังปรากฏในรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทยแทบทุกฉบับ ที่ได้มีการบัญญัติรับรองและคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ ของผู้บริโภคไว้ คือ รัฐจะต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไก (Mechanism) ที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครอง และพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค (รัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 61<sup>6</sup>) และนอกจากกฎหมายรัฐธรรมนูญอันเป็น กฎหมายสูงสุดแล้ว ประเทศไทยยังมีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคบัญญัติรับรองคุ้มครองผู้บริโภค ไว้โดยเฉพาะด้วยเช่นกัน

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่สำคัญ คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งมีการประกาศใช้บังคับ เนื่องจากการเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ต่อประชาชนนับวันมีแต่จะเพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจการค้าและผู้ประกอบธุรกิจโฆษณาได้นำวิชาการในทางการตลาดและทางการโฆษณา มาใช้ในการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ ซึ่งการกระทำดังกล่าว ทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในฐานะ ที่เสียเปรียบ เพราะผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่จะทราบภาวะตลาด และความเป็นจริงที่เกี่ยวกับคุณภาพ และราคาของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องและทันทั่วถึง นอกจากนั้น ในบางกรณีแม้ว่าจะมี กฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคโดยการกำหนดคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการ

---

(2) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้ซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

(3) ถ้าทรัพย์สินนั้นได้ขายทอดตลาด

<sup>6</sup> มาตรา 61 รัฐต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค

อยู่แล้วก็ตาม แต่การที่ผู้บริโภครายจะไปฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ประกอบการค้าหรือผู้ประกอบการโฆษณาเมื่อมีการละเมิดสิทธิ (Infringement) ของผู้บริโภคเกิดขึ้น ย่อมจะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นการไม่คุ้มค่า และผู้บริโภคจำนวนมากไม่อยู่ในฐานะที่จะเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้และในบางกรณีก็ไม่อาจจะจับหรือยับยั้งการกระทำที่จะเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้อย่างทันทั่วถึง จึงสมควรมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป โดยกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการค้าและผู้ประกอบการโฆษณาต่อผู้บริโภค เพื่อให้ความเป็นธรรมตามสมควรแก่ผู้บริโภค ตลอดจนการจัดให้มีองค์กรของรัฐที่เหมาะสมเพื่อตรวจตราดูแล และประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค<sup>7</sup>

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้บัญญัติถึงการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านต่าง ๆ คือ ด้านการโฆษณา ด้านความปลอดภัย ด้านฉลาก ด้านสัญญา และประการอื่น ๆ เช่น การดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภค เป็นต้น จึงอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเป็นกฎหมายสำคัญอย่างหนึ่งที่รัฐใช้เป็นกลไกในการดำเนินการให้เกิดความเป็นธรรมต่อเอกชนผู้บริโภค มิให้ต้องเสียเปรียบต่อผู้ประกอบการ และถือว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเป็นสาขาหนึ่งของกฎหมายมหาชน ที่อยู่บนหลักการที่ว่ารัฐเป็นผู้อำนาจปกครอง

<sup>7</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

เนื่องจากปัจจุบันนี้การเสนอสินค้าและบริการต่าง ๆ ต่อประชาชนนับวันแต่จะเพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการการค้าและผู้ประกอบการโฆษณาได้นำวิชาการในทางการตลาดและทางการโฆษณาใช้ในการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ ซึ่งการกระทำดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบ เพราะผู้บริโภคไม่อยู่ในฐานะที่ทราบภาวะตลาด และความจริงที่เกี่ยวกับคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องทันทั่วถึง นอกจากนั้น ในบางกรณีแม้จะมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคโดยการกำหนดคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการอยู่แล้วก็ตาม แต่การที่ผู้บริโภคแต่ละรายจะไปฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้ประกอบการค้าหรือผู้ประกอบการโฆษณาเมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ย่อมจะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นการไม่คุ้มค่า และผู้บริโภคจำนวนมากไม่อยู่ในฐานะที่จะเสียเวลาและเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีได้ และในบางกรณีก็ไม่อาจจะจับหรือยับยั้งการกระทำที่จะเกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภคได้ทันทั่วถึง สมควรมีกฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป โดยกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการการค้าและผู้ประกอบการโฆษณาต่อผู้บริโภค เพื่อให้ความเป็นธรรมตามสมควรแก่ผู้บริโภค ตลอดจนจัดให้มีองค์กรของรัฐที่เหมาะสมเพื่อตรวจตรา ดูแล และประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

รัฐย่อมมีอำนาจบริหารราชการผู้อยู่ภายใต้บังคับการปกครอง แต่รัฐเองก็ต้องถูกจำกัดอำนาจ โดยกฎหมายเช่นกัน และไม่ว่ารัฐจะกระทำการใด รัฐจะต้องคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะเสมอ

นอกจากนี้ ในทางมหาชนยังมีทฤษฎีที่มุ่งคุ้มครองผู้บริโภค โดยมีหลักการว่ารัฐต้องรับรองเสรีภาพส่วนบุคคล รัฐต้องไม่ทำลายสิทธิขั้นพื้นฐานของปัจเจกชน ดังตัวอย่างทฤษฎีที่จะกล่าวต่อไปนี้<sup>8</sup>

### 1. ทฤษฎีเสรีนิยมของจอห์น ล็อก (John Locke)

Locke เสนอแนวคิดให้รัฐปล่อยให้เศรษฐกิจเป็นไปอย่างเสรี และปรับตัวตามความต้องการเอง Locke ยืนยันว่า เสรีภาพเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ผู้ปกครองของรัฐต้องมีให้ปัจเจกชน ดังที่ Locke ได้กล่าวไว้ว่า “สร้างรัฐขึ้นมาเพื่อให้นุชนอยู่ภายใต้กฎหมาย ถ้าไม่มีกฎหมายก็ไม่มีเสรีภาพ” ดังนั้นรัฐจึงไม่ควรเข้าไปแทรกแซงในทางเศรษฐกิจ ควรปล่อยให้เศรษฐกิจเป็นไปอย่างเสรีให้มากที่สุด แต่จุดอ่อนของทฤษฎีนี้คือการปล่อยให้มนุษย์มีเสรีภาพมาก จะทำให้มนุษย์ขัดขืนรัฐบาล โดยการยึดหลักมโนธรรมเป็นสำคัญและต่อต้านรัฐบาล ทำให้รัฐบาลอ่อนอำนาจลงไป

### 2. หลักอรรถประโยชน์ (Utilitarianism)

อรรถประโยชน์เป็นหลักพื้นฐานของศีลธรรม (Morality) เป็นหลักที่ว่าด้วยความสุขที่สุดสำหรับคนจำนวนมากที่สุด ถือว่าการกระทำที่ส่งเสริมให้เกิดความสุข คือความพอใจไม่มีความทุกข์ สิ่งใดที่ไม่ใช่ความสุข สิ่งนั้นย่อมคือความทุกข์ หลักอรรถประโยชน์จึงมุ่งส่งเสริมให้เกิดความสุขแก่มนุษย์ โดยการให้สิทธิเสรีภาพส่วนบุคคล เช่น เสรีภาพในการทำนิติกรรมสัญญา เสรีภาพในทรัพย์สินส่วนบุคคล และสิทธิเสรีภาพในด้านอื่น ๆ จึงเห็นได้ว่าทฤษฎีนี้มุ่งเน้นที่การคุ้มครองประโยชน์ของเอกชน โดยถือว่าความสมบูรณ์ของสังคมขึ้นอยู่กับความสุขของมนุษย์ ดังนั้น การตรากฎหมายวิตรอนหรือควบคุมสิทธิเสรีภาพของเอกชนจึงเป็นสิ่งที่ไม่สมควรกระทำ

### 3. หลักประโยชน์สาธารณะ (Public interest)

<sup>8</sup> ชีรวุฒิ ทองทับ. (2553). *มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา: ศึกษาเฉพาะกรณีการโฆษณาเครื่องดื่มแอลกอฮอล์*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 33.

<sup>9</sup> ภูริชญา วัฒนรุ่ง. (2543). *ปรัชญาและพัฒนากฎหมายมหาชน*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 108-109.

หลักการนี้ รัฐจะทำการสิ่งใดได้ รัฐจะต้องคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ มิใช่เพื่อประโยชน์ของเอกชนรายหนึ่งรายใด การใดที่รัฐทำไปแล้วเกิดประโยชน์แก่เอกชนเพียงรายหนึ่งรายใด การนั้นไม่ใช่เพื่อประโยชน์สาธารณะ รัฐจึงไม่ควรกระทำการเช่นนั้น

กรณีดังกล่าวจึงสรุปได้ว่า การคุ้มครองผู้บริโภคจะต้องยึดถือหลักการพื้นฐานว่า มนุษย์ทุกคนมีความสามารถในการตัดสินใจเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการตามหลัก “ผู้ซื้อต้องระวัง” ดังนั้น รัฐในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองย่อมมีอำนาจที่จะบริหารจัดการผู้อยู่ภายใต้อำนาจปกครองได้ แต่จะต้องกระทำโดยกฎหมายที่ให้อำนาจและการกระทำนั้นจะต้องอยู่บนพื้นฐานของเสรีนิยมของปัจเจกชนหรือประโยชน์และเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยจะต้องไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและเสรีภาพขั้นพื้นฐานของปัจเจกชน ทั้งนี้ ถ้าหากมีการกระทำใดที่จะมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพของประชาชนแล้ว รัฐจะต้องชั่งน้ำหนักระหว่างประโยชน์ของปัจเจกชนกับประโยชน์ของสาธารณชนว่าสิ่งใดสำคัญกว่ากัน<sup>10</sup>

### 2.1.2 แนวคิดในการประกอบธุรกิจแบ่งปันที่พักอาศัย

เมื่อ ค.ศ. 1978 ปรากฏบทความทางวิชาการเรื่อง Community Structure and Collaborative Consumption โดย Marcus Felson และ Joe Spaeth กล่าวถึง แนวคิดสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy)<sup>11</sup> สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการสร้างรายได้ที่เกิดจากการนำทรัพย์สินที่ตนมีอยู่มาแบ่งปันหรือแลกเปลี่ยนการบริโภคให้กับผู้บริโภค โดยเก็บค่าบริการจากผู้บริโภค เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของมนุษย์ที่มีความเป็นอยู่แบบพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน เน้นความสะดวกสบายและความคล่องตัว สามารถปรับเปลี่ยนพฤติกรรมให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ ทำให้มนุษย์มักไม่ค่อยลงทุนในการใช้จ่ายเงินไปเพื่อซื้อทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นสินทรัพย์ถาวร เพราะไม่อยากจะผูกพันด้วยภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาว จะเห็นได้จากมนุษย์มีการเช่าทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ชิ้นที่มีขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ เช่น เช่าเครื่องประดับ เสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า เฟอ์นเจอร์ รถ ที่พักอาศัย โกดังเก็บของ

<sup>10</sup> ชัชชัย วงศ์พยัคฆ์. (2554). *วิเคราะห์พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551: กรณีศึกษาความหมายของคดีผู้บริโภค*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชน, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 14.

<sup>11</sup> Sharing Economy คือ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีทรัพย์สินใดสามารถนำออกมาแบ่งปันในรูปแบบการเช่า เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการที่บุคคลมีอินเทอร์เน็ตในการเข้าถึงกันได้ง่ายขึ้น โดยมีแพลตฟอร์ม (Platform) เป็นตัวกลางในการทำการตลาดในเชิงแบ่งปัน (Market Share)

เป็นต้น เหล่านี้จึงเป็นจุดเริ่มต้นของเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน คือลักษณะเศรษฐกิจที่ผู้บริโภคเลือกที่จะใช้จ่ายเงินไปเพื่อเช่าทรัพย์สินมากกว่าการซื้อทรัพย์สิน Allen and Berg<sup>12</sup> ได้กล่าวถึงเศรษฐกิจแบ่งปันไว้ว่าเศรษฐกิจแบ่งปันเป็นคำจำกัดความกว้าง ๆ สำหรับรูปแบบของธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ โดยจะเกี่ยวข้องกับกับการแบ่งปันความรู้ที่เกี่ยวข้องกับสินค้าและบริการเพื่อทำให้เกิดการแลกเปลี่ยนที่ดีขึ้น โดยจะมุ่งเน้นไปที่การเข้าถึงความเป็นเจ้าของในทรัพยากร และทำให้ธุรกิจหรือบริษัทเปลี่ยนมาเป็นคนกลางหรือคนอำนวยความสะดวกในการแลกเปลี่ยนมากกว่าทำหน้าที่เป็นผู้ผลิต และด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับจำนวนประชากรผู้บริโภคที่มีเพิ่มมากขึ้นทำให้หลายประเทศมีการตื่นตัวและให้ความสำคัญกับเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน ส่งผลให้มีการวางระเบียบกฎหมายใหม่ ๆ ขึ้นมา เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน เช่น ในเดือนมิถุนายน ค.ศ. 2016 นายกรัฐมนตรีของรัฐนิวยอร์ก กรุงปารีส และเมืองอื่น ๆ ได้ตกลงร่วมกันร่างข้อกำหนดและจัดตั้งกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนสำหรับ Application บนมือถือที่ให้บริการในเรื่องของการเช่าบ้านและการว่าจ้างรถยนต์<sup>13</sup> นอกจากนี้ รัฐยังชี้ให้เห็นอีกว่าผู้ประกอบการให้เช่าทรัพย์สินผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศบางส่วนอาจจะไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่หรือไม่ได้เสียค่าใช้จ่ายในการจัดการบริการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจให้กับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องซึ่งทำให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้มีความได้เปรียบมากกว่าผู้ประกอบการที่มีลักษณะเดียวกัน และได้รับการจดทะเบียน รับรองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และนอกจากนี้ ผู้ประกอบการในการแบ่งปันทรัพย์สินออกให้เช่าโดยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศสามารถกำหนดราคาสินค้าให้ต่ำกว่าผู้ประกอบการอื่นได้ด้วยเหตุนี้ หน่วยงานที่กำกับดูแลจากทั่วโลกจึงตั้งใจที่จะแก้ไขปัญหาในประเด็นด้านภาษี ยกตัวอย่างใน ค.ศ. 2015 รัฐบาลประเทศฝรั่งเศสได้บังคับให้ AirBNB<sup>14</sup> เริ่มคิดภาษีท่องเที่ยวเกี่ยวกับห้องพัก

<sup>12</sup> Allen, D., & Berg, C. (2014). *The sharing economy How over-regulation could destroy an economic revolution.* The evolution of cooperation. p. 4. โปรดดูสุทธิสสร วีระเพียรดี. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 82. หน้า 4.

<sup>13</sup> กันทิมา วงศ์สถิตย์. (2559). *Sharing Economy: การบริโภคยุคใหม่ ไร้ซึ่งการครอบครอง.* กรุงเทพฯ: นิตยสารการเงินธนาคาร. หน้า 1.

<sup>14</sup> แอร์บีเอ็นบี (AirBNB) คือ ถือเป็นตัวกลางเชื่อมโยง “เจ้าของที่พัก” กับ “นักเดินทาง” เข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของที่พักสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความสะดวกสบายในการสื่อสารระหว่างเจ้าของที่พักและนักเดินทางผ่านโลกออนไลน์ ไม่ว่าจะเป็น Website [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) หรือ Application ของ AirBNB



ในกรุงปารีส ซึ่งเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของบริษัท และต่อมาได้มีการขยายขอบเขตการใช้มาตรการเดียวกันนี้ไปอีก 18 เมืองทั่วประเทศ ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ค.ศ. 2016 เป็นต้นมา

วิเคราะห์แล้วจึงเห็นได้ว่า เศรษฐกิจแบบแบ่งปันมีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดด จึงสำคัญอย่างยิ่งที่จะต้องพิจารณาและให้ความสำคัญถึงข้อดีและข้อเสียของเศรษฐกิจแบบแบ่งปันที่มีผลต่อการประกอบธุรกิจแบบปันที่พักอาศัยระยะสั้น ซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่าลักษณะเศรษฐกิจเช่นนี้มีทั้งข้อดีและข้อเสียแตกต่างกันออกไป ดังนี้

#### ข้อดีของเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน

1. ทำให้ผู้บริโภคลดค่าใช้จ่ายในการที่จะต้องใช้จ่ายเงินสำหรับการซื้อทรัพย์สิน และใช้จ่ายเงินเพียงเล็กน้อยเพื่อเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากราคาที่จ่ายไปเพื่อการเช่ามักจะมีมูลค่าที่ต่ำกว่าการซื้อทรัพย์สิน

2. ทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกในการเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าในรูปแบบใหม่ ๆ เพราะเศรษฐกิจแบบแบ่งปันไม่ได้จำกัดว่าผู้นำทรัพย์สินออกให้เช่าจะต้องเป็นผู้ประกอบธุรกิจโดยตรงเท่านั้น หากแต่เป็นการเปิดโอกาสให้ทุกคนสามารถนำทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่าได้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์และเพิ่มทางเลือก (Alternative) ให้ผู้บริโภคเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้บริโภคได้มีโอกาสเลือกสรรสิ่งที่ดีที่สุด

3. ผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคคำนึงถึงความคุ้มค่า (Worthiness) และการจัดสรรทรัพยากรที่ดีมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในบางกรณีที่ผู้บริโภคจะต้องตัดสินใจซื้อสินค้าที่สามารถแบ่งปันกันได้ หรือสินค้าที่มีราคาสูง โดยงานวิจัยของ Ernst & Young ใน ค.ศ. 2015 ประเมินมูลค่าของสินค้าที่สามารถแบ่งปันได้ เช่น ยานพาหนะ อุปกรณ์เจาะ เครื่องตัดหญ้า คิดเป็น 20-30% ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดของครัวเรือน และจากผลการสำรวจของ Harvard Business Review ได้พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่จะยอมแบ่งปันทรัพยากร ถ้าสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้อย่างน้อย 25% ของราคาทรัพย์สินนั้น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มลูกค้าที่มีอายุน้อยมักจะมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการบริโภคมากกว่ากลุ่มอื่น ๆ

4. กระตุ้นให้ผู้บริโภคสามารถนำรายได้คงเหลือมาลงทุน (Invest) เพื่อต่อยอดได้มากขึ้น อีกทั้งยังสามารถนำไปบริโภคสินค้าประเภทอื่น ๆ ได้อีก

5. ทำให้ผู้บริโภคสามารถบริหารการใช้จ่ายเงินได้อย่างคุ้มค่ามากขึ้น ตลอดจนสามารถสร้างรายได้ให้กับบุคคลที่มีทรัพยากรแต่ไม่ได้ใช้ทรัพยากรนั้น ได้มีโอกาสนำทรัพยากรออกให้เช่า ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่า และสร้างรายได้ให้กับเจ้าของทรัพยากร

### ข้อเสียของเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน

1. ก่อให้เกิดค่านิยมการบริโภคแบบชั่วคราว โดยผู้บริโภคจะเลือกซื้อสินค้าและบริการที่เน้นความสะดวกและราคาไม่สูง มากกว่าคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริโภคและกลุ่มธุรกิจ เพราะส่วนใหญ่ มักจะใช้บริการสินค้าหรือบริการนั้น ๆ เพียงครั้งเดียว

2. กระทบต่อตลาดแรงงาน (Labour Market) เพราะหากผู้บริโภคเน้นไปที่การบริโภคสินค้า โดยการเช่ามากกว่าการซื้อขาย จะทำให้ความต้องการสินค้าใหม่ ๆ มีความลดน้อยลง ซึ่งการผลิตก็จะน้อยลงตามไปด้วย ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมต้องลดอัตราการผลิตและการจ้างแรงงาน

3. ทำให้ขาดแรงจูงใจและการพัฒนาทักษะการทำงานเฉพาะ เพราะผู้ให้บริการให้เช่าบางราย ไม่ได้ประกอบอาชีพในการให้เช่าทรัพย์สินเป็นอาชีพหลัก หากแต่ประกอบเป็นอาชีพเสริมบ้าง หรือนำออกให้เช่าโดยไม่ได้ให้ความสำคัญว่านั่นคือการประกอบอาชีพ เมื่อผู้ให้เช่าไม่ได้มองว่าเป็นอาชีพหลักจึงทำให้ขาดแรงจูงใจและการพัฒนาทักษะการทำงานเฉพาะ

4. ส่งผลกระทบบ้างสูงกับบางอุตสาหกรรม เช่น ในช่วงเวลาตั้งแต่สิ้น ค.ศ. 2015 การแข่งขันในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและบริการมีทิศทางที่ดูเดือดร้อน เมื่อธุรกิจ AirBNB ได้ให้บริการห้องพักจำนวนหลายล้านห้อง โดยมีห้องพักมากกว่าโรงแรมในเครือ Inter Continental และ Hilton ทั่วโลก ที่เปิดให้บริการในช่วงเวลาเดียวกัน หรือบริการของธุรกิจ Uber และธุรกิจรถร่วมโดยสาร ที่ทำให้จำนวนรถแท็กซี่ใหม่ในสหราชอาณาจักรลดลงถึง 97% ในช่วง 4 เดือนแรกของ ค.ศ. 2016<sup>15</sup>

5. การประเมินต้นทุนเพื่อตีมูลค่ากิจกรรมเชิงเศรษฐกิจของเศรษฐกิจแบบแบ่งปันทำได้ยาก แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมจากกลุ่มอุตสาหกรรมเดิมมาเป็นระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันจึงมีผลทำให้การคำนวณตัวชี้วัดต่าง ๆ เช่น GDP<sup>16</sup> ทำได้ยากขึ้นและอาจไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ ได้อย่างถูกต้อง โดยผลการสำรวจ

<sup>15</sup> กองบรรณาธิการ นิตยสารดอกเบี๋ย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2561). *รู้จัก “แท้จริง อีโคโนมี”*. กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. หน้า 1.

<sup>16</sup> GDP คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หมายถึง มูลค่าตลาดของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่ผลิตในประเทศ ในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ โดยไม่คำนึงว่าผลผลิตนั้นจะผลิตขึ้นมาด้วยทรัพยากรของชาติใด ซึ่งคิดค้นโดย Simon Kuznets นักเศรษฐศาสตร์ชาวรัสเซีย ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ถึงมาตรฐานการครองชีพของประชากรในประเทศนั้น ๆ

ของนักวิจัยจาก Boston Fed ในเดือนธันวาคม ค.ศ. 2013<sup>17</sup> พบว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ผู้ใช้บริการชำระให้กับผู้ให้บริการอย่าง Uber และ Airbnb ไม่ได้นำมานับรวมในการคำนวณ GDP ดังนั้น ทำให้รายได้รวมจากการทำงานนอกระบบเพิ่มขึ้น หรือคิดเป็น 4.4% ของรายได้จากการทำงานในระบบ

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันการแบ่งปันที่พักอาศัยเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้ว่าในประวัติศาสตร์ของประเทศไทยได้มีการบันทึกไว้ว่า ชาวสยามได้มีการติดต่อกำขายกับชาวยุโรปและชาวจีน ตลอดจนทางด้านการทูต การเมือง และอื่น ๆ ทำให้ต้องมีการเดินทางไปมาอยู่เสมอ และการเดินทางของนักเดินทางก็ย่อมต้องการที่พักอาศัยชั่วคราว โดยสถานที่พักอาศัยในอดีตจะมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยที่เรียบง่าย อยู่ตามเส้นทางที่นักเดินทางต้องใช้ในการสัญจร ที่พักอาศัยมักจะไม่มีกำแพงแยกออกเป็นห้องส่วนตัว แต่จะมีลักษณะเป็นการนอนรวมกันในห้องโถงขนาดใหญ่ แล้วค่อยมีการพัฒนาแบ่งแยกห้องออกเป็นสัดส่วนในภายหลัง ในบางครั้งนักเดินทางก็ต้องพักอาศัยตามศาลา วัดวาอาราม หรือตามจวนของเมืองต่าง ๆ ตลอดไปจนถึงบ้านของผู้มีฐานะ หรือบ้านญาติที่คุ้นเคย ตามบันทึกของจดหมายเหตุ ลาลูแบร์ (Simon de La Loubère ค.ศ. 1642-1729) ราชทูตชาวฝรั่งเศสที่เข้ามาในสมัยกรุงศรีอยุธยา เขียนบันทึกเกี่ยวกับการรับรองแขกเมืองของชาวสยามไว้ว่า ทูตหรือแขกเมืองเมื่อเข้ามาถึงในพระราชอาณาเขตที่พักอาศัยและการกินอยู่จะอยู่ในความดูแลของหลวงทั้งสี่ นอกจากนั้นยังมีหลักฐานเกี่ยวกับ “ที่พักคนเดินทาง” เกิดขึ้นเพื่อรับรองผู้ที่อยู่อาศัยอยู่นอกเมืองเดินทางเข้ามาค้าขายหรือเล่นพนันหอย ก ในเมือง โดยลักษณะที่พักจะเป็นเรือนแถวชั้นเดียว เป็นห้องเปิดโล่ง ผู้เข้าพักต้องนอนเรียงกัน ไม่มีห้องเป็นสัดส่วน แต่ต่อมาเมื่อมีนักเดินทางเพิ่มมากขึ้น จึงได้มีการแบ่งห้องพักออกเป็นสัดส่วน โดยสร้างฝาผนัง และยังสร้างเพิ่มเป็นตึกแถวสองชั้น<sup>18</sup> จึงอาจกล่าวได้ว่าการจัดเตรียมที่พักอาศัยให้กับบุคคลอื่นตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดวิวัฒนาการของเศรษฐกิจแบบแบ่งปันที่พักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับสังคมไทยที่มีความเป็นอยู่แบบเรียบง่าย ถ้อยทีถ้อยอาศัย และพึ่งพาซึ่งกันและกัน เมื่อมีการแบ่งปันที่พักของตนออกให้ผู้อื่นอาศัยเพิ่มมากขึ้น ก็เกิดแนวความคิดว่าควรมีการจัดเก็บค่าบริการจากผู้เข้าพักอาศัย เพื่อเป็นการสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินที่พักอาศัยของตนเอง อันเป็นที่มาของแนวคิดเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน

<sup>17</sup> กันทิมา วงศ์สถาปัตย์. อังแล้วเชิงอรรถที่ 13. หน้า 1.

<sup>18</sup> นิภา วรรณิชกุล. (2550). *ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับงานโรงแรม*. กรุงเทพฯ: คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต. หน้า 41.

นอกจากนี้ อาจกล่าวได้ว่า แนวคิดในการประกอบธุรกิจแบ่งปันที่พักอาศัย เป็นแนวคิดที่ผสมผสานกับความเป็นอยู่ของสังคมไทย ที่เกิดจากการแบ่งปันที่พักอาศัยของตนออกให้ผู้อื่นเช่า และมีการจัดเก็บค่าใช้บริการจากผู้เช่าพักอาศัยเป็นค่าตอบแทน

### 2.1.3 ทฤษฎีมือที่มองไม่เห็นของอดัม สมิท

อดัม สมิท (Adam Smith ค.ศ. 1723-1790) ได้รับการยกย่องว่าเป็นบิดาแห่งเศรษฐศาสตร์ยุคใหม่ จากงานเขียน The Wealth of Nation ใน ค.ศ. 1776 โดยในงานเขียนดังกล่าว อดัม สมิท ได้เขียนถึง “มือที่มองไม่เห็น” (Invisible Hand)<sup>19</sup> ซึ่งหมายถึง การทำงานของกลไกตลาดที่จะทำให้ระบบเศรษฐกิจอยู่ในดุลภาพ เป็นระบบเศรษฐกิจแบบเสรีที่มนุษย์ทุก ๆ คนมีสิทธิในการเลือกสิ่งที่ดีที่สุดสำหรับตนเอง ผู้ผลิตเลือกที่จะผลิตสินค้าที่ตนเองถนัดและคิดว่าจะขายได้ในราคาที่ดี มีกำไรและในปริมาณที่เห็นว่าเหมาะสม และผู้บริโภคมีสิทธิเลือกหาสินค้าและบริการที่ตนเองต้องการ ในราคาที่ยอมรับได้ และในปริมาณที่เหมาะสม ตามสถานะทางเศรษฐกิจของผู้บริโภค กลไกการทำงานของระบบเช่นนี้ สรรพสิ่งจะลงตัวของมันเอง สินค้าและบริการที่เป็นที่ต้องการจะได้รับการผลิตและได้รับการจัดหาราคาของทุกสรรพสิ่งถูกกำหนดได้ตามอุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) เสมือนหนึ่งว่ามีมือที่มองไม่เห็นมาบงการให้ทุกสิ่งทุกอย่างเป็นไปอย่างที่เป็นอยู่ และท้ายที่สุดทุกคนในสังคมมีความมั่งคั่งสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น กล่าวให้เข้าใจง่าย ๆ คือ มนุษย์ทุก ๆ คนเป็นอิสระที่จะหาสิ่งที่ดีที่สุดในตัวใครใคร่ซื้อก็เสนอราคา ใครใคร่ขายในราคาที่เขาเสนอมาก็ขายไป ราคาที่แต่ละฝ่ายพอใจก็จะกลายเป็นราคาที่มนุษย์พอใจที่จะซื้อขายกัน แนวคิดดังกล่าวถือเป็นแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ที่เป็นรากฐานของเศรษฐกิจสมัยใหม่ โดย Smith ได้แสดงแนวความคิดหลักที่มีการผสมกลมกลืนผลประโยชน์ระหว่างผลประโยชน์ของปัจเจกชนและผลประโยชน์ของส่วนรวม ในมุมมองว่ารัฐควรปล่อยให้เศรษฐกิจในประเทศดำเนินไปอย่างเสรีภายใต้กลไกการแข่งขันของตลาด และ Smith ก็ได้พยายามอธิบายความหมายของความมั่งคั่ง (Wealth) ที่เน้นให้มีการผลิตสินค้าให้มากที่สุด เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ เขาเสนอว่าควรปล่อยให้เศรษฐกิจดำเนินไปอย่างเสรี โดยปราศจากการแทรกแซง

<sup>19</sup> มือที่มองไม่เห็น (Invisible Hand) หมายถึง พลังตลาดหรือกลไกตลาด เป็นตลาดที่มีการแข่งขันเสรีของวิสาหกิจเอกชนขนาดเล็กจำนวนมาก และปราศจากการแทรกแซงของรัฐ ในตลาดที่มีเงื่อนไขดังกล่าวผู้บริโภคและผู้ผลิตจะถูกมือที่มองไม่เห็นชักนำให้มีการปรับตัว เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เชื่อว่าตลาดเช่นนั้นสามารถกีดกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัวที่ไม่ชอบมาพากลได้ รัฐจึงไม่จำเป็นต้องเข้าไปแทรกแซงใด ๆ การแข่งขันในตัวของมันเองเป็นช่องทางไปสู่ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของสังคมได้อยู่แล้ว

ของรัฐบาล (Laissez faire) แล้วกลไกต่าง ๆ ในทางเศรษฐกิจจะดำเนินไปสู่ดุลยภาพที่ถูกต้อง โดยมีมือที่มองไม่เห็นคอยควบคุมจัดการ กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ควรให้มนุษย์ได้มีโอกาสตัดสินใจเลือกทำในสิ่งที่เขาคิดว่าดีที่สุดสำหรับเขา แล้วความคิดของเขาจะทำให้สภาพเศรษฐกิจในประเทศเกิดความมั่งคั่งเอง

Smith มีความเห็นว่า ความมั่งคั่งเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิต และความมั่งคั่งทางเศรษฐศาสตร์ถือเป็นความมั่งคั่งของประเทศด้วย<sup>20</sup> เพราะแสดงให้เห็นถึงการเพิ่มพูนของผลผลิตเพื่อการกินดีอยู่ดีของประชาชนโดยทั่วไป ฉะนั้น ในทางสังคมเศรษฐกิจที่ผู้ผลิตและผู้บริโภคต่างเป็นอิสระต่อกัน และแต่ละฝ่ายก็มีทางเลือกในการเลือกผลิตและการเลือกบริโภค อาจเกิดปัญหาตามมาว่าการผลิตจะสามารถปรับตัวกับความต้องการบริโภคได้อย่างไร Smith จึงพยายามที่จะแสดงให้เห็นถึงการทำงานของกลไกราคาว่าทำดีที่สุดแล้วกลไกราคาจะช่วยให้การกระจายผลผลิตเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เรียกว่า ทฤษฎีมูลค่าและราคา<sup>21</sup> (Theory of Value and Price) กล่าวคือ มูลค่ามีอยู่สองประเภทคือ มูลค่าในการใช้งาน (Value in Use) ซึ่งจะขึ้นอยู่กับการใช้งานหรือประโยชน์ที่มนุษย์จะได้รับจากการใช้สิ่งของนั้น ๆ และมูลค่าในการแลกเปลี่ยน (Value in Exchange) ซึ่งหมายถึง อำนาจในการซื้อสินค้าอื่น ๆ ว่าสามารถแลกเปลี่ยนกับสิ่งอื่นได้มากน้อยเพียงไร แต่ในบางกรณีมูลค่าทั้งสองประเภทอาจไม่เกี่ยวข้องกัน เช่น กรณีการเกิดความขัดแย้งในมูลค่า (Paradox of Value) สิ่งหนึ่งมีประโยชน์ในการใช้มาก แต่กลับมีมูลค่าในการแลกเปลี่ยนที่ต่ำ เช่น น้ำ เพราะถือว่าน้ำเป็นทรัพยากรที่หาได้โดยง่าย ในขณะที่อีกสิ่งหนึ่งมีมูลค่าในการใช้งานต่ำ แต่มีมูลค่าในการแลกเปลี่ยนสูง เช่น เพชร อัญมณี ทองคำ เนื่องจากเป็นทรัพยากรที่หายาก ตรงนี้เท่ากับว่าความง่ายและหายากได้กลายมาเป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดมูลค่าด้วย ด้วยเหตุนี้ มูลค่าในการแลกเปลี่ยน จึงถือเป็นกลไกราคาตลาด (Market Price) ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อขายกันในตลาด และการเกิดขึ้นของราคาตลาดเช่นนี้ ก็มาจากกลไกของอุปสงค์และอุปทานของสินค้า ที่ทำให้การผลิตสินค้าต้องปรับตัวให้เข้ากับระดับราคาถ้ามีอุปสงค์มากกว่าอุปทานก็จะทำให้ราคาในตลาดสูงขึ้น หรือในทางตรงข้าม ถ้ามีอุปทานมากกว่าอุปสงค์ก็จะต้องมีการปรับลดราคาลงมาจนเข้าสู่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทาน<sup>22</sup>

<sup>20</sup> เสรี ลีลาชัย. (2545). การแบ่งปันความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ. *วารสารรามคำแหง*, ปีที่ 24 (ฉบับที่ 2), หน้า 1.

<sup>21</sup> วสันต์ ภูวกัทรพร. (2562). *ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจก่อนยุคคลาสสิก* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 91.

<sup>22</sup> ทรงธรรม ปิ่นโต และจริยา เปรมศิลป์. (2555). *เศรษฐศาสตร์เล่มเดียวอยู่*. กรุงเทพฯ: พลัสเพรส. หน้า 40.

การปรับตัวของกลไกราคาตลาดจะเกิดขึ้นเมื่อราคาตลาดไม่เท่ากับราคาธรรมชาติ<sup>23</sup> กล่าวคือ หากการผลิตมีน้อยกว่าอุปสงค์ จะส่งผลให้ราคาตลาดสูงกว่าราคาธรรมชาติ และปัจจัยการผลิตของสินค้าก็จะได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราธรรมชาติ ทั้งค่าจ้าง กำไร ทำให้ดึงดูดปัจจัยการผลิตที่มีการจ่ายให้ต่ำกว่าอัตราธรรมชาติเข้ามาสู่การผลิตนี้ ในท้ายที่สุดปัจจัยของตลาดก็จะค่อย ๆ ลดลง ตามกฎแห่งการลดน้อยถอยลงของการผลิตจนเข้าสู่อัตราธรรมชาติเป็นอัตราค่าจ้างธรรมชาติ อัตราค่าเช่าธรรมชาติ อัตรากำไรธรรมชาติ นอกจากระดับราคาจะกำหนดมูลค่าของสินค้าแล้ว ระดับราคาก็ยังทำหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร (Resource Allocation) ในระบบเศรษฐกิจให้เกิดประสิทธิภาพและมีความยุติธรรม โดยรัฐไม่จำเป็นต้องเข้ามาแทรกแซง ดังนั้น การปล่อยให้ปัจจัยในการผลิตเคลื่อนย้ายได้อย่างเสรี โดยไม่มีสิ่งกีดขวางการเคลื่อนย้าย มนุษย์ทุกคนจะมีเสรีภาพที่จะเปลี่ยนงานจากที่รายได้ต่ำไปสู่รายได้สูง และการปล่อยให้อัตราค่าจ้างในตลาด เป็นไปตามกลไกการตลาด โดยปราศจากการแทรกแซงของรัฐบาลในการกำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ การดำเนินเศรษฐกิจโดยเสรีเช่นนี้ ก็จะนำไปสู่คุณภาพเอง และทำให้ราคาตลาดเป็นราคาที่ไม่สูงหรือต่ำจนเกินไป แต่จะเท่ากับราคาธรรมชาติ กลไกการปรับตัวจากราคาตลาดเข้าสู่ราคาธรรมชาติ เช่นนี้ Smith เรียกว่าเป็นการทำงานของมือที่มองไม่เห็นในการจัดสรรทรัพยากร จะเห็นได้ว่าในทฤษฎีของ Smith รัฐบาลมีหน้าที่เพียงเป็นคนกลาง คอยรักษากฎเกณฑ์ของสังคม และรักษาความยุติธรรม โดยจะแทรกแซงเศรษฐกิจและสังคมในบางเรื่องเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่านั้น นอกจากนั้นแล้วรัฐบาลควรปล่อยให้มันเป็นกิจกรรมของปัจเจกชน<sup>24</sup>

แนวคิดที่มีอิทธิพลต่อ Smith เป็นความเชื่อแบบนักวิทยาศาสตร์ที่เชื่อว่า โลกธรรมชาติเป็นโลกที่มีระเบียบและกฎเกณฑ์ และพฤติกรรมมนุษย์ ที่มีความเห็นว่ามันมนุษย์ทุกคนล้วนมีความเห็นแก่ตัว<sup>25</sup> (Selfishness) และทำทุกสิ่งทุกอย่างไปก็เพื่อประโยชน์ส่วนตัว แต่ในขณะที่เดียวกันมนุษย์เองก็ยังมีศีลธรรมเป็นแรงถ่วงความเห็นแก่ตัว มนุษย์รู้ว่าการกระทำใดเป็นสิ่งที่ถูกและการกระทำใดเป็นสิ่งที่ผิด เมื่อปล่อยให้มนุษย์ดำเนินชีวิตไปตามพฤติกรรมธรรมชาติแล้ว กฎระเบียบธรรมชาติก็จะจัดการให้ทุกอย่าง

<sup>23</sup> วันรักษ์ มิ่งมณีนาคน. (2551). *หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 8.

<sup>24</sup> เวอร์เนอร์ โบนเฟลด์ (2559). เศรษฐกิจเสรีกับรัฐที่เข้มแข็ง: บทบันทึกบางประการว่าด้วยรัฐ. *วารสารคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยนครสวรรค์, ปีที่ 22* (ฉบับที่ 1), หน้า 8.

<sup>25</sup> ปรีชา ช่างขวัญยืน. (2545) ทุนนิยมกับพุทธศาสนา. *วารสารพุทธศาสนศึกษา อุพาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปีที่ 9* (ฉบับที่ 1), หน้า 9.

เข้าสู่ความถูกต้องสมบูรณ์ที่สุดตามหลักธรรมชาติ นอกจากนี้ Smith ยังได้กล่าวถึงแรงจูงใจที่ทำให้มนุษย์ทำงานคือรายได้ ยิ่งมนุษย์มีรายได้มากเท่าใดก็จะทำให้รู้สึกมีความพอใจมากยิ่งขึ้น เมื่อสะสมรายได้มากกลายเป็นผู้มีความมั่งคั่งร่ำรวย ทำให้เกิดความสุขและมีอำนาจ เรียกได้ว่าเป็นลัทธิความสุขส่วนตัวและความเห็นแก่ประโยชน์ส่วนตัว (Individualism and Self-interest) นั่นเอง สรุปได้ว่า นิยมมนุษย์นั้นทำงานโดยเห็นแก่ตัวเอง และการแสวงหาความร่ำรวยเป็นหลักธรรมชาติ จำเป็นต้องใช้เงินจูงใจเพื่อให้มนุษย์ทำงาน เพื่อผลิตสิ่งที่มีประโยชน์ สำหรับตนเองและจำหน่ายแก่ผู้อื่นด้วย ในขณะเดียวกัน ก็เป็นการทำให้เกิดประโยชน์แก่สังคมส่วนรวม

Smith ได้นำเอาแนวความคิดภายใต้กฎธรรมชาติ จากหนังสือ Theory of Moral Sentiments ที่เขาเขียนเองมาผสมผสานกับผลประโยชน์ของปัจเจกชนในสังคม ดังข้อความตอนหนึ่งในหนังสือ The Wealth of Nation ซึ่งอธิบายไว้ว่า “มิใช่เป็นความกรุณาของคนขายเนื้อ คนหมักเบียร์ หรือ คนทำขนมปัง ที่ทำให้เรามีข้าวของกิน แต่เป็นเพราะคนเหล่านั้นคำนึงถึงผลประโยชน์ของเขาต่างหาก”<sup>26</sup> ข้อความตอนนี้แสดงให้เห็นว่า มนุษย์มีความรักตัวเองและพื้นฐานของมนุษย์ย่อมจะแสวงหาสิ่งที่เป็นประโยชน์เพื่อตนเอง มนุษย์จึงต้องมีการผลิตและการแลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างตนเองและผู้อื่น เสมือนหนึ่งว่าในขณะที่มนุษย์กระทำเพื่อตนเอง มนุษย์ก็ก่อให้เกิดประโยชน์แก่สังคมด้วยในเวลาเดียวกัน การปล่อยให้ไปเองของตลาดจึงเป็นรากฐานความคิดแบบเศรษฐกิจเสรีนิยม มนุษย์สามารถอยู่ร่วมกันได้โดยไม่ต้องมีการบีบบังคับ สังคมมนุษย์ที่ให้เสรีภาพในทางเศรษฐกิจจะสามารถปรับตัวเข้าสู่สภาพที่ดีที่สุดได้เอง โดยมีกลไกทางเศรษฐศาสตร์ที่เปรียบเสมือนมือที่มองไม่เห็น Smith ได้กล่าวถึงข้อยกเว้นตามธรรมชาติบางอย่าง เช่น ความขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ของนายจ้างและลูกจ้าง พ่อค้าและนักอุตสาหกรรม ชวานาและเจ้าของที่ดิน ซึ่งแม้ว่าจะปล่อยให้ไปไปตามกลไกของธรรมชาติแล้วก็ตาม แต่ก็ย่อมมีการขัดแย้งกันในทางผลประโยชน์อยู่เสมอ จึงต้องมีการแทรกแซงกลไกธรรมชาติ เพื่อให้เกิดการประสานผลประโยชน์ (Mutual Benefit) ได้อย่างลงตัวและอยู่บนความยุติธรรม กลไกการแทรกแซงที่ว่าก็คือ การแทรกแซงโดยรัฐบาล Smith ได้เสนอว่า รัฐบาลควรมีหน้าที่เพียง 3 ประการ คือ<sup>27</sup>

<sup>26</sup> วสันต์ ภูวกัทรพร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 21 หน้า 32.

<sup>27</sup> ช่อ วายุกัทร (2561). บทบาทของรัฐบาลในระบบเสรีนิยมประชาธิปไตยที่มีต่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเอกชน. *วารสารวิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ปีที่ 11* (ฉบับที่ 1), หน้า 172.

1. หน้าที่ปกป้องการรุกรานจากภายนอก
2. หน้าที่รักษาไว้ซึ่งความยุติธรรม และ
3. หน้าที่สร้างและรักษาสถาบันสาธารณะ ที่กลุ่มคนทั่วไปไม่สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีกำไรพอ เช่น รัฐบาลควรจัดให้มีการบริการสาธารณะประโยชน์

นอกจากนี้ Smith ยังเสนอให้มีการสนับสนุนการแบ่งงานกันทำ (Division of Labor) โดย Smith เชื่อว่า มนุษย์แต่ละคนจะเป็นผู้ตัดสินใจที่ดีที่สุดว่า พวกเขาควรจะทำอะไร เพื่ออะไร และทำอะไรจึงจะเกิดประโยชน์แก่ตัวเองมากที่สุด ประโยชน์นี้นอกจากจะหมายถึงค่าตอบแทนที่เป็นเงินแล้ว ยังรวมถึงสิ่งต่าง ๆ ที่ทำให้ชีวิตมีความเป็นอยู่อย่างสุขสบายมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ถ้ากล่าวในทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ คือ การสร้างประสิทธิภาพการผลิตของแรงงาน (Productivity of Labor) ให้สูงขึ้น โดยใช้ทรัพยากรแรงงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ซึ่งหากมนุษย์ได้ทำงานตามความชำนาญเฉพาะด้าน (Specialization) ของแรงงานในประเทศแล้ว ก็จะมีผลทำให้ผลผลิตรวมของประเทศนั้นสูงขึ้นไปด้วย หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ถ้าทุกประเทศผลิตสินค้าที่ตัวเองชำนาญและนำมาแลกเปลี่ยนกัน ก็จะทำให้ผลผลิตรวมของโลกเพิ่มขึ้น หรือก็คือสวัสดิการของโลกจะเพิ่มขึ้น หรือความมั่งคั่งของโลกเพิ่มขึ้นนั่นเอง กลไกที่ช่วยสร้างควมมีประสิทธิภาพในการผลิต (Efficiency) ก็คือการจัดสรรทรัพยากร (Resource Allocation) อย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้กลไกตลาด (Market Mechanism) ซึ่ง Smith เรียกว่า “มือที่มองไม่เห็น” คือ การให้ทุกคนได้มีโอกาสตัดสินใจเลือกทำในสิ่งที่เขาคิดว่าดีที่สุดในชีวิตสำหรับตัวเอง แนวความคิดเช่นนี้จะก่อให้เกิดความมั่งคั่งแก่ประเทศ เป็นแนวความคิดแบบปัจเจกชนนิยม (Individualism) ซึ่งในทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ปัจจุบันก็คือ การเกิดประสิทธิภาพในการผลิตและการจัดสรรทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเกิดจากกลไกราคา (Price Mechanism) ซึ่งเป็นเศรษฐศาสตร์ที่ปล่อยให้ไปไปตามกลไกตลาด เมื่อตลาดเป็นไปอย่างเสรี ผู้ที่มีความสามารถในการผลิตมากที่สุดจะเป็นผู้เสนอซื้อปัจจัยการผลิตในราคาสูงสุดเพื่อให้ตัวเองเป็นเจ้าของปัจจัยการผลิตนั้นและนำไปผลิตผลผลิตได้สูงที่สุด บนแนวทางของกลไกตลาดที่ให้กลไกราคาทำงาน

กล่าวโดยสรุป มือที่มองไม่เห็นหรือกลไกตลาด ถือเป็นเครื่องมือที่แก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ โดยที่รัฐบาลไม่ต้องเข้ามาแทรกแซง เพราะระบบเศรษฐกิจจะมีการปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพได้ด้วยกลไกของมันเอง ตัวอย่างเช่น ในสถานการณ์ที่ราคาน้ำมันสูงขึ้น ก็จะทำให้มนุษย์มีการปรับตัว โดยการใช้ทรัพยากรน้ำมันอย่างประหยัด และถ้าราคาน้ำมันสูงมากขึ้นเรื่อย ๆ ก็จะมีการพัฒนา และพยายามปรับปรุงเครื่องยนต์ให้มีประสิทธิภาพประหยัดน้ำมันมากยิ่งขึ้น หรือมีเช่นนั้น



ก็จะอาจจะแสวงหาพลังงานอื่นมาทดแทน<sup>28</sup> (Compensate) นอกจากนี้ ในบางกรณีรัฐบาลอาจออกนโยบาย (Policy) เพื่อสนับสนุนในด้านภาษีหรือมาตรการอื่น ๆ ที่จะช่วยทำให้เกิดการประหยัดการใช้ทรัพยากรน้ำมัน ส่วนผลกระทบในด้านอุปทาน ทางฝ่ายผู้ผลิตก็จะพยายามแสวงหาแหล่งพลังงานเพิ่มเติม หรืออาจลดต้นทุนการผลิต กลไกเช่นนี้จะทำให้ราคาสินค้าปรับเข้าสู่ดุลยภาพ ผลกระทบของราคาน้ำมันก็จะมีย่นย่อลงไป เกิดเป็นดุลยภาพระหว่างความต้องการบริโภคและความต้องการผลิต

#### 2.1.4 ทฤษฎีการจูงใจของมาสโลว์

อับราฮัม มาสโลว์ (Abraham H. Maslow) เป็นนักจิตวิทยาและนักปรัชญาด้านมนุษยนิยมชาวอเมริกา ในทัศนะของ Maslow มองธรรมชาติของมนุษย์ว่ามีลักษณะ ดังนี้<sup>29</sup>

(1) มนุษย์ใฝ่ดีและมีความกระหายใคร่สร้างสรรค์ พื้นฐานจิตใจของมนุษย์ตั้งแต่แรกเกิดคือความใฝ่ดี มนุษย์ไม่มีสัญชาตญาณ (Instinct) ของความก้าวร้าวหรือความต้องการที่จะทำลายล้างผู้อื่น นอกจากนี้แล้ว มนุษย์ยังมีความสามารถในการสร้างสรรค์กิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น การเขียน การทำอาหาร การปลูกต้นไม้ และการสอนหนังสือ เป็นต้น

(2) มนุษย์แตกต่างจากสัตว์โลกประเภทอื่น ๆ มนุษย์มีคุณสมบัติหลายประการที่ไม่เหมือนสัตว์โลกประเภทอื่น ๆ Maslow ไม่เชื่อว่าหลักเกณฑ์ทางจิตวิทยา (Psychology) และพฤติกรรมศาสตร์ที่ได้ข้อสรุปมาจากการทดลองกับสัตว์ จะสามารถนำมาอธิบายพฤติกรรมของมนุษย์ได้ เพราะสัตว์ไม่มีคุณสมบัติหลายประการที่มนุษย์มี เช่น ความสามารถทางความคิดที่สามารถคิดอย่างซับซ้อนได้ ความรู้จักผิดชอบชั่วดี ความละเอียดรอบคอบ ความมีศิลปะและความรอบรู้ในศิลปะวิทยาการต่าง ๆ<sup>30</sup> เป็นต้น

(3) มนุษย์ทุกคนใฝ่ดีเพื่อตอบสนองความต้องการเป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์ (Selfactualized) เพราะมนุษย์ใฝ่ดี มนุษย์ทุกคนมีความต้องการที่จะพัฒนาตัวเองให้เป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์ ซึ่งคนที่เห็นในศักยภาพของตน ก็ใคร่จะต้องการพัฒนาศักยภาพของตนให้เต็มที่ จนสามารถทำประโยชน์ให้แก่ตนเองและผู้อื่นได้ แต่การที่มนุษย์ทุกคนไม่สามารถบรรลุถึงจุดมุ่งหมายนั้นได้ เหตุเพราะความรู้สึกลบปัด

<sup>28</sup> วิวัฒน์ ถาวรรัตนขงค์ และณัฐธิญา คำผล. (2553). แนวคิดเศรษฐศาสตร์พื้นฐานในเศรษฐศาสตร์ด้านยา. *วารสารวิชาการสาธารณสุข, ปีที่ 19* (ฉบับที่ 4), หน้า 657.

<sup>29</sup> ศรีเรือน แก้วกังวาน. (2551). *ทฤษฎีจิตวิทยาบุคลิกภาพ (รู้เรา-รู้เขา)* (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพฯ: หมอชาวบ้าน. หน้า 108.

<sup>30</sup> วิลาสลักษณ์ ชั่ววัลลี. (2537). พฤติกรรมศาสตร์ในแง่มุมมองของจิตวิทยา. *วารสารพฤติกรรมศาสตร์, ปีที่ 1* (ฉบับที่ 1 สิงหาคม 2537), หน้า 54.

อันเกิดจากความอยู่ดีธรรมของสังคม ดังนั้น ธรรมชาติที่เป็นเนื้อหาของมนุษย์คือความใฝ่ดี จึงถูกบิดเบือนหรือถูกปฏิเสธทั้งจากตัวของมนุษย์เองและจากผู้อื่น

(4) ลักษณะของบุคลิกภาพของบุคคลที่เป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์ (Self-actualization) ภาวะดังกล่าวนี้ เป็นลักษณะสูงสุดของบุคลิกภาพในอุดมคติ Maslow ได้พยายามทำการศึกษาลักษณะของความเป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์จากบุคคลสำคัญในประวัติศาสตร์โลกและประวัติศาสตร์อเมริกัน โดย Maslow เชื่อว่าบุคคลเหล่านี้คือ มนุษย์โดยสมบูรณ์ตามที่เสนอของ Maslow เช่น อัลเบิร์ต ไอน์สไตน์ (Albert Einstein) และประธานาธิบดีอับราฮัม ลินคอล์น (Abraham Lincoln) เป็นต้น

(5) ธรรมชาติพื้นฐานของมนุษย์ (Maslow's Basic assumptions concerning human nature) ตามแนวคิดมนุษยนิยม<sup>31</sup> ของ Maslow แตกต่างจากแนวคิดจิตวิเคราะห์และพฤติกรรมนิยม เนื่องจากทั้งสองกลุ่มดังกล่าวนี้จัดให้มนุษย์เป็นสัตว์ที่มีพฤติกรรมและการกระทำเหมือนกับสัตว์ชนิดอื่น ๆ ในขณะที่ Maslow มองว่ามนุษย์คือสัตว์ที่ประเสริฐกว่าสัตว์ชนิดอื่น ๆ มนุษย์สามารถพัฒนาตัวเองให้กลายเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์แบบได้ ในขณะที่สัตว์ชนิดอื่น ๆ ไม่สามารถทำเช่นนั้นได้ โดยสามารถสรุปแนวคิดดังกล่าวของ Maslow ได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คือ ความเป็นอิสระเสรีเี่ยงกับการอยู่ในข้อกำหนด (Freedom Determinism) โดยพื้นฐานแล้วมนุษย์เป็นสัตว์ที่มีเสรีภาพในการเลือกทางเลือกที่ตัวเองพอใจ (Satisfy) แต่ในขณะเดียวกัน มนุษย์ก็ต้องมีความรับผิดชอบต่อผลแห่งการกระทำในสิ่งที่เขาเลือกด้วยเช่นกัน และการบรรลุเป้าหมายสูงสุดของบุคลิกภาพ คือ การเป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์นั้นขึ้นอยู่กับการตัดสินใจเลือกของมนุษย์ว่าสามารถใช้ความสามารถของตนเองให้เต็มที่ได้อย่างไร

ประเด็นที่สอง คือ ความมีเหตุผลที่เี่ยงกับควมไร้เหตุผล (Rationality Irrationality) มนุษย์สามารถใช้เหตุผล รู้จักเชื่อมโยงเหตุการณ์ทั้งในอดีต ปัจจุบันและอนาคต รู้จักการนำเหตุการณ์อย่างหนึ่งมาเชื่อมสัมพันธ์กับอีกเหตุการณ์หนึ่ง (Associative thinking) และสามารถเข้าใจถึงสิ่งที่ป็นต้นเหตุ และสิ่งที่ป็นผลลัพธ์ของเหตุ คุณสมบัติเหล่านี้ทำให้มนุษย์มีความแตกต่างจากสัตว์อื่น ๆ

<sup>31</sup> แนวความคิดมนุษยนิยม (Humanism) หมายถึง มนุษย์เป็นสัตว์สังคมและจะต้องพบปะสังสรรค์เี่ยงข้องกัน ในสังคมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ มนุษย์จึงจำเป็นต้องมีความรู้และมีความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องราวต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในสังคม เพื่อที่จะได้สัมผัสกับความสุขที่เกิดขึ้นจากสิ่งเหล่านั้นและมีชีวิตที่สมบูรณ์

ประเด็นที่สาม คือ สิ่งที่เปลี่ยนแปลงได้แย้งกับสิ่งที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้ (Changeability-Unchangeability) ธรรมชาติพื้นฐานของมนุษย์ คือ ความมีอิสระเสรี ความปรารถนาที่จะเจริญและมนุษย์สามารถกำหนดโชคชะตาของตนเองได้ เพราะมนุษย์รู้จักเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์และพัฒนาแรงจูงใจให้เติบโตมากขึ้นจนบรรลุเป้าหมายสูงสุดนั่นคือ ความเป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์<sup>32</sup>

ประเด็นที่สี่ คือ แสวงหาความสมดุลแย้งกับสภาวะไม่สมดุล (Homeostasis hetero Stasis) แรงจูงใจเพื่อแสวงหาความสมดุลให้กับชีวิต เป็นแรงจูงใจและพฤติกรรมระดับต่ำ ถือเป็นแรงจูงใจที่เกิดจากความขาดแคลน (D motive) โดยธรรมชาติมนุษย์มีธรรมชาติใฝ่ดีมีความปรารถนาสูงมากกว่าความต้องการเพื่อแสวงหาความสมดุล สิ่งนั้นคือการแสวงหาความเจริญวัฒนะ<sup>33</sup>

ประเด็นที่ห้า คือ หน่วยรวมแย้งกับแยกย่อย (Holism-elementalism) ธรรมชาติของมนุษย์ประกอบด้วยหลาย ๆ อย่าง ประสมประสานกัน การเข้าใจและศึกษามนุษย์จึงควรรักษาอย่างรวมหน่วย

ประเด็นที่หก คือ แรงจูงใจภายในแย้งกับแรงจูงใจภายนอก (Proactivity-reactivity) แรงจูงใจของมนุษย์เกิดจากแรงจูงใจที่มีภายในตัวบุคคลมากกว่าถูกจูงใจจากสิ่งแวดล้อมภายนอกของบุคคล มนุษย์ผู้ใฝ่ดีและจะได้รับการกระตุ้นมาจากการรู้คุณค่าจากภายในของตนเองและรับรู้สิ่งดังกล่าวนี้ด้วยตนเอง สิ่งภายนอกจึงมีอิทธิพลแต่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ด้วยกฎธรรมชาติของมนุษย์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว Maslow จึงได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ไว้ว่า มนุษย์มีความต้องการอยู่เสมอ ความต้องการของมนุษย์ที่จะทำให้เป็นมนุษย์โดยสมบูรณ์จะต้องดำเนินชีวิตอยู่บนพื้นฐานของทฤษฎีการจูงใจ

ทฤษฎีการจูงใจของอับราฮัม มาสโลว์ (Maslow's General Theory of Human & Motivation) เป็นทฤษฎีจิตวิทยาที่เกี่ยวกับแรงจูงใจซึ่งได้รับการยอมรับจากคนทั่วโลก โดยทฤษฎีดังกล่าวได้อธิบายถึงความต้องการของมนุษย์ ในลักษณะเรียงลำดับ ตั้งแต่ลำดับขั้นต่ำไปจนถึงขั้นสูง (Hierarchy & Needs) แนวความคิดมนุษยนิยมภายใต้แนวความคิดของ Maslow เห็นว่า โดยธรรมชาติของมนุษย์แล้วมีความพร้อมที่จะกระทำการต่าง ๆ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตน<sup>34</sup> โดย Maslow ได้อธิบายผ่านทางทฤษฎี

<sup>32</sup> ศรีนัย วงศ์คำจันทร์. (2536). *ปรัชญาเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ: อมรรการพิมพ์. หน้า 178.

<sup>33</sup> วัฒนะ มาจากคำบาลีว่า วฑุฒน ซึ่งแปลว่า ความเจริญ ความงอกงาม มักใช้ร่วมกับคำว่าธรรม เช่น วัฒนธรรม หมายถึง ความดี ซึ่งหากแปลตามรากศัพท์ คือ สภาพอันเป็นความเจริญงอกงามหรือลักษณะที่แสดงความเจริญงอกงาม

<sup>34</sup> ศรีนัย วงศ์คำจันทร์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 32. หน้า 179.

ความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ 5 ขั้น ผ่านงานเขียนที่มีชื่อว่า แรงจูงใจและบุคลิกภาพ (Motivation and Personality) ซึ่งได้รับการตีพิมพ์ครั้งแรกใน ค.ศ.1970<sup>35</sup> เป็นงานเขียนที่กล่าวถึงระดับความต้องการตามแรงจูงใจของมนุษย์ 5 ขั้น เรียงลำดับตั้งแต่ขั้นที่ต่ำที่สุดไปจนถึงขั้นที่สูงที่สุด ระดับความต้องการทั้ง 5 ขั้นนี้ จะช่วยพัฒนามนุษย์ให้มีความเป็นมนุษย์ที่บรรลุและค้นพบศักยภาพเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์แบบที่สุด (Self-actualization) ระดับความต้องการของมนุษย์ 5 ขั้น มีดังต่อไปนี้

ขั้นที่ 1 ความต้องการด้านร่างกาย (Physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ และมีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ได้แก่ ปัจจัย 4 คือ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่ อาศัย ยารักษาโรค ตลอดไปจนถึงการพักผ่อนและความอบอุ่นของร่างกาย เป็นต้น โดยที่ความต้องการเหล่านี้ถือเป็นสิ่งจำเป็น หากมนุษย์ไม่ได้รับความต้องการเช่นนี้อย่างเพียงพอ ก็อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพทางร่างกายตลอดจนประสิทธิภาพการดำรงชีวิตของมนุษย์ได้

ขั้นที่ 2 ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย (Safety and security needs) คือต้องการความมั่นคงปลอดภัยทั้งทางด้านร่างกายและด้านจิตใจ ไม่ว่าจะเป็นความปลอดภัยในชีวิตหรือทรัพย์สิน ความต้องการความมั่นคงปลอดภัยด้านหน้าที่การงาน เพื่อนำไปสู่ความมั่นคงของฐานะทางการเงิน การมีรายได้ที่มั่นคง ความต้องการความสงบ มีระเบียบวินัย ไม่รุกรานผู้อื่น เป็นต้น

ขั้นที่ 3 ความต้องการความรักและความเป็นเจ้าของ (Belonging and love needs) เมื่อความต้องการทางด้านร่างกายและความต้องการความมั่นคงปลอดภัยได้รับการตอบสนองแล้ว มนุษย์ย่อมต้องการความรักและความเป็นเจ้าของโดยการสร้างความสัมพันธ์กับผู้อื่น เช่น ต้องการได้รับการยอมรับ ได้รับความชื่นชมจากผู้อื่น เป็นต้น

ขั้นที่ 4 ความต้องการได้รับการยกย่องนับถือ (Esteem needs) เมื่อได้รับความรัก ความเป็นเจ้าของ และการเข้าร่วมกลุ่มทางสังคมแล้ว มนุษย์ย่อมต้องการได้รับการยกย่องส่วนตัว (Self-esteem) ความนับถือ (Recognition) และสถานะ (Status) จากสังคมต่อไปอีก ทั้งอยากให้ผู้อื่นเคารพนับถือในความสำเร็จ ความรู้ ศักดิ์ศรี และความสามารถของตน ลำดับความต้องการขั้นนี้ ถูกแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ความต้องการนับถือในตัวเอง (Self-Esteem) และความต้องการได้รับการยกย่องนับถือจากผู้อื่น (Esteem from others)

<sup>35</sup> ศรีเรือน แก้วกังวาน. อังแล้วเชิงอรรถที่ 29. หน้า 103.

สิ่งเหล่านี้ทำให้มนุษย์รู้สึกถึงการมีคุณค่าในความสามารถที่ตนจะได้รับการยกย่องและยอมรับจากผู้อื่น ซึ่งเป็นไปตามธรรมชาติของลำดับขั้นเรื่องความต้องการด้านแรงจูงใจตามหลักทฤษฎีของ Maslow ที่แต่ละบุคคลมักจะแสวงหาความต้องการได้รับการยกย่องจากผู้อื่น

ขั้นที่ 5 ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (Self actualization needs) เป็นความต้องการระดับสูงสุด คือ ต้องการจะเติมเต็มศักยภาพของตนเอง ต้องการความสำเร็จในสิ่งที่ปรารถนาสูงสุดของตัวเอง ไม่ว่าจะเป็นความเจริญก้าวหน้า การพัฒนาทักษะความสามารถให้ถึงขีดสุดยอด มีความเป็นอิสระในการตัดสินใจและการคิดสร้างสรรค์สิ่งต่าง ๆ การก้าวเข้าสู่ตำแหน่งที่สูงขึ้นในอาชีพและการทำงาน เป็นต้น

ความต้องการทั้ง 5 ขั้น ดังกล่าวข้างต้น อาจจำแนกออกได้เป็น 2 ชั้น ได้ ดังนี้<sup>36</sup>

1. ความต้องการขั้นต่ำ (Lower-order needs) เป็นความต้องการที่จะต้องได้รับการตอบสนองเพื่อให้เกิดความพอใจภายนอก ได้แก่ ความต้องการทางด้านร่างกาย และความต้องการความปลอดภัย

2. ความต้องการขั้นสูง (Higher-order needs) เป็นความต้องการที่จะได้รับการตอบสนองเพื่อก่อให้เกิดความพอใจภายใน ได้แก่ ความต้องการด้านสังคม ความต้องการมีเกียรติยศ มีศักดิ์ศรีในสังคม และความต้องการความสมหวังในชีวิต

กล่าวโดยสรุป ทฤษฎีการจูงใจของ Maslow ได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์ไว้ว่า มนุษย์มีความต้องการอยู่เสมอ เมื่อความต้องการได้รับการตอบสนองแล้วจะมีความต้องการอย่างอื่นเข้ามาแทนที่<sup>37</sup> ความต้องการที่ได้รับการตอบสนองแล้วจะไม่เป็นสิ่งจูงใจอีกต่อไป แต่ความต้องการที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองนั้นจะเป็นสิ่งจูงใจให้มนุษย์อยากทำการต่าง ๆ ต่อไป ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์แบ่งออกเป็น 5 ชั้น คือ 1) ความต้องการด้านร่างกาย 2) ความต้องการความมั่นคงปลอดภัยด้านร่างกายและจิตใจกับความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ 3) ความต้องการทางสังคม ให้เป็นที่ยอมรับของบุคคลอื่น 4) ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียงหรือฐานะทางสังคม และ 5) ความต้องการที่จะได้รับความสมหวังในชีวิต อันเป็นความต้องการขั้นสูงสุดของมนุษย์

<sup>36</sup> Robbins, S. P. (1996). *Organizational Behavior: Concepts, Controversies, Applications*. 7<sup>th</sup> ed. New Jersey: Prentice-Hall. p. 115.

<sup>37</sup> สมบัติ อาริยาสาธ. (2561). แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของบุคลากรในสถานศึกษา. *Journal of Roi Kaensarn Academi*, ปีที่ 3 (ฉบับที่ 2), หน้า 36.

## 2.2 ความหมายและลักษณะสำคัญในการประกอบธุรกิจที่พักแรม

ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AiBnB) มีลักษณะเป็นการให้บริการที่พักแรม โดยการนำที่พักในหลากหลายลักษณะไม่ว่าจะเป็นบ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก ออกมาให้บุคคลภายนอกเช่า จึงอาจกล่าวได้ว่าการให้บริการธุรกิจดังกล่าวเปรียบเสมือนการให้บริการที่พักแรม ฉะนั้น ความหมาย วิวัฒนาการ และลักษณะของธุรกิจที่พักแรม จึงมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการพัฒนาธุรกิจกระทั่งกลายเป็นธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AiBnB)

### 2.2.1 ความหมายและวิวัฒนาการของธุรกิจที่พักแรม

ธุรกิจ หมายความว่า การงานประจำเกี่ยวกับอาชีพค้าขาย หรือกิจการอย่างอื่นที่สำคัญที่ไม่ใช่ราชการ หรือการประกอบกิจการเพื่อมุ่งการค้าหากำไร<sup>38</sup> ธุรกิจท่องเที่ยว (Tourism Business) หมายถึง กิจกรรมด้านการผลิตสินค้าและบริการ เพื่ออำนวยความสะดวกและตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยว เพื่อให้นักท่องเที่ยวสามารถท่องเที่ยวได้ตามวัตถุประสงค์โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหากำไร<sup>39</sup> และตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 คำว่า “ที่” (Place หรือ Position) หมายถึง แหล่ง ถิ่น เช่น ที่ประกอบอาชีพ ที่ทำมาหากิน สถานที่ เช่น ที่ประชุม ที่พัก ตำแหน่งแห่งที่ ส่วนคำว่า “พักแรม” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2544 หมายถึง พักค้างคืน (มักไปกันเป็นหมู่คณะ) เช่น ลูกเสือ ไปพักแรม เมื่อนำความหมายทั้งหมดมารวมเข้าด้วยกันแล้ว ธุรกิจที่พักแรม (Accommodation Business) จึงหมายถึง การให้บริการด้วยการจัดสถานที่ เพื่อใช้สำหรับรองรับผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยวที่ต้องการพักค้างคืนในระหว่างการเดินทางท่องเที่ยวหรือทำกิจกรรมอย่างอื่น โดยสถานที่นั้นนอกจากจะให้บริการห้องพักแล้ว ยังมีการอำนวยความสะดวกในด้านอื่น ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม โดยคิดค่าตอบแทนเพื่อผลกำไรของกิจการ และถือว่าธุรกิจที่พักแรม

<sup>38</sup> ราชบัณฑิตยสถาน. (2556). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2554 เฉลิมพระเกียรติ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในโอกาสพระราชพิธีมหามงคล เฉลิมพระชนมพรรษา 7 รอบ 5 ธันวาคม 2554. กรุงเทพฯ: ราชบัณฑิตยสถาน. หน้า 1044.

<sup>39</sup> สุวัฒน์ จูรากรณ์. (2554). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว หน่วยที่ 1-8*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. หน้า 5.

เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก สามารถสร้างรายได้ให้กับประเทศและการจัดเก็บภาษีของภาครัฐ

การศึกษาวิวัฒนาการของธุรกิจที่พักรวมมีความสำคัญเป็นอย่างมากที่จะทำให้ผู้ศึกษาได้เข้าใจถึงความหมายของธุรกิจที่พักรวม วิวัฒนาการของธุรกิจที่พักรวมมีรายละเอียดดังนี้

#### วิวัฒนาการธุรกิจที่พักรวมในต่างประเทศ

ตั้งแต่อดีตเป็นต้นมา ในบางครั้งผู้เดินทางไปที่ท่องเที่ยวหรือทำกิจธุระอื่น ๆ ไม่สามารถเดินทางไปถึงสถานที่ต่าง ๆ ได้ ภายในวันเดียว อาจจะใช้ความห่างไกลของสถานที่บ้าง หรือด้วยการกิจที่ต้องดำเนินการทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในหนึ่งวัน ผู้เดินทางจึงมีความจำเป็นต้องพักรวม เพื่อให้ร่างกายได้พักผ่อน ในอดีตจึงนิยมพักตามวัดวาอาราม บ้านเจ้าเมือง บ้านญาติ หรือบ้านของผู้มีฐานะ โดยอาจจะมีบริการแลกเปลี่ยนเป็นเบี้ย เป็นเงิน หรือสิ่งของ สำหรับเป็นค่าตอบแทนในการเข้าพักค้างแรม เมื่อมีการพัฒนามากขึ้นก็เกิดเป็นการประกอบธุรกิจที่พักรวม โดยคิดค่าตอบแทนเพื่อหากำไรให้กับเจ้าของที่พักแรม และรูปแบบของธุรกิจที่พักรวมจะผันแปรไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เดินทางและความเจริญก้าวหน้าของระบบการคมนาคมขนส่งอย่างสอดคล้องกัน<sup>40</sup>

#### 1. ธุรกิจที่พักรวมในกลุ่มประเทศภาคพื้นยุโรป<sup>41</sup>

ในยุคโบราณ (Early History) ถือได้ว่ามนุษย์มีการเดินทางทั้งทางบกและทางน้ำ (ทะเล) เหตุผลในการเดินทางขณะนั้น เพื่อการอพยพย้ายถิ่นฐานบ้าง การค้าขายสินค้าบ้าง การปกครองดินแดนหรือการค้าอาณานิคมอื่น ๆ บ้าง การแสวงบุญและประกอบพิธีกรรมทางศาสนาบ้าง ทำให้เกิดที่พักแรมแบบทาเวิร์น (Tavern) ซึ่งปรากฏในมหากาพย์ Iliad and Odyssey ของจินตกรวีที่ชื่อ โฮเมอร์ (Homer) อันสะท้อนให้เห็นถึงแนวคิดที่ผู้คนในยุคโบราณเชื่อว่า ผู้มาเยือนถิ่นของตนอาจเป็นทั้งตัวแทนของภูตผีหรือพระเจ้าหากมีการต้อนรับหรือรับรองเป็นอย่างดีย่อมทำให้ผู้ต้อนรับนั้นได้บุญ ตามความเชื่อทางจิตวิญญาณ การให้ที่พักแรมจึงมีลักษณะมุ่งเน้นไมตรีจิต (Goodwill) เป็นสำคัญ

อาณาจักรโรมัน (Roman Empire) มีการสร้างถนนสายหลักยาว 51,000 ไมล์ เพื่อเชื่อมโยงดินแดนที่อยู่ในความครอบครองของอาณาจักรและเมืองสำคัญ ทำให้ธุรกิจที่พักรวมเกิดขึ้นตามถนน

<sup>40</sup> พัทธิธรา ศรีประทักษ์. (2558). *มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 32-34.

<sup>41</sup> สุวัฒน์ จุฑากรณ์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 39. หน้า 6-7.

สายดังกล่าว สำหรับให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ผู้สัญจรผ่านเส้นทางนี้ แต่ต่อมาเมื่ออาณาจักรโรมันล่มสลาย ทำให้ทวีปยุโรปเข้าสู่ยุคกลาง (The Middle Ages) และถือเป็นยุคมืด (Dark Ages) เพราะเกิดสงครามและการปล้นสะดม<sup>42</sup> ประชาชนประสบสภาวะยากจนขัดสน ความเป็นอยู่ไม่มีความปลอดภัย ส่งผลกระทบให้ผู้คนไม่นิยมเดินทาง มีเพียงนักเดินทางกลุ่มนักบวช นักจาริกแสวงบุญที่ยังคงเดินทางเป็นส่วนใหญ่ แต่กระนั้นก็ดี นักบวช นักจาริกแสวงบุญเหล่านี้ ก็นิยมพักแรมตามวัดวาอาราม (Hospices) หรือที่พักแรมขนาดเล็กใกล้กับวัด ซึ่งเป็นที่พักแรมที่มีมาตรฐานการบริการที่ต่ำมาก โดยลักษณะที่พักแรมจะเตรียมรับรองแขกไว้ในลักษณะพักรวมกันในห้องโถง และในที่สุดธุรกิจที่พักแรมจำนวนมากก็ต้องปิดกิจการลง

ยุคฟื้นฟูศิลปวิทยาการ (Renaissance) การเดินทางไกลที่ใช้เวลาในการเดินทางหลายวัน ส่วนใหญ่จะเดินทางโดยใช้รถม้าโดยสาร (Stagecoach Travel) ในยุคนี้ธุรกิจที่พักแรมจึงเกิดขึ้นตามเส้นทางที่รถม้าวิ่งผ่านและเรียกที่พักแรมประเภทนี้ว่า “โรงเตี๊ยม” (Inn)

## 2. ธุรกิจที่พักแรมในประเทศอังกฤษ

ธุรกิจที่พักแรมในประเทศอังกฤษ ส่วนใหญ่มีขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่รถม้าโดยสารสัญจรวิ่งผ่าน ต่อมาการคมนาคมขนส่งทางรถไฟได้มีการขยายตัวมีเส้นทางเชื่อมโยงไปยังประเทศต่าง ๆ ชาวอังกฤษจึงสามารถเดินทางไปยังอาณานิคมต่าง ๆ ได้ และใน ค.ศ. 1492 คริสโตเฟอร์ โคลัมบัส (Christopher Columbus) ได้ค้นพบทวีปอเมริกา ทำให้ธุรกิจที่พักแรมเริ่มแพร่หลายมากยิ่งขึ้น<sup>43</sup>

## 3. ธุรกิจที่พักแรมในสหรัฐอเมริกา

ธุรกิจที่พักแรมในสหรัฐอเมริกาเริ่มแรกเกิดขึ้นบริเวณใกล้สถานีรถไฟ เนื่องจากการคมนาคมในขณะนั้นนิยมเดินทางกันโดยรถไฟ ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง ผู้ค้าขายส่วนใหญ่ก็โดยสารด้วยรถไฟ ส่งผลให้เกิดธุรกิจที่พักแรมใกล้สถานีรถไฟขึ้น โดยมีชื่อเรียกว่า แกรนด์โฮเต็ล (Grand Hotel) และต่อมาได้มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมจากการโดยสารทางรถไฟ เป็นการคมนาคมทางอากาศ

<sup>42</sup> พรหมทิพย์ เพ็ชรวิจิตร (2563). แนวคิดในการศึกษาประวัติศาสตร์จักรวรรดิโรมันในโลกวิชาการตะวันตก. *วารสารวิชาการ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์*, ปีที่ 7 (ฉบับที่ 1), หน้า 180.

<sup>43</sup> อนุพงศ์ สุขสมนิตย์. (2549). *มาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม: ศึกษาและวิเคราะห์พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 66.



และทางรถยนต์ ธุรกิจที่พักรแรมจึงปรับตัวเข้ากับการคมนาคม จากเดิมที่มีโกสับริเวณสถานีรถไฟ เปลี่ยนเป็นให้อยู่ใกล้บริเวณสนามบินและถนนสายที่รถยนต์สัญจรไปมา ต่อมาธุรกิจที่พักรแรม มีการขยายตัวและเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีผลทำให้จำนวนที่พักรแรมเพิ่มจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย และเกิดธุรกิจที่พักรแรมในรูปแบบใหม่ ๆ เช่น ในบางแห่งมีการสร้างห้องพักรที่มีลานจอดรถส่วนตัว อยู่ในบริเวณเดียวกัน เรียกว่า “โมเต็ล” (Motel) ซึ่งมาจากคำว่า Motorcar และ Hotel นั่นเอง

#### วิวัฒนาการธุรกิจที่พักรแรมในประเทศไทย<sup>44</sup>

สมัยกรุงสุโขทัยและกรุงศรีอยุธยา ชาวบ้านแต่ละเมืองต่างเดินทางไปมาเพื่อการติดต่อค้าขาย และเล่นพนันหอย ก แล้วไม่สามารถเดินทางกลับที่พักอาศัยของตนได้ภายในวันเดียว จึงมีความจำเป็นต้องขออาศัยพักรแรมตามบ้านเรือนของญาติพี่น้อง เพื่อนฝูง วัดวาอาราม ซึ่งต่อมากลางเข้าพักรแรมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ในแต่ละหมู่บ้านจึงได้มีการสร้างศาลาที่พักคนเดินทาง ซึ่งมีลักษณะเป็นเรือนแถวชั้นเดียว เป็นห้องพักรวมสำหรับใช้พักรแรมชั่วคราว ต่อมาเมื่อประมาณ พ.ศ. 2405 ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวแห่งกรุงรัตนโกสินทร์ มีการทำสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับประเทศอังกฤษและประเทศต่าง ๆ ในทวีปยุโรป และได้มีการเจรจาตกลงให้ทำการค้าขายกันได้อย่างเสรี ในสมัยนี้จึงมีชาวต่างชาติจำนวนมากเดินทางเข้ามาในประเทศไทย จึงเกิดที่พักรแรมซึ่งเรียกว่า Boarding House สำหรับเป็นที่รองรับนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ใน พ.ศ. 2409 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงมีพระราชดำริให้สร้างพระตำหนักมหาราชและพระตำหนักมหาราชินี ที่ตำบลอ่างหิน จังหวัดชลบุรี สำหรับให้ชาวต่างชาติเข้าพักตากอากาศ รัฐบาลไทยในขณะนั้น จึงได้สร้างที่พักรแรมตากอากาศชายทะเลขึ้น แต่ในสมัยนั้นที่พักรแรมลักษณะดังกล่าว ยังไม่ค่อยเป็นที่รู้จักของคนไทยเท่าไรนัก

ใน พ.ศ. 2419 ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว นักเดินทางเรือชาวเดนมาร์ก 2 คน คือ จาร์ค (H.Jarck) และ เซลล์ลี (C.Salie) ได้สร้างโรงแรมโอเรียนเต็ล<sup>45</sup> (Oriental Hotel) ขึ้นที่แขวงสี่พระยา เดิมเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว สร้างขนานไปกับริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีจำนวนห้องพักรไม่มากนัก จัดเป็นโรงแรมที่ทันสมัยที่สุดในยุคสมัยนั้น และเป็นโรงแรมแห่งแรกในประเทศไทยที่มีไฟฟ้าใช้

<sup>44</sup> พัชรธีรา ศรีประทีป. อ่างแล้วเชิงอรธที่ 40. หน้า 34.

<sup>45</sup> พรโพลิน จุลพันธ์. (2562, 3 กันยายน). 143 ปี “แมนดารินโอเรียนเต็ล” ยั่งยืนเพราะ “รักษาชื่อเสียง”. *กรุงเทพธุรกิจ*. หน้า 1.

ในช่วง พ.ศ. 2468-2477 เศรษฐกิจของประเทศไทยต้องเผชิญกับสภาวะลำบากเพราะวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงปรับปรุงให้วังพญาไทเป็น “โฮเต็ลวังพญาไท” (Hotel Wang Phayathai) เปิดให้บริการในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2468 ซึ่งถือได้ว่าเป็นโรงแรมที่มีความสวยงาม หุรรวมมาก เนื่องจากเป็นโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากพระราชวัง ภายในอาคารมีการประดับตกแต่งด้วยศิลปะที่วิจิตรงดงาม รองรับผู้เข้าพักได้ 72 คน ค่าบริการมีตั้งแต่วันละ 10 บาท ถึง 120 บาท ห้องพิพิธภัณฑจัดเป็นห้องสังสรรค์ (Lounge) ห้องประชุม ห้องธาระกาน้ำจัดเป็นห้องอาหาร ห้องเสวยจัดเป็นห้องหนังสือพิมพ์และอุปกรณ์ถ่ายภาพ พระที่นั่งเทวราชสภารมย์ เป็นโถงต้อนรับ นายภาพยนตร์ หรือห้องประชุมใหญ่ ต่อมาภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองแผ่นดิน พ.ศ. 2475 โฮเต็ลพญาไทประสบภาวะขาดทุนอย่างมาก ประกอบกับกระทรวงกลาโหมต้องการใช้สถานที่เป็นที่ตั้งกองเสนารักษ์ คณะกรรมการราษฎรหรือคณะรัฐมนตรีในขณะนั้น จึงได้มีมติให้เลิกกิจการโฮเต็ลพญาไท และปัจจุบันโฮเต็ลวังพญาไทได้กลายเป็นโรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า ตามคำสั่งของคณะปฏิวัติเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475<sup>46</sup>

## 2.2.2 ลักษณะของธุรกิจที่พักแรม

ธุรกิจที่พักแรมมีลักษณะเป็นการดำเนินกิจการทางเศรษฐกิจที่ตอบสนองความต้องการของผู้เดินทางในเรื่องที่พัก เพื่อให้ผู้เดินทางได้รับความสะดวกสบายระหว่างเดินทาง ซึ่งนอกจากจะมีการให้บริการที่พักแล้ว อาจมีอาหารและเครื่องดื่มไว้สำหรับบริการผู้เข้าพักด้วย ลักษณะของธุรกิจที่พักแรมมีหลากหลายลักษณะแตกต่างกันออกไป ดังนี้<sup>47</sup>

1. โรงแรม (Hotel) มาจากภาษาฝรั่งเศสสมัยเก่าว่า Oste หมายถึง สถานที่ประกอบการซึ่งมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว มีอาหาร และเครื่องดื่ม สำหรับให้บริการแก่ผู้เข้าพัก โดยผู้เข้าพักจะต้องจ่ายค่าบริการเป็นการตอบแทนที่เข้าพักในโรงแรม สำหรับการให้บริการของโรงแรมมีบริการหลากหลายรูปแบบ ขึ้นอยู่กับระดับของการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น อาหารและเครื่องดื่ม จัดประชุม จัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สถานที่เล่นกีฬา การนำเที่ยว และจำหน่ายของที่ระลึก เป็นต้น โดยธุรกิจโรงแรมอาจแบ่งย่อยได้หลากหลายรูปแบบ ดังตัวอย่างต่อไปนี้

<sup>46</sup> การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.). (2556). *พระราชวังพญาไท*. กรุงเทพฯ: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.). หน้า 1.

<sup>47</sup> พัชรธีรา ศรีประทีป. *อสังหาริมทรัพย์*. อ่างแล้วเชิงจรดที่ 40. หน้า 37.

1.1 ธุรกิจโรงแรมย่านพาณิชย์หรือโรงแรมในตัวเมือง (Commercial/City Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ การค้า ผู้เข้าพักมักเป็นนักธุรกิจที่เดินทางมาติดต่อธุรกิจหรือประชุมสัมมนา และทางโรงแรมอาจให้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ เช่น บริการอาหาร บริการซักรีด สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ สถานที่จำหน่ายบัตรโดยสาร เป็นต้น โรงแรมประเภทนี้มักนิยมใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสัมมนา หรือธุรกิจนำเที่ยว เพราะอยู่ในย่านชุมชนและย่านธุรกิจ ซึ่งผู้เข้าพักสามารถไปไหนมาไหนได้อย่างสะดวก

1.2 ธุรกิจโรงแรมเรซซิเดนท (Residential Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ผู้เข้าพักมักเช่าอยู่ในระยะยาว จึงต้องมีสัญญาเช่า ซึ่งทางโรงแรมจะมีบริการต่าง ๆ อำนวยความสะดวกให้กับนักท่องเที่ยวหรือผู้เข้าพัก เช่น บริการดูแลความสะอาดห้องพัก บริการอาหารแบบส่งถึงห้อง มีห้องอาหาร ห้องค็อกเทล ห้องนั่งเล่น เป็นต้น

1.3 ธุรกิจโรงแรมใกล้สนามบิน (Airport Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบิน ซึ่งห้องพักมักมีลักษณะพิเศษ คือ กันเสียงรบกวนจากการขึ้นลงของเครื่องบิน เหมาะสำหรับเป็นที่พักสำหรับผู้โดยสารหรือนักท่องเที่ยวที่ต้องโดยสารโดยเครื่องบิน หรือระหว่างพักเที่ยวบิน หรือเมื่อเครื่องบินยกเลิกเที่ยวบิน

1.4 ธุรกิจโรงแรมตากอากาศ (Resort Hotel) เป็นธุรกิจโรงแรมที่สร้างขึ้นตามสถานที่ตากอากาศ ซึ่งมักตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อย่างเช่น ท่าเลชายทะเล บนภูเขาริมทะเลสาบ แหล่งน้ำพุร้อน เป็นต้น บางครั้งมีการจัดกิจกรรมท่องเที่ยวเสริมเข้าไปด้วย เช่น การเดินป่า ปีนเขา ขี่ม้า ตกปลา เล่นกอล์ฟ เล่นสกี เป็นต้น ผู้พักแรมประเภทนี้มักเป็นนักท่องเที่ยวที่ไปพักผ่อนตากอากาศประจำปี หรือเฉพาะวันหยุดสุดสัปดาห์

1.5 โรงแรมกาสิโน (Casino Hotels) เป็นโรงแรมที่เปิดให้บริการด้านการพำนักอยู่ด้วย นอกจากห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จะมีอย่างครบครันแล้ว ห้องอาหารของโรงแรมประเภทนี้ก็ยังคงค่อนข้างหรูหรา เพื่อดึงดูดให้ผู้เล่นการพนันอยากที่จะพักในโรงแรมด้วย

1.6 โรงแรมที่มีลักษณะเป็นห้องชุด (Suite Hotels) นับว่าเป็นลักษณะโรงแรมที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก โรงแรมประเภทนี้จะมีห้องพักเป็นห้องชุด คือ จะมีห้องรับแขกแยกออกจากห้องนอน บางแห่งก็อาจจะมีห้องครัวเล็ก ๆ ให้ โดยมีตู้เย็น และเครื่องคั่วกาแฟ จัดให้พร้อมอยู่ภายในห้องพักนั้น โรงแรมลักษณะนี้ได้รับความนิยมจากแขกหลายกลุ่ม บางโรงแรมให้บริการด้านอาหารเช้า หรือเครื่องดื่มฟรีในการเลี้ยงรับรองแขกด้วย

1.7 โรงแรมที่มีลักษณะแบ่งเวลาและมีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียม (Time-Share and Condominium Hotels) โรงแรมแบบแบ่งเวลา (Time-Share Hotel) เป็นโรงแรมที่กำลังขยายตัว มีลักษณะเป็นการซื้อความเป็นเจ้าของห้องพักเป็นระยะเวลาหนึ่ง ในช่วงเวลาดังกล่าว ผู้ที่เป็นเจ้าของจะมีสิทธิครอบครองห้องพักของตน ซึ่งส่วนใหญ่ก็จะเป็นห้องพักในคอนโดมิเนียม โดยเจ้าของห้องอาจจะนำห้องพักของตนไปให้เช่าก็ได้ แขกจะไม่ทราบว่าที่ตนมาพักอยู่นั้นเป็นโรงแรมประเภท Time-Share เพราะการบริการต่าง ๆ ก็เหมือนโรงแรมทั่วไป

1.8 โรงแรมเพื่อการประชุม (Convention Hotels) โรงแรมเพื่อการประชุมเป็นการจองห้องประชุมของโรงแรม โดยจะต้องทำการจองโรงแรมล่วงหน้าเป็นเวลานานพอสมควร

1.9 โรงแรมบูติก (Boutique Hotels) คือ โรงแรมขนาดเล็กที่ใช้เงินลงทุนไม่มากเหมือนโรงแรมขนาดใหญ่ทั่วไป แต่ชดเชยด้วยการลงทุนทางด้านความคิดสร้างสรรค์ในการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะ ตลอดจนการใส่ใจในเรื่องการบริการอื่น ๆ ทดแทน เป็นการทำธุรกิจที่พักแรมของเจ้าของเงินลงทุนรายเล็ก โรงแรมบูติกจะสามารถตอบสนองต่อความต้องการของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ได้เป็นอย่างดี จึงเป็นโรงแรมทางเลือก (Alternative) สำหรับนักเดินทางยุคใหม่ที่แสวงหาประสบการณ์ที่แตกต่าง<sup>48</sup> โรงแรมลักษณะนี้จึงแตกต่างจากโรงแรมเครือข่ายใหญ่ ๆ ที่เน้นความมีมาตรฐานเดียวกันทุกแห่งทั่วทุกมุมโลก ตัวอย่างของโรงแรมบูติกในประเทศไทย เช่น โรงแรมแทมมาริน วิลเลจ (Tamarind Village Hotel) จังหวัดเชียงใหม่ เป็นโรงแรมบูติกที่ออกแบบเน้นสไตล์ล้านนา ให้ผู้เข้าพักเข้าถึงกลิ่นอายสไตล์ล้านนาในด้านต่าง ๆ เช่น การตกแต่งห้องพักแบบล้านนา การแต่งกายพื้นเมืองแบบล้านนาของพนักงานและการรับประทานอาหารขันโตก เป็นต้น

2. โมเต็ล (Motel) เป็นสถานที่พักแรมที่รวมถ้อยคำว่า Motel-car เข้ากับ Hotel ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลักหรือริมถนน เพื่อให้ผู้เดินทางที่ขับรถเดินทางมาไกลสามารถนำรถเข้าจอดใกล้บริเวณห้องพักของตนได้ ลักษณะของที่พักแรมจะมีขนาดเล็กประมาณ 50 ห้อง และมีบริการที่จอดรถฟรีแก่แขกผู้มาพัก นักท่องเที่ยวที่ขับรถยนต์ส่วนตัวไปสามารถเข้าจอดถึงหน้าห้องพักหรือลานจอดรถรวม จึงมักมีบริการที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์รวมอยู่ด้วย เช่น ตู้ซ่อมรถ ร้านขายอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ และสถานีเติมน้ำมัน เป็นต้น

<sup>48</sup> พัชรธีรา ศรีประทักษ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 40. หน้า 39.

3. โฮสเทล (Hostel) คือที่พักที่มีพื้นที่ใช้งานร่วมกับผู้อื่นที่มาพักอาศัยในช่วงเวลาเดียวกัน เพื่อให้ได้ที่พักในราคาประหยัด โดยมีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน ได้แก่ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น เป็นต้น เมื่อมีพื้นที่ใช้งานร่วมกัน จึงก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มคนที่มาพักอาศัยพูดคุย เพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์กัน<sup>49</sup>

4. เกสต์เฮาส์หรือเพ็นชั่นหรือบอร์ดดิ้ง เฮ้าส์ (Guest House, Pension, Boarding House) เป็นที่พักที่เจ้าของบ้านแบ่งห้องพักให้นักท่องเที่ยวเช่าพัก เป็นธุรกิจที่พักแรมที่ดัดแปลงจากบ้านเก่าบ้างหรือสร้างขึ้นใหม่บ้าง เพื่อแบ่งออกเป็นห้องเล็กๆ ให้นักท่องเที่ยวเข้าพักแรม โดยเก็บค่าเช่า จัดเป็นที่พักขนาดเล็ก และมีราคาถูก เกสต์เฮ้าส์ส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ในบริเวณชุมชนหรือเมืองท่องเที่ยว เช่น บริเวณถนนข้าวสาร ในกรุงเทพมหานคร นอกจากจะมีลักษณะเป็นที่พักแรมที่ให้บริการห้องขนาดเล็กแล้ว ห้องน้ำในที่พักแรมลักษณะนี้จะมีลักษณะเป็นห้องน้ำรวม จึงเหมาะกับนักท่องเที่ยวที่ออกท่องเที่ยวในเวลากลางวัน และเพียงต้องการที่พักหลับนอนในเวลากลางคืนเท่านั้น และอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

5. ธุรกิจบ้านพักในบ้าน หรือบ้านพักในฟาร์ม<sup>50</sup> (Home Stay, Farm Stay) เป็นธุรกิจที่พักแรมซึ่งเจ้าของบ้านหรือเจ้าของฟาร์มในหมู่บ้านจัดสร้างขึ้น หรือดัดแปลงเป็นห้องพักแรม โดยเก็บค่าเช่าตามปกติมักให้บริการแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการเรียนรู้วิถีชีวิต และความเป็นอยู่ของชาวบ้านในท้องถิ่นนั้น ๆ ได้มีโอกาสเรียนรู้การประกอบอาชีพ กิจกรรมในท้องถิ่นนั้น และได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับชาวบ้านในท้องถิ่น อาจมีบริการด้านอาหารและการนำเที่ยวให้แก่นักท่องเที่ยวด้วย บางแห่งได้จัดเป็นรูปแบบนำเที่ยวรวมกับที่พัก และการกินอยู่เข้าด้วยกัน มีการท่องเที่ยวในละแวกใกล้เคียงหรือให้ท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การเรียนรู้ในชีวิตประจำวันของชาวบ้าน เช่น การทำกับข้าว การทำเกษตรกรรม ฯลฯ รวมเป็นราคาเหมาราคาเดียว

6. ธุรกิจบังกะโลหรือกระท่อมหรือเรือนทัศนاجر (Bungalow, Cottage, Tourist-House) เป็นธุรกิจที่พักแรมแบบบ้านยกพื้นชั้นเดียว โดยปกติมักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ

<sup>49</sup> ณ-ฉวี แก่นทอง. (2559). *แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 36.

<sup>50</sup> เพ็ญญา ทวีชัย. (2558). *แผนธุรกิจบ้านพักในฟาร์ม “แม่บ้านเย็นฟาร์มสเคย์”*. ค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ. หน้า 49.

เช่น บริเวณชายทะเล น้ำตก เกาะ ภูเขา เป็นต้น ซึ่งมีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับระบบนิเวศ (Ecotourism) และมีอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงมากนัก

7. ธุรกิจห้องชุดหรืออพาร์ทเมนท์ (Condominium, Apartment) เป็นธุรกิจที่พักแรมที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องครัว หรือห้องอื่น ๆ รวมอยู่ด้วยกัน เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่มาถิ่นเป็นครอบครัว สามารถทำอาหารและร่วมรับประทานอาหารในที่พักได้ สำหรับห้องชุดนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองจะมีสิทธิ์อย่างเด็ดขาด<sup>51</sup> โดยมีหนังสือรับรองสิทธิ์แสดงความเป็นเจ้าของภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับที่ผู้ถือสิทธิ์ทั้งหลายในห้องชุดจะเป็นผู้ทำความตกลงกำหนดขึ้นเอง ส่วนอพาร์ทเมนท์เป็นสถานที่พักแรมเป็นห้องให้เช่า โดยทำสัญญาเช่าเป็นสัปดาห์หรือเป็นรายเดือน

8. ธุรกิจหอพัก (Hostel, Dormitory) เป็นธุรกิจที่พักแรมที่กลุ่มบุคคลหรือสถาบันจัดไว้ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเข้าพักโดยเก็บค่าเช่า ส่วนใหญ่มักเป็นอาคารเก่าที่ได้รับการดัดแปลงเพื่อให้มีสภาพเหมาะสมที่จะใช้เป็นที่พักได้ บางแห่งอาจจะมีบริการอาหารทุกมื้อให้ หรือมีห้องครัวที่แชร์ร่วมกับผู้ที่มาพักคนอื่น ๆ สำหรับประกอบอาหารรับประทานเอง

9. ทิวาสต์ฮอลิเดย์ วิลเลจ (Tourist Holiday Villages) เป็นที่พักแรมซึ่งตั้งอยู่ชายทะเล เป็นสถานที่อำนวยความสะดวกด้านที่พักให้แก่นักท่องเที่ยว มักตั้งอยู่ในสถานที่ซึ่งไม่เจริญเท่าที่ควร อย่างเช่น ในหมู่บ้าน เพื่อให้ให้นักท่องเที่ยวที่มีที่พัก อาจมีสถานที่เล่นกีฬา พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส มินิกอล์ฟ ห้องอบไอน้ำ (Sauna) และมีบริการอาหารนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปพัก โดยมากแขกจะเข้าพักเป็นครอบครัว ที่พักลักษณะนี้มีในหลายประเทศ เช่น ประเทศฝรั่งเศส ประเทศอิตาลี สถานที่พักอีกลักษณะหนึ่งที่มีลักษณะใกล้เคียงกันคือ คลับเมดิเตอร์รานิ หรือเรียกสั้น ๆ ว่าคลับเมดิ (Club Mediterranee) เป็นสถานที่ซึ่งจัดบริการแบบหมู่บ้านนักท่องเที่ยว (Tourist Holiday Villages) โดยเกิดขึ้นครั้งแรกที่หมู่เกาะมาจอร์คกา (Majorca) ในประเทศสเปน ช่วง ค.ศ. 1950 เรียกว่า “แวกเคชัน วิลเลจ” (Vacation Village) ซึ่งเป็นที่พักที่ทำด้วยเต็นท์ (Tent)

10. ธุรกิจที่พักแรมแบบตั้งแคมป์ (Campground) เป็นธุรกิจที่พักแรมที่จัดขึ้นบริเวณพื้นที่กลางแจ้งไว้ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเพื่อกลางเต็นท์ โดยเจ้าของสถานที่จะให้บริการขั้นพื้นฐาน

<sup>51</sup> ฉัฐนันท์ หิรัญศรีมีสกุล. (2556). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 95.

และอำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยว ซึ่งเหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบการท่องเที่ยวแบบใกล้ชิดกับธรรมชาติ

11. ธุรกิจที่พักแรมแบบจอร์จคาราแวน (Caravan Parking) เป็นธุรกิจที่พักแรมที่จัดบริเวณพื้นที่ไว้สำหรับบริการแก่นักท่องเที่ยวที่ต้องการเช่าพื้นที่เพื่อจอร์จคาราแวน ซึ่งเป็นรถมีหลังคาใช้เป็นที่อยู่ได้ โดยใช้พ่วงกับรถยนต์ (Trailer) และมีที่นอนอยู่ภายในรถ เจ้าของพื้นที่ให้บริการที่พักจะอำนวยความสะดวกโดยการจัดเตรียมบริการด้านสุขาภิบาล เช่น ห้องอาบน้ำ ห้องสุขา น้ำดื่ม เก็บขยะ เป็นต้น บางแห่งมีบริการร้านอาหาร ร้านค้า ปั้มน้ำมัน รวมอยู่ด้วย

12. ธุรกิจที่พักบนเรือแบบบ้าน (House Boat) อาจเป็นเรือหรือเรือแพสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบบ้าน ซึ่งในมลรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา เรียกว่า “Fletel”<sup>52</sup>

13. ธุรกิจที่พักแรมแบบรถตู้เพื่อนันทนาการ (Recreational Vehicle) ธุรกิจลักษณะนี้มักให้บริการแก่นักเดินทางที่เดินทางเป็นครอบครัวกลุ่มเพื่อนฝูง เป็นที่นิยมแพร่หลายในประเทศแถบยุโรปและสหรัฐอเมริกา มีลักษณะเป็นรถบรรทุกที่ด้านหลังคนขับมีห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ สามารถขับได้ตลอดทั้งวันและเมื่อใกล้ถึงเวลาพลบค่ำ ก็จะมาจอดตามสถานที่พักแรม

นอกจากนี้ ยังมีการแบ่งลักษณะของการบริการที่พักแรมในลักษณะอื่น ๆ อีกโดยมีการจัดแบ่งตามลักษณะต่าง ๆ ดังนี้<sup>53</sup>

1. การจัดแบ่งที่พักตามประเภทกิจการ (Lodging Properties) ได้แก่ โรงแรมขนาดต่าง ๆ โมเต็ล โรงแรมห้องชุด มอเตอร์อินท์ และมอเตอร์ลอคจ์ ที่พักแรมของสถาบันการศึกษา โรงแรมขนาดเล็ก (Inns) ลอคจ์ (Lodges) หอพัก (Hostels) ที่พักแรมแบบบ้าน (Bed-and-Breakfast inns) รีสอร์ท คอนโดมิเนียมหรือคอนโดเทลและที่พักที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (Condominiums or Condotels and Time-Sharing Hotels)

2. การแบ่งที่พักตามลักษณะทางการตลาด (Market Orientation) แบ่งเป็น

2.1 ที่พักอาศัย (Residential) จะพักอยู่ในช่วงเวลาที่ยาวนานกว่า ได้แก่ ที่พักย่านชุมชนและที่พักย่านชานเมือง ได้แก่ โรงแรมขนาดต่าง ๆ โรงแรมห้องชุด คอนโดมิเนียมหรือคอนโดเทล โมเต็ล

<sup>52</sup> อนุพงษ์ สุขสมนิตย์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 43. หน้า 25.

<sup>53</sup> สุวัฒน์ จุฑากรณ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 39. หน้า 10.

2.2 ที่พักเพื่อการพาณิชย์ (Commercial) ได้แก่ โรงแรมขนาดต่างๆ โรงแรมห้องชุดมอร์เตอร์อินท์และมอร์เตอร์ลอคซ์ ที่พักของสถาบันการศึกษา คอนโดมิเนียมหรือคอนโดเทลและที่พักที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โมเต็ล ลอคซ์ ที่พักแรมแบบบ้าน รีสอร์ท หอพัก ที่พักใกล้สนามบิน ที่พักบนเส้นทางรถยนต์

3. การแบ่งที่พักตามระดับการบริการ (Sales Indicators and Service) ได้แก่ ที่พักแรมตั้งแต่ไม่มีดาวจนถึงระดับ 5 ดาว<sup>54</sup>

4. การแบ่งที่พักตามรูปแบบการดำเนินงาน (Affiliation) ได้แก่ โรงแรมในเครือ (Chain) โรงแรมแฟรนไชส์ (Franchise) แบบบริษัท (Company-Owned) แบบมีสำนักงานกลางทำหน้าที่สำรองห้องพักไปยังโรงแรมที่อยู่ในเครือข่าย (Referral) และแบบอิสระ (Independent)

5. การแบ่งที่พักตามความต้องการของกลุ่มลูกค้า ได้แก่ รีสอร์ท โรงแรมใกล้สนามบิน บูติก (Boutique) โรงแรมแบบประหยัด (Budget) โรงแรมเพื่อการประชุม (Convention) เกสเฮ้าส์ (GuestHouse) โรงแรมห้องชุด โรงแรมคาสิโน ฯลฯ โรงแรมประเภทนี้จะเป็นโรงแรมที่มีสภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวกตรงกับที่ลูกค้าต้องการ<sup>55</sup>

### 2.2.3 ความสำคัญของธุรกิจที่พักแรมในด้านเศรษฐกิจ

ธุรกิจที่พักแรมมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย เนื่องจากการสร้างรายได้ (Income) ให้กับประชาชนทั้งผู้ประกอบการและพนักงานที่ปฏิบัติงานในโรงแรม นอกจากนี้แล้ว โรงแรมที่จดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมายจะมีประโยชน์ต่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและการจัดเก็บภาษีของรัฐทำให้รัฐมีรายได้มากขึ้น

การเจริญเติบโตของกิจการด้านที่พักแรม ส่งผลให้เกิดรายได้และการจ้างงานภายในประเทศ เกิดการกระจายรายได้ให้แก่ประชาชนในท้องถิ่น และนอกจากนักท่องเที่ยวจะจ่ายค่าที่พักแรมและบริการอื่น ๆ แล้ว หากบริเวณใกล้สถานที่พักแรมมีธุรกิจประเภทอื่นอยู่ด้วย ก็ย่อมมีผลให้นักท่องเที่ยวเกิดการจับจ่ายใช้สอยในค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมาด้วย เช่น การบริการจัดนำเที่ยว การขนส่ง การจำหน่ายของที่ระลึก สถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ ฯลฯ ส่งผลให้อาชีพการบริการในธุรกิจการท่องเที่ยวมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการต่าง ๆ ของนักท่องเที่ยว

<sup>54</sup> นิคม จารุมณี. (2536). *การท่องเที่ยวและการจัดการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์. หน้า 171.

<sup>55</sup> อนุพงศ์ สุขสมนิตย์. *อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 43*. หน้า 68.



ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ความสำคัญของธุรกิจที่พักรวมในด้านเศรษฐกิจอาจสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ทำให้เกิดการสร้างงานและส่งเสริมให้มีคนในชุมชนได้มีงานทำ
2. สามารถนำรายได้เข้าสู่ประเทศ เกิดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ
3. เป็นแหล่งรับซื้อสินค้าและผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารและเครื่องคั้ม ของที่ระลึก เฟอร์นิเจอร์ ของประดับตกแต่ง ฯลฯ
4. กระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยว
5. ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในภูมิภาค

### 2.2.4 ความสำคัญของธุรกิจที่พักรวมในด้านสังคม

ธุรกิจที่พักรวมทำให้เกิดการกระจายรายได้และการจ้างงานให้กับคนในชุมชนนั้น อันส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น<sup>56</sup> กล่าวคือ เมื่อมีการกระจายรายได้ไปยังส่วนต่าง ๆ ของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งชุมชนที่มีแหล่งท่องเที่ยวหรือสถานที่สำคัญตั้งอยู่ ย่อมสามารถดึงดูดให้นักท่องเที่ยวสนใจเดินทางมาเยี่ยมชม ทำให้คนในชุมชนนั้นมีรายได้มากขึ้น ช่วยลดปัญหาการว่างงาน (Unemployment) การอพยพแรงงานจากท้องถิ่นเข้าสู่เมืองใหญ่

ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ความสำคัญของธุรกิจที่พักรวมในด้านสังคมอาจสรุปได้ดังนี้

1. ช่วยยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของท้องถิ่น เช่น ระบบสาธารณสุขไปโภค การคมนาคมขนส่ง ความปลอดภัย ระบบการติดต่อสื่อสาร เป็นต้น
2. ลดปัญหาการว่างงานและชุมชนแออัด จากการอพยพเข้ามาขายแรงงานในเมืองใหญ่เป็นจำนวนมาก อันจะเป็นผลทำให้เกิดปัญหาสังคมต่าง ๆ ตามมา
3. เป็นแหล่งบันเทิงของชุมชนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ<sup>57</sup>
4. เป็นแหล่งพบปะสังสรรค์และศูนย์รวมกิจกรรมทางสังคม เช่น การจัดประชุมสัมมนา การจัดงานสังสรรค์ต่าง ๆ เป็นต้น

<sup>56</sup> สมบัติ กาญจนกิจ. (2544). *นันทนาการและการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: ท่ามาดี. หน้า 102.

<sup>57</sup> วิษณุ บ่างสมบุญ. (2545). *การจัดการธุรกิจที่พักรวม การจัดการธุรกิจแหล่งท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช. หน้า 72.

## 2.3 หลักการสำคัญของการประกอบธุรกิจโรงแรม

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) จะเป็นการให้บริการที่พักรวมและเก็บค่าใช้บริการเป็นค่าตอบแทนในการให้เช่าพักรวดประสงค์ในการให้บริการจึงเป็นวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักรวดสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด จึงมีลักษณะคล้ายกับธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงสมควรอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงความหมาย ลักษณะ ความสำคัญของธุรกิจโรงแรม เพื่อเป็นแนวทางให้เข้าใจถึงการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เพิ่มมากยิ่งขึ้น

### 2.3.1 ความหมายและวิวัฒนาการของธุรกิจโรงแรม

พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478<sup>58</sup> มาตรา 3 บัญญัติคำว่า “โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว และมาตรา 25 บัญญัติว่า เคหะสถานที่ใดใช้ในบ้านพัก กล่าวคือ ใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอยู่ชั่วระยะเวลาอย่างน้อยหนึ่งเดือนโดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใด ๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชนไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 บัญญัติคำว่า โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักรวดสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรวดซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรวดโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

<sup>58</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478. (2478, 13 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 52 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1368.

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ให้ความหมายของคำว่าโรงแรมว่า หมายถึง ที่พักคนเดินทางซึ่งต้องเสียบค่าพักแรมด้วย

จากความหมายของโรงแรมดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมารวมกับคำว่าธุรกิจแล้ว ย่อมหมายถึง การประกอบธุรกิจโรงแรมได้จะต้องมีลักษณะดังนี้

1. ต้องมีการเก็บค่าบริการจากผู้เข้าพัก เป็นเงินค่าเช่าที่พัก เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้กับสถานที่ บริการที่พัก แสดงให้เห็นว่าโรงแรมเป็นสถานประกอบการที่สร้างขึ้นเพื่อรับค่าสินจ้างจากผู้เข้าพัก
2. ต้องมีการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มให้แก่ผู้เข้าพัก
3. ต้องมีลักษณะเป็นที่พักแบบชั่วคราวหรือระยะเวลาในการเข้าพัก แต่ต้องไม่เกินหนึ่งเดือน
4. เป็นสถานประกอบการที่มีขนาดใหญ่ ใช้ต้นทุนและแรงงานมาก ดังนั้น จึงต้องมีการบริหารจัดการอย่างมีระบบแบบแผนในการดำเนินงานที่ได้มาตรฐานเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้เข้าที่ มาใช้บริการ

วิวัฒนาการของธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

1. พัฒนาการด้านธุรกิจโรงแรมในสหรัฐอเมริกา<sup>59</sup>

- (1) ช่วงศตวรรษที่ 16 ถึงศตวรรษที่ 18

โรงแรมในสหรัฐอเมริกามีวิวัฒนาการตั้งแต่เมื่อ ค.ศ. 1630 โดยแซมมวล โคลส์ (Samuel Coles) ซึ่งได้อพยพมาจากประเทศอังกฤษพร้อมกันกลุ่มศาสนาที่มีชื่อว่า กลุ่มพิวริตัน (Puritans) Coles ได้ดำเนินกิจการโรงแรมแห่งแรก ชื่อ โคลส์ ออดีนารี (Coles Ordinary) ที่เมืองบอสตัน สหรัฐอเมริกา<sup>60</sup> ซึ่งต่อมาเรียกว่า ชิพแทเวิร์น (Ship Tavern) ในขณะนั้นถือว่าเป็นโรงแรมที่มีราคาถูก และมีกฎบังคับที่เข้มงวด เนื่องจากผู้ดูแลโรงแรมเป็นกลุ่มบาทหลวงพิวริตัน ลักษณะของโรงแรม คล้ายกับหอพัก

ต่อมาเมื่อ ค.ศ. 1642 บริษัทเวสต์อินเดียสร้างโรงแรมชื่อว่า ซิตี้แทเวิร์น (City Tavern) โดยสร้างขึ้นที่บริเวณอู่เรือของนครรนิวออร์กเพื่อเป็นที่พักแรม ในยุคนี้โรงแรมส่วนใหญ่นิยม สร้างขึ้นตามแนวแม่น้ำ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่นิยมในขณะนั้น ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงนิยม

<sup>59</sup> นิศา ชัชกุล. (2554). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 151.

<sup>60</sup> ถังตรชนก มหัทธนวนรณก. (2546) *แผนการจัดการเรียนรู้แบบฐานสมรรถนะและบูรณาการหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง*. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา. หน้า 7.

ใช้รถไฟ ธุรกิจโรงแรมก็เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยนิยมสร้างโรงแรมขึ้นตามเส้นทางที่รถไฟแล่นผ่าน และบริเวณใกล้สถานีรถไฟด้วย

ใน ค.ศ. 1794 เกิดโรงแรมแห่งแรกที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เป็น โรงแรม โดยแท้จริงชื่อว่าโรงแรมซิตี (City Hotel) มีจำนวนห้องพัก 70 กว่าห้อง สมัยนั้นนับได้ว่าเป็นโรงแรม ที่มีขนาดใหญ่มาก<sup>61</sup> และต่อจากนั้นก็มีการเกิดขึ้นอีกหลายแห่งต่อ ๆ กันมา ในเมืองบอสตัน ฟิลาเดลเฟีย และบัลติมอร์

(2) ในยุคสมัยใหม่ เมื่อ ค.ศ. 1829 เกิดโรงแรมสร้างขึ้นใหม่ชื่อ บอสตันส์ ทริมอนต์เฮาส์ (Boston's Tremont House) ถือว่าเป็นโรงแรมที่สมบูรณ์แบบ และมีความทันสมัยแห่งแรก มีลักษณะเป็นตึก 3 ชั้นครึ่ง มีห้องพักกว่า 170 ห้อง เป็นโรงแรมที่มีห้องเดี่ยวและห้องคู่ เริ่มให้บริการห้องพักส่วนตัว ระบุปิดล็อกได้ ในห้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งจำเป็นบริการ และภายนอกห้อง มีการจัดเตรียมบริการอาหาร มีพนักงานบริการอื่น ๆ ซึ่งต่อมาโรงแรมนี้กลายเป็นต้นแบบในการจัด สถานที่และการบริการต่าง ๆ ให้กับโรงแรมที่เกิดขึ้นในภายหลัง

(3) ใน ค.ศ. 1940 ธุรกิจโรงแรมในสหรัฐอเมริกาได้เจริญเติบโต ก้าวหน้าเป็นอย่างมาก ได้มีการพัฒนาแนวคิดใหม่ ๆ ในการออกแบบโรงแรม อย่างเช่น ออกแบบโรงแรมหลังคาสูง มีลิฟต์ชมวิวนอกตัวอาคาร มีบริการจัดเลี้ยงสมาคม สังสรรค์ จัดประชุม โดยจะเน้นวัตถุประสงค์ด้านสังคม และตอบสนองความต้องการของผู้เข้าพักมากขึ้น ปัจจุบันสหรัฐอเมริกามีโรงแรมมากกว่าห้าแสน โรงแรม และเป็นประเทศอุตสาหกรรมที่พักรวมที่ใหญ่เป็นอันดับ 7 ของโลก และยังเป็นผู้นำด้านการก่อสร้าง และการขายห้องพักของโลกอีกด้วย

## 2. สาธารณรัฐประชาชนจีน

ในศตวรรษที่ 13 ชาวมองโกลได้เริ่มกิจการโรงแรม โดยการสร้างโรงแรมเพื่อรับรอง ชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาติดต่อราชการหรือติดต่อค้าขาย<sup>62</sup> ต่อมาภายหลังได้มีการประกาศ ปิดประเทศ เนื่องจากสาเหตุทางการเมืองและการเปลี่ยนแปลงระบบการปกครองเป็นระบบ คอมมิวนิสต์ ทำให้ธุรกิจโรงแรมในสาธารณรัฐประชาชนจีนไม่เจริญรุ่งเรือง จนกระทั่งศตวรรษที่ 20

<sup>61</sup> อโนชา นามวงศ์. (2562). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกิจที่พักแรมและรีสอร์ท*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 14.

<sup>62</sup> จิตตินันท์ นันทไพบูลย์. (2555). *การโรงแรม*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น. หน้า 16.

รัฐบาลเริ่มมีการเจริญสัมพันธไมตรีทำการค้าขายกับต่างประเทศ จึงเริ่มมีการก่อสร้างโรงแรมขึ้น แต่ในขณะนั้น โรงแรมส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรมในเครือของต่างประเทศ เช่น กลุ่มโรงแรมเชอราตัน (Sheraton Chain Hotel) กลุ่มโรงแรมเวสต์อินน์ (West Inn Chain Hotel) เพื่อรองรับชาวต่างประเทศ ที่เข้ามาติดต่อและทำธุรกิจในสาธารณรัฐประชาชนจีน และเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเยี่ยมชม สิ่งที่น่าสนใจภายในประเทศ เช่น กำแพงเมืองจีน เป็นต้น

### 3. ประเทศญี่ปุ่น<sup>63</sup>

ธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นได้เกิดขึ้นปรากฏหลักฐานในกินเนสส์บุ๊ก (Guinness Book of World Records) ซึ่งบันทึกไว้ว่าโรงแรมที่เก่าแก่ที่สุดและในปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการอยู่คือ โรงแรมโฮชิ เรียวกัน (Hoshi Ryokan) ที่เมืองโคมัตสึ ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเปิดให้บริการมาตั้งแต่ ค.ศ. 717 และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นได้มีการพัฒนาขึ้นเรื่อย ๆ จนทัดเทียมกับโรงแรมในทวีปยุโรป และทวีปอเมริกา ส่งผลให้โรงแรมในประเทศญี่ปุ่นส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานชั้นหนึ่ง และมีความเจริญก้าวหน้าติดอันดับหนึ่งในทวีปเอเชียอีกด้วย

#### วิวัฒนาการของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ในช่วง พ.ศ. 2411-2453 เป็นสมัยที่มีการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศไทยในหลาย ๆ ด้าน ประเทศไทยได้รับความเจริญจากต่างประเทศที่เข้ามาในสมัยนั้น เมื่อมีการติดต่อกับต่างประเทศมากขึ้น จึงมีความต้องการที่พัก โรงแรมเกิดขึ้น อย่างเช่น โรงแรมโอเรียนเต็ล ที่สร้างขึ้นใน พ.ศ. 2419 หรือ ค.ศ. 1876 โดยนักเดินเรือชาวเดนมาร์ก 2 คน ชื่อจาร์ค (H. Jarck) และเซล์ลี (C. Salie) มีลักษณะเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว และขยายเป็นตึก ถือเป็นโรงแรมแห่งแรกในประเทศไทยที่มีไฟฟ้าใช้<sup>64</sup>

ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ในช่วง พ.ศ. 2453-2468 มีโรงแรมที่สำคัญเกิดขึ้นมากมาย อาทิ โรงแรมรอยัล (Royal Hotel) ของ Madam A. Staro ซึ่งสร้างขึ้นใน พ.ศ. 2454 บริเวณถนนสาทรเหนือ สำหรับต้อนรับแขกบ้าน แขกเมือง ตลอดไปจนถึงนักธุรกิจ ตะวันตก (ปัจจุบันเป็นสถานที่ตั้งของสถานทูตรัฐเซีย) โรงแรมหัวหิน (Hua Hin Hotel) ซึ่งสร้างขึ้นใน พ.ศ. 2465 โดยกรมรถไฟขณะนั้น (ซึ่งต่อมาภายหลังคือการรถไฟแห่งประเทศไทย) สำหรับเป็นที่พัก

<sup>63</sup> นิตยา ชัชกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 59. หน้า 159-160.

<sup>64</sup> ชีราพรรณ อิมโอบุส. (2557). *ธุรกิจการโรงแรม*. กรุงเทพฯ: วังอักษร. หน้า 9.

ตากอากาศให้บุคคลทั่วไป มีลักษณะเป็นบังกะโล (Bungalow) เรือนไม้ริมทะเล ถือได้ว่าโรงแรมหัวหินเป็นโรงแรมชายทะเลแห่งแรกของประเทศไทย ปัจจุบันโรงแรมแห่งนี้ดูแลโดยเอกชน และเปลี่ยนชื่อโรงแรมเป็นโรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัล หัวหิน (Sofitel Centara Hua Hin Hotel) โรงแรมวังพญาไท ซึ่งสร้างขึ้นใน พ.ศ. 2469 โดยได้มีการดัดแปลงวังพญาไทให้เป็นโรงแรมเพื่อวัตถุประสงค์ 2 ประการคือ ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวังพญาไท และเพื่อความสะดวกสบายให้ชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาติดต่อค้าขายภายในประเทศไทยได้มีที่พัก

ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 ในช่วง พ.ศ. 2468-2477 ได้ทรงดัดแปลงวังพญาไทให้เป็นโรงแรมตามพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ซึ่งเปิดดำเนินการใน พ.ศ. 2469 เป็นโรงแรมพระราชวัง (Palace Hotel) ที่จัดว่ายอดเยี่ยมที่สุดในตะวันออกไกล<sup>65</sup> ปัจจุบันโรงแรมดังกล่าวได้เปลี่ยนมาเป็นโรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า ตามคำสั่งของคณะปฏิวัติเปลี่ยนแปลงการปกครอง เมื่อ พ.ศ. 2475

ในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาอานันทมหิดล รัชกาลที่ 8 ในช่วง พ.ศ. 2477-2489 จอมพล ป. พิบูลสงคราม ได้สร้างโรงแรมรัตนโกสินทร์และโรงแรมสุริยานนท์ เมื่อ พ.ศ. 2485 ในสมัยนั้นโรงแรมทั้งสองแห่งนี้มีชื่อเสียงเป็นอย่างมาก และเป็นที่พักผ่อนของชนชั้นสูง โดยรัฐบาลใช้เป็นที่พักต้อนรับและจัดงานเลี้ยงรับรองแขกบ้านแขกเมือง ต่อมาเอกชนได้เข้าโรงแรมรัตนโกสินทร์และโรงแรมสุริยานนท์ไปดำเนินการ และเปลี่ยนชื่อเป็น Royal และ Majestic ตามลำดับ

ในสมัยพระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาภูมิพลอดุลยเดช รัชกาลที่ 9 ในช่วง พ.ศ. 2489-2559 ตั้งแต่มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยว พ.ศ. 2502<sup>66</sup> และใน พ.ศ. 2522 ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 การขยายตัวทางเศรษฐกิจสาขาการท่องเที่ยว มีอัตราสูงกว่าการขยายทางเศรษฐกิจส่วนรวม การลงทุนด้านภารกิจกิจการโรงแรมจึงมีเพิ่มมากขึ้น มีโรงแรมที่สำคัญ ๆ ที่เป็นตัวอย่างและต้นแบบของโรงแรมชั้นหนึ่ง เช่น

<sup>65</sup> ปรีชา แดงโรจน์. (2544). *อุตสาหกรรมท่องเที่ยวสู่ศตวรรษที่ 21* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: บริษัทไพบูเอนด์โพร์พรีนติ้ง จำกัด. หน้า 55.

<sup>66</sup> พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การส่งเสริมการท่องเที่ยว พ.ศ. 2502. (2502, 28 กรกฎาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 76 (ตอนที่ 74), หน้า 273.

1) โรงแรมเอราวัณ (Erawan Hotel) พ.ศ. 2499 เป็นโรงแรมที่รัฐบาลจัดเตรียมไว้เพื่อรับรองแขกต่างประเทศ โดยเปิดให้บริการครั้งแรกเมื่อรัฐบาลเป็นเจ้าของภาพการประชุมใหญ่สมาชิกองค์การซีโต้ (SEATO) ในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโรงแรมเอราวัณเปลี่ยนชื่อเป็นโรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ (Grand Hyatte Erawan Hotel)

2) โรงแรมรามามา (Rama Hotel) พ.ศ. 2504 เป็นโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทยที่บริหารโดยกลุ่มธุรกิจ โรงแรมนานาชาติ ซึ่งได้นำวิธีการบริการและการจัดการโรงแรมระดับมาตรฐานสากลชั้นเยี่ยมมาสู่ประเทศไทย มีการออกแบบตกแต่งห้องพักที่สวยงาม เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก ปรับปรุงห้องอาหารและห้องจัดงานเลี้ยง และมีแฟชั่นโชว์ของนักออกแบบชั้นนำของโลก ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ คราวน์ พลาซ่า (Holidays Inn Crown Plaza)

### 2.3.2 ลักษณะธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่เน้นการให้บริการ ลักษณะธุรกิจโรงแรมจึงแตกต่างจากธุรกิจลักษณะอื่น ผู้เขียนมีความเห็นว่า ลักษณะของธุรกิจโรงแรมมีลักษณะโดดเด่นในเรื่องดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากโรงแรมเป็นสถานที่ให้บริการที่มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างถาวร เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนไหวได้ หากผู้บริโภคต้องการใช้บริการ ผู้บริโภคจะต้องเดินทางมายังสถานที่ที่โรงแรมตั้งอยู่เท่านั้น เนื่องจากโรงแรมไม่สามารถเคลื่อนย้ายการบริการไปยังสถานที่ต่าง ๆ ตามความต้องการของผู้บริโภคได้

2. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ไม่สามารถเก็บสินค้าไว้บริการในภายหลังได้ ตัวอย่างเช่น กรณีที่ไม่สามารถนำห้องพักออกให้บริการให้เข้าได้ทั้งหมดภายในหนึ่งวัน ห้องพักที่ไม่สามารถนำออกให้เข้าได้ก็จะถือเป็นความสูญเปล่าทางรายได้ของผู้ประกอบการ ซึ่งแตกต่างจากการประกอบธุรกิจอื่นที่ในบางครั้งแม้ไม่สามารถให้บริการหรือไม่สามารถขายสินค้าให้หมดได้ภายในหนึ่งวัน ก็ยังสามารถเก็บสินค้าไว้เพื่อบริการหรือขายในวันต่อ ๆ ไปได้

3. บุคลากรผู้ให้บริการธุรกิจโรงแรมถือว่ามีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่เป็นงานด้านการบริการที่เน้นความพึงพอใจ (Contentment) ของผู้บริโภคเป็นสำคัญ<sup>67</sup> และความพึงพอใจนี้จะต้องอาศัยทักษะและความสามารถทางธุรกิจ ดังนั้น บุคลากรจึงถือเป็นทรัพยากรสำคัญที่ทำให้ธุรกิจโรงแรมประสบความสำเร็จ

<sup>67</sup> วิษณุ บ้างสมบุญ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 57. หน้า 74.

4. โรงแรมเป็นธุรกิจบริการสำหรับสาธารณะชนทั่วไป ทุกคนจึงมีสิทธิและสามารถเข้าใช้บริการต่าง ๆ ของโรงแรมได้ แต่จะต้องจ่ายค่าใช้บริการเป็นการตอบแทน

5. โรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยธุรกิจอื่น ๆ เพื่อให้การให้บริการแก่ลูกค้าอย่างครบครัน ได้แก่ ธุรกิจท่องเที่ยว ธุรกิจสถานบันเทิง ธุรกิจการขนส่ง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงร้านขายของที่ระลึก ธุรกิจเหล่านี้มีส่วนช่วยให้โรงแรมประสบความสำเร็จได้ทั้งสิ้น

6. โรงแรมเป็นสถานที่ที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้าตลอด 24 ชั่วโมง และไม่มีวันหยุด

7. ธุรกิจโรงแรมต้องใช้เงินทุนสูง

8. ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้าเป็นสำคัญ ต้องมีการจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยทำหน้าที่ดูแลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้แก่ผู้บริโภคมารับบริการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภคทุกคน

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยอาจแบ่งกลุ่มตามวิธีการบริหารจัดการเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1) โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเจ้าของหรือ โรงแรมอิสระ (Independent Hotels) หมายถึง โรงแรมที่ไม่มีเจ้าของร่วมอื่นหรือข้อผูกพันทางด้านการบริหารจัดการกับโรงแรมอื่น<sup>68</sup> โดยเจ้าของโรงแรมสามารถกำหนดนโยบายและวิธีการบริหารของตนได้อย่างอิสระ แต่ในบางโรงแรมเจ้าของอาจว่าจ้างผู้ที่มีความรู้ และมีประสบการณ์มาเป็นผู้จัดการ หรือปฏิบัติงานในตำแหน่งอื่น ๆ ของโรงแรมก็ได้

2) โรงแรมที่บริหารจัดการโดยเครือข่ายการจัดการของท้องถิ่น (Local Chains) เป็นการบริหารจัดการลักษณะเครือข่ายโรงแรมท้องถิ่นที่พัฒนาขึ้นพร้อมกับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว โดยเจ้าของโรงแรมจะเริ่มขยายธุรกิจสร้างห้องพักจำนวนเพิ่มมากขึ้น ตลอดไปจนถึงสร้างโรงแรมแห่งใหม่ภายใต้การควบคุมดูแลของตน เครือข่ายโรงแรมบางกลุ่มนอกจากจะบริหารโรงแรมที่ตนเองเป็นเจ้าของแล้ว ยังขยายธุรกิจด้วยการรับจ้างบริหาร โรงแรมให้แก่เจ้าของธุรกิจโรงแรมรายอื่น โดยรับค่าจ้างเป็นค่าตอบแทนการบริหาร (Management Fee) หรือขายสิทธิในการใช้ชื่อ และเครื่องหมายการค้า<sup>69</sup> (Franchise) เช่น เครือเซ็นทรัล เครือดุสิต เป็นต้น

3) โรงแรมที่บริหารโดยเครือข่ายนานาชาติ ประเทศไทยมีเครือข่ายโรงแรมนานาชาติที่สำคัญเกือบทุกเครือข่าย ตัวอย่างเครือข่ายโรงแรมนานาชาติขนาดใหญ่ที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทย เช่น

<sup>68</sup> อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช. (2544). *รวมความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม*. กรุงเทพฯ: ฮิวแมนเฮอริเทจ. หน้า 101.

<sup>69</sup> สุวิมล แม้นจริง และเกรียง ไขบัวกลิ่น. (2550). *การส่งเสริมการตลาด*. กรุงเทพฯ: ทริปเพิ้ล เอ็ดดูเคชั่น. หน้า 17.



เครือ Accor, เครือ Starwood, เครือ Four Seasons, เครือ Mandarin Oriental, เครือ Peninsula, เครือ Banyan Tree และเครือ Shangri-La เป็นต้น

โรงแรมมีหลากหลายลักษณะ และมีการแบ่งประเภทของโรงแรมหลายแบบ ซึ่งมีปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดลักษณะของโรงแรมดังนี้<sup>70</sup>

### 1. แบ่งตามสถานที่ตั้ง โดยใช้ลักษณะของสถานที่ตั้งเป็นเกณฑ์ในการแบ่งประเภท แบ่งได้ ดังนี้

1.1 โรงแรมในเมือง (Center City Hotel or Down Town Hotel) เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในตัวเมือง ผู้บริโภคส่วนมากเป็นนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว มีทั้งโรงแรมขนาดเล็กและโรงแรมขนาดใหญ่ ที่มีการให้บริการในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน อาจแตกต่างกันที่การประดับตกแต่งเรียบง่ายหรือหรูหรา แตกต่างกันไป ซึ่งมีผลถึงราคาค่าเช่าที่พักด้วย

1.2 โรงแรมชานเมือง (Suburban hotel) เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ตามชานเมือง ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก

1.3 โรงแรมสำหรับพักผ่อนอากาศ (Resort hotel) มักจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นธรรมชาติ ให้ผู้เข้าพักได้สัมผัสถึงระบบนิเวศ (Ecosystem) เช่น ทะเล น้ำตก ภูเขา เหมาะสำหรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการพักผ่อน

1.4 โรงแรมท่าอากาศยาน (Airport hotel) เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานและส่วนใหญ่ผู้เข้าใช้บริการจะเป็นพนักงานของสายการบินต่าง ๆ ผู้โดยสารของสายการบินต่าง ๆ ที่เดินทางผ่านและมีเวลาไม่มากนัก เนื่องจากต้องเดินทางโดยสายการบินต่อไปยังที่อื่น

### 2. แบ่งตามลักษณะการให้บริการ

2.1 โรงแรมเพื่อการค้าหรือธุรกิจ

2.2 โรงแรมเพื่อการพักผ่อน

2.3 โรงแรมเพื่อการประชุม

2.4 โรงแรมเพื่อการเดินทางโดยรถยนต์

2.5 ที่พักสำหรับเยาวชน เป็นที่พักที่เน้นให้บริการแก่หนุ่มสาว หรือกลุ่มนักเรียนนักศึกษา ที่เดินทางท่องเที่ยวเพื่อการศึกษา โดยจะมีราคาประหยัด

<sup>70</sup> นาดชา เกตุสมบุญณ์, (2549). *หลักการโรงแรม*. พระนครศรีอยุธยา: มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา. หน้า 43.

### 3. แบ่งตามระยะเวลาที่เข้าพัก แบ่งได้ 2 ประเภท ดังนี้

3.1 โรงแรมสำหรับพักชั่วคราว (Transient hotel) เป็นสถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่พักเป็นระยะเวลาสั้น ๆ เพียงไม่กี่วัน

3.2 โรงแรมสำหรับพักประจำ หรือที่พักกึ่งถาวร (Residential hotel) เป็นสถานที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวหรือลูกค้าที่เข้าพักเป็นระยะเวลายาว

4. แบ่งตามสิ่งอำนวยความสะดวกและความหรูหรา โดยมีมาตรฐานการให้ดาว ตามความพร้อมของสิ่งที่ทำให้ความสะดวกสบายแก่ผู้เข้ามาใช้บริการ โดยแบ่งความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกมาจัดลำดับในการให้ดาว เป็น 5 กลุ่ม ดังนี้

4.1 โรงแรมระดับ 5 ดาว (โรงแรมชั้นพิเศษ Deluxe) เป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีความสมบูรณ์แทบทุกอย่างตามเกณฑ์มาตรฐานและมีการบริการที่ดีเยี่ยม

4.2 โรงแรมระดับ 4 ดาว (โรงแรมชั้น First class) เป็นโรงแรมที่ยังขาดการบริการที่ดีเยี่ยม และยังขาดสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างไป

4.3 โรงแรมระดับ 3 ดาว (โรงแรมชั้น Second class) เป็นโรงแรมที่ค่อนข้างดี ซึ่งโรงแรมระดับนี้ นักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศมักจะเลือกพัก เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอที่จะพักได้อย่างสบาย

4.4 โรงแรมระดับ 2 ดาว (โรงแรมชั้น Third class) เป็นโรงแรมที่ไม่เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำกัดไว้สำหรับใช้เท่านั้น

4.5 โรงแรมระดับ 1 ดาว (โรงแรมระดับประหยัด Economy class) เป็นโรงแรมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้งานอย่างจำกัด สภาพอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ค่อนข้างเก่าและมีคุณภาพไม่ดี ความสะอาดในห้องพักค่อนข้างน้อยรวมถึงบริเวณทั่วไปของโรงแรม แต่จะเป็นที่พักราคาถูกที่สุด

5. การแบ่งตามราคา โดยพิจารณาจากอัตราการคิดค่าห้องพักที่โรงแรมกำหนดขึ้น แม้จะไม่สามารถแสดงถึงลักษณะกิจการได้อย่างถูกต้องเสมอไป แต่อัตราค่าห้องพักก็สามารถบอกได้ในระดับหนึ่งถึงคุณภาพการบริการที่ย่อมมีความสัมพันธ์กับปริมาณและคุณภาพของการบริการที่ต้องอาศัยเงินลงทุนสูง

### 2.3.3 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรมในด้านเศรษฐกิจ<sup>71</sup>

ธุรกิจ โรงแรมถือได้ว่าเป็นภาคบริการที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย ช่วยสร้างรายได้เป็นจำนวนมหาศาลให้กับท้องถิ่นและสร้างรายได้ต่อรัฐในรูปแบบของการจัดเก็บภาษี ธุรกิจโรงแรมจึงถือเป็นประโยชน์ต่อชุมชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ประกอบการ เนื่องจากทำให้มีการจ้างงานผู้คนในชุมชนเพิ่มมากขึ้น ช่วยส่งเสริมธุรกิจขนาดเล็กในชุมชน ช่วยสร้างทุนให้กับชุมชน ช่วยปรับปรุงคุณภาพชีวิต เพิ่มรายได้ สร้างงาน ความมั่นคงและความปลอดภัยให้กับคนในท้องถิ่น ตลอดไปจนถึงช่วยเสริมสร้างความเป็นเจ้าของธุรกิจของคนในชุมชน กิจกรรมเหล่านี้ล้วนเป็นกิจกรรมที่ช่วยให้ชุมชนได้รับผลประโยชน์ในทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก รวมถึงทำให้มีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ การส่งเสริมให้ความรู้เพื่อเพิ่มมูลค่าทางการตลาดและการพัฒนากระบวนการผลิตให้กับผลิตภัณฑ์ในท้องถิ่น ตัวอย่างในประเทศไทย เช่น โรงแรมและรีสอร์ทพินเคอร์แอคคอร์โฮเทลส์ ภาคใต้ (Accor Hotels) มีการจัดกิจกรรม โดยการนำผ้าปูที่นอนและผ้าขนหนูที่เหลือใช้จากโรงแรมและรีสอร์ทมาแปรสภาพเป็นผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น ถุงผ้า ผ้าคาดโต๊ะ กระจเป่า หรือผ้าเช็ดมือ เหล่านี้ล้วนเป็นกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมการสร้างอาชีพและเพิ่มรายได้ให้กับคนในชุมชน และเป็นการเพิ่มทักษะในสายงานอาชีพผ่านการเรียนรู้และประสบการณ์

นอกจากนี้แล้ว การมีส่วนร่วมของโรงแรมในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจยังช่วยกระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น และการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ก็จะช่วยยกระดับความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของผู้คนในชุมชนท้องถิ่น เช่น ช่วยให้เกิดการพัฒนาด้านการคมนาคมและการขนส่ง ช่วยสร้างรายได้และโอกาสในการจ้างงานของคนในชุมชน ช่วยฝึกอบรมเป็นผู้ประกอบการ และสร้างโอกาสในการประกอบธุรกิจ แต่ถึงอย่างไรธุรกิจโรงแรมก็อาจมีผลกระทบด้านเศรษฐกิจในชุมชนท้องถิ่นอยู่บางประการ เช่น ทำให้ราคาสินค้าแพงขึ้น การสร้างงานไม่สม่ำเสมอ การพึ่งพาทรัพยากรมีอยู่อย่างจำกัด

<sup>71</sup> วรอนงค์ โถทองคำ และพอนันท์ วัชจิตพันธ์. (2562). *การมีส่วนร่วมของโรงแรมในการพัฒนาชุมชนท้องถิ่น: โอกาสและอุปสรรค*. ชลบุรี: มหาวิทยาลัยบูรพา. หน้า 4-8.

### 2.3.4 ความสำคัญของธุรกิจโรงแรมในด้านสังคม

การประกอบธุรกิจโรงแรมที่ดี ผู้ประกอบการต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility, CSR<sup>72</sup>) การดำเนินกิจการจึงต้องอยู่ภายใต้หลักจริยธรรม (Morals) และการจัดการที่ดี โดยต้องรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร ให้นำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน โดยระดับของ CSR มีดังนี้

ระดับที่ 1 Mandatory Level คือ ระดับของข้อกำหนดตามกฎหมาย ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎกระทรวง ระเบียบ หรือข้อสั่งการที่ข้องเกี่ยวกับโรงแรม เป็นต้น

ระดับที่ 2 Elementary Level คือ ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องคำนึงถึงความสามารถในการอยู่รอดและต้องให้ผลตอบแทนแก่ผู้ร่วมลงทุน ผู้ถือหุ้น โดยกำไรที่ได้รับมานั้น ต้องมิใช่กำไรที่เกิดจากการเอาเปรียบ หรือเบียดเบียนสังคม

ระดับที่ 3 Preemptive Level คือ จรรยาบรรณทางธุรกิจ หมายถึง การที่ธุรกิจโรงแรมจะสามารถสร้างผลกำไรแก่ผู้ร่วมลงทุนหรือผู้ถือหุ้นได้ในอัตราที่เหมาะสม ผู้ประกอบการจะต้องใส่ใจผลประโยชน์อันจะเกิดขึ้นแก่สังคมด้วย โดยเฉพาะสังคมที่ใกล้เคียงโรงแรม ที่ต่างคาดหวังว่าจะได้รับการดูแล หรือการเอาใจใส่จากผู้ประกอบการโรงแรม

ระดับที่ 4 Voluntary Level คือ ความสมัครใจ หมายถึง การดำเนินธุรกิจโรงแรมต้องควบคู่กับการปฏิบัติตามแนวทางของ CSR ด้วยความสมัครใจ และการประกอบธุรกิจโรงแรมต้องอยู่บนพื้นฐานของการมุ่งประโยชน์ของสังคมเป็นสำคัญ

หากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะทำให้ธุรกิจโรงแรมสร้างความประทับใจให้กับคนในสังคม ตลอดจนสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้เกิดขึ้นต่อสังคม สภาพแวดล้อม ทำให้คุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนในสังคมดีขึ้น ซึ่งการประกอบธุรกิจโรงแรมแม้จะเป็นธุรกิจด้านการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอันมีเป้าหมายเชิงธุรกิจคือกำไรเป็นที่ตั้ง แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมที่ดีก็ต้องคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในการประกอบการด้วย

<sup>72</sup> CSR คือ ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร ซึ่งคือการดำเนินกิจการภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดีโดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน

## 2.4 หลักสำคัญของ การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ

จากที่ได้ศึกษาถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์ในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัย ความหมายและลักษณะสำคัญในการประกอบธุรกิจที่พักแรมและธุรกิจโรงแรมแล้ว ในส่วนนี้จะได้อธิบายถึงลักษณะการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ การเกิดขึ้นของสัญญาและประโยชน์ของธุรกิจดังกล่าว ตลอดไปจนถึงการเปรียบเทียบระหว่างการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศกับธุรกิจโรงแรม ดังจะกล่าวต่อไปนี้

### 2.4.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ<sup>73</sup>

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นมีหลากหลายรูปแบบ ที่นิยมเข้าพักรวมมากที่สุดคือ โรงแรม โดยผู้ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมได้นั้น จะต้องยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม คือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่เมื่อกาลสมัยเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่นิยมพักแต่เฉพาะ โรงแรม เปลี่ยนไปเป็นการพักรวมในสถานที่ที่มีรูปแบบในการให้บริการที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ธุรกิจที่พักแรมมีรูปแบบใหม่เกิดขึ้นมากมาย หนึ่งในนั้นคือ การนำเอาที่พักอาศัยออกให้เช่าในระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ตาม Website หรือ Application บนมือถือ ซึ่งได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ภายใต้ชื่อ AirBNB โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำทรัพย์สินของตน ไม่ว่าจะเป็นบ้าน หรือห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดออกให้บุคคลอื่นเช่าในระยะสั้นผ่านทางผู้ให้บริการ AirBNB

ลักษณะการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หรือ AirBNB มีจุดเริ่มต้นมาจากบุคคลที่เป็นเพื่อนกัน 2 คน คือ ไบรอัน เชสกี (Brian Chesky) และ โจ เจบบีย์ (Joe Gebbia)<sup>74</sup> ที่พักห้องพักร่วมกัน (Roommate) ที่มลรัฐซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา ในเดือนตุลาคม ค.ศ. 2007 ในขณะที่พวกเขาทั้งสองคนประสบปัญหาค่าเช่าห้องพักรวมแพงเกินไป จึงเกิดแนวความคิดที่จะแบ่งที่พักของพวกเขาให้คนอื่นเช่านอน โดยที่นอนเป็นเพียงแค่ฟูกที่เป่าลมนอนเท่านั้น พร้อมกับจัดเตรียมอาหารมือเข้าไว้สำหรับบริการผู้เข้าพัก ด้วยการประกาศโฆษณาผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ

<sup>73</sup> อภิชาติ ชักกะพันธ์. (2561). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 18.

<sup>74</sup> คมกิต ชัชวราภรณ์. (2563). *AirBNB Entrepreneur 2020*. กรุงเทพฯ: START IT UP. หน้า 18.

พร้อมระบุแผนที่ ปรากฏว่ามีผู้คนสนใจเข้าพัก ทำให้ค่าเช่ารายวันที่พวกเขาได้รับเพียงพอแก่การจ่ายค่าเช่าห้องพัก เสมือนหนึ่งว่าพวกเขาได้อยู่ห้องพักโดยไม่ได้จ่ายค่าห้องพักเลย ไบรอัน เซสกี จึงนึกถึงเพื่อนร่วมห้องเก่า (Old Roommate) ที่ชื่อว่า นาธาน เบลชาร์ชชชค (Nathan Blecharczyk) ซึ่งนาธานเป็นผู้ที่มีความสามารถในการเขียน โปรแกรมทางคอมพิวเตอร์ ไบรอันจึงชวนนาธานให้มาช่วยทำ Website ในที่สุดก็เกิดโมเดลใหม่ ภายใต้อัฒิชื่อว่า AIR BED AND BREAKFAST ขึ้นใน ค.ศ. 2008 และมีการโปรโมทครั้งแรกในงาน SXSW (South by Southwest Conference & Festivals) ซึ่งเป็นงานประชุมสัมมนาและโชว์ผลงานในด้านสื่อ Interactive (ภาพยนตร์ เพลง นวัตกรรมเชิงเทคโนโลยี) ซึ่งจัดขึ้นทุกปี ณ เมืองออสติน สหรัฐอเมริกา แต่ในขณะนั้น ยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าไรนัก เนื่องจากไม่มีผู้คนที่ให้ความสนใจ ทำให้พวกเขาขาดทุน แต่ทั้งสามคนก็ไม่ได้หมดหวัง ในช่วงที่สหรัฐอเมริกาอยู่ระหว่างการแข่งขันหาเสียงเลือกตั้งประธานาธิบดี (President) คนใหม่ พวกเขาจึงอาศัยช่องทางนี้ ทำการตลาดด้วยการซื้อซีเรียลจากร้านค้าแล้วนำมาแบ่งขาย โดยออกแบบกล่องซีเรียลด้วยตนเองเป็นรูปบารัค โอบามา (Barack Hussein Obama) และ แมกเคน (MC cain) ขาย ในช่วงหาเสียง ปรากฏว่าได้รับเงินจากการขายซีเรียลมากพอสมควร พวกเขาจึงมีเงินทุนมาดำเนินกิจการต่อไปได้ ต่อมาใน ค.ศ. 2009 พวกเขาทั้งสามคนได้รับเชิญจากพอล เกรแฮม (Paul Graham) ผู้บริหารของ Y Combinator ซึ่งเป็นศูนย์บ่มเพาะบริษัทสตาร์ทอัพ ของสหรัฐอเมริกา ให้มาเข้าร่วมกับศูนย์รวมสตาร์ทอัพ ซึ่งเป็นสถานที่คัดเลือกเหล่าสตาร์ทอัพ ที่มีแวว ให้เข้ามาอยู่ในโครงการ สอน ให้ความรู้ และมีพื้นที่ห้องทำงาน (Office) ให้ฟรี มีเงินลงทุนให้ มีครูฝึก (Coach) คอยดูแลจนกว่าธุรกิจจะดำเนินต่อไปได้ ทำให้ทั้งสามได้มีโอกาสเรียนรู้มากขึ้น ต่อมาเดือนมีนาคม 2009 พวกเขาได้พัฒนา Website ภายใต้อัฒิชื่อว่า AIR BED AND BREAKFAST ให้เป็น AirBNB ทั้งทาง Website และ Application บนมือถือ ทำให้เริ่มมีผู้คนสนใจธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทาง AirBNB เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากจุดเริ่มต้นดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าลักษณะการให้บริการของ AirBNB จะเป็นการให้บริการผ่านทาง Online Platform สำหรับการเช่าที่พักระยะสั้นผ่านเครือข่ายสารสนเทศที่ใหญ่ที่สุด และได้รับความนิยมมากเป็นอย่างมาก เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นห้องพัก บ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น สามารถเสนอห้องพักอาศัยของตัวเองออกประกาศโฆษณาให้บรรดานักท่องเที่ยวเข้ามาเยี่ยมชมและเลือกเข้าพักผ่านทาง Website และ Application บนมือถือที่มีชื่อว่า AirBNB ได้โดยง่าย โดย AirBNB จะเก็บค่าธรรมเนียมจากทางผู้เช่าและผู้ให้เช่า และนอกจากการบริการด้านที่พักอาศัยระยะสั้นแล้ว AirBNB ก็ได้ออกแบบระบบ

ให้บริการข้อมูลด้านการท่องเที่ยวเพิ่มเข้าไปด้วย โดยการนำเสนอสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ ของเมือง กิจกรรมที่น่าสนใจประจำเดือน ประสบการณ์การท่องเที่ยวและตัวอย่างแผนการท่องเที่ยว เพื่อให้เห็นถึง ลักษณะความเป็นอยู่เฉพาะของแต่ละท้องถิ่น โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้นักท่องเที่ยวสนใจ อยากท่องเที่ยวและได้สัมผัสกับการใช้ชีวิตเสมือนหนึ่งเป็นคนท้องถิ่นของเมืองนั้น ๆ นอกจากนี้ ภายหลังจากที่นักท่องเที่ยวเข้าพักแล้วยังสามารถแสดงความคิดเห็นและแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับ ที่พักดังกล่าวแก่บุคคลอื่นในสังคมออนไลน์ได้อีกด้วย<sup>75</sup>

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงสรุปได้ว่าลักษณะการให้บริการ AirBNB จะมีลักษณะเป็นการโฆษณา และประชาสัมพันธ์การให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นซึ่งอาจเป็นหรือไม่เป็นโรงแรมก็ได้ ผ่านทางเครือข่าย สารสนเทศในรูปแบบ Website และ Application บนมือถือ ภายใต้ชื่อ AirBNB โดย AirBNB จะจัด ผู้เข้าพักให้แก่เจ้าของที่พักซึ่งนำที่พักมาลงโฆษณา และ AirBNB จะได้ค่าดำเนินการจากเจ้าของที่พัก เป็นค่าตอบแทน การดำเนินการของ AirBNB จึงมีลักษณะคล้ายกับนายหน้า (Broker) ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845<sup>76</sup> แต่ลักษณะการดำเนินธุรกิจเช่นนี้ยังเป็นเรื่องที่ไม่มีความหมาย มากำหนดมาตรการรองรับ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น รัฐบาลจึงสมควรที่จะหามาตรการ ทางกฎหมายเพื่อควบคุมการดำเนินธุรกิจดังกล่าวให้อยู่ภายใต้กฎหมายต่อไป ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริม การท่องเที่ยวและสร้างรายได้ให้กับประเทศไปด้วยกัน

#### 2.4.2 การเกิดขึ้นของสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยได้มีความเจริญเติบโตและก้าวหน้าเพิ่มขึ้น และรวดเร็ว ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเริ่มให้ความสำคัญกับการแข่งขันการตลาด ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศเพิ่มมากขึ้น<sup>77</sup> เพราะการดำเนินธุรกิจในรูปแบบดังกล่าวจะช่วยให้เข้าถึง

<sup>75</sup> อภิชาติ ชักกะพันท์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 73. หน้า 47.

<sup>76</sup> มาตรา 845 บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซึ่งขอให้ได้เข้าทำสัญญาก็จัดการให้ได้ทำสัญญากัน ก็ดีท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้า ได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้ไม่มีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ท่านว่าจะเรียกหรือบำเหน็จ แก่นายหน้ายังหาได้ไม่จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดได้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้นความข้อนี้น่าจะให้ใช้บังคับ แม้ถึงว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ

<sup>77</sup> สุวัฒน์ จุฑากรณ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 39. หน้า 21.

กลุ่มผู้บริโภคมากขึ้น ด้วยการโฆษณาสถานที่ท่องเที่ยวผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศบ้าง การประชาสัมพันธ์กิจกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศบ้าง เพื่อช่วยกระตุ้นให้ประชาชน เกิดความรู้สึกอยากท่องเที่ยว เดินทางไปในสถานที่ต่าง ๆ เมื่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีแนวโน้ม ขยายตัวสูงขึ้น การประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักก็พลอยได้ผลประโยชน์ตามไปด้วยเพราะโดยปกติ เมื่อเดินทางไปท่องเที่ยวที่ใดแล้ว นักท่องเที่ยวมักจะนิยมพักแรมที่นั่น ซึ่งสถานที่พักสำหรับ นักท่องเที่ยวในประเทศไทยมีให้บริการหลากหลายลักษณะ เช่น โรงแรม รีสอร์ท ที่พักตากอากาศ บังกะโล คอนโดมิเนียม บ้านเช่า อพาร์ทเมนท์ เป็นต้น

ในอดีตสถานที่พักแรมที่นักเดินทางหรือนักท่องเที่ยวนึกถึงเป็นลำดับต้น ๆ คือ โรงแรม แต่ปัจจุบันความเจริญก้าวหน้ามีมากยิ่งขึ้น ธุรกิจโรงแรมจึงมีหลากหลายลักษณะ มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงให้แตกต่างกันออกไปเพื่อสร้างความโดดเด่น<sup>78</sup> แต่ในอีกบริบทหนึ่งของผู้บริโภคที่ไม่ได้เน้น การพักแรมในสถานที่แปลกใหม่ ต้องการแต่เพียงที่พักแรมเพื่อผ่านไปคืนต่อคืนและมีราคาประหยัด เท่านั้น ทำให้ปัจจุบันเริ่มมีการพัฒนาการลงทุนโดยรวมลงทุนรูปแบบใหม่ โดยการนำอาคารชุด ออกให้เช่ารายวัน อาคารชุดจึงเป็นสถานที่พักแรมที่ผู้ประกอบการเริ่มให้ความสนใจในการลงทุน เรียกการลงทุนที่พักในรูปแบบนี้ว่าที่พักแบบถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน กล่าวคือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมจะร่วมเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมทุนซื้อห้องในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมแล้วกำหนด ช่วงระยะเวลาที่แต่ละคนไปใช้บริการในแต่ละรอบปีหมุนเวียนกันหรือนำเอาห้องชุดไปให้เช่ารายวัน ในลักษณะแบบโรงแรม แล้วนำผลประโยชน์ที่ได้รับมาแบ่งปันกัน<sup>79</sup> ลักษณะการดำเนินธุรกิจแบบนี้ มีความแตกต่างจากลักษณะเดิม โดยแต่เดิมนั้นผู้ลงทุนซื้อห้องในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจะซื้อไว้ เพื่อประโยชน์ของตนเอง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเหมือนกับการซื้อบ้าน ความสัมพันธ์ระหว่างผู้พักอาศัย ในแต่ละห้องภายในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก็เปรียบเสมือนเป็นเพื่อนบ้านต่อกัน ลักษณะ การอยู่เป็นแบบพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ก่อนข้างรู้สึกปลอดภัย ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนรูปแบบการใช้ ประโยชน์ห้องพักจากเพื่ออยู่อาศัยเป็นเพื่อธุรกิจการค้า โดยการซื้อแล้วนำออกปล่อยให้เช่ารายวันบ้าง รายเดือนบ้าง โดยผู้เช่าได้เข้าไปใช้พื้นที่ส่วนกลางด้วย ทั้งที่พื้นที่ส่วนกลางควรสงวนไว้สำหรับ

<sup>78</sup> ปวีศา ตั้งเพชรทองคำ. (2553). *การบังคับใช้มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 66.

<sup>79</sup> ปรีชา แดงโรจน์. *อสังหาริมทรัพย์* 65. หน้า 60.



ผู้ซื้อห้องชุดเท่านั้น ความเป็นอยู่แบบพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันและความรู้สึกปลอดภัยก็ค่อนข้างลดน้อยลงตามกาลเวลา โดยแนวคิดในการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันนี้เป็นแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ในรูปแบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน ซึ่งในปัจจุบันแนวคิดนี้ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST) หรือที่รู้จักกันในนามว่า AirBNB ซึ่งเป็นบริษัทที่ทำการเปิด Website ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่น เจ้าของบ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ จากทั่วประเทศ ที่มีความสนใจอยากเพิ่มรายได้ให้กับอสังหาริมทรัพย์ของตัวเอง คือแทนที่จะปล่อยให้ไร้ประโยชน์ (Useless) ได้มีโอกาสลงโฆษณาออกประกาศให้ผู้อื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ของตัวเองในระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ภายใต้ Website หรือ Application ที่มีชื่อว่า AirBNB แสดงให้เห็นว่า AirBNB กำลังสถาปนาตัวเองเป็นศูนย์กลางในการรวบรวมข้อมูลที่พัวพันระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พักกับผู้ต้องการหาที่พักทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พักสามารถนำเอาที่พักของตนมาลงโฆษณาในระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งมีการกระจายข้อมูลผ่านทาง Website เพื่อให้ประชาชนที่สนใจที่พักอาศัยได้เข้าทำการจองเช่าที่พักอาศัยเหล่านั้นผ่านระบบอินเทอร์เน็ตใน Website ของผู้ประกอบการ AirBNB เท่านั้น

การเกิดขึ้นของสัญญาให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศจึงต้องมีผู้ที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 กลุ่มหลัก กลุ่มแรก คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่พักที่มาลงประกาศให้เช่าที่พัก (Host) และกลุ่มที่สอง คือ นักท่องเที่ยว นักเดินทาง นักธุรกิจ ฯลฯ ซึ่งเป็นผู้เข้าพัก (Guest) ซึ่งที่พัสดังกล่าวจะนำมาประกาศให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศใน Website หรือ Application ที่มีชื่อว่า AirBNB โดยที่พักที่นำออกให้เช่าจะมีหลากหลายลักษณะ ตั้งแต่เป็นบ้านทั้งหลัง ตลอดไปจนถึงห้องชุดภายในคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด หรือแม้กระทั่งแบ่งให้เช่าอาศัยร่วมกับผู้ให้เช่า และในด้านของผู้เข้าพักจะต้องมีการลงทะเบียนผู้ใช้งานผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศใน Website หรือ Application ที่มีชื่อว่า AirBNB เสียก่อนจึงจะสามารถดำเนินการค้นหาที่พักผ่านทาง AirBNB ได้ และสำหรับประโยชน์ที่ผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB ได้รับคือ รายได้จากการเก็บค่าธรรมเนียมจากทั้งเจ้าของที่พักและผู้เข้าพัก โดยคิดค่าธรรมเนียมกับผู้เข้าพักเพิ่มจากราคาที่เจ้าของที่พักกำหนดไว้อีกประมาณร้อยละ 6-12

และคิดค่าธรรมเนียมจากเจ้าของที่พักประมาณร้อยละ 3<sup>80</sup> ในด้านการควบคุมคุณภาพของเจ้าของที่พัก และผู้เข้าพัก AirBNB จะใช้วิธีการให้เจ้าของที่พักและผู้เข้าพักแสดงความคิดเห็นหรือรีวิวลงในประวัติ ผู้ใช้ของแต่ละฝ่ายได้ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งานรายอื่น ๆ ทำให้สามารถเห็นรีวิวดังกล่าว ประกอบการตัดสินใจของที่พัก

#### 2.4.3. ประโยชน์และข้อบกพร่องของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ

การให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศที่ผู้เขียนมุ่งทำการศึกษา คือ การบริการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ซึ่งยังไม่มียกกฎหมายรองรับแต่อย่างใด แต่กระนั้นก็คือ AirBNB ก็ยังคงได้รับการตอบรับที่ดีในเมือง ที่โรงแรมมีราคาที่พักค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบไปถึงผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมระดับกลางระดับล่าง ในหลายประเทศถูกแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดไป<sup>81</sup> ในขณะเดียวกันหลายคนก็เริ่มมีความกังวลเรื่องของคุณภาพความปลอดภัย ทำให้หลายประเทศออกมาเคลื่อนไหวเรียกร้องให้รัฐบาลกำหนดกฎระเบียบเพื่อควบคุมที่พักประเภทนี้ รัฐบาลในหลายประเทศที่มีเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ๆ จึงเริ่มกำหนดมาตรการควบคุมที่พัก AirBNB โดยการออกกฎระเบียบและมาตรฐานในการลงทะเบียนที่พักให้ถูกต้องและรัดกุมมากยิ่งขึ้น ข้อมูลบทวิเคราะห์จากศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ระบุถึงปัญหาหลัก ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเติบโตอย่างรวดเร็วของ AirBNB ที่รัฐบาลของแต่ละประเทศต่างให้ความสำคัญ ดังนี้<sup>82</sup>

(ก) เกิดการรบกวนในบริเวณที่พัก

(ข) ปัญหาห้องพักที่ไม่ได้มาตรฐานด้านความปลอดภัย เช่น ขาดอุปกรณ์ดับเพลิงหรือพนักงานรักษาความปลอดภัย

(ค) รัฐบาลไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากการเช่าที่พักของ AirBNB ได้

<sup>80</sup> ประภาภรณ์ ต่อมขี้ม. (2558). *การศึกษารูปแบบการให้บริการที่พักแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน: กรณีศึกษาการให้เช่าที่พักอาศัยผ่านทาง AirBNB ในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 19.

<sup>81</sup> จักรี อดุลนิรัตน์. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร*, ปีที่ 11 (ฉบับที่ 2), หน้า 11.

<sup>82</sup> สุภัตสร วีระเพชรดี. (2560). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการจองที่พักผ่านแอร์บีเอ็นบี*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ) สาขาวิชาระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 98.

จากการศึกษาเพิ่มเติม ผู้เขียน ได้ศึกษา วิเคราะห์ประโยชน์และข้อบกพร่อง AirBNB แล้วพบว่า AirBNB มีประโยชน์และข้อบกพร่อง ดังต่อไปนี้

ประโยชน์ของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

1. การจองที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ทำให้เกิดความสะดวกรวดสบาย เนื่องจากผู้เข้าพักสามารถเลือกที่พักผ่านทาง AirBNB ได้โดยไม่ต้องเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ เพราะ AirBNB จะรวบรวมข้อมูลที่พัก พร้อมรายละเอียด โดยจะมีการแสดงความคิดเห็นและการให้คะแนนที่พักไว้ เพื่อประกอบการตัดสินใจในการเลือกที่พักเสมือนหนึ่งว่านักท่องเที่ยวได้ออกค้นหาที่พักด้วยตนเอง

2. การนำเสนอที่พักใน AirBNB มีตัวเลือกหลากหลาย ตั้งแต่บ้านทั้งหลัง ห้องพักขนาดต่าง ๆ ตลอดไปจนถึงการพักในบ้านร่วมกับผู้ให้เช่าเพียงแต่แยกห้อง ทำให้ผู้เข้าพักสามารถพิจารณาเลือกที่พักที่ตอบสนองความชอบและความต้องการ เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบของกิจกรรมการท่องเที่ยวหรือสถานที่ที่จะเดินทางไปได้เป็นอย่างมาก

3. ทำให้ผู้เข้าพักได้สัมผัสประสบการณ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ<sup>83</sup> ตามรสนิยมของเจ้าของที่พัก ตลอดจนการให้บริการของเจ้าของที่พักที่มีความแตกต่างหลากหลาย สร้างการจดจำและเป็นส่วนหนึ่งของประสบการณ์การเดินทางท่องเที่ยว

4. สร้างความตื่นเต็นและการผจญภัย สามารถสัมผัสกับประสบการณ์แบบท้องถิ่นและบรรยากาศแบบท้องถิ่น

5. การสัมผัสวัฒนธรรมท้องถิ่น เนื่องจากที่พักมีส่วนสำคัญในการเชื่อมต่อผู้เข้าพักกับวัฒนธรรมท้องถิ่นรอบข้างของผู้ให้เช่าอาศัย การได้สัมผัสบรรยากาศแวดล้อมท้องถิ่น การได้พูดคุยกับคนในท้องถิ่นและร่วมรับประทานอาหารแบบคนท้องถิ่น

<sup>83</sup> อนุชา กุลวิสุทธิ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 59.

6. เป็นประโยชน์ต่อการประมาณค่าใช้จ่ายของผู้ใช้บริการ AirBNB สามารถประมาณการณั ค่าใช้จ่ายด้านที่พักเบ็ดเสร็จได้<sup>84</sup> ทำให้นักท่องเที่ยวทราบราคาผ่าน AirBNB ได้ทันทีและสามารถจัดการวางแผนการเดินทางท่องเที่ยวได้อย่างเหมาะสม

7. ดึงดูดผู้เข้าพักด้วยภาพที่สวยงาม ถือเป็นจุดเด่นของ AirBNB ที่ใช้ตั้งแต่เริ่มแรก เพราะหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทั้งสามได้มีงบประมาณสนับสนุนเข้ามาแล้ว แต่พวกเขาก็พบกับปัญหาารายรับไม่เข้าเป้ามากนัก จนได้มาพบว่า “ภาพถ่าย” เป็นจุดสำคัญในการดึงดูดให้คนมาเช่า เพราะผู้คนไม่สามารถเดินทางไปดูที่พักด้วยตัวเองอยู่แล้ว ภาพถ่ายจะทำให้ผู้เข้าพักไว้ใจที่จะกดจองที่พัก AirBNB จึงมีบริการถ่ายรูปให้กับเจ้าของห้องทั้งหมด ถึงขนาดที่ว่ารับสมัครช่างภาพอิสระ (Freelance) กว่า 20,000 คน ทั่วโลกมาเพื่อถ่ายรูปห้องพักให้ออกมาดูดีที่สุดแล้วอัปโหลดขึ้นแพลตฟอร์ม นอกจากนี้ AirBNB ยังทุ่มเงินในการถ่ายรูปมากกว่าการโฆษณาที่พักอีกด้วย

ข้อบกพร่องของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB)

เมื่อผู้ให้บริการเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) มีมากขึ้น ปัญหาข้อบกพร่องที่ตามมาคือ ปัญหาด้านกฎหมาย มีหลายประเทศที่ไม่ยอมรับ AirBNB ในการให้บริการให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้น อย่างเช่น รัฐนิวยอร์กมีกฎหมายห้ามการเช่าที่พักอาศัยระยะสั้น และหากฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีและเจ้าของที่พักต้องเสียค่าปรับ ในบางประเทศมีการกำหนดการเข้าพักขั้นต่ำ ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในประเทศญี่ปุ่นก็มีการกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักในลักษณะนี้ว่า เจ้าของที่พักต้องมีการลงทะเบียนกับรัฐบาลท้องถิ่น ก่อนนำที่พักออกให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยและป้องกันการเกิดอัคคีภัย และเจ้าของที่พักสามารถนำที่พักออกให้เช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน<sup>85</sup> โดยมีการกำหนดอัตราค่าปรับสำหรับผู้ฝ่าฝืนไว้สูงสุดอยู่ที่ 1,000,000 เยน (ประมาณ 287,892.60 บาท ข้อมูล ณ วันที่ 13 เมษายน 2564) แต่ถึงอย่างไรก็ตาม

<sup>84</sup> สนธยา วนิชวัฒน์. (2556). *กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 12.

<sup>85</sup> เสกสรร หนูอินทร์ (2561). *ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AIR BNB) ในประเทศไทย*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, บัณฑิตมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 99

ยังมีอีกหลายประเทศที่พยายามควบคุมการให้เช่าที่พักผ่านทาง Airbnb โดยรัฐบาลหลายประเทศเริ่มสังเกตเห็นถึงการขยายตัวอย่างรวดเร็วของแพลตฟอร์มดังกล่าว และเริ่มรู้ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น อย่างเช่น อาจก่อให้เกิดการรบกวนต่อเจ้าของห้องพักรายอื่น อันอาจนำมาซึ่งความไม่เป็นส่วนตัวของเจ้าของห้องพักรายอื่น และความปลอดภัยของห้องพักที่อาจไม่ได้มาตรฐานเทียบเท่ากับโรงแรม ไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งปัญหาดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยแก่ผู้เข้าพักด้วย ทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ไม่ดีต่อประเทศได้ และในทางการจัดเก็บภาษี รัฐบาลก็ไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากการปล่อยที่พักให้ผู้อื่นเช่าได้ เนื่องจากปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจลักษณะนี้ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจประเภทนี้ยังคงหลีกเลี่ยงการเสียภาษี

ในทางเศรษฐกิจของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศยังมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม โดยประเภทที่พักที่นำออกให้เช่าผ่านทาง Airbnb ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มของห้องชุดในอาคารหรือในคอนโดมิเนียม ที่ในห้องชุดจะประกอบไปด้วยห้องนอน ห้องครัว หรือพื้นที่จัดเตรียมอาหาร ห้องน้ำ ภายนอกห้องก็จะมีพื้นที่ส่วนกลางอำนวยความสะดวก อย่างเช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สวนหย่อมพักผ่อน ทั้งทำเลที่ตั้งของอาคารหรือคอนโดมิเนียม มักจะอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมทำให้การเดินทางเข้าพักสะดวก ทำให้ผู้คนสนใจเลือกหาที่พักผ่านทาง Airbnb มากกว่าการจองโรงแรม ส่งผลกระทบให้การจองโรงแรมมีปริมาณลดลง กระทบต่อระบบเศรษฐกิจโรงแรมของประเทศเป็นอย่างมาก

ในทางสังคมนั้น Airbnb ก็ส่งผลกระทบต่อผู้คนในชุมชนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงด้วยเช่นกัน เนื่องจากผู้เข้าพัก Airbnb ส่วนใหญ่เข้าพักและใช้บริการส่วนกลางอย่างไม่มีความเกรงใจ ไม่เคารพสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ บางครั้งส่งเสียงดังรบกวน ทำให้เกิดข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของร่วมและนิติบุคคลกับผู้ให้บริการ Airbnb

ในด้านความมั่นคง Airbnb ทำให้เกิดการกระจายตัวในการเข้าพักของนักท่องเที่ยว ซึ่งจากเดิมที่นักท่องเที่ยวเข้าพักในโรงแรมจะมีทะเบียนคุมการเข้าพัก บันทึกชื่อ ที่อยู่ วัน เวลา เข้าพัก ฯลฯ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ แต่เมื่อมีการจองที่พักผ่านทาง Airbnb หน่วยงานซึ่งควบคุมดูแลด้านความมั่นคงไม่มีทางทราบได้เลยว่านักท่องเที่ยวได้กระจายตัวเข้าพักอยู่ที่แห่งใดบ้าง ซึ่งเป็นปัญหาต่อการตรวจสอบและนักท่องเที่ยวบางกลุ่มอาจเลือกที่พักลักษณะนี้ เพื่อเป็นแหล่งก่ออาชญากรรมหรือกระทำผิดกฎหมายได้

#### 2.4.4. เปรียบเทียบการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศกับธุรกิจโรงแรม

การประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB ส่งผลกระทบให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ไม่ยึดติดว่าต้องพักโรงแรมเฉพาะแต่ในโรงแรมอีกต่อไป ซึ่งแม้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคทำให้ได้รับความสะดวกในการเลือกสรรที่พักที่หลากหลายน่าสนใจยิ่งขึ้น แต่ในขณะเดียวกัน AirBNB ก็ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้เช่นกัน เมื่อเปรียบเทียบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หรือ AirBNB กับธุรกิจโรงแรมแล้ว จะเห็นได้ว่าที่ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หรือ AirBNB นี้ สามารถทำได้โดยง่ายเพียงแค่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นบ้าน ห้องในคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด อพาร์ทเมนท์ หรืออื่น ๆ ก็สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของตัวเองออกให้เช่าได้โดยง่าย ด้วยวิธีการลงทะเบียนสมัครเป็นโฮสต์ที่หน้าเว็บไซต์ของ AirBNB และเจ้าของที่พักสามารถโฆษณาที่พักให้นักเดินทางเห็นได้โดยไม่ต้องจ่ายค่าลงทะเบียนหรือค่าสมัครสมาชิก และยังสามารถตั้งราคาต่อคืนได้เอง ตั้งราคาสำหรับฤดูกาล วันหยุดสุดสัปดาห์ กล่าวง่าย ๆ คือ สามารถควบคุมราคาได้เอง เพิ่มค่าธรรมเนียมล่วงหน้าสำหรับสิ่งต่าง ๆ เช่น ผู้เข้าพักเสริมหรือค่าทำความสะอาดที่พักได้ด้วย หากต้องการความช่วยเหลือในการตั้งราคาที่จะเรียกเก็บ AirBNB ก็มีเครื่องมือที่ช่วยเทียบราคากับอุปสงค์และแนะนำราคาที่เหมาะสมกับที่พักอื่นเป็นรายคืนได้ ซึ่งนับได้ว่าเป็นความสะดวกแก่เจ้าของที่พักที่มีจำนวนห้องไม่มาก และอยากสร้างรายได้ให้แก่ทรัพย์สินของตัวเองได้เป็นอย่างมาก และในด้านของผู้เข้าใช้บริการที่พัก ก็ทำให้ผู้เข้าใช้บริการสามารถเข้าถึงบริการได้โดยง่าย รวดเร็วและสะดวกในการค้นหาข้อมูล ทั้งการแสดงที่พัก การเปรียบเทียบราคา การชำระเงิน อีกทั้งผู้ให้บริการสามารถอ่านความคิดเห็นจากผู้เข้าพักรายอื่นได้ เพื่อประกอบการตัดสินใจ กรณีจึงแตกต่างจากโรงแรมเนื่องจากการที่จะเป็นผู้ประกอบการโรงแรมได้นั้น จะต้องมีการขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะอนุญาตให้จดทะเบียนได้นั้น ก็ไม่ใช่เรื่องง่ายเนื่องจากต้องคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตเป็นสำคัญ เช่น ต้องมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์ มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย เป็นต้น (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 16<sup>86</sup>) และจะต้องมีการตรวจสอบสถานที่โรงแรมก่อน เช่น ตรวจสอบสถานที่ตั้งโรงแรม

<sup>86</sup> มาตรา 16 ผู้ขอรับใบอนุญาต ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก การลงทะเบียนผู้เข้าพัก การปฐมพยาบาล ระบบการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น (กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 3<sup>87</sup>) แสดงให้เห็นว่าการประกอบธุรกิจโรงแรมมีกฎหมายรองรับให้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นผลดีต่อการควบคุมมาตรฐาน และความปลอดภัยของโรงแรม และเหตุที่ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB ไม่อาจนำมาจดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ ก็เนื่องจากเหตุผลว่าเจ้าของที่พักนำออกให้เช่ามักจะเอาที่พักของตัวเอง

---

(1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์  
 (2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย  
 (3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย  
 (4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ  
 (5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

(7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต  
 (8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีสาเหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี

ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้น ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (8)

<sup>87</sup> ข้อ 3 สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย  
 (2) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร  
 (3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจโรงแรม

(4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนาหรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ออกให้เช่าในลักษณะหนึ่งหน่วยทรัพย์สิน มิได้นำออกให้เช่ากว่า 4 ห้อง หรือมีจำนวนผู้พักรวมกันเกิน 20 คน ลักษณะห้องดังกล่าวจึงไม่เข้าบทนิยามโรงแรมตามมาตรา 4 (3)<sup>88</sup> แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1<sup>89</sup> อีกทั้ง เมื่อนำไปจดทะเบียนให้เป็นธุรกิจประเภทที่ไม่มีโรงแรมแล้ว นายทะเบียนมักจะไม่นับแจ้งจดทะเบียนเนื่องจากที่ผ่านมาได้รับการร้องเรียนถึงความไม่ปลอดภัย ปัญหาการคุกคามต่าง ๆ อีกทั้ง การนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB โดยสภาพไม่เป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น<sup>90</sup> ธุรกิจดังกล่าวจึงไม่สอดคล้องกับการพัฒนาการท่องเที่ยวที่รัฐจะต้องเข้ามาควบคุมและรับรอง ทำให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB ยังไร้ตัวตนทางกฎหมาย

<sup>88</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

๑๗๑

๑๗๑

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๑๗๑

๑๗๑

<sup>89</sup> ข้อ 1 สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4.

<sup>90</sup> หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท 0307.6/17775 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2554 เรื่อง หารือการรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม. หน้า 1.



### บทที่ 3

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ

ด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีทำให้เกิดการพัฒนาธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นในรูปแบบใหม่ ที่กลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ใช้บริการเรียกรถกิจดังกล่าวตามชื่อและที่อยู่บนระบบค้นหาและการเข้าถึงข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต (Internet) ซึ่งเป็นสื่อกลางเชื่อมต่อทางระบบออนไลน์ (Online) ในการให้บริการอันมีชื่อว่า AirBNB โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำอสังหาริมทรัพย์ของตน ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม หอพัก บ้าน อาคารชุด (Condominium) ห้องชุด (Apartment) บ้านพักตากอากาศ (Villa) หรือบ้านพักที่สัมผัสวัฒนธรรมชนบท (Home Stay) ออกให้นักท่องเที่ยวเช่าในระยะเวลาสั้นผ่านทาง AirBNB การพัฒนาการของเทคโนโลยีดังกล่าวทำให้เกิดเป็นนวัตกรรมใหม่แตกต่างไปจากเดิมที่นักท่องเที่ยวมักจะนิยมเลือกเช่าที่พักอาศัยเฉพาะแต่ในโรงแรม เปลี่ยนไปเป็นการยอมรับแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) ในการแบ่งปันที่พักอาศัยเพื่อให้เช่าในระยะเวลาสั้น โดยการสร้างรายการ (Platform) ที่รวบรวมและนำเสนอที่พักอาศัยในหลากหลายรูปแบบ หลากหลายราคาออกให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวสามารถค้นหาที่พักอาศัยได้อย่างสะดวกตามที่ต้องการ และมีราคาที่ประหยัดกว่าการเช่าที่พักอาศัยในโรงแรม ด้วยเหตุนี้ AirBNB จึงเปรียบเสมือนสื่อกลางในการนำเสนอที่พักอาศัยที่หลากหลายรูปแบบในราคาที่พึงพอใจแก่นักท่องเที่ยวแต่อย่างใดก็ตาม แม้ว่าการจองที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB จะมีความสะดวกรวดเร็ว ประหยัด และสอดคล้องกับการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่การให้บริการของ AirBNB ก็ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และแม้ว่า AirBNB จะเป็นที่นิยมและมีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในอนาคตก็ตาม แต่ด้วยข้อจำกัดทางกฎหมายของประเทศไทย หากพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 จะเห็นได้ว่า บุคคลสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าเพื่อการพำนักในระยะเวลาสั้นได้ แต่ในขณะที่เดียวกันการให้เช่าที่พักอาศัยในระยะเวลาสั้น โดยเก็บค่าตอบแทนก็ถือว่ามีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ เพื่อการท่องเที่ยว เช่นนี้ การพิจารณาว่าจะนำ

อสังหาริมทรัพย์หรือที่พักออกให้เช่าในระยะสั้นได้หรือไม่ จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาตามกฎหมายเฉพาะคือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ด้วย แต่เมื่อพิจารณาการดำเนินธุรกิจ Airbnb แล้ว จะเห็นต่อไปอีกว่า ด้วยความหลากหลายในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์หรือที่พักอาศัยที่นำออกมาให้เช่า ทำให้ที่พักบางประเภทไม่มีลักษณะเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดให้ไม่ต้องจดทะเบียนขอรับใบอนุญาตก่อนนำออกให้เช่า ทำให้ที่พักจำนวนมากใน Airbnb เป็นที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อไม่มีกฎหมายใดมาควบคุมการดำเนินธุรกิจ Airbnb เป็นการเฉพาะ ผู้เขียนจึงมุ่งศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเช่าที่พักในในประเทศไทย และกฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ Airbnb ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และพัฒนากฎหมายในประเทศไทยให้สามารถรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจ Airbnb ต่อไปได้ ปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 3.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

แต่เดิมพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478<sup>1</sup> เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวกำหนดให้ “โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้าง (Remuneration) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว<sup>2</sup> และกำหนดให้ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต้องยื่นคำขออนุญาต

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478. (2478, 13 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 52 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1368.

<sup>2</sup> มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

๑๓๑

๑๓๑

ประกอบธุรกิจต่อนายทะเบียน (มาตรา 4 วรรคหนึ่ง<sup>3</sup>) หากประกอบธุรกิจโรงแรมไปโดยไม่ได้รับอนุญาต จะต้องระวางโทษปรับตามที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 19 วรรคหนึ่ง<sup>4</sup>) แต่เนื่องจากกฎหมายฉบับดังกล่าว ได้มีการประกาศใช้มาเป็นเวลานาน ทำให้ไม่สอดคล้องกับสภาพการขยายตัวของเศรษฐกิจ จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยโรงแรมดังกล่าวออกไปอีก 3 ครั้ง ได้แก่ ครั้งแรก พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484<sup>5</sup> แก้ไขมาตรา 6 วรรคสอง จากเดิมให้ใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี เป็นให้ใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี<sup>6</sup> ครั้งที่สอง พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495<sup>7</sup> แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องค่าธรรมเนียมใบอนุญาต จากเดิมใบอนุญาตให้เรียก ค่าธรรมเนียมไม่เกินห้องละ 1 บาท แก้ไขเป็นไม่เกินห้องละ 30 บาท และแก้ไขบทระวางโทษให้มี อัตราโทษขั้นสูงที่มากขึ้นกว่าเดิม และครั้งที่สาม พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503<sup>8</sup> แก้ไข เพิ่มเติมบังคับให้เจ้าสำนักโรงแรมต้องจดนามของผู้เข้าพักทุกครั้งที่เข้าพัก ไม่ว่าจะเข้าพักในเวลาใดก็ตาม และแก้ไขเรื่องอัตราค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตโรงแรมให้เหมาะสม ต่อมาสภาพเศรษฐกิจ ของประเทศไทยได้มีการพัฒนามากขึ้น ทำให้การประกอบธุรกิจโรงแรมเจริญเติบโตตามไปด้วย ส่งผลให้แม้จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 มาแล้วหลายครั้ง แต่กฎหมาย ดังกล่าวก็ยังถือว่าเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานมาแล้ว จึงไม่สอดคล้องกับการเจริญเติบโต ของสภาพเศรษฐกิจและพัฒนาการของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีการพัฒนาสถานที่พักออกไป

---

มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียน โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๑๓๑

๑๓๑

<sup>4</sup> มาตรา 19 ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 4 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

๑๓๑

๑๓๑

<sup>5</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484. (2484, 4 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 58 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1495.

<sup>6</sup> มาตรา 3 ให้แก้คำว่า “วันที่ 31 มีนาคม” ในวรรค 2 ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 เป็น “วันที่ 31 ธันวาคม”

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495. (2495, 19 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 69 (ตอนที่ 11 ก), หน้า 117.

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503. (2503, 31 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 77 (ตอนที่ 112 ก ฉบับ พิเศษ), หน้า 13.

ในหลากหลายรูปแบบไม่จำกัดเฉพาะแต่เป็น โรงแรมเท่านั้น ทำให้เกิดความสับสนว่าสถานที่พักแต่ละประเภทในขณะนั้นเป็นสถานที่พักที่ถือว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมายด้วยหรือไม่ ซึ่งความสำคัญของการเป็นโรงแรมหรือไม่นั้น จะมีผลให้ต้องมีการขอใบอนุญาตก่อนจึงจะประกอบธุรกิจได้ และเมื่อได้ประกอบกิจการแล้วก็ยังต้องถูกควบคุมตรวจสอบตามกฎหมาย ดั้งนั้น เพื่อส่งเสริมและยกมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม และเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภทให้เหมาะสม จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>10</sup> กำหนดคำนิยามของการประกอบธุรกิจโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมออกมาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมในยุคสมัยใหม่<sup>11</sup>

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4<sup>12</sup> ได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานที่พัก ที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จากคำนิยามนี้ อาจสรุปได้ว่า สถานที่แห่งใดจะถือว่าเป็นโรงแรมหรือไม่ จะต้องมียอดค่าบริการครบถ้วนดังต่อไปนี้

1. ต้องเป็นสถานที่พัก ที่ถูกสร้างขึ้นเมื่อเพื่อจุดประสงค์สำหรับการพักผ่อนให้กับบุคคลโดยทั่วไป และต้องไม่ใช่สถานที่ที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่น ถ้ำ ป่า ริมน้ำ เป็นต้น
2. โรงแรมถูกสร้างขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ จึงจำเป็นต้องมีการจ่ายค่าตอบแทนในการเข้าพัก

<sup>9</sup> สนธยา วณิชวัฒน์นะ. (2556). *กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 12-13.

<sup>10</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. (2547, 12 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 121 (ตอนพิเศษที่ 70 ก), หน้า 12.

<sup>11</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

<sup>12</sup> มาตรา 4 “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3. เปิดให้บริการสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลโดยทั่ว ๆ ไป ไม่ใช่บริการสำหรับบุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยเฉพาะ

4. มีการเรียกเก็บค่าบริการที่พิกัดต่ำกว่ารายเดือน เช่น เป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์

นอกจากนี้แล้ว พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ยังได้กำหนดข้อยกเว้นสำหรับสถานที่พักที่แม้ว่าจะเป็นไปตามบทนิยามคำว่าโรงแรมแล้วก็ตาม แต่สถานที่พักดังกล่าว กฎหมายไม่ให้อถือว่าเป็นโรงแรม ทำให้สถานที่พักประเภทนี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้แก่

1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นในลักษณะที่ให้บริการที่พักรายวัน และจัดตั้งโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ในลักษณะที่ไม่เป็นการแสวงหากำไร หรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน ตัวอย่างเช่น ค่ายลูกเสือ สถานสงเคราะห์ที่พักอาศัยให้แก่ผู้ยากไร้ เป็นต้น โดยจะเห็นได้ว่า แม้ว่าสถานที่พักดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการให้บริการที่พักรายวัน ซึ่งเป็นลักษณะสำคัญอย่างหนึ่งของโรงแรมก็ตาม แต่เนื่องจากสถานที่พักดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรจากการให้บริการ ทำให้สถานที่พักเหล่านี้ไม่ใช่สถานที่พักรายวันที่ถูกสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ จึงไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะเป็นสถานที่พัก ซึ่งจัดตั้งโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐก็ตาม แต่หากพบว่าสถานที่พักแห่งนั้นมี การแสวงหากำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน ก็อาจถือว่าเป็นโรงแรมได้เช่นกัน

2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ในการให้บริการที่พักรายวันที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น เช่น หอพัก อพาร์ทเมนท์ ที่คิดค่าเช่าเป็นรายเดือน รายปี ซึ่งการเก็บค่าบริการที่พักลักษณะนี้จะผูกพันให้ผู้เช่าต้องเช่าในระยะยาว ต่างกับโรงแรมที่เน้นเก็บค่าบริการให้เช่าในระยะสั้น เช่น เป็นรายสัปดาห์ รายวัน รายชั่วโมง

3. สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง แสดงให้เห็นว่า กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยสามารถกำหนดข้อยกเว้นสถานที่พักประเภทที่ไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมายได้ แต่จะต้องกระทำโดยการออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดสถานที่พัก

ที่ไม่เป็นโรงแรมไว้ในข้อ 1<sup>13</sup> ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว

รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 13<sup>14</sup> ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามมาตรา 4 นิยามโรงแรม (3) คือสถานที่พักอื่นที่มีลักษณะดังนี้

1. สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 4 ห้อง และ

2. มีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด เมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 20 คน

3. เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน

4. เป็นการประกอบกิจการที่หารายได้เสริม ไม่ใช่ประกอบเป็นธุรกิจหลัก

โดยหากมีลักษณะเข้าข้อยกเว้นดังกล่าวแล้ว เจ้าของสถานที่พักต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมด้วย

จากบทนิยามคำว่า โรงแรมและข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมดังกล่าวข้างต้น

<sup>13</sup> ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

<sup>14</sup> มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทให้แตกต่างกันก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงลักษณะของท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่หรือความจำเป็นในการควบคุมดูแลโรงแรมในแต่ละประเภท หรือความเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมแต่ละประเภท

เห็นได้ว่า มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะหากสถานที่พักใดเป็นโรงแรมแล้ว ต้องมีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และการดำเนินธุรกิจต้องตกอยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่หากเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ก็ต้องมีการแจ้งให้นายทะเบียนทราบด้วย การประกอบธุรกิจใดที่ไม่ได้ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว จะถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย

### 3.1.1 การดำเนินการก่อนขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม<sup>15</sup>

การที่จะเริ่มประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบธุรกิจต่อไปได้ ทั้งนี้ เพื่อให้ไม่ให้เกิดต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยขั้นตอนและวิธีการเริ่มต้นก่อนที่จะเริ่มดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องเตรียมการอย่างไรนั้น ผู้เขียนได้ทำการศึกษาและค้นคว้าแล้ว พบว่า ก่อนที่จะเริ่มดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้นั้น ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และต้องยื่นคำขอต่อนายทะเบียนที่มีอำนาจหน้าที่เท่านั้น โดยจะต้องเตรียมเอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดตามที่กล่าวต่อไปนี้

#### การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยต้องขออนุญาตต่อนายทะเบียน (Registrar) และเมื่อได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนแล้วจึงจะประกอบธุรกิจโรงแรมได้ (มาตรา 15<sup>16</sup>) หากไม่ขออนุญาตก่อนจะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย และมีโทษทางอาญา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ รวมทั้งต้องโดนปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ (มาตรา 59<sup>17</sup>) เว้นแต่ในกรณีโรงแรมแห่งนั้น ดำเนินกิจการมาก่อนวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มีผลใช้บังคับ ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ต้องมาขึ้นคำอนุญาตต่อนายทะเบียนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่

<sup>15</sup> รณภพ เวียงสิมมา. (2556). *เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม*. กรุงเทพฯ: สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง. หน้า 13.

<sup>16</sup> มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

<sup>17</sup> มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ (มาตรา 63<sup>18</sup>)

คุณสมบัติของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมอาจมีทั้งกรณีเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กรณีบุคคลธรรมดา พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 16 กำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามในกรณีดังต่อไปนี้<sup>19</sup>

- 1) ผู้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
- 2) ต้องมีภูมิลำเนา หรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย โดยสถานที่แห่งใดถือเป็นภูมิลำเนา

<sup>18</sup> มาตรา 63 วรรคหนึ่ง ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา 13 ใช้บังคับ เมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว ให้นายทะเบียนรับคำขอดังกล่าว เพื่อดำเนินการต่อไปตามพระราชบัญญัตินี้และให้ผู้นั้นประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งการไม่อนุญาตจากนายทะเบียน

<sup>19</sup> มาตรา 16 ผู้ขอรับใบอนุญาต ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
  - (2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย
  - (3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
  - (4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
  - (5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
  - (6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ และเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี
  - (7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต
  - (8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีสาเหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี
- ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (8)



ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย (Bankrupt) เพราะเหตุว่าบุคคลล้มละลายไม่สามารถจัดการทรัพย์สินได้ด้วยตัวเอง

4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ (Petty Offence)

6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับเพศ (Sexual Offence) ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตฯ โดยเหตุอื่นที่มีใช้เหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี

สำหรับกรณีผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นนิติบุคคล (Juristic person) หรือห้างหุ้นส่วน (Partnership) กฎหมายกำหนดให้ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคล ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามเช่นเดียวกับผู้ขอ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมที่เป็นบุคคลธรรมดาตั้งกล่าวข้างต้น และเพิ่มเติมคุณสมบัติด้วยว่า ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคล ต้องไม่เป็นบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตมาก่อน

สถานที่ยื่นคำขอประกอบธุรกิจโรงแรม<sup>20</sup>

การยื่นคำขอประกอบธุรกิจโรงแรม ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่ กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร ให้ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ยื่นคำขอที่สำนักงานการสอบสวนและนิติการ (ศูนย์บริการประชาชน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ กรมการปกครอง (วังไชยา) ถนนนครสวรรค์ แขวงสี่แยกมหานาค เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ณ ที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอ

<sup>20</sup> ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 2.

ห้องที่ที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม<sup>21</sup>

เอกสารสำคัญที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องยื่นต่อนายทะเบียน กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา ประกอบไปด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
2. สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
3. หนังสือมอบอำนาจติดอากรแสตมป์และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ (กรณีให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)
4. แบบแปลน แผนผัง พร้อมรายการประกอบแบบแปลน แผนผังอาคาร โรงแรมที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายลงชื่อรับรอง
5. สำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในการใช้ที่ดิน
6. กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ยื่นหลักฐานที่แสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร โดยวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม
7. กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องได้รับใบรับรองการตรวจสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยด้วย ในกรณีที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่นให้แสดงหลักฐานความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่นั้น เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์
8. แผนที่แสดงบริเวณและแผนที่ตั้งโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง
9. ภาพถ่ายอาคาร (กรณีขอตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)
10. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment) ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการแล้ว

<sup>21</sup> ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 1.

กรณีโรงแรมที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป<sup>22</sup> หรือโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 75 ห้อง ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น<sup>23</sup> (Initial Environmental Examination) ที่ผ่านความเห็นชอบตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว<sup>24</sup>

กรณีเป็นนิติบุคคล นอกจากจะต้องส่งเอกสารเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามรายการดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังจะต้องส่งเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

1. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ที่แสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนนิติบุคคลนั้น โดยต้องเป็นหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่นายทะเบียนออกให้ไม่เกิน 3 เดือน นับถึงวันยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

### 3.1.2 ขั้นตอนการพิจารณาคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบความถูกต้องของคำขอ และความครบถ้วนของเอกสาร กรณีปรากฏว่าเอกสารหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ในการพิจารณาคำขอประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องแจ้งผลการตรวจสอบ (The result of the inspection) ให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ยื่นคำขอ (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออก

<sup>22</sup> ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539). (2539, 8 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 113 (ตอนที่ 12 ง), หน้า 10.

<sup>23</sup> ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการ และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต จังหวัดกระบี่ และเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี. (2543, 11 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 117 (ตอนพิเศษที่ 80 ง), หน้า 7.

<sup>24</sup> ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2543). (2543, 27 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 117 (ตอนพิเศษที่ 63 ง), หน้า 206.

ใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 1<sup>25</sup>) ในกรณีนี้เจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ยื่นคำขอ  
ดำเนินการแก้ไขด้วย ซึ่งหากพ้นกำหนดเวลาแล้ว ผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง เจ้าหน้าที่ก็จะต้อง  
ส่งคืนคำขอนั้นคืนให้แก่ผู้ยื่นคำขอ กรณีที่ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหลักฐาน ถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่  
แจ้งคณะกรรมการพิจารณาครั้งกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการ

<sup>25</sup> ข้อ 1 ผู้ใดประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ร.ร. 1 ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย  
เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์  
ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรม  
ตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสาร หลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
  - (2) แบบแปลนแผนผังพร้อมรายการประกอบแบบแปลน
  - (3) แผนที่แสดงบริเวณและสถานที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง
  - (4) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วย  
การควบคุมอาคาร หรือได้รับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม  
ควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ในกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร
  - (5) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือหนังสือแสดงความยินยอม  
ให้ใช้อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตประกอบกิจการพาณิชย์ ในกรณีใช้อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่น
  - (6) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ  
สิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา  
คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ)
  - (7) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม
  - (8) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล วัตถุประสงค์ ชื่อผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือ  
ผู้แทนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบุคคลดังกล่าว
  - (9) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลซึ่งต้องเป็นกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล
- เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้นายทะเบียนตรวจสอบความถูกต้อง  
ให้ครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของคำขอ หากปรากฏเอกสารหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ประกอบการพิจารณาไม่ถูกต้อง  
หรือไม่ครบถ้วน ให้นายทะเบียนแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายในห้าวันนับแต่วันยื่นคำขอ  
พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ขอรับใบอนุญาต  
ไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ให้นายทะเบียนคืนคำขอแก่ผู้ขอรับใบอนุญาต กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตยื่น  
ความถูกต้อง หรือความครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของเอกสารแล้ว ให้นายทะเบียนดำเนินการต่อไป

ตรวจตราโรงแรมที่จะขออนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้เสร็จสิ้นภายใน 20 วัน นับแต่วันที่รับคำขอจากเจ้าหน้าที่ของสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือเจ้าหน้าที่ของที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณีแล้วเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนต่อไป (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 3<sup>26</sup>)

การพิจารณาคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นอกจากจะพิจารณาหลักฐานให้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว จะต้องพิจารณาตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ด้วย

#### 1. ตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

(1) กรณีผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นผู้มีสัญชาติไทย ให้ตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ให้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

(2) กรณีผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นคนต่างด้าว ให้ตรวจสอบลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว คือ ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ด้วย

#### 2. ตรวจสอบอาคารและสถานที่ตั้งของโรงแรม

(1) ตรวจสอบอาคารและสถานที่ตั้งของโรงแรม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

(2) ตรวจสอบที่ดินและอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมมีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยการยินยอมให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารนั้น จะต้องปรากฏว่า

<sup>26</sup> ข้อ 3 เมื่อนายทะเบียนได้รับเรื่องการขออนุญาตจากสำนักการสอบสวนและนิติการหรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี นายทะเบียนอาจแจ้งคณะกรรมการพิจารณาค้นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการตรวจโรงแรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบวันนับแต่วันที่รับคำขอจากสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอท้องถิ่นแล้วแต่กรณี และให้รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนโรงแรมเพื่อพิจารณาคำเนินการต่อไป

เป็นการอนุญาตหรือยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ เพื่อการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย

(3) ตรวจสอบอาคารที่ใช้เป็นโรงแรม ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

(4) ตรวจสอบตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547<sup>27</sup> ซึ่งเป็นคำสั่งเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตตั้งโรงแรม การพิจารณาอนุญาตและการตรวจตราควบคุมโรงแรม โดยตรวจสอบให้ถึงความดังต่อไปนี้

ก. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ทำเป็นห้องพัก ต้องเป็นอาคารก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก (Reinforced Concrete) หรือเป็นอาคารที่มีลักษณะมั่นคง แข็งแรง สำหรับจำนวนชั้นและห้องพักต้องเหมาะสมกับสภาพแห่งท้องถิ่นนั้น โดยอาคารต้องมีวัตถุประสงค์สำหรับเป็นที่พักของผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยว ไม่มีลักษณะเป็นแหล่งมั่วสุมในการกระทำความผิดออกกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี (Be contrary to public order or good morals)

ข. สถานที่ตั้งโรงแรม ต้องไม่อยู่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่ปฏิบัติธรรมหรือพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาล ในรัศมี 100 เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีความเหมาะสม สะดวกแก่การตรวจตราควบคุมของทางราชการ

การวัดระยะ 100 เมตร ให้วัดระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดินของโรงแรมกับแนวเขตที่ดินของสถานที่ราชการ โรงเรียน ฯลฯ<sup>28</sup> และหากมีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในรัศมี 100 เมตร จากสถานที่ดังกล่าวข้างต้น กระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการพิจารณาผ่อนผันหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ โดยให้พิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็น และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือไม่ส่งผลกระทบต่อสถานที่ดังกล่าว<sup>29</sup>

ค. เส้นทางเข้า ออก ต้องไม่มีปัญหากระทบด้านการจราจร

<sup>27</sup> คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478, (2551, 17 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 125 (ตอนพิเศษที่ 55 ง), หน้า 31.

<sup>28</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0207/6944 ลงวันที่ 25 เมษายน 2533

<sup>29</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0307.1/ว 4012 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2549

ง. สถานที่จอดรถ โรงแรมต้องมีสถานที่จอดรถ กลับริด เพียงพอกับจำนวนห้องพัก โดยสถานที่จอดรถต้องอยู่แยกส่วนออกจากบริเวณห้องพักไม่ให้ปะปนกัน และไม่มีทางสำหรับให้รถแล่นผ่านบริเวณห้องพักแต่ละชั้น

เมื่อได้พิจารณาเอกสาร และตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม ตลอดจนตรวจสอบสถานที่พักที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมแล้ว ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งการออกใบอนุญาตหรือไม่ออกใบอนุญาต พร้อมระบุเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 18<sup>30</sup>) โดยใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 19<sup>31</sup>)

### 3.1.3 ขั้นตอนเมื่อได้รับการพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

หลังจากที่นายทะเบียนพิจารณาคำขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว นายทะเบียนอาจมีคำสั่งอนุญาตให้ออกใบอนุญาต หรืออาจไม่ออกใบอนุญาต กรณีที่นายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาต ผู้ยื่นคำขอมีสិทธิุทธธรรมคำสั่งของนายทะเบียนต่อคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้ ภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งหรือรับทราบคำสั่งของนายทะเบียน

กรณีนายทะเบียนพิจารณาให้ออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว มีผลให้การประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น ต้องตกอยู่ภายในบังคับการควบคุมดูแลตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ในประเด็นสำคัญๆ ดังนี้

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 19 บัญญัติให้ ใบอนุญาตฉบับหนึ่ง ต้องใช้

<sup>30</sup> มาตรา 18 นายทะเบียนจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ เมื่อเห็นว่า สถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของ โรงแรมแต่ละประเภทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 13

ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งการออกใบอนุญาตหรือไม่ออกใบอนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับการพิจารณาจากหน่วยงานตามมาตรา 17

<sup>31</sup> มาตรา 19 ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้นและให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

เฉพาะโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต โดยการนับอายุใบอนุญาตให้เริ่มตั้งแต่วันที่นายทะเบียนออกใบอนุญาต และสำหรับกรณีต่อใบอนุญาตให้นับต่อจากใบอนุญาตเดิม

เมื่อครบอายุใบอนุญาตแล้ว หากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมมีความประสงค์จะต่อใบอนุญาตผู้ประกอบการโรงแรม ผู้ประกอบการธุรกิจต้องยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาตจะสิ้นอายุ (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 21 วรรคหนึ่ง<sup>32</sup>) และเมื่อได้ยื่นคำขอแล้ว ถือว่าผู้ยื่นคำขอยังมีฐานะเป็นผู้ได้รับอนุญาตอยู่ จนกว่านายทะเบียนจะมีคำสั่งไม่ต่อใบอนุญาต สำหรับการตรวจสอบกรณีการขอต่อใบอนุญาต จะต้องตรวจสอบให้ปรากฏว่าโรงแรมนั้น มีลักษณะถูกต้องตามที่กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบการธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดไว้ แต่หากไม่ถูกต้อง นายทะเบียนต้องสั่งให้แก้ไขภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งหากไม่มีการแก้ไขภายในเวลาดังกล่าวแล้ว นายทะเบียนก็มีอำนาจออกคำสั่งไม่ต่อใบอนุญาตได้ ในกรณีนี้ผู้ยื่นขอต่อใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง

ในเรื่องของระยะเวลาการขอต่อใบอนุญาตนั้น กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องขอต่อใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุกี่วัน แต่กำหนดไว้เป็นกรอบกว้าง ๆ ว่าต้องขอต่อใบอนุญาต ก่อนที่ใบอนุญาตจะสิ้นอายุเท่านั้น ทั้งยังกำหนดให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ขอต่อใบอนุญาตในกรณีที่ไม่สามารถยื่นคำขอต่อใบอนุญาตได้ทันก่อนที่ใบอนุญาตนั้นจะสิ้นอายุ ถ้าหากประสงค์จะประกอบการธุรกิจโรงแรมต่อไป ให้สามารถยื่นคำขอต่อใบอนุญาตได้ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ แต่กรณีนี้จะต้องเสียค่าปรับเพิ่มอีกร้อยละ 20 ของค่าธรรมเนียมต่อใบอนุญาต แต่หากพ้น 60 วัน นับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุแล้ว ไม่มีการขอต่อใบอนุญาต ผู้ประกอบการโรงแรมต้องดำเนินการเสมือนขอใบอนุญาตใหม่เท่านั้น

ใบอนุญาตประกอบการธุรกิจโรงแรม เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ขอรับใบอนุญาต เพราะการอนุญาตต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตเป็นสำคัญ แต่เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติในเรื่องการโอนใบอนุญาตประกอบการธุรกิจโรงแรมไว้ให้สามารถโอนใบอนุญาตให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 16 ได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

<sup>32</sup> มาตรา 21 การขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ถือว่าผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุดไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต



ดังนั้น หากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมต้องการ โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ใด ก็สามารถยื่นคำขอต่อ นายทะเบียนได้ การตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้รับ โอนให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน กับการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตใหม่ ถ้าหากนายทะเบียนอนุญาตให้รับโอนได้ ก็ให้ นายทะเบียนสลักหลังข้อความที่อนุญาตไว้ในใบอนุญาต และหมายเหตุไว้ในทะเบียนด้วย

หน้าที่ของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม และผู้จัดการ

เพื่อให้การประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 34<sup>33</sup> จึงได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการโรงแรมและผู้จัดการไว้ ดังนี้

1. ต้องจัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมที่เป็นอักษรภาษาไทยซึ่งมองเห็นได้ชัดเจน โดยจะมีอักษร ต่างประเทศกำกับไว้ด้วยหรือไม่ก็ได้ และชื่อ โรงแรมต้องไม่พ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับ พระปรมาภิไธย พระนามของพระราชินีหรือองค์รัชทายาท ต้องไม่ซ้ำหรือพ้องกับชื่อ โรงแรมอื่น

<sup>33</sup> มาตรา 34 ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมตามมาตรา 20 ติดไว้หน้าโรงแรม
- (2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง
- (4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของ โรงแรมและห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉิน ไว้ในแต่ละชั้นของ โรงแรม
- (6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบตามมาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนดไว้ใน โรงแรมและห้องพักทุกห้อง
- (7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของ โรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข
- (8) ดูแลรักษาสภาพของ โรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไป ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- (9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพแวดล้อม แห่งชาติ
- (10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ในโรงแรม การดำเนินการใดที่ผู้จัดการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม หากผู้จัดการมีหนังสือขออนุมัติแล้ว ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบ

ที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว อีกทั้งต้องไม่มีความหมายหยาบคาบ และให้ติดป้ายชื่อโรงแรมไว้ที่หน้าโรงแรม โดยป้ายชื่อโรงแรมต้องมีคำว่า “โรงแรม” ไว้ข้างหน้าชื่อโรงแรมด้วย

2. จัดให้มีการแสดงใบอนุญาต และอัตราราคาห้องพักไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ติดไว้ที่โรงแรม

3. จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง โดยหมายเลขห้องพักต้องเป็นตัวเลขอารบิก

4. จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟ (Fire exit) ไว้ในแต่ละชั้น และในห้องพักทุกห้อง และจัดให้มีป้ายทางออกฉุกเฉิน (Emergency exit) ไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม

5. จัดให้มีเอกสารแสดงความรับผิดชอบกรณีทรัพย์สินหายหรือบุบสลาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 675<sup>34</sup> ตามแบบที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนดแสดงไว้ในห้องพัก

6. ดูแลรักษาความสะอาดของโรงแรม ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

7. ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคง แข็งแรง และระบบป้องกันอัคคีภัย ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

8. ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

9. ดูแล และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอุทกภัย อัคคีภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ในโรงแรม

นอกจากหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่ร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ผู้จัดการโรงแรมยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการ โรงแรมบางประการที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่

<sup>34</sup> มาตรา 675 เจ้าสำนักต้องรับผิดชอบในการที่ทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยสูญหายหรือบุบสลายไปอย่างไร้ ๑ แม้ถึงว่าความสูญหายหรือบุบสลายนั้นจะเกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น ก็คงต้องรับผิดชอบรับผิดชอบ ถ้าเกี่ยวข้องกับเงินทองตรา ธนบัตร ตั๋วเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่น ๆ ให้จำกัดไว้เพียงห้าพันบาทวันแต่จะได้อีกของมีค่าเช่นนี้ไว้แก่เจ้าสำนักและได้บอกราคาแห่งของนั้น ชัดแจ้ง แต่เจ้าสำนักไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่เหตุสุดวิสัย หรือแต่สภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือแต่ความผิดของคนเดินทาง หรือแขกอาศัยผู้นั้นเอง หรือบิรารของเขา หรือบุคคลซึ่งเขาได้ต้อนรับ

เฉพาะของผู้จัดการโรงแรม ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การจัดทำทะเบียนผู้พัก ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 3) ในทันทีที่มีการเข้าพัก กรณีผู้มีอายุต่ำกว่า 18 ปี บริบูรณ์ เข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 4) ให้แล้วเสร็จภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 35 วรรคหนึ่ง<sup>35</sup>)

2. ผู้จัดการต้องเก็บรักษาบัตรทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 3) และทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 4) ไว้เป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี และต้องให้อยู่ในสภาพที่ตรวจสอบได้ ในกรณีที่ทะเบียนผู้พักที่เก็บรักษาไว้ในโรงแรมสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้จัดการต้องดำเนินการขอคัดสำเนาทะเบียนผู้พักนั้นจากนายทะเบียนมาเก็บรักษาไว้แทน

3. หน้าตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>36</sup>

4. สอดส่องดูแลผู้เข้าพัก และอาจปฏิเสธไม่รับผู้เข้าพักในโรงแรมได้ หากมีเหตุอันสมควรตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>37</sup>

<sup>35</sup> มาตรา 35 ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวน ผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พัก ในทันทีที่มีการเข้าพัก โดยให้ผู้พักคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในบัตรทะเบียนผู้พัก หากผู้พักมีอายุต่ำกว่าสิบแปดปี บริบูรณ์และเข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พัก ให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ชั่วโมงหลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>36</sup> มาตรา 38 ผู้จัดการมีหน้าที่

(1) ดูแลไม่ให้บุคคลใดหลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม

(2) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องถิ่นทราบโดยทันทีในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะมีหรือได้มีการหลบซ่อนหรือมั่วสุมหรือการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (1)

<sup>37</sup> มาตรา 39 ผู้จัดการอาจปฏิเสธไม่รับบุคคลที่ประสงค์จะเข้าพักในโรงแรมได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีเหตุอันควรสงสัยได้ว่าบุคคลนั้นจะเข้าไปหลบซ่อน มั่วสุม หรือกระทำการใด อันเป็นความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม หรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักอื่นในโรงแรม

(2) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นไม่สามารถจ่ายค่าห้องพักได้

(3) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นเป็นโรคติดต่ออันตรายหรือโรคติดต่อตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ

### การควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรม

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 นอกจากจะมีเจตนารมณ์ที่ต้องการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมแล้ว ก็ยังต้องมีการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย เพื่อมิให้การประกอบธุรกิจโรงแรมขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน กฎหมายจึงได้กำหนดอำนาจหน้าที่ให้นายทะเบียนมีหน้าที่ในการควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมไว้ในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยกำหนดให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ระงับการกระทำหรือดำเนินการแก้ไขตามที่เห็นสมควรได้ เมื่อนายทะเบียนพบว่าผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้จัดการใดกระทำการดังต่อไปนี้

1. ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงหรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
2. ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม นายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ในกรณีที่ผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้จัดการไม่ระงับการกระทำหรือดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าวแล้ว ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งกำหนดให้ไม่เกิน 30 วัน กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำเตือนของนายทะเบียน ให้นายทะเบียนดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งพักใช้ใบอนุญาตได้ครั้งละไม่เกิน 15 วัน ไม่เกิน 4 ครั้ง
2. ในกรณีเป็นผู้จัดการ ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้ผู้จัดการปฏิบัติให้ถูกต้องอีกครั้ง ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องกำหนดเวลาไม่เกิน 30 วัน

ผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งถูกพักใช้ใบอนุญาต จะประกอบธุรกิจโรงแรมในระหว่างที่ถูกพักใช้ใบอนุญาตไม่ได้ คำสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ทำเป็นหนังสือและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการแล้วแต่กรณี ทราบ โดยส่งไป ณ โรงแรมที่บุคคลดังกล่าวประกอบธุรกิจหรือจัดการอยู่ และให้ถือว่าผู้ประกอบการหรือผู้จัดการ

---

(4) มีเหตุอันสมควรประการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีตาม (3) ถ้าผู้จัดการรับบุคคลนั้นเข้าพักจะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานสาธารณสุขหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อทราบด้วย

ได้รับทราบ

นายทะเบียนจะต้องแจ้งการอุทธรณ์ วิธีการยื่นอุทธรณ์ ว่าให้ยื่นต่อใคร อย่างไร และระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์ไว้ในคำสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตด้วย หากไม่มีการแจ้งสิทธิอุทธรณ์ดังกล่าวหรือแจ้งไม่ถูกต้องจะมีผลให้ระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ ขยายเป็น 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งทางปกครอง เว้นแต่จะได้มีการแจ้งใหม่ให้ถูกต้อง

สำหรับมาตรการในการคุ้มครองผู้เข้าพัก ในกรณีที่นายทะเบียนสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาตหรือสั่งให้หยุดดำเนินกิจการไว้ก่อนจนกว่าจะได้เสียค่าธรรมเนียมหรือเงินเพิ่มครบถ้วนนั้น นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันให้ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ จะต้องพิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียของผู้เข้าพักเป็นสำคัญด้วย (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 40 วรรคท้าย<sup>38</sup>)

### 3.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทย

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศจะต้องมีการทำสัญญาอย่างหนึ่งต่อกัน สัญญาเช่นว่านั้นคือสัญญาเช่าทรัพย์ เพราะมีลักษณะเป็นการดำเนินการที่ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยตกลงให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในที่พักอาศัยชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนในการใช้ที่พักอาศัยที่เช่า จึงจำเป็นต้องศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เพื่อให้เข้าใจถึงลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า และเนื่องจากการนำที่พักออกให้เช่า โดยเฉพาะห้องชุดในอาคารชุดเป็นการประกอบธุรกิจที่มีผลกระทบต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพราะเป็นการดำเนินการในเชิงพาณิชย์

<sup>38</sup> มาตรา 40 เมื่อความปรากฏต่อนายทะเบียนว่า ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งระงับการกระทำนั้นหรือดำเนินการแก้ไขได้ตามที่เห็นสมควร

๑๒๑

๑๒๑

ในกรณีที่นายทะเบียนสั่งพักใช้ใบอนุญาต ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันให้แก่ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยพิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียของผู้พักเป็นสำคัญ

จึงต้องนำกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมาพิจารณาถึงความเหมาะสมในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัย ระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศด้วย นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศเป็นการประกอบธุรกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ จึงจำเป็นต้องนำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาประกอบการพิจารณาว่าการทำธุรกรรมให้เช่าที่พักอาศัย ระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศมีผลผูกพันกันตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไรด้วย

### 3.2.1 การควบคุมการเช่าที่พักโดยกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### 3.2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น เกิดขึ้นได้ระหว่างบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า (Lessor) อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า (Lessee หรือ Hirer) โดยฝ่ายผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่า เป็นค่าตอบแทนในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537<sup>39</sup>)

จากความหมายดังกล่าวข้างต้น สามารถแยกองค์ประกอบของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ว่า ต้องมี ลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นสัญญาสองฝ่าย คือ ระหว่างผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งกับผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ละฝ่าย อาจประกอบด้วยบุคคลคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ และจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือเป็นนิติบุคคลก็ได้ และเนื่องจากการเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาอย่างหนึ่งจึงต้องนำหลักเกณฑ์ในเรื่องนิติกรรมสัญญา (Contract) มาใช้บังคับด้วย ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของความสามารถของบุคคล ในเรื่องการทำสัญญา การเกิดสัญญา ผลของสัญญาว่าเป็นโมฆียะ (Voidable) หรือโมฆะ (Void) หรือไม่ รวมถึงตลอดทั้ง อาจต้องนำหลักเกณฑ์ในเรื่องเอกเทศสัญญาหรือเรื่องอื่น ๆ เช่น เรื่องหุ้นส่วน เรื่องตัวการตัวแทนมาใช้ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย

2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หมายความว่า ผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งที่ตกลงกัน เช่น เช่าบ้านก็ได้อยู่อาศัย เช่ารถก็ได้ทำนา เช่ารถยนต์ก็ได้ขับรถยนต์ ซึ่งอาจจะเช่ากันได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ถ้าสัญญาใดผู้เช่าไม่ได้ใช้หรือไม่ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งแล้ว สัญญานั้นจะไม่ใช้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

<sup>39</sup> มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

3. ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน สัญญาใดจะเป็นสัญญาเช่า จะต้องมีการให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน หากไม่มีการให้ค่าเช่าอาจจะเป็นสัญญาอย่างอื่น เช่น สัญญาเช่าใช้คงรูป หรือเป็นเรื่องสิทธิอาศัย (Right of Habitation) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1402 ซึ่งไม่ต้องเสียค่าเช่า

4. เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลาอันจำกัด หมายความว่า สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด แล้วผู้เช่าต้องคืนทรัพย์นั้นให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ระยะเวลาอันจำกัดอาจเป็นการจำกัดด้วยเวลาหรือจำกัดด้วยอายุก็ได้ ดังนั้น การเช่าทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์อาจจะตกลงให้เช่ากันเป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน รายปี หรืออาจกำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 541<sup>40</sup>)

สัญญาเช่าทรัพย์นอกจากจะมีสาระสำคัญรวม 4 ประการดังกล่าวข้างต้นแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์ยังมีลักษณะสำคัญอีก 4 ข้อดังต่อไปนี้

#### 1. เป็นสัญญาที่มีได้มีการ โอนกรรมสิทธิ์กัน

สัญญาเช่าทรัพย์ต่างจากสัญญาซื้อขายในประการสำคัญที่ว่า สัญญาซื้อขายเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์เป็นเพียงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ฉะนั้น แม้ว่าผู้เช่าจะครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์ตามสัญญาเช่านานเท่าไรผู้เช่าก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น เพราะถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่า ดังนั้นผู้เช่าจึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ได้ เว้นแต่ จะมีการแจ้งเปลี่ยนเจตนาการครอบครองเพื่อตนเอง

เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์ไม่ได้มีการ โอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ส่งมอบการครอบครองทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เช่าได้ก็ย่อมถือเป็นคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้เช่นกัน และผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้นได้ โดยผู้เช่าจะอ้างว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องเพราะไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ได้

#### 2. เป็นสัญญาต่างตอบแทน

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน กรณีนี้จึงต้องนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ

<sup>40</sup> มาตรา 541 สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้

สัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 ถึงมาตรา 372 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ ในสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย

### 3. เป็นสัญญาที่เป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สิน

ดังที่ได้กล่าวมาจะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าก่อให้เกิดสิทธิเหนือบุคคลขึ้นระหว่างคู่สัญญาในอันที่จะเรียกร้องให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามชำระหนี้ เช่น ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ให้ซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินที่เช่า ส่วนผู้ให้เช่าก็มีสิทธิ์ฟ้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเป็นการเล็กน้อยได้

### 4. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ หรืออาจกล่าวได้ว่า สิทธิในการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

เนื่องจากสัญญาเช่ามิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า เพียงแต่มีส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น และเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นคืนแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงต้องพึงเล็งหรือคัดเลือกผู้เช่าว่าสมควรไว้วางใจให้ครอบครองใช้ทรัพย์สินหรือไม่ แม้บทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินจะไม่ได้กล่าวถึงเรื่องนี้ไว้โดยชัดแจ้ง แต่ถ้าพิจารณาถึงความในมาตรา 544<sup>41</sup> ที่ห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่าไปให้เช่าช่วง (Sublease) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือความในมาตรา 553<sup>42</sup> ที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงและหาทางทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย จึงอาจกล่าวได้ว่าการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จะโอนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ ไม่ว่าทางมรดก

<sup>41</sup> มาตรา 544 ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือ โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

<sup>42</sup> มาตรา 543 บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว



หรือทางพินัยกรรม (Testament) เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

การทำสัญญาเช่าที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบในการทำสัญญาไว้เป็นการเฉพาะ จึงควรต้องอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในลักษณะเช่าทรัพย์สินมาพิจารณาประกอบในการทำสัญญาเช่าด้วย เพราะถือว่าการเช่าที่พักเป็นการเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ที่เรียกว่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภท คือ

#### 1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

การเช่าในกรณีนี้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ<sup>43</sup> จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ถ้าตกลงเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวาจาในทางกฎหมายถือว่า เกิดสัญญาเช่ากันแล้ว เพียงแต่ไม่อาจฟ้องร้องบังคับกันได้ เนื่องจากไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบไว้

หลักฐานเป็นหนังสืออาจเป็นหลักฐานอะไรก็ได้ ที่เป็นหนังสือซึ่งมีข้อความแสดงให้เห็นได้ว่ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นหลักฐานฉบับเดียว อาจมีหลายฉบับซึ่งเมื่ออ่านรวมกันแล้ว มีใจความสำคัญเป็นหลักฐานการเช่าก็ให้ใช้ได้ และหลักฐานดังกล่าวจะเกิดขึ้นหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าก็ได้ แต่ต้องเกิดขึ้นก่อนการฟ้องร้องบังคับคดี

#### 2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดระยะเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า เป็นการเช่าระยะยาว กฎหมายต้องการคุ้มครองบุคคลภายนอกให้สามารถตรวจสอบหลักฐานได้ จึงกำหนดให้สัญญาเช่าประเภทนี้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การทำเป็นหนังสือสัญญาเช่า หมายความว่า ต้องมีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อและต้องนำหนังสือสัญญาเช่านั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย หากทำเป็นหนังสือแล้วไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะถือว่าสัญญาเช่าที่ทำกันเองนั้น เป็นเพียงหลักฐานการทำสัญญาเช่า ซึ่งจะมีผลบังคับให้ฟ้องร้อง (Sue) บังคับกันได้เพียง 3 ปี

การทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เป็นการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่มีกำหนดระยะเวลา

<sup>43</sup> มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

การเช่าระยะสั้น จึงต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือในการทำสัญญาเช่าด้วย จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ สำหรับการเช่าสัญญาเช่าที่พักผ่านทาง AirBNB นี้ ปกติแล้วคู่สัญญาจะไม่ได้ทำสัญญาเช่ากันในรูปแบบของเอกสาร หากแต่ทำสัญญาเช่าที่พักผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น ซึ่งต้องพิจารณาความสมบูรณ์ หรือผลผูกพันทางกฎหมายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2455 ประกอบด้วย

เมื่อการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เป็นการเช่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

### 3.2.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าไว้ในมาตรา 546 ถึงมาตรา 551 ซึ่งอาจแยกหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าได้ดังนี้

#### 1. หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอันพร้อมแซมดีแล้ว

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสมบูรณ์ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีคำเสนอคำสนองตรงกันก็เกิดสัญญาเช่าโดยสมบูรณ์ การส่งมอบสัญญาที่เช่าถือเป็นหนี้ หรือเป็นหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติหรือชำระหนี้ให้แก่ผู้เช่า หากไม่ส่งมอบถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามได้

สำหรับวิธีการส่งมอบ ผู้ให้เช่าจะทำได้โดยหนึ่งก็ได้ เพียงแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 462<sup>44</sup>) เช่น กรณีการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ผู้ให้เช่าต้องทำให้ผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่า หลักสำคัญต้องเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้ มิฉะนั้นยังถือไม่ได้ว่า ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยชอบแล้ว

#### 2. หน้าที่ต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินในระหว่างการเช่า

แม้ว่าจะได้ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์แล้ว ผู้ให้เช่ายังต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นในระหว่างเวลาเช่าด้วย ในส่วนของการบำรุงรักษานั้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ผู้เช่าจึงอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายไปก่อนแล้วเรียกให้ผู้เช่าชดใช้ให้แก่

<sup>44</sup> มาตรา 462 การส่งมอบนั้นจะทำได้โดยหนึ่งอย่างใดก็ได้สุดแต่จะเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า

ผู้เช่าในภายหลังได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547<sup>45</sup>)

### 3. ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

หน้าที่ในการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของผู้ให้เช่าอาจแยกได้เป็น 2 ระยะคือ

ก. รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องก่อนส่งมอบ คือ ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบไม่ว่าผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่ เว้นแต่ ผู้เช่าได้รู้อยู่แล้ว ในขณะที่รับมอบทรัพย์สินที่เช่าว่าทรัพย์สินนั้นมีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะารู้หากผู้เช่าใช้ความระมัดระวังอันพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน หรือถ้าความชำรุดบกพร่องเช่นนั้น เป็นอันเห็นประจักษ์ในขณะที่ผู้เช่ารับมอบทรัพย์สินที่เช่า แต่ผู้เช่าก็ได้รับมอบทรัพย์สินนั้นโดยมิได้อิดเอื้อน ในการนี้ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอาจตกลงกัน ให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก็ได้ แต่ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบเช่นนี้ ไม่อาจคุ้มครองความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ถ้าผู้ให้เช่าได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องแต่ปกปิดไม่แจ้งให้ผู้เช่ารู้

ข. รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องระหว่างเวลาเช่า หากเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น

### 4. ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หมายถึง การที่ผู้เช่าเสียสิทธิไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเนื่องจากมีบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิของผู้เช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในเวลาที่เช่าหรืออาจเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

#### 3.2.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สิน แต่เป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า ทั้งผู้เช่ายังอาจมีคนอื่นในครอบครัวหรือบริวารที่ร่วมอาศัยใช้สอยทรัพย์สินนั้นด้วย กฎหมายจึงได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าไว้หลายประการซึ่งอาจแยกได้ดังนี้

<sup>45</sup> มาตรา 547 ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

### 1. หน้าที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 552<sup>46</sup> กล่าวคือต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติหรือตามสัญญาเช่าเท่านั้น อย่างเช่น การเช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ผู้เช่าต้องเช่าเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

### 2. หน้าที่เกี่ยวกับการสงวนและช่วยเหลือรักษาทรัพย์สินที่เช่า อาจแยกย่อยได้เป็น 5 กรณี คือ

1) ต้องสงวนบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 553 เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองและใช้ทรัพย์สินที่เช่า หากผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่สงวนหรือบำรุงเลย ก็จะทำให้ทรัพย์สินชำรุดเสียหายและตกเป็นภาระแก่ผู้ให้เช่า ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนและต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งต้องทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

2) ต้องให้ความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าในการตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว

3) ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

4) ต้องแจ้งเหตุผู้ให้เช่าทราบโดยทันที เมื่อมีกรณีว่า ทรัพย์สินที่เช่าชำรุด ควรที่ผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซม ผู้เช่าต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า และหากมีบุคคลภายนอกรุกกล้าหรืออ้างสิทธิเรียกร้องอย่างใดในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าก็ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบด้วย

5) ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

### 3. หน้าที่ชำระค่าเช่า

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าเองก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า (Rental) เป็นการตอบแทนด้วย

### 4. หน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับ

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น เมื่อระยะเวลาเช่า (Rental period) สิ้นสุดลงแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

<sup>46</sup> มาตรา 552 อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่

### 3.2.2 มาตรการในการดำเนินการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด<sup>47</sup>

การประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) มีจุดเริ่มต้นมาจากการนำห้องพักอาศัยในอาคารชุดออกให้บุคคลอื่นเช่า ซึ่งแต่เดิมอาคารชุดจะจำหน่ายห้องชุดให้แก่ผู้เช่าพักอาศัยในลักษณะคล้ายกับบ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนตัวของผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดเท่านั้น แต่ปัจจุบันเห็นได้ว่า ผู้คนเริ่มให้ความนิยมซื้อห้องชุดเพื่อทำการพาณิชย์ โดยการนำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าในระยะสั้น หรือเช่าระยะยาวเป็นรายเดือน รายปี<sup>48</sup> ในส่วนของการเช่าที่พักผ่านทาง AirBNB จะเป็นการนำที่พักออกให้เช่าในลักษณะเป็นการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว หรือนักเดินทางในระยะสั้น จึงจำเป็นต้องศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

#### 3.2.2.1 ความหมายอาคารชุด

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 4)<sup>49</sup>

จากความหมายดังกล่าว อาคารชุด จึงหมายถึง อาคารที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้แต่ละบุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดหลังเดียวกันได้ออกเป็นส่วน ๆ โดยบุคคลซึ่งอาศัยอยู่ในอาคารชุดจะมีทั้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ร่วมกัน และในขณะเดียวกันบุคคลก็จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) ด้วย

#### 3.2.2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

<sup>47</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 96 (ตอนที่ 67 ก ฉบับพิเศษ), หน้า 29.

<sup>48</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. (2551) *คำอธิบายกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551*. กรุงเทพฯ: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. หน้า 1.

<sup>49</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคลในอาคารชุด แบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ห้องชุดซึ่งเป็นส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกให้เป็นห้องชุดเฉพาะส่วนของแต่ละบุคคล ซึ่งในห้องชุดนั้น ทรัพย์สินบางประเภทจะมีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนให้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล อาทิเช่น มาตรา 13 วรรคสอง<sup>50</sup> ได้บัญญัติให้ พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดนั้น เว้นแต่ผนังกันห้องที่ทำหน้าที่รับน้ำหนัก ถือเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดตกเป็นทรัพย์สินกลาง

2. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับสวนหย่อม ส่วนของสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินนั้น ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนห้องชุด

“ทรัพย์สินกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด และเป็นที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งตามมาตรา 15 ได้กำหนดให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ เป็นทรัพย์สินกลาง คือ

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)<sup>51</sup>

<sup>50</sup> มาตรา 13 พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

<sup>51</sup> มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

10) สิ่งทีก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18<sup>52</sup> ในการดูแลรักษา

### 3.2.2.3 การขอจดทะเบียนอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนอาคารชุด ต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 6<sup>53</sup>) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายใน 15 วัน เพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว กฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

---

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๑๗๑

๑๗๑

<sup>52</sup> มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกคำภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

<sup>53</sup> มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดที่ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุดรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน
- (6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

### 3.2.2.4 การกำกับดูแลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (Residential Juristic Person) ชุดหนึ่ง ขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย และมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางและกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติ (resolution) ของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้<sup>54</sup> กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าส่วนกลาง ภายในกำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือน กฎหมายกำหนดให้ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ซึ่งกรณีไม่มีสิทธิออกเสียง ถึงแม้ไม่ได้กำหนดในข้อบังคับก็เป็นไปโดยกฎหมาย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดจำเป็นต้องมีระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปโดยปกติสุข ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้กำหนดให้ อาคารชุดต้องมีข้อบังคับให้ผู้อาศัยในอาคารชุดต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อนิติบุคคล ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมและข้อความอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 18 วรรคสอง<sup>55</sup>) การแก้ไขข้อบังคับต่าง ๆ ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่ และต้องนำไปจดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่

<sup>54</sup> วิวัฒน์ ฉันทโกไทย. (2555). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 44.

<sup>55</sup> มาตรา 18

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ



ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ (มาตรา 32 วรรคสอง<sup>56</sup>) นอกจากนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังกำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนและไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการนิติบุคคลมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจัดให้มีการประชุม

พิเคราะห์แล้วจะเห็นได้ว่า การที่เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เช่น ส่งเสียงดังภายในอาคาร ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ด้วยความไม่ระมัดระวังก่อให้เกิดความเสียหาย พบเห็นคนแปลกหน้าต่างถิ่น เดินเข้าออกอาคารตลอดเวลา การร้องเรียนนิติบุคคล เพื่อให้ดำเนินการจัดการกับเจ้าของห้องชุดที่นำห้องชุดออกให้เช่า นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย คือ คูแลทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 33 วรรคสอง<sup>57</sup>) แต่ไม่มีอำนาจในการห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุด นำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน เนื่องจากห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเจ้าของมีสิทธิใช้สอยและนำออกให้เช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลจึงมีหน้าที่เพียงควบคุมให้เจ้าของห้องชุดดูแลผู้เช่าไม่ให้สร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือก่อความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมคนอื่นเท่านั้น

### 3.2.3. การทำธุรกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์<sup>58</sup>

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีการประกาศใช้เนื่องจากในปัจจุบันการทำธุรกรรมมีแนวโน้มในการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและวิธีการในการติดต่อสื่อสาร

<sup>56</sup> มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

๑๓๑

๑๓๑

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

<sup>57</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

๑๓๑

๑๓๑

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>58</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544. (2544, 4 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 118 (ตอนที่ 112 ก), หน้า 26.

ทางเทคโนโลยีอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น เพราะการติดต่อสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์มีความสะดวกและรวดเร็วในการทำธุรกรรมมากกว่าการทำธุรกรรมแบบเอกสาร โดยการทำธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์จะมีวิธีการที่แตกต่างจากการทำธุรกรรมโดยปกติตามที่กฎหมายรับรองอยู่เป็นอย่างมาก ส่งผลให้มีความจำเป็นต้องมีกฎหมายรับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลที่ปรากฏบนสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้เสมือนกับการรับรองธุรกรรมที่ทำเป็นหนังสือ หรือหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ต้องมีกฎหมายรับรองวิธีการส่งและการรับข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ การลงลายมือชื่อทางอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการรับฟังพยานหลักฐานที่เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ให้น่าเชื่อถือ และมีผลในทางกฎหมายเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมโดยวิธีการทั่วไปที่เคยปฏิบัติอยู่เดิม กฎหมายจึงกำหนดให้จัดตั้งคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Transactions Commission) ขึ้น เพื่อทำหน้าที่วางนโยบายกำหนดหลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ คอยติดตามตรวจสอบการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งให้มีหน้าที่ในการส่งเสริมการพัฒนาทางเทคโนโลยี เพื่อติดตามความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นการส่งเสริมการใช้ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ จึงจำเป็นต้องประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544<sup>59</sup>

<sup>59</sup> หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544. เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ยังไม่มียกเว้นข้อยกเว้นหรือข้อยกเว้นในเรื่องตราประทับอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถระบุถึงตัวผู้ทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ได้เช่นเดียวกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องมีการประทับตราในหนังสือเป็นสำคัญ รวมทั้งยังไม่มียกเว้นข้อยกเว้นที่กำหนดให้สามารถนำเอกสารซึ่งเป็นสิ่งพิมพ์ออกของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มาใช้แทนต้นฉบับหรือให้เป็นพยานหลักฐานในศาลได้ และโดยที่ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างระบบราชการตามพระราชบัญญัติปรับปรุง กระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 และกำหนดให้กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการวางแผน ส่งเสริม พัฒนา และดำเนินกิจการเกี่ยวกับเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารประกอบกับปัจจุบันธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ได้มีการใช้อย่างแพร่หลาย จำเป็นที่จะต้องมีหน่วยงานธุรการเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์และเป็นฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยสมควรจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์สังกัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสารขึ้นทำหน้าที่แทนศูนย์เทคโนโลยีอิเล็กทรอนิกส์และคอมพิวเตอร์แห่งชาติ อันจะเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์และเสริมสร้างศักยภาพการแข่งขันในเวทีการค้าระหว่าง

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 ใช้บังคับกับการติดต่อทำธุรกรรมที่ต้องดำเนินการผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นสื่อกลาง และยังใช้บังคับกับธุรกรรมในการดำเนินงานของรัฐ เช่น กระบวนการพิจารณาคำขอ การออกคำสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาต การจดทะเบียน คำสั่งทางปกครอง การชำระเงิน การประกาศหรือการดำเนินการใด ๆ ตามกฎหมายกับหน่วยงานของรัฐหรือโดยหน่วยงานของรัฐ

### 3.2.3.1 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544

1. ห้ามผู้ใดปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อความใดที่ปรากฏในรูปของข้อมูลบนอิเล็กทรอนิกส์ (มาตรา 7<sup>60</sup>) กล่าวคือ ห้ามปฏิเสธคำเสนอคำสนอง หรือการรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐาน เพียงเพราะเหตุที่ข้อมูลนั้น เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์<sup>61</sup> กรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือต้องมีเอกสารมาแสดง ถ้าข้อมูลนั้น ได้จัดทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและสามารถนำกลับมาใช้ได้ โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง กฎหมายให้ถือว่าข้อความนั้น ได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว (มาตรา 8<sup>62</sup>)

2. การลงลายมือชื่อบนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าเป็นการลงลายมือโดยถูกต้องได้ ถ้าหากสามารถระบุตัวผู้ลงลายมือชื่อ และผู้ลงลายมือชื่อสามารถแสดงได้ว่าลายมือชื่อนั้นเป็นของตน

3. การเก็บรักษาเอกสารหรือข้อความใด ถ้าได้เก็บรักษาในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ตามวิธีการดังกล่าวต่อไปนี้ ถือว่าได้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือข้อความตามที่กฎหมายต้องการแล้ว

---

ประเทศ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

<sup>60</sup> มาตรา 7 ห้ามมิให้ปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อความใดเพียงเพราะเหตุที่ข้อมูลนั้น อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

<sup>61</sup> วนิดา วัชรานุกูล. (2548). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 40.

<sup>62</sup> มาตรา 8 ภายใต้นับบังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 9 ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือมีเอกสารมาแสดง ถ้าได้มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ให้ถือว่าข้อความนั้น ได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว

- 1) ข้อมูลนั้นสามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้ใหม่ โดยที่ความหมายไม่เปลี่ยนแปลงไป
  - 2) ได้เก็บรักษาข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบที่เป็นอยู่ในขณะที่สร้าง ส่ง หรือได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น หรืออยู่ในรูปแบบที่สามารถแสดงเช่นว่านั้นให้ปรากฏอย่างถูกต้องได้ และ
  - 3) ได้เก็บรักษาข้อมูลส่วนที่ระบุถึงแหล่งกำเนิด ต้นทาง และปลายทางของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนวันและเวลาที่ส่งหรือได้รับข้อความดังกล่าว ถ้ามี
4. ผู้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ชอบที่จะถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูลและชอบที่จะดำเนินการทำธุรกรรมไปตามข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นได้ เว้นแต่ในขณะนั้น ผู้รับข้อมูลได้รับแจ้งจากผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลที่ได้รับนั้น มิใช่ข้อมูลของผู้ส่งข้อมูล (มาตรา 16<sup>63</sup>)
5. กรณีที่ผู้ส่งข้อมูลได้รับการตอบแจ้งการรับจากผู้รับข้อมูล ให้สันนิษฐานว่า ผู้รับข้อมูลได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิให้ถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้น ถูกต้องตรงกันกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ส่งข้อมูลได้ส่งไป
6. กรณีที่ปรากฏในการตอบแจ้งการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นเองว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับเป็นไปตามข้อกำหนดทางเทคนิคที่ผู้ส่งข้อมูลและผู้รับข้อมูลได้ตกลงหรือระบุไว้ในมาตรฐานซึ่งใช้บังคับอยู่ ให้สันนิษฐานว่า ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ส่งไปนั้น ได้เป็นไปตามข้อกำหนด

---

<sup>63</sup> มาตรา 16 ผู้รับข้อมูลชอบที่จะถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูลและชอบที่จะดำเนินการไปตามข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นได้ถ้า

- (1) ผู้รับข้อมูลได้ตรวจสอบโดยสมควรตามวิธีการที่ได้ตกลงกับผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูล หรือ
  - (2) ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้นเกิดจากการกระทำของบุคคลซึ่งใช้วิธีการที่ผู้ส่งข้อมูลใช้ในการแสดงว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นเป็นของผู้ส่งข้อมูล ซึ่งบุคคลนั้นได้ล่วงรู้โดยอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลนั้น กับผู้ส่งข้อมูลหรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ส่งข้อมูล
- ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับ ถ้า
- (1) ในขณะนั้นผู้รับข้อมูลได้รับแจ้งจากผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้นมิใช่ของผู้ส่งข้อมูล และในขณะเดียวกัน ผู้รับข้อมูลมีเวลาพอสมควรที่จะตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งนั้น หรือ
  - (2) กรณีตามวรรคหนึ่ง (2) เมื่อผู้รับข้อมูลได้รู้หรือควรจะรู้ว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นมิใช่ของผู้ส่งข้อมูล หากผู้รับข้อมูลได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร หรือดำเนินการตามวิธีการที่ได้ตกลงกันไว้ก่อนแล้ว

ทางเทคนิคทั้งหมดแล้ว

7. การส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่า ได้มีการส่งเมื่อข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ได้เข้าสู่ระบบ (log in) ข้อมูลที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ส่งข้อมูล และการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่า มีผลนับตั้งแต่วันที่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ได้เข้าสู่ระบบข้อมูลของผู้รับข้อมูล หากผู้รับข้อมูล ได้กำหนดระบบข้อมูลที่จะใช้ในการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ไว้โดยเฉพาะให้ถือว่า การรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มีผลนับตั้งแต่วันที่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ได้เข้าสู่ระบบข้อมูล ที่ผู้รับข้อมูล ได้กำหนดไว้แล้ว แต่ถ้าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว ได้ส่งไปยังระบบข้อมูลอื่นของผู้รับข้อมูล ซึ่งมีใช้ระบบข้อมูลที่ได้รับข้อมูลกำหนดไว้ให้ถือว่า การรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มีผลนับตั้งแต่วันที่ได้เรียกข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์จากระบบข้อมูลนั้น และให้ใช้บังคับแม้ระบบข้อมูลของผู้รับข้อมูล ตั้งอยู่ในสถานที่อีกแห่งหนึ่ง ต่างหากจากสถานที่ที่ถือว่าผู้รับข้อมูล ได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

8. การส่งหรือการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่า ได้ส่ง ณ ที่ทำการงานของผู้ส่งข้อมูล หรือได้รับ ณ ที่ทำการงานของผู้รับข้อมูล แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ผู้ส่งข้อมูลหรือผู้รับข้อมูลมีที่ทำการงาน หลายแห่ง ให้ถือเอาที่ทำการงานที่เกี่ยวข้องมากที่สุดกับธุรกรรมนั้น เป็นสถานที่ทำการงาน แต่ถ้าไม่สามารถ กำหนดได้ว่า ธุรกรรมนั้นเกี่ยวข้องกับที่ทำการงานแห่งใดมากที่สุด ให้ถือเอาสำนักงานใหญ่เป็นสถานที่ ที่ได้รับหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ในกรณีที่ไม่มีปรากฏที่ทำการงานของผู้ส่งข้อมูลหรือผู้รับข้อมูล ให้ถือเอาถิ่นที่อยู่ปกติเป็นสถานที่ที่ส่งหรือได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ แต่ไม่ให้ใช้บังคับกับการส่ง และการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยวิธีการทางโทรเลขและโทรพิมพ์ หรือวิธีการสื่อสารอื่นตามที่ กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

### 3.2.3.2 การดำเนินธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

1. บุคคลย่อมมีสิทธิประกอบธุรกรรมผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ เฉพาะในกรณีที่จำเป็น ในการนี้ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 ได้บัญญัติให้สามารถประกาศใช้กฎหมาย เพื่อกำหนดให้การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ประเภทใด เป็นกิจการ ที่ต้องแจ้งให้ทราบ ต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนก็ได้ โดยจะต้องกำหนดด้วยว่า ให้หน่วยงานของรัฐแห่งใดมีหน้าที่ในการควบคุมดูแล และกฎหมายดังกล่าวต้องตราเป็น

พระราชกฤษฎีกา (มาตรา 32 วรรคหนึ่ง<sup>64</sup>)

2. ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ต้องขึ้นทะเบียนหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาทราบ ก่อนเริ่มดำเนินธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

3. ในกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กรณีใด เป็นกิจการที่ต้องได้รับใบอนุญาต ให้ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจดังกล่าวยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ซึ่งคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาต หลักเกณฑ์และวิธีการขออนุญาต การออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การคืนใบอนุญาต และการสั่งพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา หากผู้ได้รับใบอนุญาตฝ่าฝืนหรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้คณะกรรมการพิจารณามีคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 2,000,000 บาท โดยคำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำความผิด และในกรณีที่เห็นสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งให้ผู้ขึ้นดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องหรือเหมาะสมได้ หรือออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตได้

### 3.2.3.3 บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้แจ้งหรือขึ้นทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา หรือฝ่าฝืนคำสั่งห้ามการประกอบธุรกิจของคณะกรรมการมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 44<sup>65</sup>)

<sup>64</sup> มาตรา 32 บุคคลย่อมมีสิทธิประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ แต่ในกรณีที่ทำขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงทางการเงินและการพาณิชย์ หรือเพื่อประโยชน์ในการเสริมสร้างความเชื่อถือและยอมรับในระบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเพื่อป้องกันความเสียหายต่อสาธารณชน ให้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ใดเป็นกิจการที่ต้องแจ้งให้ทราบ ต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนก็ได้

<sup>65</sup> มาตรา 44 ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้แจ้งหรือขึ้นทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง หรือโดยฝ่าฝืนคำสั่งห้ามการประกอบธุรกิจของคณะกรรมการตามมาตรา 33 วรรคหกต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้รับใบอนุญาต มีโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 200,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 45<sup>66</sup>)

3. บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ที่กระทำโดยนิติบุคคล ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล หรือผู้ซึ่งมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของนิติบุคคลต้องรับผิดชอบในความผิดนั้นด้วย เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รู้เห็นหรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนั้น (มาตรา 46<sup>67</sup>)

ในเรื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ได้กำหนดให้มีการออกเครื่องหมายรับรองการจดทะเบียนผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (DBD Registered) เพื่อรับรองถึงการมีตัวตนของผู้ประกอบการธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยเว็บไซต์ ที่จดทะเบียนแล้ว จะปรากฏเครื่องหมาย Registered อยู่ที่หน้าเว็บไซต์ เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถ ตรวจสอบสถานะและการมีตัวตนของผู้ประกอบการ สำหรับผู้ประกอบการธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ที่ต้องจดทะเบียน ได้แก่ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลที่มีสถานที่ประกอบการตั้งอยู่ในราชอาณาจักรไทย ซึ่งประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์อันเป็นอาชีพปกติ ดังนี้

1. การดำเนินการซื้อขายสินค้าหรือบริการผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หมายถึง บุคคลที่มี เว็บไซต์ เพื่อทำการซื้อขายสินค้าหรือบริการที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

- 1) มีระบบการสั่งซื้อ
- 2) มีระบบการชำระเงิน ออนไลน์ หรือออฟไลน์ เช่น การโอนเงินผ่านระบบบัญชี การชำระด้วยบัตรเครดิต หรือ e-cash เป็นต้น
- 3) มีระบบการสมัครสมาชิก เพื่อรับบริการข้อมูลหรืออื่น ๆ
- 4) มีวัตถุประสงค์และรายได้หลัก มาจากการรับจ้างโฆษณาสินค้าหรือบริการ

2. บริการอินเทอร์เน็ต หมายถึง ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตที่เป็นหน่วยงานที่บริการในการเชื่อมต่อ อินเทอร์เน็ต ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล หรือเครือข่าย

<sup>66</sup> มาตรา 45 ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 34 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

<sup>67</sup> มาตรา 46 บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ที่กระทำโดยนิติบุคคล ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคลหรือผู้ซึ่งมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของนิติบุคคล ต้องรับผิดชอบในความผิดนั้นด้วยเว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รู้เห็น หรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนั้น

คอมพิวเตอร์ของหน่วยงานต่าง ๆ เข้ากับเครือข่ายอินเทอร์เน็ตทั่วโลก

3. ให้เช่าพื้นที่ของเครื่องคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (web hosting) หมายถึง ผู้ให้บริการเว็บ เซิร์ฟเวอร์ เพื่อทำหน้าที่ในการรับฝากเว็บไซต์ เพื่อให้เว็บไซต์ต่าง ๆ สามารถออนไลน์ หรือมองเห็นบนอินเทอร์เน็ตได้

4. บริการเป็นตลาดกลางในการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (หรือ e-marketplace) หมายถึง เว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางในการรวบรวม สินค้าและร้านค้าเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นสื่อกลางในการซื้อขายสินค้าระหว่างกัน

ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญในการดำเนินชีวิตเป็นอย่างมาก เพราะในปัจจุบันสินค้าที่จำหน่ายผ่านทางอินเทอร์เน็ตมีเพิ่มมากขึ้น และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ตลอด 24 ชั่วโมง หรือแม้กระทั่งธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น การจองตั๋วเครื่องบิน จองแพ็คเกจทัวร์ จองโรงแรม โดยส่วนมากจะจองผ่านระบบออนไลน์<sup>68</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 จึงถือเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญต่อการประกอบธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เขาที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีขอบเขตของการบังคับใช้กับธุรกรรมทางแพ่งและพาณิชย์ที่ดำเนินการ โดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และหากเกิดข้อพิพาทจากการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ขึ้น คู่กรณีก็สามารถใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายได้ (มาตรา 11<sup>69</sup>)

<sup>68</sup> นิชธิมา ปะจันทรบุตร. (2551). *ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในสัญญาพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์*. วิทยานิพนธ์ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 2.

<sup>69</sup> มาตรา 11 ห้ามมิให้ปฏิเสธการรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ทั้งในคดีแพ่ง คดีอาญา หรือคดีอื่นใด เพียงเพราะเหตุว่าเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

ในการชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์จะเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใดนั้น ให้พิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือของลักษณะหรือวิธีการที่ใช้สร้าง เก็บรักษา หรือสื่อสารข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ลักษณะหรือวิธีการเก็บรักษา ความครบถ้วน และไม่มีการเปลี่ยนแปลงของข้อความลักษณะ หรือวิธีการที่ใช้ในการระบุหรือแสดงตัวผู้ส่งข้อมูล รวมทั้งพฤติการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งปวง



### 3.3 กฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB

ในส่วนนี้ผู้เขียนจะได้ศึกษากฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB จำนวน 3 ประเทศ คือ สหรัฐอเมริกา เนื่องจากเป็นประเทศที่เป็นต้นกำเนิดของ AirBNB ประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากเป็นประเทศที่มีกฎหมาย The Minpaku home sharing law ใช้บังคับกับ AirBNB แล้ว และเครือรัฐออสเตรเลีย เนื่องจากเป็นประเทศที่ให้การตอบรับ AirBNB เป็นอย่างมาก ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### 3.3.1. การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา

ผู้เขียนได้ทำการศึกษาและค้นคว้าแล้วพบว่า AirBNB ได้ถือกำเนิดขึ้นที่มลรัฐซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา แต่เนื่องจากการปกครองในสหรัฐอเมริกาปกครองแบบสหพันธรัฐ (Federal Republic) อันประกอบไปด้วยรัฐกว่า 50 มลรัฐ และ 1 เขตปกครองพิเศษ ทำให้แม้ว่า AirBNB จะถือกำเนิดขึ้นที่สหรัฐอเมริกา แต่ AirBNB ก็ยังไม่ได้รับการยอมรับจากรัฐทุกรัฐในสหรัฐอเมริกา ในหัวข้อนี้ผู้เขียนจึงได้ศึกษาถึงการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา โดยได้ศึกษาถึงจุดเริ่มต้นของ AirBNB ในสหรัฐอเมริกามีจุดเริ่มต้นที่ไปและที่มาอย่างไร พร้อมทั้งได้ยกตัวอย่างการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา ได้แก่ รัฐนิวยอร์ก (New York) เนื่องจากเป็นเมืองสำคัญทางด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่สำคัญของสหรัฐอเมริกา แต่ยังมีปัญหาการต่อต้านการนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB และในมลรัฐซานฟรานซิสโก ซึ่งอยู่ในรัฐแคลิฟอร์เนีย (California) เนื่องจากเป็นมลรัฐที่ถือเป็นจุดเริ่มต้นของ AirBNB และเป็นมลรัฐที่มีการประกาศใช้กฎหมายการให้เช่าระยะสั้น (Short-Term Rental Ordinance: STRs) ไว้เรียบร้อยแล้ว

##### 3.3.1.1 จุดเริ่มต้นของ AirBNB ในสหรัฐอเมริกา

AirBNB เป็นบริษัท Start Up ที่ถือกำเนิดขึ้นที่สหรัฐอเมริกา เกี่ยวกับการแบ่งปันที่พักอาศัย ที่ได้รับความนิยมอย่างมากทั่วโลก ณ ขณะนี้ โดยจุดเริ่มต้นของ AirBNB เกิดขึ้นในช่วง ค.ศ. 2007 หลังจากที่ Brian Chesky และ Joe Gebbia<sup>70</sup> ย้ายมามลรัฐซานฟรานซิสโก สองรุมเมทเริ่มประสบปัญหาในการหาเงินจ่ายค่าเช่าห้อง ทำให้พวกเขามองหาช่องทางในการสร้างรายได้พิเศษ ซึ่งประจวบเหมาะกับช่วงนั้นในเมืองที่พวกเขาอาศัยอยู่มีการจัดประชุม The Industrial Designers Society of America Conference ซึ่งเป็นงาน

<sup>70</sup> คมกิต ชัชวราภรณ์. (2563). *AirBNB Entrepreneur 2020*. กรุงเทพฯ: START IT UP. หน้า 18.

เกี่ยวกับการออกแบบที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ทำให้โรงแรมที่พักราคาแพงบริเวณที่จัดงาน ถูกจับจองเต็มไปหมด ส่งผลให้ผู้เข้าร่วมประชุมบางส่วนไม่มีที่พัก Joe Gebbia จึงเสนอแนวคิด (Idea) ในการเปิดห้องพักของตนเอง ให้ผู้เข้าร่วมงานได้เข้าพัก โดยในห้องพักจะมีเตียงลมจำนวน 3 ตัว ให้บริการ พร้อมกับมีการจัดเตรียมอาหารเช้าไว้บริการให้กับแขกที่เข้ามาพัก Joe Gebbia ได้ส่งอีเมลหา Brian Chesky เพื่อนำเสนอความคิดนี้ โดย Joe Gebbia ได้บอกกับ Brian Chesky ว่าการนำห้องพักออกให้เช่าน่าจะพอทำเงินให้กับพวกเขาได้บ้าง

ต่อมาใน ค.ศ. 2008 Joe Gebbia และ Brian Chesky ได้ติดต่อ Nathan Blecharczyk ซึ่งเป็นเพื่อนของพวกเขาและเป็นคนมีความสามารถทางด้านเทคโนโลยี ให้มาร่วมกันทำธุรกิจให้เช่าที่พัก เปิดตัวให้บริการ โดยใช้ชื่อว่า AirBed and Breakfast<sup>71</sup> ในงานประชุม Democratic National Convention ที่เมืองเดนเวอร์ สหรัฐอเมริกา โดยใช้ประสบการณ์จากการเปิดห้องให้พักรั้งแรกเมื่อ ค.ศ. 2007 งานนี้เป็นงานใหญ่มาก มีผู้เข้าร่วมงานเป็นจำนวนมาก โดยจำนวนผู้ร่วมงานมีจำนวนมากกว่าที่พักที่มีอยู่ในท้องถิ่นขณะนั้นถึง 4 เท่า จึงทำให้พวกเขามีโอกาสทำเงินจากการปล่อยห้องพักให้เช่าได้อีกครั้ง แต่งานประชุมนี้มีระยะเวลาเพียงสัปดาห์เดียว แม้จะมีผู้เข้าพักเต็มจำนวน แต่ก็ทำเงินได้ไม่เพียงพอที่จะจ่ายหนี้ที่พวกเขามีอยู่ได้ จนกระทั่ง ในวันหนึ่ง ขณะที่กำลังครุ่นคิดว่าจะทำอย่างไรจึงจะสามารถทำเงินได้ พวกเขาจึงได้ออกแบบและจำหน่ายกล่องซีเรียลรุ่น Limited edition โดยอาศัยจังหวะในช่วงหาเสียงเลือกตั้งของสหรัฐอเมริกา โดยการออกแบบกล่องซีเรียลที่พิมพ์คำว่า Obama O's, the Cereal of Change และ Cap'n McCain's, a Maverick ลงบนกล่อง<sup>72</sup> โดยพวกเขาเป็นผู้ออกแบบกล่องซีเรียลเอง และโน้มน้าวให้นักศึกษาที่ UC Berkeley ช่วยพิมพ์ข้อความลงบนกล่อง แบบละ 500 กล่อง (รวมเป็น 1,000 กล่อง) ในราคาที่ถูกลง เพื่อลดต้นทุน โดยกล่องถูกส่งมาในรูปแบบของแผ่นกระดาษสี่เหลี่ยมแบน ๆ ที่จะต้องตัดและประกอบด้วยมือ และพวกเขาก็ได้ซื้อซีเรียลยี่ห้อ Cheriots และ Captain Crunch มาบรรจุลงในกล่องซีเรียลแบบพิเศษของพวกเขา พร้อมทั้งคิดราคาจำหน่ายกล่องละ 40 เหรียญๆ พวกเขาทั้งสามได้ส่งซีเรียลแพคเกจพิเศษนี้ กระจายไปยังผู้มีชื่อเสียง (Celebrity) จำนวนหลายร้อยคน เพื่อหวังว่าพวกเขาเหล่านั้นจะถ่ายรูปและเขียนถึงกล่องซีเรียลที่พวกเขาออกแบบพิเศษนี้

<sup>71</sup> นำชัย ชิววิวรรณ. (2562). *Sharing Economy เศรษฐกิจร่วมใช้ประโยชน์* (ครั้งที่ 1). ปทุมธานี: สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี. หน้า 12.

<sup>72</sup> คมกิต ชัชวราภรณ์. อังแล้วเชิงอรรถที่ 70. หน้า 19.

แนวความคิดในการส่งซีเรียลแพคเกจแบบพิเศษไปยังผู้มีชื่อเสียงดูเหมือนว่าจะไปได้สวย เพราะมันทำให้กล่องซีเรียล Obama O's, the Cereal of Change ได้รับการพูดถึงในวงกว้างและเริ่มเป็นที่ต้องการอย่างมากของตลาด ทำให้กล่องของโอบามาที่ผลิตขึ้นมาจำนวน 500 กล่องนั้นหมดเกลี้ยงภายในเวลาไม่นาน ส่วนกล่องที่ไม่ค่อยได้รับความนิยมที่เหลือนั้น พวกเขาที่ใช้เป็นอาหารเช้าประทังชีวิตกันไปในช่วงเวลานั้น แต่อย่างไรก็ตาม ทั้งสามคนก็สามารถทำเงินได้กว่า 30,000 เหรียญฯ (หรือเกือบ 1,000,000 บาท) แถมยังใช้โอกาสครั้งสำคัญในการนำกล่องซีเรียลไปนำเสนอนักลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานชิ้นสำคัญว่า หากพวกเขาสามารถโน้มน้าวใจให้คนมาซื้อซีเรียลกล่องละ 40 เหรียญฯ ได้ ก็สามารถโน้มน้าวใจให้คนจองห้องพักของ Air Bed and Breakfast ได้เช่นกัน ซึ่งข้อเสนอนี้ทำให้ Paul Graham นักลงทุนคนหนึ่งเชิญพวกเขาให้เข้าร่วม Y Combinator ซึ่งเป็นศูนย์บ่มเพาะบริษัทสตาร์ทอัพ พร้อมกับเงินลงทุนอีก 20,000 เหรียญฯ (ราว ๆ กว่า 600,000 บาท) โดย Air Bed and Breakfast ใช้เวลาทั้งหมด 3 เดือนแรกของ ค.ศ. 2009 (ช่วงเดือนมกราคม-มีนาคม)<sup>73</sup> เพื่อขับเคลื่อน ไอเดียให้ใช้งานได้จริงอย่างสมบูรณ์พร้อมออกสู่ตลาด และพวกเขาก็ได้ใช้เงินลงทุนก้อนแรกนี้ ในการลงพื้นที่สำรวจ (Survey) ตลาดจริง โดยใช้เป็นค่าเดินทางจาก San Francisco บินไปยัง New York โดยพวกเขาลงพื้นที่ด้วยตนเอง และเข้าไปเยี่ยมชมและลองพักที่พักรับกับเจ้าของสถานที่พัก พร้อมทั้งถ่ายรูปมาทำการตลาดด้วย

กระทั่งต่อมาในเดือนมีนาคม ค.ศ. 2009 หลังจากที่พวกเขาสำรวจและทำการตลาดก็ทำให้เว็บไซต์มีผู้เข้าชมเพิ่มขึ้นเป็น 10,000 คน และมีที่พักที่เข้าร่วมลงทะเบียนกว่า 2,500 แห่ง และพวกเขาก็ได้เปลี่ยนชื่อธุรกิจจาก AirBed and Breakfast ไปเป็น AirBNB (ซึ่งเป็นตัวย่อจากชื่อเต็ม) นั่นก็เพราะ เพื่อป้องกันมิให้ผู้เช่าอาจเข้าใจผิดได้ว่าที่พักทั้งหมดมีแต่ที่นอนลมให้บริการเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

ในเดือนเมษายน ค.ศ. 2009 พวกเขาได้รับเงินลงทุนจาก Sequoia Capital<sup>74</sup> เป็นจำนวนเงิน 600,000 เหรียญฯ (หรือเกือบ 20 ล้านบาท) เพื่อพัฒนาบริษัท AirBNB ให้เติบโตมากที่สุด และทั้งสามคนก็ไม่ทำให้นักลงทุนผิดหวัง เพราะเพียง 4 ปี ให้หลังจากนั้น ซึ่งตรงกับใน ค.ศ. 2011 AirBNB ได้เปิด

<sup>73</sup> คมกิต ชัชวราภรณ์. (2558). *มาทำความรู้จัก Airbnb สตาร์ทอัพการแบ่งปันที่พักชื่อดัง*. กรุงเทพฯ: START IT UP. หน้า 18.

<sup>74</sup> Sequoia Capital เป็นบริษัท VC (Venture Capital หรือกลุ่มทุน) สัญชาติอเมริกาก่อตั้งเมื่อ ค.ศ. 1972 โดย Don Valentine ในย่าน Silicon Valley เป็นแหล่งบ่มเพาะธุรกิจเทคโนโลยีชั้นนำของโลกมากมายไม่ว่าจะเป็น Google, Apple, Facebook, Intel, Cisco รวมถึง Tesla Motor และบริษัทชั้นนำด้านเทคโนโลยีอีกมากมาย

ให้บริการอยู่ใน 89 ประเทศทั่วโลก พร้อมกับจำนวนการจองที่พักบนแพลตฟอร์มของ AirBNB ได้มีมากกว่า 1,000,000 ครั้ง ทำให้ AirBNB ได้รับรางวัลแอปพลิเคชันที่โดดเด่นจากงาน SXSW และได้รับความสนใจจากนักลงทุนใน Silicon Valley จนกล้าให้เงินลงทุนกว่า 112 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (หรือราว ๆ 3,700 ล้านบาท) ทำให้มูลค่าของธุรกิจพุ่งสูงขึ้นเป็น 1 พันล้านเหรียญฯ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวส่งผลให้ AirBNB กลายเป็นบริษัทสตาร์ทอัพในระดับยูนิคอร์นของ Silicon Valley ได้อย่างสมบูรณ์แบบ

ในปัจจุบันก็ไม่สามารถหยุดยั้งการเติบโตของธุรกิจ AirBNB ได้ ทำให้ในปัจจุบันมีพนักงานในบริษัทมากกว่า 2,000 คน จากสำนักงาน 21 แห่งทั่วโลก ที่คอยให้บริการใน 34,000 เมือง ซึ่งกลายเป็นบริษัทที่ให้บริการจองโรงแรมและที่พักอาศัยที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก โดยไม่มีโรงแรมหรือที่พักเป็นของตัวเองเลยแม้แต่แห่งเดียว โดยมีจำนวนที่พักกว่า 3,000,000 ห้อง ถือว่ามีจำนวนห้องพักมากกว่าโรงแรมเครือที่ใหญ่ที่สุดในโลกอย่าง Marriot ที่มีห้องพักของโรงแรมในเครือรวม 1.5 ล้านห้องทั่วโลกเสียอีก จึงนับเป็นอีกหนึ่ง Startup ที่ได้รับความนิยมและมีแนวโน้มการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

### 3.3.1.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในรัฐนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา

ใน ค.ศ. 2010 รัฐนิวยอร์กได้ร่างกฎหมาย โดยแก้ไข New York State Multiple Dwelling Law (MDL) มาตรา 4<sup>75</sup> กำหนดให้ที่อยู่อาศัยต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกครอบครองเพื่อวัตถุประสงค์

<sup>75</sup> N.Y.MULT. DWELL.Law. §4 (8) (1) (a)

A “class A” multiple dwelling is a multiple dwelling that is occupied for permanent residence purposes. This class shall include tenements, flat houses, maisonette apartments, apartment houses, apartment hotels, bachelor apartments, studio apartments, duplex apartments, kitchenette apartments, garden-type maisonette dwelling projects, and all other multiple dwellings except class B multiple dwellings. A class A multiple dwelling shall only be used for permanent residence purposes. For the purposes of this definition, “permanent residence purposes” shall consist of occupancy of a dwelling unit by the same natural person or family for thirty consecutive days or more and a person or family sooccupying a dwelling unit shall be referred to herein as the permanent occupants of such dwelling unit. The following uses of a dwelling unit by the permanent occupants thereof shall not be deemed to be inconsistent with the occupancy of such dwelling unit for permanent residence purposes:

- (1) (A) occupancy of such dwelling unit for fewer than thirty consecutive days by other natural persons living within the household of the permanent occupant such as house guests or lawful boarders, roomers or lodgers; or
- (B) incidental and occasional occupancy of such dwelling unit for fewer than thirty consecutive days by other natural

ในการอยู่อย่างถาวร รวมถึง ตึกแถว บ้าน หรืออพาร์ทเมนต์ โดยอยู่อาศัยติดต่อกันเป็นเวลา 30 วันขึ้นไป ให้การอยู่อาศัยหรือเช่าพักที่มีเวลาน้อยกว่า 30 วัน ไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัยอย่างแท้จริง ส่งผลให้การนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB เป็นเรื่องที่ผิดกฎหมาย โดยร่างกฎหมายดังกล่าวได้ห้ามไม่ให้มีการเช่าที่พักจำนวนต่ำกว่า 30 วัน ในบริเวณที่อยู่อาศัยที่จัดอยู่ในเขต Class A multiple dwelling ซึ่งเป็นแหล่งที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของคนในรัฐนั้น เว้นแต่ เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่ด้วย ยกตัวอย่างเช่น หากเจ้าของที่พักนำที่พักของตนออกให้คนอื่นเช่าผ่านทาง AirBNB มีระยะเวลาเช่าต่ำกว่า 30 วัน โดยเจ้าของที่พักไม่ได้อยู่ ณ ที่พักแห่งนั้นด้วย กฎหมายจะถือว่าเจ้าของที่พักกระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมาย แสดงให้เห็นว่า เจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนประกาศโฆษณาให้เช่าผ่านทาง AirBNB หรือช่องทางอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน และเป็นการให้เช่าอาศัยในระยะสั้นเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด

วุฒิสภาของนิวยอร์ก ได้มีความกังวลเกี่ยวกับการให้บริการของ AirBNB เนื่องจากเห็นว่าการประกอบธุรกิจลักษณะนี้สร้างความไม่ปลอดภัย และอาจทำให้เกิดโรงแรมที่ผิดกฎหมาย ทำให้ S.B.68<sub>73</sub> แห่ง MDL บัญญัติกฎหมายออกมาเพื่อควบคุมดูแลว่า “เจ้าของที่พักอาศัยประเภท Class A multiple dwelling ถือว่า ได้ฝ่าฝืนกฎหมาย หากได้นำเอาทรัพย์สินนั้นมาใช้เป็น โรงแรมเป็นการชั่วคราว” นอกจากความกังวลด้านความปลอดภัยแล้ว วุฒิสภาของนิวยอร์กยังกังวลว่าหากอนุญาตให้มีการเช่าที่พักระยะสั้นแล้ว อาจเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายกรณีผู้เช่าระยะยาว เนื่องจากจะมีการลงทุนเชิงพาณิชย์แล้วนำออกให้เช่าระยะสั้นเพิ่มมากขึ้น เป็นสาเหตุหลักให้ผู้เช่าระยะยาวถูกรบกวน และอาจต้องเสียเงินค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น

ในปัจจุบันนิวยอร์กได้บังคับใช้กฎหมาย ห้ามมิให้มีการโฆษณาที่พักอาศัยประเภท “Class A”<sup>76</sup> เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อย่างอื่น นอกจากการให้เช่าพักอาศัยในแบบถาวรเท่านั้น<sup>77</sup> และกำหนด

---

persons when the permanent occupants are temporarily absent for personal reasons such as vacation or medical treatment, provided that there is no monetary compensation paid to the permanent occupants for such occupancy.

<sup>76</sup> N.Y.MULT.DWELL.Law. §121 (1) It shall be unlawful to advertise occupancy or use of dwelling units in a class A multiple dwelling for occupancy that would violate subdivision eight of section four of this chapter defining a "class A" multiple dwelling as a multiple dwelling that is occupied for permanent residence purposes.

<sup>77</sup> Jason McCloskey. (2018). *Discriminatorybnb: A Discussion of Airbnb's Race Problem, Its New Anti-Discrimination Policies, and the Need for External Regulation*. Washington University Journal of Law & Policy. Volume 57. p.206.

ค่าปรับตั้งแต่ 1,000 ดอลลาร์ สำหรับการฝ่าฝืนเป็นครั้งแรก และเพิ่มขึ้นเป็น 7,500 ดอลลาร์สำหรับการฝ่าฝืนในคราวต่อไป<sup>78</sup>

### 3.3.1.3 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในมลรัฐซานฟรานซิสโกในสหรัฐอเมริกา

ในช่วงเดือนตุลาคม ค.ศ. 2014 นายกเทศมนตรีของมลรัฐซานฟรานซิสโกได้ร่วมลงนามร่างกฎหมายให้ AirBNB บังคับใช้ได้โดยชอบ โดยกำหนดให้การให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้น บังคับใช้เฉพาะผู้พักอาศัยถาวรในมลรัฐซานฟรานซิสโก ที่พักอาศัยอยู่ในที่พักนั้นอย่างน้อย 275 วันต่อปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่พัก สามารถนำที่พักออกให้บุคคลอื่นเช่าได้ แต่จะให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วันต่อปี เว้นแต่เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่กับผู้เช่าด้วย ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าพักอาศัยอยู่ด้วยจะไม่ถูกจำกัด จำนวนวันในการให้เช่า<sup>79</sup>

ใน ค.ศ. 2015 หลังจากที่มลรัฐซานฟรานซิสโกได้ประกาศใช้กฎหมายการให้เช่าระยะสั้น (Short-Term Rental Ordinance: STRs) โดยได้มีการกำหนดให้มีสำนักงานสำหรับกำกับดูแลการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น (Office of Short-Term Rental: OSTR) เพื่อควบคุมความเหมาะสมในด้านความปลอดภัย สุขอนามัย ของที่พักที่นำออกให้เช่า นอกจากนี้สำนักงานสำหรับการให้เช่าระยะสั้นยังมีหน้าที่กำหนดโครงสร้างของหลักเกณฑ์เพื่อใช้บังคับแก่การให้เช่าระยะสั้นด้วย<sup>80</sup> โดยกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้เจ้าของที่พักต้องลงทะเบียนที่พัก และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อน ทำให้ AirBNB ต้องกำหนดให้ผู้เข้าพักชำระภาษีการเข้าพักในอัตรา 14% ของการจอง ซึ่งวิธีนี้ส่งผลในทางบวกต่อการเรียกเก็บภาษีเงินได้ภายในท้องถิ่นนั้นได้เป็นอย่างดี<sup>81</sup>

<sup>78</sup> N.Y.MULT. DWELL.Law. §121 (2) Any person found to have violated the provisions of subdivision one of this section shall be liable for the civil penalty of not more than one thousand dollars for the first violation, five thousand dollars for the second violation and seven thousand five hundred dollars for the third and subsequent violations.

<sup>79</sup> วาชิรา สิริปัญญานนท์. (2563). AirBNB: เศรษฐกิจเชิงแบ่งปันสู่นวัตกรรมก้าวกระโดดที่ส่งผลกระทบต่อกฎหมาย. *วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปีที่ 13* (ฉบับที่ 3), หน้า 443.

<sup>80</sup> Apallonia C. Wilhelm. (2018). *Sharing Is Caring: Regulating Rather than Prohibiting Home Sharing in Wisconsin*. Marquette Law Review, Volume 101. Number 3. Spring 2018, p. 829. โปรดดูวาชิรา สิริปัญญานนท์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 79. หน้า 433.

<sup>81</sup> Stephanie J. Knightly. (2018). *Regulating Innovation: The Positive Economic Impact of Taxing Airbnb like the Hotel Industry*. Suffolk University Law Review. Volume 51. Number 3. p. 468. โปรดดูวาชิรา สิริปัญญานนท์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 79. หน้า 433.

นอกจากนี้ มลรัฐซานฟรานซิสโกยังได้สร้างระบบออนไลน์สำหรับการบริการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น โดยระบบดังกล่าวจะประกอบไปด้วยคู่มือการใช้ การอนุญาต และสิ่งอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับเอกสารต่าง ๆ เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการเข้ารับเลือกและการอนุญาต และแสดงรายชื่อของบริษัทเว็บไซต์ที่ได้รับรองแล้ว ซึ่งปัจจุบัน Airbnb เป็นบริษัทเว็บไซต์ที่ได้รับรองแล้วแต่เพียงแห่งเดียวในมลรัฐซานฟรานซิสโก

### 3.3.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ Airbnb ในประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายหลักของนักท่องเที่ยว ด้วยเหตุที่มีนโยบายผ่อนปรนวีซ่า จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวหลั่งไหลเข้าประเทศเป็นจำนวนมากและส่งผลให้ธุรกิจ Airbnb ในประเทศเติบโตอย่างรวดเร็ว อีกทั้งประเทศญี่ปุ่นยังเป็นประเทศแรก ๆ ในเอเชียที่มีการบัญญัติกฎหมายรองรับธุรกิจ Airbnb กฎหมายที่ว่าก็คือ The Minpaku home sharing law<sup>82</sup> ซึ่งเริ่มบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวมีเนื้อหาสำคัญดังต่อไปนี้<sup>83</sup>

ประการที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าถูกจำกัดให้เปิดที่พักให้เช่าได้ 180 วันต่อปี ซึ่งแต่เดิมที่ไม่มีการจำกัดจำนวนวันที่เปิดให้ผู้เช่าเข้าพัก ข้อจำกัดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่า แต่ในทางตรงกันข้ามถือเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม อีกทั้งช่วยคุ้มครองคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนจากปัญหานักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัยในระยะสั้น เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน ปัญหาความปลอดภัยของคนในชุมชน เป็นต้น

ประการที่สอง ผู้เข้าพักต้องเช่าห้องพักรั้วละอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์ของกฎหมายต้องการคุ้มครองผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม เนื่องจากหากปล่อยให้ผู้ให้เช่า Airbnb เปิดให้เช่าที่พักแบบคืนเดียวได้แล้วจะเป็นการสร้างการแข่งขันที่ไม่ยุติธรรมต่อธุรกิจโรงแรม และโดยปกติแล้วราคาที่พักของ Airbnb มักมีราคาต่อคืนต่ำกว่าโรงแรมในพื้นที่เดียวกัน อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงแล้วการเช่าที่พักที่เดียวกันต่อเนื่องเป็นเวลา 7 วัน ไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติของนักท่องเที่ยวซึ่งมักจะไม่อาศัย

<sup>82</sup>ไท วัฒนา. (2563). การปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจแบ่งปัน: กรณีศึกษา Airbnb Thailand's Regulatory Modified for Sharing Economy Development: Airbnb case study. *วารสารกระบวนการยุติธรรม, ปีที่ 13* (ฉบับที่ 1), หน้า 65.

<sup>83</sup>เสกสรร หนูอินทร์ (2561). ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AIR BNB) ในประเทศไทย. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม, หน้า 100.

ในเมืองเดียวเป็นเวลานานถึง 7 วัน

ประการที่สาม ผู้ให้เช่าที่พักจะต้องลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อการตรวจสอบมาตรฐานที่พัก เช่น ระบบเตือนภัย ขนาดของห้องพัก เป็นต้น นอกจากนี้ผู้ให้เช่าต้องส่งรายงานเกี่ยวกับการเข้าพักให้กับหน่วยงานท้องถิ่นอีกด้วย เช่น จำนวนและสัญชาติของผู้เข้าพักทุก ๆ สองเดือน เป็นต้น

ประการที่สี่ ในบางพื้นที่ของโตเกียว เช่น แขวงชูโอซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจที่สำคัญของเมืองโตเกียว มีการห้ามการเช่าที่พักในวันธรรมดา นอกจากนี้ ในย่านชินจูกูมีการจำกัดให้เช่าที่พักได้เฉพาะช่วงปิดภาคเรียนของโรงเรียน เนื่องจากกฎหมายคำนึงถึงความปลอดภัยของคนในชุมชนเป็นสำคัญ ส่วนในเมืองเกียวโต มีการกำหนดช่วงเวลาให้เช่าที่พักได้เฉพาะระหว่างวันที่ 15 มกราคม ถึงวันที่ 15 มีนาคม ของทุกปี เนื่องจากไม่ต้องการให้ AirBNB แข่งขันกับธุรกิจโรงแรมในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติในกฎหมาย เช่น เปิดให้เช่าที่พักโดยไม่มี การลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น หรือให้เช่าที่พักเป็นเวลานานน้อยกว่า 7 วันแล้ว กฎหมายกำหนดโทษขั้นต่ำคือการปิดให้บริการที่พักดังกล่าวเป็นการชั่วคราว และกำหนดโทษสูงสุดคือการปรับไม่เกิน 1,000,000 เยน หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน

จากหลักการสำคัญดังกล่าว เห็นได้ว่า The Minpaku home sharing law ให้อิอนุญาตให้เอกชนสามารถปล่อยให้เช่าที่พักได้โดยไม่จำเป็นต้องมาขออนุญาตหากแต่ต้องมาลงทะเบียนกับส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ตลอดจนกำหนดมาตรการควบคุมการปล่อยเช่าดังกล่าวอีกด้วย ดังนั้น กฎหมายนี้จึงได้เข้ามารองรับและควบคุมการปล่อยให้เช่าของภาคเอกชนให้เป็นระเบียบเรียบร้อย อีกทั้ง ด้วยระบบลงทะเบียนที่เข้ามาแทนที่การขออนุญาตนั้น จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการเป็นฐานข้อมูลเพื่อจัดเก็บภาษีที่พักในทุก ๆ ประเภทต่อไป ดังจะเห็นได้จากการที่เมืองเกียวโตได้กำหนดมาตรการเก็บภาษีที่พักใหม่ที่จะเก็บจากที่พักทุกประเภท ซึ่งจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 ตุลาคม 2561 อันสอดคล้องกับกฎหมายของประเทศ The Minpaku home sharing law ที่ออกมารองรับการปล่อยให้เช่าดังกล่าวและจะมีผลบังคับใช้ก่อนหน้านั้นนั่นเอง

โดยสรุปจะเห็นได้ว่า The Minpaku home sharing law มีเจตนารมณ์ในการควบคุมธุรกิจ AirBNB ให้เป็นธุรกิจที่ถูกต้องกฎหมาย โดยสร้างหลักเกณฑ์และข้อจำกัดต่าง ๆ รวมถึงระบบการจ่ายภาษี และในขณะเดียวกันก็เป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจ โรงแรมซึ่งสอดคล้องกับความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นที่พึ่งพาการท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดในกฎหมายดังกล่าว



อาจส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่พัก AirBNB ในแง่รายได้ แต่เป็นการช่วยชุมชนลดปัญหาจากนักท่องเที่ยวที่เข้าพักระยะสั้น

### 3.3.3 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในเครือรัฐออสเตรเลีย

เครือรัฐออสเตรเลียเป็นประเทศหนึ่งที่ทำให้การรับรอง AirBNB โดยจะเห็นว่ามีการพักในเครือรัฐออสเตรเลียปรากฏอยู่บน AirBNB เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นที่พักแบบบ้านทั้งหลัง หรือห้องเช่า ในจำนวนนี้รวมไปถึงเมืองที่มีชายหาดสวยงามเช่น Byron Bay และ Hobart ก็มีการนำห้องพักหรือบ้านพักมาเปิดให้บริการบน AirBNB เพิ่มมากขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม ผลของความนิยมนี้ ก็ได้ส่งผลให้ชาวเมืองท้องถิ่นที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเองประสบปัญหาเรื่องที่พักมากขึ้นทุกที<sup>84</sup> มีการสำรวจโดยมหาวิทยาลัยนิวเซาท์เวลส์ (The University of New South Wales) พบว่าในบรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดให้เช่าประมาณ 20,000 หลัง ของเมืองซิดนีย์นั้น มีถึง 12,000 แห่ง หรือเกินครึ่งที่เป็นการให้เช่าแบบทั้งหลัง

ศาสตราจารย์คริส เพททิต (Chris Pettit) นักวิจัยจากมหาวิทยาลัยกล่าวว่า ตัวเลขนี้สะท้อนถึงความกังวลที่ว่า เทคโนโลยีแห่งการทำลายล้าง (Disruptive Technology) นั้น มีด้านดีก็จริงแต่ก็มีด้านมืดด้วยเช่นกัน ตอนนี้เครือรัฐออสเตรเลียกำลังมีปัญหา คนท้องถิ่นไม่สามารถหาบ้านเช่าได้ในราคาที่เหมาะสม และมองว่าการออกกฎหมายมาควบคุมแพลตฟอร์ม AirBNB อาจเป็นทางหนึ่งในการช่วยสร้างสมดุลให้เกิดขึ้นได้

ด้านนักวิเคราะห์ Murray Cox เผยว่า การมาถึงของ AirBNB น่าจะกระทบต่อความเป็นอยู่ของชุมชน เพราะที่พักในย่าน Byron Shire บน AirBNB นั้นเพิ่มจาก 300 แห่งเป็น 1,794 แห่งภายในปีเดียว เมือง Byron Bay ได้รับความนิยมนักท่องเที่ยว เพราะเมืองนี้ออกจากจะมีชายหาดที่สวยงาม แต่ยังมีป่าฝนขนาดใหญ่ และมีความหลากหลายทางวัฒนธรรมของผู้คนที่อาศัยอยู่ร่วมด้วย แต่ทุกวันนี้เป็นเรื่องยากที่ชาวเมืองจะหาบ้านเช่าระยะยาว 12 เดือน ได้จากเมืองดังกล่าวในขณะที่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเมืองนี้บางคนก็หันไปอาศัยอยู่ในรถแทนเพื่อแก้ปัญหา การทำให้คนท้องถิ่นที่เคยทำมาหากินและมีห้องเช่าอยู่ใน Byron Bay ไม่มีที่พักอาศัยนั้น ก็กำลังทำให้ความหลากหลายทางวัฒนธรรมซึ่งเป็นหนึ่งในจุดขายของเมืองต้องสลายไปด้วย เมื่อจุดขายไม่มี สุดท้ายผู้คนที่อาจไม่มาที่ Byron Bay อีก

นอกจากนั้นยังมีกรณีของ ไอโลนา ฮาร์เกอร์ นักดนตรีรายหนึ่งที่ถูกไล่ออกจากห้องพัก

<sup>84</sup> ผู้จัดการออนไลน์. (2560). *คนออสเตรเลียไร้บ้านเช่าเพราะ AirBNB*. กรุงเทพฯ: ผู้จัดการออนไลน์. หน้า 1.

ก่อนเทศกาลคริสต์มาส เนื่องจากเจ้าของห้องพักต้องการนำห้องไปให้บริการบนแพลตฟอร์ม AirBNB แทน<sup>85</sup> และยังมีอีกครอบครัวหนึ่งที่ถูกละออกจากห้องเช่า และไม่สามารถหาที่พักได้ในช่วงคริสต์มาสเช่นกัน การที่มีคนถูกละออกจากห้องเช่าก่อนที่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวจะมาถึงกำลังเป็นเรื่องปกติของที่นี่ โดยไม่มีใครออกมาพูดเพราะไม่ต้องการถูกมองเป็นตัวปัญหา และไม่ต้องการติดอยู่ในแบล็กลิสต์นั่นเอง ย่าน Gumtree ก็เป็นอีกย่านหนึ่งที่มีปัญหา โดยพบว่ามีย่านเช่าระยะยาวประมาณ 24 แห่งเท่านั้น แต่หากเป็นบ้านเช่าบนแพลตฟอร์ม AirBNB แล้วพบว่าในย่านนี้มีมากกว่า 300 แห่งเลยทีเดียว

ด้าน Brent Thomas จาก AirBNB กล่าวปฏิเสธความรับผิดชอบว่าปัญหาดังกล่าวไม่ได้มาจากแพลตฟอร์ม หรือแนวคิดของ Sharing Economy โดยเขาให้เหตุผลว่า มันเป็นเรื่องดีออกที่มีห้องว่างแล้วสามารถนำมาแชร์กันเพื่อเป็นรายได้ขึ้นมา

ทางการนิวเซาท์เวลส์ได้เปิดเผยรายละเอียดการออกข้อบังคับดังกล่าวต่อสาธารณะ โดยมีการสรุปว่าจะบังคับใช้เป็นระยะเวลาสั้นเท่านั้น<sup>86</sup> โดยผู้ที่ให้บริการที่พักจะต้องมีใบอนุญาตอย่างถูกต้อง และต้องจ่ายภาษีครอบคลุมค่าใช้จ่ายสำหรับการรักษาความปลอดภัยพิเศษภายในบ้าน รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะนำมาบำรุงสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เข้าพักในอนาคต นอกจากนี้ในกฎหมายใหม่ยังมีการกำหนดจำนวนวันที่ให้บริการห้องพักอีกด้วย

### 3.4 วิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ส่งผลให้พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยไม่ยึดติดว่าการเข้าพักจะต้องเข้าพักเฉพาะแต่ในโรงแรมอีกต่อไป ส่งผลให้ AirBNB กระทบต่อการประกอบธุรกิจ

<sup>85</sup> Positioning. (2560). *ด้านมืดของ Sharing Economy เมื่อคนออสเตรเลียไว้บ้านเช่าเพราะ Airbnb !?*. สืบค้นเมื่อ 14 กรกฎาคม 2564, จากเว็บไซต์ [www.positioningmag.com](http://www.positioningmag.com). หน้า 1.

<sup>86</sup> พรรณรดา อินทุประภา. (2560). *จาก HOME SHARING สู่อะไร? Airbnb (กฎหมาย) เมืองไทย พร้อมเปิดใจหรือยัง?*. กรุงเทพฯ: กองวิจัยการตลาด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. หน้า 5.

โรงแรมเป็นอย่างมาก ซึ่งจากการศึกษาปัญหาและกฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกับสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย แล้วพบว่า สหรัฐอเมริกานั้น ได้บัญญัติกฎหมายเพื่อควบคุม กำกับดูแล AirBNB อย่างเป็นทางการแล้ว โดยในมลรัฐนิวยอร์กมีกฎหมาย New York State Multiple Dwelling Law (MDL) ที่กำหนดให้ที่อยู่อาศัยต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกครอบครองเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยถาวร โดยต้องอยู่อาศัยติดต่อกันเป็นเวลา 30 วันขึ้นไป ให้การอยู่อาศัยหรือเข้าพักที่มีเวลาน้อยกว่า 30 วัน ไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัยอย่างแท้จริง และห้ามไม่ให้มีการเช่าที่พักจำนวนต่ำกว่า 30 วัน ในบริเวณที่อยู่อาศัยที่จัดอยู่ในเขต Class A multiple dwelling ซึ่งเป็นแหล่งที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของคนในรัฐนั้น เว้นแต่ เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่ด้วย ในขณะที่มลรัฐซานฟรานซิสโกได้ประกาศใช้กฎหมายการให้เช่าระยะสั้น (Short-Term Rental Ordinance: STRs) กำหนดให้ การให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นบังคับใช้เฉพาะผู้พักอาศัยถาวรในมลรัฐซานฟรานซิสโกที่พักอาศัยอยู่ในที่พักนั้นอย่างน้อย 275 วันต่อปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่พักสามารถนำที่พักออกให้บุคคลอื่นเช่าได้ แต่จะให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วันต่อปี เว้นแต่เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่กับผู้เช่าด้วย ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าพักอาศัยอยู่ด้วยจะไม่ถูกจำกัด จำนวนวันในการให้เช่า ส่วนในประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมาย The Minpaku home sharing law ควบคุม กำกับดูแล AirBNB โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าที่พักจะต้องลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น และสามารถนำที่พักออกให้เช่าได้เพียง 180 วันต่อปี โดยการเช่าที่พักแต่ละครั้ง ต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน และสำหรับเครือรัฐออสเตรเลียพบว่า ในรัฐแทสมเนียได้ออกกฎหมายฉบับใหม่ว่าด้วยข้อกำหนด ในการให้บริการที่พักแบบ Home Sharing เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่เมื่อพิจารณากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในประเทศไทยแล้วเห็นว่า ยังไม่มีกฎหมายรองรับในการดำเนินธุรกิจที่พัก AirBNB ที่เป็นรูปธรรม ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมต้องเสียเปรียบต่อผู้ประกอบการร่วมกับ AirBNB ทั้งยังนำมาซึ่งปัญหาในการตรวจสอบการเข้าพักได้ โดยเฉพาะกรณีของชาวต่างประเทศ รัฐไม่อาจตรวจสอบได้เลยว่าเข้าพัก ณ ที่แห่งใด เนื่องจากผู้ประกอบการร่วมกับ AirBNB มิได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทำให้ไม่มีการจัดทำทะเบียนผู้เข้าพัก ผู้เขียนจึงเห็นว่า เพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และทำให้ผู้ประกอบการลักษณะนี้ไม่ต้องหลีกเลี่ยงต่อกฎหมาย รัฐก็ควรที่จะให้ความสำคัญในการปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจนี้ให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ โรงแรมและธุรกิจเช่าที่พักในในประเทศไทย และกฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ

AirBNB ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย แล้ว ผู้เขียนเห็นว่าสามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายในประเทศไทยให้สามารถรับรองและการควบคุมการควบคุมการประกอบธุรกิจ AirBNB ต่อไปได้อีก และในบทต่อไปผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ให้เห็นถึงปัญหาเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย เพื่อนำไปสู่การพัฒนากฎหมายในประเทศไทยต่อไป

## บทที่ 4

# วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

จากการศึกษาการประกอบธุรกิจที่พักแรมในประเทศไทยพบว่า เดิมการพักแรมจากการเดินทางท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางมักจะนึกถึงการเช่าโรงแรมเป็นครั้งแรก<sup>1</sup> และจะติดต่อจองที่พักแรมกับโรงแรมแห่งนั้นโดยตรง แต่ด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีทำให้มีการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาปรับใช้กับการพัฒนาธุรกิจประเภทนี้ ดังจะเห็นได้ว่ามีหลายเว็บไซต์บนอินเทอร์เน็ตที่พยายามทำตัวเป็นศูนย์กลางในการรวบรวมโรงแรมที่พัก อย่างเช่น [www.traveloka.com](http://www.traveloka.com) หรือ [www.agoda.com](http://www.agoda.com) เป็นต้น แต่จากการศึกษาพบว่าทั้งสองเว็บไซต์ไม่มีผลเสียหายหรือผลกระทบใด ๆ ต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย เนื่องจากที่พักที่ทั้งสองเว็บไซต์ได้รวบรวมและนำเสนอไว้ล้วนเป็นที่พักที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ผู้เขียนจึงมุ่งที่จะศึกษาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ซึ่งเป็นที่รู้จักกันในนามว่า AirBNB

AirBNB เป็นชื่อของ Website และ Application บนมือถือ ที่เป็นสื่อกลางออนไลน์ในการเปิดโอกาสให้เจ้าของที่พักไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้าน ห้องพักในบ้าน หรือห้องพักในอาคารชุด ได้นำที่พักเหล่านั้นออกโฆษณาให้นักท่องเที่ยวเช่าในระยะสั้น ในลักษณะรายวัน รายสัปดาห์<sup>2</sup> ที่ไม่ใช่การเช่าในระยะยาวแบบรายเดือนขึ้นไป ซึ่งนักท่องเที่ยวจะได้ราคาที่พักที่ถูกกว่าการเช่าโรงแรมทั่ว ๆ ไป และยังสามารถทำเลที่ดีกว่า หรือเดินทางสะดวกกว่าโรงแรม การดำเนินการของ AirBNB จะช่วยสร้างรายได้ให้กับเจ้าของที่พัก ทั้งการลงที่พักผ่านทาง AirBNB มีค่าใช้จ่ายไม่สูงมากนัก โดยค่าใช้จ่ายจะถูกจ่ายไปในลักษณะของการหักส่วนแบ่ง (Percentage) จากค่าเช่าที่พัก ที่เจ้าของที่พักได้ตั้งราคาไว้

<sup>1</sup> นงคัมภุช ศรีธนาอนันต์. (2544). *การโรงแรมเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 15.

<sup>2</sup> วิลาสินี สุรเนตร และพินิจ ทิพย์มณี. (2560). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักอาศัย*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 556.

ราคาที่พักของ AirBNB จึงหมายถึง จำนวนเงินที่จะต้องจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการ<sup>3</sup> ซึ่งราคาที่พักของ AirBNB จะถูกกำหนดขึ้นจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ราคาตลาด อุปสงค์และอุปทาน<sup>4</sup> แสดงให้เห็นว่าการลงทุนของเจ้าของที่พักไม่ใช่เป็นการลงทุนแบบเสียเปล่า เพราะทุกการลงทุนเกิดจากการที่ที่พักของตนมีนักท่องเที่ยวสนใจและเข้าพักแล้ว และ AirBNB ยังเข้าถึงกลุ่มผู้ใช้บริการได้โดยง่าย สะดวกในการค้นหาข้อมูล มีที่พักที่หลากหลาย มีภาพแสดงที่พัก มีการเปรียบเทียบราคา และยังมีความคิดเห็นของผู้เคยใช้บริการแสดงไว้ด้วย ซึ่งจะช่วยประกอบการตัดสินใจในการจองที่พักได้เป็นอย่างดีจากการศึกษาพบว่า แม้ว่า AirBNB จะช่วยสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของที่พัก และเป็นประโยชน์แก่นักท่องเที่ยวก็ตาม แต่ก็ยังคงมีปัญหาอื่น ๆ ที่ตามมา อีกหลายประการ เช่น ปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้อยู่อาศัยและเพื่อนบ้านโดยรอบ หรือใกล้เคียงห้องพักที่นำมาปล่อยให้เช่ารายวัน รายสัปดาห์ ผ่านทาง AirBNB ไม่ว่าจะปัญหาการส่งเสียงดัง ขาดความรับผิดชอบในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือปัญหาความไม่ปลอดภัยที่มีคนแปลกหน้าเข้าออกสถานที่แห่งนั้นตลอดเวลา ไม่ซ้่าหน้า หรือปัญหาไม่ใช่เจ้าของที่พักที่แท้จริงแต่กลับนำที่พักของผู้อื่นมาออกมาโฆษณา โคนสมอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิอนุญาตให้คนอื่นเช่าได้แล้วเก็บค่าบริการเป็นของตน โดยเจ้าของที่พักที่แท้จริงไม่ทราบมาก่อน เช่น กรณีปัญหาที่เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกา เจ้าของที่พักรายหนึ่งได้รับจดหมายจากทางรัฐ เก็บค่าปรับเป็นเงินหลายหมื่นเหรียญสหรัฐฯ เนื่องจากเพื่อนบ้านในละแวกใกล้เคียงร้องเรียนว่า บ้านพักดังกล่าวมีการกระทำผิดต่อกฎหมาย เหตุที่เป็นเช่นนี้ มาจากผู้เช่าระยะยาวรายหนึ่งซึ่งทำสัญญาเช่ากับเจ้าของบ้านที่แท้จริง ได้นำบ้านเข้าไปให้เช่าช่วงอีกต่อหนึ่งบนแพลตฟอร์ม AirBNB และผู้ที่เข้ามาพักผ่าน AirBNB ก็ไม่ทราบกฎระเบียบของทางเมืองอย่างดีพอ ทำให้มีการใช้บ้านที่เช่าอย่างไม่เหมาะสม เช่น ส่งเสียงดัง ทิ้งขยะเกลื่อนกลาด จนทำให้เพื่อนบ้านต้องร้องเรียน ทางเมืองเลยส่งจดหมายมาเรียกเก็บค่าปรับ มากไปกว่านั้น เจ้าของบ้านบางรายถูกผู้ที่จองบ้านพักผ่าน AirBNB โทรไปต่อว่า เนื่องจากเข้ามาพักแล้วพบว่า บ้านไม่ได้รับการดูแลอย่างดีเพียงพอเหมือนที่โพสต์ลงบนเว็บไซต์

<sup>3</sup> Singh, M. (2012). *Marketing Mix of 4P'S for Competitive Advantage*. IOSR Journal of Business and management (IOSRJBM), p. 1. โปรดดูสุภัสสร วีระเพียรดี. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการจองที่พักผ่านแอร์บีเอ็นบี. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาวชิราวุฒย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 8.

<sup>4</sup> Dodds, W. B., Monroe, K. B., & Grewal, D. (1991). *Effects of Price, Brand, and Store Information on Buyers' Product Evaluations*. Journal of Marketing Research, 28, pp. 307-308.

ทั้ง ๆ ที่เจ้าของบ้านเหล่านั้นไม่ได้รับรู้เรื่องใด ๆ ด้วยเลย<sup>5</sup>

ตัวอย่างที่เป็นปัญหาในประเทศไทย กรณีนิติบุคคลอาคารชุดเดอะไลต์เฮ้าส์มีหนังสือหาหรือมาที่กรมการปกครองว่า เจ้าของห้องชุดบางส่วนได้นำห้องชุดในอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะโรงแรมจำนวนหนึ่ง ซึ่งเป็นทั้งชาวไทยและต่างชาติ สร้างความเดือดร้อนรำคาญใจให้เจ้าของห้องพักรายอื่น ๆ ที่พักอาศัยร่วมในอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดเดอะไลต์เฮ้าส์จึงหาหรือว่าสามารถทำเช่นนั้นได้หรือไม่ ซึ่งตามข้อหาเรื่องนี้ กรมการปกครองพิจารณาแล้วตอบใน 2 ประเด็น ประเด็นแรก การนำห้องชุดออกให้เช่าต่ำกว่ารายเดือน เป็นองค์ประกอบสำคัญอย่างหนึ่งของคำนิยาม “โรงแรม” ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้ หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกไม่เกินวันละ 10,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ ประเด็นที่สอง การพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ประกอบกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์เพื่อสนองความต้องการของผู้อาศัยที่อยู่ร่วมกัน ให้มีนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การนำห้องชุดออกให้เช่าเป็นการใช้เพื่อกิจการเชิงพาณิชย์ ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย การนำห้องชุดออกให้เช่าระยะสั้นจึงขัดต่อวัตถุประสงค์ของอาคารชุดซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับประกอบกับคำเนิการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด<sup>6</sup>

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่า แม้ AirBNB จะเป็นการนำที่พักรักษาให้เช่าที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งยังนำมาซึ่งปัญหาหลายประการ แต่กระแสนิยมของ AirBNB ที่ช่วยสร้างรายได้แก่เจ้าของที่พักและสร้างความประหยัดให้แก่นักท่องเที่ยว การปล่อยให้ม็ห้องพักรักษาให้เช่าในระยะสั้นผ่านทาง AirBNB จึงยังคง

<sup>5</sup> ผู้จัดการออนไลน์. (2560). *เปิดปัญหา “AirBNB” เมื่อคนโพสต์ไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ให้เช่า*. กรุงเทพฯ: ผู้จัดการออนไลน์. หน้า 1.

<sup>6</sup> ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. (2560). *คู่มือการปฏิบัติงานโรงแรม*. ปทุมธานี: อสารักษาดินแดน กรมการปกครอง. หน้า 169-170.

มีมากมาย อีกทั้ง ยังเป็นการเอาเปรียบผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียน โดยถูกต้องและต้องเสียค่าธรรมเนียม (อัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>7</sup>) และผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียงได้รับผลกระทบ ทั้งความเดือนร้อนรำคาญ ขาดความรับผิดชอบในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาความไม่ปลอดภัย จึงจำเป็นต้องมีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย ทั้งยังสมควรต้องกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย AirBNB และเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ให้เป็นรูปธรรม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจ และความเป็นอยู่ของประชาชนในประเทศไทย

#### 4.1 ปัญหาการกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

ในประเทศไทยหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยเพียง 3 ประเภท<sup>8</sup> ดังนี้

<sup>7</sup> อัตราค่าธรรมเนียม

1. โบราณวัตถุ ฉบับละ 50,000 บาท
2. โบราณวัตถุ ฉบับละ 200 บาท
3. การต่ออายุใบอนุญาตครั้งละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประเภทนั้น ๆ แต่ละฉบับ
4. ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม ปีละ 80 บาท ต่อห้อง  
โดยให้คิดค่าธรรมเนียมตามจำนวนห้องพักของโรงแรม

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมให้แตกต่างกันโดยคำนึงถึงขนาด ลักษณะหรือประเภทของโรงแรมก็ได้

<sup>8</sup> วาจิรา สิริปัญญาพนนท์. (2563). AirBNB: เศรษฐกิจเชิงแบ่งปันสู่นวัตกรรมก้าวกระโดดที่ส่งผลกระทบต่อกฎหมาย. *วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปีที่ 13* (ฉบับที่ 3), หน้า 569.



1. การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 190/2551 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่กำหนดให้มีคณะกรรมการกลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ กลั่นกรองการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การต่อไปอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อนายทะเบียน โดยนายทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร คือ อธิบดีกรมการปกครอง และในเขตจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด

2. การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโฮมสเตย์<sup>9</sup> อยู่ภายใต้บังคับประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554<sup>10</sup> กำหนดดัชนีวัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย 10 ด้าน (ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. ข้อ 5<sup>11</sup>) ได้แก่ ด้านที่พัก ด้านอาหาร ด้านความปลอดภัย ด้านอภัยภัยไมตรีของเจ้าบ้าน

<sup>9</sup> รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบกิจการที่พักโฮมสเตย์ ของคณะกรรมการพิจารณาศึกษาปัญหากฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว ในคณะกรรมการท่องเที่ยว วุฒิสภา. สำนักกรมการ 3 สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. หน้า 5.

<sup>10</sup> ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554. (2555, 31 มกราคม). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม 129 (ตอนพิเศษที่ 26 ง), หน้า 59.

<sup>11</sup> ข้อ 5 ดัชนีชี้วัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย กำหนดให้มีดัชนีชี้วัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย 10 ด้าน 31 ดัชนีชี้วัด มาตรฐานที่ 1 ด้านที่พัก

มาตรฐานที่ 2 ด้านอาหาร

มาตรฐานที่ 3 ด้านความปลอดภัย

มาตรฐานที่ 4 ด้านอภัยภัยไมตรีของเจ้าบ้านและสมาชิก

มาตรฐานที่ 5 ด้านรายการนำเที่ยว

มาตรฐานที่ 6 ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

มาตรฐานที่ 7 ด้านวัฒนธรรม

มาตรฐานที่ 8 ด้านการสร้างคุณค่า และมูลค่าของผลิตภัณฑ์ชุมชน

มาตรฐานที่ 9 ด้านการบริหารของกลุ่มโฮมสเตย์

มาตรฐานที่ 10 ด้านการประชาสัมพันธ์

และสมาชิก ด้านรายการนำเที่ยว ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้านวัฒนธรรม ด้านการสร้างคุณค่า และมูลค่าของผลิตภัณฑ์ชุมชน ด้านการบริหารของกลุ่มโฮมสเตย์ และด้านการประชาสัมพันธ์ โดยใช้ การประเมินแบบใช้สเกลความสำคัญ (Rating Scale) ที่อาศัยมาตราวัดเจตคติแบบลิเคิร์ต (Likert) กำหนดระดับความสำคัญระดับ 0-6<sup>12</sup> โดยมีคณะกรรมการที่มีอำนาจในการประเมิน แบ่งออกเป็น 2 คณะ คือ คณะกรรมการอำนวยการประเมินมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย โดยมีอธิบดีกรมการท่องเที่ยว เป็นประธาน และคณะกรรมการตรวจประเมินโฮมสเตย์ประจำจังหวัด โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน<sup>13</sup>

3. การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องพัก อยู่ภายใต้บังคับ พระราชบัญญัติห้องพัก พ.ศ. 2558 ที่กำหนดให้ผู้ที่จะประกอบธุรกิจห้องพักต้องได้รับใบอนุญาต จากนายทะเบียน และกำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่น คือ นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น นายกเมืองพัทยา เป็นนายทะเบียนในเขตปกครองของตนเอง สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร กำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดกรุงเทพมหานครเป็นนายทะเบียน

เมื่อพิจารณาแล้ว เห็นได้ว่าการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่าย สารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ประเภทที่เจ้าของที่พักไม่ได้เป็นผู้ได้รับ ใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโฮมสเตย์ หรือธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยประเภทห้องพัก ถือเป็นช่องโหว่ทางกฎหมาย ที่ไม่มีกฎหมายกำหนดการอนุญาตให้สามารถนำออกให้เช่าได้ แต่การไม่อนุญาตให้เจ้าของที่พักนำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นเลย อาจเป็นปัญหา ในเรื่องของการจำกัดสิทธิและเสรีภาพในการประกอบอาชีพของบุคคล ซึ่งจะขัดต่อกฎหมาย รัฐธรรมนูญของไทยได้

นอกจากนี้ ยังมีสถานที่พักอีกประเภทหนึ่งที่เรียกว่าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ซึ่งกำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ได้แก่ สถานที่ดังต่อไปนี้

<sup>12</sup> สำนักพัฒนาบริการท่องเที่ยว กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2558). *มาตรฐานโฮมสเตย์ไทย*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 9.

<sup>13</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 60.

1. สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 4 ห้อง และ
2. มีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด เมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 20 คน
3. เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน
4. เป็นการประกอบกิจการที่หารายได้เสริม ไม่ใช่ประกอบเป็นธุรกิจหลัก

โดยสถานะของสถานที่พักดังกล่าวเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพียงแต่เจ้าของสถานที่พักต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบ (กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1<sup>14</sup>) ตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมด้วย ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ กฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับลักษณะ หรือมาตรฐานของสถานที่พักดังกล่าว แต่กำหนดเพียงว่าให้แจ้งต่อนายทะเบียน โดยไม่มีหลักเกณฑ์กำหนดว่า นายทะเบียนเมื่อรับแจ้งแล้ว จะต้องใช้หลักเกณฑ์ใดพิจารณาว่าสถานที่พักนั้นมีมาตรฐานหรือไม่<sup>15</sup> ทั้งยังไม่มีการตรวจสอบความเหมาะสมหรือความปลอดภัยของสถานที่พัก ดังเช่นการตรวจสอบก่อนอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ส่งผลให้ไม่สามารถรับรองได้ว่า AirBNB มีสถานะเป็นสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมด้วยหรือไม่ หรือหากเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมแล้ว เจ้าหน้าที่จะใช้หลักเกณฑ์ใดในการพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจลักษณะนี้ จึงเห็นว่ารัฐอาจมีทางเลือกที่จะให้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักผ่านทาง AirBNB ได้ เพียงแต่จะต้องมีการกำหนดให้ชัดเจนว่าที่พักลักษณะนี้เรียกว่าที่พักประเภทใด และต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐอย่างไร จึงจำเป็นต้องกำหนดหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตประกอบธุรกิจประเภทนี้ให้ชัดเจน และควรกำหนดมาตรฐานของสถานที่พัก ให้ต้องพิจารณาเรื่องของมาตรฐานที่พัก ด้านความปลอดภัย ด้านสิ่งแวดล้อม โดยอาจเทียบเคียงมาตรฐานโดยการนำดัชนีวัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทยมาปรับใช้

<sup>14</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทย คำว่าที่สุด ที่ มท 0307.6/ว.5983 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เรื่อง การรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม. หน้า 1.

<sup>15</sup> จักรี อุดลนิรัตน์. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, ปีที่ 11* (ฉบับที่ 2), หน้า 73.

และที่สำคัญควรมีใบอนุญาตการประกอบธุรกิจประเภทนี้ด้วย

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกฎหมายของต่างประเทศที่ได้ศึกษาไปแล้ว พบว่าในมลรัฐซานฟรานซิสโก สหรัฐอเมริกา และในประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการควบคุมการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับ AirBNB โดยในสหรัฐอเมริกา ได้กำหนดให้สามารถนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมออกให้เช่ารายวันได้ แต่ต้องขออนุญาตและชำระค่าธรรมเนียมให้กับทางภาครัฐก่อน สำหรับในประเทศญี่ปุ่น การประกอบธุรกิจในรูปแบบ AirBNB ต้องมีการขึ้นทะเบียนก่อน และสามารถนำห้องพักส่วนตัวแบ่งเช่าได้ แต่กำหนดไม่เกินปีละ 180 วัน<sup>16</sup> แต่เมื่อพิจารณากฎหมายของประเทศไทยแล้ว พบว่าการประกอบธุรกิจ AirBNB เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งแม้การนำห้องพักออกให้เช่าจะมีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่นั่นก็เป็นบททั่วไป ที่ไม่ได้คำนึงถึงลักษณะของการประกอบธุรกิจ มาตรฐาน ความปลอดภัยเหมือนดังเช่นพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

จากการศึกษา ผู้เขียนพบว่า การประกอบธุรกิจประเภทนี้มีลักษณะใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจโรงแรมมากที่สุด เนื่องจาก เป็นการประกอบธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์ธุรกิจ ในการให้บริการสถานที่พักชั่วคราวให้แก่นักท่องเที่ยว โดยจะได้รับค่าใช้บริการเป็นค่าตอบแทน ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า สมควรกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐรับผิดชอบในเรื่องนี้ โดยตรง โดยให้สามารถประกอบธุรกิจได้ แต่ควรจะต้องมีการจดทะเบียนขออนุญาตก่อน สำหรับวิธีการจะดำเนินการเป็นเช่นไรนั้น เห็นควร นำกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ในเรื่องดังต่อไปนี้ มาเทียบเคียงเพื่อกำหนดแนวทางในการรับรอง และควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เพื่อให้มีหลักเกณฑ์มาตรฐานให้ทัดเทียมและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ให้เช่าที่พักอาศัยในรูปแบบที่มีกฎหมายรับรองแล้ว

1. กำหนดค่านิยาม
2. การจดทะเบียนผู้ประกอบการ
3. กำหนดสิทธิในที่พักหรือห้องพักของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม

---

<sup>16</sup> เสกสรร หนูอินทร์ (2561). *ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AIR BNB) ในประเทศไทย*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 100.

4. กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจ
5. กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รัฐซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการอนุญาตและการตรวจสอบ
6. กำหนดอายุของใบอนุญาต ให้ใบอนุญาตมีอายุ 5 ปี โดยเทียบเคียงตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 19<sup>17</sup>
7. กำหนดบทลงโทษ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ฝ่าฝืนไม่จดทะเบียนต้องรับโทษปรับทางปกครอง

#### 4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb

จากการศึกษาพบว่ายังไม่มีกฎหมายกำหนดสถานะของ Airbnb<sup>18</sup> เนื่องจากไม่มีกฎหมายรับรองการให้บริการดังกล่าว ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงการดำเนินธุรกิจ Airbnb แล้ว พบว่า แม้จะมีลักษณะเป็นการให้บริการที่พักชั่วคราว โดยเก็บค่าใช้บริการเป็นค่าตอบแทน แต่ธุรกิจ Airbnb ก็ไม่ได้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโรงแรม โดย Airbnb สถาปนาตัวเองว่า เว็บไซต์ของตัวเองเป็นบริษัทเทคโนโลยี แต่ความเห็นของนักวิชาการกลับเห็นว่าการดำเนินการของ Airbnb นั้น ควรถูกพิจารณาให้เป็นบริษัทธุรกิจบริการที่พัก ปัญหาที่พบคือ เมื่อไม่มีกฎหมายของประเทศไทยฉบับใดที่สามารถปรับใช้กับรูปแบบการดำเนินธุรกิจ Airbnb ดังกล่าว และยังไม่เคยมีคำพิพากษาที่แสดงถึงสถานะของ Airbnb ไว้เป็นแนวทางว่า Airbnb มีสถานะเช่นไร ซึ่งเมื่อดูตามบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วเห็นได้ว่าการดำเนินการของ Airbnb จะมีลักษณะคล้ายกับนายหน้า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 845 วรรคหนึ่ง<sup>19</sup> เนื่องจากเป็นสื่อกลางให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย คือ ฝ่ายเจ้าของที่พัก

<sup>17</sup> มาตรา 19 ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

<sup>18</sup> จักรี อดุลนิรัตน์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 15. หน้า 55-56.

<sup>19</sup> มาตรา 845 บุคคลผู้ใดตกลงจะให้คำบำเหน็จแก่นายหน้าเพื่อที่ซึ่งจะให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดี จัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดี ท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบคำบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จเนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนไซ้ ท่านว่าจะเรียกหรือบำเหน็จนายหน้ายังหาได้ไม่จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว

และฝ่ายนักท่องเที่ยวที่มองหาที่พักได้ตกลงเช่าทำสัญญาเช่าที่พัก แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า AirBNB ได้เสนอตนเข้าสู่ผูกพันในการรับผิดชอบความเสียหายจากการให้ผู้บริการที่พักด้วย ซึ่งแม้ว่า AirBNB จะไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง ทำให้การดำเนินการของ AirBNB มีสถานะที่เป็นมากกว่านายหน้า และก็ยังไม่มีกฎหมายมากำหนดสถานะให้กับ AirBNB ทำให้ AirBNB ไร้ตัวตนในทางกฎหมาย นำมาซึ่งปัญหาในการควบคุมการดำเนินการ หรือการจำกัดความรับผิดชอบทางกฎหมายของผู้ให้บริการ AirBNB

จากการศึกษาพบว่า สิ่งที่ทำให้ AirBNB ประสบความสำเร็จมาจากการนำเสนอถึงความน่าเชื่อถือและความปลอดภัยไว้ในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้<sup>20</sup>

1. ในภาพรวมพบว่า AirBNB พยายามนำเสนอความน่าเชื่อถือที่พักของ AirBNB มีจำนวนมากกว่า 100,000 เมือง ทั่วทุกมุมโลก มีที่พักให้เลือกกว่า 6,000,000 แห่ง กระจายอยู่ใน 191 ประเทศ ซึ่งมากกว่าที่พักของเครือโรงแรมยักษ์ใหญ่ 5 อันดับมารวมกัน โดยสิ่งที่ทำให้ประสบความสำเร็จได้มาจากความไว้วางใจในความปลอดภัย อันได้แก่

(1) มีการให้คะแนนความเสี่ยง คือ การจองที่พักกับ AirBNB ทุกครั้ง จะมีการให้คะแนนสำหรับความเสี่ยงก่อนที่จะได้รับการยืนยันโดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงคาดการณ์และการเรียนรู้ด้วยเครื่องมือเพื่อประเมินสัญญาณนับร้อย ๆ ครั้ง

(2) มีการเฝ้าดูและตรวจสอบภูมิหลัง คือ ในขณะที่ไม่มีระบบตรวจคัดกรอง (Screening) ที่สมบูรณ์แบบ AirBNB จะให้บริการผู้ให้เช่าและผู้เช่ากับกฎเกณฑ์ผู้ก่อการร้ายและการคว่ำบาตรในทั่วโลก สำหรับผู้ให้เช่าและผู้เข้าพักในสหรัฐอเมริกา AirBNB จะดำเนินการตรวจสอบประวัติด้วย

(3) ความพร้อม คือ AirBNB มีเวิร์กช็อปสำหรับความปลอดภัยกับผู้ให้เช่าและผู้เชี่ยวชาญชั้นนำของท้องถิ่นและมีการจัดเตรียมการ์ด เพื่อความปลอดภัยออนไลน์ พร้อมข้อมูลท้องถิ่นที่สำคัญสำหรับผู้เช่าของพวกเขา

(4) มีระบบชำระเงินที่ปลอดภัย คือ จะใช้วิธีการชำระเงินผ่านทาง AirBNB ทำให้ฝ่ายผู้เช่าไม่ต้องเสี่ยงว่าจะโอนเงินไปแล้วไม่มีที่พักให้ ส่วนผู้ให้เช่าก็ไม่มีความเสี่ยงว่าจะไม่ได้รับชำระค่าเช่า

(5) มีการป้องกันการหลอกลวง คือ จ่ายเงินและสื่อสารโดยตรงผ่านทางเว็บไซต์ AirBNB

<sup>20</sup> ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). (2562). *กรณีศึกษาความสำเร็จของ “แอร์บีเอ็นบี”*. กรุงเทพฯ: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). หน้า 1.

หรือ Application บนมือถือได้เสมอ トラバเท่าที่อยู่ใน AirBNB ตลอดทั้งกระบวนการตั้งแต่การสื่อสาร การจอง การชำระเงิน จะได้รับการปกป้องโดยกลยุทธ์การป้องกันหลายชั้นของ AirBNB

## 2. มีการให้คำแนะนำแก่นักท่องเที่ยวที่สนใจค้นหาและจองที่พักผ่านทาง AirBNB

(1) การค้นหาและจองด้วยความมั่นใจ คือ ใน Website หรือ Application ของ AirBNB จะมีระบบการค้นหาที่พัก โดยใช้ประโยชน์จากตัวกรองการค้นหา เช่น ราคา ประเภทที่พัก และสิ่งอำนวยความสะดวก และสามารถอ่านไฟล์ของเจ้าของที่พัก และคำอธิบายที่พัก กฎของที่พัก หรือข้อกำหนดในการเดินทาง และนโยบายยกเลิกการจอง

(2) สามารถอ่านการให้คะแนนและอ่านบทวิจารณ์ (Review) ได้ คือ นักท่องเที่ยวสามารถดูบทวิจารณ์ ข้อเสนอแนะจากผู้เข้าพักรายก่อน ๆ ได้ เพื่อช่วยในการตัดสินใจจองที่พักที่เหมาะสม โดยนักท่องเที่ยวจะเห็นคะแนนเกี่ยวกับคุณภาพด้านต่าง ๆ เช่น ความสะอาดและความถูกต้องของข้อมูลที่ลงประกาศ รวมถึงความคิดเห็นอย่างละเอียดพร้อมข้อเสนอแนะ ซึ่งผู้เข้าพักจะเขียนความคิดเห็นได้หลังจากเข้าพักกับเจ้าของที่พักรายนั้นเท่านั้น จึงมั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะที่เห็นเป็นข้อเสนอแนะที่มากจากผู้เดินทางเข้าพักจริง ๆ ซึ่งจะช่วยสร้างความรู้สึกต่อผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ไว้กับผู้เช่า<sup>21</sup>

(3) AirBNB มีระบบการตอบคำถามผู้ใช้บริการ ซึ่งเป็นเครื่องมือรับส่งข้อความที่ปลอดภัยและใช้งานง่าย ให้นักท่องเที่ยวใช้สอบถามเกี่ยวกับที่พักไปยังเจ้าของที่พักได้ก่อนที่จะจองที่พัก และหลังจากจองที่พักแล้ว ก็ยังสามารถส่งข้อความหาเจ้าของที่พัก เพื่อประสานการลงทะเบียนเข้าพัก (Check in) และติดต่อกันได้อย่างปลอดภัยตลอดการเดินทาง

(4) สื่อสารและชำระเงินที่ AirBNB เสมอ ๆ โดยจะเก็บรักษาการชำระเงินและข้อมูลส่วนบุคคลของนักท่องเที่ยวที่ได้รับการป้องกัน ให้อยู่บนแพลตฟอร์มที่ปลอดภัยตลอดกระบวนการทั้งหมด ตั้งแต่การสื่อสาร การจองและการชำระเงิน โดยนักท่องเที่ยวจะไม่ถูกขอให้ส่งเงิน หรือต้องให้ข้อมูลบัตรเครดิตหรือชำระเงินโดยตรงกับผู้ให้เช่า หากนักท่องเที่ยวถูกขอเช่นนั้น ก็ให้รายงานให้ AirBNB ทราบได้ทันที

<sup>21</sup> Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2015). *Trust and Reputation in the Sharing Economy: the Role of Personal Photos in Airbnb*. Tourism Management. p. 16.

(5) AirBNB มีความพร้อมในการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน หากมาถึงที่พักแล้วพบปัญหา ก็สามารถติดต่อ AirBNB ได้ตลอด 24 ชั่วโมง และศูนย์ช่วยเหลือมี 11 ภาษา เพื่อช่วยในเรื่องต่าง ๆ<sup>22</sup>

(6) เนื่องจาก AirBNB มีที่พักที่มีราคาหลากหลายและค่อนข้างราคาต่ำกว่าโรงแรมจึงทำให้ AirBNB มีอิทธิพลต่อความตั้งใจที่จะจองที่พักของนักท่องเที่ยว สอดคล้องกับงานวิจัยของ Zhou<sup>23</sup> ที่กล่าวว่าที่พักราคาต่ำจะเป็นแรงจูงใจให้มีการจองที่พักเพิ่มมากขึ้น และสอดคล้องกับงานวิจัยของ Lien<sup>24</sup> ที่กล่าวว่าราคาที่มีความเหมาะสมและสามารถยอมรับได้จะยิ่งทำให้เกิดความตั้งใจที่จะจองที่พักมากขึ้น AirBNB จึงประสบความสำเร็จได้

### 3. มีการให้คำแนะนำแก่เจ้าของที่พักในการประกอบธุรกิจร่วมกับ AirBNB

(1) กำหนดความคาดหวังให้ชัดเจน คือ ประกาศของเจ้าของที่พักควรมีข้อมูลเกี่ยวกับคุณลักษณะและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของที่พัก รายละเอียดเล็ก ๆ น้อย ๆ เช่น จำนวนชั้นบันไดไปยังประตูหน้า จะช่วยให้ผู้สนใจตัดสินใจได้ว่าบริการของเจ้าของที่พักเหมาะกับตนเองหรือไม่

(2) กำหนดความต้องการของผู้เช่าที่พัก คือ ผู้เช่าพักทุกคนต้องแจ้งชื่อ - นามสกุล วันเดือนปีเกิด เบอร์โทร อีเมล และข้อมูลการชำระเงินกับ AirBNB ก่อนที่จะจองที่พัก เจ้าของที่พักเลือกกำหนดให้ผู้เช่าพักแสดงบัตรประจำตัวที่หน่วยงานรัฐบาลออกให้ก่อนจองที่พักใน AirBNB ก็ได้เช่นกัน

(3) อ่านข้อมูลส่วนตัว (Profile) และรีวิว คือ ถ้าหากเจ้าของที่พักต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผู้เช่าพักก่อนที่จะยอมรับการจองห้องพัก ก็สามารถดูรายการข้อมูลส่วนตัวหรืออ่านรีวิวจากเจ้าของที่พักที่ผ่านมา และเนื่องจากมีแต่เจ้าของที่พักและผู้เช่าพักที่เขียนรีวิวให้กันได้หลังจากใช้บริการแล้ว เจ้าของที่พักจึงมั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะที่อ่านมาจากประสบการณ์จริง

(4) ทำความรู้จักกับผู้เช่าพักล่วงหน้าได้ ด้วยเครื่องมือการส่งข้อความที่ปลอดภัยของ AirBNB

<sup>22</sup> AirBNB. (2563). *วิธีที่ Airbnb ปกป้องเจ้าของที่พัก*. กรุงเทพฯ: AirBNB. หน้า 1.

<sup>23</sup> Zhou, L., Dai, L., & Zhang, D. (2007). *ONLINE SHOPPING ACCEPTANCE MODEL - A CRITICAL URVEY OF CONSUMER FACTORS IN ONLINE SHOPPING* *Journal of Electronic Commerce Research*, p. 48.

<sup>24</sup> Lien, C.-H., Wen, M.-J., Huang, L.-C., & Wu, K.-L. (2015). *Online hotel booking: The effects of brand image, price, trust and value on purchase intentions*. p. 12.



ทำให้เจ้าของที่พักมีโอกาสที่จะทำความรู้จักกับผู้เช่า ตอบคำถามหรือถามคำถามใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหรือระหว่างการเดินทาง การรับส่งข้อความก็เป็นอีกหนึ่งสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการประสานงานต่าง ๆ เช่น การลงทะเบียนเข้าพักหรือให้คำแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว วัฒนธรรมของท้องถิ่น

(5) เก็บข้อมูลความปลอดภัยและอุปกรณ์ไว้ให้พร้อม ที่สำคัญคือต้องจัดเตรียมบ้านและผู้เข้าพักให้พร้อมเข้าถึงข้อมูลด้านความปลอดภัยที่อาจจำเป็นระหว่างการเดินทาง รวมถึงสิ่งต่าง ๆ เช่น เครื่องตรวจจับควันและเครื่องตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) เครื่องดับเพลิง ชุดปฐมพยาบาล และข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการติดต่อกับหน่วยงานท้องถิ่น

(6) AirBNB พร้อมให้บริการเจ้าของที่พักตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน ในกรณีที่มีปัญหาซึ่งเกิดขึ้นได้ยาก ทีมงานของ AirBNB พร้อมให้บริการเจ้าของที่พักและผู้เข้าพัก 11 ภาษา ตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน

#### 4. การให้คำแนะนำด้านความปลอดภัย ที่เป็นมาตรฐานชุมชน

การสร้างโลกที่ทุกคนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างแท้จริง ต้องการรากฐานของความไว้วางใจ ดังนั้น เมื่อ AirBNB เติบโตอย่างต่อเนื่อง จำเป็นอย่างยิ่งที่ AirBNB ต้องรวบรวมและเผยแพร่มาตรฐานที่สนับสนุนชุมชนทั่วโลกนี้เสมอมาทั้งในการถ่ายทอดคุณค่าและแนวทางการปฏิบัติ

(1) ด้านความปลอดภัย ไม่ควรกระทำการล่วงเกินทางเพศหรือความรุนแรงทางเพศ ความรุนแรงในครอบครัว การโจรกรรม การค้ำมนุษย์ การกระทำรุนแรงอื่น ๆ หรือการถือครองบุคคลใด ๆ ที่ขัดต่อเจตจำนง สมาชิกในองค์กรที่เป็นอันตรายรวมถึงกลุ่มผู้ก่อการร้าย กลุ่มอาชญากรรมที่มีความผิดทางอาญาและกลุ่มที่มีความรุนแรงจะไม่ได้รับการต้อนรับในชุมชน ห้ามแสดงเจตนาในการทำร้ายผู้อื่น ด้วยคำพูดหรือการกระทำ เพราะถือว่าการข่มขู่ทำร้ายร่างกาย เป็นเรื่องร้ายแรง และทาง AirBNB จะเข้าไปตรวจสอบและช่วยเหลือ เมื่อพบการกระทำเหล่านี้

(2) ด้านความเป็นธรรม ชุมชน AirBNB ทั่วโลกมีความหลากหลาย ไม่เหมือนใคร และมีชีวิตชีวาเหมือนโลกที่อยู่รอบตัวเรา ความซื่อสัตย์เป็นสิ่งที่ยึดเหนี่ยวมนุษย์ไว้ด้วยกัน ทำให้มนุษย์รวมตัวกันได้อย่างสนิทใจในชุมชน และทำให้รู้สึกราวกับว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนอย่างแท้จริง จึงควรปฏิบัติต่อทุกคนด้วยความเคารพ ควรปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ทั้งหมดและไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้อื่น เนื่องจากเชื้อชาติ ชาติกำเนิด ความผูกพันทางศาสนา รสนิยมทางเพศ อัตลักษณ์ทางเพศ ความพิการหรือโรคร้ายแรง ในทำนองเดียวกันการดูถูกคนอื่นในฐานะเหล่านี้ก็ไม่ได้รับอนุญาต ไม่ควรแชร์ข้อมูลส่วนตัวเพื่อประณามหรือหักหลัง (Blackmail) ผู้อื่น ไม่กระทำการผิดกฎหมายที่เป็น

การโจมตีผู้อื่น ไม่ทำให้ผู้อื่นเสียชื่อเสียง หรือละเมิดมาตรฐานในการแสดงความเห็นและการเขียนข้อความ และไม่ควรรบกวนพื้นที่ใช้ร่วมกัน ปฏิบัติกับเพื่อนบ้านเหมือนเป็นพนักงานต้อนรับ

(3) ด้านการให้ข้อมูลที่เป็นความจริง ไม่ควรใช้ชื่อปลอมหรือใช้วันเกิดปลอม ใช้ที่พักเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์โดยไม่มีสิทธิจากเจ้าของที่พัก จัดงานหรือจัดปาร์ตี้โดยที่เจ้าของที่พักไม่ทราบ มี 2 บัญชี หรือสร้างบัญชีทั้งที่อายุต่ำกว่า 18 ปี และไม่ควรถูกให้ข้อมูลที่กว้างที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง หรือลงประกาศที่ปักหนึ่งแต่ให้เข้าพักอีกที่ปักหนึ่ง ลงประกาศที่ปักปลอม ปลอมความคิดเห็น ตั้งราคาหลอก หรือไม่บอกถึงอันตรายหรือปัญหาของที่พัก

(4) ด้านความน่าเชื่อถือ ไม่ควรให้เช่าที่พักที่มีความสะอาดต่ำกว่ามาตรฐาน หรือที่พักที่ถูกตัดน้ำตัดไฟ หรือไม่ใช้ที่พักจริง ๆ (เช่น เต็นท์) หรือที่พักที่เคลื่อนที่ (เช่น เรือที่ไม่จอดอยู่กับที่) ไม่ควรยกเลิกการจองหลังจากวันที่กำหนดไว้ในนโยบายการยกเลิกการจองที่พัก ทำให้ผู้เช่าพักเช็คอินไม่ได้ ไม่จ่ายเงิน หรือฝ่าฝืนกฎของที่พัก และไม่ควรถูกปล่อยให้คะแนนในการตอบกลับผู้เช่าพักต่ำกว่ามาตรฐาน ไม่ควรถูกปล่อยให้ผู้เช่าพักรอกการตอบกลับนานเกินไป หรือไม่ตอบข้อความช่วงที่มีการจองที่พักหรือช่วงที่เช่าพัก ไม่ให้ข้อมูลติดต่อเจ้าของที่พักที่ละเอียดมากพอ หรือปฏิเสธการเข้าร่วมกระบวนการแก้ปัญหา

จากที่กล่าวมาข้างต้น เห็นได้ว่า AirBNB มีการให้คำแนะนำทั้งแก่ผู้เช่าพัก และเจ้าของของที่พัก ทั้งกำหนดให้ทั้งผู้เช่าพัก และเจ้าของที่พักต้องมีความรับผิดชอบต่อชุมชนด้วย แต่มีสิ่งหนึ่งที่ไม่ได้กำหนดไว้เลย คือความรับผิดชอบที่ AirBNB จะต้องมีต่อภาครัฐ หรือต่อชุมชน โดยเฉพาะในเรื่องของสภาพเศรษฐกิจของภาครัฐ ด้านการโรงแรม ด้านความสงบเรียบร้อย ดังจะเห็นได้ว่า การประกอบธุรกิจ AirBNB มีอัตราการเติบโตที่เพิ่มมากขึ้น โดยเจ้าของที่พักไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้านทั้งหลัง หรือห้องชุดในคอนโดมิเนียม ได้นิยมนำที่พักของตนออกให้นักท่องเที่ยวเช่า และเก็บค่าบริการผ่านทางระบบ AirBNB โดยเจ้าของที่พักอาจเป็นทั้งผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเอง หรืออาจมีเพียงสิทธิครอบครอง การนำที่พักออกให้เช่าเช่นนี้มีลักษณะเหมือนเป็นการให้บริการที่พักรั่วคราวแล้วเก็บค่าตอบแทน ซึ่งมีลักษณะเป็นโรงแรม ตามบทนิยามโรงแรม แต่กลับพบว่า AirBNB เปิดโอกาสให้เจ้าของที่พักนำที่พักของตนออกให้เช่าอันเป็นการสนับสนุนการกระทำความผิดที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทำให้ภาครัฐ

ไม่อาจเข้าไปตรวจสอบที่พักที่เข้าร่วมกับ AirBNB ได้เลย<sup>25</sup> จึงสมควรที่จะมีกฎหมายมาควบคุมการทำงานของผู้ให้บริการ AirBNB เช่น ควบคุมมาตรฐานในการตรวจห้องพัก การโฆษณาที่พัก การทำธุรกรรมผ่านทางเทคโนโลยี โดยต้องให้ AirBNB มีระบบการตรวจสอบที่พักที่จะนำออกมาให้เช่า ว่าควรมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอย่างไร กำหนดการจัดการการโฆษณาที่พักผ่านทาง AirBNB ให้สมควรมีการโฆษณาใบอนุญาตด้วย ซึ่งหากฝ่าฝืนก็ให้รับโทษทางกฎหมาย ทั้งนี้ ก็เพื่อเป็นการยกมาตรฐาน และส่งเสริมการสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของที่พักและความสะดวกสบายของผู้เข้าพัก โดยไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ให้บริการธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียน เสียค่าธรรมเนียม และเสียภาษีโดยถูกต้อง และเนื่องจาก การติดต่อจองที่พักผ่านทาง AirBNB เป็นการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เขียนจึงเห็นว่า สำหรับเรื่องแบบ เรื่องความสมบูรณ์หรือการมีผลผูกพันทางกฎหมายระหว่างเจ้าของที่พัก นักท่องเที่ยว และ AirBNB ในการทำสัญญา สมควรนำพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาปรับใช้ให้เหมาะสมด้วย

#### 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน

ผู้เขียนได้เข้าไปศึกษาใน [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) แล้วพบว่า การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย ที่พักส่วนใหญ่ที่นำมาให้บริการให้เช่าผ่านทาง AirBNB มักจะเป็นห้องชุดในคอนโดเนียม และบ้านพักทั้งหลาย เป็นส่วนใหญ่ โดย AirBNB ได้แนะนำให้ผู้เช่าที่พักระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเองอย่างถี่ถ้วน โดยนำแนวทางการให้เช่าที่พักอย่างมีความรับผิดชอบของสหรัฐอเมริกา ที่เกี่ยวกับสุขภาพและความปลอดภัยของที่พัก มาปรับใช้ แล้วกำหนดให้ผู้เช่าที่พักต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แสดงเบอร์โทรฉุกเฉินและเบอร์โทร โรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด แสดงเบอร์โทรที่จะติดต่อ

<sup>25</sup> นีเยดา สิริสัมพันธ์. (2552). *ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ. หน้า 68.

เจ้าของที่พักได้ในกรณีฉุกเฉิน (รวมทั้งเบอร์สำรอง) ให้ผู้เข้าพักเห็นชัดเจน แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบว่าจะติดต่อเจ้าของที่พักได้อย่างไร หากมีข้อสงสัยหรือประสบปัญหา

2. จัดเตรียมชุดปฐมพยาบาลที่หยิบใช้ได้ง่าย

3. ตรวจสอบว่าอุปกรณ์ตรวจจับควันและอุปกรณ์ตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ใช้งานได้ดี และที่พักเป็นไปตามหลักเกณฑ์ด้านความปลอดภัยในท้องถิ่น เช่น กฎหมายสากลว่าด้วยการควบคุมอาคาร (International Building Code) ตรวจสอบว่าเครื่องดับเพลิงใช้งานได้ดีและได้รับการบำรุงรักษาตามกำหนด

4. ทำเครื่องหมายทางหนีไฟให้ชัดเจนและติดแผนที่บอกทางไว้ในที่พัก

5. กำเนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักเสมอ แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบ หากติดกล้องวงจรปิดหรืออุปกรณ์รักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ในที่พักหรือบริเวณโดยรอบ ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐบาลกลาง รัฐ และท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง

6. กำหนดจำนวนผู้เข้าพักเพื่อความปลอดภัย

7. สำรวจจุดต่าง ๆ ในบ้านว่ามีจุดใดที่ผู้เข้าพักอาจสะดุดหรือหกล้ม แล้วนำสิ่งที่อาจเป็นอันตรายออกหรือทำเครื่องหมายให้เห็นอย่างชัดเจน จัดเก็บสายไฟให้เรียบร้อย บันไดต้องปลอดภัยและมีราวจับ

8. ตรวจสอบให้มั่นใจว่าที่พักปลอดภัยสำหรับเด็ก หรือแจ้งให้ผู้เข้าพักทราบหากมีสิ่งใดที่อาจเป็นอันตราย

9. ดูแลที่พักให้ระบายอากาศได้ดี เครื่องควบคุมอุณหภูมิทำงานเป็นปกติและมีป้ายบอกอย่างชัดเจน บอกวิธีใช้เครื่องทำความร้อนอย่างปลอดภัยให้ผู้เข้าพักทราบ

10. แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการใช้พื้นที่ส่วนรวมในอาคาร และเตือนผู้เข้าพักไม่ให้รบกวนเพื่อนบ้าน (เช่น อย่าเคาะประตูหรือกดออกขอความช่วยเหลือ)

11. หากไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ ให้ติดป้ายบอกผู้เข้าพัก แต่หากอนุญาต ให้จัดเตรียมที่เขี่ยบุหรี่ในพื้นที่ที่กำหนดไว้

12. แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการจอดรถบริเวณอาคารและย่านที่พัก

13. เตือนผู้เข้าพักไม่ให้ใช้เสียงดัง ซึ่งอาจต้องพิจารณาว่าจะรับผู้เข้าพักที่มีเด็กทารก สัตว์เลี้ยง หรืออนุญาตให้จัดปาร์ตี้ในที่พักได้หรือไม่ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการเชิญผู้อื่นมาเข้าพัก

และแจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับนโยบายการจัดปาร์ตี้ ถ้าหากมี

14. หากอนุญาตให้นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในที่พัก ให้แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับระเบียบการใช้สวนสาธารณะและธรรมเนียมปฏิบัติในท้องถิ่น (เช่น การเก็บมูลสุนัข) เตรียมแผนสำรองในกรณีที่สัตว์เลี้ยงของผู้เข้าพักรบกวนเพื่อนบ้าน (เช่น เบอร์โทร โรงแรมสัตว์เลี้ยงในละแวกที่พัก)

15. ระบุข้อมูลต่าง ๆ ตามข้อ 1-14 ข้างต้นไว้ในกฎของที่พักในหน้าโปรไฟล์ที่พัก AirBNB ด้วย

16. ตรวจสอบกฎระเบียบสมาคมเจ้าของบ้าน (HOA) หรือกฎขององค์กรผู้เช่าให้ดีกว่าไม่มีข้อห้ามในการเช่าต่อ หรือข้อจำกัดอื่นใดในการให้เช่าที่พัก โปรดอ่านข้อตกลงสัญญาเช่าและตรวจสอบกับเจ้าของอาคาร (หากเช่าขาย) อาจต้องเพิ่มข้อกำหนดต่อท้ายสัญญาที่กล่าวถึงข้อกังวลของกลุ่มสัญญา และระบุภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของทุกฝ่ายให้ชัดเจน

17. หากมีเพื่อนร่วมห้อง ควรมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุประเด็นต่าง ๆ ให้ชัดเจน เช่น จะวางแผนให้เช่าที่พักบ่อยแค่ไหน จะทำอย่างไรให้ผู้เข้าพักปฏิบัติตามกฎของที่พัก และจะแบ่งปันรายได้กับเพื่อนร่วมห้องหรือไม่

18. บอกเพื่อนบ้านให้ทราบว่า จะให้เช่าที่พักหากเพื่อนบ้านควรทราบ และวางแผนว่าจะทำอย่างไรที่จะไม่สร้างความเดือดร้อนให้กับเพื่อนบ้าน

19. หากอาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรหรือการเคหะแห่งชาติ ให้ปฏิบัติตามกฎของสถานที่แห่งนั้นด้วย

20. อ่านระเบียบต่าง ๆ เกี่ยวกับสุขภาพ ความปลอดภัย การออกใบอนุญาต และการจัดโซนที่อาจมีผลบังคับใช้ หน่วยงานกำกับดูแลเรื่องการใช้และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อาจมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์เกี่ยวกับกฎระเบียบดังกล่าว

21. หากอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีการควบคุมค่าเช่าหรือรักษาเสถียรภาพค่าเช่า อาจมีกฎพิเศษที่ต้องปฏิบัติตาม

จากข้อปฏิบัติเกี่ยวกับสุขภาพและความปลอดภัยของที่พักข้างต้น ตามที่ AirBNB ได้กำหนดไว้ เห็นได้ว่า เป็นข้อมูลพื้นฐานที่ผู้ประกอบการที่พักควรศึกษาและปฏิบัติตาม แต่อย่างไรก็ตาม ข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงคำแนะนำให้ปฏิบัติตามเท่านั้น ซึ่งเท่ากับว่าเมื่อมีการฝ่าฝืนก็ยังไม่ได้มีโทษตามกฎหมาย เพราะข้อบังคับดังกล่าวข้างต้น โดยสภาพถือว่าเป็นกฎหมาย

กรณีที่พักเป็นห้องชุดในอาคารชุด ในคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์

การนำห้องชุดออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB ผู้เช่าย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์จากห้องชุดนั้น รวมถึงเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางด้วยเช่นกัน แต่เมื่อพิจารณาถึงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว เห็นได้ว่า กฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย<sup>26</sup> ผู้เขียนจึงเห็นว่า หากเจ้าของห้องชุดประสงค์จะการนำห้องชุดออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB เจ้าของห้องชุดควรได้รับความยินยอมจากเจ้าของห้องคนอื่น ๆ ด้วย

เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ” และมาตรา 17/1 บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม” วรรคสอง บัญญัติว่า ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง จากบทบัญญัติดังกล่าว เห็นได้ว่า หากเจ้าของห้องชุดใดนำห้องชุดของตนให้เช่ารายวันผ่านทาง AirBNB จะเป็นปัญหาต่อการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง อาจสร้างความเดือดร้อนและความไม่ปลอดภัยให้กับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดไม่มีข้อกำหนดชัดเจนว่าการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันผ่านทาง AirBNB ถือเป็นการประกอบกิจการค้าหรือไม่ เพราะหากเป็นการประกอบการค้าแล้ว ก็จะต้องห้ามตามมาตรา 17/1 วรรคสอง อย่างไรก็ตาม หากแม้มิใช่การประกอบการค้าที่ไม่ต้องห้ามแล้ว แต่ผู้เขียนก็ยังเห็นว่า เนื่องจากการดำเนินกิจการใด ๆ ในอาคารชุดต้องอยู่ภายใต้นิติบุคคลอาคารชุด แต่นิติบุคคลอาคารชุดก็มีวัตถุประสงค์แต่เพียง

<sup>26</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

๑๓๑

๑๓๑

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

๑๓๑

๑๓๑

จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง<sup>27</sup>) ซึ่งจะเห็นได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจถึงขนาดไปห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่าได้ เนื่องจากห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ผู้เขียนจึงเห็นว่า การนำห้องชุดออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB ควรได้รับความยินยอมจากผู้เช่าห้องชุดอื่น ๆ ด้วย โดยอาจทำในรูปแบบมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องร่วมกันก็ได้

อย่างไรก็ตาม กรณีผู้ประกอบการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมออกให้เช่ารายวันนี้ เคยมีกรณีศึกษา โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญว่า<sup>28</sup> บริษัท ลาгуน่า แกรนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอัลตามันดา ได้นำอาคารชุดไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม ดิ อัลตามันดา โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ต่อมาทะเบียนประจำห้องที่ อำเภอดงหลวง จังหวัดสุพรรณบุรี แต่กระทรวงมหาดไทยได้ให้ความเห็นว่าไม่อนุญาต โดยให้เหตุผลว่า เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็เพื่อสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา เพื่อจัดการ ดูแล และรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และไม่ขัดต่อข้อบังคับตามมาตรา 33 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น การที่บริษัท ลาгуน่า แกรนด์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร

<sup>27</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

๑๓๑

๑๓๑

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

<sup>28</sup> หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท 0517.3/ว 4160 ลงวันที่ 5 เมษายน 2547. เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม. หน้า 1.

ชุดอัลลามันดาไปประกอบกิจการ โรงแรม จึงเป็นการ นำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการ ซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การให้ความยินยอมของที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุดย่อมจะมี ความเป็นประชาธิปไตยมากที่สุด เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงเสียงมีมติให้ความยินยอม ในการกำหนดกิจกรรมที่ทำแล้วกระทบกับทรัพย์สินส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แล้ว แต่ปัญหาของการลงคะแนนเสียงนี้ อยู่ที่ว่าหากในการประชุมใหญ่ เพื่อลงมติคะแนนเสียงในวาระอนุมัติให้มีการประกอบธุรกิจการ นำ อาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้ไม่สามารถลงคะแนนเสียงได้ครบกึ่งหนึ่งแล้ว มาตรา 48 วรรคสอง กำหนดว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียก ประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมีมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ ตามวรรคหนึ่ง ในการเรียกประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

ปัญหาจึงอาจเกิดขึ้นในการลงมติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กล่าวคือ การที่มติที่ประชุมใหญ่ ลงคะแนนเสียงให้ประกอบธุรกิจ Airbnb ได้ อาจส่งผลให้มีการร่วมมือกันทุจริตระหว่างบุคคล บางจำพวก เพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ในวาระที่ค้างพิจารณาใหม่ เพื่อหลีกเลี่ยงการลงมติในครั้งแรก เพราะเหตุเป็นการยากที่จะรวบรวมคะแนนเสียงให้มีมติเกินกึ่งหนึ่งตามมาตรา 48 วรรคแรก โดยอาศัย มาตรา 48 วรรคสอง โดยใช้คะแนนเสียงเพียงหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดนั้น ซึ่งกรณี ดังกล่าวอาจไม่มีความเป็นประชาธิปไตยเพียงพอ จึงเห็นว่าตามมาตรา 48 วรรคสองไม่สมควร ที่จะนำมาใช้กับการลงมติให้ความยินยอมในการประชุมใหญ่นิติบุคคลเจ้าของร่วมเพื่ออนุมัติ ให้ การดำเนินการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมด้วย และควรมีกฎหมายเฉพาะ ในการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ความยินยอมให้สามารถนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้ พร้อมทั้ง กำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้ให้ชัดเจนเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับ และกำหนดโทษได้

กรณีที่พักเป็นบ้านทิ้งหลัง

ผู้เขียนมีความเห็นว่า กรณีบ้านพักที่อยู่ในหมู่บ้าน ซึ่งมีนิติบุคคลจัดการ สมควรกำหนด หลักเกณฑ์การให้ความยินยอมให้สามารถนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้ พร้อมทั้งกำหนดอำนาจ



หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้ให้ชัดเจนเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับ และกำหนดโทษได้ เหมือนดังเช่นที่พักเป็นห้องชุดในอาคารชุด ในคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์ ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

สำหรับกรณีเป็นบ้านทั้งหลังที่ไม่ได้อยู่ในหมู่บ้าน แต่หากมีเพื่อนบ้านข้างเคียง ก็ควรกำหนดหลักเกณฑ์การให้ความยินยอมของเพื่อนข้างเคียง หรือผู้นำชุมชน ผู้ปกครองท้องที่ ให้ความยินยอมก่อนที่จะนำที่พักมาปล่อยให้เช่ารายวันผ่านทาง AirBNB และควรแจ้งให้เพื่อนบ้านข้างเคียงทราบทุกครั้งที่มีผู้เข้าพัก ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการร้องเรียนกันในภายหลัง

#### 4.4 วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดให้มีร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. ....

ตามที่ได้วิเคราะห์ปัญหาในหัวข้อ 4.1 ถึง 4.3 แล้ว ผู้เขียนมีความเห็นว่า สมควรให้มีการจัดทำกฎหมายฉบับใหม่เป็นร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยนำพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาเป็นกฎหมายต้นแบบในการกำหนดสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... เนื่องจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจโรงแรมมากที่สุด เพราะเป็นการประกอบธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์ธุรกิจ ในการให้บริการสถานที่พักชั่วคราวให้แก่นักท่องเที่ยว และได้รับค่าใช้บริการเป็นค่าตอบแทนเช่นเดียวค่านิยาม “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4<sup>29</sup> การประกอบธุรกิจลักษณะนี้จึงสมควรต้องมีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในการควบคุมและกำกับดูแลผู้ประกอบการ โดยให้สามารถ

<sup>29</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

ประกอบธุรกิจได้ แต่ควรจะต้องมีการจดทะเบียนขออนุญาตก่อน ดังนั้น การกำหนดให้จัดทำกฎหมายฉบับใหม่เป็นร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยนำกฎหมายว่าด้วยโรงแรมมาเทียบเคียงเพื่อกำหนดแนวทางในการรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เพื่อให้มีหลักเกณฑ์มาตรฐานให้ทัดเทียมและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยในรูปแบบที่มีกฎหมายรับรองแล้วจึงเป็นการเหมาะสมอย่างยิ่ง สำหรับรายละเอียดในร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... เป็นอย่างไรนั้น ผู้เขียนจะได้สรุปและเสนอแนะรายละเอียดของร่างพระราชบัญญัตินี้กล่าวในบทต่อไป

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

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

#### 5.1 บทสรุป

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

---

<sup>1</sup> เรือนแรม มาจากคำว่า โฮมสเตย์ (Homestay) คือ การท่องเที่ยวหรือทัศนศึกษารูปแบบหนึ่งที่ผู้เยี่ยมชมจะเช่าห้องพักอาศัยและทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกับผู้คนในท้องถิ่นใดท้องถิ่นหนึ่ง บางครั้งมีผู้พักเรือนแรมเพื่อฝึกฝนทักษะการใช้ภาษาและทำความคุ้นเคยกับวิถีชีวิตพื้นถิ่นด้วย

<sup>2</sup> พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. (2547, 12 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 121 (ตอนพิเศษที่ 70 ก), หน้า 12.

<sup>3</sup> มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

AirBNB คือ ธุรกิจออนไลน์ที่เป็นสื่อกลางที่เปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านหรือเจ้าของสถานที่พักได้นำเสนอสถานที่พักแก่ผู้สนใจได้โดยตรง ไม่ว่าจะเป็นห้องพักรขนาดเล็กภายในบ้าน ห้องชุดที่อยู่ในอาคารชุด ตลอดไปจนถึงบ้านทั้งหลัง ซึ่งนักท่องเที่ยวจะได้ที่พักในราคาที่ถูกลงกว่าโรงแรมทั่วไป และยังได้ที่พักทำเลดี เดินทางสะดวก ไม่ไกลจากสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ ส่วนในมุมมองเจ้าของบ้านหรือเจ้าของที่พักก็เปรียบเสมือนเป็นช่องทางหารายได้เสริมจากทรัพย์สินที่ตนมีไว้ในตัว เรียกได้ว่าธุรกิจดังกล่าวสมประโยชน์กันทั้งสองฝ่าย แต่ในทางกฎหมายของประเทศไทย การให้เช่าที่พักอาศัยถือเป็นการให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยเจ้าของที่พักจะได้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สิน อันมีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537<sup>4</sup> เช่นนี้ การนำที่พักออกให้เช่าในระยะสั้นจึงอาจกระทำได้ แต่เนื่องจากการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นถือเป็นการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ในทางการท่องเที่ยว ซึ่งมีกฎหมายเฉพาะ คือ กฎหมายว่าด้วยโรงแรมควบคุมดูแลไว้อยู่แล้ว จึงไม่เหมาะสมที่จะนำหลักเกณฑ์ในเรื่องลักษณะการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาพิจารณาได้อีก ดังนั้น เมื่อการปล่อยให้เช่าที่พักระยะสั้นควรอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยโรงแรม การนำที่พักออกให้เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงเป็นการกระทำที่ผิดต่อกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และเมื่อพิจารณากฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ที่กำหนดสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมจะพบว่า การนำที่พักออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB อาจมีสถานะเป็นที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมได้ แต่ที่ผ่านมากลับพบว่า นายทะเบียนจะไม่รับแจ้งกรณีการขออนุญาตนำห้องชุด คอนโดมิเนียมมาแจ้งเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยให้เหตุผลว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุดถึงความเดือดร้อนจากเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ โดยไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดคัดค้านคำสั่งดังกล่าวของนายทะเบียน และยังไม่มีกรฟ้องคดีคัดค้านคำสั่งดังกล่าว จึงยังไม่มีคำพิพากษาเป็นที่ยุติว่าการนำห้องพักรออกให้เช่านั้น มีสถานะเป็นสถานที่พักอื่นที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายดังกล่าวหรือไม่ ประกอบกับเจตนารมณ์ของการกำหนดสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เนื่องมาจากการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมนมากขึ้นในแต่ละท้องถิ่น มีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักรขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่

<sup>4</sup> มาตรา 538 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น แต่การนำที่พักส่วนตัวออกให้เช่าผ่านทาง AirBNB โดยสภาพไม่ได้มีเจตนาเป็นการส่งเสริมกิจการท่องเที่ยวหรือสร้างรายได้ให้แก่แผ่นดิน รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมวัฒนธรรมท้องถิ่น การนำห้องชุดออกให้เช่าในระยะสั้น จึงเป็นนำออกให้เช่ารายวันเป็นการหลีกเลี่ยงการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ส่วนกรณีการนำบ้านพักทั้งหลังออกให้เช่าในระยะสั้น จากการศึกษายังไม่พบกรณีที่เป็นปัญหาจนเกิดเรื่องร้องเรียน แต่ผู้เขียนเห็นว่า แม้ยังไม่เกิดเรื่องร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่การประกอบธุรกิจลักษณะนี้ ก็ยังอาจนำมาซึ่งความเดือดร้อนหรือความไม่ปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงได้เช่นกัน

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศแล้ว ผู้เขียนจึงมีความเห็นในประเด็นดังกล่าว ดังนี้

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

2. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522<sup>5</sup> มีเจตนารมณ์เพื่อสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนและจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดในอาคาร นำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าในลักษณะเชิงพาณิชย์ จึงถือเป็นการดำเนินกิจการเยี่ยงโรงแรม เป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุด และมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดตามนัย

<sup>5</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 96 (ตอนที่ 67 ก ฉบับพิเศษ), หน้า 29.

มาตรา 33<sup>6</sup> และมาตรา 36<sup>7</sup> 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 แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ 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

<sup>6</sup> มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>7</sup> มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ทั้งยังเป็นการช่วยให้การประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ มีมาตรฐานยิ่งขึ้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

เมื่อได้ศึกษาความเป็นมา ความหมาย และความสำคัญของแนวคิด ทฤษฎี รวมทั้งหลักกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) แล้ว จะเห็นได้ว่า กฎหมายต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับอยู่นั้นยังไม่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในลักษณะนี้ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการรับรองและควบคุม การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

### 5.2.1 กรณีปัญหาการกำหนดให้มีหน่วยงานของรัฐเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบ ในการรับรองและควบคุมมาตรฐานการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่าย สารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ในประเทศไทย

ในประเด็นปัญหานี้ ผู้เขียนเห็นว่า เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด เมื่อรวมกันแล้ว ไม่เกิน 20 คน และเป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคล อื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ให้ถือว่าไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงไม่ต้อง ยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ต้องดำเนินการจดทะเบียนสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม กับกรมการปกครองด้วย แต่ในทางปฏิบัตินายทะเบียนกลับไม่รับแจ้ง เนื่องจากการนำที่พักออก ให้เช่าผ่านทาง AirBNB โดยสภาพไม่เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว หรือสร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น และไม่ปรากฏว่ามีรายได้แจ้ง คำสั่งและเหตุผลดังกล่าว ทำให้ที่ผ่านมา AirBNB ยังไม่เป็นที่ยอมรับในทางกฎหมายให้สามารถนำมา จดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมได้ จึงเห็นควรกำหนดให้มีกฎหมายฉบับใหม่เป็นร่างพระราชบัญญัติ

ควบคุมการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... โดยกำหนดสาระสำคัญต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

#### 1. คำนิยาม

“ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ” หมายถึง การให้บริการสถานที่พัก ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พักกระทำการโฆษณาสถานที่พักดังกล่าวผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

#### 2. การจดทะเบียนผู้ประกอบการ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ต้องมีการลงทะเบียนผู้ประกอบการ และห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ เว้นแต่จะได้ลงทะเบียนผู้ประกอบการและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนแล้ว

#### 3. กำหนดสิทธิในที่พักหรือห้องพักของผู้ประกอบการ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ผู้นำสถานที่พักออกให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศนั้น จะต้องมีการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พักหรือห้องพัก

#### 4. กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
- (2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในราชอาณาจักรไทย
- (3) เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสถานที่พัก
- (4) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- (5) ไม่เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (6) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (7) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการ



ในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการ  
ในการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

5. กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รัฐซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการอนุญาตและตรวจสอบ ดังนี้

“นายทะเบียน” หมายความว่า

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (3) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (4) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (5) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น

ที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

6. กำหนดอายุของใบอนุญาต

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดให้ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับสถานที่พักที่ระบุชื่อ  
ไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้เป็นใบอนุญาตเฉพาะตัว โอนสิทธิในใบอนุญาตไม่ได้ และกำหนดให้  
ใบอนุญาตมีอายุห้าปี โดยให้มีการต่อใบอนุญาตได้

7. กำหนดบทลงโทษ

การจัดทำร่างกฎหมายโดยการกำหนดบทระวางโทษ โดยกำหนดให้ผู้ใดประกอบธุรกิจ  
ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ต้องระวางโทษปรับ  
ทางปกครองไม่เกินหกพันบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

### 5.2.2 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb

ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb  
ในร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ  
พ.ศ. .... โดยกำหนดให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. ให้ผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb โฆษณาสถานที่พัก เฉพาะแต่สถานที่พักที่ได้รับ  
ใบอนุญาตจากนายทะเบียนแล้วเท่านั้น หากฝ่าฝืนให้ได้รับโทษตามกฎหมาย
2. ให้ผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb ต้องแจ้งรายชื่อเจ้าของที่พักรายใหม่ทุกครั้ง ก่อนอนุญาต  
ให้มีการนำที่พักออกโฆษณาผ่านทาง Airbnb

3. กำหนดให้ทุกครั้งที่มีการโฆษณาสถานที่พักผ่านทาง AirBNB ต้องแสดงใบอนุญาตด้วย หากฝ่าฝืนให้รับโทษตามกฎหมาย

### 5.2.3 กรณีปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน

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

1. กรณีนำห้องพักในอาคารชุดหรือนำบ้านทั้งหลังซึ่งอยู่ในหมู่บ้านและมีนิติบุคคลในการจัดการดูแลออกให้เช่า

เนื่องจากการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมา มีวัตถุประสงค์แต่เพียงจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่านิติบุคคลไม่มีอำนาจถึงขนาดไปห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่าได้ เนื่องจากห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุด ผู้เขียนจึงเห็นว่า ควรบัญญัติกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่จะนำห้องชุดหรือห้องพักอาศัยออกให้เช่าได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น โดยต้องแสดงหลักฐานบันทึกการประชุม ในขณะที่ขอรับใบอนุญาตก่อนนายทะเบียนด้วย

2. กรณีนำสถานที่พักที่ไม่ได้มีนิติบุคคลดูแลจัดการออกให้เช่า

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

### 3. กำหนดหลักเกณฑ์สถานที่พักในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) สถานที่พักต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พัก และมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย

(2) ต้องแสดงเบอร์โทรศัพท์ติดต่อของเจ้าของสถานที่พักไว้ ณ สถานที่พักด้วย

(3) ต้องจัดเตรียมเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้นและเบอร์โทรฉุกเฉินไว้ในสถานที่พัก

(4) พื้นที่ใช้สอยในสถานที่พัก ต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก

(5) สถานที่พักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

(6) ทุกครั้งที่มิผู้เข้าพักในสถานที่พัก ให้ทำป้ายประกาศติดไว้ที่หน้าสถานที่พัก เพื่อให้ผู้อาศัยข้างเคียงทราบว่าผู้อาศัยในสถานที่นั้น ไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง

(7) กรณีเป็นห้องชุดในอาคารชุด กำหนดให้ประตูห้องพักต้องมีช่องหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพัก

(8) ให้ทำเครื่องหมายทางหนีไฟให้ชัดเจนและติดแผนที่บอกทางไว้ในสถานที่พัก

(9) คำนี้ถึงความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักเสมอ แข้งให้ผู้เข้าพักทราบ ให้ติดกล็องวงจรรปิดหรืออุปกรณ์รักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ในที่พักหรือบริเวณโดยรอบ

(10) คูแลที่พักให้ระบายอากาศได้ดี เครื่องควบคุมอุณหภูมิทำงานเป็นปกติและมีป้ายบอกอย่างชัดเจน บอกวิธีใช้เครื่องทำความร้อนอย่างปลอดภัยให้ผู้เข้าพักทราบ

(11) แข้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการใช้พื้นที่ส่วนรวมในอาคาร และเตือนผู้เข้าพักไม่ให้รบกวนเพื่อนบ้าน

(12) หากอนุญาตให้นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในที่พัก ให้แข้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับระเบียบการใช้สวนสาธารณะและธรรมเนียมปฏิบัติในท้องถิ่น

(13) แข้งผู้อาศัยข้างเคียงให้ทราบว่า จะให้เช่าที่พัก

### 4. กำหนดให้นำสถานที่พักออกให้เช่าได้ไม่เกิน 160 วัน ต่อปี

เนื่องจากการดำเนินธุรกรรมผ่านทาง AirBNB เป็นการดำเนินธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า การติดต่อประสานงานระหว่างหน่วยงานของรัฐกับผู้ประกอบธุรกิจทางด้าน

AirBNB ควรอยู่ในรูปแบบการติดต่อทางเทคโนโลยี สื่ออินเทอร์เน็ต ซึ่งในส่วนนี้ต้องมีการพัฒนาระบบดังกล่าวไว้เพื่อรองรับด้วย และตามทีผู้เขียนได้กล่าวไว้ว่า สมควรดำเนินการออกกฎหมายเป็นระดับพระราชบัญญัติ เช่น ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. ... ฉะนั้น ในส่วนนี้ พระราชบัญญัตินี้จึงไม่ได้หมายถึงแต่เฉพาะธุรกิจ AirBNB เท่านั้น แต่ให้หมายความรวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศซึ่งอาจมีชื่ออื่น หรือเป็นแพลตฟอร์มอื่นรวมอยู่ด้วย ในมุมมองของผู้เขียนจึงนำเสนอการรับรองและควบคุมไว้เป็นกรอบกว้าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายเท่านั้น

หากมีการกำหนดให้มีกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ คือ ร่างพระราชบัญญัติควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ พ.ศ. .... แล้ว ผู้เขียนเห็นว่า จะเป็นผลดีต่อภาครัฐทั้งทางด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม เนื่องจากจะไม่เป็นการเอาเปรียบผู้ประกอบการโรงแรมอีกต่อไป และเป็นการส่งเสริมสร้างรายได้แก่เจ้าของที่พักที่ได้นำทรัพย์สินที่ตนไม่ได้ใช้ประโยชน์มาเพิ่มมูลค่า โดยการนำออกให้เช่า อันจะทำให้เศรษฐกิจขับเคลื่อนต่อไปได้ และในด้านสังคม หากมีการเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวจะทำให้มีการควบคุมการประกอบธุรกิจลักษณะนี้เพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการไม่ต้องหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยโรงแรมอีกต่อไป และรัฐจะได้ตรวจตราการประกอบธุรกิจลักษณะนี้ได้ดียิ่งขึ้น นำมาซึ่งความปลอดภัยแก่สังคม

## บรรณานุกรม

### กฎหมาย

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484

พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495

พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478

### กฎหมายต่างประเทศ

The Minpaku home sharing law

New York State Multiple Dwelling Law

## หนังสือ

กรมการท่องเที่ยว. (2560). *แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวของประเทศ พ.ศ. 2560-2564* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: พีดับบลิว ปรีนติ้ง.

เกรียงไกร เจริญธนาวัฒน์. (2556). *หลักพื้นฐานกฎหมายมหาชน*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

จรัด เล็งวิทยา. (2530). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ* *จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์. (2540). *กฎหมายวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง*. กรุงเทพฯ: จีรรัชการพิมพ์.

ทรงธรรม ปิ่นโต และจริยา เปรมศิลป์. (2555). *เศรษฐศาสตร์เล่มเดียวอยู่*. กรุงเทพฯ: พลัสเพรส.

นาคยา เกตุสมบูรณ์. (2549). *หลักการโรงแรม*. พระนครศรีอยุธยา: มหาวิทยาลัยราชภัฏ พระนครศรีอยุธยา.

นิภา ชาวนิชกุล. (2550). *ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับงานโรงแรม*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.

นิตา ชัยกุล. (2554). *อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นันทวัฒน์ บรมานันท์. (2543). *หลักกฎหมายปกครองเกี่ยวกับบริการสาธารณะ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

ปัญญา สติจิต. (2530). *หนังสือ 72 ปี สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน สวัสดิการข้าราชการ* *สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน*. กรุงเทพฯ: เอมีเทรคดิ่ง.

ประยูร กาญจนกุล. (2535). *คำบรรยายกฎหมายปกครอง*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ปรีชา แดงโรจน์. (2544). *อุตสาหกรรมท่องเที่ยวสู่ศตวรรษที่ 21* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: ไฟว์ แอนด์โฟร์พรีนติ้ง.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. (2538). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ* *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

ภูริชญา วัฒนรุ่ง. (2543). *ปรัชญาและพัฒนากฎหมายมหาชน*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

มาลี ทองกุสุวรรณ์. (2526). *เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายมหาชน หน่วยที่ 8-15*. กรุงเทพฯ: หนึ่งเจ็ดการพิมพ์.

วรพจน์ วิสริตพิชญ์. (2540). *ข้อคิดและหลักการพื้นฐานในกฎหมายมหาชน*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

วสันต์ ภูวภัทรพร. (2562). *ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจก่อนยุคคลาสสิกส์*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วิชัย ตันติกุลานันท์. (2559). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด กฎหมายคอนโดมิเนียม*.  
กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. (2551). *หลักเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ:  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศุภลักษณ์ อัครางกูร. (2551). *พฤติกรรมนักท่องเที่ยว*. ขอนแก่น: คลังน่านาวิทยา.

ศรีเรือน แก้วกังวาน. (2551). *ทฤษฎีจิตวิทยาบุคลิกภาพ (รู้เรา-รู้เขา)*. กรุงเทพฯ: หมอชาวบ้าน.

ศรัณย์ วงศ์คำจันทร์. (2536). *ปรัชญาเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ: อมรรการพิมพ์.

สนธยา วณิชวัฒน์. (2556). *กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย* (พิมพ์ครั้งที่ 1).  
กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุวัฒน์ จุฑากรณ์. (2554). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว หน่วย  
ที่ 1-8*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

สุขุม สุภนิตย์. (2551). *คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ:  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักงานสอบสวนและนิติกร ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย.  
(2552). *คู่มือการปฏิบัติงานกฎหมายโรงแรม*. ปทุมธานี: อาสารักษาดินแดน กรมการ  
ปกครอง.

ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักงานสอบสวนและนิติกร กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย.  
(2560). *คู่มือการปฏิบัติงานโรงแรม*. ปทุมธานี: อาสารักษาดินแดน กรมการปกครอง.

ธีราพรรณ อิมโอบงส์. (2557). *ธุรกิจการโรงแรม*. กรุงเทพฯ: วังอักษร.

อนุชา กุลวิสุทธิ. (2555). *คู่มือสภาพทางการเงินด้วยอสังหาฯ ให้เช่า* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ:  
อักษรสัมพันธ์.

อนุพันธ์ กิจพันธ์พานิช. (2544). *รวมความรู้เกี่ยวกับงานโรงแรม*. กรุงเทพฯ: อีวแมนเฮอริเทจ.

อิสสระ นิตินันท์ประภาส. (2529). *กฎหมายปกครองเปรียบเทียบ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัย  
รามคำแหง.

## วารสารและบทความ

กันทิมา วงศ์สถาปัตยกรรม. (2559). *Sharing Economy: การบริโภคยุคใหม่ ไร้ซึ่งการครอบครอง*.  
กรุงเทพฯ: นิตยสารการเงินธนาคาร.

- การประชุมวิชาการ. (2559). การวิจัยเพื่อการพัฒนา เผยแพร่ และถ่ายทอดเทคโนโลยีที่ทันสมัย  
ต่อสังคม. *วารสารสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมผลงานวิจัยระดับชาติ ครั้งที่ 1*, วิทยาลัย  
เทคโนโลยีพนมวันท์.
- จักรี อุดลนรินทร์. (2561). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น.  
*วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, ปีที่ 11* (ฉบับที่ 2).
- ช่อ วายุภักตร์ (2561). บทบาทของรัฐบาลในระบบเสรีนิยมประชาธิปไตยที่มีต่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ของเอกชน. *วารสารวิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ปีที่ 11*  
(ฉบับที่ 1).
- ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์. (2523). การควบคุมโฆษณาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค. *วารสารนิติศาสตร์,  
ปีที่ 2* (ฉบับที่ 10).
- ชรินทร์ สันประเสริฐ. (2530). หลักการและแนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมายฝรั่งเศส.  
*วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม, ปีที่ 2* (ฉบับที่ 1).
- ณัฐกฤษ มุสิกโกโสภณ. (2545). จุดเริ่มต้นปัญหา “อาคารชุด (คอนโด) กลายเป็นสลัมลอยฟ้า”.  
*บทความสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.*
- ปรีชา ช้างขวัญยืน. (2545). ทูนิเซียกับพุทธศาสนา. *วารสารพุทธศาสนศึกษา จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, ปีที่ 9* (ฉบับที่ 1).
- ปรีดี บุญซื่อ. (2559). *ยุคสมัยของธุรกิจแบบ Platform ภัยคุกคามที่อันตรายสุดต่อธุรกิจแบบ  
ดั้งเดิม*. ฉบับวันที่ 15 ธันวาคม 2559.
- ประชาชาติธุรกิจ “กทม.” (2558). ตื่นเช็คบิล คอนโดเช่ารายวัน ชูติดคุก ปรับ. *ประชาชาติธุรกิจ*.  
ฉบับวันที่ 14 กันยายน 2558.
- พรณัฏทิพย์ เพ็ชรวิจิตร (2563). แนวคิดในการศึกษาประวัติศาสตร์จักรวรรดิโรมันในโลกวิชาการ  
ตะวันตก. *วารสารวิชาการ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏ  
นครสวรรค์, ปีที่ 7* (ฉบับที่ 1).
- พิมพ์เขียว Thailand 4.0. (2559). *โมเดลขับเคลื่อนประเทศไทยสู่ความมั่งคั่ง มั่นคงและยั่งยืน*.  
กองบริหารงานวิจัยและประกันคุณภาพการศึกษา.
- รณภพ เวียงสิมมา. (2557). *การสอบสวน*. เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม. สำนัก  
การสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง.
- วรอนงค์ โถทองคำ และพอพันธ์ วัชจิตพันธ์. (2562). *การมีส่วนร่วมของโรงแรมในการพัฒนา  
ชุมชนท้องถิ่น: โอกาสและอุปสรรค*. คณะโลจิสติกส์ มหาวิทยาลัยบูรพา.



- วรพจน์ วิสสุตพิชญ์. (2537). ศาลปกครองกับหลักการแบ่งแยกอำนาจ. *วารสารกฎหมายปกครอง, ปีที่ 13* (ฉบับที่ 2)
- วาชีรา สิริบุญญานนท์. (2563). AirBNB: เศรษฐกิจเชิงแบ่งปันสู่นวัตกรรมก้าวกระโดดที่ส่งผลกระทบต่อกฎหมาย. *วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปีที่ 13* (ฉบับที่ 3).
- เวอร์เนอร์ โบนเฟลด์. (2559). เศรษฐกิจเสรีกับรัฐที่เข้มแข็ง: บทบันทึกบางประการว่าด้วยรัฐ. *วารสารคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, ปีที่ 22* (ฉบับที่ 1).
- วิวัฒน์ ถาวรรัตนยงค์ และณัฐธิญา คำพล. (2553). แนวคิดเศรษฐศาสตร์พื้นฐานในเศรษฐศาสตร์ด้านยา. *วารสารวิชาการสาธารณสุข, ปีที่ 19* (ฉบับที่ 4).
- ศรีพร สมบุญธรรม. (2536). การพัฒนาการท่องเที่ยวแบบยั่งยืน. *จุลสารการท่องเที่ยว*.
- สุรพล นิติไกรพจน์. (2534). ข้อความคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจ. *วารสารนิติศาสตร์, ปีที่ 21* (ฉบับที่ 3).
- เสรี ลีลาชัย. (2545). การแบ่งปันความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ. *วารสารรามคำแหง, ปีที่ 24*. (ฉบับที่ 2).

## วิทยานิพนธ์

- เค็ร็อรันน์ กิ่งสกุล. (2544). *มาตรการในการบังคับใช้กฎหมายหอพัก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ซัชชัย วงศ์พยัคฆ์. (2554). *วิเคราะห์พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551: กรณีศึกษาความหมายของคดีผู้บริโภค*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชน, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ณ-ฉวี แก่นทอง. (2559). *แนวทางการพัฒนาที่พักประเภทโฮสเทล เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและผจญภัย: กรณีศึกษา พื้นที่บริเวณใกล้เคียงแหล่งท่องเที่ยวในเขตพื้นที่ทหาร จังหวัดนครนายก*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ณัฐนันท์ หิรัญศรีสมิสกุล. (2556). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่ใช่ โรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- พัทธ์ธีรา ศรีประทักษ์. (2558). **มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ธีรวิภา ทองทับ. (2553). **มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านการโฆษณา: ศึกษาเฉพาะกรณีการโฆษณาเครื่องดื่มแอลกอฮอล์**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ประภาภรณ์ ต่อมยิ้ม. (2558). **การศึกษารูปแบบการให้บริการที่พักแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน: กรณีศึกษาการให้เช่าที่พักอาศัยผ่านทาง Airbnb ในกรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- นิชริมา ปะจันตบุตร. (2551). **ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในสัญญาพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์**. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 2.
- นียดา ศิริสัมพันธ์. (2552). **ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัย**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ. หน้า 68-70
- ภารุจา บุญจาทิศน์. (2557). **การคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายสินค้าออนไลน์ : กรณีศึกษาเฉพาะเฟซบุ๊กและ อินสตาแกรม**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ.
- รวงทอง ฤๅระวรรณ. (2554). **ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการโรงแรมรีสอร์ทที่ในเขตกรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์.
- วนิดา วัชรานุกูร. (2548). **ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุรพงศ์ กลั่นประชา. (2539). **สัญญาเกี่ยวกับการบริการสาธารณะในระบบกฎหมายไทย**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุภัตสร วีระเพียรดี. (2560). **ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความตั้งใจในการจองที่พักผ่านแอร์บีเอ็นบี**. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ) สาขาวิชาระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- อัจฉริยา ตันวิตรานนท์. (2560). **ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจขนส่งที่ไม่ได้รับอนุญาต: กรณีศึกษาอูเบอร์**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- อนันตพร นคะจัด. (2542). **การศึกษาเปรียบเทียบปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด และของสหกรณ์เคหสถาน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- อนุพงศ์ สุขสมนิตย์. (2549). **มาตรการทางกฎหมายในการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม: ศึกษาและวิเคราะห์พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อภิชาติ ชักกะพันซ์. (2561). **ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

## สารนิพนธ์

- ประสิทธิ์ ฤทธิมหา. (2546). **ปัญหากฎหมายในการประกอบกิจการโรงแรม**. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ปวีศา ตั้งเพชรทองคำ. (2553). **การบังคับใช้มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม**. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- วิวัฒน์ ฉันทโกไคย. (2555). **ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด**. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สามารถ สาโรจน์. (2547). **กฎหมายอาคารชุด : ศึกษากรณีกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด**. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- เสกสรร หนูอินทร์ (2561). **ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AIR BNB) ในประเทศไทย**. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.

อโนชา นามวงศ์. (2562). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการทำธุรกิจที่พักแรมและรีสอร์ท*. สารนิพนธ์  
นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

### เอกสารอื่น ๆ

รณภพ เวียงสิมมา. (2556). *เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม*. สำนักงานสอบสวนและ  
นิติการ กรมการปกครอง.

รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบกิจการที่พักโฮมสเตย์ ของ  
คณะอนุกรรมการพิจารณาศึกษาปัญหากฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่ออุตสาหกรรม  
ท่องเที่ยว ในคณะกรรมการท่องเที่ยว วุฒิสภา. สำนักกรรมการ 3 สำนักงาน  
เลขาธิการวุฒิสภา,

รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบกิจการที่พักโฮมสเตย์ ของ  
คณะอนุกรรมการพิจารณาศึกษาปัญหากฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว  
ในคณะกรรมการท่องเที่ยว วุฒิสภา. สำนักกรรมการ 3 สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา.

สำนักงานราชบัณฑิตยสภา. (2554). *พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน*. กรุงเทพฯ: สำนักงาน  
ราชบัณฑิตยสภา.

บรรพทัญ จงเจริญประเสริฐ. (2559). *ความสัมพันธ์ระหว่างหลักนิติธรรมและนิติรัฐ: หลักสูตร  
“หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย” รุ่นที่ 2*. สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ.

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0307.6/ว.5983 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2561 เรื่อง การรับ  
แจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม.

### ภาษาต่างประเทศ

Allen, D., & Berg, C. (2014). *The sharing economy How over-regulation could destroy an economic  
revolution*. The evolution of cooperation.

Almutairi, H., & Subramanian, G. H. (2005). *An Empirical Application of the Delone and Mclean  
Model in the Kuwaiti Private Sector*. Journal of Computer Information Systems.

Andreti, J., Zhafira, N. H., Akmal, S. S., & Kumar, S. (2013). *The Analysis of Product, Price, Place,  
Promotion and Service Quality on Customers' Buying Decision of Convenience Store:  
A Survey of Young Adult in Bekasi, West Java, Indonesia*. International Journal of Advances  
in Management and Economics, 2(6).

- Apallonia C. Wilhelm.(2018). *Sharing Is Caring: Regulating Rather than Prohibiting Home Sharing in Wisconsin*. Marquette Law Review, volume 101. Number 3. Spring 2018.
- Bae, S., & Lee, T. (2011). *Product type and consumers' perception of online consumer reviews*. Journal of Economic Literature.
- BARDHI, F., & ECKHARDT, G. M. (2012). *Access-Based Consumption: The Case of Car Sharing*. JOURNAL OF CONSUMER RESEARCH, 39.
- Dodds, W. B., Monroe, K. B., & Grewal, D. (1991). *Effects of Price, Brand, and Store Information on Buyers' Product Evaluations*. Journal of Marketing Research, 28, 307-319.
- Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2015). *Trust and Reputation in the Sharing Economy: the Role of Personal Photos in Airbnb*. Tourism Management.
- Gable, G. G., Sedera, D., & Chan, T. (2008). *Re-conceptualizing information system success: The IS-impact measurement model*. Journal of the Association for Information Systems.
- Holsapple, C. W., & Lee-Post, A. (2006). *Defining, Assessing, and Promoting E-Learning Success: An Information Systems Perspective*. Decision Sciences Journal of Innovative Education
- Kim, H.-W., Xu, Y., & Gupta, S. (2012). *Which is more important in Internet shopping, perceived price or trust?*. Electronic Commerce Research and Applications.
- Kotler, Philip and other" (2003). *Marketing for hospitality and tourism*. 3<sup>rd</sup>. New Jersey. Pearson Education, Inc.
- Lien, C.-H., Wen, M.-J., Huang, L.-C., & Wu, K.-L. (2015). *Online hotel booking: The effects of brand image, price, trust and value on purchase intentions*.
- Malhotra, N. K. (2007). *Marketing Research An Applied Orientation 5Th Ed: Prentice-Hall Of India Pvt. Limited*.
- Morrison, Alastair M. (1996). *Hospitality and travel marketing*. 2<sup>nd</sup>. New York. Delmar Publishers.
- Park, D.-H., Lee, J., & Han, I. (2007). *The Effect of On-Line Consumer Reviews on Consumer Purchasing Intention: The Moderating Role of Involvement*. International Journal of Electronic Commerce.
- Robbins, S. P. (1 9 9 6 ). *Organizational Behavior: Concepts, Controversies, Applications*. 7 th ed. New Jersey: Prentice-Hall.

- Singh, M. (2012). *Marketing Mix of 4P'S for Competitive Advantage*. IOSR Journal of Business and Management (IOSRJBM), 3(6).
- Stephanie J. Knightly. (2018). *Regulating Innovation: The Positive Economic Impact of Taxing Airbnb like the Hotel Industry*. Suffolk University Law Review. Volume 51. Numbe 3.
- Ultan, S., Scott, M., & Acton, T. (2010). *The influence of quality on e-commerce success: an empirical application of the Delone and Mclean IS success model*. International Journal of E-Business Research.
- Urbach, N., & Müller, B. (2011). *The Updated DeLone and McLean Model of Information Systems Success*.
- Zhou, L. , Dai, L. , & Zhang, D. ( 2007) . *ONLINE SHOPPING ACCEPTANCE MODEL - A CRITICAL SURVEY OF CONSUMER FACTORS IN ONLINE SHOPPING* *Journal of Electronic Commerce Research*, 8.

ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**

**กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551**





## กฎกระทรวง

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และ มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับ ธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

### หมวด ๑

สถานที่พักที่ไม่เป็น โรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน สี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

#### หมวด ๒

#### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัทพ์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม โดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๓) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคาร และวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ ๑ เครื่อง

(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้น จำนวน ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๔.๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๑ เครื่อง

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้งานได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูหา

(๒) อาคารตาม (๑) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๖ บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่ส้วมมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

#### หมวด ๓

#### หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก

(๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะในห้องพักทุกห้อง

(๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ และ โรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการหรือ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ จอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๑ ความในข้อ ๓ (๔) ข้อ ๕ เว้นแต่การรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๗ (๒) และข้อ ๑๘ (๑) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบ ธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ แต่ได้อื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อนนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๒๒ ความในข้อ ๓ (๔) และข้อ ๒๐ (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาต อยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้อื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อนนายทะเบียนภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑  
ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และโดยที่มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

**ภาคผนวก ข**

**ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณา  
การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม**



## ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาต  
และการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ร.ร. ๑ ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
- (๒) แบบแปลนแผนผังพร้อมรายการประกอบแบบแปลน
- (๓) แผนที่แสดงบริเวณและสถานที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง
- (๔) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ในกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร
- (๕) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือหนังสือแสดงความยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตประกอบกิจการพาณิชย์ ในกรณี ที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่น
- (๖) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ)

(๑) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม  
 (๒) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล วัตถุประสงค์ ชื่อผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ  
 ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบุคคล  
 ดังกล่าว

(๓) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลซึ่งต้องเป็นกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน  
 นิติบุคคล

เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้นายทะเบียนตรวจสอบความถูกต้อง  
 ให้ครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของคำขอ หากปรากฏเอกสารหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ประกอบการ  
 พิจารณาไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วน ให้นายทะเบียนแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ  
 ภายในห้าวันนับแต่วันยื่นคำขอ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข หากพ้นกำหนด  
 ระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ให้นายทะเบียนคืนคำขอ  
 แก่ผู้ขอรับใบอนุญาต

กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตยืนยันความถูกต้อง หรือความครบถ้วน หรือความสมบูรณ์  
 ของเอกสารแล้วให้นายทะเบียนดำเนินการต่อไป

การยื่นเอกสารตาม (๔) และ (๖) นั้น ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอาจยื่นคำขอ  
 ตามแบบที่กฎหมายว่าด้วยการนั้นกำหนดต่อนายทะเบียนพร้อมกับการยื่นคำขอก็ได้ กรณีเช่นนี้ให้  
 นายทะเบียนส่งแบบคำขอดังกล่าวพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้หน่วยงานที่รับผิดชอบพิจารณา  
 ดำเนินการ และให้นายทะเบียนรอการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ก่อนจนกว่า  
 จะได้รับผลการพิจารณาจากหน่วยงานที่รับผิดชอบและให้ถือว่าคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่น  
 ที่เกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น โดยให้  
 นำความในวรรคนี้มาใช้บังคับกับกรณีดังกล่าวด้วย

ข้อ ๒ การยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่น ณ สถานที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้ยื่น ณ สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง
- (๒) ในจังหวัดอื่น ให้ยื่น ณ ที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอท้องที่  
 ที่โรงแรมตั้งอยู่

ข้อ ๓ เมื่อนายทะเบียนได้รับเรื่องการขออนุญาตจากสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือ ที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี นายทะเบียนอาจแจ้งคณะกรรมการ พิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ไปดำเนินการตรวจ โรงแรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบวันนับแต่วันได้รับคำขอจากสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครอง กิ่งอำเภอท้องที่ แล้วแต่กรณี และให้รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมเสนอความเห็นต่อนายทะเบียน โรงแรมเพื่อพิจารณาคำเนินการต่อไป

ข้อ ๔ ในกรณีดังต่อไปนี้ให้นายทะเบียนพิจารณาไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจ โรงแรม

(๑) กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้าม ตามมาตรา ๑๖

(๒) กรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรมเป็นคนต่างด้าวขาดคุณสมบัติ หรือ มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

(๓) อาคารหรือสถานที่ตั้งไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนด ประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

(๔) ที่ดินและอาคารที่ใช้เป็นที่ตั้ง โรงแรมผู้ขออนุญาตไม่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือไม่มีสิทธิ ครอบครองหรือไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารดังกล่าว เช่น สิทธิในการเช่า การยินยอม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

(๕) อาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ก่อสร้างไม่ถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมาย ว่าด้วยการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๖) เหตุสำคัญอย่างอื่น ๆ ที่ปรากฏชัดทำให้ไม่สมควรประกอบธุรกิจโรงแรม

ข้อ ๕ กรณีที่นายทะเบียนพิจารณาเห็นว่าไม่สมควรอนุญาต ให้นายทะเบียน แจ้งเหตุดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาตทราบเพื่อให้ได้แจ้งและแสดงพยานหลักฐานของตนก่อนออกคำสั่ง และเมื่อออกคำสั่งแล้วให้แจ้งคำสั่งและแจ้งสิทธิการอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้ขออนุญาตทราบด้วย

ข้อ ๖ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. ๒ ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอ หรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๓ การออกใบแทนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในกรณีที่ใบอนุญาตสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญให้ยื่นคำขอตามแบบ ร.ร. ๑/๓ ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบ คำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอ หรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบคำขอ ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่

ใบแทนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ใช้แบบ ร.ร. ๒ ตามที่กำหนดไว้ท้ายประกาศ กระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอน ใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยให้ระบุข้อความว่า “ใบแทน” กำหนดไว้ที่ด้านหน้าเหนือ ตราครุฑของแบบดังกล่าวด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ชวรัตน์ ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ภาคผนวก ค

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท  
และขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน  
ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539)  
ลงวันที่ 22 มกราคม 2539

## หน้า ๘

เล่ม ๑๑๓ ตอนที่ ๑๒ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

## ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ

รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ และประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๖ และมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงให้แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

## หน้า ๕

เล่ม ๑๑๓ ตอนที่ ๑๒ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๕

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในลำดับที่ ๔ ตามบัญชีท้ายประกาศ ๑ ของประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความในลำดับที่ ๑ ตามบัญชีท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในลำดับที่ ๓ ตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความในลำดับที่ ๒ ตามบัญชีท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ ๓ ให้กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมในลำดับที่ ๓, ๔ และ ๕ ตามบัญชีท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕

ยิ่งพันธ์ มนะสิการ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์

เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

## บัญชีท้ายประกาศ

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด
1.	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ	ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
2.	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
3.	โรงงานปรับปรุงสภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปนเปื้อนหรือวัสดุที่ นำขึ้นแล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน	ทุกขนาด
4.	อุตสาหกรรมประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาล ดังต่อไปนี้ (1) การทำน้ำตาลทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว น้ำตาลทราย ขาวบริสุทธิ์ (2) การทำกากอูโรส เดกซ์โทรส ฟรักโทส หรือผลิตภัณฑ์อื่น ที่คล้ายคลึงกัน	ทุกขนาด  ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ 20 ตันต่อวันขึ้นไป
5.	การพัฒนาปิโตรเลียม	ทุกขนาด
	(1) การสำรวจและ/หรือผลิตปิโตรเลียม	ทุกขนาด
	(2) ระบบการขนส่งปิโตรเลียมและน้ำมันเชื้อเพลิงทางท่อ	ทุกขนาด



ภาคผนวก ง

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ

โรงแรม พุทธศักราช 2478

## คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๔๖๓/๒๕๔๕

เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๖๘

เนื่องจากได้มีการปรับปรุงภารกิจ บทบาท โครงสร้างของกระทรวงมหาดไทย โดยคัดโอนภารกิจเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๖๘ จากสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยมาให้กรมการปกครอง ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงมีคำสั่งยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๗/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๘ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๓๑ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๓๑ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๓๗/๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ เรื่องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๖๘ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๘๓๘/๒๕๓๖ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๖๘ แล้วจึงวางหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตตั้งโรงแรม ตลอดจนการสั่งปิดโรงแรมทั่วราชอาณาจักรดังต่อไปนี้

## ๑. หลักเกณฑ์การขออนุญาต

(๑) อาคารที่ใช้เป็นห้องพัก ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรืออาคารอื่นที่มีลักษณะมั่นคง แข็งแรง ส่วนจำนวนชั้น และห้องพักต้องเหมาะสมกับสภาพแห่งท้องถิ่น ทั้งนี้ ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับเป็นที่พักผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยวโดยแท้ และไม่มีลักษณะหรือพฤติการณ์อันนำไปในทางเป็นแหล่งมั่วสุมหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

(๒) สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาล ในรัศมี ๑๐๐ เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีความเหมาะสม สะดวกแก่การตรวจตราควบคุมของทางราชการ

(๓) เส้นทางเข้า ออก จะต้องไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจราจร

(๔) สถานที่จอดรถ โรงแรมต้องมีสถานที่จอดรถ กลับรถ เพียงพอสมมูลกับจำนวนห้องพักโดยสถานที่จอดรถต้องอยู่แยกส่วนออกจากบริเวณห้องพักไม่ให้ปะปนกัน และไม่มีทางสำหรับให้รถเล่นผ่านบริเวณห้องพักแต่ละชั้น

หลังจากที่ผู้ขออนุญาตตั้งโรงแรมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรมแล้ว ต้องมีการตรวจสอบว่าผู้ขออนุญาตได้สร้างอาคารตามแบบแปลนที่ขออนุญาตหรือไม่ และเมื่อทางโรงแรมเปิดดำเนินการแล้วต้องมีการตรวจตราควบคุมไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

## ๒. การพิจารณาอนุญาต

การพิจารณาอนุญาตสร้างหรือตั้งโรงแรม การเปิดดำเนินการโรงแรม การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้บัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง เป็นนายทะเบียนโรงแรมผู้มีอำนาจอนุญาต โดยมีคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ กลับกรอง และเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนประกอบด้วย

- |                                                                |                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ๑. หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ                   | เป็นประธานกรรมการ           |
| ๒. รองผู้บัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง                               | เป็นกรรมการ                 |
| ๓. รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล                                   | เป็นกรรมการ                 |
| ๔. ผู้แทนจเรตำรวจ ซึ่งไม่ต่ำกว่าผู้ช่วยจเรตำรวจ                | เป็นกรรมการ                 |
| ๕. ผู้อำนวยการสำนักงานสอบสวนและนิติการ<br>กรมการปกครอง         | เป็นกรรมการ                 |
| ๖. ผู้แทนกระทรวงศึกษาธิการ                                     | เป็นกรรมการ                 |
| ๗. ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง                               | เป็นกรรมการ                 |
| ๘. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร                                         | เป็นกรรมการ                 |
| ๙. ผู้บังคับการกองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ                | เป็นกรรมการ                 |
| ๑๐. ผู้กำกับการสถานีตำรวจนครบาลท้องที่<br>ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม | เป็นกรรมการ                 |
| ๑๑. ผู้กำกับการ ๒ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ             | เป็นกรรมการ<br>และเลขานุการ |

## ๑๒. สารัตถ์งาน ๒ (ควบคุมโรงแรม) กองกำกับการ ๒

กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

เป็นกรรมการ

และผู้ช่วยเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นนายทะเบียนโรงแรมผู้มีอำนาจอนุญาต โดยมีคณะกรรมการพิจารณาถ้อยแถลงการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๑๘ ของจังหวัด ทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ ถ้อยแถลง การพิจารณาอนุญาตสร้างโรงแรมหรือตั้งโรงแรม การเปิดดำเนินการโรงแรม การเปลี่ยนชื่อ หรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรม และในการสั่งปิดโรงแรม เพื่อเสนอความเห็นต่อนายทะเบียน ประกอบด้วย

## ๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัด

ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ว่าราชการจังหวัด

เป็นประธานกรรมการ

## ๒. อัยการจังหวัด

เป็นกรรมการ

## ๓. ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด

เป็นกรรมการ

## ๔. นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด

เป็นกรรมการ

## ๕. ศึกษาธิการจังหวัด

เป็นกรรมการ

## ๖. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

เป็นกรรมการ

## ๗. นายกเทศมนตรีหรือประธานกรรมการบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลท้องที่ ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม

หรือปลัดเมืองพัทยาแล้วแต่กรณี

เป็นกรรมการ

## ๘. นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำ

กิ่งอำเภอท้องที่ ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม

เป็นกรรมการ

## ๙. ปลัดจังหวัด

เป็นกรรมการและเลขานุการ

## ๑๐. จ่าจังหวัด

เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

## ๑๑. ป้องกันจังหวัด

เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

## ๑๒. ผู้ช่วยจ่าจังหวัดที่ได้รับมอบหมาย

เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

## ๓. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคาร โรงแรม

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมอาคาร โรงแรมอันเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักของ โรงแรม ซึ่งมีพฤติการณ์ก่อให้เกิดถึงวัตถุประสงค์อันขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ให้ถือนโยบาย ในทางไม่อนุญาต

## ๔. การตรวจตราควบคุมโรงแรม

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้นายตำรวจชั้นสัญญาบัตร สังกัดงาน ๒ (ควบคุมโรงแรม) กองกำกับการ ๒ กองทะเบียน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และนายตำรวจท้องที่ตั้งแต่สารวัตรขึ้นไป มีหน้าที่ตรวจตราสอดส่องให้โรงแรมปฏิบัติตามกฎหมาย

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ปลัดอำเภอ และนายตำรวจท้องที่ตั้งแต่สารวัตรขึ้นไป มีหน้าที่ตรวจตราสอดส่องให้โรงแรมปฏิบัติตามกฎหมาย

โรงแรมใดเป็นแหล่งมั่วสุมมิชฉะชีพ นักเลงอันธพาล ค้าประเวณี แหล่งค้าหญิง แหล่งค้าหรือเสพยาเสพติดให้โทษ การพนัน หรือจัดให้มีการแสดงลามกอนาจาร หรือดำเนินการ หรือมีพฤติกรรมใด ๆ ที่เป็นปฏิปักษ์ต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ให้เสนอปิดโดยอาศัยอำนาจตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๐ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ โดยไม่ต้องรอฟังผลคดี

## ๕. หลักเกณฑ์การพิจารณาปิดโรงแรม หรือยึดใบอนุญาต

การพิจารณาปิดโรงแรมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๐ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ ให้ถือหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) หากมีหลักฐานแน่ชัดว่าทางโรงแรมมีส่วนรู้เห็น หรือผู้ดูแลหรือลูกจ้าง เป็นผู้จัดให้มีการค้าประเวณี หรือกระทำการหนึ่งอย่างใดตามข้อ ๔ นอกเหนือไปจากการดำเนินการตามกฎหมายแล้วให้เสนอปิดดังนี้

ครั้งที่ ๑ ปิดมีกำหนดสิบห้าวัน

ครั้งที่ ๒ ปิดมีกำหนดสามสิบวัน

ครั้งต่อ ๆ ไป ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติหรือผู้ว่าราชการจังหวัด

หากปรากฏว่า การกระทำผิดตามข้อ ๔ เป็นการละเลยของทางโรงแรมให้พิจารณาเสนอปิดดังนี้

ครั้งที่ ๑ ปิดมีกำหนดเจ็ดวัน

ครั้งที่ ๒ ปิดมีกำหนดสิบห้าวัน

ครั้งต่อ ๆ ไป ให้อยู่ในดุลพินิจของผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติหรือผู้ว่าราชการจังหวัด

(๒) การเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาสั่งปิดโรงแรม จะต้องมิบันทึกการสอบสวนและพยานหลักฐานให้แน่ชัดเสนอเป็นหลักฐาน ซึ่งประกอบด้วย

## ๑. สำเนาบันทึกการจับกุม

๒. สำเนาคำให้การของผู้กล่าวหา และพยานสำคัญ
๓. รายงานพฤติการณ์ของผู้ต้องหาว่ามีอย่างไร และขณะจับกุมผู้ต้องหาอยู่ในลักษณะหรือสภาพอย่างไร
๔. ผู้ต้องหาประวัติต้องโทษหรือไม่ ข้อหาอะไร
๕. หากคดีอยู่ในอำนาจที่พนักงานสอบสวนเปรียบเทียบปรับได้ และผู้ต้องหาให้การรับสารภาพและยินยอมให้เปรียบเทียบปรับแล้ว ก็ไม่ต้องสำเนาคำให้การผู้กล่าวหาและพยาน แต่ให้สำเนานบันทึกเปรียบเทียบปรับไว้แทน
๖. หากคดีอยู่ในอำนาจศาลแขวง และผู้ต้องหาให้การรับสารภาพก็ให้รับนำตัวฟ้องศาลแล้วรายงานผลคดีมาพร้อมกัน โดยไม่ต้องสำเนาคำให้การผู้กล่าวหาและพยาน แต่ให้สำเนานบันทึกฟ้องด้วยวาจาไว้แทน
- ส่วนการยึดใบอนุญาตให้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘
๖. การปฏิบัติต่อโรงแรมที่ถูกปิด หรือยึดใบอนุญาต
- (๑) เมื่อผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติหรือผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งปิดโรงแรม ให้ส่งคำสั่งให้สถานีตำรวจท้องที่ทันที และให้สถานีตำรวจท้องที่ดำเนินการ ดังนี้
๑. ให้โรงแรมปิด หรือหยุดดำเนินการภายในวันรุ่งขึ้นนับแต่วันได้รับคำสั่ง และ
  ๒. ให้สำเนาคำสั่งปิดไว้หน้าโรงแรมโดยเปิดเผย
- (๒) ให้มีคณะกรรมการพิจารณากลับกรองเสนอความเห็นในการสั่งปิดโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย
๑. ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ  
ที่ได้รับมอบหมายจากผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ เป็นประธานกรรมการ
  ๒. หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นกรรมการ
  ๓. ผู้อำนวยการสำนักงานสอบสวนและนิติการ  
กรมการปกครอง เป็นกรรมการ
  ๔. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการ
  ๕. ผู้แทนกระทรวงศึกษาธิการ เป็นกรรมการ
  ๖. ผู้บังคับการกองคดี สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นกรรมการ
  ๗. ผู้บังคับการกองวิชาการ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นกรรมการ

- |                                                              |                                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ๘. เลขานุการสำนักงานตำรวจแห่งชาติ                            | เป็นกรรมการและ<br>เลขานุการ        |
| ๙. นายเวรผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ<br>ที่ได้รับมอบหมาย | เป็นกรรมการและ<br>ผู้ช่วยเลขานุการ |

ทำหน้าที่พิจารณาถ้อยแถลง และเสนอความเห็นต่อผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติพิจารณาสั่งการ โดยให้สำนักงานเลขานุการสำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นเจ้าของเรื่อง

(๓) ให้มีคณะกรรมการพิจารณาถ้อยแถลงเสนอความเห็นในการสั่งปิดโรงแรมใน จังหวัดอื่นประกอบด้วย คณะกรรมการตามที่ระบุไว้ใน ๒ (๒) ทำหน้าที่ร่วมกันพิจารณาถ้อยแถลง และเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการ โดยให้ที่ทำการปกครองจังหวัดฝ่ายปกครอง เป็นเจ้าของเรื่อง

#### ๗. การอุทธรณ์

(๑) กรณีนายทะเบียนปฏิเสธไม่ยอมออกใบอนุญาต หรือไม่อนุญาตในกรณีอื่น ๆ หรือ นายทะเบียนปิดโรงแรม หรือยึดใบอนุญาต เจ้าของหรือเจ้าสำนักมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยภายในสิบห้าวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

(๒) ให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ โรงแรม พุทธศักราช ๒๕๓๘ ประกอบด้วย

- |                                                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| ๑. รองปลัดกระทรวงมหาดไทย<br>ที่ได้รับมอบหมายจากปลัดกระทรวงมหาดไทย      | เป็นประธานกรรมการ         |
| ๒. ผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย<br>ประจำเขตจังหวัด ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม | เป็นรองประธาน-<br>กรรมการ |
| ๓. ที่ปรึกษาด้านกฎหมายกระทรวงมหาดไทย                                   | เป็นกรรมการ               |
| ๔. ผู้ตรวจราชการกรมการปกครอง<br>ประจำเขตจังหวัด ที่เป็นที่ตั้งโรงแรม   | เป็นกรรมการ               |
| ๕. ผู้แทนสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย                                    | เป็นกรรมการ               |
| ๖. ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด                                          | เป็นกรรมการ               |
| ๗. ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ                                         | เป็นกรรมการ               |

เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๕๕ ง	หน้า ๓๗ ราชกิจจานุเบกษา	๑๗ มีนาคม ๒๕๕๑
------------------------	----------------------------	----------------

- |                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| ๘. ผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ<br>กรมการปกครอง                              | เป็นกรรมการและ<br>เลขานุการ        |
| ๙. ผู้อำนวยการส่วนการสอบสวนและรักษาความสงบ<br>สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง | เป็นกรรมการและ<br>ผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๐. หัวหน้ากลุ่มรักษาความสงบเรียบร้อย<br>สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง      | เป็นกรรมการและ<br>ผู้ช่วยเลขานุการ |

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

ก. พิจารณากลับกรอง ตรวจสอบ และเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งปิดโรงแรม ยึดใบอนุญาต ไม่ออกใบอนุญาต หรือไม่อนุญาตให้มีการเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรม

ข. พิจารณาเสนอความเห็นอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

๘. บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ ให้ใช้คำสั่งนี้แทน  
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

วันมูหะมัดนอร์ มะทา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



**ภาคผนวก จ**

**New York State Multiple Dwelling Law**

NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW

ARTICLE 1  
INTRODUCTORY PROVISIONS; DEFINITIONS

§1. **Short title.** This chapter shall be known as the "multiple dwelling law."

§2. **Legislative finding.** It is hereby declared that intensive occupation of multiple dwelling sites, overcrowding of multiple dwelling rooms, inadequate provision for light and air, and insufficient protection against the defective provision for escape from fire, and improper sanitation of multiple dwellings in certain areas of the state are a menace to the health, safety, morals, welfare, and reasonable comfort of the citizens of the state; and that the establishment and maintenance of proper housing standards requiring sufficient light, air, sanitation and protection from fire hazards are essential to the public welfare. Therefore the provisions hereinafter prescribed are enacted and their necessity in the public interest is hereby declared as a matter of legislative determination.

§3. **Application to cities, towns and villages.**

1. This chapter shall apply to all cities with a population of three hundred twenty-five thousand or more.
2. The legislative body of any other city, town or village may adopt the provisions of this chapter and make the same applicable to dwellings within the limits of such city, town or village by the passage of a local law or ordinance adopting the same; and upon the passage of such local law or ordinance all of the provisions of articles one, two, three, four, five, ten and eleven and such sections or parts of sections of the other articles of this chapter as such local law or ordinance shall enumerate, shall apply to such city, town or village from the date stated in such law or ordinance.
3. Except as herein otherwise specified, every multiple dwelling shall be constructed or maintained in conformity with other applicable laws.
4.
  - a. Any city, town or village may make local laws, ordinances, resolutions or regulations not less restrictive than those provided in this chapter and may provide for their enforcement by legal or equitable actions or proceedings, and prescribe the penalties, sanctions and remedies for violations thereof. In the enforcement and administration of this chapter in a city of three hundred twenty-five thousand or more persons, the penalties, sanctions and remedies enacted by local law may be applied, notwithstanding their inconsistency with this chapter, or the provisions of this chapter.
  - b. In a city of three hundred twenty-five thousand or more persons, such local laws may authorize such actions or proceedings against the owner, lessee of a whole multiple dwelling, agent or other person having control of such dwelling, and any responsible party, or against the dwelling in rem. Such local laws may further authorize
    - (1) that civil penalties may be enforced against the person liable therefor, and that in addition to the methods of enforcement for judgments established in the civil practice law and rules, a lien may be imposed against the premises and the rents therefrom;
    - (2) that such civil penalties may be enforced against the dwelling by the imposition of a lien against the rents therefrom.

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

- c. Such local laws may also authorize that all liens upon rents, whether authorized by state or local law, may be satisfied without further judicial proceedings by the collection of rents due or to become due.
5. Whenever a provision of any local law, ordinance, resolution or regulation is more restrictive in a requirement for height, area or use, such local law, ordinance, resolution or regulation shall govern and take precedence over any lesser requirements of this chapter. When, however, the provisions of this chapter impose more restrictive requirements, the provisions of this chapter shall govern.
6. A local law, ordinance, resolution or regulation shall not prohibit in any class A multiple dwelling erected after April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, in compliance with the provisions of this chapter, the use of wood for sleepers, grounds, nailing blocks, underflooring or finish flooring or, within apartments, doors with their assemblies, interior trim and assemblies of exterior windows, interior finish, closet fixtures, kitchen fixtures, shelving, cupboards, cabinets or wardrobes.
7. Except as provided in subdivisions four and five, a local law, ordinance, rule or regulation shall not modify or dispense with any provision of this chapter.
8. Wherever the word "city" occurs in this chapter, it shall be construed as though followed by the words "or town or village to which this chapter is applicable." The words "charter," "ordinance," "resolution," "regulation," "building code," "department of health," "department of water supply," "fire department," "department," "board," "city engineer," "corporation counsel," "city treasury," or "fire limits," shall be construed as if followed by the words "or corresponding authority of any city, town or village to which this chapter is applicable and in which the dwelling or location referred to is situated."
9. Wherever in any statute of the state other than this chapter, or in any local law, ordinance, resolution or regulation, reference is made to the tenement house law in relation to a city to which this chapter is applicable, such reference shall be construed as applying to the provisions of this chapter. If reference be made therein to any section or other part of the tenement house law, such reference shall be construed as applying to the provisions of this chapter relating to the same subject matter as the said section or part. If reference be made therein to a "tenement house," such reference shall be construed as applying to a class A multiple dwelling.
10. Wherever the date April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, shall appear in this chapter such date shall be construed as if followed by the words "or the date when this chapter or any of its provisions became or becomes applicable to any city, town or village outside the City of New York."
11. Notwithstanding any other provision of this section, the following enumerated articles, sections and subdivisions of sections of this chapter shall not apply to the construction or alteration of multiple dwellings for which an application for a permit is made to the department after December sixth, nineteen hundred sixty-nine in a city having a population of one million or more which adopts or has adopted local laws, ordinances, resolutions or regulations providing protection from fire hazards and making provision for escape from fire in the construction and alteration of multiple dwellings and in other respects as protective as local law seventy-six of the laws of the city of New York for nineteen hundred sixty-eight and covering the same subject matter as the following: subdivisions twenty-five, twenty-seven, twenty-eight, thirty-five-c, thirty-six and thirty-nine of section four, subdivision three of section twenty-eight, sections thirty-six, thirty-seven, fifty, fifty-one, fifty-two, fifty-three,

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

fifty-five, sixty, sixty-one, sixty-seven, subdivisions one, two, four and five of section seventy-five, article four, article five, article five-A, article six and article seven-B; except that after December sixth, nineteen hundred sixty-nine where a multiple dwelling erected prior to December sixth, nineteen hundred sixty-nine is altered, or a building erected prior to December sixth, nineteen hundred sixty-nine is converted to a multiple dwelling pursuant to a permit applied for to the department having jurisdiction, the foregoing articles, sections and subdivisions of sections shall remain applicable where a local law of such city authorizes such alteration or conversion to be made, at the option of the owner, either in accordance with the requirements of the building law and regulations in effect in such city prior to December sixth, nineteen hundred sixty-eight or the requirements of the building law and regulations in effect after such date, and the owner elects to comply with the requirements of the building law and regulations in effect prior to December sixth, nineteen hundred sixty-eight.

§4. **Definitions.** Certain words and terms when used in this chapter, unless the context or subject matter requires otherwise, are defined as follows:

1. Wherever the word or words "occupied," "is occupied," "used" or "is used" appear, such word or words shall be construed as if followed by the words "or is intended, arranged or designed to be used or occupied."
2. The word "shall" is always mandatory.
3. The term "department" shall mean the department, bureau, division or other agency charged with the enforcement of this chapter.
4. A "dwelling" is any building or structure or portion thereof which is occupied in whole or in part as the home, residence or sleeping place of one or more human beings.
5. A "family" is either a person occupying a dwelling and maintaining a household, with not more than four boarders, roomers or lodgers, or two or more persons occupying a dwelling, living together and maintaining a common household, with not more than four boarders, roomers or lodgers. A "boarder," "roomer" or "lodger" residing with a family shall mean a person living within the household who pays a consideration for such residence and does not occupy such space within the household as an incident of employment therein.
6. A "private dwelling" is any building or structure designed and occupied exclusively for residence purposes by not more than two families. A building designed for and occupied exclusively by one family is a "single-family private dwelling." A building designed for and occupied exclusively by two families is a "two-family private dwelling." Private dwellings shall also be deemed to include a series of one-family or two-family dwelling units each of which faces or is accessible to a legal street or public thoroughfare provided that each such dwelling unit is equipped as a separate dwelling unit with all essential services, and also provided that each such unit is arranged so that it may be approved as a legal one-family or two-family dwelling.
7. A "multiple dwelling" is a dwelling which is either rented, leased, let or hired out, to be occupied, or is occupied as the residence or home of three or more families living independently of each other. On and after July first, nineteen hundred fifty-five, a "multiple dwelling" shall also include residential quarters for members or personnel of any hospital staff which are not located in any building used primarily for hospital use provided, however, that any building which was erected, altered or converted prior to July first, nineteen hundred fifty-five, to be occupied by such members or personnel or is so occupied on such date shall

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

not be subject to the requirements of this chapter only so long as it continues to be so occupied provided there are local laws applicable to such building and such building is in compliance with such local laws. A "multiple dwelling" shall not be deemed to include a hospital, convent, monastery, asylum or public institution, or a fireproof building used wholly for commercial purposes except for not more than one janitor's apartment and not more than one penthouse occupied by not more than two families. For the purposes of this chapter "multiple dwellings" are divided into two classes: "class A" and "class B."

- 8.
- a. A "class A" multiple dwelling is a multiple dwelling that is occupied for permanent residence purposes. This class shall include tenements, flat houses, maisonette apartments, apartment houses, apartment hotels, bachelor apartments, studio apartments, duplex apartments, kitchenette apartments, garden-type maisonette dwelling projects, and all other multiple dwellings except class B multiple dwellings. A class A multiple dwelling shall only be used for permanent residence purposes. For the purposes of this definition, "permanent residence purposes" shall consist of occupancy of a dwelling unit by the same natural person or family for thirty consecutive days or more and a person or family so occupying a dwelling unit shall be referred to herein as the permanent occupants of such dwelling unit. The following uses of a dwelling unit by the permanent occupants thereof shall not be deemed to be inconsistent with the occupancy of such dwelling unit for permanent residence purposes:
    - (1)
      - (A) occupancy of such dwelling unit for fewer than thirty consecutive days by other natural persons living within the household of the permanent occupant such as house guests or lawful boarders, roomers or lodgers; or
      - (B) incidental and occasional occupancy of such dwelling unit for fewer than thirty consecutive days by other natural persons when the permanent occupants are temporarily absent for personal reasons such as vacation or medical treatment, provided that there is no monetary compensation paid to the permanent occupants for such occupancy.
    - (2) In a class A multiple dwelling owned by an accredited not-for-profit college or university or leased by such a college or university under a net lease for a term of forty-nine years or more, the use of designated dwelling units for occupancy for fewer than thirty consecutive days shall not be inconsistent with the occupancy of such multiple dwelling for permanent residence purposes if:
      - (A) No more than five percent of the dwelling units in such multiple dwelling but not less than one dwelling unit, are designated for such use and the designation of a unit once made may not be changed to another unit;
      - (B) A list of the designated dwelling units certified by an authorized representative of the college or university is kept on the premises by the owner or net lessee and made available upon request for inspection by the department or the fire department of such city;
      - (C) Only designated dwelling units on the certified list are used for occupancy for fewer than thirty consecutive days and only by
        - (i) natural persons, other than persons whose only relationship with the college or university is as a student, for whom the college or university has undertaken to provide housing accommodations such as visiting professors and academics,

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

- graduate students with research or teaching fellowships, researchers and persons presenting academic papers, interviewing for positions of employment or having other similar business with the college or university, or
- (ii) natural persons for whom a hospital affiliated with such college or university has undertaken to provide housing accommodations such as patients, patients' families and/or accompanying escorts, medical professionals and healthcare consultants or persons having other similar business with such hospital. A log shall be maintained on the premises of the names and addresses of such persons and the duration and reason for their stay. Such log shall be accessible upon request for inspection by the department and the fire department of such municipality;
- (D) No rent or other payment is collected for such occupancy; and
- (E) The fire department of such city shall require the filing of a fire safety plan or other appropriate fire safety procedure.
- b. A "garden-type maisonette dwelling project" is a series of attached, detached or semi-detached dwelling units which are provided as a group collectively with all essential services such as, but not limited to, water supply and house sewers, and which units are located on a site or plot not less than twenty thousand square feet in area under common ownership and erected under plans filed with the department on or after April eighteenth, nineteen hundred fifty-four, and which units together and in their aggregate are arranged or designed to provide three or more apartments.
9. A "class B" multiple dwelling is a multiple dwelling which is occupied, as a rule transiently, as the more or less temporary abode of individuals or families who are lodged with or without meals. This class shall include hotels, lodging houses, rooming houses, boarding houses, boarding schools, furnished room houses, lodgings, club houses, college and school dormitories and dwellings designed as private dwellings but occupied by one or two families with five or more transient boarders, roomers or lodgers in one household.
10. A "converted dwelling" is a dwelling
- (a) erected before April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, to be occupied by one or two families living independently of each other and subsequently occupied as a multiple dwelling, or
- (b) a dwelling three stories or less in height erected after April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, to be occupied by one or two families living independently of each other and subsequently occupied by not more than three families in all, with a maximum occupancy of two families on each floor in a two story building and one family on each floor in a three story building, in compliance with the provisions of article six of this chapter, including section one hundred seventy-a of said article. A converted dwelling occupied as a class A multiple dwelling is a class A converted dwelling; every other converted dwelling is a class B converted dwelling.
11. A "tenement" is any building or structure or any portion thereof, erected before April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, which is occupied, wholly or in part, as the residence of three families or more living independently of each other and doing their cooking upon the premises, and includes apartment houses, flat houses and all other houses so erected and occupied, except that a tenement shall not be deemed to include any converted dwelling. An "old-law tenement" is a tenement existing before April twelfth, nineteen

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

comply with the conditions for registration set forth in paragraphs a through e of this subdivision.

2. The owner shall obtain a certificate of occupancy for the use of registered dwelling units for other than permanent residence purposes within two years after the effective date of this section. Upon application prior to the expiration of such two year period, the department may, for good cause, extend such time for up to one additional year but no such extension shall be granted unless the department finds that:
  - a. the owner has obtained the necessary permit or permits for all work necessary to bring such dwelling into compliance with the requirements of this chapter and all local housing, building and fire codes for the use of dwelling units for other than permanent residence purposes;
  - b. all construction authorized by such permit or permits has been substantially completed; and
  - c. there are no considerations of public safety, health and welfare that have become apparent since the issuance of the above described permit or permits that indicate an overriding benefit to the public in enforcing the requirement that the applicant obtain a certificate of occupancy for the use of registered dwelling units for other than permanent residence purposes within two years after the effective date of this section.
3. Upon application prior to the expiration of the time for obtaining a certificate of occupancy, as extended by the department pursuant to subdivision two of this section, the board of standards and appeals may grant a further extension of time to obtain a certificate of occupancy in a case where there are circumstances beyond the applicant's control or hardship in the way of obtaining such certificate within the time allowed by the department but no more than one such extension of fifteen months shall be granted for a building and no such extension shall be granted unless the board finds that there are no outstanding building or fire code violations of record at the property.
4. The department shall issue such certificate of occupancy upon proof that said dwelling conforms in all respects to the requirements of this chapter and all local housing, building and fire codes for the use of dwelling units for other than permanent residence purposes. If no such certificate of occupancy is issued within two years after the effective date of this section or, if applicable, within the time as extended by the department or as further extended by the board of standards and appeals, all use of dwelling units for other than permanent residence purposes shall thereafter cease.
5. If after a certificate of occupancy is issued pursuant to subdivision four of this section, the use of such dwelling units for other than permanent residence purposes is discontinued, nothing in this section shall be construed to limit the application of the local zoning resolution with respect to such discontinuance.

**§121. Prohibiting advertising that promotes the use of dwelling units in a class A multiple dwelling for other than permanent residence purposes.**

1. It shall be unlawful to advertise occupancy or use of dwelling units in a class A multiple dwelling for occupancy that would violate subdivision eight of section four of this chapter defining a "class A" multiple dwelling as a multiple dwelling that is occupied for permanent residence purposes.
2. Any person found to have violated the provisions of subdivision one of this section shall be liable for the civil penalty of not more than one thousand dollars for the first violation, five

**NEW YORK STATE  
MULTIPLE DWELLING LAW**

thousand dollars for the second violation and seven thousand five hundred dollars for the third and subsequent violations.

3. For the purposes of this section, the term "advertise" shall mean any form of communication for marketing that is used to encourage, persuade or manipulate viewers, readers or listeners into contracting for goods and/or services as may be viewed through various media including, but not limited to, newspapers, magazines, flyers, handbills, television commercials, radio, signage, direct mail, websites or text messages.
4. Notwithstanding the provisions of section three hundred three of this chapter, in a city with a population of one million or more the provisions of this section shall be enforced by the mayor's office of special enforcement.

**ARTICLE 5  
NON-FIREPROOF MULTIPLE DWELLINGS**

§140. **Application of article five.** The provisions of this article shall apply to non-fireproof multiple dwellings erected after April eighteenth, nineteen hundred twenty-nine, and to such dwellings only. They shall apply to all such non-fireproof dwellings unless their application is expressly limited to dwellings of a particular class. They shall apply in addition to, and not in substitution for, the provisions of article three. However the provisions of this article shall not apply to a multiple dwelling three stories or less in height to be occupied by not more than three families in all, with a maximum occupancy of two families on each floor in a two story building and one family on each floor in a three story building, provided however that all the provisions of article six are complied with, including section one hundred seventy-a of said article.

**TITLE 1  
FIRE PROTECTION**

§141. **Height.** Any such dwelling which is seventy-five feet or less in height above the curb level and has six stories or less may be of non-fireproof construction.

§142. **Sub-curb uses.**

1. When such a dwelling is more than eighty feet in height measured from the lowest point of the yard or of any curb on which any part of the dwelling faces, whichever is lower, and any room in such dwelling below the level of the highest curb which any part of such dwelling faces is occupied for living purposes as permitted in paragraph f of subdivision one of section thirty-four, the yard at the level of such highest curb shall be set back so as to be at least eight feet greater in depth than the yard below such level unless the yard opens directly upon a street.
2. If such a dwelling is erected upon an interior lot running through from street to street, the wall of the dwelling facing the lowest street shall, at the level of the highest curb on which any part of such dwelling faces, be set back at least eight feet.
3. The setback of the yard or wall required by each of the two preceding subdivisions shall be a fire-terrace. Nothing herein contained shall be construed to permit a yard of smaller dimensions below the level of such fire-terrace than required by paragraph f of subdivision one of section thirty-four.



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อสกุล	นางสาวศินัฐชา จันทร์เกษม
วันเดือนปีเกิด	23 พฤศจิกายน 2534
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2556	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยขอนแก่น
พ.ศ. 2561	เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา สมัยที่ 71 ปีการศึกษา 2561
ตำแหน่งและประวัติการทำงาน	
พ.ศ. 2558–2559	พนักงานรับฝาก-ถอนเงิน ธนาคารออมสิน สาขาวังน้ำเขียว อำเภอวังน้ำเขียว จังหวัดนครราชสีมา
พ.ศ. 2559–2560	เจ้าพนักงานศาลยุติธรรม ศาลอุทธรณ์ภาค 3 อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
พ.ศ. 2560–2561	ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองปฏิบัติการ) กรมการปกครอง ที่ทำการปกครองอำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี
พ.ศ. 2562	นิติกรปฏิบัติการ ส่วนงานนิติกร สำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง
พ.ศ. 2563-ปัจจุบัน	นิติกรปฏิบัติการ ส่วนคดีและละเมิด สำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง
การอบรม	
พ.ศ. 2559	หลักสูตรการฝึกอบรมวิชาว่าความ รุ่นที่ 45 สำนักฝึกอบรมวิชาว่าความแห่งสหภาพความ
พ.ศ. 2561	หลักสูตรปลัดอำเภอ รุ่นที่ 232 กรมการปกครอง