

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	IV
กิตติกรรมประกาศ	VI
สารบัญ	VII
บทที่	
1 บทนำ	1
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
2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น ผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB).....	13
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
3 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจ	
ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND	
BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ.....	68
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	การขอลดทะเบียนอาคารชุด	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
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	142
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
บรรณานุกรม	152
ภาคผนวก	162
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