บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศ

ด้วยความก้าวหน้าของเทคโนโลยีทำให้เกิดการพัฒนาธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นในรูปแบบใหม่ ที่กลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ใช้บริการเรียกธุรกิจดังกล่าวตามชื่อและที่อยู่บนระบบค้นหาและการเข้าถึงข้อมูลบนอินเตอร์เน็ต (Internet) ซึ่งเป็นสื่อกลางเชื่อมต่อทางระบบออนไลน์ (Online) ในการให้บริการอันมีชื่อว่า AirBNB โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะนำอสังหาริมทรัพย์ของตน ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม หอพัก บ้าน อาคารชุด (Condominium) ห้องชุด (Apartment) บ้านพักตากอากาศ (Villa) หรือบ้านพักที่สัมผัสวัฒนธรรมชนบท (Home Stay) ออกให้นักท่องเที่ยวเช่าในระยะสั้นผ่านทาง AirBNB การพัฒนาการของเทคโนโลยีดังกล่าวทำให้เกิดเป็นนวัตกรรมใหม่แตกต่างไปจากเดิมที่นักท่องเที่ยวมักจะนิยมเลือกเข้าพักอาศัยเฉพาะแต่ในโรงแรม เปลี่ยนไปเป็นการยอมรับแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) ในการแบ่งปันที่พักอาศัยเพื่อให้เช่าในระยะสั้น โดยการสร้างรายการ (Platform) ที่รวบรวมและนำเสนอที่พักอาศัยในหลากหลายรูปแบบ หลากหลายราคาออกให้เช่าผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวสามารถค้นหาที่พักอาศัยได้อย่างสะดวกตามที่ต้องการ และมีราคาที่ประหยัดกว่าการเช่าที่พักอาศัยในโรงแรม ด้วยเหตุนี้ AirBNB จึงเปรียบเสมือนสื่อกลางในการนำเสนอที่พักอาศัยที่หลากหลายรูปแบบในราคาที่พึงพอใจให้แก่นักท่องเที่ยว แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการจองที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศหรือ AirBNB จะมีความสะดวกรวดเร็ว ประหยัด และสอดคล้องกับการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่การให้บริการของ AirBNB ก็ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และแม้ว่า AirBNB จะเป็นที่นิยมและมีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในอนาคตก็ตาม แต่ด้วยข้อจำกัดทางกฎหมายของประเทศไทย หากพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 จะเห็นได้ว่า บุคคลสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าเพื่อการพำนักในระยะสั้นได้ แต่ในขณะเดียวกันการให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้น โดยเก็บค่าตอบแทนก็ถือว่ามีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ เพื่อการท่องเที่ยว เช่นนี้ การพิจารณาว่าจะนำ

อสังหาริมทรัพย์หรือที่พักออกให้เช่าในระยะสั้นได้หรือไม่ จึงมีความจำเป็นต้องพิจารณาตามกฎหมายเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ด้วย แต่เมื่อพิจารณาการดำเนินธุรกิจ AirBNB แล้ว จะเห็นต่อไปอีกว่า ด้วยความหลากหลายในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์หรือที่พักอาศัยที่นำออกมาให้เช่า ทำให้ที่พักบางประเภทไม่มีลักษณะเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดให้ไม่ต้องจดทะเบียนขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนก่อนนำออกให้เช่า ทำให้ที่พักจำนวนมากใน AirBNB เป็นที่พักที่ไม่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อไม่มีกฎหมายใดมาควบคุมการดำเนินธุรกิจ AirBNB เป็นการเฉพาะ ผู้เขียนจึงมุ่งศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเช่าที่พักแรมในประเทศไทย และกฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษา และพัฒนากฎหมายในประเทศไทยให้สามารถรับรองและการควบคุมการประกอบธุรกิจ AirBNB ต่อไปได้ ปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

แต่เดิมพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478[1] เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวกำหนดให้ “โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้าง (Remuneration) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว[2] และกำหนดให้ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต้องยื่นคำขออนุญาต

---

[1] พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478. (2478, 13 ตุลาคม). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 52 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1368.

[2] มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ ฯลฯ

“โรงแรม” หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว

ฯลฯ ฯลฯ

ประกอบธุรกิจต่อนายทะเบียน (มาตรา 4 วรรคหนึ่ง[3]) หากประกอบธุรกิจโรงแรมไปโดยไม่ได้รับอนุญาต จะต้องระวางโทษปรับตามที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 19 วรรคหนึ่ง[4]) แต่เนื่องจากกฎหมายฉบับดังกล่าวได้มีการประกาศใช้มาเป็นเวลานาน ทำให้ไม่สอดคล้องกับสภาพการขยายตัวของเศรษฐกิจ จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยโรงแรมดังกล่าวออกไปอีก 3 ครั้ง ได้แก่ ครั้งแรก พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484[5] แก้ไขมาตรา 6 วรรคสอง จากเดิมให้ใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 31 มีนาคม ของทุกปี เป็นให้ใบอนุญาตสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี[6] ครั้งที่สอง พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495[7] แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องค่าธรรมเนียมใบอนุญาต จากเดิมใบอนุญาตให้เรียกค่าธรรมเนียมไม่เกินห้องละ 1 บาท แก้ไขเป็นไม่เกินห้องละ 30 บาท และแก้ไขบทระวางโทษให้มีอัตราโทษขั้นสูงที่มากขึ้นกว่าเดิม และครั้งที่สาม พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503[8] แก้ไขเพิ่มเติม บังคับให้เจ้าสำนักโรงแรมต้องจดนามของผู้เข้าพักทุกครั้งที่เข้าพัก ไม่ว่าจะเข้าพักในเวลาใดก็ตาม และแก้ไขเรื่องอัตราค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตโรงแรมให้เหมาะสม ต่อมาสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยได้มีการพัฒนามากขึ้น ทำให้การประกอบธุรกิจโรงแรมเจริญเติบโตตามไปด้วย ส่งผลให้แม้จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 มาแล้วหลายครั้ง แต่กฎหมายดังกล่าวก็ยังถือว่าเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานมากแล้ว จึงไม่สอดคล้องกับการเจริญเติบโตของสภาพเศรษฐกิจและพัฒนาการของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีการพัฒนาสถานที่พักออกไป

มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินกิจการได้ก็แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมาย ฯลฯ ฯลฯ

[4] มาตรา 19 ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 4 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท ฯลฯ ฯลฯ

[5] พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484. (2484, 4 พฤศจิกายน). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 58 (ตอนที่ 0 ก), หน้า 1495.

[6] มาตรา 3 ให้แก้คำว่า “วันที่ 31 มีนาคม” ในวรรค 2 ของมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 เป็น “วันที่ 31 ธันวาคม”

[7] พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495. (2495, 19 กุมภาพันธ์). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 69 (ตอนที่ 11 ก), หน้า 117.

[8] พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2503. (2503, 31 ธันวาคม). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 77 (ตอนที่ 112 ก ฉบับพิเศษ), หน้า 13.

ในหลากหลายรูปแบบไม่จำกัดเฉพาะแต่เป็นโรงแรมเท่านั้น ทำให้เกิดความสับสนว่าสถานที่พักแต่ละประเภทในขณะนั้นเป็นสถานที่พักที่ถือว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมายด้วยหรือไม่ ซึ่งความสำคัญของการเป็นโรงแรมหรือไม่นั้น จะมีผลให้ต้องมีการขอใบอนุญาตก่อนจึงจะประกอบธุรกิจได้[9] และเมื่อได้ประกอบกิจการแล้วก็ยังต้องถูกควบคุมตรวจสอบตามกฎหมาย ดังนั้น เพื่อส่งเสริมและยกมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม และเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภทให้เหมาะสม จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547[10] กำหนดคำนิยามของการประกอบธุรกิจโรงแรมและสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมออกมาให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้สอดคลองกับสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมในยุคสมัยใหม่[11]

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4[12] ได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานที่พัก ที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จากคำนิยามนี้ อาจสรุปได้ว่า สถานที่แห่งใดจะถือว่าเป็นโรงแรมหรือไม่ จะต้องมีองค์ประกอบครบถ้วนดังต่อไปนี้

1. ต้องเป็นสถานที่พัก ที่ถูกสร้างขึ้นเมื่อเพื่อจุดประสงค์สำหรับการพักผ่อนให้กับบุคคลโดยทั่วไป และต้องไม่ใช่สถานที่ที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่น ถ้ำ ป่า ริมน้ำ เป็นต้น

2. โรงแรมถูกสร้างขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ จึงจำเป็นต้องมีการจ่ายค่าตอบแทนในการเข้าพัก

---

[9] สนธยา วนิชวัฒนะ. (2556). ***กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย*** (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 12-13.

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

[11] หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

[12] 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. มีการเรียกเก็บค่าบริการที่พักต่ำกว่ารายเดือน เช่น เป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์

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

1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นในลักษณะที่ให้บริการที่พักเพียงชั่วคราว และจัดตั้งโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ในลักษณะที่ไม่เป็นการแสวงหาผลกำไร หรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน ตัวอย่างเช่น ค่ายลูกเสือ สถานสงเคราะห์ที่พักอาศัยให้แก่ผู้ยากไร้ เป็นต้น โดยจะเห็นได้ว่า แม้ว่าสถานที่พักดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นการให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งเป็นลักษณะสำคัญอย่างหนึ่งของโรงแรมก็ตาม แต่เนื่องจากสถานที่พักดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรจากการให้บริการ ทำให้สถานที่พักเหล่านี้ไม่ใช่สถานที่พักชั่วคราวที่ถูกสร้างขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ จึงไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะเป็นสถานที่พัก ซึ่งจัดตั้งโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐก็ตาม แต่หากพบว่าสถานที่พักแห่งนั้นมีการแสวงหากำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน ก็อาจถือว่าเป็นโรงแรมได้เช่นกัน

2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ในการให้บริการที่พักอาศัยที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น เช่น หอพัก อพาร์ทเม้นท์ ที่คิดค่าเช่าเป็นรายเดือน รายปี ซึ่งการเก็บค่าบริการที่พักลักษณะนี้จะผูกพันให้ผู้เช่าต้องเช่าในระยะยาว ต่างกับโรงแรมที่เน้นเก็บค่าบริการให้เช่าในระยะสั้น เช่น เป็นรายสัปดาห์ รายวัน รายชั่วโมง

3. สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง แสดงให้เห็นว่า กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยสามารถกำหนดยกเว้นสถานที่พักประเภทที่ไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมายได้ แต่จะต้องกระทำโดยการออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดสถานที่พัก

ที่ไม่เป็นโรงแรมไว้ในข้อ 1[13] ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว

รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 13[14] ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามมาตรา 4 นิยามโรงแรม (3) คือสถานที่พักอื่นที่มีลักษณะดังนี้

1. สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันเมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 4 ห้อง และ

2. มีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด เมื่อรวมกันแล้วไม่เกิน 20 คน

3. เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

4. เป็นการประกอบกิจการที่หารายได้เสริม ไม่ใช่ประกอบเป็นธุรกิจหลัก

โดยหากมีลักษณะเข้าข้อยกเว้นดังกล่าวแล้ว เจ้าของสถานที่พักต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมด้วย

จากบทนิยามคำว่าโรงแรมและข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมดังกล่าวข้างต้น

---

[13] ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4

[14] มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทให้แตกต่างกันก็ได้ ทั้งนี้โดยคำนึงถึงลักษณะของท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่หรือความจำเป็นในการควบคุมดูแลโรงแรมในแต่ละประเภทหรือความเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมแต่ละประเภท

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

3.1.1 การดำเนินการก่อนขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม[15]

การที่จะเริ่มประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียบก่อนจึงจะประกอบธุรกิจต่อไปได้ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้ขัดต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยขั้นตอนและวิธีการเริ่มต้นก่อนที่จะเริ่มดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องเตรียมการอย่างไรนั้น ผู้เขียนได้ทำการศึกษาและค้นคว้าแล้ว พบว่าก่อนที่จะเริ่มดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้นั้น ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำนดไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และต้องยื่นคำขอต่อนายทะเบียบที่มีอำนาจหน้าที่เท่านั้น โดยจะต้องเตรียมเอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดตามที่กล่าวต่อไปนี้

การขอใบนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

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

---

[15] รณภพ เวียงสิมมา. (2556). ***เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม.*** กรุงเทพฯ: สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง. หน้า 13.

[16] มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

[17] มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ (มาตรา 63[18])

คุณสมบัติของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอาจมีทั้งกรณีเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ กรณีบุคคลธรรมดา พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 16 กำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามในกรณีดังต่อไปนี้[19]

1) ผู้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์

2) ต้องมีภูมิลำเนา หรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย โดยสถานที่แห่งใดถือเป็นภูมิลำเนา

---

[18] มาตรา 63 วรรคหนึ่ง ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา 13 ใช้บังคับ เมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว ให้นายทะเบียนรับคำขอดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปตามพระราชบัญญัตินี้และให้ผู้นั้นประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งการไม่อนุญาตจากนายทะเบียน

[19] มาตรา 16 ผู้ขอรับใบอนุญาต ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(2) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย

(3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

(4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

(7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต

(8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มิใช่เหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี

ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (8)

ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย (Bankrupt) เพราะเหตุว่าบุคคลล้มละลายไม่สามารถจัดการทรัพย์สินได้ด้วยตัวเอง

4) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

5) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ (Petty Offence)

6) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศ (Sexual Offence) ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

7) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

8) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตฯ โดยเหตุอื่นที่มิใช่เหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี

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

สถานที่ยื่นคำขอประกอบธุรกิจโรงแรม[20]

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

---

[20] ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 2.

ท้องที่ที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม[21]

เอกสารสำคัญที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต้องยื่นต่อนายทะเบียน กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา ประกอบไปด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

2. สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3. หนังสือมอบอำนาจติดอากรแสตมป์และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ (กรณีให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)

4. แบบแปลน แผนผัง พร้อมรายการประกอบแบบแปลน แผนผังอาคารโรงแรมที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายลงชื่อรับรอง

5. สำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในการใช้ที่ดิน

6. กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในเขตควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ยื่นหลักฐานที่แสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร โดยวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม

7. กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องได้รับใบรับรองการตรวจสภาพอาคารว่ามีความมั่งคงแข็งแรงปลอดภัยด้วย ในกรณีที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่นให้แสดงหลักฐานความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่นั้น เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์

8. แผนที่แสดงบริเวณและแผนที่ตั้งโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง

9. ภาพถ่ายอาคาร (กรณีขอดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร)

10. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment) ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการแล้ว

---

[21] ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 1.

กรณีโรงแรมที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป[22] หรือโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 75 ห้อง ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น[23] (Initial Environmental Examination) ที่ผ่านความเห็นชอบตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว[24]

กรณีเป็นนิติบุคคล นอกจากจะต้องส่งเอกสารเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามรายการดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังจะต้องส่งเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

1. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ที่แสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนนิติบุคคลนั้น โดยต้องเป็นหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่นายทะเบียนออกให้ไม่เกิน 3 เดือน นับถึงวันยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

3.1.2 ขั้นตอนการพิจารณาคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

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

---

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

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

[24] 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[25]) ในการนี้เจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไขด้วย ซึ่งหากพ้นกำหนดเวลาแล้ว ผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง เจ้าหน้าที่ก็จักต้องส่งคืนคำขอนั้นคืนให้แก่ผู้ยื่นคำขอ กรณีที่ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหลักฐาน ถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แจ้งคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการ

---

[25] ข้อ 1 ผู้ใดประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ร.ร. 1 ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสาร หลักฐานดังต่อไปนี้

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน

(2) แบบแปลนแผนผังพร้อมรายการประกอบแบบแปลน

(3) แผนที่แสดงบริเวณและสถานที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง

(4) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ในกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร

(5) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือหนังสือแสดงความยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตประกอบกิจการพาณิชย์ ในกรณีที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่น

(6) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ)

(7) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม

(8) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล วัตถุประสงค์ ชื่อผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบุคคลดังกล่าว

(9) หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลซึ่งต้องเป็นกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้นายทะเบียนตรวจสอบความถูกต้องให้ครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของคำขอ หากปรากฏเอกสารหลักฐานที่จำเป็นต้องใช้ประกอบการพิจารณาไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้นายทะเบียนแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายในห้าวันนับแต่วันยื่นคำขอ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องให้นายทะเบียนคืนคำขอแก่ผู้ขอรับใบอนุญาต กรณีผู้ขอรับใบอนุญาตยืนยันความถูกต้อง หรือความครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของเอกสารแล้วให้นายทะเบียนดำเนินการต่อไป

ตรวจตราโรงแรมที่จะขออนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้เสร็จสิ้นภายใน 20 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอจากเจ้าหน้าที่ของสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือเจ้าหน้าที่ของที่ทำการปกครองอำเภอหรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณีแล้วเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนต่อไป (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 3[26])

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

---

[26] ข้อ 3 เมื่อนายทะเบียนได้รับเรื่องการขออนุญาตจากสำนักการสอบสวนและนิติการหรือที่ทำการปกครองอำเภอหรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี นายทะเบียนอาจแจ้งคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการตรวจโรงแรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้เสร็จสิ้นภายในยี่สิบวันนับแต่วันได้รับคำขอจากสำนักการสอบสวนและนิติการ หรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอท้องที่ แล้วแต่กรณี และให้รวบรวมเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนโรงแรมเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

เป็นการอนุญาตหรือยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ เพื่อการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย

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

(4) ตรวจสอบตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547[27] ซึ่งเป็นคำสั่งเกี่ยวกับหลักกเกณฑ์ในการขออนุญาตตั้งโรงแรม การพิจารณาอนุญาตและการตรวจตราควบคุมโรงแรม โดยตรวจสอบให้ได้ความดังต่อไปนี้

ก. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ทำเป็นห้องพัก ต้องเป็นอาคารก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก (Reinforced Concrete) หรือเป็นอาคารที่มีลักษณะมั่นคง แข็งแรง สำหรับจำนวนชั้นและห้องพักต้องเหมาะสมกับสภาพแห่งท้องถิ่นนั้น โดยอาคารต้องมีวัตถุประสงค์สำหรับเป็นที่พักของผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยว ไม่มีลักษณะเป็นแหล่งมั่วสุมในการกระทำความผิดต่อกฎหมาย 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[28] และหากมีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในรัศมี 100 เมตร จากสถานที่ดังกล่าวข้างต้น กระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการพิจารณาผ่อนผันหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ โดยให้พิจารณาถึงเหตุผลและความจำเป็นและไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญหรือไม่ส่งผลกระทบต่อสถานที่ดังกล่าว[29]

ค. เส้นทางเข้า ออก ต้องไม่มีปัญหากระทบด้านการจราจร

---

[27] คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 463/2545 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478, (2551, 17 มีนาคม). ***ราชกิจจานุกเบกษา.*** เล่ม 125 (ตอนพิเศษที่ 55 ง), หน้า 31.

[28] หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0207/6944 ลงวันที่ 25 เมษายน 2533

[29] หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0307.1/ว 4012 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2549

ง. สถานที่จอดรถ โรงแรมต้องมีสถานที่จอดรถ กลับรถ เพียงพอกับจำนวนห้องพัก โดยสถานที่จอดรถต้องอยู่แยกส่วนออกต่างหากจากบริเวณห้องพักไม่ให้ปะปนกัน และไม่มีทางสำหรับให้รถแล่นผ่านบริเวณห้องพักแต่ละชั้น

เมื่อได้พิจารณาเอกสาร และตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตลอดจนตรวจสอบสถานที่พักที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งการออกใบอนุญาตหรือไม่ออกใบอนุญาต พร้อมระบุเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับผลการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 18[30]) โดยใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547. มาตรา 19[31])

3.1.3 ขั้นตอนเมื่อได้รับการพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

หลังจากที่นายทะเบียนพิจารณาคำขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว นายทะเบียนอาจมีคำสั่งอนุญาตให้ออกใบอนุญาต หรืออาจไม่ออกใบอนุญาต กรณีที่นายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาต ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนต่อคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้ภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งหรือรับทราบคำสั่งของนายทะเบียน

กรณีนายทะเบียนพิจารณาให้ออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว มีผลให้การประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น ต้องตกอยู่ภายในบังคับการควบคุมดูแลตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ในประเด็นสำคัญๆ ดังนี้

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 19 บัญญัติให้ ใบอนุญาตฉบับหนึ่ง ต้องใช้

---

[30] มาตรา 18 นายทะเบียนจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ เมื่อเห็นว่า สถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 13

ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งการออกใบอนุญาต หรือไม่ออกใบอนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับผลการพิจารณาจากหน่วยงานตามมาตรา 17

[31] มาตรา 19 ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้นและให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

เฉพาะโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้มีอายุ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต โดยการนับอายุใบอนุญาตให้เริ่มตั้งแต่วันที่นายทะเบียนออกใบอนุญาต และสำหรับกรณีต่อใบอนุญาตให้นับต่อจากใบอนุญาตเดิม

เมื่อครบอายุใบอนุญาตแล้ว หากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมมีความประสงค์จะต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้ประกอบธุรกิจต้องยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาตจะสิ้นอายุ (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 21 วรรคหนึ่ง[32]) และเมื่อได้ยื่นคำขอแล้ว ถือว่าผู้ยื่นคำขอยังมีฐานะเป็นผู้ได้รับอนุญาตอยู่ จนกว่านายทะเบียนจะมีคำสั่งไม่ต่อใบอนุญาต สำหรับการตรวจสอบกรณีการขอต่อใบอนุญาต จะต้องตรวจสอบให้ปรากฏว่าโรงแรมนั้น มีลักษณะถูกต้องตามที่กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดไว้ แต่หากไม่ถูกต้องนายทะเบียนต้องสั่งให้แก้ไขภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งหากไม่มีการแก้ไขภายในเวลาดังกล่าวแล้วนายทะเบียนก็มีอำนาจออกคำสั่งไม่ต่อใบอนุญาตได้ ในกรณีนี้ผู้ยื่นขอต่อใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง

ในเรื่องของระยะเวลาการขอต่อใบอนุญาตนั้น กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องขอต่อใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุกี่วัน แต่กำหนดไว้เป็นกรอบกว้าง ๆ ว่าต้องขอต่อใบอนุญาต ก่อนที่ใบอนุญาตจะสิ้นอายุเท่านั้น ทั้งยังกำหนดให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ขอต่อใบอนุญาตในกรณีที่ไม่สามารถยื่นคำขอต่อใบอนุญาตได้ทันก่อนที่ใบอนุญาตนั้นจะสิ้นอายุ ถ้าหากประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปให้สามารถยื่นคำขอต่อใบอนุญาตได้ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ แต่กรณีนี้จะต้องเสียค่าปรับเพิ่มอีกร้อยละ 20 ของค่าธรรมเนียมต่อใบอนุญาต แต่หากพ้น 60 วัน นับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุแล้ว ไม่มีการขอต่อใบอนุญาต ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรงแรมต้องดำเนินการเสมือนขอใบอนุญาตใหม่เท่านั้น

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ขอรับใบอนุญาต เพราะการอนุญาตต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขออนุญาตเป็นสำคัญ แต่เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติในเรื่องการโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ให้สามารถโอนใบอนุญาตให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 16 ได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

---

[32] มาตรา 21 การขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ถือว่าผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุดไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต

ดังนั้น หากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ใด ก็สามารถยื่นคำขอต่อนายทะเบียนได้ การตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้รับโอนให้ดำเนินการเช่นเดียวกันกับการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตใหม่ ถ้าหากนายทะเบียนอนุญาตให้รับโอนได้ ก็ให้นายทะเบียนสลักหลังข้อความที่อนุญาตไว้ในใบอนุญาต และหมายเหตุไว้ในทะเบียนด้วย

หน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้จัดการ

เพื่อให้การประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มตรา 34[33] จึงได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการไว้ ดังนี้

1. ต้องจัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมที่เป็นอักษรภาษาไทยซึ่งมองเห็นได้ชัดเจน โดยจะมีอักษรต่างประเทศกำกับไว้ด้วยหรือไม่ก็ได้ และชื่อโรงแรมต้องไม่พ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไทย พระนามของพระราชินีหรือองค์รัชทายาท ต้องไม่ซ้ำหรือพ้องกับชื่อโรงแรมอื่น

---

[33] มาตรา 34 ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมตามมาตรา 20 ติดไว้หน้าโรงแรม

(2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม

(3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง

(4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม

(5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม

(6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดตามมาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนดไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง

(7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพแวดล้อมแห่งชาติ

(10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ในโรงแรม

การดำเนินการใดที่ผู้จัดการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หากผู้จัดการมีหนังสือขออนุมัติแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ ผู้จัดการไม่ต้องรับผิด

ที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว อีกทั้งต้องไม่มีความหมายหยาบคาบ และให้ติดป้ายชื่อโรงแรมไว้ที่หน้าโรงแรม โดยป้ายชื่อโรงแรมต้องมีคำว่า “โรงแรม” ไว้ข้างหน้าชื่อโรงแรมด้วย

2. จัดให้มีการแสดงใบอนุญาต และอัตราราคาห้องพักไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ติดไว้ที่โรงแรม

3. จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง โดยหมายเลขห้องพักต้องเป็นตัวเลขอารบิค

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

5. จัดให้มีเอกสารแสดงความรับผิดกรณีทรัพย์สินหายหรือบุบสลาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 675[34] ตามแบบที่คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมกำหนด แสดงไว้ในห้องพัก

6. ดูแลรักษาความสะอาดของโรงแรม ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานสาธารณสุข

7. ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคง แข็งแรง และระบบป้องกันอัคคีภัย ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

8. ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพแวดล้อมแห่งชาติ

9. ดูแล และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอุทกภัย อัคคีภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ในโรงแรม

นอกจากหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่ร่วมกับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ผู้จัดการโรงแรมยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมบางประการที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่

---

[34] มาตรา 675 เจ้าสำนักต้องรับผิดในการที่ทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยสูญหายหรือบุบสลายไปอย่างใด ๆ แม้ถึงว่าความสูญหายหรือบุบสลายนั้นจะเกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้นก็คงต้องรับผิดความรับผิดนี้ ถ้าเกี่ยวด้วยเงินทองตรา ธนบัตร ตั๋วเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่น ๆ ให้จำกัดไว้เพียงห้าพันบาท เว้นแต่จะได้ฝากของมีค่าเช่นนี้ไว้แก่เจ้าสำนักและได้บอกราคาแห่งของนั้นชัดแจ้ง แต่เจ้าสำนักไม่ต้องรับผิดเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่เหตุสุดวิสัย หรือแต่สภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือแต่ความผิดของคนเดินทาง หรือแขกอาศัยผู้นั้นเอง หรือบริวารของเขา หรือบุคคลซึ่งเขาได้ต้อนรับ

เฉพาะของผู้จัดการโรงแรม ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การจัดทำทะเบียนผู้พัก ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกรายละเอียดเกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 3) ในทันทีที่มีการเข้าพัก กรณีผู้มีอายุต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์ เข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พัก (ร.ร. 4) ให้แล้วเสร็จภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 35 วรรคหนึ่ง[35])

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

3. หน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547[36]

4. สอดส่องดูแลผู้เข้าพัก และอาจปฏิเสธไม่รับผู้เข้าพักในโรงแรมได้ หากมีเหตุอันสมควรตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547[37]

---

[35] มาตรา 35 ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวน ผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พักในทันทีที่มีการเข้าพัก โดยให้ผู้พักคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในบัตรทะเบียนผู้พัก หากผู้พักมีอายุต่ำกว่าสิบแปดปีบริบูรณ์และเข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พักให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ชั่วโมงหลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก

ฯลฯ ฯลฯ

[36] มาตรา 38 ผู้จัดการมีหน้าที่

(1) ดูแลไม่ให้บุคคลใดหลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม

(2) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันทีในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีหรือได้มีการหลบซ่อนหรือมั่วสุมหรือการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (1)

[37] มาตรา 39 ผู้จัดการอาจปฏิเสธไม่รับบุคคลที่ประสงค์จะเข้าพักในโรงแรมได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีเหตุอันควรสงสัยได้ว่าบุคคลนั้นจะเข้าไปหลบซ่อน มั่วสุม หรือกระทำการใด อันเป็นความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม หรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักอื่นในโรงแรม

(2) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นไม่สามารถจ่ายค่าห้องพักได้

(3) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นเป็นโรคติดต่ออันตรายหรือโรคติดต่อตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ

การควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรม

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 นอกจากจะมีเจตนารมณ์ที่ต้องการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมแล้ว ก็ยังต้องมีการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย เพื่อมิให้การประกอบธุรกิจโรงแรมขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน กฎหมายจึงได้กำหนดอำนาจหน้าที่ให้นายทะเบียนมีหน้าที่ในการควบคุมผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยกำหนดให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ระงับการกระทำหรือดำเนินการแก้ไขตามที่เห็นสมควรได้ เมื่อนายทะเบียนพบว่าผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการใดกระทำการดังต่อไปนี้

1. ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงหรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

2. ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม นายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการไม่ระงับการกระทำหรือดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งของนายทะเบียนดังกล่าวแล้ว ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งกำหนดให้ไม่เกิน 30 วัน กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำเตือนของนายทะเบียนให้นายทะเบียนดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งพักใช้ใบอนุญาตได้ครั้งละไม่เกิน 15 วัน ไม่เกิน 4 ครั้ง

2. ในกรณีเป็นผู้จัดการ ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้ผู้จัดการปฏิบัติให้ถูกต้องอีกครั้ง ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องกำหนดเวลาไม่เกิน 30 วัน

ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งถูกพักใช้ใบอนุญาต จะประกอบธุรกิจโรงแรมในระหว่างที่ถูกพักใช้ใบอนุญาตไม่ได้ คำสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ทำเป็นหนังสือและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการแล้วแต่กรณี ทราบ โดยส่งไป ณ โรงแรมที่บุคคลดังกล่าวประกอบธุรกิจหรือจัดการอยู่ และให้ถือว่าผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้จัดการ

---

(4) มีเหตุอันสมควรประการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีตาม (3) ถ้าผู้จัดการรับบุคคลนั้นเข้าพักจะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานสาธารณสุขหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อทราบด้วย

ได้รับทราบ

นายทะเบียนจะต้องแจ้งการอุทธรณ์ วิธีการยื่นอุทธรณ์ ว่าให้ยื่นต่อใคร อย่างไร และระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์ไว้ในคำสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตด้วย หากไม่มีการแจ้งสิทธิอุทธรณ์ดังกล่าวหรือแจ้งไม่ถูกต้องจะมีผลให้ระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ขยายเป็น 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งทางปกครอง เว้นแต่จะได้มีการแจ้งใหม่ให้ถูกต้อง

สำหรับมาตรการในการคุ้มครองผู้เข้าพัก ในกรณีที่นายทะเบียนสั่งพักใช้ใบอนุญาตหรือเพิกถอนใบอนุญาตหรือสั่งให้หยุดดำเนินกิจการไว้ก่อนจนกว่าจะได้เสียค่าธรรมเนียมหรือเงินเพิ่มครบถ้วนนั้น นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันให้ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ จะต้องพิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียผู้เข้าพักเป็นสำคัญด้วย (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 40 วรรคท้าย[38])

3.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ของประเทศไทย

การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศจะต้องมีการทำสัญญาอย่างหนึ่งต่อกัน สัญญาเช่นว่านั้นคือสัญญาเช่าทรัพย์ เพราะมีลักษณะเป็นการดำเนินการที่ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยตกลงให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในที่พักอาศัยชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนในการใช้ที่พักอาศัยที่เช่า จึงจำเป็นต้องศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เพื่อให้เข้าใจถึงลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์ หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า และเนื่องจากการนำที่พักออกให้เช่า โดยเฉพาะห้องชุดในอาคารชุดเป็นการประกอบธุรกิจที่มีผลกระทบต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เพราะเป็นการดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์

---

[38] มาตรา 40 เมื่อความปรากฏต่อนายทะเบียนว่า ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้ ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งระงับการกระทำนั้นหรือดำเนินการแก้ไขได้ตามที่เห็นสมควร

ฯลฯ ฯลฯ

ในกรณีที่นายทะเบียนสั่งพักใช้ใบอนุญาต ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันให้แก่ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้โดยพิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียของผู้พักเป็นสำคัญ

จึงต้องนำกกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมาพิจารณาถึงความเหมาะสมในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศด้วย นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศเป็นการประกอบธุรกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ จึงจำเป็นต้องนำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาประกอบการพิจารณาว่าการทำธุรกรรมให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศมีผลผูกพันกันตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไรด้วย

3.2.1 การควบคุมการเช่าที่พักโดยกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์

การทำสัญญาเช่าทรัพย์นั้น เกิดขึ้นได้ระหว่างบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า (Lessor) อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า (Lessee หรือ Hirer) โดยฝ่ายผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537[39])

จากความหมายดังกล่าวข้างต้น สามารถแยกองค์ประกอบของสัญญาเช่าทรัพย์ได้ว่า ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นสัญญาสองฝ่าย คือ ระหว่างผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งกับผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ละฝ่ายอาจประกอบด้วยบุคคลคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ และจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือเป็นนิติบุคคลก็ได้ และเนื่องจากการเช่าทรัพย์เป็นสัญญาอย่างหนึ่งจึงต้องนำหลักเกณฑ์ในเรื่องนิติกรรมสัญญา (Contract) มาใช้บังคับด้วย ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของความสามารถของบุคคล ในเรื่องการทำสัญญา การเกิดสัญญา ผลของสัญญาว่าเป็นโมฆียะ (Voidable) หรือโมฆะ (Void) หรือไม่ รวมตลอดทั้ง อาจต้องนำหลักเกณฑ์ในเรื่องเอกเทศสัญญาหรือเรื่องอื่น ๆ เช่น เรื่องหุ้นส่วน เรื่องตัวการตัวแทนมาใช้ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์ด้วย

2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หมายความว่า ผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งที่ตกลงกัน เช่น เช่าบ้านก็ได้อยู่อาศัย เช่านาก็ได้ทำนา เช่ารถยนต์ก็ได้ขับขี่รถยนต์ ซึ่งอาจจะเช่ากันได้ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ถ้าสัญญาใดผู้เช่าไม่ได้ใช้หรือไม่ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งแล้ว สัญญานั้นจะไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์

---

[39] มาตรา 537 อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

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

4. เป็นสัญญาเช่ามีระยะเวลาอันจำกัด หมายความว่า สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด แล้วผู้เช่าต้องคืนทรัพย์นั้นให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ระยะเวลาอันจำกัดอาจเป็นการจำกัดด้วยเวลาหรือจำกัดด้วยอายุก็ได้ ดังนั้น การเช่าทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์อาจจะตกลงให้เช่ากันเป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน รายปี หรืออาจกำหนดระยะเวลาการเช่าตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 541[40])

สัญญาเช่าทรัพย์นอกจากจะมีสาระสำคัญรวม 4 ประการดังกล่าวข้างต้นแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์ยังมีลักษณะสำคัญอีก 4 ข้อดังต่อไปนี้

1. เป็นสัญญาที่มิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน

สัญญาเช่าทรัพย์ต่างจากสัญญาซื้อขายในประการสำคัญที่ว่า สัญญาซื้อขายเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์เป็นเพียงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ฉะนั้น แม้ว่าผู้เช่าจะครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์ตามสัญญาเช่านานเท่าไรผู้เช่าก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น เพราะถือว่าเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่า ดังนั้นผู้เช่าจึงไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์ได้ เว้นแต่ จะมีการแจ้งเปลี่ยนเจตนาการครอบครองเพื่อตนเอง

เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์กัน ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ส่งมอบการครอบครองทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เช่าได้ก็ย่อมถือเป็นคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินได้เช่นกัน และผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้นได้ โดยผู้เช่าจะอ้างว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องเพราะไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นไม่ได้

2. เป็นสัญญาต่างตอบแทน

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน กรณีนี้จึงต้องนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ

---

[40] มาตรา 541 สัญญาเช่านั้นจะทำกันเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ให้ทำได้

สัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 ถึงมาตรา 372 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับในสัญญาเช่าทรัพย์ด้วย

3. เป็นสัญญาที่เป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพยสิทธิ

ดังที่ได้กล่าวมาจะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าก่อให้เกิดสิทธิเหนือบุคคลขึ้นระหว่างคู่สัญญาในอันที่จะเรียกร้องให้อีกฝ่ายปฏิบัติการชำระหนี้ เช่น ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ให้ซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์ที่เช่า ส่วนผู้ให้เช่าก็มีสิทธิ์ฟ้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่าเป็นการเล็กน้อยได้

4. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ หรืออาจกล่าวได้ว่า สิทธิในการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

เนื่องจากสัญญาเช่ามิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่า เพียงแต่มีส่งมอบการครอบครองทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์นั้น และเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์นั้นคืนแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงต้องเพ่งเล็งหรือคัดเลือกผู้เช่าว่าสมควรไว้วางใจให้ครอบครองใช้ทรัพย์หรือไม่ แม้บทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์จะไม่ได้กล่าวถึงเรื่องนี้ไว้โดยชัดแจ้ง แต่ถ้าพิจารณาถึงความในมาตรา 544[41] ที่ห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่าไปให้เช่าช่วง (Sublease) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือความในมาตรา 553[42] ที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงและหาทางทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย จึงอาจกล่าวได้ว่าการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จะโอนให้แก่ผู้อื่นไม่ได้ ไม่ว่าทางมรดก

---

[41] มาตรา 544 ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

[42] มาตรา 543 บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยันกันอยู่ไซร้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว

หรือทางพินัยกรรม (Testament) เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

การทำสัญญาเช่าที่พักผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST:AirBNB) ไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบในการทำสัญญาไว้เป็นการเฉพาะ จึงควรต้องอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในลักษณะเช่าทรัพย์มาพิจารณาประกอบในการทำสัญญาเช่าด้วย เพราะถือว่าการเช่าที่พักเป็นการเช่าทรัพย์อย่างหนึ่ง ที่เรียกว่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

การเช่าในกรณีนี้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ[43] จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ถ้าตกลงเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวาจาในทางกฎหมายถือว่า เกิดสัญญาเช่ากันแล้ว เพียงแต่ไม่อาจฟ้องร้องบังคับกันได้ เนื่องจากไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดไว้

หลักฐานเป็นหนังสืออาจเป็นหลักฐานอะไรก็ได้ ที่เป็นหนังสือซึ่งมีข้อความแสดงให้เห็นได้ว่ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่จำเป็นว่าต้องเป็นหลักฐานฉบับเดียว 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)เป็นการทำสัญญาเช่าทรัพย์อสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งที่มีกำหนดระยะเวลา

---

[43] มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าผู้ให้เช่าไซร้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

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

เมื่อการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เป็นการทำสัญญาเช่าทรัพย์ การกำหนดหน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย

3.2.1.2 หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่า

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าไว้ในมาตรา 546 ถึงมาตรา 551 ซึ่งอาจแยกหน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าได้ดังนี้

1. หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สมบูรณ์ด้วยการส่งมอบทรัพย์ที่เช่า ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีคำเสนอคำสนองตรงกันก็เกิดสัญญาเช่าโดยสมบูรณ์ การส่งมอบสัญญาที่เช่าถือเป็นหนี้ หรือเป็นหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติหรือชำระหนี้ให้แก่ผู้เช่า หากไม่ส่งมอบถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามได้

สำหรับวิธีการส่งมอบ ผู้ให้เช่าจะทำอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้ เพียงแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 462[44]) เช่น กรณีการทำสัญญาเช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ผู้ให้เช่าต้องทำให้ผู้ให้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่า หลักสำคัญต้องเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์นั้นได้ มิฉะนั้นยังถือไม่ได้ว่า ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยชอบแล้ว

2. หน้าที่ต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินในระหว่างการเช่า

แม้ว่าจะได้ส่งมอบทรัพย์ให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์แล้ว ผู้ให้เช่ายังต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิ่งนั้นในระหว่างเวลาการเช่าด้วย ในส่วนของการบำรุงรักษานั้น เนื่องจากทรัพย์ที่เช่าอยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ผู้เช่าจึงอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายไปก่อนแล้วเรียกให้ผู้เช่าชดใช้ให้แก่

[44] มาตรา 462 การส่งมอบนั้นจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้ซื้อ

ผู้เช่าในภายหลังได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547[45])

3. ผู้ให้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่อง

หน้าที่ในการรับผิดในความชำรุดบกพร่องของผู้ให้เช่าอาจแยกได้เป็น 2 ระยะคือ

ก. รับผิดในความชำรุดบกพร่องก่อนส่งมอบ คือ ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง เป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติหรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ผู้ให้เช่าต้องรับผิดไม่ว่าผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่รู้ถึงความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่ เว้นแต่ ผู้เช่าได้รู้อยู่แล้ว ในขณะรับมอบทรัพย์ที่เช่าว่าทรัพย์นั้นมีความชำรุดบกพร่อง หรือควรจะได้รู้หากผู้เช่าใช้ความระมัดระวังอันพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน หรือถ้าความชำรุดบกพร่องเช่นว่านั้น เป็นอันเห็นประจักษ์ในขณะที่ผู้เช่ารับมอบทรัพย์ที่เช่า แต่ผู้เช่าก็ได้รับมอบทรัพย์นั้นโดยมิได้อิดเอื้อน ในการนี้ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอาจตกลงกัน ให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก็ได้ แต่ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดเช่นนี้ ไม่อาจคุ้มครองความรับผิดของผู้ให้เช่า ถ้าผู้ให้เช่าได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องแต่ปกปิดไม่แจ้งให้ผู้เช่ารู้

ข. รับผิดในความชำรุดบกพร่องระหว่างเวลาเช่า หากเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นกับทรัพย์ที่เช่าในระหว่างสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น

4. ผู้ให้เช่าต้องรับผิดในการรอนสิทธิ

การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ หมายถึง การที่ผู้เช่าเสียสิทธิไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าเนื่องจากมีบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิของผู้เช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ในกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในเวลาที่เช่าหรืออาจเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

3.2.1.3 หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่า

ผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ แต่เป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งผู้เช่ายังอาจมีคนในครอบครัวหรือบริวารที่ร่วมอาศัยใช้สอยทรัพย์นั้นด้วย กฎหมายจึงได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าไว้หลายประการซึ่งอาจแยกได้ดังนี้

---

[45] มาตรา 547 ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

1. หน้าที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 552[46] กล่าวคือต้องใช้ทรัพย์ที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติหรือตามสัญญาเช่าเท่านั้น อย่างเช่น การเช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) ผู้เช่าต้องเช่าเพื่อใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

2. หน้าที่เกี่ยวกับการสงวนและช่วยเหลือรักษาทรัพย์สินที่เช่า อาจแยกย่อยได้เป็น 5 กรณี คือ

1) ต้องสงวนบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 553 เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองและใช้ทรัพย์สินที่เช่า หากผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่สงวนหรือบำรุงเลย ก็จะทำให้ทรัพย์สินชำรุดเสียหายและตกเป็นภาระแก่ผู้ให้เช่า ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนและต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่านั้น รวมทั้งต้องทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

2) ต้องให้ความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าในการตรวจดูทรัพย์ที่เช่าเป็นครั้งคราว

3) ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์ที่เช่า

4) ต้องแจ้งเหตุผู้ให้เช่าทราบโดยทันที เมื่อมีกรณีว่า ทรัพย์ที่เช่านั้นชำรุด ควรที่ผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซม ผู้เช่าต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์ที่เช่า และหากมีบุคคลภายนอกรุกล้ำหรืออ้างสิทธิเรียกร้องอย่างใดในทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าก็ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบด้วย

5) ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์ที่เช่า

3. หน้าที่ชำระค่าเช่า

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่าได้ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าเองก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า (Rental) เป็นการตอบแทนด้วย

4. หน้าที่ต้องคืนทรัพย์ที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับ

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาหนึ่ง ดังนั้น เมื่อระยะเวลาเช่า (Rental period) สิ้นสุดลงแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า

---

[46] มาตรา 552 อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่

3.2.2 มาตรการในการดำเนินการจัดการอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด[47]

การประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักอาศัยผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) มีจุดเริ่มต้นมาจากการนำเอาห้องพักอาศัยในอาคารชุดออกให้บุคคลอื่นเช่า ซึ่งแต่เดิมอาคารชุดจะจำหน่ายห้องชุดให้แก่ผู้เข้าพักอาศัยในลักษณะคล้ายกับบ้าน โดยมีวัตุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนตัวของผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดเท่านั้น แต่ปัจจุบันเห็นได้ว่า ผู้คนเริ่มให้ความนิยมซื้อห้องชุดเพื่อทำการพาณิชย์ โดยการนำห้องชุดออกให้บุคคลอื่นเช่าในระยะสั้น หรือเช่าระยะยาวเป็นรายเดือน รายปี[48] ในส่วนของการเช่าที่พักผ่านทาง AirBNB จะเป็นการนำที่พักออกให้เช่าในลักษณะเป็นการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว หรือนักเดินทางในระยะสั้น จึงจำเป็นต้องศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

3.2.2.1 ความหมายอาคารชุด

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 4)[49]

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

3.2.2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

---

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

[48] สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. (2551) ***คำอธิบายกฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551.*** กรุงเทพฯ: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. หน้า 1.

[49] มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดย แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคลในอาคารชุด แบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ห้องชุดซึ่งเป็นส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกให้เป็นห้องชุดเฉพาะส่วนของแต่ละบุคคล ซึ่งในห้องชุดนั้น ทรัพย์บางประเภทจะมีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนให้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล อาทิเช่น มาตรา 13 วรรคสอง[50] ได้บัญญัติให้ พื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดนั้น เว้นแต่ผนังกั้นห้องที่ทำหน้าที่รับน้ำหนักถือเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดตกเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

2. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับสวนหย่อม ส่วนของสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินนั้น ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อเป็นอันเดียวกับห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนห้องชุด

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด และเป็นที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งตามมาตรา 15 ได้กำหนดให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ เป็นทรัพย์ส่วนกลาง คือ

1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)[51]

---

[50] มาตรา 13 พื้นห้องผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

[51] มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

10) สิ่งที่ก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18[52] ในการดูแลรักษา

3.2.2.3 การขอจดทะเบียนอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนอาคารชุด ต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 6[53]) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายใน 15 วัน เพื่อให้จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว กฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

---

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ ฯลฯ

[52] มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

[53] มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดที่ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุดรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได่แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3.2.2.4 การกำกับดูแลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด (Residential Juristic Person) ชุดหนึ่ง ขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดยนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย และมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางและกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติ (resolution) ของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้[54] กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าส่วนกลาง ภายในกำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่ 6 เดือน กฎหมายกำหนดให้ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ซึ่งกรณีไม่มีสิทธิออกเสียง ถึงแม้ไม่ได้กำหนดในข้อบังคับก็เป็นไปโดยกฎหมาย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดจำเป็นต้องมีระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปโดยปกติสุข ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ได้กำหนดให้ อาคารชุดต้องมีข้อบังคับให้ผู้อาศัยในอาคารชุดต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อนิติบุคคล ในการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมและข้อความอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 18 วรรคสอง[55]) การแก้ไขข้อบังคับต่าง ๆ ต้องอาศัยมติที่ประชุมใหญ่ และต้องนำไปจดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่

---

[54] วิวัฒน์ ฉันทโภไคย. (2555). ***ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดของนิติบุคคลอาคารชุด.*** สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 44.

[55] มาตรา 18 ฯลฯ ฯลฯ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ฯลฯ ฯลฯ

ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ (มาตรา 32 วรรคสอง[56]) นอกจากนั้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังกำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนและไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการนิติบุคคลมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและจัดให้มีการประชุม

พิเคราะห์แล้วจะเห็นได้ว่า การที่เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ เช่น ส่งเสียงดังภายในอาคาร ใช้ทรัพย์ส่วนกลางต่าง ๆ ด้วยความไม่ระมัดระวังก่อให้เกิดความเสียหาย พบเห็นคนแปลกหน้าต่างถิ่น เดินเข้าออกอาคารตลอดเวลา การร้องเรียนนิติบุคคลเพื่อให้ดำเนินการจัดการกับเจ้าของห้องชุดที่นำห้องชุดออกให้เช่า นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย คือ ดูแลทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา 33 วรรคสอง[57]) แต่ไม่มีอำนาจในการห้ามไม่ให้เจ้าของห้องชุด นำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน เนื่องจากห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเจ้าของมีสิทธิใช้สอยและนำออกให้เช่าได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลจึงมีหน้าที่เพียงควบคุมให้เจ้าของห้องชุดดูแลผู้เช่าไม่ให้สร้างความเสียหายต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือก่อความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมคนอื่นเท่านั้น

3.2.3. การทำธุรกรรมผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์[58]

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีการประกาศใช้เนื่องจากในปัจจุบันการทำธุรกรรมมีแนวโน้มในการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและวิธีการในการติดต่อสื่อสาร

---

[56] มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

ฯลฯ ฯลฯ

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

[57] มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

ฯลฯ ฯลฯ

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

[58] พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544. (2544, 4 ธันวาคม). ***ราชกิจจานุเบกษา.*** เล่ม 118 (ตอนที่ 112 ก), หน้า 26.

ทางเทคโนโลยีอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น เพราะการติดต่อสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์มีความสะดวกและรวดเร็วในการทำธุรกรรมมากกว่าการทำธุรกรรมแบบเอกสาร โดยการทำธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์จะมีวิธีการที่แตกต่างจากการทำธุรธรรมโดยปกติตามที่กฎหมายรับรองอยู่เป็นอย่างมาก ส่งผลให้มีความจำเป็นต้องมีกฎหมายมารับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลที่ปรากฏบนสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้เสมือนกับการรับรองธุรกรรมที่ทำเป็นหนังสือ หรือหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ต้องมีกฎหมายรับรองวิธีการส่งและการรับข้อมูลทางอิเล็กทรอนิส์ การลงลายมือชื่อทางอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการรับฟังพยานหลักฐานที่เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ให้น่าเชื่อถือ และมีผลในทางกฎหมายเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมโดยวิธีการทั่วไปที่เคยปฏิบัติอยู่เดิม กฎหมายจึงกำหนดให้จัดตั้งคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Transactions Commission) ขึ้น เพื่อทำหน้าที่วางนโยบายกำหนดหลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ คอยติดตามตรวจสอบการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งให้มีหน้าที่ในการส่งเสริมการพัฒนาการทางเทคโนโลยี เพื่อติดตามความก้าวหน้าของเทคโนโลยีตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นการส่งเสริมการใช้ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ จึงจำเป็นต้องประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544[59]

---

[59] หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544. เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ยังไม่มีบทบัญญัติรองรับในเรื่องตราประทับอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถระบุถึงตัวผู้ทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ได้เช่นเดียวกับลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องมีการประทับตราในหนังสือเป็นสำคัญ รวมทั้งยังไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้สามารถนำเอกสารซึ่งเป็นสิ่งพิมพ์ออกของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มาใช้แทนต้นฉบับหรือให้เป็นพยานหลักฐานในศาลได้ และโดยที่ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างระบบราชการตามพระราชบัญญัติปรับปรุง กระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 และกำหนดให้กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการวางแผนส่งเสริม 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[60]) กล่าวคือ ห้ามปฏิเสธคำเสนอคำสนอง หรือการรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐาน เพียงเพราะเหตุที่ข้อมูลนั้น เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์[61] กรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือต้องมีเอกสารมาแสดง ถ้าข้อมูลนั้นได้จัดทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและสามารถนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง กฎหมายให้ถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว (มาตรา 8[62])

2. การลงลายมือชื่อบนข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าเป็นการลงลายมือโดยถูกต้องได้ ถ้าหากสามารถระบุตัวผู้ลงลายมือชื่อ และผู้ลงลายมือชื่อสามารถแสดงได้ว่าลายมือชื่อนั้นเป็นของตน

3. การเก็บรักษาเอกสารหรือข้อความใด ถ้าได้เก็บรักษาในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการดังกล่าวต่อไปนี้ ถือว่าได้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือข้อความตามที่กฎหมายต้องการแล้ว

ประเทศ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

[60] มาตรา 7 ห้ามมิให้ปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อความใดเพียงเพราะเหตุที่ข้อความนั้นอยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

[61] วนิดา วัชรานุกูร. (2548). ***ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์.*** วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 40.

[62] มาตรา 8 ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 9 ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือมีเอกสารมาแสดง ถ้าได้มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ให้ถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว

1) ข้อมูลนั้นสามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้ใหม่ โดยที่ความหมายไม่เปลี่ยนแปลงไป

2) ได้เก็บรักษาข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบที่เป็นอยู่ในขณะที่สร้าง ส่ง หรือได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น หรืออยู่ในรูปแบบที่สามารถแสดงเช่นว่านั้นให้ปรากฏอย่างถูกต้องได้ และ

3) ได้เก็บรักษาข้อความส่วนที่ระบุถึงแหล่งกำเนิด ต้นทาง และปลายทางของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนวันและเวลาที่ส่งหรือได้รับข้อความดังกล่าว ถ้ามี

4. ผู้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ชอบที่จะถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูลและชอบที่จะดำเนินการทำธุรกรรมไปตามข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นได้ เว้นแต่ในขณะนั้น ผู้รับข้อมูลได้รับแจ้งจากผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้น มิใช่ข้อมูลของผู้ส่งข้อมูล (มาตรา 16[63])

5. กรณีที่ผู้ส่งข้อมูลได้รับการตอบแจ้งการรับจากผู้รับข้อมูล ให้สันนิษฐานว่า ผู้รับข้อมูลได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิให้ถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้น ถูกต้องตรงกันกับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ส่งข้อมูลได้ส่งไป

6. กรณีที่ปรากฏในการตอบแจ้งการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นเองว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับเป็นไปตามข้อกำหนดทางเทคนิคที่ผู้ส่งข้อมูลและผู้รับข้อมูลได้ตกลงหรือระบุไว้ในมาตรฐานซึ่งใช้บังคับอยู่ ให้สันนิษฐานว่า ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ส่งไปนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนด

---

[63] มาตรา 16 ผู้รับข้อมูลชอบที่จะถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูลและชอบที่จะดำเนินการไปตามข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นได้ถ้า

(1) ผู้รับข้อมูลได้ตรวจสอบโดยสมควรตามวิธีการที่ได้ตกลงกับผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นของผู้ส่งข้อมูล หรือ

(2) ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้นเกิดจากการกระทำของบุคคลซึ่งใช้วิธีการที่ผู้ส่งข้อมูลใช้ในการแสดงว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นเป็นของผู้ส่งข้อมูล ซึ่งบุคคลนั้นได้ล่วงรู้โดยอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลนั้น กับผู้ส่งข้อมูลหรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ส่งข้อมูล

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับ ถ้า

(1) ในขณะนั้นผู้รับข้อมูลได้รับแจ้งจากผู้ส่งข้อมูลว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้รับข้อมูลได้รับนั้นมิใช่ของผู้ส่งข้อมูล และในขณะเดียวกัน ผู้รับข้อมูลมีเวลาพอสมควรที่จะตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ได้รับแจ้งนั้น หรือ

(2) กรณีตามวรรคหนึ่ง (2) เมื่อผู้รับข้อมูลได้รู้หรือควรจะได้รู้ว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นไม่ใช่ของผู้ส่งข้อมูล หากผู้รับข้อมูลได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร หรือดำเนินการตามวิธีการที่ได้ตกลงกันไว้ก่อนแล้ว

ทางเทคนิคทั้งหมดแล้ว

7. การส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่า ได้มีการส่งเมื่อข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ได้เข้าสู่ระบบ (log in) ข้อมูลที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ส่งข้อมูล และการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่ามีผลนับตั้งแต่เวลาที่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ได้เข้าสู่ระบบข้อมูลของผู้รับข้อมูล หากผู้รับข้อมูลได้กำหนดระบบข้อมูลที่ประสงค์จะใช้ในการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ไว้โดยเฉพาะให้ถือว่า การรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มีผลนับตั้งแต่เวลาที่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นได้เข้าสู่ระบบข้อมูล ที่ผู้รับข้อมูลได้กำหนดไว้นั้น แต่ถ้าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวได้ส่งไปยังระบบข้อมูลอื่นของผู้รับข้อมูลซึ่งมิใช่ระบบข้อมูลที่ผู้รับข้อมูลกำหนดไว้ ให้ถือว่าการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์มีผลนับตั้งแต่เวลาที่ได้เรียกข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์จากระบบข้อมูลนั้น และให้ใช้บังคับแม้ระบบข้อมูลของผู้รับข้อมูลตั้งอยู่ในสถานที่อีกแห่งหนึ่ง ต่างหากจากสถานที่ที่ถือว่าผู้รับข้อมูลได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

8. การส่งหรือการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้ถือว่าได้ส่ง ณ ที่ทำการงานของผู้ส่งข้อมูลหรือได้รับ ณ ที่ทำการงานของผู้รับข้อมูล แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ผู้ส่งข้อมูลหรือผู้รับข้อมูลมีที่ทำการงานหลายแห่ง ให้ถือเอาที่ทำการงานที่เกี่ยวข้องมากที่สุดกับธุรกรรมนั้น เป็นสถานที่ทำการงาน แต่ถ้าไม่สามารถกำหนดได้ว่า ธุรกรรมนั้นเกี่ยวข้องกับที่ทำการงานแห่งใดมากที่สุด ให้ถือเอาสำนักงานใหญ่เป็นสถานที่ที่ได้รับหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏที่ทำการงานของผู้ส่งข้อมูลหรือผู้รับข้อมูล ให้ถือเอาถิ่นที่อยู่ปกติเป็นสถานที่ที่ส่งหรือได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ แต่ไม่ให้ใช้บังคับกับการส่งและการรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยวิธีการทางโทรเลขและโทรพิมพ์ หรือวิธีการสื่อสารอื่นตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

3.2.3.2 การดำเนินธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

1. บุคคลย่อมมีสิทธิประกอบธุรกรรมผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ เฉพาะในกรณีที่จำเป็น ในการนี้พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 ได้บัญญัติให้สามารถประกาศใช้กฎหมายเพื่อกำหนดให้การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ประเภทใด เป็นกิจการที่ต้องแจ้งให้ทราบ ต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนก็ได้ โดยจะต้องกำหนดด้วยว่าให้หน่วยงานของรัฐแห่งใดมีหน้าที่ในการควบคุมดูแล และกฎหมายดังกล่าวต้องตราเป็น

พระราชกฤษฎีกา (มาตรา 32 วรรคหนึ่ง[64])

2. ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ต้องขึ้นทะเบียนหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาทราบ ก่อนเริ่มดำเนินธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์

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

3.2.3.3 บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้แจ้งหรือขึ้นทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา หรือฝ่าฝืนคำสั่งห้ามการประกอบธุรกิจของคณะกรรมการมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 44[65])

---

[64] มาตรา 32 บุคคลย่อมมีสิทธิประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ แต่ในกรณีที่จำเป็นเพื่อรักษาความมั่นคงทางการเงินและการพาณิชย์ หรือเพื่อประโยชน์ในการเสริมสร้างความเชื่อถือและยอมรับในระบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเพื่อป้องกันความเสียหายต่อสาธารณชน ให้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ใดเป็นกิจการที่ต้องแจ้งให้ทราบ ต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนก็ได้

[65] มาตรา 44 ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่แจ้งหรือขึ้นทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง หรือโดยฝ่าฝืนคำสั่งห้ามการประกอบธุรกิจของคณะกรรมการตามมาตรา 33 วรรคหกต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้รับใบอนุญาต มีโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 200,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 45[66])

3. บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ที่กระทำโดยนิติบุคคล ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล หรือผู้ซึ่งมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของนิติบุคคลต้องรับผิดในความผิดนั้นด้วย เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รู้เห็นหรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนั้น (มาตรา 46[67])

ในเรื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้กำหนดให้มีการออกเครื่องหมายรับรองการจดทะเบียนผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (DBD Registered) เพื่อรับรองถึงการมีตัวตนของผู้ประกอบการธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยเว็บไซต์ที่จดทะเบียนแล้ว จะปรากฏเครื่องหมาย Registered อยู่ที่หน้าเว็บไซต์ เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถตรวจสอบสถานะและการมีตัวตนของผู้ประกอบการ สำหรับผู้ประกอบธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องจดทะเบียน ได้แก่ บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลที่มีสถานที่ประกอบการตั้งอยู่ในราชอาณาจักรไทย ซึ่งประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์อันเป็นอาชีพปกติ ดังนี้

1. การดำเนินการซื้อขายสินค้าหรือบริการผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ หมายถึง บุคคลที่มีเว็บไซต์ เพื่อทำการซื้อขายสินค้าหรือบริการที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

1) มีระบบการสั่งซื้อ

2) มีระบบการชำระเงิน ออนไลน์ หรือออฟไลน์ เช่น การโอนเงินผ่านระบบบัญชี การชำระด้วยบัตรเครดิต หรือ e-cash เป็นต้น

3) มีระบบการสมัครสมาชิก เพื่อรับบริการข้อมูลหรืออื่น ๆ

4) มีวัตถุประสงค์และรายได้หลัก มาจากการรับจ้างโฆษณาสินค้าหรือบริการ

2. บริการอินเทอร์เน็ต หมายถึง ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ตที่เป็นหน่วยงานที่บริการในการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ต ไม่ว่าจะเป็นการให้บริการเชื่อมต่อเข้ากับเครื่องคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล หรือเครือข่าย

---

[66] มาตรา 45 ผู้ใดประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 34 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

[67] มาตรา 46 บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ที่กระทำโดยนิติบุคคล ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคลหรือผู้ซึ่งมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของนิติบุคคล ต้องรับผิดในความผิดนั้นด้วยเว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รู้เห็น หรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนั้น

คอมพิวเตอร์ของหน่วยงานต่าง ๆ เข้ากับเครือข่ายอินเทอร์เน็ตทั่วโลก

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

4. บริการเป็นตลาดกลางในการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (หรือ e-marketplace) หมายถึง เว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางในการรวบรวมสินค้าและร้านค้าเป็นจำนวนมาก เพื่อเป็นสื่อกลางในการซื้อขายสินค้าระหว่างกัน

ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญในการดำเนินชีวิตเป็นอย่างมาก เพราะในปัจจุบันสินค้าที่จำหน่ายผ่านทางอินเตอร์เน็ตมีเพิ่มมากขึ้น และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ตลอด 24 ชั่วโมง หรือแม้กระทั่งธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น การจองตั๋วเครื่องบิน จองแพ็คเกจทัวร์ จองโรงแรม โดยส่วนมากจะจองผ่านระบบออนไลน์[68] พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 จึงถือเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญต่อการประกอบธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านทางเครือข่ายสารสนเทศ (AIR BED AND BREAKFAST: AirBNB) เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีขอบเขตของการบังคับใช้กับธุรกรรมทางแพ่งและพาณิชย์ที่ดำเนินการโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และหากเกิดข้อพิพาทจากการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ขึ้น คู่กรณีก็สามารถใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายได้ (มาตรา 11[69])

---

[68] นิชธิมา ปะจันทบุตร. (2551). ***ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในสัญญาพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์.*** วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 2.

[69] มาตรา 11 ห้ามมิให้ปฏิเสธการรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายทั้งในคดีแพ่ง คดีอาญา หรือคดีอื่นใด เพียงเพราะเหตุว่าเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

ในการชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์จะเชื่อถือได้หรือไม่เพียงใดนั้นให้พิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือของลักษณะหรือวิธีการที่ใช้สร้าง 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 ในสหรัฐอเมริกาว่ามีจุดเริ่มต้นที่ไปและที่มาอย่างไร 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 เกี่ยวกับการแบ่งปันที่พักอาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างมากทั่วโลก ณ ขณะนี้ โดยจุดเริ่มต้นของ AirBNB เกิดขึ้นในช่วง ค.ศ. 2007 หลังจากที่ Brian Chesky และ Joe Gebbia[70] ย้ายมามลรัฐซานฟรานซิสโก สองรูมเมทเริ่มประสบปัญหาในการหาเงินจ่ายค่าเช่าห้อง ทำให้พวกเขามองหาช่องทางในการสร้างรายได้พิเศษ ซึ่งประจวบเหมาะกับช่วงนั้นในเมืองที่พวกเขาอาศัยอยู่มีการจัดประชุม The Industrial Designers Society of America Conference ซึ่งเป็นงาน

---

[70] คมคิด ชัชราภรณ์. (2563). ***AirBNB Entrepreneur 2020***. กรุงเทพฯ: START IT UP. หน้า 18.

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

ต่อมาใน ค.ศ. 2008 Joe Gebbia และ Brian Chesky ได้ติดต่อ Nathan Blecharczyk ซึ่งเป็นเพื่อนของพวกเขาและเป็นคนมีความสามารถทางด้านเทคโนโลยี ให้มาร่วมกันทำธุรกิจให้เช่าที่พักเปิดตัวให้บริการโดยใช้ชื่อว่า AirBed and Breakfast[71] ในงานประชุม Democratic National Convention ที่เมืองเดนเวอร์ สหรัฐอเมริกา โดยใช้ประสบการณ์จากการเปิดห้องให้พักครั้งแรกเมื่อ ค.ศ. 2007 งานนี้เป็นงานใหญ่มาก มีผู้เข้าร่วมงานเป็นจำนวนมาก โดยจำนวนผู้มาร่วมงานมีจำนวนมากกว่าที่พักที่มีอยู่ในท้องถิ่นขณะนั้นถึง 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[72] โดยพวกเขาเป็นผู้ออกแบบกล่องซีเรียลเองและโน้มน้าวให้นักศึกษาที่ UC Berkeley ช่วยพิมพ์ข้อความลงบนกล่อง แบบละ 500 กล่อง (รวมเป็น 1,000 กล่อง) ในราคาที่ถูก เพื่อลดต้นทุน โดยกล่องถูกส่งมาในรูปแบบของแผ่นกระดาษสี่เหลี่ยมแบน ๆ ที่จะต้องตัดและประกอบด้วยมือ และพวกเขาก็ได้ซื้อซีเรียลยี่ห้อ Cherrios และ Captain Crunch มาบรรจุลงในกล่องซีเรียลแบบพิเศษของพวกเขา พร้อมทั้งติดราคาจำหน่ายกล่องละ 40 เหรียญฯ พวกเขาทั้งสามได้ส่งซีเรียลแพคเกจแบบพิเศษนี้ กระจายไปยังผู้มีชื่อเสียง (Celebrity) จำนวนหลายร้อยคน เพื่อหวังว่าพวกเขาเหล่านั้นจะถ่ายรูปและเขียนถึงกล่องซีเรียลที่พวกเขาออกแบบพิเศษนี้

---

[71] นำชัย ชีววิวรรธน์. (2562). ***Sharing Economy เศรษฐกิจร่วมใช้ประโยชน์*** (ครั้งที่ 1). ปทุมธานี: สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี. หน้า 12.

[72] คมคิด ชัชราภรณ์. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 70. หน้า 19.

แนวความคิดในการส่งซีเรียลแพคเกจแบบพิเศษไปยังผู้มีชื่อเสียงดูเหมือนว่าจะไปได้สวย เพราะมันทำให้กล่องซีเรียล Obama O's, the Cereal of Change ได้รับการพูดถึงในวงกว้างและเริ่มเป็นที่ต้องการอย่างมากของตลาด ทำให้กล่องของโอบาม่าที่ผลิตขึ้นมาจำนวน 500 กล่องนั้นหมดเกลี้ยงภายในเวลาไม่นาน ส่วนกล่องที่ไม่ค่อยได้รับความนิยมที่เหลือนั้น พวกเขาก็ใช้เป็นอาหารเช้าประทังชีวิตกันไปในช่วงเวลานั้น 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)[73] เพื่อขับเคลื่อนไอเดียให้ใช้งานได้จริงอย่างสมบูรณ์พร้อมออกสู่ตลาด และพวกเขาก็ได้ใช้เงินลงทุนก้อนแรกนี้ ในการลงพื้นที่สำรวจ (Survey) ตลาดจริง โดยใช้เป็นค่าเดินทางจาก San Francisco บินไปยัง New York โดยพวกเขาลงพื้นที่ด้วยตนเอง และเข้าไปเยี่ยมเยียนและลองพักที่พักจริงกับเจ้าของสถานที่พัก 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[74] เป็นจำนวนเงิน 600,000 เหรียญฯ (หรือเกือบ 20 ล้านบาท) เพื่อพัฒนาบริษัท AirBNB ให้เติบโตมากที่สุด และทั้งสามคนก็ไม่ทำให้นักลงทุนผิดหวัง เพราะเพียง 4 ปี ให้หลังจากนั้น ซึ่งตรงกับใน ค.ศ. 2011 AirBNB ได้เปิด

---

[73] คมคิด ชัชราภรณ์. (2558). ***มาทำความรู้จัก Airbnb สตาร์ทอัพการแบ่งปันที่พักชื่อดัง.*** กรุงเทพฯ: START IT UP. หน้า 18.

[74] Sequoia Capital เป็นบริษัท VC (Venture Capital หรือกลุ่มทุน) สัญชาติอเมริกาก่อตั้งเมื่อ ค.ศ. 1972 โดย Don Valentine ในย่าน Silicon Valley เป็นแหล่งบ่มเพาะธุรกิจเทคโนโลยียักษ์ใหญ่ของโลกมากมายไม่ว่าจะเป็น Google, Apple, Facebook, Intel, Cisco รวมถึง Tesla Motor และบริษัทชั้นนำด้านเทคโนโลยีอีกมากมาย

ให้บริการอยู่ใน 89 ประเทศทั่วโลก พร้อมกับจำนวนการจองที่พักบนแพลตฟอร์มของ AirBNB ได้มีมากสูงกว่า 1,000,000 ครั้ง ทำให้ AirBNB ได้รับรางวัลแอพพลิเคชั่นที่โดดเด่นจากงาน SXSW และได้รับความสนใจจากนักลงทุนใน Silicon Valley จนกล้าให้เงินลงทุนกว่า 112 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (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 สหรัฐอมริกา

ใน ค.ศ. 2010 รัฐสภานิวยอร์กได้ร่างกฎหมาย โดยแก้ไข New York State Multiple Dwelling Law (MDL) มาตรา 4[75] กำหนดให้ที่อยู่อาศัยต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกครอบครองเพื่อวัตถุประสงค์

---

[75] 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 หรืออพาร์ทเม้นท์ โดยอยู่อาศัยติดต่อกันเป็นเวลา 30 วันขึ้นไป ให้การอยู่อาศัยหรือเข้าพักที่มีเวลาน้อยกว่า 30 วัน ไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ของที่พักอาศัยอย่างแท้จริง ส่งผลให้การนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB เป็นเรื่องที่ผิดกฎหมาย โดยร่างกฎหมายดังกล่าวได้ห้ามไม่ให้มีการเช่าที่พักจำนวนต่ำกว่า 30 วัน ในบริเวณที่อยู่อาศัยที่จัดอยู่ในเขต Class A multiple dwelling ซึ่งเป็นแหล่งที่พักอาศัยส่วนใหญ่ของคนในรัฐนั้น เว้นแต่ เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่ด้วย ยกตัวอย่างเช่น หากเจ้าของที่พักนำที่พักของตนออกให้คนอื่นเช่าผ่านทาง AirBNB มีระยะเวลากว่าเช่าต่ำกว่า 30 วัน โดยเจ้าของที่พักไม่ได้อยู่ ณ ที่พักแห่งนั้นด้วย กฎหมายจะถือว่าเจ้าของที่พักกระทำการฝ่าฝืนต่อกฎหมาย แสดงให้เห็นว่า เจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนประกาศโฆษณาให้เช่าผ่านทาง AirBNB หรือช่องทางอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน และเป็นการให้เช่าอาศัยในระยะสั้นเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด

วุฒิสภาของนิวยอร์กได้มีความกังวลเกี่ยวกับการให้บริการของ AirBNB เนื่องจากเห็นว่าการประกอบธุรกิจลักษณะนี้สร้างความไม่ปลอดภัย และอาจทำให้เกิดโรงแรมที่ผิดกฎหมาย ทำให้ S.B.68[73] แห่ง MDL บัญญัติกฎหมายออกมาเพื่อควบคุมดูแลว่า “เจ้าของที่พักอาศัยประเภท Class A multiple dwelling ถือว่าได้ฝ่าฝืนกฎหมาย หากได้นำเอาทรัพย์นั้นมาใช้เป็นโรงแรมเป็นการชั่วคราว” นอกจากความกังวลด้านความปลอดภัยแล้ว วุฒิสภาของนิวยอร์กยังกังวลว่าหากอนุญาตให้มีการเช่าที่พักระยะสั้นแล้ว อาจเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายกรณีผู้เช่าระยะยาว เนื่องจากจะมีการลงทุนเชิงพาณิชย์แล้วนำออกให้เช่าระยะสั้นเพิ่มมากขึ้น เป็นสาเหตุหลักให้ผู้เช่าระยะยาวถูกรบกวนและอาจต้องเสียเงินค่าส่วนกลางเพิ่มมากขึ้น

ในปัจจุบันนิวยอร์กได้บังคับใช้กฎหมาย ห้ามมิให้มีการโฆษณาที่พักอาศัยประเภท “Class A”[76] เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อย่างอื่น นอกจากการให้เช่าพักอาศัยในแบบถาวรเท่านั้น[77] 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.

[76] 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.

[77] 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 ดอลล่าร์ สำหรับการฝ่าฝืนเป็นครั้งแรก และเพิ่มขึ้นเป็น 7,500 ดอลล่าร์สำหรับการการฝ่าฝืนในคราวต่อไป[78]

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[79]

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

---

[78] 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.

[79] วาชิรา สิริปุญญานนท์. (2563). AirBNB: เศรษฐกิจเชิงแบ่งปันสู่นวัตกรรมก้าวกระโดดที่ส่งผลกระทบต่อกฎหมาย. ***วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปีที่ 13*** (ฉบับที่ 3), หน้า 443.

[80] 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 สิริปุญญานนท์. อ้างถึงในเชิงอรรถที่ 79. หน้า 433.

[81] 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. p. 468. โปรดดูวาชิรา สิริปุญญานนท์. อ้างถึงในเชิงอรรถที่ 79. หน้า 433.

นอกจากนี้ มลรัฐซานฟรานซิสโกยังได้สร้างระบบออนไลน์สำหรับการบริการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น โดยระบบดังกล่าวจะประกอบไปด้วยคู่มือการใช้ การอนุญาต และสิ่งอื่นใดอันเกี่ยวด้วยเอกสารต่าง ๆ เพื่อช่วยให้ผู้ที่สนใจเข้าใจกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการเข้ารับเลือกและการอนุญาต และแสดงรายชื่อของบริษัทเว็ปไซต์ที่ได้รับรองแล้ว ซึ่งปัจจุบัน AirBNB เป็นบริษัทเว็ปไซต์ที่ได้รับรองแล้วแต่เพียงแห่งเดียวในมลรัฐซานฟรานซิสโก

3.3.2 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายหลักของนักท่องเที่ยว ด้วยเหตุที่มีนโยบายผ่อนปรนวีซ่า จึงทำให้มีนักท่องเที่ยวหลั่งไหลเข้าประเทศเป็นจำนวนมากและส่งผลให้ธุรกิจ AirBNB ในประเทศเติบโตอย่างรวดเร็ว อีกทั้งประเทศญี่ปุ่นยังเป็นประเทศแรก ๆ ในเอเชียที่มีการบัญญัติกฎหมายรองรับธุรกิจ AirBNB กฎหมายที่ว่าก็คือ The Minpaku home sharing law[82] ซึ่งเริ่มบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 โดยกฎหมายฉบับดังกล่าวมีเนื้อหาสำคัญดังต่อไปนี้[83]

ประการที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าถูกจำกัดให้เปิดที่พักให้เช่าได้ 180 วันต่อปี ซึ่งแต่เดิมที่ไม่มีการจำกัดจำนวนวันที่เปิดให้ผู้เช่าเข้าพัก ข้อจำกัดดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของผู้ให้เช่า แต่ในทางตรงกันข้ามถือเป็นการสนับสนุนผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม อีกทั้งช่วยคุ้มครองคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนจากปัญหานักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัยในระยะสั้น เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน ปัญหาความปลอดภัยของคนในชุมชน เป็นต้น

ประการที่สอง ผู้เข้าพักต้องเช่าห้องพักครั้งละอย่างน้อย 7 วัน ซึ่งจะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์ของกฎหมายต้องการคุ้มครองผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากหากปล่อยให้ผู้ให้เช่า AirBNB เปิดให้เช่าที่พักแบบคืนเดียวได้แล้วจะเป็นการสร้างการแข่งขันที่ไม่ยุติธรรมต่อธุรกิจโรงแรม และโดยปกติแล้วราคาที่พักของ AirBNB มักมีราคาต่อคืนต่ำกว่าโรงแรมในพื้นที่เดียวกัน อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงแล้วการเช่าที่พักที่เดียวกันต่อเนื่องเป็นเวลา 7 วัน ไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติของนักท่องเที่ยวซึ่งมักจะไม่อาศัย

---

[82]ไท วัฒนา. (2563). การปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจแบ่งปัน: กรณีศึกษา AirBNB Thailand's Regulatory Modified for Sharing Economy Development: AirBNB case study. ***วารสารกระบวนการยุติธรรม, ปีที่ 13*** (ฉบับที่ 1), หน้า 65.

[83]เสกสรร หนูอินทร์ (2561). **ปัญหาความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (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 ในย่านชิบูย่ามีการจำกัดให้เช่าที่พักได้เฉพาะช่วงปิดภาคเรียนของโรงเรียน เนื่องจากกฎหมายคำนึงถึงความปลอดภัยของคนในชุมชนเป็นสำคัญ ส่วนในเมืองเกียวโต มีการกำหนดช่วงเวลาให้เช่าที่พักได้เฉพาะระหว่างวันที่ 15 มกราคม ถึงวันที่ 15 มีนาคม ของทุกปี เนื่องจากไม่ต้องการให้ AirBNB แข่งขันกับธุรกิจโรงแรมในช่วงเทศกาลท่องเที่ยว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติในกฎหมาย เช่น เปิดให้เช่าที่พักโดยไม่มีการลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น หรือให้เช่าที่พักเป็นเวลาน้อยกว่า 7 วันแล้ว กฎหมายกำหนดโทษขั้นต่ำคือการปิดให้บริการที่พักดังกล่าวเป็นการชั่วคราว และกำหนดโทษสูงสุดคือการปรับไม่เกิน 1,000,000 เยน หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน

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

โดยสรุปจะเห็นได้ว่า The Minpaku home sharing law มีเจตนารมณ์ในการควบคุมธุรกิจ AirBNB ให้เป็นธุรกิจที่ถูกกฎหมาย โดยสร้างหลักเกณฑ์และข้อจำกัดต่าง ๆ รวมถึงระบบการจ่ายภาษี และในขณะเดียวกันก็เป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรมซึ่งสอดรับกับความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นที่พึ่งพาการท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดในกฎหมายดังกล่าว

อาจส่งผลกระทบทางลบต่อเจ้าของที่พัก AirBNB ในแง่รายได้ แต่เป็นการช่วยชุมชนลดปัญหาจากนักท่องเที่ยวที่เข้าพักระยะสั้น

3.3.3 การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ AirBNB ในเครือรัฐออสเตรเลีย

เครือรัฐออสเตรเลียเป็นประเทศหนึ่งที่ให้การรับรอง AirBNB โดยจะเห็นว่ามีที่พักในเครือรัฐออสเตรเลียปรากฏอยู่บน AirBNB เป็นจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นที่พักแบบบ้านทั้งหลัง หรือห้องเช่า ในจำนวนนี้รวมไปถึงเมืองที่มีชายหาดสวยงามเช่น Byron Bay และ Hobart ก็มีการนำห้องพักหรือบ้านพักมาเปิดให้บริการบน AirBNB เพิ่มมากขึ้นด้วย อย่างไรก็ดี ผลของความนิยมนี้ ก็ได้ส่งผลให้ชาวเมืองท้องถิ่นที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเองประสบปัญหาเรื่องที่พักมากขึ้นทุกที[84] 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 ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว เพราะเมืองนี้นอกจากจะมีชายหาดที่สวยงามแต่ยังมีป่าฝนขนาดใหญ่ และมีความหลากหลายทางวัฒนธรรมของผู้คนที่อาศัยอยู่ร่วมด้วย แต่ทุกวันนี้เป็นเรื่องยากที่ชาวเมืองจะหาบ้านเช่าระยะยาว 12 เดือน ได้จากเมืองดังกล่าวในขณะที่ผู้อยู่อาศัยเดิมในเมืองนี้บางคนก็หันไปอาศัยอยู่ในรถแทนเพื่อแก้ปัญหา การทำให้คนท้องถิ่นที่เคยทำมาหากินและมีห้องเช่าอยู่ใน Byron Bay ไม่มีที่พักอาศัยนั้น ก็กำลังทำให้ความหลากหลายทางวัฒนธรรมซึ่งเป็นหนึ่งในจุดขายของเมืองต้องสลายไปด้วย เมื่อจุดขายไม่มี สุดท้ายผู้คนก็อาจไม่มาที่ Byron Bay อีก

นอกจากนั้นยังมีกรณีของ ไอโลนา ฮาร์กเกอร์ นักดนตรีรายหนึ่งที่ถูกไล่ออกจากห้องพัก

---

[84] ผู้จัดการออนไลน์. (2560). ***คนออสเตรเลียไร้บ้านเช่าเพราะ AirBNB***. กรุงเทพ: ผู้จัดการออนไลน์. หน้า 1.

ก่อนเทศกาลคริสต์มาส เนื่องจากเจ้าของหอพักต้องการนำห้องไปให้บริการบนแพลตฟอร์ม AirBNB แทน[85] และยังมีอีกครอบครัวหนึ่งที่ถูกไล่ออกจากห้องเช่า และไม่สามารถหาที่พักได้ในช่วงคริสต์มาสเช่นกัน การที่มีคนถูกไล่ออกจากห้องเช่าก่อนที่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวจะมาถึงกำลังเป็นเรื่องปกติของที่นี่ โดยไม่มีใครออกมาพูดเพราะไม่ต้องการถูกมองเป็นตัวปัญหา และไม่ต้องการติดอยู่ในแบล็คลิสต์นั่นเอง ย่าน Gumtree ก็เป็นอีกย่านหนึ่งที่มีปัญหา โดยพบว่ามีบ้านเช่าระยะยาวประมาณ 24 แห่งเท่านั้น แต่หากเป็นบ้านเช่าบนแพลตฟอร์ม AirBNB แล้วพบว่าในย่านนี้มีมากกว่า 300 แห่งเลยทีเดียว

ด้าน Brent Thomas จาก AirBNB กล่าวปฏิเสธความรับผิดชอบว่าปัญหาดังกล่าวไม่ได้มาจากแพลตฟอร์ม หรือแนวคิดของ Sharing Economy โดยเขาให้เหตุผลว่า มันเป็นเรื่องดีออกที่มีห้องว่างแล้วสามารถนำมาแชร์กันเพื่อเป็นรายได้ขึ้นมา

ทางการนิวเซาท์เวลส์ได้เปิดเผยรายละเอียดการออกข้อบังคับดังกล่าวต่อสาธารณะ โดยมีการสรุปว่าจะบังคับใช้เป็นระยะเวลาสั้นเท่านั้น[86] 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

---

[85] Positioning. (2560). ***ด้านมืดของ Sharing Economy เมื่อคนออสเตรเลียไร้บ้านเช่าเพราะ Airbnb !?.*** สืบค้นเมื่อ 14 กรกฎาคม 2564, จากเว็ปไซต์ wwwpositioningmag.com. หน้า 1.

[86] พรรณรศา อินทุประภา. (2560***). จาก HOME SHARING สู่ AirBNB (กฎหมาย) เมืองไทย พร้อมเปิดใจหรือยัง?.*** กรุงเทพฯ: กองวิจัยการตลาด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. หน้า 5.

โรงแรมเป็นอย่างมาก ซึ่งจากการศึกษาปัญหาและกฎหมายของประเทศไทยเปรียบเทียบกับสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และเครือรัฐออสเตรเลีย แล้วพบว่า สหรัฐอเมริกานั้น ได้บัญญัติกฎหมายเพื่อควบคุม กำกับดูแล AirBNB อย่างเป็นธูปธรรมแล้ว โดยในมลรัฐนิวยอร์กมีกฎหมาย New York State Multiple Dwelling Law (MDL) ที่กำหนดให้ที่อยู่อาศัยต้องเป็นที่อยู่อาศัยที่ถูกครอบครองเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อย่างถาวร 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 การให้เช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นบังคับใช้เฉพาะผู้พักอาศัยถาวรในมลรัฐซานฟรานซิสโก ที่พักอาศัยอยู่ในที่พักนั้นอย่างน้อย 275 วันต่อปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่พัก สามารถนำที่พักออกให้บุคคลอื่นเช่าได้ แต่จะให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วันต่อปี เว้นแต่เจ้าของที่พักจะได้พักอาศัยอยู่กับผู้เช่าด้วย ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าเข้าพักอาศัยอยู่ด้วยจะไม่ถูกจำกัด จำนวนวันในการให้เช่า ส่วนในประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมาย The Minpaku home sharing law ควบคุม กำกับดูแล AirBNB โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าที่พักจะต้องลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น และสามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าได้เพียง 180 วันต่อปี โดยการเช่าที่พักแต่ละครั้ง ต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน และสำหรับเครือรัฐออสเตรเลียพบว่าในรัฐแทสเมเนียได้ออกกฎหมายฉบับใหม่ว่าด้วยข้อกำหนดในการให้บริการที่พักแบบ Home Sharing เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่เมื่อพิจารณากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในประเทศไทยแล้วเห็นว่า ยังไม่มีกฎหมายรองรับในการดำเนินธุรกิจที่พัก AirBNB ที่เป็นรูปธรรม ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องเสียเปรียบต่อผู้ประกอบธุรกิจร่วมกับ AirBNB ทั้งยังนำมาซึ่งปัญหาในการตรวจสอบการเข้าพักได้ โดยเฉพาะกรณีของชาวต่างประเทศ รัฐไม่อาจตรวจสอบได้เลยว่าเข้าพัก ณ ที่แห่งใด เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจร่วมกับ AirBNB มิได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทำให้ไม่มีการจัดทำทะเบียนผู้เข้าพัก ผู้เขียนจึงเห็นว่า เพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และทำให้ผู้ประกอบธุรกิจลักษณะนี้ไม่ต้องหลีกเลี่ยงต่อกฎหมาย รัฐก็ควรที่จะให้ความสำคัญในการปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อรับรองและควบคุมการประกอบธุรกิจนี้ให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเช่าที่พักแรมในประเทศไทย และกฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ

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