

## บทที่ 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาพบว่า แม้ AirBNB จะเป็นการนำที่พักรักษาให้เช่าที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งยังนำมาซึ่งปัญหาหลายประการ แต่กระแสด้านความนิยมของ AirBNB ที่ช่วยสร้างรายได้แก่เจ้าของที่พักและสร้างความประหยัดให้แก่นักท่องเที่ยว การปล่อยให้มมีห้องพักออกให้เช่าในระยะสั้นผ่านทาง AirBNB จึงยังคง

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> อัตราค่าธรรมเนียม

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

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมให้แตกต่างกันโดยคำนึงถึงขนาด ลักษณะหรือประเภทของโรงแรมก็ได้

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

1. การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 190/2551 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่กำหนดให้มีคณะกรรมการกั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ กั่นกรองการพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อนายทะเบียน โดยนายทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร คือ อธิบดีกรมการปกครอง และในเขตจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด

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

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

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

<sup>11</sup> ข้อ 5 ดัชนีชี้วัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย กำหนดให้มีดัชนีชี้วัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย 10 ด้าน 31 ดัชนีชี้วัด มาตรฐานที่ 1 ด้านที่พัก  
มาตรฐานที่ 2 ด้านอาหาร  
มาตรฐานที่ 3 ด้านความปลอดภัย  
มาตรฐานที่ 4 ด้านอภัยภัยไมตรีของเจ้าบ้านและสมาชิก  
มาตรฐานที่ 5 ด้านรายการนำเที่ยว  
มาตรฐานที่ 6 ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
มาตรฐานที่ 7 ด้านวัฒนธรรม  
มาตรฐานที่ 8 ด้านการสร้างคุณค่า และมูลค่าของผลิตภัณฑ์ชุมชน  
มาตรฐานที่ 9 ด้านการบริหารของกลุ่มโฮมสเตย์  
มาตรฐานที่ 10 ด้านการประชาสัมพันธ์

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

และที่สำคัญควรให้มีใบอนุญาตการประกอบธุรกิจประเภทนี้ด้วย

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

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

1. กำหนดค่านิยาม
2. การจดทะเบียนผู้ประกอบการ
3. กำหนดสิทธิในที่พักหรือห้องพักของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม

---

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

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

#### 4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการเครือข่าย Airbnb

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

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

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

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

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

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

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

(1) มีการให้คะแนนความเสี่ยง คือ การจองที่พักกับ AirBNB ทุกครั้ง จะมีการให้คะแนนสำหรับความเสี่ยงก่อนที่จะได้รับการยืนยันโดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงคาดการณ์และการเรียนรู้ด้วยเครื่องมือเพื่อประเมินสัญญาณนับร้อย ๆ ครั้ง

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

(3) ความพร้อม คือ AirBNB มีเวิร์กช็อปสำหรับความปลอดภัยกับผู้ให้เช่าและผู้เชี่ยวชาญชั้นนำของท้องถิ่นและมีการจัดเตรียมการ์ด เพื่อความปลอดภัยออนไลน์ พร้อมข้อมูลท้องถิ่นที่สำคัญสำหรับผู้เช่าของพวกเขา

(4) มีระบบชำระเงินที่ปลอดภัย คือ จะใช้วิธีการชำระเงินผ่านทาง AirBNB ทำให้ฝ่ายผู้เช่าไม่ต้องเสี่ยงว่าจะโอนเงินไปแล้วไม่มีที่พักให้ ส่วนผู้ให้เช่าก็ไม่มีความเสี่ยงว่าจะไม่ได้รับชำระค่าเช่า

(5) มีการป้องกันการหลอกลวง คือ จ่ายเงินและสื่อสารโดยตรงผ่านทางเว็บไซต์ AirBNB

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

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

## 2. มีการให้คำแนะนำแก่นักท่องเที่ยวที่สนใจค้นหาและจองที่พักผ่านทาง AirBNB

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

(2) สามารถอ่านการให้คะแนนและอ่านบทวิจารณ์ (Review) ได้ คือ นักท่องเที่ยวสามารถดูบทวิจารณ์ ข้อเสนอแนะจากผู้เข้าพักมาก่อน ๆ ได้ เพื่อช่วยในการตัดสินใจจองที่พักที่เหมาะสม โดยนักท่องเที่ยวจะเห็นคะแนนเกี่ยวกับคุณภาพด้านต่าง ๆ เช่น ความสะอาดและความถูกต้องของข้อมูลที่ลงประกาศ รวมถึงความคิดเห็นอย่างละเอียดพร้อมข้อเสนอแนะ ซึ่งผู้เข้าพักจะเขียนความคิดเห็นได้หลังจากเข้าพักกับเจ้าของที่พักเรียบร้อยแล้ว จึงมั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะที่เห็นเป็นข้อเสนอแนะที่มาจากผู้ที่เดินทางเข้าพักจริง ๆ ซึ่งจะช่วยสร้างความรู้สึกต่อผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ไว้กับผู้เช่า<sup>21</sup>

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

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

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

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

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

### 3. มีการให้คำแนะนำแก่เจ้าของที่พักในการประกอบธุรกิจร่วมกับ AirBNB

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

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

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

(4) ทำความรู้จักกับผู้เช่าพักล่วงหน้าได้ ด้วยเครื่องมือการส่งข้อความที่ปลอดภัยของ AirBNB

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

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

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

ทำให้เจ้าของที่พักมีโอกาสที่จะทำความรู้จักกับผู้เช่า ตอบคำถามหรือถามคำถามใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนหรือระหว่างการเดินทาง การรับส่งข้อความเป็นอีกหนึ่งสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการประสานงานต่าง ๆ เช่น การลงทะเบียนเข้าพักหรือให้คำแนะนำสถานที่ท่องเที่ยว วัฒนธรรมของท้องถิ่น

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

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

#### 4. การให้คำแนะนำด้านความปลอดภัย ที่เป็นมาตรฐานชุมชน

การสร้างโลกที่ทุกคนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างแท้จริง ต้องการรากฐานของความไว้วางใจ ดังนั้น เมื่อ AirBNB เติบโตอย่างต่อเนื่อง จำเป็นอย่างยิ่งที่ AirBNB ต้องรวบรวมและเผยแพร่มาตรฐานที่สนับสนุนชุมชนทั่วโลกนี้เสมอมาทั้งในการถ่ายทอดคุณค่าและแนวทางการปฏิบัติ

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

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

การโจมตีผู้อื่น ไม่ทำให้ผู้อื่นเสียชื่อเสียง หรือละเมิดมาตรฐานในการแสดงความเห็นและการเขียนข้อความ และไม่ควรรบกวนพื้นที่ใช้ร่วมกัน ปฏิบัติกับเพื่อนบ้านเหมือนเป็นพนักงานต้อนรับ

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

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

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

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

#### 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของที่พักที่นำที่พักของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าระยะสั้นผ่านทาง AirBNB ต่อชุมชน

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

1. แสดงเบอร์โทรฉุกเฉินและเบอร์โทร โรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด แสดงเบอร์โทรที่จะติดต่อ

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

เจ้าของที่พักได้ในกรณีฉุกเฉิน (รวมทั้งเบอร์สำรอง) ให้ผู้เข้าพักเห็นชัดเจน แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบว่า จะติดต่อเจ้าของที่พักได้อย่างไร หากมีข้อสงสัยหรือประสบปัญหา

2. จัดเตรียมชุดปฐมพยาบาลที่หยิบใช้ได้ง่าย

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

4. ทำเครื่องหมายทางหนีไฟให้ชัดเจนและติดแผนที่บอกทางไว้ในที่พัก

5. กำเนึงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้เข้าพักเสมอ แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบ หากติดกล้องวงจรปิดหรืออุปกรณ์รักษาความปลอดภัยอื่น ๆ ในที่พักหรือบริเวณโดยรอบ ทำความเข้าใจและปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐบาลกลาง รัฐ และท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง

6. กำหนดจำนวนผู้เข้าพักเพื่อความปลอดภัย

7. สำรวจจุดต่าง ๆ ในบ้านว่ามีจุดใดที่ผู้เข้าพักอาจสะดุดหรือหกล้ม แล้วนำสิ่งที่อาจเป็นอันตรายออกหรือทำเครื่องหมายให้เห็นอย่างชัดเจน จัดเก็บสายไฟให้เรียบร้อย บันไดต้องปลอดภัยและมีราวจับ

8. ตรวจสอบให้มั่นใจว่าที่พักปลอดภัยสำหรับเด็ก หรือแจ้งให้ผู้เข้าพักทราบหากมีสิ่งใดที่อาจเป็นอันตราย

9. ดูแลที่พักให้ระบายอากาศได้ดี เครื่องควบคุมอุณหภูมิทำงานเป็นปกติและมีป้ายบอกอย่างชัดเจน บอกวิธีใช้เครื่องทำความร้อนอย่างปลอดภัยให้ผู้เข้าพักทราบ

10. แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการใช้พื้นที่ส่วนรวมในอาคาร และเตือนผู้เข้าพักไม่ให้รบกวนเพื่อนบ้าน (เช่น อย่าเคาะประตูหรือคอคอดขอความช่วยเหลือ)

11. หากไม่อนุญาตให้สูบบุหรี่ ให้ติดป้ายบอกผู้เข้าพัก แต่หากอนุญาต ให้จัดเตรียมที่เขี่ยบุหรี่ในพื้นที่ที่กำหนดไว้

12. แจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับกฎการจอดรถบริเวณอาคารและย่านที่พัก

13. เตือนผู้เข้าพักไม่ให้ใช้เสียงดัง ซึ่งอาจต้องพิจารณาว่าจะรับผู้เข้าพักที่มีเด็กทารก สัตว์เลี้ยง หรืออนุญาตให้จัดปาร์ตี้ในที่พักได้หรือไม่ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการเชิญผู้อื่นมาเข้าพัก

และแจ้งให้ผู้เข้าพักทราบเกี่ยวกับนโยบายการจัดปาร์ตี้ ถ้าหากมี

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

15. ระบุข้อมูลต่าง ๆ ตามข้อ 1-14 ข้างต้นไว้ในกฎของที่พักในหน้าโปรไฟล์ที่พัก AirBNB ด้วย

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

17. หากมีเพื่อนร่วมห้อง ควรมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุประเด็นต่าง ๆ ให้ชัดเจน เช่น จะวางแผนให้เช่าที่พักบ่อยแค่ไหน จะทำอย่างไรให้ผู้เข้าพักปฏิบัติตามกฎของที่พัก และจะแบ่งปันรายได้กับเพื่อนร่วมห้องหรือไม่

18. บอกเพื่อนบ้านให้ทราบว่า จะให้เช่าที่พักหากเพื่อนบ้านควรทราบ และวางแผนว่าจะทำอย่างไรที่จะไม่สร้างความเดือดร้อนให้กับเพื่อนบ้าน

19. หากอาศัยอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรหรือการเคหะแห่งชาติ ให้ปฏิบัติตามกฎของสถานที่แห่งนั้นด้วย

20. อ่านระเบียบต่าง ๆ เกี่ยวกับสุขภาพ ความปลอดภัย การออกใบอนุญาต และการจัดโซนที่อาจมีผลบังคับใช้ หน่วยงานกำกับดูแลเรื่องการใช้และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อาจมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์เกี่ยวกับกฎระเบียบดังกล่าว

21. หากอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีการควบคุมค่าเช่าหรือรักษาเสถียรภาพค่าเช่า อาจมีกฎพิเศษที่ต้องปฏิบัติตาม

จากข้อปฏิบัติเกี่ยวกับสุขภาพและความปลอดภัยของที่พักข้างต้น ตามที่ AirBNB ได้กำหนดไว้ เห็นได้ว่า เป็นข้อมูลพื้นฐานที่ผู้ประกอบการที่พักควรศึกษาและปฏิบัติตาม แต่อย่างไรก็ตาม ข้อมูลดังกล่าวเป็นเพียงคำแนะนำให้ปฏิบัติตามเท่านั้น ซึ่งเท่ากับว่าเมื่อมีการฝ่าฝืนก็ยังไม่ได้มีโทษตามกฎหมาย เพราะข้อบังคับดังกล่าวข้างต้น โดยสภาพถือว่าเป็นกฎหมาย

กรณีที่พักเป็นห้องชุดในอาคารชุด ในคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์

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

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

<sup>26</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

๑๓๑

๑๓๑

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

๑๓๑

๑๓๑

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

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

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

๑๓๑

๑๓๑

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

๑๓๑

๑๓๑

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

ชุดอัลลามันดาไปประกอบกิจการ โรงแรม จึงเป็นการ นำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการ ซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การให้ความยินยอมของที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุดย่อมจะมีความเป็นประชาธิปไตยมากที่สุด เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงเสียงมีมติให้ความยินยอมในการกำหนดกิจกรรมที่ทำแล้วกระทบกับทรัพย์สินส่วนกลาง จึงจำเป็นต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 48 แล้ว แต่ปัญหาของการลงคะแนนเสียงนี้ อยู่ที่ว่าหากในการประชุมใหญ่ เพื่อลงมติคะแนนเสียงในวาระอนุมัติให้มีการประกอบธุรกิจการ นำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้ไม่สามารถลงคะแนนเสียงได้ครบกึ่งหนึ่งแล้ว มาตรา 48 วรรคสอง กำหนดว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมีมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการเรียกประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด”

ปัญหาจึงอาจเกิดขึ้นในการลงมติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กล่าวคือ การที่มติที่ประชุมใหญ่ลงคะแนนเสียงให้ประกอบธุรกิจ Airbnb ได้ อาจส่งผลให้มีการร่วมมือกันทุจริตระหว่างบุคคลบางจำพวก เพื่อขอมติที่ประชุมใหญ่ในวาระที่ค้างพิจารณาใหม่ เพื่อหลีกเลี่ยงการลงมติในครั้งแรก เพราะเหตุเป็นการยากที่จะรวบรวมคะแนนเสียงให้มีมติเกินกึ่งหนึ่งตามมาตรา 48 วรรคแรก โดยอาศัยมาตรา 48 วรรคสอง โดยใช้คะแนนเสียงเพียงหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดนั้น ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจไม่มีความเป็นประชาธิปไตยเพียงพอ จึงเห็นว่าตามมาตรา 48 วรรคสองไม่สมควรที่จะนำมาใช้กับการลงมติให้ความยินยอมในการประชุมใหญ่นิติบุคคลเจ้าของร่วมเพื่ออนุมัติให้การดำเนินการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมด้วย และควรมีกฎหมายเฉพาะในการกำหนดหลักเกณฑ์การให้ความยินยอมให้สามารถนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้ พร้อมทั้งกำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้ให้ชัดเจนเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับและกำหนดโทษได้

กรณีที่พักเป็นบ้านทั้งหลัง

ผู้เขียนมีความเห็นว่า กรณีบ้านพักที่อยู่ในหมู่บ้าน ซึ่งมีนิติบุคคลจัดการ สมควรกำหนดหลักเกณฑ์การให้ความยินยอมให้สามารถนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้ พร้อมทั้งกำหนดอำนาจ

หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้ให้ชัดเจนเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับ และกำหนดโทษได้ เหมือนดังเช่นที่พักเป็นห้องชุดในอาคารชุด ในคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนท์ ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

สำหรับกรณีเป็นบ้านทั้งหลังที่ไม่ได้อยู่ในหมู่บ้าน แต่หากมีเพื่อนบ้านข้างเคียง ก็ควรกำหนดหลักเกณฑ์การให้ความยินยอมของเพื่อนข้างเคียง หรือผู้นำชุมชน ผู้ปกครองท้องที่ ให้ความยินยอมก่อนที่จะนำที่พักมาปล่อยให้เช่ารายวันผ่านทาง AirBNB และควรแจ้งให้เพื่อนบ้านข้างเคียงทราบทุกครั้งที่มีผู้เข้าพัก ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการร้องเรียนกันในภายหลัง

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

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

<sup>29</sup> มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

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