

สารบัญ

| | หน้า |
|---|----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย | I |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ | III |
| กิตติกรรมประกาศ | V |
| สารบัญ | VI |
| บทที่ | |
| 1 บทนำ | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... | 5 |
| 1.3 สมมติฐานของการศึกษา..... | 6 |
| 1.4 ขอบเขตของการศึกษา..... | 6 |
| 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา | 6 |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | 7 |
| 2 แนวความคิดเกี่ยวกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน..... | 8 |
| 2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) | 8 |
| 2.1.1 ข้อดีของสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน..... | 9 |
| 2.1.2 ข้อเสียของสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน | 10 |
| 2.1.3 การพัฒนาการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน... | 11 |
| 2.2 ลักษณะของธุรกิจที่พักแรม..... | 12 |
| 2.2.1 ความหมายและประเภทของธุรกิจที่พักแรม..... | 12 |
| 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการให้ความคุ้มครองนักท่องเที่ยวที่เข้าพักที่พักแรม..... | 16 |
| 2.3.1 ความหมายของนักท่องเที่ยว | 16 |
| 2.3.2 การให้การคุ้มครองนักท่องเที่ยวที่เข้าพักที่พักแรมในฐานะผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522..... | 17 |
| 2.3.2.1 ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” | 17 |
| 2.3.2.2 ความเป็นมาของการคุ้มครองผู้บริโภค | 17 |

| | |
|--|-----------|
| 2.3.2.3 การคุ้มครองนักท่องเที่ยวที่เข้าพักแรมภายใต้พระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 | 19 |
| 2.4 ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันกับนิติสัมพันธ์ของสัญญาการเข้าพักใน สถานที่พักรายวัน | 20 |
| 2.4.1 นิติสัมพันธ์ของสัญญาการเข้าพักในสถานที่พักรายวัน | 20 |
| 2.4.1.1 การเกิดสัญญาการเข้าพักในสถานที่พักรายวัน..... | 20 |
| 2.4.1.2 สัญญาการเข้าพักในสถานที่พักรายวันกับสัญญาต่าง ตอบแทน..... | 24 |
| 2.4.1.3 วัตถุประสงค์ของสัญญาการเข้าพักในสถานที่พักรายวัน | 25 |
| 2.4.1.4 สัญญาระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ให้บริการ AIR BNB..... | 26 |
| 2.5 แนวความคิดพื้นฐานในการคุ้มครองนักท่องเที่ยวผู้พักในสถานที่ พักรายวัน | 27 |
| 2.5.1 หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับที่พักและการบริการก่อนทำสัญญา (Duty to Disclosure) | 28 |
| 2.5.2 การยกเลิกสัญญาที่พักรายวัน (Cancellation of Contract) | 28 |
| 2.5.3 กรณีที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยไม่อาจคาดหมาย (Disruptive Event) .. | 29 |
| 2.5.4 กระบวนการร้องเรียนและพิจารณาเรื่องร้องเรียน | 29 |
| 3 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของต่างประเทศกับ ประเทศไทย และวิเคราะห์เปรียบเทียบ | 30 |
| 3.1 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน ของต่างประเทศ | 30 |
| 3.1.1 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของ สหรัฐอเมริกา | 30 |
| 3.1.1.1 สาระสำคัญของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์..... | 31 |
| 3.1.1.2 ธุรกิจการแบ่งพื้นที่ให้เช่ารายวัน (Home-Sharing Business) . | 36 |
| 3.1.2 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พัก รายวันของประเทศไทย..... | 37 |

| | |
|---|----|
| 3.1.2.1 การประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast | 37 |
| 3.1.2.2 หลักเกณฑ์ในการส่งเสริมและกำกับการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast | 38 |
| 3.1.3 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน ของสาธารณรัฐฝรั่งเศส | 41 |
| 3.1.3.1 ลักษณะของสัญญาเช่า | 41 |
| 3.1.3.2 กฎหมายควบคุมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่รายวัน (Loi ALUR) ... | 44 |
| 3.1.4 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน ของประเทศญี่ปุ่น..... | 45 |
| 3.1.4.1 สารสำคัญของกฎหมายให้เช่าห้องพักระยะสั้น | 45 |
| 3.1.4.2 ตัวอย่างการประกาศใช้กฎหมายของจังหวัด โอซาก้า..... | 46 |
| 3.2 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของ ประเทศไทย..... | 47 |
| 3.2.1 มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน | 48 |
| 3.2.2 มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลในด้านบริการ | 50 |
| 3.2.3 มาตรการทางกฎหมายในการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักใน โรงแรม | 52 |
| 3.2.4 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่ง อำนวยความสะดวก | 63 |
| 3.2.5 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลในด้านสุขอนามัย | 64 |
| 3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้ บริการที่พักรายวันของประเทศไทยและต่างประเทศ..... | 65 |
| 3.3.1 เปรียบเทียบในด้านรูปแบบของกฎหมาย | 65 |
| 3.3.2 เปรียบเทียบการควบคุมกำกับธุรกิจการให้บริการที่พักรายวัน..... | 66 |
| 3.3.3 เปรียบเทียบในด้านการอนุญาตให้ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันทำ ได้เฉพาะบางพื้นที่..... | 66 |

บทที่

หน้า

| | |
|--|-----|
| 3.3.4 เปรียบเทียบการอนุญาตให้ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันให้เข้าได้มี กำหนดเวลา..... | 66 |
| 4 ปัญหากฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน | 67 |
| 4.1 ปัญหามาตรการด้านการให้บริการของธุรกิจที่พักรายวัน | 67 |
| 4.2 ปัญหามาตรการด้านความมั่นคงปลอดภัยของที่พักรายวัน | 72 |
| 4.3 ปัญหามาตรการด้านสาธารณสุขของที่พักรายวัน | 75 |
| 4.4 ปัญหาเกี่ยวกับหน่วยงานที่มีหน้าที่ส่งเสริมและกำกับการประกอบธุรกิจ สถานที่พักรายวัน..... | 78 |
| 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ | 81 |
| 5.1 บทสรุป | 81 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ | 82 |
| บรรณานุกรม | 85 |
| ภาคผนวก | 88 |
| ภาคผนวก ก กฎหมายสหรัฐอเมริกาที่เกี่ยวข้อง | 88 |
| ภาคผนวก ข กฎหมายประเทศอังกฤษที่เกี่ยวข้อง | 102 |
| ภาคผนวก ค กฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศสที่เกี่ยวข้อง | 116 |
| ภาคผนวก ง กฎหมายประเทศญี่ปุ่นที่เกี่ยวข้อง | 121 |
| ประวัติผู้เขียน | 123 |