

บทที่ 3

มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของต่างประเทศ กับประเทศไทย และวิเคราะห์เปรียบเทียบ

เป็นการศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้เช่าพื้นที่รายวันของต่างประเทศ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ประเทศอังกฤษ และสาธารณรัฐฝรั่งเศส และของประเทศไทย

3.1 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของต่างประเทศ

3.1.1 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของสหรัฐอเมริกา¹

เนื่องจากสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมาย Common Law และมีระบบกฎหมายตามรูปแบบการปกครองแบบสหพันธรัฐ แต่ละมลรัฐมีอำนาจนิติบัญญัติของตนเอง ยกเว้นแต่ในกรณีที่เป็นภารกิจของรัฐบาลกลางสภา Congress จึงจะตรากฎหมายมาใช้บังคับ ดังนั้นในแต่ละมลรัฐจึงมีอำนาจตรากฎหมายควบคุมกำกับ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในมลรัฐของตนได้

อย่างไรก็ดี การที่มลรัฐต่างๆ ใช้หลักเกณฑ์ของกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายของประชาชน เมื่อประชาชนในมลรัฐที่ใช้กฎหมายฉบับหนึ่งเข้าไปใช้บริการเช่าที่พักอาศัยในมลรัฐที่ใช้กฎหมายอีกฉบับหนึ่ง การให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยในแต่ละมลรัฐจึงก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกัน ประกอบกับการเช่าที่พักอาศัยของผู้เช่าภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป Landlord and Tenant Law ก่อให้เกิดปัญหาการเอาเปรียบผู้เช่าทั้งในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าพักและทางด้านการทำสัญญาเป็นอย่างมาก โดยเหตุนี้ การใช้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าวจึงถูกมองว่าไม่เหมาะสมกับสภาพการพักอาศัยในสังคมอย่างเช่นยุคปัจจุบัน

¹ สุจิตรา ใจเอื้อ. (2550). การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 24 – 43.

จากกรณีปัญหาดังกล่าวตัวแทนในแต่ละรัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและให้การเช่าที่พักอาศัยในแต่ละรัฐเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน โดยออกเป็นกฎหมายที่เรียกว่า Uniform Residential Landlord and Tenant Act ในพ.ศ.2515 ซึ่งกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ ในการเช่าที่พักอาศัยไว้อย่างครอบคลุมทั้งในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าที่เช่าที่พักอาศัย และคุ้มครองผู้เช่าเพื่อให้ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา รวมถึงการคุ้มครองผู้เช่าที่เช่าที่พักอาศัยจากการกระทำโดยมิชอบของผู้ให้เช่า

เป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายฉบับนี้มีขอบเขตในการใช้บังคับกับความเกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าอันมีวัตถุประสงค์สำหรับการเช่าที่พักอาศัยเท่านั้น โดยจะไม่ใช้กับสัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอย่างอื่น ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการค้า การอุตสาหกรรม กิจการ หรือสัญญาเช่าที่มีวัตถุประสงค์มากกว่าการเช่าที่พักอาศัย² สำหรับที่เช่าที่พักอาศัยตามความหมายของกฎหมายนี้เรียกว่า “สถานที่เช่าที่พักอาศัย” โดยหมายความรวมถึง หน่วยที่เช่าที่พักอาศัย ซึ่งได้แก่ สิ่งก่อสร้างหรือลักษณะใดของสิ่งก่อสร้างที่ใช้เป็นบ้านที่เช่าที่พักอาศัยหรือที่หลับนอนของบุคคลคนเดียวหรือมากกว่าสองคนขึ้นไปรวมอยู่ในครอบครัว และรวมทั้งโครงสร้างที่อยู่บริเวณสถานที่ดังกล่าวที่สร้างเพื่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินนั้นด้วย³

3.1.1.1 สาระสำคัญของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

1) การเกิดสัญญาเช่า

กฎหมายนี้ได้ให้ความหมายของ “สัญญาเช่าที่พักอาศัย” (Rental Agreement) ไว้ซึ่งได้แก่ บรรดาข้อตกลงทั้งหมดไม่ว่าจะทำเป็นหนังสือหรือตกลงด้วยวาจาที่กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และการครอบครองหน่วยที่เช่าที่พักอาศัยและสถานที่ดังนั้นการเช่าที่พักอาศัยโดยหลักแล้วคู่สัญญาสามารถตกลงกันด้วยวาจาได้ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็สามารถใช้บังคับได้ แต่หากมิได้ทำเป็นหนังสือจะมีผลบังคับได้เพียง 1 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 1.402 ของ Uniform Residential Landlord and Tenant Act

ดังนั้น ผู้เช่าไม่ว่าจะทำสัญญาเช่าโดยปากเปล่าหรือทำเป็นหนังสือก็ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย แต่การทำเป็นหนังสือนั้นจะได้รับการปกป้องและคุ้มครองสิทธิมากกว่าซึ่งสาระสำคัญของสัญญาที่ผู้เช่าควรพิจารณาก่อนการทำสัญญา 2 ประการ คือ

² Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 1.101. This Act shall be known and may be cited as the “Uniform Residential Landlord and Tenant Act.” อ้างจาก สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 25.

³ Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 1.301. เรื่องเดียวกัน, หน้า 25.

⁴ Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 1.402. เรื่องเดียวกัน, หน้า 26।

(1) ควรอ่านสัญญาที่มีทั้งหมดอย่างละเอียด พร้อมทั้งสอบถามได้ในกรณีไม่เข้าใจในสาระสำคัญของสัญญา

(2) ผู้เช่าสามารถขอเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดซึ่งเป็นรายละเอียดเล็กน้อยที่มีใช้สาระสำคัญในสัญญาเช่าได้ ซึ่งถือว่าเป็นสิทธิของผู้เช่าในการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเล็กน้อยในสัญญาเช่า แต่ถ้าผู้ให้เช่าปฏิเสธที่จะให้เปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ก็ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้เช่าที่จะตกลงเช่าหรือไม่

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาอย่างหนึ่งจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของหลักการทำสัญญาทั่วไปด้วย เช่น ความสามารถของคู่สัญญาในการทำสัญญา เจตนาของคู่สัญญาต้องตรงกัน วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต้องชอบด้วยกฎหมายเป็นต้น นอกจากนี้ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์คู่สัญญามักจะกำหนดข้อตกลงที่สำคัญเพื่อให้มีผลบังคับกันได้ นั่นคือ

ประการหนึ่ง ต้องมีการแสดงเจตนาโดยคู่สัญญาว่ามุ่งประสงค์ที่จะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างกัน

ประการที่สอง ผู้ให้เช่าต้องจัดให้มีการโอนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าเริ่มมีผลบังคับใช้

ประการที่สาม ต้องมีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ประการที่สี่ ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า ประการที่ห้า กำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า ตลอดจนจำนวนค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และกำหนดเวลาที่ต้องชำระค่าเช่า⁵

2) ระยะเวลาการเช่า

การทำสัญญาเช่าตามปกติเป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะทำความตกลงในเรื่องระยะเวลาการเช่าเพียงใดก็ได้ และในประเทศอเมริกาสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leases) อาจแบ่งแยกประเภทได้หลายวิธี โดยส่วนมากมักจะแบ่งประเภทการเช่าได้ดังนี้ (1) การเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า (Lease by duration of term) (2) การเช่าตามประเภทการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (Lease by type of use) (3) การเช่าตามวิธีการชำระค่าเช่า (Lease by method of rental payment)

3) หน้าที่ของคู่สัญญา

3.1.) หน้าที่ของผู้ให้เช่า

⁵ Kenneth W. Clarkron, Roger Leroy Miller, Gaylord A. Jentz, Frnanh B. Cross. (1998). *West's Business Law*, 7th ed. U.S.A: West Education Publishing, P.10. อ้างจาก สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 27.

โดยปกติแล้วผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดูแลรักษาสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยแก่ผู้เช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายของรัฐ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องต่างๆ ดังนี้คือ

(1) ต้องดูแลโครงสร้างหลักของอาคารที่อยู่อาศัย เช่น หลังคา พื้นบ้าน และปล่องไฟให้อยู่ในสภาพดี

(2) ต้องดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่ภูมิอากาศ

(3) ต้องจัดให้มีระบบถือคประตูละกฤษและกฤษแจะที่เพียงพอ

(4) ต้องจัดให้มีเครื่องอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องทำความร้อน และน้ำเย็นตามที่จำเป็น

(5) ต้องจัดให้มีถังขยะ และสถานที่เก็บขยะไปทิ้งที่มีคชิต ยกเว้นในครอบครัวเดี่ยว

(6) ต้องดูแลรักษาพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องนั่งเล่น ทางเดินระหว่างห้องให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและสะอาด

(7) ต้องดูแลควบคุมมิให้สัตว์อันตรายรบกวนในที่อยู่อาศัยเว้นแต่กรณีการเช่าบ้านเดี่ยว หรือผู้เช่าเป็นผู้ก่อให้เกิดปัญหานั้นขึ้นเอง

(8) ต้องดูแล ซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ก่อนผู้เช่าย้ายเข้าพัก

(9) จะต้องมีกฤษเตรียมเครื่องใช้ไฟฟ้า และระบบน้ำไฟให้เรียบร้อยตามสัญญาที่ตกลงกัน

(10) ต้องแจ้งชื่อและที่อยู่ของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนให้กับผู้เช่าทราบ

(11) ต้องตั้งมิเตอร์น้ำให้ใค้อุณหภูมิก่อน ผู้เช่าย้ายเข้าพัก

(12) มีสิทธิเรียกค้ำคจำหรือเงินประกันความเสียหายแก่ผู้อยู่อาศัยได้

(13) ในเรื่องของการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่า

ในช่วงระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่เช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่ายินยอมให้เข้าไปเพื่อ

1) ติดตั้งสิ่งที่เป็นที่จจะต้องจัดให้มีสำหรับผู้พักอาศัย

2) ซ่อมแซม ปรับปรุงการให้บริการต่างๆ

3) แสดงที่พักอาศัยแก่ผู้ที่คาดว่าจะมาซื้อ ผู้รับจ้างเอง ผู้เช่ารายใหม่ คนงานและผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า

การเข้าไปในสถานที่พักอาศัยนั้นถ้ามิใช่กรณีฉุกเฉินผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วันและจะต้องเข้าไปในเวลาที่เหมาะสม หากผู้ให้เช่าต้องการเข้าไป

ในสถานที่พักอาศัยในกรณีอื่นดังที่ได้กล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในสถานที่พักอาศัยได้ก็ต่อเมื่อได้รับคำสั่งจากศาลและเมื่อมีกรณีที่กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะเข้าไปได้

การคุ้มครองผู้เช่าที่พักอาศัยตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา นอกจากจะมีการให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าในด้านความปลอดภัยและ ในด้านการทำสัญญาดังกล่าวแล้ว กฎหมายยังให้ความคุ้มครองแก่ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการกระทำ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจากผู้ให้เช่า ในการขับไล่ผู้เช่าและการงดการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับผู้เช่า เช่น การตัดไม้ให้มีระบบทำความร้อน น้ำประปา เครื่องใช้ไฟฟ้า แก๊ส และอุปกรณ์ที่จำเป็นอย่างอื่น ถ้าหากมีการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกคืนซึ่งการครอบครองหรือจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ และในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าสามารถที่จะเรียกคืนค่าเช่าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าได้ไม่เกิน 3 เดือน หรือจะเรียกค่าเสียหายเป็น 3 เท่าของความเสียหายที่เกิดขึ้นอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยพิจารณาว่าอย่างไรจะมากกว่ากัน หากมีการเลิกสัญญาผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าด้วย⁶

4) หน้าที่ของผู้เช่า

(1) จ่ายค่าเช่าหรือค่าเครื่องอำนวยความสะดวกตามที่ตกลงกัน

(2) ปฏิบัติตามข้อบัญญัติท้องถิ่นต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) ดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้มีความสะอาดและสุขอนามัยที่ดี ดูแลการทิ้งขยะให้

เหมาะสม

(4) ต้องเสียค่าใช้จ่ายในกรณีสร้างความรำคาญกรณีผู้เช่าปล่อยควันอันก่อให้เกิด

ความรำคาญแก่เพื่อนบ้าน

(5) ใช้ระบบป้อนน้ำ ไฟฟ้า หรือระบบทำความร้อนให้เหมาะสม

(6) ไม่จงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้ที่อยู่อาศัยชำรุดเสียหาย

(7) ต้องไม่สร้างความรำคาญให้กับผู้พักอาศัยอื่น

(8) ในกรณีที่ย้ายออก ผู้เช่าจะต้องจัดเก็บสิ่งต่างๆ ให้อยู่ในสภาพเดิม และซ่อมแซมที่อยู่อาศัย เว้นแต่เป็นการชำรุดเนื่องจากการอยู่อาศัยตามปกติ

การคุ้มครองผู้เช่าตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกาดังกล่าวนี้ ครอบคลุมไปถึงกรณีการตอบโต้หรือการกลั่นแกล้งของผู้ให้เช่าที่กระทำต่อผู้เช่าด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐบาลหรือฟ้องผู้ให้เช่า ในกรณีเช่นนี้ กฎหมายสหรัฐอเมริกามีบัญญัติห้ามมิให้ผู้ให้เช่ากระทำการตอบโต้เช่นนั้นไม่ว่าจะเป็นการขึ้นราคาค่าเช่า หรืองดการให้บริการ

⁶ Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 4.107. อ้างจาก สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 35.

หรือองค์การให้บริการที่จำเป็นแก่ผู้เช่า หรือทำการข่มขู่ผู้เช่า หรือทำการกลั่นแกล้งผู้เช่า โดยวิธีอื่นๆ เพื่อตอบโต้ต่อการใช้สิทธิรื้อเรียนของผู้เช่าตามกฎหมาย

นอกจากนั้นกฎหมายสหรัฐอเมริกายังบัญญัติให้ความคุ้มครองผู้เช่าในการจัดตั้งหรือเช่าเป็นสมาชิกสมาคมผู้เช่าหรือการรวมกลุ่มในรูปแบบอื่นเพื่อปกป้องสิทธิของผู้เช่าได้อีกด้วย และให้สิทธิผู้เช่าที่จะป้องกันผลเสียหายจากการกระทำที่มีขอบด้วยกฎหมายของผู้ให้เช่าโดยการฟ้องผู้ให้เช่าภายใน 1 ปี ที่มีการสันนิษฐานว่าผู้ให้เช่าจะกระทำการมีขอบด้วยกฎหมายในลักษณะดังกล่าว

5) ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

5.1) สิ้นสุดเมื่อครบระยะเวลาเช่า

กรณีการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าแน่นอนตามสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สัญญานั้นก็จะสิ้นสุดลงทันที

5.2) สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา

ในกรณีของสัญญาเช่าปีต่อปี (Estate from year to year or tenancy from year to year) นั้นถ้าหากว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการเลิกสัญญาเช่า ก็สามารถบอกกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบภายในระยะเวลาพอสมควร ซึ่งหากผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ได้ดังนี้⁷

ก. สัญญาเช่าที่ทำกันเป็นรายสัปดาห์ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วัน

ข. สัญญาเช่าที่ทำกันเป็นรายเดือนผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน

5.3) สิ้นสุดเพราะความตายของคู่สัญญา

สำหรับสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเป็นปี (Estate for years) นี้ คือสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนปีแน่นอน ซึ่งส่วนมากมักจะมียุทธศาสตร์การเช่ายาวกว่าหนึ่งปี ถ้าหากผู้เช่าตายในระหว่างระยะเวลาเช่าที่ยังเหลืออยู่ ทายาทของผู้เช่าย่อมรับไปในบรรดาสิทธิและหน้าที่ตามที่มีผู้เช่ามีอยู่ในสัญญาเช่า และสัญญาเช่าจะเลิกไปโดยอัตโนมัติเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

⁷ Uniform Residential Landlord and Tenant Act, Section 4.301. อ้างจาก สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 41.

3.1.1.2 ธุรกิจการแบ่งพื้นที่ให้เช่ารายวัน (Home-Sharing Business)

เนื่องจากประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจแบบเสรี และประเทศที่เป็นต้นกำเนิดของแนวคิดสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน โดยการกำหนดกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับเกี่ยวกับธุรกิจการแบ่งพื้นที่ให้เช่ารายวันเป็นอำนาจของท้องถิ่น

ในรายงานการศึกษานี้จะยกตัวอย่างกฎหมายของ City of Santa Monica ซึ่งได้มีการตราเทศบัญญัติเกี่ยวกับธุรกิจการแบ่งพื้นที่ให้เช่ารายวัน (Home-Sharing Ordinance) มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2017 ซึ่งปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายท้องถิ่นของเมือง Santa Monica มีสาระสำคัญดังนี้

6.1) พื้นที่ให้เช่า ได้แก่ พื้นที่หรือห้องที่ได้ถูกสร้างหรือออกแบบแยกส่วนออกมาต่างหากจากพื้นที่หรือห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยไม่ว่าจะเป็นบ้านพักสำหรับครอบครัวเดี่ยว (Single-Family Residence) อพาร์ทเมนต์ (Apartment) คอนโดมีเนียมเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Condominium Unit) ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมีเนียม ห้องพักใน โรงแรม โมเต็ล เคบีต หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆที่อยู่ในความดูแลของเจ้าสำนักโรงแรม (Innkeeper)

6.2) แยก หรือผู้มาพัก (Guest or Visitor) หมายถึง บุคคลที่เช่าพื้นที่หรือห้องอันเป็นส่วนหนึ่งของบ้าน อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดมีเนียม

6.3) ผู้ให้เช่า (Host) หมายถึง บุคคลที่ให้เช่าพื้นที่

6.4) ระยะเวลาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 วันหรือน้อยกว่านั้น

6.5) ในการโฆษณาให้เช่าพื้นที่รายวันไม่ว่าจะทำในสื่อใดๆจะต้องระบุถึงค่าบริการและการบริการที่จัดให้แก่แขกหรือผู้มาพักอย่างชัดเจน

6.6) แยก หรือผู้มาพักจะต้องเสียภาษีเพื่อการอยู่อาศัยตามจำนวนที่กำหนดไว้

6.7) หน้าทีของผู้ให้เช่าหรือให้บริการมีดังนี้

6.7.1) ผู้ให้เช่าจะต้องไม่นำเอาส่วนหนึ่งส่วนใดของบ้านที่ไม่สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ ได้แก่ โรงรถ ห้องเพดาน เป็นต้น ออกให้เช่า

6.7.2) การให้บริการให้เช่าพื้นที่ของบุคคลหรือนิติบุคคลใดจะต้องได้รับอนุญาตจากเมือง Santa Monica รวมทั้งการโฆษณาการให้บริการเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของเมือง Santa Monica

6.7.3) ผู้ให้เช่าจะต้องให้ข้อมูลเกี่ยวกับทางออกฉุกเฉินแก่แขกหรือผู้เข้าพัก

6.7.4) บุคคลหรือนิติบุคคลจะสามารถขออนุญาตให้บริการให้เช่าพื้นที่ได้เพียงแห่งเดียวเท่านั้น

เมื่อพิจารณาจากสาระสำคัญข้างต้นจึงเห็นได้ว่าสหรัฐอเมริกาได้ควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน โดยสรุปได้ ดังนี้

(1) มาตรการการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น ดังเห็นได้จากการให้เมืองแซนตามอนิกา มีอำนาจในการตราเทศบัญญัติบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการที่พักรายวัน

(2) มาตรการกำหนดให้ ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันเป็นธุรกิจที่ต้องขออนุญาตจากท้องถิ่น

(3) มาตรการให้นักท่องเที่ยวเข้าถึงข้อมูลการบริการ

(4) มาตรการจำกัดให้เช่าพื้นที่ได้เพียงแห่งเดียว

3.1.2 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของประเทศอังกฤษ⁸

ในประเทศอังกฤษ ธุรกิจในการแบ่งพื้นที่ให้เช่าบัญชีอยู่ในกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมและกำกับการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast โดยการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast เป็นการประกอบกิจการสำหรับกำไรให้บริการที่พักพร้อมอาหารเช้าสำหรับผู้พัก โดยลักษณะของที่พักจะเป็นการที่เจ้าของบ้านนำห้องพักที่ว่างอยู่ภายในบ้านของตนออกให้บริการแก่ผู้พัก โดยส่วนใหญ่จะมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง⁹

โดยการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast มีหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวคือ

3.1.2.1 การประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast

การประกอบธุรกิจที่พักโรงแรมในรูปแบบต่างๆ หรือลักษณะต่างๆ ในประเทศอังกฤษนั้นสามารถทำได้โดยเสรีไม่ต้องทำการจดทะเบียนกับหน่วยงานภาครัฐหรืออาจกล่าวได้ว่าไม่ต้องมีใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจที่พักโรงแรม การประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast ก็เช่นกัน จึงไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจเฉพาะแต่ต้องมีใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง¹⁰

เมื่อพิจารณาจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นเห็นได้ว่าในแง่ของการควบคุมธุรกิจบางพื้นที่ให้เช่ารายวัน ไม่ได้นำมาตราการกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ต้องขออนุญาตมาใช้ซึ่งแตกต่างกับ

⁸ ณัฐนันท์ หิรัญรัศมิศกุล. (2556). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 108 – 114.

⁹ Wikipedia. (2018). *Bed and breakfast*. (Online). Abstract from: https://en.wikipedia.org/wiki/Bed_and_breakfast. [2560, มกราคม 20].

¹⁰ Julia Watts. (2018). *How to start a bed and breakfast business*. (Online). Abstract from: <https://startups.co.uk/how-to-start-a-bed-and-breakfast-business/>. [2560, มกราคม 15].

ประเทศสหรัฐอเมริกา แต่ทั้งนี้ก็อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายเกี่ยวกับสุขอนามัย และความปลอดภัยจากทรัพย์สิน ดังจะได้กล่าวต่อไป

3.1.2.2 หลักเกณฑ์ในการส่งเสริมและกำกับการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast

3.1.2.2.1 หลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast

สำหรับหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในการส่งเสริมการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast นั้น หน่วยงานท้องถิ่นจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์ต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละท้องถิ่น นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนทางการเงินกับการประกอบธุรกิจที่พักแรม คือ Development of Tourism Act 1969 Chapter 51 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อให้มีการจัดตั้ง "การท่องเที่ยวแห่งสหราชอาณาจักรอังกฤษ" (British Tourist Authority) และ "คณะกรรมการการท่องเที่ยว" (Tourist Boards) ขึ้นเพื่อให้มีหน้าที่หลักในการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวสำหรับประเทศอังกฤษ สกอตแลนด์ และเวลส์ โดยมีหลักเกณฑ์เพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อการพัฒนาโรงแรม กฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติไว้ 2 ลักษณะ ดังนี้

1.1) การให้เงินอุดหนุน (Hotel Development Grant) การสร้างโรงแรมใหม่ อาจขอรับเงินอุดหนุนจากคณะกรรมการท่องเที่ยว (Tourist Boards) ได้ เมื่อโรงแรมสร้างเสร็จแล้ว ในการพิจารณาให้เงินอุดหนุนคณะกรรมการท่องเที่ยวจะพิจารณาจนเป็นที่พอใจว่า โรงแรมดังกล่าวนั้นได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้ คือ

(1) จะต้องมียอดห้องพักไม่น้อยกว่า 10 ห้อง แต่ถ้าโรงแรมอยู่ในเขต Greater London จะต้องมียอดห้องพักไม่น้อยกว่า 25 ห้อง

(2) มีการจัดอาหารเช้าและอาหารค่ำภายในสถานที่ในเวลาอันสมควรสำหรับผู้พัก

(3) มีสถานที่นั่งพักผ่อนส่วนรวมภายในโรงแรมสำหรับผู้พัก

(4) มีการบริการผู้พักอย่างเหมาะสมรวมทั้งการทำความสะอาดห้องพักและการทำเตียงนอนให้เรียบร้อย

(5) ห้องพักอาศัยต้องอยู่ในตัวอาคารที่มีลักษณะถาวร

สำหรับเงินอุดหนุนเพื่อการสร้างโรงแรมใหม่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเพื่องานโครงสร้างและการติดตั้งอุปกรณ์ใน โรงแรมที่ติดกับตัวอาคาร โดยคณะกรรมการท่องเที่ยวอาจจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ก็ตามที่เห็นสมควรในการให้เงินอุดหนุน

สำหรับการขยายหรือปรับปรุงโรงแรมที่ดำเนินกิจการอยู่แล้วก็อาจขอรับเงินอุดหนุนได้ถ้าเป็นการเพิ่มห้องพักไม่น้อยกว่า 5 ห้อง และโรงแรมดังกล่าวต้องอยู่ในเงื่อนไขดังกล่าวมาแล้ว

ข้างต้น นอกจากนั้นการห่มอุปกรณ์ที่ติดกับตัวอาคารก็อ่านขอรับเงินอุดหนุน ได้ถ้าเป็นอุปกรณ์ตามที่ท้าย Development of Tourism Act 1969 Chapter 51 และคณะกรรมการท่องเที่ยวได้กำหนดเอาไว้

ทั้งนี้ โรงแรมที่ได้รับเงินอุดหนุนมีหน้าที่ในการให้ข้อเท็จจริงแก่คณะกรรมการท่องเที่ยว รวมถึงหลักฐานและเอกสารต่างๆ เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการท่องเที่ยวว่า โรงแรมได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขแล้วหรือไม่เพียงใด

1.2) เงินกู้เพื่อการพัฒนาโรงแรม (Loan for Hotel Development) คณะกรรมการท่องเที่ยว (Tourist Boards) มีอำนาจให้เงินกู้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจตามที่เห็นสมควรเพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างโรงแรมใหม่หรือปรับปรุงหรือขยายโรงแรมหรือเพิ่มอุปกรณ์ที่ติดกับตัวโรงแรม โดยโรงแรมดังกล่าวนั้นต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเช่นเดียวกับการขอรับเงินอุดหนุน

3.1.2.2.2 หลักเกณฑ์ในการกำกับประกอบการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast

สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจ Bed & Breakfast นั้น ดังได้กล่าวไปแล้วว่าจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ สำหรับการประกอบกิจการ Bed & Breakfast กล่าวคือ

(1) กฎหมายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและอัคริภัย

ภายใต้กฎหมายเรื่องการเลือกปฏิบัติต่อคนพิการ (Disability Discrimination Act 1995) ได้กำหนดผู้ให้บริการที่มีหน้าที่ต้องปรับสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมกับคนพิการ คือ สถานที่อาศัย เช่น โรงแรม หอพัก หรือสถานที่อื่นที่คล้ายคลึงกัน จึงตีความรวมถึง Bed & Breakfast ด้วย โดยใช้บังคับผู้ให้บริการทุกขนาดเพื่อรับประกันว่าคนพิการจะได้รับบริการที่เท่าเทียมหรือดีกว่าแขกคนอื่นๆ

สำหรับกรณีของอัคริภัย เดิมประเทศอังกฤษใช้กฎหมาย Fire Precautions Act ที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจ Bed & Breakfast ที่มีจำนวนเตียงน้อยกว่า 6 เตียง และไม่มีห้องอยู่สูงหรือต่ำกว่าชั้นหนึ่ง ไม่ต้องมีประกาศนียบัตรอัคริภัย (Fire Certificate) แต่ปัจจุบันกฎหมายที่ใช้บังคับคือ กฎหมาย Fire Regulatory Reform (Fire Safety) Order 2005 (PRO) ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ค.ศ. 2006 ใช้กับ Bed & Breakfast ทุกขนาด และกำหนดให้ต้องมีการประเมินความเสี่ยงการเกิดอัคริภัย (Fire Risk Assessment) ในอาคารของตน และอาจจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนสภาพอาคารให้เหมาะสม

(2) กฎหมายเกี่ยวกับอาหาร เดิมเฉพาะ Bed & Breakfast ที่มีห้องนอนมากกว่า 3 ห้องนอน สำหรับให้แขกเข้าพักเท่านั้นที่อยู่ภายใต้บังคับการจดทะเบียนธุรกิจอาหาร แต่ปัจจุบัน

ตามกฎหมาย Food Safety Act 1990 และ Food Hygiene (England) Regulations 2006 ที่ออกภายใต้ Regulation (EC) No. 852/2004 ใช้นับกับกับ Bed & Breakfast ทุกขนาดที่มีการจัดอาหารให้แขก¹¹ โดยต้องจดทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น แผนกสุขภาพสิ่งแวดล้อม (Local Authority Environmental Health Department) โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

หน่วยงานจะกำหนดให้ต้องออกรายงาน Control of Substances Hazardous to Health หรือ COSHH Report และรายงาน Hazardous and Critical Control Points หรือ HACCP Report เพื่อตรวจสอบความเหมาะสมในการเตรียมอาหาร และอาจมีการประเมินตรวจสอบคร่ำก่อนได้รับอนุญาตจากหน่วยงาน Food Standards Agency เช่น เชื้อโรค สารเคมีในอาหารที่อาจก่อให้เกิดอาการแพ้ รวมถึงสภาพทางกายภาพของสถานที่ และอุปกรณ์เครื่องครัว การห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้าห้องครัว เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการตรวจสอบตัวผู้ปรุงอาหารด้วย

(3) กฎหมายเกี่ยวกับเครื่องดื่ม อยู่ภายใต้ Licensing Act 2003 กำหนดให้ Bed & Breakfast ที่จัดจำหน่ายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ต้องมีใบอนุญาตจำหน่ายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์สำหรับสถานที่จำหน่าย (Premises License) และใบอนุญาตเฉพาะตัวสำหรับผู้ขาย (Personal License)

(4) กฎหมายเกี่ยวกับของเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของท้องถิ่นแต่ละท้องถิ่น โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะต้องขอใบอนุญาตผลิตของเสียในทางการค้า (Commercial Waste Producer License) โดยยื่นขอต่อหน่วยงานท้องถิ่น เนื่องจากเป็นผู้ผลิตของเสียจากการค้า

(5) กฎหมายประกันภัย ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ (Public Liability Insurance) สำหรับผู้ประกอบการ Bed & Breakfast แต่เป็นหนึ่งในเกณฑ์สำหรับประเมินคุณภาพของที่พักร และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นคนละกรณีกับการประกันภัยความรับผิดของนายจ้าง (employers' liability insurance) และไม่ครอบคลุมความสูญหายหรือเสียหายในทรัพย์สินของเจ้าของสถานที่ ในทางปฏิบัติบริษัทประกันภัยในประเทศอังกฤษจะมีการออกกรรมธรรม์ประเภท Bed & Breakfast Insurance โดยจะมีรายละเอียดแตกต่างกันในเรื่องจำนวนห้องนอนที่ครอบคลุม จำนวนความรับผิด เป็นต้น

(6) กฎหมายเกี่ยวกับสื่อบันเทิง 2 เรื่อง กล่าวคือ ใบอนุญาตโทรทัศน์และใบอนุญาตสำหรับเล่นเพลง

กล่าวโดยสรุปเมื่อพิจารณาจากสาระสำคัญในการกำกับดูแลการประกอบการธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของประเทศอังกฤษเห็นได้ว่า ถึงแม้การประกอบการธุรกิจให้บริการที่พักรายวันจะเป็นธุรกิจที่ไม่ต้องขออนุญาตแต่ก็อยู่ภายใต้การดูแลของท้องถิ่นนั้นๆ ในการกำหนดหลักเกณฑ์

¹¹ Regulation (EC) No. 852/2004 of the European Parliament and of the Council of on the hygiene of foodstuffs art. 6(2). อ้างจาก ธรรมนูญหิรัญร์คมีสกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8. หน้า 111.

ต่างๆ เพื่อให้เหมาะสมกับท้องถิ่นนั้นๆ และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังที่ได้กล่าวไปข้างต้น

3.1.3 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของสาธารณรัฐฝรั่งเศส¹²

เนื่องจากการเช่าทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ได้จัดหมวดหมู่ของสัญญาเช่า (Lease) นี้ให้อยู่ในหมวดหมู่ของสัญญาแลกเปลี่ยน (Exchange) โดยระบุไว้ว่าสัญญาเช่ามีทั้งสิ้น 2 ชนิด คือ

- 1) Lease of Thing
- 2) Lease of Work

3.1.3.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

การเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตกลงให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ราคาเพื่อการใช้ทรัพย์สินนั้น การเช่าทั้งสองชนิดดังกล่าวนี้สามารถแบ่งแยกได้เป็นการเช่าเฉพาะอย่างหลากหลายอย่าง ซึ่งก็รวมถึงการเช่าบ้าน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยด้วย โดยสัญญาเช่านั้นจะทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้

ดังนั้น ตามกฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศสนั้น มีสัญญาที่มีลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์สินอยู่เป็นสองจำพวกใหญ่ๆ ได้แก่ Rente Foncière คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดตลอดไปและการเช่าทรัพย์สิน คือ Lease ซึ่งอาจแยกพิจารณาความหมายของแต่ละชนิดเป็นลำดับไปได้ ดังนี้

1) Rente Foncière คือ สัญญาที่ก่อให้เกิดการจ่ายค่าตอบแทนเป็นรายปี (Annuity) เพื่อตอบแทนราคาสำหรับการได้มา (Acquisition) ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาชนิดนี้ไม่ก่อเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น หากแต่ก่อทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ด้วย โดยสัญญาชนิดนี้เจ้าของเดิมไม่จำเป็นต้องบริหารทรัพย์สินนั้นก็สามารถมีรายได้สุทธิที่แน่นอนและตลอดไป (Perpetual Income, Net and Safe)

สิทธิตามสัญญาชนิดนี้มีลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ (Immovable) ซึ่งอาจนำไปจำนองได้ (Could be Mortgaged) และไม่อาจไถ่ถอนได้ (Not Redeemable)

สัญญาเช่า Rente Foncière ในยุคสมัยใหม่ได้มีวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปบ้าง โดยถือว่ามีสถานะเป็นเพียงสิทธิเรียกร้องธรรมดา (Mere claim, A personal obligation) มิใช่ทรัพย์สิน (Real Right) อีกต่อไป

¹² สุจิตรา ใจเอื้อ. อ่างแล้วเชิงอรรดที่ 1. หน้า 64 – 71.

2) Rental Lease คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ทรัพย์สิน (Property) ของตนเข้าไปอยู่ในการดูแลจัดการ (Administration) ของผู้ซึ่งจะจ่ายค่าเช่าให้ ซึ่งเรียกว่าผู้เช่าภายในระยะเวลาอันจำกัด

3) ระยะเวลาการเช่า กฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศสนั้นได้กำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ในบทที่ 2 เรื่อง การเช่าสิ่งของ โดยส่วนที่ 2 เป็นเรื่องกฎเฉพาะสำหรับการเช่าที่อยู่อาศัย (มาตรา 1752 ถึงมาตรา 1762) โดยประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสในมาตรา 1758 ซึ่งมีใจความว่า “การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกแต่งเรียบร้อยแล้วเป็นรายปี ในกรณีที่ได้ตกลงเช่ากันเป็นระยะเวลา 1 ปี, โดยการนับเป็นรายเดือน ในกรณีที่ได้ตกลงเช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน, โดยการนับเป็นรายวัน ในกรณีที่ได้ตกลงเช่าเป็นระยะเวลา 1 วัน

ในกรณีที่ไม้อาจพึงสันนิษฐานได้ว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าจะได้อำนาจกันเป็นรายปี รายเดือนหรือรายวัน ให้ถือว่ากำหนดเวลาเช่าได้ทำขึ้นตามธรรมเนียมการเช่าสถานที่นั้นๆ”

นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าบ้าน หรือห้องเช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ซึ่งได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่ามิได้คัดค้าน ให้ถือว่าผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินนั้นภายใต้ข้อตกลงเดิม โดยมีกำหนดเวลาเช่าตามธรรมเนียมการเช่าของสถานที่นั้นๆและผู้เช่ามีอาจออกหรือถูกขับไล่ออกจากทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าตามปกติธรรมเนียมของการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น

4) หน้าที่ของคู่สัญญา

4.1) หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ตามมาตรา 1719 ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสกล่าวว่า ผู้ให้เช่าต้อง

1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า และต้องส่งมอบที่อยู่อาศัยที่ให้เช่าในสภาพที่เหมาะสม

2) ดูแลรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อจะได้สามารถให้เช่าได้ตามปกติ

3) ดูแลความปลอดภัยเพื่อให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ได้ตามสมควรตลอดระยะเวลาการเช่า

4) รับประกันคุณภาพทรัพย์สินที่ให้เช่าตลอดสัญญาเช่า

โดยผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว และตลอดระยะเวลาการเช่าผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง¹³

¹³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1720

ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบสภาพเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะไม่ทราบถึงความเสียหายเหล่านั้นในเวลาทำสัญญาเช่า ถ้าเกิดมีความเสียหายเกิดขึ้นกับผู้เช่า เนื่องมาจากข้อบกพร่องนั้น ผู้ให้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้เช่า¹⁴

นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1756 มีการกำหนดว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายของการทำความสะอาดบ่อน้ำ และบ่อรับน้ำโสโครก เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

ในกรณีของการเช่าบ้าน อพาร์ตเมนต์ หรือร้านค้า ผู้ให้เช่าต้องจ่ายค่าเสียหายให้กับผู้เช่า ซึ่งได้รับความเดือดร้อน หรือเสียหาย ในกรณีที่มีความเสียหาย โดยมีมูลค่าเท่ากับราคาของสิ่งที่เช่าในช่วงเวลานั้น โดยให้เป็นไปตามการใช้สถานที่ในช่วงที่มีการบอกกล่าวเลิกสัญญาไปจนถึงออกจากสถานที่เช่า

4.2) หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่หลัก 2 ประการ คือ

1) ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าอย่างระมัดระวังรอบคอบ และใช้ทรัพย์สินนั้นตามวัตถุประสงค์ของการเช่า และตามประเพณีนิยมปกติ ถ้าปราศจากข้อกำหนดในสัญญา

2) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติเว้นแต่จะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น การซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาดังกล่าวนั้นอาจพิจารณาจากการใช้ทรัพย์สินอย่างปกติ และสิ่งที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซม คือ เตาผิง และส่วนประกอบของเตาผิง หิ้งเหนือเตาผิง และหลังเตาผิงที่มีลักษณะเป็นชั้นวางของ ผนังที่เป็นปูน และที่อื่นๆ ในที่อยู่อาศัยโดยสูงไม่เกิน 1 เมตรจากพื้นทางเดินและกระเบื้องที่ปูในห้องต่างๆ หากมีการแตกหักเพียงเล็กน้อย บานกระจก เว้นแต่การแตกนั้นเกิดจากลูกเห็บ หรืออุบัติเหตุอื่นๆ เหตุผิดธรรมชาติ และเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ ประตุ หน้าต่าง ฉากกั้นห้อง บานพับ สลักประตุ กลอนซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องซ่อมบำรุงตามปกติ

ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในค่าซ่อมแซมที่ปกติเป็นหน้าที่ของผู้เช่า ถ้าความเสียหายนั้นเกิดจากการเสื่อมโดยธรรมชาติ หรือโดยเหตุสุดวิสัย และในกรณีการสิ้นสุดของสัญญาเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามช่วงระยะเวลาการหาผู้เช่ารายใหม่ โดยแยกต่างหากจากความเสียหายที่มีอยู่ก่อนหน้านั้น ซึ่งเป็นผลมาจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าในทางที่ผิด

4.3) ความสิ้นสุดของสัญญาเช่า

4.3.1) สิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1721

สัญญาเช่าที่ทำเป็นหนังสือ การเช่าจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า

4.3.2) สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1722 กล่าวว่า ถ้าในระหว่างระยะเวลาของการเช่าทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลายไปทั้งหมดโดยเหตุสุดวิสัย การเช่าจะสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย ถ้าในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าถูกทำลายไปบางส่วน ผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่เสียหายก็ได้ หรือผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก็ได้ซึ่งไม่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิอย่างใดจะไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายใดๆทั้งสิ้น

4.3.3) ความตายของคู่สัญญา

ตามกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส มีสัญญาเช่าอยู่ 2 ชนิด คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดยาวนาน (Rente Foncière) ซึ่งความตายของผู้เช่าไม่ส่งผลกระทบต่อสัญญาเช่า และชนิดสัญญาเช่าธรรมดา (Lease) ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับกฎหมายไทย

ในกรณีของสัญญาเช่าทรัพย์สินชนิด Lease นี้เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายลงผลจะเป็นเช่นไร ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1742 ได้มีหลักว่าสัญญาเช่าจะไม่สิ้นสุดลงด้วยความตายของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่า หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ตามกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส นำมาใช้สำหรับกรณีเช่าที่พักอาศัยส่วนตัว (Personal Habitation) ด้วย

3.1.3.2 กฎหมายควบคุมธุรกิจการให้บริการที่พักรายวัน (Loi ALUR)

ในส่วนของกฎหมายให้บริการที่พักรายวันนั้น ในขณะนี้มีเฉพาะในนครปารีส หรือ Ville-de-Paris นี้เป็นเมืองหลวงของประเทศและมีสถานะเป็นเขตจังหวัดพิเศษ โดยตั้งอยู่ในภาค (Région) ที่ชื่อว่า "Ile-de-France" แต่เดิมนครปารีสก็มีสถานะเป็นเขตพิเศษอยู่แล้วตั้งแต่การออกกฎหมายในปี ค.ศ.1884 ในปัจจุบันการบริหารปกครองในเขตนครปารีสจะมีสองสถานะพร้อมๆ กัน กล่าวคือเป็นทั้งเทศบาล (Commune) และจังหวัด (Département)

ทั้งนี้ ในนครปารีส ได้มีการออกเทศบัญญัติให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ตกแต่งแล้วสามารถแบ่งพื้นที่ให้เช่าได้ในลักษณะธุรกิจให้เช่าพื้นที่หรือห้องพักในลักษณะรายวันได้ไม่เกิน 120 วันต่อปี (โดยมีระยะเวลาไม่ต่อเนื่องกัน) โดยอนุญาตให้เช่าได้ในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยเกิน 200,000 แห่ง ที่เรียกว่า ย่าน "Petite Couronne" โดยจะต้องนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาจดทะเบียน และสามารถให้เช่าผ่านอินเทอร์เน็ตได้¹⁵

¹⁵ BilingualMinds. (2017). *Airbnb in France – Rules and Regulations*. (Online). Abstract from: <https://bilingualminds.com/2017/09/29/airbnb-in-france-rules-and-regulations/>. [2560, มีนาคม 25].

3.1.4 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของประเทศญี่ปุ่น

ในประเทศญี่ปุ่น ธุรกิจในการให้เช่าห้องพักหรือที่รู้จักในนามของ “Minpaku” ได้มีการลักลอบเปิดดำเนินการมาหลายปี และเมื่อเศรษฐกิจแบบแบ่งปันได้แพร่หลายในประเทศญี่ปุ่นก็เริ่มเข้าสู่ธุรกิจให้เช่าห้องพักในระยะสั้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งขัดกับกฎหมายธุรกิจโรงแรมในญี่ปุ่นเพราะเป็นการให้เช่าห้องพักโดยมีค่าตอบแทนซึ่งถือว่าเป็นการเข้าข่ายที่ต้องได้รับใบอนุญาตธุรกิจโรงแรม

อย่างไรก็ดี รัฐบาลของนายชินโสะ อาเบะ เห็นว่าเพื่อเป็นการกระตุ้นธุรกิจในประเทศญี่ปุ่น ให้ดีขึ้นจึงได้มีการเสนอกฎหมายให้เช่าห้องพักในระยะสั้น ที่มีชื่อว่า “The Home-Sharing Business Act” ซึ่งร่างกฎหมายดังกล่าวได้ผ่านสภาไดเอ็ตเรียบร้อยแล้ว จะมีผลบังคับใช้ในเดือนกันยายนปี 2018 เป็นต้นไป ทั้งนี้ เป็นการรองรับมหรรมกิตาซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในญี่ปุ่นหลายรายการ¹⁶ ได้แก่ โอลิมปิกฤดูหนาว 2018 เทศกาลกระท่อมหิมะแห่งเมืองโยโคเตะ (Yokote Kamakura Matsuri / Yokote Snow Festival) จัดให้มีขึ้นในวันที่ 15 – 16 กุมภาพันธ์ที่เมืองโยโคเตะในจังหวัดอะคิตะ (Yokote City, Akita) เป็นต้น

3.1.4.1 สาระสำคัญของกฎหมายให้เช่าห้องพักระยะสั้น¹⁷

(1) มาตรการกำหนดให้เป็นอำนาจของท้องถิ่น กล่าวคือ บุคคลที่ทำธุรกิจแบ่งพื้นที่ให้เช่าจะต้องรายงานทรัพย์สินที่จะแบ่งปันให้เช่าต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่¹⁸

(2) มาตรการกำหนดคุณสมบัติผู้ให้บริการ กล่าวคือ บุคคลที่ต้องห้ามมิให้ทำธุรกิจแบ่งพื้นที่ให้เช่า ได้แก่ ผู้ที่มีประวัติเป็นอาชญากรมาก่อน มีประวัติการฝ่าฝืนกฎหมาย หรือเป็นสมาชิกในองค์กรอาชญากรรม เช่น แก๊งค์ยาสูบ เป็นต้น¹⁹

(3) มาตรการให้บริการด้านข้อมูลการบริการแก่นักท่องเที่ยว กล่าวคือ บุคคลที่ทำธุรกิจแบ่งพื้นที่ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องอธิบายหรือบอกกล่าวให้ผู้เข้าพักได้ทราบถึงความจำเป็นที่

¹⁶ NIKKEI. (2017). *Home Sharing Law Enacted, Report Is Required, May Be Enforced January 2018*.

¹⁷ The Library of Congresshttp. (2017). *Japan: Law on Renting Rooms in Private Homes to Tourists*. (Online). Abstract from: www.loc.gov/law/foreign-news/article/japan-law-on-renting-rooms-in-private-homes-to-tourists/. [2560, เมษายน 22].

¹⁸ Home-Sharing Business Act 2018 section 3

¹⁹ Home-Sharing Business Act 2018 section 4

จะต้องไม่ส่งเสียงดังอันเป็นการรบกวนเพื่อนบ้าน ในกรณีที่ผู้เข้าพักเป็นชาวต่างประเทศก็จะต้องมีหน้าที่อธิบายให้ผู้เข้าพักด้วยภาษาต่างประเทศได้เข้าใจด้วย²⁰

(4) มาตรการขึ้นทะเบียนของผู้พักต่างด้าว กล่าวคือ ผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องรายงานเกี่ยวกับการเข้าพักของชาวต่างประเทศ จำนวนวัน รวมทั้งข้อมูลต่างๆที่จำเป็นต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น

(5) มาตรการจำกัดระยะเวลาในการให้บริการที่พักรายวัน กล่าวคือ ผู้ประกอบการต้องไม่ให้เช่าห้องพักเกิน 180 วันต่อปี²¹

(6) มาตรการกำหนดให้เป็นการธุรกิจที่ต้องขออนุญาต กล่าวคือ ตัวแทนที่จัดให้มีสัญญาให้เช่าห้องพัก เช่น Airbnb เป็นต้น มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนต่อองค์การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย²²

3.1.4.2 ตัวอย่างการประกาศใช้กฎหมายของจังหวัด โอซาก้า

จังหวัด โอซาก้าซึ่งเป็นจังหวัดในเขตยุทธศาสตร์แห่งชาติ (National Strategic Ward) ที่มีการประกาศใช้กฎหมายอนุญาตให้เช่าที่พักในระยะสั้น (Short term accommodation) ที่มีข้อบังคับอย่างเข้มงวด โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก่อนให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
 (2) มีข้อตกลงการให้เช่าที่พักระหว่างเจ้าของห้องพักกับผู้เข้าพัก
 (3) ขนาดของห้องพักต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 25 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในแต่ละห้องจะต้องมีห้องน้ำที่สามารถล็อกได้ รวมทั้งมีห้องสุขา และห้องครัว

(4) ระยะเวลาให้เช่าต้องไม่ต่ำกว่า 7 วัน 6 คืน

(5) เจ้าของห้องพักมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดให้มีสมุดบันทึกผู้เข้าพัก (A quest book) ซึ่งจะต้องมีรายชื่อผู้เข้าพัก เลขที่หนังสือเดินทาง รวมทั้งบรรยายลักษณะของผู้เข้าพัก

(6) เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจที่จะเข้าตรวจห้องพัก หากห้องพักมิได้เป็นไปตามกฎหมายตามที่กำหนดไว้ เจ้าของห้องพักจะต้องถูกเพิกถอนใบอนุญาต

(7) เมืองที่ได้รับอนุญาตในจังหวัด โอซาก้า ได้แก่ เมือง โอซาก้า เมืองซาไก เมืองทาเกะสุกิ เมืองฮิกาชิ-โอซาก้า เมืองโทโกนากะ และเมืองฮิราคาตะ

จากสาระสำคัญดังกล่าวข้างต้นกล่าวข้างต้นสรุปได้เป็นมาตรการดังต่อไปนี้

²⁰ Home-Sharing Business Act 2018 section 9

²¹ Home-Sharing Business Act 2018 section 2

²² Home-Sharing Business Act 2018 section 46

- 1) มาตรการกำหนดให้เป็นอำนาจของท้องถิ่น
- 2) มาตรการกำหนดคุณสมบัติของผู้ให้บริการ
- 3) มาตรการให้บริการด้านข้อมูลการบริการแก่นักท่องเที่ยว
- 4) มาตรการให้ข้อมูลขึ้นทะเบียนของผู้เข้าพักต่างด้าว
- 5) มาตรการจำกัดระยะเวลาให้บริการที่พักรายวัน
- 6) มาตรการกำหนดให้เป็นธุรกิจที่ต้องขออนุญาต

3.2 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของประเทศไทย

จากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงทั้งภายในประเทศและต่างประเทศนั้น ได้ส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนการลงทุนทางการเงิน โดยเฉพาะในประเภทเงินฝากที่ได้รับดอกเบี้ยในอัตราที่ค่อนข้างต่ำอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นสาเหตุทำให้นักลงทุนต้องแสวงหาช่องทางการลงทุนประเภทอื่นเพิ่มขึ้น เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่า เช่น การลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรซึ่งให้อัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างดี เช่น จากการปล่อยให้เช่าหรือกำไรจากส่วนต่างของราคาอสังหาริมทรัพย์จากวันที่ซื้อจนถึงวันที่ขาย เป็นต้น แต่ด้วยสภาพการแข่งขันในตลาดปัจจุบันซึ่งมีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปล่อยให้เช่ารายเดือนมีผลตอบแทนที่ลดน้อยลง ซึ่งเป็นผลให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องแสวงหาช่องทางในการประกอบธุรกิจที่สร้างผลตอบแทนที่ดีกว่านั้น คือ การประกอบธุรกิจที่พักรายวันในหลายรูปแบบที่มีชื่อเรียกแตกต่างกันซึ่งนับวันจะมีจำนวนมากขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางภาคธุรกิจการท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท (Resort) หรือ โมเต็ล (Motel) หรือเกสต์เฮาส์ (Guest house) หรือ โฮมสเตย์ (Home stay) จึงเกิดประเด็นข้อกฎหมายที่น่าสนใจว่าการประกอบธุรกิจที่พักรายวันประเภทใดบ้างที่ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย อีกทั้งประเทศไทยมีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบธุรกิจที่พักรายวันเหล่านี้หรือไม่ ประการใดบ้าง ตลอดจนการนำคอนโดที่ต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อปล่อยให้เช่ารายวันนั้น จะสามารถกระทำได้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบธุรกิจที่พักรายวันนั้นเป็นธุรกิจในการให้บริการที่พักรายวันแก่ผู้เข้าพักโดยมีค่าตอบแทน ดังนั้น จึงมีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับดูแลในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง ดังจะกล่าวต่อไปนี้

3.2.1 มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ถือเป็นกฎหมายที่วางมาตรการและระเบียบการจัดตั้ง การขออนุญาต การเปิดดำเนินการ การเข้าพัก หรือการห้ามมิให้มีการมั่วสุมกันภายในโรงแรม เพื่อส่งเสริมและยกคุณภาพของธุรกิจที่พักแรมให้มีมาตรฐานที่สูงขึ้น เนื่องจากธุรกิจที่พักแรมมี ลักษณะเป็นการให้บริการแก่สาธารณะโดยมีค่าตอบแทน และมีความสำคัญต่อการส่งเสริม อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวให้มีบริการที่มีคุณภาพ และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

โดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดขอบเขตของการบังคับ ใช้ด้วยการให้นิยามคำว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทาง ธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจให้บริการที่พักรายวันหากเข้าข่ายเป็น โรงแรมตามนิยามของ กฎหมายแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้²³ มิฉะนั้นจะมีความผิดตามกฎหมาย ซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้ง จำทั้งปรับ และมีโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่²⁴ เว้นแต่ โรงแรมเปิดดำเนินการมาก่อนหรือในวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ให้ประกอบธุรกิจต่อไปได้ โดยต้องมายื่นคำขออนุญาตต่อนายทะเบียนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนดประเภท โรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตประกอบธุรกิจ โรงแรม ตามมาตรา 13 มีผลใช้ บังคับ²⁵ โดยไม่มีความผิดฐานประกอบธุรกิจ โรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ.2547 แต่อาจมีความผิดตามกฎหมายอื่นๆ ได้ เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข เป็นต้น

²³ มาตรา 15 ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขอใบอนุญาต และการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

²⁴ มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 15 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

²⁵ มาตรา ๑๖ ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้า ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา 13 ใช้บังคับ เมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้วให้นายทะเบียนรับคำขอดังกล่าว เพื่อดำเนินการต่อไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ผู้นั้นประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งการ ไม่อนุญาตจากนายทะเบียน

นอกจากนี้ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดข้อยกเว้นไว้ชัดเจนว่าสถานที่พักดังต่อไปนี้ “ไม่ถือเป็น โรงแรม” ซึ่งจะมีผลทำให้ที่พักประเภทดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติฉบับนี้

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศลหรือการศึกษา

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีไว้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาเพื่อแบ่งปันกัน ตัวอย่างเช่น บ้านพักคนชรา ค่ารถโดยสาร ภัตตาคารที่สงเคราะห์ที่อยู่ให้แก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัย ศูนย์อพยพช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติ เป็นต้น

(3) สถานที่พักอื่นๆตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ มาจากเหตุผลว่าสถานที่พักดังกล่าวไม่มีลักษณะหรือสภาพของโรงแรม เนื่องจากโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ต้องเป็นการประกอบธุรกิจที่พักแรมในเชิงพาณิชย์ซึ่งต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรจากการให้บริการอย่างเป็นปกติทางการค้าเป็นสำคัญ แต่สถานที่พักอาศัยดังกล่าวจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการบำเพ็ญประโยชน์สงเคราะห์ส่วนรวมหรือเป็นบทบาทหน้าที่ของรัฐที่ต้องจัดหาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนโดยไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะแสวงหากำไร

ดังนั้น หากสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น เช่น หอพักนักศึกษา แมนชั่น ,อพาร์ทเมนท์ ,รুমเซอร์วิส จะไม่ถือเป็นโรงแรม เหตุผลที่สถานที่พักเหล่านี้ไม่มีสถานะเป็นโรงแรม เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นการให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวเท่านั้น แต่สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนมีลักษณะผูกพันให้เช่าสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งสิทธิหน้าที่ของผู้ประกอบการและผู้เข้าพักในฐานะผู้ให้เช่าและผู้เช่าย่อมอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์

โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานที่พักประเภทหอพักซึ่งผู้เข้าพักอาศัยมักเป็นเด็กและเยาวชนที่อยู่ระหว่างการศึกษาล่าเรียนก็มีพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ควบคุม กำกับและดูแลบรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนเพื่อมิให้แสวงหาประโยชน์ทางการค้ามากกว่าการดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยของผู้เข้าพักไว้เป็นการเฉพาะแล้ว

อย่างไรก็ตาม หากเป็นสถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งออกโดยอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว

สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามมาตรา 4 (3) ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

3.2.2 มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลในด้านบริการ

การประกอบธุรกิจให้บริการที่พักที่เข้าลักษณะเป็นโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดให้ผู้จัดการ โรงแรมเพื่อทำหน้าที่บริหารโรงแรม ซึ่งได้กำหนดไว้ดังนี้

(1) ผู้จัดการ หมายถึง ผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งจะมีผลทำให้ผู้ดำเนินงานบริหารจัดการธุรกิจที่พักประเภทรีสอร์ท โฮมสเตย์ เกสต์เฮาส์ บังกะโลบ้านบนเรือ กางเต็นท์ ไม่ใช่ผู้จัดการตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว (มาตรา 4)

(2) ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องจัดให้มีผู้จัดการคนหนึ่งให้มีหน้าที่จัดการโรงแรมซึ่งกฎหมายไม่ได้บังคับว่าผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้จัดการโรงแรมจะต้องเป็นคนละบุคคลเช่นนี้จึงเป็นบุคคลเดียวกันได้ (มาตรา 30)

(3) คุณสมบัติของผู้จัดการโรงแรมนั้น จะต้องมียุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์และต้องเป็นผู้ได้รับวุฒิปริญญาตรี หรือมีประสบการณ์ตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด หรือมีหนังสือรับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมวิชาการบริหารจัดการโรงแรมตามหลักสูตรที่คณะกรรมการรับรอง (มาตรา 33)

(4) มาตรา 33 กำหนดว่าผู้จัดการโรงแรมจะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

1) ไม่เป็นโรคพิษสุราเรื้อรัง ดิคาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคติดต่อที่คณะกรรมการกำหนด

2) ไม่เป็นผู้วิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบหรือเป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

3) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

4) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันการและปราบปรามการค้ามนุษย์ และเด็กหรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันการและปราบปรามการค้าประเวณี

5) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ หรือเคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการโดยเหตุอื่นซึ่งมิใช่เหตุตาม มาตรา 33 (6) แต่เวลาล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี

(5) เมื่อผู้จัดการโรงแรมที่ได้รับแต่งตั้งจากผู้ประกอบธุรกิจมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 33 แล้วให้นายทะเบียนออกใบรับแจ้งตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นในวันที่รับแจ้งและให้ผู้แจ้งเริ่มต้นเป็นผู้จัดการได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบรับแจ้ง (มาตรา 31)

(6) กรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกิน 7 วัน ให้มีผู้จัดการแทนซึ่งอาจเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง หรือ มอบหมายให้บุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม มาตรา 33 โดยมีระยะเวลาปฏิบัติแทนไม่เกิน 90 วัน ซึ่งต้องมีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนรับทราบภายใน 3 วันนับแต่วันที่เข้าดำเนินการแทนด้วย (มาตรา 32 วรรค1)

(7) ในกรณีผู้จัดการพ้นจากหน้าที่ ให้ผู้ประกอบธุรกิจ โรงแรมแต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดการแทนและให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนั้น แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามมาตรา 31 (มาตรา 32 วรรค2)

(8) ผู้ประกอบธุรกิจ โรงแรมหรือผู้ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้จัดการแทน ตามวรรคหนึ่ง ให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้จัดการ (มาตรา 32 วรรคท้าย)

จากบทบัญญัติข้างต้นทำให้เกิดข้อสังเกตว่า “ผู้จัดการ โรงแรม” เป็นกลไกที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินงานให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจ และการบริหารจัดการความปลอดภัยสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อมภายในที่พัก

ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจ โรงแรมและผู้จัดการให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ร่วมกัน ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมติดไว้หน้าโรงแรม²⁶
- (2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง²⁷

²⁶ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 20

ชื่อ โรงแรมต้องเป็นอักษรไทยที่มองเห็นได้ชัดเจน แต่จะมีอักษรต่างประเทศกำกับไว้ท้ายหรือได้ชื่ออักษรไทยด้วยก็ได้ และจะต้อง

- (1) ไม่ฟ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไธยหรือพระนามของพระราชินีหรือองค์พระรัชทายาท
- (2) ไม่ซ้ำหรือพ้องกับชื่อ โรงแรมอื่นที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น
- (3) ไม่มีคำหรือความหมายหยาบคาย

(4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม

(5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้องและป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม

(6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบตามมาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนดไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง²⁸

(7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใดๆ ขึ้นในโรงแรม

การดำเนินการใดที่ผู้จัดการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม หากผู้จัดการมีหนังสือขออนุมัติแล้วผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบ

สังเกตได้จากกรณีดังกล่าวข้างต้น การผู้ประกอบการให้บริการที่พักรายวันที่เข้าลักษณะข้อยกเว้นไม่ถึงว่าเป็นโรงแรม ไม่จำเป็นต้องจัดให้มีผู้จัดการโรงแรม ดังที่ได้กล่าวข้างต้น

3.2.3 มาตรการทางกฎหมายในการรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักในโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการโรงแรมเกี่ยวกับความปลอดภัยของผู้เข้าพักในโรงแรม ดังนี้

3.2.3.1 การจัดให้มีทะเบียนผู้พักไว้

(1) ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกรายการต่างๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พักในทันทีที่มีการเข้าพัก โดยให้ผู้พักคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อ

²⁷ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบการธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 7 ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวอารบิก โดยแสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

²⁸ ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม เรื่อง กำหนดแบบเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบตามมาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 123 ตอนที่ 52 ง หน้า 155 25 พฤษภาคม 2549

ในบัตรทะเบียนผู้พัก หากผู้พักมีอายุต่ำกว่า 18 ปีบริบูรณ์ เข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พักให้แล้วเสร็จภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก²⁹ โดยหลักของการบันทึกรายการต่างๆ เกี่ยวกับผู้เข้าพักลงในบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พัก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดให้ต้องบันทึกทุกรายการให้ครบถ้วนทุกรายการ ห้ามไม่ให้ปล่อยช่องว่างไว้โดยไม่มีเหตุผลสมควร และผู้จัดการจะต้องเก็บรักษาบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักไว้เป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี และต้องให้อยู่ในสภาพที่ตรวจสอบได้ โดยรูปแบบของบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พัก จะต้องเป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนด³⁰

(2) ผู้จัดการจะต้องส่งสำเนาทะเบียนผู้พักในแต่ละวัน ไปให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ หากโรงแรมใดอยู่ห่างไกลหรือไม่สามารถส่งได้ตามกำหนดดังกล่าว นายทะเบียนจะต้องพิจารณากำหนดระยะเวลาส่งสำเนาดังกล่าวแล้วแจ้งให้ผู้จัดการทราบ³¹

(3) กรณีที่บัตรทะเบียนผู้พักที่เก็บรักษาไว้ในโรงแรมสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้จัดการต้องดำเนินการขอคัดลอกสำเนาทะเบียนผู้พักนั้นจากนายทะเบียนมาเก็บรักษาไว้แทน³²

3.2.3.2 หน้าทีความรับผิดชอบของผู้จัดการ โรงแรมเกี่ยวกับการดูแลไม่ให้เกิดการกระทำผิดอาญา³³

เนื่องจากผู้จัดการที่พักแรมเป็นบุคคลที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการงานต่าง ๆ ภายในที่พักแรม จึงมีหน้าที่ที่จะต้องเอาใจใส่ป้องกันไม่ให้เกิดเหตุร้าย หรือความเสียหายเกิดขึ้นแก่นักท่องเที่ยวผู้มาใช้บริการเป็นสำคัญซึ่งเรียกว่า “หน้าที่ใช้ความระมัดระวังสอดส่อง”

พระราชบัญญัติโรงแรมซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อระมัดระวังและป้องกันไม่ให้เกิดการหลบซ่อน มั่วสุม กระทำความผิดหรือการกระทำใด ๆ ในลักษณะที่เป็นภัย

²⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 35

³⁰ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ข้อ 2 บัตรทะเบียนผู้พักโรงแรมจัดทำขึ้นโดยใช้กระดาษแข็งสีขาว ขนาดกว้าง 11 ซม. ยาว 16 ซม. มีรายการเป็นภาษาไทยตามแบบ ร.ร. 3 โดยโรงแรมจะพิมพ์เป็นภาษาต่างประเทศกำกับไว้ได้อักษรภาษาไทยด้วยก็ได้

ส่วนทะเบียนผู้พักนั้นให้จัดทำตามแบบ ร.ร. 4 ในการบันทึกรายการต่างๆ ในทะเบียนผู้พัก หากมีการบันทึกเป็นภาษาต่างประเทศให้ผู้จัดการให้มีการบันทึกรายการเป็นภาษาไทยกำกับไว้ด้วย

³¹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 36

³² พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 37

³³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 38

อันตรายแก่ผู้อื่นหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยในบ้านเมืองได้กำหนดหน้าที่ใช้ความระมัดระวังสอดส่องของผู้จัดการโรงแรม ดังนี้

(1) ผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่ดูแลไม่ให้นุคคลใดหลบซ่อนตัว หรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อให้เกิดความไม่สงบขึ้นในบ้านเมืองหรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม (มาตรา 38 (1))

(2) ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีหรือได้มีการหลบซ่อน หรือมั่วสุม หรือกระทำความผิดอาญาเกิดขึ้นตาม มาตรา 38 (1) ให้ผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่แจ้งต่อพนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันที (มาตรา 38 (2))

(3) ผู้จัดการอาปฎิเศษไม่รับบุคคลเข้าพักในโรงแรมได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1. มีเหตุอันควรสงสัยว่าบุคคลนั้นจะเข้าไปหลบซ่อน มั่วสุม หรือกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม หรือก่อความรำคาญแก่ผู้พักคนอื่นในโรงแรม (มาตรา 39 (1))

2. มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นเป็นโรคติดต่ออันตราย หรือโรคติดต่อตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ (มาตรา 39 (3))

ทั้งนี้ มาตรา 38 (1) และ (2) และมาตรา 39 (3) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่มีมาตรการให้ผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังสอดส่องดูแลไม่ให้นุคคลหลบซ่อนมั่วสุมหรือกระทำความผิดอาญาภายในเขตโรงแรม และมีหน้าที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานของรัฐให้ทราบถึงความผิดปกติทันทีจัดว่าเป็นบทบัญญัติที่มีประโยชน์ และจำเป็นต่อการรักษาความปลอดภัยและป้องกันเหตุร้ายภายในโรงแรมได้เป็นอย่างดี เพราะหน้าที่ระมัดระวังสอดส่องตามข้างต้น ย่อมรวมไปถึงการใช้ความระมัดระวังสอดส่องความผิดปกติอื่น ๆ ภายในโรงแรม และการแก้ไขปัญหาเช่นการบอกกล่าวนักท่องเที่ยวที่มีพฤติกรรมที่ผิดปกติให้เลิกการกระทำ หรือแจ้งเตือนนักท่องเที่ยวผู้อื่นให้ระมัดระวังปกป้องชีวิต และทรัพย์สินของตนอีกด้วย

3.2.3.3 การดูแลรับผิดชอบทรัพย์สินของผู้เข้าพัก

ในส่วนที่เกี่ยวกับการดูแลและรับผิดชอบเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เข้าพักนั้น ต้องพิจารณาตามสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นบทบัญญัติในเรื่องวิธีการเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรม อันเป็นบทบัญญัติของกฎหมายในลักษณะเดียวกับการฝากทรัพย์สิน แต่ก็ไม่ใช่เป็นเรื่องการฝากทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 657 เพราะมีลักษณะพิเศษแตกต่างออกจากเรื่องฝากทรัพย์สิน³⁴ เพียงแต่ผู้ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คงเห็นว่ามีส่วนคล้ายกันบ้างจึงไม่ได้แยกออกไปเป็นการเฉพาะ เพราะเมื่อพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว เป็นการกล่าวถึงสิทธิและ

³⁴ ไพทิจิต เอกจริยกร. (2552). *คำอธิบาย ยืม ฝากทรัพย์สิน* (พิมพ์ครั้งที่ 10). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 247.

หน้าที่ ซึ่งมืออยู่ต่อกันระหว่างเจ้าสำนักโรงแรมฝ่ายหนึ่งและคนเดินทางหรือแขกอาศัยอีกฝ่ายหนึ่ง อันเกี่ยวกับเรื่องทรัพย์สินซึ่งคนเดินทางหรือแขกอาศัยได้พามาใน โรงแรม ผู้ร่างกฎหมายน่าจะเห็นว่า การที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยพาเอาทรัพย์สินมาใน โรงแรมนั้น มีลักษณะอย่างเดียวกับการฝากทรัพย์สิน คือ ฝากต่อเจ้าสำนักโรงแรม ดังนี้ จึงได้นำมาบัญญัติไว้ในลักษณะฝากทรัพย์สิน³⁵ เพราะมีทั้ง การที่รับฝากทรัพย์สินที่พามาโดยตรงและโดยปริยาย กฎหมายจึงกำหนดวิธีการและความรับผิดชอบเป็นพิเศษเฉพาะเรื่อง

ทั้งนี้ ท่าน ศ.ดร. จิต เศรษฐบุตร มีความเป็นในเรื่องนี้ว่า จริงอยู่อาจมีข้อคัดค้านได้ว่าการนำทรัพย์สินเข้ามาใน โรงแรมนั้น ดูออกจะไกลกับการส่งมอบอย่างในสัญญาฝากทรัพย์สินธรรมดา แต่เห็นว่า กฎหมายได้บัญญัติความเรื่องนี้เป็นหมวดหนึ่งในลักษณะฝากทรัพย์สิน ข้อความดังกล่าวก็น่าจะยุติลง

นอกจากนี้ยังมีความเห็นจากนักกฎหมายท่านอื่นว่า³⁶ เมื่อคนเดินทางหรือแขกอาศัยได้ตกลงทำสัญญาพักอาศัยใน โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านั้น เจ้าสำนักโรงแรมและคนเดินทางหรือแขกอาศัยย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยได้พามาหรือเอามาไว้ใน โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านั้น โดยเจ้าสำนักโรงแรมมีหน้าที่ให้ความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัย ทั้งนี้ ก็เนื่องมาจากว่า การที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยมาพักนั้น เจ้าสำนักโรงแรมได้ประโยชน์ตอบแทนเป็นสินจ้าง คือ ค่าที่พัก จึงมีหน้าที่ให้ความปลอดภัยแก่ทรัพย์สิน ซึ่งคนเดินทางหรือแขกอาศัยนำเข้ามาใน โรงแรมหรือที่พัก ไม่ให้สูญหายหรือบอบสลาย โดยถือว่าการเก็บทรัพย์สินไว้ในห้องพักเท่ากับเป็นการส่งมอบทรัพย์สินนั้นฝากไว้กับเจ้าสำนักโรงแรมโดยปริยายแล้ว

สำหรับเจ้าสำนักโรงแรมนั้น³⁷ กฎหมายกำหนดมาตรฐานไว้เป็นพิเศษในฐานะที่คนมีหน้าที่ให้บริการต่อประชาชนซึ่งมาเป็นแขกอาศัยในสถานที่ของตน มิใช่เป็นการให้เช่าแต่สถานที่อย่างเดียวเท่านั้น ดังในเรื่องเช่าทรัพย์สิน โดยเมื่อเจ้าสำนักโรงแรมได้เสนอที่จะให้บริการแก่ผู้เดินทาง เจ้าสำนักโรงแรมก็มีหน้าที่หลายประการ เช่น การจัดหาห้องที่สงบให้ผู้เดินทางได้พักตามที่ผู้เดินทางได้จองไว้ รับผิดชอบต่อความปลอดภัยแก่บุคคล โดยเจ้าสำนักโรงแรมมีหน้าที่ใน

³⁵ จิต เศรษฐบุตร. (2531). *ความรู้เบื้องต้นแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยยืม ฝากทรัพย์สิน* (พิมพ์ครั้งที่ 3). แก้ไขเพิ่มเติมโดย จิตติ ดิงศรัทธี, สุธีร์ สุภณิตย์. กรุงเทพฯ: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 141.

³⁶ สุปิน พูลพัฒน์. (2532). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ยืม ฝากทรัพย์สิน เก็บของในคลังสินค้า ประณีประนอมยอมความ การพำนักและชั้นต่อ* (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา. หน้า 123.

³⁷ ไพทิจิต เอกจริยกร. *อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 34*. หน้า 249.

ผลสำเร็จและขอบเขตความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมนั้นจะมีขึ้นเมื่อมีสัญญาพักอาศัยในโรงแรมเกิดขึ้นก่อน

1) ความหมายของเจ้าสำนักโรงแรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้คำจำกัดความหรือความหมายว่า "เจ้าสำนักโรงแรม" มีความหมายว่าอย่างไร แต่มีปรากฏในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 มาตรา 3 ซึ่งเป็นฉบับที่ได้ยกเลิกไปแล้วว่า³⁸ "เจ้าสำนักโรงแรม" หมายถึง ผู้ควบคุมและจัดการโรงแรม แต่บรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นใดในส่วนที่บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไม่ได้บัญญัติว่า "เจ้าสำนักโรงแรม" แต่ได้บัญญัติคำว่า "ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม"³⁹ ซึ่งหมายถึง ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ และบัญญัติคำว่า "ผู้จัดการ" ซึ่งหมายถึง ผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งทั้งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดเอาไว้คงได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ดังนั้น เจ้าสำนักโรงแรมตามความหมายของกฎหมายในปัจจุบัน อาจเป็นได้ทั้งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เพราะว่าเจ้าสำนักโรงแรมอาจไม่ใช่ตัวผู้ถือกรรมสิทธิ์แห่งสถานที่อันเป็นโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นเช่นนี้ได้ เช่น อาจมีคนเช่าสถานที่แห่งหนึ่งแล้วได้จัดตั้งสถานที่นั้นเป็นโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นว่านั้น⁴⁰ ถ้าผู้เช่านี้เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด หรือผู้เช่านี้ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเป็นผู้จัดการและมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดและได้แจ้งการแต่งตั้งการเป็นผู้จัดการให้นายทะเบียนทราบ ก็ถือว่าเป็นเจ้าสำนักโรงแรม

³⁸ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 3 ให้ยกเลิก

- (1) พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478
- (2) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484
- (3) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 3) พุทธศักราช 2495
- (4) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ 4) พุทธศักราช 2503

³⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4

"ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้

"ผู้จัดการ" หมายความว่า ผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้

⁴⁰ จี๊ด เศรษฐบุตร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 35. หน้า 142.

ตามความหมายของกฎหมายได้ ซึ่งจะเป็นผู้ควบคุมและจัดการ โรงแรม รวมถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบที่กฎหมายกำหนดไว้

อาจารย์ พลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา ได้ให้ความหมายของเจ้าสำนักโรงแรมไว้ว่า⁴¹ เจ้าสำนัก หมายถึง บรรดาผู้ควบคุมและจัดการสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับเงินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือพักชั่วคราว

2) ความหมายของคนเดินทางหรือแขกอาศัย (ผู้พัก)

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้คำจำกัดความหรือความหมายว่า "คนเดินทางหรือแขกอาศัย (ผู้พัก)" มีความหมายว่าอย่างไรแต่ปรากฏในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งบัญญัติว่า "ผู้พัก" หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้บริการที่พักชั่วคราวของ โรงแรม ซึ่งสามารถอธิบายความหมายได้ว่า⁴² หมายถึง ผู้ที่มาพักอาศัยใน โรงแรม โดยเสียค่าที่พักอาศัย ไม่หมายถึงคนอื่น ๆ เช่น คนที่อยู่ในโรงแรมเพราะเจ้าสำนักจ้างให้มาทำงานหรือคนที่เดินทางหรือแขกอาศัยได้ต้อนรับเข้ามาในโรงแรม และแขกอาศัยนั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นคนที่เดินทางมาพักและเดินทางต่อไป อาจเป็นผู้ที่ไม่เดินทางแต่มาทำงาน โดยมาพักในโรงแรมก็เรียกว่า แขกอาศัย แต่ต้องมีการเสียเงินจ้าง ไม่ใช่คนที่มาอาศัยอยู่เฉยๆ เพราะเป็นสถานการการค้าประกอบกิจการค้า ไม่ใช่เช่าห้องหนึ่งในบ้านที่ตนอยู่ หรือให้คนอาศัยอยู่อย่างธรรมดา⁴³

3) หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมหน้าที่ของเจ้าสำนัก โรงแรมต่อทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัย มีดังนี้ คือ

3.1) หน้าที่ให้ความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินซึ่งคนเดินทางหรือแขกอาศัยได้พามาในโรงแรม กล่าวคือ ถ้าทรัพย์สินดังกล่าวไม่ได้รับความปลอดภัย คือ สูญหายหรือบุบสลายลง เจ้าสำนักโรงแรมต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายนั้น ดังปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 674 ซึ่งบัญญัติว่า "เจ้าสำนักโรงแรมหรือ โฮเต็ล หรือสถานที่อื่น ทำนองเช่นว่านั้น จะต้องรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ อันเกิดแก่ทรัพย์สินซึ่งคนเดินทางหรือแขกอาศัย หากได้พามา"

ความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมเพื่อทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยที่สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 674 และ 675 มิได้จำกัดแต่เฉพาะในทรัพย์สินที่

⁴¹ พลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา. (2535). *สรุปวิชากฎหมาย ยืม ผากทรัพย์ เก็บของในคลังสินค้า ประณีประนอมยอมความ การพนันขันต่อ* (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 95.

⁴² จี๊ด เศรษฐบุตร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 35. หน้า 143.

⁴³ พจน์ ปุษปาคม. (2530). *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ยืม กู้ยืม ผากทรัพย์*. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ. หน้า 268.

คนเดินทางพาเข้าไปในห้องพักหรือพาเข้าไปในบริเวณตัวอาคารของโรงแรมเท่านั้น คำพิพากษาศาลฎีกา ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1370/2526 ความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมเพื่อทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยที่สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 674 และ 675 มิได้จำกัดแต่เฉพาะในทรัพย์สินที่คนเดินทางพาเข้าไปในห้องพักหรือพาเข้าไปในบริเวณตัวอาคารของโรงแรมเท่านั้น เมื่อโจทก์มาพักโรงแรมของจำเลย และนำรถยนต์จอดไว้ที่โรงรถ หรือลานจอดรถในบริเวณโดยล้อมคอกกุญแจประตูรถไว้ ต่อมารถยนต์สูญหายโดยถูกคนร้ายลักไป และโจทก์ได้แจ้งให้จำเลยทราบทันที จำเลยก็ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

ในทำนองเดียวกัน กรณีที่โรงแรมจำเลยในคดีอยู่ริมถนนไม่มีโรงรถหรือที่จอดรถเต็ม ผู้มาพักแรมต้องนำรถยนต์จอดที่ถนนหน้าโรงแรมล้อมคอกกุญแจห้ามล้อ คลัทช์ พวงมาลัยและฝากระดกพนักงาน โรงแรมแล้ว เมื่อรถถูกคนร้ายลักไป จำเลยต้องรับผิดชอบ ดังคำพิพากษาศาลฎีกา ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 727/2536 โจทก์ได้เช่าห้องพักในโรงแรมของจำเลยและนำรถยนต์ไปจอดไว้ที่ถนนหน้าโรงแรมตามที่พนักงานโรงแรมบอกให้จอด เพราะที่จอดรถยนต์ในโรงแรมเต็ม เมื่อรถยนต์ของโจทก์หายไป จำเลยในฐานะเจ้าสำนักโรงแรมต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 674

เหตุผลทางกฎหมายในการที่กฎหมายบัญญัติให้เจ้าสำนักโรงแรมต้องรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือบุบสลายแห่งทรัพย์สินทั้งหลายที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยได้พาเข้ามาในโรงแรม โดยต้องใช้คำสันนิษฐานแทนความเสียหายนั้น มีเหตุผล 2 ประการ คือ⁴⁴

(1) เป็นการให้ความปลอดภัยแก่คนเดินทาง ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมการคมนาคม

(2) เป็นการสันนิษฐานเจตนาของคนเดินทางหรือแขกอาศัยและเจ้าสำนักโรงแรม กล่าวคือ คนเดินทางหรือแขกอาศัยย่อมมีความหวังว่าตนและทรัพย์สินจะเข้ามาพักอาศัยอยู่ในโรงแรมด้วยความปลอดภัย และทางฝ่ายเจ้าสำนักโรงแรมก็จะไม่ปฏิเสธความปลอดภัย

3.2) ข้อสันนิษฐานเจตนาจะให้ความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินที่นำเข้ามาในโรงแรมนี้จะถูกลบล้างเสียโดยการที่เจ้าสำนักปิดกำแพงความยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบได้ไม่ เพราะคนเดินทางหรือแขกอาศัยอาจไม่รู้เห็นด้วย ดังปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 677 บัญญัติว่า ถ้ามีกำแพงความปิดไว้ในโรงแรม โฮเตล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านี้ เป็นข้อความยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของเจ้าสำนักไซ้ร้ ท่านว่าความนั้นเป็นโมฆะ... ซึ่งป้ายประกาศ

⁴⁴ จี๊ด เศรษฐบุตร. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 35. หน้า 144.

ข้อความยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดนี้ หากเป็นเรื่องที่เจ้าสำนักโรงแรมทำขึ้นฝ่ายเดียวตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 677

อย่างไรก็ตาม ถ้าหากคนเดินทางหรือแขกอาศัยได้ตกลงชัดเจนในการยกเว้นความรับผิดของเจ้าสำนักโรงแรม (คือ ขอมตกลงว่าเจ้าสำนักโรงแรมจะไม่ใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายใด ในการที่ทรัพย์สินได้บุบสลายหรือสูญหาย) หรือในการจำกัดความรับผิดของเจ้าสำนักโรงแรม (คือ ขอมตกลงว่าเจ้าสำนักโรงแรมจะรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพียงเท่านั้นเท่านั้น) ข้อตกลงนั้นย่อมมีผลทางกฎหมายใช้บังคับกันได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 677 ตอนท้าย "... เว้นแต่คนเดินทางหรือแขกอาศัยจะได้ตกลงด้วยชัดเจนในการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดดังว่านั้น"

3.3) ความรับผิดของเจ้าสำนักโรงแรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 674 ดังกล่าวข้างต้นนี้ เจ้าสำนักโรงแรมมีทางที่จะพิสูจน์ทำให้ตนรอดพ้นไม่ต้องรับผิด 3 ประการ ตามมาตรา 675 วรรคสาม ดังนี้

มาตรา 675 วรรคสาม "...แต่เจ้าสำนักไม่ต้องรับผิดเพื่อความสูญหายหรือบุบสลาย อันเกิดแต่เหตุสุดวิสัย หรือแต่สภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือแต่ความผิดของคนเดินทางหรือแขกอาศัยผู้นั้นเอง หรือบริวารของเขา หรือบุคคลซึ่งเขาได้ต้อนรับ"

ดังนี้ เจ้าสำนักโรงแรมไม่ต้องรับผิด หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยได้พามาเกิดสูญหายหรือบุบสลายขึ้นจากเหตุใดเหตุหนึ่งใน 3 ประการ ดังต่อไปนี้

(1) สภาพของทรัพย์สินนั้นเอง เช่น คนเดินทางหรือแขกอาศัย นำทรัพย์สินซึ่งเป็นผลไม้เข้ามาในโรงแรม แล้วเกิดเน่าเสีย ดังนี้ เจ้าสำนักโรงแรมไม่ต้องรับผิด

(2) ความผิดของคนเดินทางหรือแขกอาศัยผู้นั้นเอง หรือบริวารของเขาหรือบุคคลซึ่งเขาได้ต้อนรับ เช่น คนเดินทางเดินเลื้อยไม้ใส่กุญแจห้อง เป็นเหตุให้คนร้ายมาลักทรัพย์เอาของในห้องพักไปได้ หรือว่าบริวารของเขาหรือคนที่เขานำมานั้น ได้ทำการลักทรัพย์เสียเอง

(3) เหตุสุดวิสัย คำว่า เหตุสุดวิสัย หมายความว่า⁴⁵ เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ฟ้าผ่า แผ่นดินไหว น้ำท่วม เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ แต่ก็อาจเกิดขึ้นโดยการกระทำของมนุษย์ก็ได้ เช่น สงคราม วางเพลิง ปล้นทรัพย์

สำหรับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยการกระทำมนุษย์นั้นมีลักษณะพิเศษสำหรับเรื่องความรับผิดของเจ้าสำนักโรงแรมอยู่บ้าง กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

⁴⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 8

675 วรรคแรก ได้กล่าวว่า "เจ้าสำนักต้องรับผิดชอบ ในการที่ทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยสูญหายหรือบุบสลายไปอย่างไรๆ แม้ถึงความสูญหายหรือบุบสลายนั้นจะเกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น ก็คงต้องรับผิดชอบ" ซึ่งหมายความว่า หากความสูญหายหรือบุบสลายไปอย่างไรๆ ได้เกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น เช่น มีคนไปมาในโรงแรมนั่นเองเป็นผู้ลักของๆ คนเดินทางหรือแขกอาศัย ดังนี้ เจ้าสำนักโรงแรมก็ยังคงต้องรับผิดชอบ

ข้อสังเกต ความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมนี้ดูหนักกว่าความรับผิดชอบของผู้รับฝากธรรมดา กล่าวคือ ผู้รับฝากธรรมดานั้นแม้ตนสามารถพิสูจน์ได้ว่าตนไม่ได้กระทำความผิดอันใด ก็มิได้สงวนทรัพย์สินถูกต้องตามที่กฎหมายบังคับแล้ว ผู้รับฝากก็พ้นจากความรับผิดชอบไม่ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน แต่สำหรับในเรื่องเจ้าสำนักโรงแรมนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 675 วรรคสาม อนุญาตให้พิสูจน์เพื่อพ้นความรับผิดชอบเพียง 3 ทางเท่านั้น คือ (1) สภาพของทรัพย์สิน (2) ความผิดของฝ่ายคนเดินทางหรือแขกอาศัย (3) เหตุสุดวิสัย

3.4) โดยเหตุที่ความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมมีความเข้มงวด จึงมีการผ่อนผันในเรื่องอื่นให้ภาระของเจ้าสำนักโรงแรมเบาลงบ้าง คือ กฎหมายได้วางหลักเกณฑ์บังคับแก่คนเดินทางหรือแขกอาศัยอยู่ประการหนึ่ง ได้แก่ คนเดินทางหรือแขกอาศัยต้องแจ้งข้อความให้เจ้าสำนักทราบในทันทีที่ได้พบเห็นว่าทรัพย์สินได้สูญหายหรือบุบสลาย หากคนเดินทางหรือแขกอาศัยละเลยมิได้บอกในทันทีที่ได้พบเห็น เจ้าสำนักโรงแรมก็ไม่ต้องรับผิดชอบ ปราบกฎในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 676 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินซึ่งมิได้นำฝากบอกราคาชัดเจนนั้น เมื่อพบเห็นว่าสูญหายหรือบุบสลายขึ้น คนเดินทางหรือแขกอาศัยต้องแจ้งความนั้นต่อเจ้าสำนักโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นนั้นทันที มิฉะนั้นท่านว่าเจ้าสำนักโรงแรมยอมพ้นจากความรับผิดชอบดังบัญญัติไว้ในมาตรา 674 และ มาตรา 675"

เหตุที่กฎหมายวางหลักบังคับให้คนเดินทางหรือแขกอาศัยต้องแจ้งความสูญหายหรือบุบสลายในทันทีเช่นนี้ เพราะเพื่อป้องกันการหลอกลวงของคนเดินทางหรือแขกอาศัย กล่าวคือ การนำทรัพย์สินเข้ามาในโรงแรมนั้น เจ้าสำนักโรงแรมย่อมจะมิได้เห็นได้ทั้งหมด ดังนี้ย่อมเป็นการง่ายที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยที่จะกล่าวอ้างว่าตนได้นำสิ่งนั้นสิ่งนี้เข้ามาในโรงแรมแล้วได้หายไป เจ้าสำนักโรงแรมต้องรับผิดชอบ ใช้การบังคับให้คนเดินทางหรือแขกอาศัยต้องบอกกล่าวในทันทีที่พบเห็นว่าหายยอมเป็นวิธีหนึ่งในการแสดงความจริงใจของคนเดินทางหรือแขกอาศัยว่าทรัพย์สินที่พามาได้หายหรือบุบสลายไปจริง⁴⁶

⁴⁶ เพราะการที่ตนทราบว่าทรัพย์สินได้หายหรือบุบสลายไป ก็เฉยเมยไม่บอกกล่าวให้ผู้ใดทราบนั้น ย่อมเป็นของผิดปกติทำให้สงสัยว่าไม่มีความสูญหายหรือบุบสลายเกิดขึ้น อนึ่ง การบอกกล่าวในทันทีนั้นย่อมจะทำให้เจ้า

ดังนั้น หากเป็นกรณีที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยได้นำทรัพย์สินนั้นมาฝากและบอกราคาดังแล้ว เมื่อเกิดการสูญหายหรือบุบสลายแก่ทรัพย์สินนั้นขึ้น คนเดินทางหรือแขกอาศัยก็หาจำต้องแจ้งความในทันทีที่ได้พบเห็นนั้นไม่ ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 676 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินซึ่งมิได้นำฝากบอกราคาดังนั้น เมื่อพบเห็นว่าสูญหายหรือบุบสลายขึ้น คนเดินทางหรือแขกอาศัยต้องแจ้งความนั้นต่อเจ้าสำนักโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่อื่นทำนองเช่นนั้นทันที มิฉะนั้นท่านว่าเจ้าสำนักโรงแรมย่อมพ้นจากความรับผิดชอบดังบัญญัติไว้ในมาตรา 674 และ มาตรา 675" เพราะการนำมาฝากและบอกราคาก่อนเช่นนี้ ย่อมจะ ไม่มีการหลอกลวงได้

3.5) สำหรับประเภทของทรัพย์สินบางชนิด คือ เงินทองคำ (ได้แก่ เงินเหรียญ) ธนบัตร ตัวเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่นๆ นั้น เมื่อเกิดความสูญหายหรือบุบสลายแล้ว กฎหมายจำกัดให้เจ้าสำนักโรงแรมต้องรับผิดชอบแต่เพียงห้าพันบาทเท่านั้น เว้นแต่จะได้ฝากของมีค่าเช่นนี้ไว้แก่เจ้าสำนักและได้บอกราคาแห่งของนั้นชัดเจน⁴⁷

คำว่า "ของมีค่า" ตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 675 วรรคสอง นั้น หมายถึง ทรัพย์สินที่มีคุณค่า อันมีลักษณะพิเศษ ทำนองเดียวกับ เงินทองคำ ธนบัตร ตัวเงิน ฯลฯ

3.6) อายุความเพื่อฟ้องจำกัดให้เจ้าสำนักโรงแรมให้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 678 ได้บัญญัติว่า "ในข้อความรับผิดชอบใช้ค่า

สำนักโรงแรมมีโอกาสค้นหาติดตามได้ทันทีที่ทำให้เจ้าสำนักโรงแรมมีโอกาสรับผิดชอบน้อยลง อนึ่งให้ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 164/2489 ซึ่งวินิจฉัยว่าการบอกกล่าวนี้ บอกกล่าวแก่ผู้แทนของเจ้าสำนัก (เจ้าหน้าที่ของโรงแรม) ก็ใช้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 164/2489 จำเลยเป็นผู้จัดการโรงแรม โจทก์มาพักโรงแรม วันที่ 30 มิถุนายน 2487 รุ่งขึ้นโจทก์ไปธุระใส่กุญแจห้องไว้ กลับมาภายหลังก็รีบร้อน แต่เมื่อเข้าไปจึงปรากฏว่าของในกระเป๋าเงินสูญหายไป รวมราคา 133 บาท ขณะนั้นจำเลยไปธุระที่กรุงเทพฯ ให้ ค. ผู้จัดการแทน โจทก์ได้บอกเรื่องของหายแก่ ค. โดยทันที แต่ ค. ไม่รับรู้โจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยใช้ราคาทรัพย์สินให้ วินิจฉัยว่าจำเลยต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 674, 675 เพราะการที่ของหายไม่ใช่ความผิดของโจทก์ ของหายขณะ โจทก์ไม่อยู่ ซึ่งในเวลานี้ย่อมอยู่ในความดูแลของเจ้าสำนักโรงแรม แม้จำเลยจะไม่อยู่ในกรุงเทพฯ โจทก์ก็ได้แจ้งเรื่องของหายให้ผู้แทนจำเลยรับทราบ ถือว่าได้แจ้งต่อจำเลย ซึ่งเป็นเจ้าของแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 676

⁴⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 675 วรรคสอง

"ความรับผิดชอบนี้ ถ้าเกิดด้วยเงินทองคำ ธนบัตร ตัวเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่นๆ ให้จำกัดไว้เพียงห้าพันบาท เว้นแต่จะได้ฝากของมีค่าเช่นนี้ไว้แก่เจ้าสำนักและได้บอกราคาแห่งของนั้นชัดเจน"

สินไหมทดแทนเพื่อทรัพย์สินของคนเดินทางหรือแขกอาศัยสูญหายหรือบุบสลายนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่คนเดินทางหรือแขกอาศัยออกไปจากสถานที่นั้น"

4) สิทธิของเจ้าสำนักโรงแรมนอกจากกฎหมายได้บัญญัติถึงหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรม ดังได้กล่าวข้างต้นแล้ว กฎหมายยังได้บัญญัติให้สิทธิแก่เจ้าสำนักโรงแรมในอันที่จะใช้บังคับแก่คนเดินทางหรือแขกอาศัยนั้น ดังได้กล่าวไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 679 มีข้อความ ดังนี้

"เจ้าสำนักชอบที่จะยึดหน่วงเครื่องเดินทางหรือทรัพย์สินอย่างอื่นของคนเดินทางหรือแขกอาศัยอันเอาไว้ในโรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น ได้จนกว่าจะได้รับใช้เงินบรรดาที่ค้างชำระแก่ตน เพื่อการพักอาศัยและการอื่นๆ อันได้ทำให้แก่คนเดินทางหรือแขกอาศัยตามที่พึงต้องการนั้นรวมทั้งการชดใช้เงินทั้งหลายที่ได้ออกแทนไปด้วย เจ้าสำนักจะเอาทรัพย์สินที่ได้ยึดหน่วงไว้เช่นนั้นออกไปขายทอดตลาด แล้วหักเอาเงินใช้จำนวนที่ค้างชำระแก่ตน รวมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขายทอดตลาดนั้นจากเงินขายทรัพย์สินนั้นก็ได้ แต่ท่านมิให้เจ้าสำนักใช้สิทธิดังกล่าวนี้ จนเมื่อ

1) ทรัพย์สินนั้นตกอยู่แก่ตนเป็นเวลาถึงหกสัปดาห์ยังมีได้รับชำระหนี้สิน และ

2) อย่างน้อยเดือนหนึ่งก่อนวันขายทอดตลาด ตนได้ประกาศโฆษณาในหนังสือพิมพ์ประจำท้องถิ่นฉบับหนึ่งแจ้งความจำนงที่จะขายทรัพย์สิน บอกลักษณะแห่งทรัพย์สินที่จะขายโดยย่อ กับถ้ารู้ชื่อเจ้าของก็บอกด้วย

เมื่อขายทอดตลาดหักใช้หนี้ดังกล่าวแล้ว มีเงินเหลืออยู่อีกเท่าใดต้องคืนให้แก่เจ้าของ หรือฝากไว้ ณ สำนักงานฝากทรัพย์สินตามบทบัญญัติในมาตรา 331 และ 333"⁴⁸

⁴⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 331

ถ้าเจ้าหนี้บอกปิด ไม่ยอมรับชำระหนี้ก็ดี หรือไม่สามารถจะรับชำระหนี้ได้ก็ดี หากบุคคลผู้ชำระหนี้วางทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ไว้เพื่อประ โยชน์แก่เจ้าหนี้แล้ว ก็ย่อมจะเป็นอันหลุดพ้นจากหนี้ได้ ความข้อนี้ท่านให้ใช้ตลอดถึงกรณีที่บุคคลผู้ชำระหนี้ไม่สามารถจะหยั่งรู้ถึงสิทธิ หรือไม่รู้ตัวเจ้าหนี้ได้แน่นอน โดยมีใช้เป็นความผิดของตน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 333

การวางทรัพย์สินนั้นต้องวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินประจำตำบลที่จะต้องชำระหนี้

ถ้าไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือกฎข้อบังคับเฉพาะการในเรื่องสำนักงานวางทรัพย์สิน เมื่อบุคคลผู้ชำระหนี้ร้องขอ ศาลจะต้องกำหนดสำนักงานวางทรัพย์สิน และแต่งตั้งผู้พิทักษ์ทรัพย์สินที่วางนั้นขึ้น

ผู้วางต้องบอกกล่าวให้เจ้าหนี้ทราบการที่ได้วางทรัพย์สินนั้น โดยพลัน

3.2.4 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวก

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ยังมีมาตรการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดจากอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างภายในโรงแรมด้วยวิธีการ “ควบคุมทางทะเบียน” ดังต่อไปนี้

(1) นายทะเบียนจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงแรมได้ ต่อเมื่อเห็นว่าสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจ ของโรงแรมแต่ละประเภทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม มาตรา 13 ซึ่งหมายถึงกฎกระทรวงที่ กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกและ มาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ออกเพื่อประโยชน์ในการกำหนด และควบคุมความมั่นคง แข็งแรงและความปลอดภัยของ โรงแรม (มาตรา 18)

(2) ห้ามไม่ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่ม หรือลดจำนวนห้องพักใน โรงแรมอันมี ผลกระทบถึงโครงสร้างของ โรงแรม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน (มาตรา 22)

ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 กำหนดให้ธุรกิจที่พักแรมตามบทนิยาม “โรงแรม” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร สิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมดังต่อไปนี้

(1) สถานที่ตั้งของโรงแรม

ข้อ 3 กำหนดให้สถานที่ตั้งของ โรงแรมต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อ สุขภาพ และอนามัยของผู้พัก และมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย และเส้นทาง เข้าออก โรงแรมจะต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(2) สิ่งอำนวยความสะดวก

ข้อ 7 กำหนดให้ประตูห้องพักจะต้องมีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายใน สู่นอกห้องพักได้ และมีกลอน หรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

(3) ระบบแสงสว่าง

ข้อ 11 อาคารสำหรับใช้เป็น โรงแรมต้องมีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ

ข้อ 16 กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เป็น โรงแรมที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลัง เดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงาน ไฟฟ้าสำรองสำหรับ กรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

(4) การตรวจสอบสภาพอาคาร

ข้อ 9 กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็น โรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ จะต้องมียุทธศาสตร์แสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็น โรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ 10 อาคารสำหรับใช้เป็น โรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็น ไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดการตรวจสอบ และรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่ใช้สำหรับรับรองนักท่องเที่ยว ผู้เข้าพัก ถือเป็นสิ่งจำเป็น เพราะในแต่ละวันมีการเข้าไปใช้สอยห้องพักในสถานที่พักเป็นจำนวนมาก อาคารที่ใช้สำหรับพักแรมจึงควรมีระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่ชำรุดหรือขาดตกบกพร่อง เช่น ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบระบายอากาศ ระบบการแจ้งเตือนภัยและป้องกันอันตราย รวมถึงโครงสร้างของตัวอาคารจะต้องมีสภาพที่มั่นคงแข็งแรงและ ไม่มีสิ่งปลูกสร้างที่อาจก่อให้เกิดอันตรายแก่นักท่องเที่ยวอีกด้วย เช่นนี้ ผู้ประกอบธุรกิจจึงต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบที่มีความชำนาญ และได้รับการรับรองจากภาครัฐให้ทำการตรวจสอบ และซ่อมบำรุงรักษา แล้วรายงานผลให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบต่อไป

5) มาตรการป้องกันอัคคีภัย

พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 ได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายสำหรับป้องกันอัคคีภัยในโรงแรมที่เป็นหลักปฏิบัติของการดำเนินงาน โรงแรมไว้ดังนี้

(1) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้แต่ละชั้นของ โรงแรม และห้องพักทุกห้องและป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของ โรงแรม (มาตรา 34 (5))

(2) ดูแลรักษาสภาพของ โรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และมีระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 34 (8))

(3) ดูแล และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีที่เกิดอัคคีภัย (มาตรา 34 (10))

3.2.5 มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมดูแลในด้านสุขอนามัย

1) พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 34 (7) กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้จัดการ โรงแรมมีหน้าที่ และความรับผิดชอบร่วมกันดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะ และอนามัยของ โรงแรมให้เป็น ไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข

นอกจากนี้ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งอาศัยอำนาจออกกฎกระทรวงตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดสาระสำคัญไว้ดังนี้

ข้อ 3 สถานที่ตั้งของ โรงแรมต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พัก

ข้อ 5 กำหนดให้โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำ และห้องส้วมในส่วนที่ใช้บริการสาธารณะ โดยจัดแยกส่วนสำหรับชาย และหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ 11 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมต้องมีการรักษาความสะอาด มีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกสุขลักษณะ

3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวันของต่างประเทศและประเทศไทย

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันเห็นว่าประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายหรือมาตรการทางกฎหมายใดๆที่ชัดเจนในการควบคุมกำกับธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันที่ไม่เข้าลักษณะโรงแรม ไว้เป็นการเฉพาะแต่อย่างใดรวมทั้งการให้ความคุ้มครองแก่ผู้เข้าพักอาศัยในธุรกิจบริการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ มาตรการทางกฎหมายจะต้องคุ้มครองธุรกิจการให้บริการที่พักอื่นๆ ได้แก่ โรงแรม หอพัก คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ตัดแปลง เป็นต้น เพื่อมิให้เกิดการเอาเปรียบในทางธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจที่อยู่ในเงื่อนไขลักษณะที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นโรงแรม เหล่านี้ต้องลงทุนเป็นจำนวนมากและต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบริการบริการและความปลอดภัยในตัวอาคารรวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักอีกด้วย แต่ในขณะที่ผู้ให้บริการที่พักรายวันที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามข้อยกเว้นเพียงแต่นำเอาที่พัก ห้องชุด หรือห้องเช่าของตนมาทำธุรกิจให้บริการที่พักรายวันโดยอาศัยทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเท่านั้น ย่อมทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการรายอื่นๆรวมทั้งปัญหาการให้ความคุ้มครองและมาตรฐานการบริการแก่ผู้เข้าพักดังเช่นที่เกิดในต่างประเทศ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น ประเทศอังกฤษ และสาธารณรัฐฝรั่งเศส ซึ่งประเทศเหล่านี้ได้มีการออกมาตรการเพื่อควบคุมกำกับธุรกิจที่พักรายวัน ซึ่งสามารถเปรียบเทียบมาตรการของประเทศไทยและต่างประเทศได้ดังนี้

3.3.1 เปรียบเทียบในด้านรูปแบบของกฎหมาย

จากการศึกษาในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมกำกับธุรกิจให้เช่าที่พักรายวัน โดยเฉพาะแต่ได้อาศัยพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 เป็นหลักซึ่งธุรกิจโรงแรมมีความแตกต่างจากธุรกิจที่พักรายวันเนื่องจากการให้เช่าที่พักหรือแบ่งที่

พักเพื่อให้เช่าในช่วงเวลาสั้นๆ และขนาดของการให้บริการที่พักรายวัน และจำนวนผู้เข้าพักอาศัยที่แตกต่างกัน ซึ่งหากเปรียบเทียบกฏหมายของต่างประเทศจะเห็นว่ามี ความแตกต่างกัน กล่าวคือ

ใน ส่วนของการตรากฎหมายในรูปแบบเทศบัญญัติดังเช่น ในหลายมลรัฐใน สหรัฐอเมริกา ได้แก่ กฎหมายของ City of Santa Monica ซึ่งได้มีการตราเทศบัญญัติเกี่ยวกับธุรกิจ การแบ่งพื้นที่ให้เช่ารายวัน (Home-Sharing Ordinance) เทศบัญญัติในนครปารีส เป็นต้น และส่วน ที่ตราในรูปแบบของพระราชบัญญัติ เช่น ประเทศญี่ปุ่น และ สาธารณรัฐฝรั่งเศส เป็นต้น

3.3.2 เปรียบเทียบในการควบคุมกำกับธุรกิจการให้บริการที่พักรายวัน

จากการที่ได้ศึกษามาทั้งกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายประเทศไทยจะเห็นได้ว่าใน ต่างประเทศทุกประเทศได้กำหนดให้ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันต้องมีการจดทะเบียนซึ่งอาจมี เหตุผลในเรื่องของการรักษาความปลอดภัยและทางด้านการจัดเก็บภาษี ส่วนประเทศไทยพบว่าการ ประกอบธุรกิจให้บริการที่พักรายวันในบางลักษณะที่ไม่เข้าลักษณะการประกอบกิจการ โรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 เช่น สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือ หลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน กฎหมายเพียงแต่ กำหนดให้แจ้งต่อนายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดโดยไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียน

3.3.3 เปรียบเทียบในด้านการอนุญาตให้ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันทำได้เฉพาะบาง พื้นที่

จากการที่ได้ศึกษามาทั้งกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายประเทศไทยจะเห็นได้ว่าใน กฎหมายต่างประเทศแต่ละประเทศมีการกำหนดธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันทำได้เฉพาะบาง พื้นที่ เช่น ในประเทศญี่ปุ่น สาธารณรัฐฝรั่งเศส และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ด้วยเหตุผลที่ไม่ ต้องการให้มีการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรม ในทางกลับกันสำหรับประเทศไทยไม่ได้มีการกำหนด เขตพื้นที่การประกอบธุรกิจให้บริการที่พักโรงแรมที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติโรงแรมไว้ เป็นพิเศษดังเช่นที่เกิดในต่างประเทศ และจากกรณีดังกล่าวเป็นที่สังเกตได้ว่าในประเด็นนี้ได้มีข้อ เรียกร้องจากสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจ โรงแรมของประเทศไทยเรียกร้องให้มีการกำหนดเขตการ ให้บริการเฉพาะพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมเช่นกัน

3.3.4 เปรียบเทียบการอนุญาตให้ธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันให้เช่าได้มีกำหนดเวลา

ในหลายประเทศได้กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถให้เช่าในระยะเวลาจำกัด เช่น ประเทศญี่ปุ่น กำหนดให้ผู้ประกอบการให้บริการที่พักรายวันให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วันต่อปี⁴⁹ แต่สำหรับประเทศไทยไม่มีมาตรการทางกฎหมายควบคุมจำกัดระยะเวลาการให้บริการของ ผู้ประกอบการไว้แต่อย่างใด

⁴⁹ จิต เศรษฐบุตร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 35. หน้า 143.

ทั้งนี้ หากพิจารณาข้อดีข้อเสียในการตรากฎหมายเพื่อควบคุมกำกับธุรกิจการให้บริการที่พักรายวันจะเห็นได้ว่ามีข้อดีข้อเสียดังนี้

1) ข้อดีของการตรากฎหมายเพื่อควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน

1.1) การตรากฎหมายทำให้รัฐกำหนดมาตรฐานการให้บริการในธุรกิจให้บริการที่พักรายวันเนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของผู้เข้าพัก

1.2) การตรากฎหมายทำให้สามารถควบคุมกำกับให้ธุรกิจที่พักรายวันมิให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการลงทุนสูงต้องเสียหาย

1.3) ช่วยให้รัฐสามารถตรวจตราผู้เข้าพักในสถานที่พักรายวันที่ได้ขออนุญาตเพื่อประโยชน์ในการรักษาความสงบเรียบร้อย

1.4) ช่วยทำให้การเก็บภาษีจากธุรกิจให้บริการที่พักรายวันเป็นไปได้ไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเนื่องจากจะต้องดำเนินการขออนุญาตจากทางราชการ

2) ข้อเสียของการตรากฎหมายเพื่อควบคุมกำกับธุรกิจให้บริการที่พักรายวัน

2.1) การตรากฎหมายเพื่อควบคุมกำกับธุรกิจที่พักรายวันมีผลเป็นการจำกัดสิทธิในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิทธิใช้สอยและแสวงหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

2.2) การตรากฎหมายเพื่อควบคุมกำกับให้ธุรกิจที่พักรายวันเป็นการจำกัดโอกาสนักท่องเที่ยวหรือผู้ต้องการที่พักในการหาที่พักในราคาที่ถูกลง

สำหรับประเทศไทยควรมีมาตรการทางกฎหมายอย่างใดอย่างหนึ่งในการควบคุมกำกับธุรกิจให้เช่าที่พักรายวัน ซึ่งผู้เขียนจะได้นำเสนอต่อไปในบทที่ 5