

### บทที่ 3

## หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และออสเตรเลีย

ปัจจุบันผู้ประกอบการธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นและได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการหันมาสนใจธุรกิจลักษณะนี้เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากความต้องการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่ว่าจะเป็นความต้องการที่อาศัยของคนทำงาน และนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ส่งผลให้สามารถเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการธุรกิจทั้งหลักและเป็นอาชีพเสริม อีกทั้งการจองที่พักสามารถทำได้สะดวกและง่ายขึ้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ ทำให้ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าให้ความสนใจในการทำธุรกรรมการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านช่องทางนี้มากขึ้น อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาพบว่าในผลจากการประกอบธุรกิจการเช่าที่พักธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาอาชญากรรม ปัญหาการอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้เช่าระยะสั้น รวมถึงผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ประกอบการที่มีกฎหมายเฉพาะควบคุมดูแลเช่น ธุรกิจโรงแรม ดังนั้นในบทนี้ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาหลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และออสเตรเลีย เพื่อนำไปวิเคราะห์เปรียบเทียบในบทต่อไป และมีรายละเอียดดังนี้

### 3.1 กฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ได้แก่

#### 1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายหลักต่อธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีลักษณะเป็นโรงแรม ซึ่งมีความหมายว่า เป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือน และเพื่อเป็นการนิยามสถานที่พักในลักษณะโรงแรมและ สถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม แยกออกจากกันอย่างชัดเจนต้องทำความเข้าใจความหมายและหลักเกณฑ์ของการเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ ดังต่อไปนี้

#### ความหมายของคำว่า “โรงแรม”

ความหมายของ คำว่าโรงแรมอยู่ในนิยามศัพท์ใน มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม บัญญัติว่า “โรงแรม หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน”<sup>48</sup> จากบทบัญญัติข้างต้น สามารถแบ่งหลักเกณฑ์ของโรงแรมได้ดังนี้

1. สถานที่ให้บริการที่พักแก่บุคคล โดยเฉพาะเจาะจงและเป็นการให้บริการแก่คนทั่วไป มิใช่กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

<sup>48</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

2. ต้องมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ คือผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมมีวัตถุประสงค์ในการได้รับค่าตอบแทนจากการเข้าพักในโรงแรมจากบุคคลที่เข้าพัก เช่นค่าที่พัก ค่าบริการอื่น

3. ให้บริการที่พักชั่วคราว ที่พักชั่วคราวคือให้พักในระยะสั้น เช่นรายวัน รายสัปดาห์แต่อย่างไรก็ตามไม่มีลักษณะการให้เช่าที่พักเป็นรายเดือน

4. สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด

5. มีค่าตอบแทน

จากบทนิยามจะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติโรงแรมจะไม่นำมาใช้บังคับกับ

1. ที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการของรัฐบาล หรือ เพื่อการกุศล หรือเพื่อการศึกษา

2. ที่พักซึ่งให้บริการเป็นรายเดือนและมีค่าตอบแทน<sup>49</sup>

3. ที่พักอื่นใด โดยพิจารณาได้จากหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดย กฎกระทรวงมหาดไทย

อาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติโรงแรม มาตรา 4 (3) เนื่องจากกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 โดย ได้กำหนดว่าให้สถานที่พักที่มีจำนวนที่พักรวมกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมี ค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งนายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรี กำหนดไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรมมาตรา 4 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่าที่พักชั่วคราว หรืออาจกล่าวได้ว่าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

#### ข้อกำหนดในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการโรงแรม

ข้อกำหนดในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการโรงแรม กำหนดให้ “คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม” ให้การสนับสนุนและกำกับ ดูแล ธุรกิจโรงแรม โดยการกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับคุณลักษณะของโรงแรม ได้แก่ สถานที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม การสร้างมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม การกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นขอใบอนุญาต การออกใบอนุญาต กำหนดหน้าที่ผู้ประกอบการโรงแรมและผู้จัดการ และการรายงานข้อมูลเกี่ยวกับผู้เข้าพักของโรงแรม นอกจากนี้ข้อกำหนดในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการโรงแรมตาม พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แล้ว ยังต้องพิจารณาถึงข้อกำหนดฯ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งกำหนดให้โรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้งของโรงแรม<sup>50</sup> เช่น

1. ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม
2. มีการจัดสถานที่รองรับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก
3. มีการจัดสถานที่การลงทะเบียนให้กับผู้เข้าพัก
4. มีระบบการรักษาความปลอดภัย

<sup>49</sup> วิมาน กฤติพลวิมานและคณะ, “แอร์บีเอ็นบี,” วารสารกฎหมายคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 38, 2 (กันยายน 2563).

<sup>50</sup> ข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

5. มีการรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน
6. มีการรักษาพยาบาลเบื้องต้น
7. ต้องแสดงใบอนุญาตให้ใช้อาคารที่พักเป็นโรงแรมได้ ตามกฎหมายที่ได้รับการตรวจสอบแล้วว่า อาคารที่พักมีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย จากผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
8. ห้ามมีสถานบริการในโรงแรมอีก

จากความหมายของโรงแรมข้างต้น คำว่า “โรงแรม” มีความหมายว่า “ที่พักคนเดินทาง ซึ่งต้องเสียค่าที่พักแรมด้วย สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว”<sup>51</sup> เมื่อพิจารณาความหมายของโรงแรมกับกรณีการนำที่พัก เพื่อให้บริการที่พักในระยะเวลาสั้น ๆ และได้รับค่าตอบแทน จึงอาจเป็นโรงแรม ส่วนกรณีการปล่อยเช่าที่พักตั้งแต่รายเดือนขึ้นไป จึงไม่ถือว่าเป็นโรงแรมเนื่องจากการพักที่ไม่เป็นการชั่วคราว การเป็นโรงแรมจะต้องครบข้อกำหนดในการดำเนินการเกี่ยวกับกิจการโรงแรมเพื่อเป็นการส่งเสริมและยกมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น ตามคำพิพากษาศาลหัวหน้าคดี คดีหมายเลขแดงที่ 59 /2561และคดีหมายเลขแดง106 /2561 พบว่า ผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ไม่ได้จดทะเบียนหรือผู้ปล่อยเช่าห้องพักรายวันโดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่า มีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งอนุญาตให้สถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ได้เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นได้รับการยกเว้นในเรื่องสถานที่พักที่มีลักษณะไม่เป็นโรงแรม ดังจะกล่าวในหัวข้อต่อไป

## 2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นการกำหนดข้อยกเว้นไว้ในเรื่องสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้คือเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ที่มีความนิยมมากขึ้น จึงเปิดโอกาสให้ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว จึงกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีที่พักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547<sup>52</sup> กล่าวคือ

1. ลักษณะผู้ประกอบธุรกิจต้องเป็นการหารายได้เสริมเท่านั้น
2. จำนวนที่พักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง
3. มีจำนวนผู้เข้าพักทั้งหมดไม่เกิน 20 คน
4. จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
5. โดยมีค่าตอบแทน

<sup>51</sup> พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554

<sup>52</sup> เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

หากผู้ประกอบการพิจารณาแล้วเข้าตามหลักเกณฑ์ผลคือ “ที่พักชั่วคราว” ดังกล่าวได้รับการยกเว้นลักษณะของการเป็นโรงแรม หรือเรียกว่าเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบ และต้องแจ้งรายละเอียดแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>53</sup> ที่รัฐมนตรีกำหนด ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. เกี่ยวกับข้อมูลของเจ้าของที่พัก เช่น ชื่อ สกุล อายุ อาชีพ เลขประจำตัวประชาชนและภูมิลำเนา
2. สถานที่ตั้ง แจ้งชื่อสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประสงค์จะตั้งเป็นที่ให้พักแรม ซึ่งอาจตั้งอยู่ในเขตที่เจ้าของที่พักมีภูมิลำเนาหรือไม่ก็ได้
3. แกรงราคา
4. ระบุลักษณะของที่พัก
5. ระบุสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของที่พักว่ามีเอกสารสิทธิ์หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์
6. แนบหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน แผนที่ตั้งของสถานที่พัก
7. สถานที่ยื่นคำขออนุญาต ในกรุงเทพมหานคร ยื่น ณ ศูนย์บริการประชาชน กรมการปกครอง ถนนนครสวรรค์ เขตดุสิต ในจังหวัดอื่นให้ยื่น ณ ที่ว่าการอำเภอที่ตั้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม (ที่ทำการปกครองอำเภอทั้ง 878 แห่ง)

คุณสมบัติของผู้ยื่นมีรายละเอียด ดังนี้

1. มีสัญชาติไทย
2. มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
3. มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย
4. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
5. ไม่เป็นบุคคลคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
6. ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
7. ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี
8. ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต
9. ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีโทษเหตุตาม (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี

การแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ เมื่อได้ผู้ประกอบการรับอนุญาตให้ประกอบกิจการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมแล้วจะได้รับหนังสือ รับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายกระทรวงนี้ โดยแสดงว่าบุคคลตามชื่อและสกุลที่ได้ ยื่นคำขออนุญาตเป็น

<sup>53</sup> แบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

ผู้ได้รับการยกเว้นให้ประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตาม ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แล้ว

ทั้งนี้หากผู้ให้บริการที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ไม่แจ้งแก่นายทะเบียนและประกอบธุรกิจต่อไป จะมีความผิดฐานประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต ตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 ประกอบ 59 อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่ากฎกระทรวงมิได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้เข้าห้องพักธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในด้านต่างๆ เช่นมาตรการเพื่อความปลอดภัย มาตรการลดความเดือดร้อนรำคาญจากเพื่อนบ้าน มาตรการลงโทษ เป็นต้น การมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนดังกล่าวจะเป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการและเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการและผู้บริโภคต่อไป

### 3) ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554

มาตรฐานของบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทยมีการกำหนดดัชนีชี้วัดมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย 10 ด้าน 31 ดัชนีชี้วัดที่จะต้องปฏิบัติตามจากกรมการท่องเที่ยวได้กำหนดขึ้นมา มาตรฐานดังกล่าวต้องสามารถติดตามและประเมินผลได้อย่างเป็นรูปธรรม ดังนั้นจึงต้องมีการแต่งตั้งกรรมการตรวจประเมินขึ้น เพื่อดำเนินการตรวจประเมินตามเกณฑ์ หากโฮมสเตย์ใดผ่านเกณฑ์มาตรฐานระดับต่าง ๆ จะได้ตราสัญลักษณ์และประกาศนียบัตรจากทางกรมการท่องเที่ยว ในทางปฏิบัติเป็นเรื่องยากต่อเจ้าของที่พักหรือบ้านพักที่จะปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานเนื่องจากนอกจากให้มีโอกาสแลกเปลี่ยนเรียนรู้วัฒนธรรมประเพณีและวิถีชีวิตระหว่างกันผ่านเจ้าบ้าน<sup>54</sup> ทั้งนี้จะต้องผ่านการตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงาน จากคณะกรรมการโฮมสเตย์ไทย เพื่อรับรองมาตรฐาน 10 ด้าน ได้แก่

1. ที่พัก
2. ด้านอาหาร
3. ความปลอดภัย
4. อภัยาศัยไมตรีของเจ้าบ้านและสมาชิก
5. รายการนำเที่ยว
6. ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
7. วัฒนธรรม
8. การสร้างคุณค่าและมูลค่าของผลิตภัณฑ์ภายในชุมชน
9. การบริหารของกลุ่ม
10. การประชาสัมพันธ์

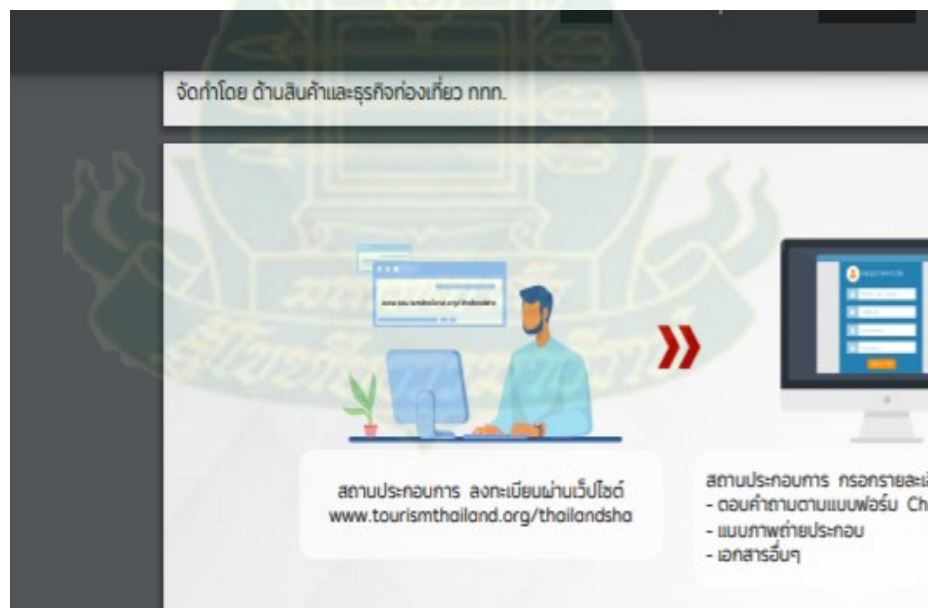
โดยเกณฑ์การวัดจะต้องได้คะแนนประเมินมาตรฐานไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 จากค่าจำนวนเต็ม 100 และจะต้องได้รับการประเมินทุก 3 ปี ซึ่งหากผลประเมินต่ำกว่ามาตรฐานจะถูกถอดถอนการรับรองมาตรฐานพร้อมทั้งต้องส่งคืนเครื่องหมายรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย และหนังสือรับรองต่อกรมการท่องเที่ยว<sup>55</sup>

<sup>54</sup> วิมาน กฤตพลวิมาน, เรื่องเดิม.

<sup>55</sup> ข้อ 4 แห่งประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554

#### 4) การยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย ( Amazing Thailand Safety & Health Administration : SHA)

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุขและหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดำเนินโครงการมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยภายใต้ชื่อ SHA ซึ่งเป็นโครงการเพื่อกระตุ้นให้สถานประกอบการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้เตรียมความพร้อมและดำเนินการปรับปรุงสถานประกอบการให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตใหม่ (New normal) เพื่อยกระดับมาตรฐานอุตสาหกรรมท่องเที่ยวควบคู่กับมาตรฐานด้านสุขอนามัย SHA เปรียบเหมือนตราสัญลักษณ์ที่แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการได้ดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการบริการรวมทั้งด้านสุขอนามัยซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส covid-19 โดยมีมาตรการทางสาธารณสุขเป็นหัวใจหลักซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นและมั่นใจให้ผู้ที่ใช้สินค้าและบริการนั้นๆ โดยนำมาตราความปลอดภัยด้านสาธารณสุขผนวกกับมาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพของสถานประกอบการ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักท่องเที่ยวว่าทุกคนจะได้รับประสบการณ์ที่ดี มีความสุข และความปลอดภัยด้านสุขอนามัยจากสินค้าและบริการประเทศไทย โดยกิจการที่สามารถขอรับมาตรฐาน SHA ได้ มี 10 หมวด ได้แก่ 1. ภัตตาคาร/ร้านอาหาร 2. โรงแรม/ที่พัก และสถานที่จัดประชุม 3. นันทนาการและสถานที่ท่องเที่ยว 4. ยานพาหนะ 5. บริษัทนำเที่ยว 6. สุขภาพและความงาม 7. ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า 8. กีฬาเพื่อการท่องเที่ยว 9. โรงละคร โรงมหรสพและการจัดกิจกรรม และ 10. ร้านค้าของที่ระลึกและร้านค้าอื่น ๆ



ภาพที่ 3 แสดงขั้นตอนการขอรับมาตรฐาน SHA  
ที่มา : ด้านสินค้าและธุรกิจท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในส่วนของผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม จะอยู่ในหมวดที่ 2 ซึ่งหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ทั้งด้านสุขอนามัยและอนามัยสิ่งแวดล้อมของกรมอนามัยภายใต้มาตรฐาน SHA เช่น สุขาภิบาลอาหารในโรงแรม ส้วม การจัดการขยะ การจัดการคุณภาพอากาศภายในอาคาร ร้านอาหาร รวมถึงการให้คำปรึกษา คำแนะนำด้านวิชาการเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรฐาน SHA แก่ผู้ประกอบการภายใต้พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 เช่น ข้อปฏิบัติสำหรับผู้ปฏิบัติงานและผู้รับบริการในช่วงระบาดของโรคโควิด 19 กิจการโรงแรมหรือที่พัก ซึ่งมีแนวปฏิบัติด้านสาธารณสุขในการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในโรงแรม และสำหรับในส่วนภัตตาคาร ร้านอาหาร มีคำแนะนำสำหรับผู้จัดการร้านอาหาร คำแนะนำสำหรับผู้สัมผัสอาหารหรือผู้ปฏิบัติงาน และคำแนะนำสำหรับผู้บริโภคให้ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

หากจะกล่าวโดยสรุปมาตรฐาน SHA เป็นการนำมาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุข มาผนวกกับมาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพ ซึ่งมาตรฐานเบื้องต้นจะประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก<sup>56</sup> ได้แก่

1. สุขลักษณะอาคารและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่มีอยู่ในอาคาร อาทิ การเว้นระยะห่างระหว่างที่นั่งและทางเดินอย่างน้อย 1 เมตร การทำความสะอาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ, การทำความสะอาดลิฟต์ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค เป็นต้น

2. การจัดอุปกรณ์ทำความสะอาดเพื่อป้องกันการแพร่กระจายเชื้อโรค อาทิ การติดตั้งพรมฆ่าเชื้อโรคบริเวณทางเข้าอาคาร การติดตั้งจุดบริการแอลกอฮอล์เจลสำหรับล้างมือ เป็นต้น

3. การป้องกันสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งมาตรการในแต่ละประเภทกิจการจะมีรายละเอียดระบุไว้อย่างชัดเจน อาทิ การตรวจวัดอุณหภูมิพนักงานก่อนเข้าทำงาน, การให้พนักงานสวมหน้ากากอนามัยตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีประกาศจากการร่วมมือของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรมการท่องเที่ยวและกรมอนามัยได้จัดทำคู่มือเพื่อสร้างให้ผู้ประกอบการนำไปปฏิบัติชื่อ “คู่มือการปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนกิจการและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าของกิจการ/ผู้ให้บริการ/ผู้ใช้บริการ ในการเตรียมความพร้อมของ “สถานที่ในการให้บริการ” ดังนี้

1. เจ้าของสถานที่/ผู้ประกอบการ ลงทะเบียนเพื่อรับ QR Code ผ่านแพลตฟอร์ม “ไทยชนะ”  
 2. กำหนดให้มีจุดเข้า – ออก ที่ชัดเจนตามความเหมาะสมของพื้นที่  
 3. ให้มีระบบการคัดกรองพนักงาน เจ้าหน้าที่ และนักท่องเที่ยว พร้อมสัญลักษณ์ให้กับผู้ที่ผ่านการคัดกรอง หากพบว่านักท่องเที่ยวมีอาการ ไข้ ไอ จาม มีน้ำมูก หรือเหนื่อยหอบ หรือมีอุณหภูมิร่างกายเท่ากับหรือมากกว่า 37.5 องศาเซลเซียสขึ้นไป แจ้งงดให้บริการและให้แจ้งหน่วยงานสาธารณสุขในพื้นที่ เพื่อการดูแลในระยะต่อไป

4. จัดให้มีที่ล้างมือพร้อมสบู่ หรืออุปกรณ์ฆ่าเชื้อ อย่างเพียงพอตลอดเวลาที่ให้บริการเช่น เจลแอลกอฮอล์ น้ำยาฆ่าเชื้อโรค หน้ากากอนามัย Face Shield ไว้บริการบริเวณต่าง ๆ เช่น ทางเข้าออก จุดประชาสัมพันธ์ หรือจุดอื่น ๆ อย่างเพียงพอ

<sup>56</sup>มาตรฐาน SHA - มาตรฐานใหม่โรงแรมไทยในยุค COVID -19, ค้นวันที่ 25 มกราคม 2563 จาก <https://www.centrepoin.com/blog/-sha-covid-19>

5. กำหนดให้นักท่องเที่ยวทุกคนสวมหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัย และล้างมือด้วยสบู่หรือผลิตภัณฑ์ฆ่าเชื้อ ก่อนเข้ามาใช้บริการในแหล่งท่องเที่ยว

6. จัดให้มีการเว้นระยะห่างระหว่างบุคคล 1-2 เมตร ตามความเหมาะสมของสถานที่อาจมีเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ที่ชัดเจน

7. จัดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ให้บริการนักท่องเที่ยว (อย่างน้อยทุก 2 ชั่วโมง) โดยเฉพาะพื้นที่และอุปกรณ์ที่มีการใช้บริการร่วมกัน เช่น ศูนย์บริการนักท่องเที่ยว ห้องน้ำ เครื่องเล่น ลิฟต์ ประตู ราวจับ ที่นั่งพักผ่อน เป็นต้น

8. จัดให้มีอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ และป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 อย่างเพียงพอ ตลอดเวลาที่ให้บริการ เช่น สบู่ เจลแอลกอฮอล์ น้ำยาฆ่าเชื้อโรค หน้ากากอนามัย Face shield

9. จำกัดจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่/ กิจกรรมแต่ละประเภท (นักท่องเที่ยว 1 คน ต่อพื้นที่ 4 ตารางเมตร ต่อรอบ/ช่วงเวลา)

10. กำหนดแนวทางการปฏิบัติตัวสำหรับนักท่องเที่ยว และจัดให้มีการประชาสัมพันธ์และรณรงค์ให้ความรู้แก่นักท่องเที่ยว เช่น ข้อห้าม ข้อควรปฏิบัติสำหรับนักท่องเที่ยววิธีการล้างมือ การปิดฝาชักโครกก่อนกดชำระสิ่งปฏิกูล เป็นต้น

11. กรณีพื้นที่ปิด จัดให้มีการระบายอากาศที่ดี มีอัตราการหมุนเวียนของอากาศ อย่างเพียงพอทั้งในอาคารและห้องส้วม และทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ สม่ำเสมออย่างน้อยทุก 6 เดือน

ในกรณีผู้ประกอบการไม่สามารถรักษามาตรฐานให้เป็นไปตามมาตรฐาน SHA จะมีเพิกถอนตราสัญลักษณ์โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เพื่อให้สถานประกอบการนำไปปรับปรุงและพัฒนาต่อไปได้

#### 5) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551

มาตรา 4 แห่งข้อบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้คำนิยามว่า

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

คำว่า อาคารชุด ในภาษาอังกฤษว่า คอนโดมิเนียม หรือ “Condominium” นี้ โดย มีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศส จาก “Con” หมายถึง ร่วมกัน และคำว่า “Domus” หมายถึง สถานที่อยู่อาศัย ดังนั้น “Condominium” จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้คนอยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่า ทรัพย์ส่วนใดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน<sup>57</sup>

จากนิยามข้างต้นหมายความว่า ผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมจะได้รับกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล นอกจากอาคารชุดแล้ว ยังรวมถึงทรัพย์ส่วนกลางอีกด้วย โดยเจ้าของห้องชุด

<sup>57</sup> ทวีศ ศรีเกตุ, *ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ*, หน้า 8 ความใช้เพื่อการนำออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา รายการเจตนารมณ์กฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร วันออกอากาศ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559, ค้นวันที่ 24 เมษายน 2563 จาก [https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw\\_parcy/ewt\\_dl\\_link.php?nid=1791](https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1791).



นอกจากจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนแล้ว ยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางกล่าวคือ ผู้ที่ซื้อห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ 2 อย่าง คือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องชุดที่ซื้อ และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุดนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด เจ้าของห้องชุดจะ กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยส่งผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับไม่ได้

กฎหมายยังเปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุด สามารถกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย โดยอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจได้กำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการ ขอจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตาม ข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดสมควรจะกำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่างๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด

สำหรับ “คอนโดมิเนียม” หรือ “ห้องชุด” ที่มีวัตถุประสงค์ของการสร้างอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่เมื่อมีการประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นปัญหาใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุด ในการบริหารจัดการ ที่ผ่านมาก่อปัญหาของการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วมในห้องชุดที่อยู่อาศัยเองกับการที่เจ้าของห้องชุดอื่นนำที่พักของตนออกปล่อยเช่าระยะสั้น รายวัน หรือรายสัปดาห์ หรือเรียกว่าเป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยเองเกิดความกังวลต่อความสงบเรียบร้อย และความปลอดภัยในที่พักอาศัย แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากข้อกฎหมายในกรณีการปล่อยเช่าระยะสั้น รายวัน และรายสัปดาห์ ภายใต้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเห็นได้ว่าไม่มีข้อบัญญัติใดกล่าวถึง การห้ามหรือไม่อนุญาตมิให้เจ้าของห้องอาคารชุดให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ดังนั้นผู้ประกอบการต้องการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมก็สามารถทำได้ภายใต้ข้อยกเว้นปรากฏในข้อ 1 ของกฎกระทรวงฯข้างต้น

อย่างไรก็ตามหากนิติบุคคลอาคารชุดออกระเบียบข้อบังคับภายใต้มติของที่ประชุมที่ไม่อนุญาตให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดปล่อยให้เช่ารายวัน รายสัปดาห์ หรือรายเดือน เจ้าของห้องชุดจะไม่สามารถทำได้และนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดบทลงโทษไว้แตกต่างกันออกไป ในทางปฏิบัตินิติบุคคลในบางโครงการได้ออกมาตรการลงโทษจาก โดยขั้นแรกหากพบว่ามีการฝ่าฝืนเริ่มจากตักเตือนทำความเข้าใจ ต่อมาจะกำหนดมาตรการเพื่อสร้างอุปสรรคในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ลดจำนวนคีย์การ์ด จำกัดสิทธิ์ผู้เช่า ยกเว้นมีเจ้าของห้องพามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง และขั้นสุดท้ายแจ้งความดำเนินคดีทางกฎหมายกับเจ้าของห้องชุดที่ส่งผลกระทบด้านความปลอดภัยต่อลูกบ้านโดยรวม เพราะการปล่อยเช่ารายวันทำให้ผู้พักอาศัยในคอนโดต้องพบเจอกับคนแปลกหน้าที่ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนเข้ามา จึงเกิดความละเลยในการคัดกรองคน ที่จะทำให้เกิดความเสี่ยงต่อโรคติดต่อ ชีวิตและทรัพย์สิน<sup>58</sup>

<sup>58</sup> ดับฝันคอนโดให้เช่ารายวัน จับปรับ”เจ้าของห้อง-นิติบุคคลฯ. ค้นวันที่ 25 มกราคม 2563 จาก

อีกทั้งนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัยรายวันบางรายพฤติกรรมไม่เคารพกฎระเบียบในการอยู่อาศัย คอนโด เช่น ส่งเสียงดังยามวิกาล การจัดการขยะที่ไม่เรียบร้อย ไม่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการกระทำเหล่านี้สร้างความเดือดร้อนทั้งให้ผู้พักอาศัยในคอนโดและทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการได้ ดังนั้นโดยลักษณะของอาคารชุดจึงไม่ควรนำไปประกอบธุรกิจห้องพักรูทกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

อย่างไรก็ตามสำหรับ “คอนโดมิเนียม” หรือ “ห้องชุด” กรณีมีมติจากที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับนั้นมิตินุญาตให้เจ้าของร่วมประกอบธุรกิจให้เช่าในลักษณะที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หากเข้าเงื่อนไขข้อยกเว้นตามข้อ 1 ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

#### 6) พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้เข้าพักออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1. ผู้เข้าพักที่เป็นบุคคลที่มีสัญชาติไทยและผู้เข้าพักที่ไม่มีสัญชาติไทยหรือเรียกว่า “คนต่างด้าว”<sup>59</sup> ตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522 กำหนดให้เจ้าบ้าน เจ้าของหรือผู้ครอบครองเคหสถาน ซึ่งในที่นี้หมายถึงในกรณีเจ้าของห้องพักที่นำห้องพักให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมซึ่งรับคนต่างด้าว ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย มีหน้าที่ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่ ตั้งอยู่ภายในสี่สิบสี่ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย

โดยถ้าท้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้า เมืองตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น ในกรณีที่บ้าน เคหสถาน หรือโรงแรมที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่ ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง<sup>60</sup> หากผู้ครอบครองฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท และถ้าผู้นั้นเป็นผู้จัดการโรงแรมต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 2,000 - 10,000 บาท

เมื่อพิจารณาลักษณะของการประกอบธุรกิจให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะเห็นได้ว่าผู้เข้าพักในระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ<sup>61</sup> ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งที่พักชั่วคราวในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวตามมาตรา 38 พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522 ด้วย

#### 7) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมทุกประเภทตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ในเรื่องอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมสามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะได้แก่

<sup>59</sup> มาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

<sup>60</sup> มาตรา 38 แห่ง พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

<sup>61</sup> จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ Hidden Space

**ลักษณะแรก** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจ สภาอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร<sup>62</sup>

**ลักษณะที่สอง** อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียน<sup>63</sup> และผ่านการตรวจพิจารณาจาก นายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ต้องมีได้แก่

(1) การรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่าง อย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัด น้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกสุขลักษณะ

(2) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน สองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคาร และวัสดุ ภายใน จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง กรณีอาคารอื่นนอกจากอาคารข้างต้นแล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ในแต่ละชั้น จำนวน 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า ชั้นละ 1 เครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคาร ไม่เกิน 1.5 เมตร ต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวกและอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้สะดวก<sup>64</sup>

(3) การติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในแต่ละประเภทของอาคาร เช่น อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา หรืออาคารที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหา<sup>65</sup>

(4) ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร <sup>66</sup>

(5) ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร <sup>67</sup>

(6) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคาร หลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน อาทิ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือแบตเตอรี่ ซึ่งแยกอิสระจากระบบที่ใช้ตามปกติ รวมถึงพร้อมทำงานโดยอัตโนมัติหาระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน<sup>68</sup> ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ สำหรับเครื่องขยายแสดงทางออกฉุกเฉิน ห้องโถง ทางเดิน บันไดหนีไฟ บันได อีกรั้วใช้สำหรับระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงด้วย

<sup>62</sup> ข้อ 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>63</sup> ข้อ 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>64</sup> ข้อ 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>65</sup> ข้อ 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>66</sup> ข้อ 14 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>67</sup> ข้อ 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>68</sup> ข้อ 16 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

(7) บ่อซึมของส้วม บ่อเกรอะและต้องอยู่ ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คู คลอง แม่น้ำ ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยกเว้นกรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม<sup>69</sup>

จะเห็นได้ว่าอาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจเป็นโรงแรมมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมทุกประเภท ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ในขณะที่ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าวซึ่งเป็นเรื่องที่มีผลต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

### 3.2 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยญี่ปุ่น

ในช่วงปีพ.ศ 2559-2561 ธุรกิจการนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้นหรือเรียกว่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้รับความนิยมเป็นอย่างมากโดยเฉพาะสำหรับนักท่องเที่ยว แนวคิดนี้เริ่มมาจากปัญหาที่พักในโรงแรมในญี่ปุ่นมีจำนวนไม่เพียงพอต่อนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวสูงขึ้น ส่งผลให้ความนิยมของการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมถือได้ว่าประสบความสำเร็จที่สุด อันเนื่องมาจากนักท่องเที่ยวในวัยผู้ใหญ่ตอนต้นถึงตอนปลายซึ่งเป็นวัยที่มีความสามารถในการใช้จ่ายและท่องเที่ยว มักต้องการเข้าถึงความสะดวก รวดเร็ว และราคาถูกเมื่อเทียบกับการเข้าพักอาศัยในโรงแรม ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจให้ความสนใจต่อรูปแบบการนำที่พักส่วนตัวมาปล่อยให้เช่าระยะสั้นจึงทำให้ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยเติบโตมากที่สุดในโลก อย่างไรก็ตามปัญหาการขาดแคลนห้องพักก็เป็นปัญหาใหญ่ที่รัฐบาลญี่ปุ่นต้องดำเนินการแก้ไข เนื่องจากนโยบายของรัฐบาลสนับสนุนการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก จึงมีแนวคิดหากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นธุรกิจถูกกฎหมายจะสามารถแก้ปัญหาที่พักขาดแคลนได้ คณะกรรมการพิเศษจึงพิจารณาเขตโอตะเป็นเขตพิเศษให้ผู้ประกอบการให้เช่าระยะสั้นได้โดยไม่ต้องได้ขอใบอนุญาต ซึ่งเป็นเขตแรกที่ทดลองและใช้มาตรการผ่อนปรนกฎเกณฑ์ตามกฎหมายธุรกิจโรงแรม โดยมีเงื่อนไขว่ามาตรฐานของห้องพักที่นำออกให้เช่าจะมีขนาดไม่น้อยกว่า 25 ตารางเมตร ผู้เข้าพักจะต้องตรวจหนังสือเดินทางของผู้เข้าพักและที่สำคัญจะต้องอยู่พักไม่น้อยกว่า 7 วัน คิน โดยมีเหตุผลว่าให้ธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ในลักษณะนี้ไม่เป็นการกระทบผู้ประกอบการโรงแรมมากเกินไป<sup>70</sup>

แต่เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจลักษณะนี้ ส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจโรงแรมอย่างชัดเจน จะเห็นได้จากข้อเรียกร้องของสมาคมโรงแรมญี่ปุ่นที่ต้องการให้เจ้าของห้องพักให้เช่าห้องไม่เกิน 30 วันต่อปี และให้ผู้ให้บริการห้องพักจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล โดยให้เหตุผลว่าผู้ประกอบการโรงแรมมีต้นทุนเพื่อให้แขกที่พักได้รับความปลอดภัยและให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายโรงแรม ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ผู้มีห้องพักนำออกให้เช่าได้เอง จึงเรียกร้องให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมควรมีการปฏิบัติตามกฎหมายโรงแรม

<sup>69</sup> ข้อ 17 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

<sup>70</sup> Shusuke Murai, Tokyo's Ota ward allow temporary Condo rentals to tourist, August 2, 2020 Retrieved from <https://www.japantimes.co.jp/news/2015/12/08/national/tokyos-ota-ward-allows-temporary-condo-rentals-tourists/>, 2015.

เช่นเดียวกัน เช่น ต้องมีประตุนิไฟตามกฎหมายกำหนด<sup>71</sup> อีกทั้งยังคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยของประชาชนชาวประเทศญี่ปุ่น และการถูกรุกขุมชน ทำให้เกิดการจรรยาบรรณติดขัด มลภาวะทางเสียง และความปลอดภัยของคนในชุมชน ซึ่งตามกฎหมายแล้วไม่สามารถทำได้ พร้อมทั้งที่ผ่านมาได้มีการเรียกร้องให้รัฐบาลญี่ปุ่นออกกฎหมายและระเบียบข้อบังคับเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงทำให้รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต้องออกกฎหมายเกี่ยวกับการนำที่พักอาศัยออกให้กับนักท่องเที่ยวเช่าในระยะสั้น

จนกระทั่งวันที่ 15 มิถุนายน ค.ศ 2018 รัฐบาลญี่ปุ่นถือเป็นประเทศแรกของเอเชีย<sup>72</sup> ได้ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยธุรกิจการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมโดยให้สิทธิ์รัฐบาลท้องถิ่นในการควบคุมเรื่องการนำที่พักส่วนบุคคลให้นักท่องเที่ยวเช่าที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยเนื้อหาของกฎหมายกำหนดให้มีการเพิ่มเติมเรื่อง การอนุญาตให้เจ้าของบ้านเปิดบ้านหรือที่พักอาศัยส่วนตัวให้นักท่องเที่ยวเช่าพักอาศัยได้ภายใต้เงื่อนไขกำหนดให้มีการลงทะเบียนอย่างถูกต้องกับหน่วยงานของรัฐ โดยการคำนึงถึงความปลอดภัยและความสงบสุขของชุมชน นอกจากนี้เหตุผลในการประกาศใช้กฎหมาย The Minpaku Home Sharing law หรือกฎหมายที่พักชั่วคราวของเอกชน เพื่อใช้บังคับกำกับดูแลเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักที่อาจจะขาดแคลน อันเนื่องมาจากประเทศญี่ปุ่นจะเป็นเจ้าภาพจัดงานชิงถ้วยการแข่งขัน Rugby ใน ค.ศ. 2019 และเจ้าภาพจัดแข่งขันกีฬาโอลิมปิกที่กรุงโตเกียว ใน ค.ศ. 2020 ทำให้มีการคาดการณ์ว่าที่พักตามโรงแรมจะไม่เพียงพอต่อการรองรับกลุ่มประชาชนที่ให้ความสนใจเข้าร่วมงานดังกล่าวมีหลักว่า กำหนดให้เจ้าของห้องที่ต้องการนำที่พักออกให้เช่าต้องขึ้นทะเบียนกับทางการท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบความปลอดภัยเช่นกัน โดยกำหนดให้มีมาตรการประวัติของเจ้าของห้อง มีมาตรการความปลอดภัยจากไฟไหม้ และจำกัดวันการแบ่งปันที่พักเพื่อให้กฎหมายทำให้ตลาดการท่องเที่ยวเปิดกว้างมากขึ้น

### 3.2.1 คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

สำหรับ The Minpaku Home -Sharing Law (มินปากุ: Minpaku) หรือกฎหมายที่พักชั่วคราวสำหรับเอกชน<sup>73</sup> อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยองค์กรส่วนท้องถิ่น เป็นการจัดระเบียบการให้บริการ ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งกฎหมายมินปากุให้อำนาจองค์กรส่วนท้องถิ่นสามารถจัดระเบียบข้อบังคับของตนเองได้ ภายใต้ความแตกต่างระหว่างผู้เช่าพักและเจ้าของที่พัก ในภูมิศาสตร์รวมทั้งสภาพของการพักอาศัยในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งอยู่ในระหว่างการมีกฎระเบียบข้อบังคับของตนเอง<sup>74</sup>

<sup>71</sup> สงครามเริ่มต้นสมาคมญี่ปุ่นเรียกร้องให้รัฐบาลคุมเช่า Airbnb, ค้นวันที่ 2 สิงหาคม 2563 จาก <https://2baht.com/japan-hotels-association-airbnb/>, 2016.

<sup>72</sup> Junko Fujita, In Japan, new rules may leave home-sharing industry out in the cold, August 2, 2020 Retrieved from: <http://www.recters.com/article/us-japan.airbnb/in-japan-new-rule>

<sup>73</sup> วิมาน กฤตพลวิมาน, เรื่องเดิม.

<sup>74</sup> ชญาณี ศรีกระจ่าง, กฎหมายและสถานะของธุรกิจ Airbnb ในประเทศญี่ปุ่นและไทย, ค้นวันที่ 25 มกราคม 2563 จาก <http://www.bangkokbiznews.com/>,

### 3.2.2 ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

1. โดยหลักการทั่วไป กฎหมายมินปากูมิได้มีการกำหนดประเภทหรือลักษณะที่พัก ไม่มีการจำกัดประเภทของการปล่อยเช่า อย่างไรก็ตามกฎหมายท้องถิ่นสามารถออกกฎหมายยกเว้นเองได้ เช่น เขตโอตะในเมืองโตเกียวและเมืองโอซากา ที่พักต้องมีขนาดอย่างน้อย 25 ตารางเมตร

2. ไม่จำกัดคนที่เข้าพัก ก่อนหน้ามีกฎหมายมินปากูนั้น ประเทศญี่ปุ่นกฎหมายมิชุกู แต่ต้องกำหนดขนาดห้องที่ปล่อยเช่าแต่กฎหมายไม่เข้มงวดมาก อย่างไรก็ตามเมื่อภายหลังประกาศใช้กฎหมายมินปากูไม่มีการกำหนดขนาดห้องที่ให้เช่า อีกทั้งไม่มีการจำกัดคนที่เข้าพักด้วย

3. สถานที่เข้าพัก (Location) มีกฎหมายที่มีการกำหนดแบ่งเขตการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม (Zoning) โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความสงบสุขของชุมชนเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะประเทศของประเทศญี่ปุ่นที่มีความแตกต่างในภูมิภาค ความเป็นอยู่ของประชากรในชุมชนเมืองและชนบท ทำให้การบริการงานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถกำหนดข้อบัญญัติหรือข้อบังคับที่มีลักษณะที่เหมาะสมกับท้องถิ่นของตนเองได้ เช่น ตามจังหวัดต่าง ๆ ในญี่ปุ่นสามารถออกกฎหมายเพิ่มเติมเองได้ เช่น โตเกียว มีข้อห้ามให้ที่พักรายวันเช่าในพื้นที่ที่มีคนท้องถิ่นอยู่หนาแน่น เพื่อให้ไม่เป็นการรบกวนการพักอาศัยของคนในท้องถิ่น เป็นต้น

4. ไม่จำกัดลักษณะของสถานที่ เช่น คอนโด บ้าน

5. ไม่มีการกำหนดขนาดพื้นที่

### 3.2.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

เจ้าของที่พักสามารถนำที่พักปล่อยให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วัน ต่อปี สำหรับผู้เข้าพักต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน 6 คืน โดยคำนวณจากเพียงวันของ 1 เมษายนของปีจนถึงเพียงคืนของ 1 เมษายนในปีถัดไป<sup>75</sup>

โดยต้องลงทะเบียนกับองค์กรส่วนท้องถิ่น เพื่อตรวจสอบมาตรฐานของที่พัก และต้องส่งรายงานการเข้าพักของลูกค้ายกแก่องค์กรส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ภาครัฐได้จัดเก็บไว้เป็นข้อมูล ซึ่งต้องมีรายละเอียดของชื่อผู้ครอบครองที่พัก สถานที่จัดตั้งที่พัก ที่อยู่ และเบอร์ติดต่อ

### 3.2.4 ข้อกำหนดเข้าพักที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

สาระสำคัญของข้อกำหนดเข้าพักตาม The Minpaku Home-Sharing Law โดยหลักมีดังนี้

1. หน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องทำความสะอาดที่นอน เครื่องใช้ภายในห้องพัก มีการฆ่าเชื้อโรค
2. มีการรักษาความปลอดภัย มีการติดตั้งไฟฉุกเฉินและวิธีการติดต่อกรณีฉุกเฉิน
3. แสดงข้อมูลสำคัญ เช่นวิธีการใช้อุปกรณ์ โดยมีการใช้ภาษาต่างประเทศ
4. จัดทำข้อมูลผู้เข้าพัก รายชื่อแขกผู้เข้าพัก สัญชาติ เลขที่หนังสือเดินทาง
5. อธิบายให้แก่ผู้เข้าพักในเรื่อง การอยู่ในที่ส่วนรวม ไม่ส่งเสียงดัง วิธีการทิ้งขยะและเตรียมเอกสารดังกล่าวไว้ในห้องพัก
6. ส่งภาษีจากการให้เช่าที่พัก โดยเป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษี<sup>76</sup>

<sup>75</sup> ภัทริน นภานุเคราะห์, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์, (วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560), หน้า 149.

### 3.2.5 มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย

หากกรณีการนำที่พักที่เป็นคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ที่ก็ต้องได้รับอนุญาตจาก กรรมการบริหารคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ เพื่อนำใบรับรองมาแสดงต่อองค์กรส่วนท้องถิ่น และการลงทะเบียนเพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่พัก เช่น การแจ้งประวัติของเจ้าของที่พัก ขนาดที่พัก และการติดตั้งสัญญาณเตือนภัย รวมถึงการส่งรายงานรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบเป็นประจำ ทุก 2 เดือน

### 3.2.6 การบังคับใช้กฎหมาย

แม้กฎหมายอนุญาตให้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่เพื่อการปกป้องและคุ้มครองธุรกิจโรงแรม ภาครัฐจึงกำหนดให้เช่าอย่างน้อย 6 คืน 7 วันส่งผลให้ผู้ใช้บริการที่ต้องการเช่าจำนวนวันต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงมีความไม่เหมาะสมกับความต้องการและไม่สามารถใช้อื้อให้ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าระยะสั้นได้จริง

### 3.2.7 มาตรการลงโทษ

ภาครัฐกำหนดบทลงโทษขั้นต่ำใช้ในกรณีให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย เช่น ไม่มีการลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานท้องถิ่น การให้เช่าที่พักแก่ลูกค้าเกิน 180 วัน ได้แก่ การปิดให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราว และบทลงโทษสูงสุด คือการปรับเป็นเงินไม่เกิน 1,000,000 เยน หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน นอกจากนี้กฎหมายยังเปิดให้หน่วยงานท้องถิ่นเสนอกฎระเบียบข้อบังคับเพิ่มเติมได้ จากการอนุญาตให้หน่วยงานท้องถิ่นเสนอกฎระเบียบข้อบังคับเพิ่มเติมได้ทำให้ข้อบังคับขององค์กรส่วนท้องถิ่นก็มีความแตกต่างและหลากหลาย

### 3.2.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

การประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายธุรกิจโรงแรม แต่จะต้องมีการลงทะเบียนกับภาครัฐ โดยวิธีการลงทะเบียนจะทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่หรือวิธีการใช้ช่องทางออนไลน์ ซึ่งเป็นวิธีการที่สะดวกและสามารถจัดเก็บข้อมูลได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งต้องส่งรายงานรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบเป็นประจำ ทุก 2 เดือน

กรณีมีการประกาศธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ผู้ประกอบการต้องแจ้งชื่อสถานที่พักพร้อมหมายเลขให้บุคคลทั่วไปทราบ

ห้ามแพลตฟอร์มประกาศให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมกับแบบรายเดือนในที่เดียวกันหรือเว็บไซต์เดียวกัน ต้องแยกออกจากกันอย่างชัดเจนว่าเป็นการให้เช่ารายเดือนหรือธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

<sup>76</sup> ภัทริน นภานุเคราะห์, เรื่องเดิม.

กฎระเบียบข้อบังคับในเมืองเกียวโตเป็นข้อบังคับที่เข้มงวดมากที่สุดโดยมีหลักการดังนี้

1. กรณีพื้นที่ในเขตหรือใกล้เขตโบราณสถาน เจ้าของที่พักสามารถนำที่พักให้เช่าได้ในระหว่างวันที่ 15 มกราคม ถึง 15 มีนาคม เท่านั้น

2. เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้เกี่ยวกับที่พักและลูกค้าผู้เข้าพัก เจ้าของที่พักต้องอาศัยอยู่ในระยะห่างที่ไม่เกิน 800 เมตรหรือระยะเดินไม่เกิน 10 นาที

3. กรณีการนำที่พักที่เป็นคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ที่ขอลงทะเบียนเพื่อให้เป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องนำใบรับรองจากกรมการบริการคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ดังกล่าวมาแสดงว่าอนุญาต ให้ใช้เป็นที่พักในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมายได้

4. ในช่วง 3 เดือนก่อนที่จะมาลงทะเบียน ผู้ที่ประสงค์จะลงทะเบียนกับเมืองเกียวโตจะต้องไม่เคยนำห้องไปให้เช่าในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศสารสนเทศ เช่น Airbnb

5. ลูกค้าผู้เข้าพักควรมาพบกับเจ้าของที่พักเพื่อยืนยันตัวตน

ดังนั้น วัตถุประสงค์หลัก ๆ ของกฎหมายมินปากุเป็นกฎหมายที่ต้องการควบคุมธุรกิจการให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ มาตรฐาน และข้อจำกัดต่าง ๆ ทำให้เกิดข้อดีดังนี้

1. มีการเก็บภาษีที่เป็นระบบเนื่องจากการสร้างระบบการจ่ายภาษีเช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรมและบ้านเช่า

2. เป็นการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเพื่อรองรับกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่น

3. สร้างความมั่นใจในภาคการท่องเที่ยวมากขึ้น

4. กระตุ้นการท่องเที่ยวเพราะเป็นการช่วยเหลือชุมชนในการลดปัญหาที่เกิดจากนักท่องเที่ยว<sup>77</sup>

5. การที่กฎระเบียบที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ทำให้การบริหารจัดการมีความสะดวกและง่ายต่อการควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมนี้ด้วย<sup>78</sup>

### 3.3 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศออสเตรเลีย

ใน ค.ศ. 2016 ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม (Short-Term Rental Accommodation หรือ STRA) ของประเทศออสเตรเลียได้รับการประเมินว่ามีมูลค่ามากกว่าสามหมื่นล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย ประมาณครึ่งหนึ่งของมูลค่าดังกล่าวเกิดจากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในรัฐนิวเซาท์เวลส์ซึ่งสร้างงาน สร้างรายได้ให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกระตุ้น

<sup>77</sup> Airbnb บумตลาดญี่ปุ่นรัฐออกกฎห้างพักรายวัน, ค้นวันที่ 2 สิงหาคม 2563 จาก <http://www.prachachat.net>, (17 มีนาคม 2562).

<sup>78</sup> กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2556 กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองที่พักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว (ฉบับที่ 39), ค้นวันที่ 2 สิงหาคม 2563 จาก <http://www.marketingoops.com>, 2561 (29 มีนาคม 2561).



เศรษฐกิจภายในรัฐ แต่ในขณะที่เดียวกันก็อาจก่อให้เกิดปัญหาแก่ชุมชนได้หากไม่ได้รับการควบคุมดูแลอย่างเพียงพอ ดังนั้น ในเดือน มิถุนายน 2018 รัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย ได้ประกาศนโยบายที่จะออกกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>79</sup>

กฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีหลายฉบับ โดยมีทั้งฉบับที่มีผลบังคับใช้แล้ว บางฉบับประกาศใช้แล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ บางฉบับยังไม่ประกาศใช้ ดังนี้

1. Fair Trading Amendment (Short-term Accommodation) Act 2018 หรือ “*STRA Act*” มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2020<sup>80</sup> เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความเท่าเทียมทางการค้า 1987 (Fair Trade Act 1987)

2. Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry หรือ “*STRA CoC*” จะเริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 18 ธันวาคม 2020<sup>81</sup> เป็นระเบียบที่ออกตาม STRA Act

3. Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation 2019 หรือ “*STRA Regulation*” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย<sup>82</sup> เป็นข้อบังคับที่ควบคุมและเพิ่มเติม STRA CoC

4. State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 หรือ “*STRA Planning*” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย<sup>83</sup> เป็นนโยบายที่ออกตาม พระราชบัญญัติการวางแผนและประเมินผลทางสิ่งแวดล้อม 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979 หรือ “*EPA*”) ซึ่งเชื่อมโยงกับ มาตรา 54E ของ STRA Act และ STRA CoC

<sup>79</sup> New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and Department of Customer Service, **A new regulatory framework**, November 20, 2020 Retrieved from [https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub\\_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+--+STRA+Regulatory+Framework.pdf](https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+--+STRA+Regulatory+Framework.pdf)

<sup>80</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment, **Short-term rental accommodation**, August 5, 2020 Retrieved from <https://www.planning.nsw.gov.au/Policy-and-Legislation/Under-review-and-new-Policy-and-Legislation/Short-term-holiday-letting> (November 20, 2020).

<sup>81</sup>New South Wales Fair Trading, **Changes to laws for short-term rental accommodation**, November 20, 2020 Retrieved from <https://www.fairtrading.nsw.gov.au/about-fair-trading/legislation-and-publications/changes-to-legislation/changes-to-short-term-rental-accommodation>.

<sup>82</sup> New South Wales Department of Planning, Industry and Environment, **Proposed short-term rental accommodation reforms**, November 20, 2020 Retrieved from <https://www.planningportal.nsw.gov.au/exhibition/proposed-short-term-rental-accommodation-reforms>.

<sup>83</sup>ibid.

5. Environmental Planning and Assessment Amendment (Short-term Rental Accommodation) Regulation 2019 หรือ “EPA Regulation” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย<sup>84</sup> เป็นข้อบังคับที่ออกตามพระราชบัญญัติ EPA

6. Short-term Rental Accommodation Fire Safety Standard หรือ “STRA Fire Safety Standard” เป็นมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยที่ออกตามข้อบังคับ EPA Regulation New South Wales Department of Planning, Industry and Environment, *Short-term rental accommodation* เป็นหน่วยงานหลัก

7. Strata Schemes Management Act 2015 หรือ “SSMA” ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติม SSMA เป็นส่วนหนึ่งของ STRA Act<sup>85</sup> จึงมีผลบังคับในวันเดียวกันคือ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2020

8. Residential Tenancies Act 2010 มาตรา 8(1)(bb)

สาระสำคัญของกฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาธเวลส์มีหลายเรื่องด้วยกัน หนึ่งในนั้นคือ การเพิ่มเติมบทนิยามของข้อตกลงการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจเพื่อให้เกิดความชัดเจนว่า ข้อตกลงลักษณะใดและผู้ใดบ้างอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายเหล่านี้บ้าง โดยหลักการทำธุรกิจลักษณะนี้ไม่ผิดกฎหมาย<sup>86</sup> แต่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด มิฉะนั้นจะมีมาตรการบังคับใช้และบทลงโทษที่ชัดเจน

### 3.3.1 คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ตามกฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาธเวลส์ ได้ให้คำนิยามของคำว่า ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หมายถึง ข้อตกลงทางพาณิชย์อันมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลหนึ่งมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน ณ เวลาหนึ่งเวลาใด<sup>87</sup> จากบทนิยามข้างต้น ข้อตกลงใดจะเป็นการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมต้องมีส่วนประกอบ 3 ข้อ

ข้อที่ 1 เป็นข้อตกลงอันมีมุ่งหมายให้ได้รับค่าตอบแทนจากให้ผู้อื่นมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัย การให้เข้าพักโดยไม่มีค่าตอบแทนจึงไม่ใช่ข้อตกลงการเช่าในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ข้อที่ 2 สถานที่ที่ให้เช่าต้องเป็นมีลักษณะของเคหสถาน กล่าวคือใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential premises) โดยอาจเป็นการให้เช่าบริเวณที่พักอาศัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้<sup>88</sup>

<sup>84</sup> Ibid.

<sup>85</sup> STRA Act: Schedule 2 Amendment of Strata Schemes Management Act 2015

<sup>86</sup> Sarah Megginson, **No ban on NSW Airbnbs**, November 21, 2020 Retrieved from <https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/news/no-ban-on-nsw-airbnbs-270857.aspx>

<sup>87</sup> STRA Act 54A Definitions

<sup>88</sup> Ibid.

หากเป็นบริเวณที่พักอาศัยอันมีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์เท่านั้น (Commercial premises) เช่น โรงแรมหรือโฮสเทล จะไม่ใช่ข้อตกลงของบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

องค์ประกอบข้อที่ 2 นี้ก็ได้ถูกเน้นย้ำโดย STRA Planning ซึ่งได้ขยายความต่อไปว่า ที่พักจากการเช่าระยะสั้น หมายถึง ที่อยู่อาศัย (Dwelling) ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้เช่า หรือผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวรในที่แห่งนั้น โดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้เป็นที่พักเพื่อประโยชน์ทางพาณิชย์เป็นการชั่วคราวหรือระยะสั้น ไม่ว่าจะโฮสต์จะอยู่ด้วยในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นประเภทของที่พักอาศัย (Residential accommodation) ดังต่อไปนี้ ได้แก่ ห้องแถว, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว, หมู่บ้านจัดสรร, อาคารห้องชุด, ที่พักคนงานในชนบท, ที่อยู่อาศัยเสริม, ที่พักอาศัยเหนือร้านค้า โดยมีเงื่อนไขว่าที่พักเหล่านี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก<sup>89</sup>

นอกจากนี้ STRA Regulation ได้กำหนดข้อตกลงซึ่งไม่ใช่ลักษณะของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ได้แก่ การเข้าพักในที่พักตาม Standard Instrument (Local Environment Plans) Order 2006 เช่น โรงแรมหรือที่พักริมทาง, Boarding Houses Act 2012 เช่น หอพัก, Holiday Parks (Long-term casual occupation) Act 2012 เช่น การตั้งแคมป์ในสถานที่ท่องเที่ยว, กรณีการเข้าพักในสถานที่ที่รัฐจัดหาให้ในภาวะฉุกเฉินหรือสึนามิ, กรณีการเข้าพักในสถานสงเคราะห์หรือบ้านพักคนพิการ รวมถึงการเข้าพักอื่นๆที่กระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์จัดหาให้<sup>90</sup> ซึ่ง STRA Planning ก็ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นไปอีกว่า ที่อยู่อาศัยที่จะต้องขออนุญาตหรือได้รับการยกเว้นเพื่อออกให้เป็นที่อยู่อาศัยที่พักรักษาตัวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นต้องไม่ใช่หรือเป็นส่วนหนึ่งของหอพัก, บ้านพักผู้ป่วย, โฮสเทล, บ้านพักผู้สูงอายุ, สถานที่สำหรับนักท่องเที่ยวธรรมดา, ที่พักนักท่องเที่ยวและผู้เช่าเยี่ยมชมสถานที่, บริเวณตั้งเต็นท์และที่จอดรถบ้าน<sup>91</sup>

### 3.3.2 ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

สถานที่ที่ให้เช่าต้องเป็นมีลักษณะของเคหสถาน กล่าวคือใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential premises) โดยอาจเป็นการให้เช่าบริเวณที่พักอาศัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้<sup>92</sup> หากเป็นบริเวณที่พักอาศัยอันมีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์เท่านั้น (Commercial premises) เช่น โรงแรมหรือโฮสเทล จะไม่ใช่ข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

### 3.3.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

การเช่าต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากการเช่ามีระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน จะไม่ใช่การบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแต่เป็นการเช่าที่อาศัยตาม Residential Tenancies Act 2010<sup>93</sup> ซึ่งกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าแตกต่างไปจากกฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

<sup>89</sup> STRA Planning clause 4 Definitions

<sup>90</sup> STRA Regulation s 11C Excluded arrangements

<sup>91</sup> STRA Planning clause 9(2)(b), 10(2)(c)

<sup>92</sup> Ibid.

<sup>93</sup> Residential Tenancies Act 2010 s 8(1)(bb)

ตามกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์ ได้กำหนดบทบาทผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจ (Participant) ไว้ 5 ประเภท ได้แก่ แพลตฟอร์มการจอง (Booking platform) ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า (Letting agent) โฮสต์ (Host) ผู้เข้าพัก (Guest) ผู้อำนวยการความสะดวก (Facilitator) แต่ละประเภทยังมีสิทธิและหน้าที่แตกต่างกันตามที่กฎหมายกำหนด

### 3.3.4 ข้อกำหนดเข้าพักที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป โฮสต์ หมายถึง ผู้ซึ่งได้มอบสิทธิในการเข้าพักบริเวณที่พักอาศัยที่ปรากฏตามข้อตกลงให้แก่อีกบุคคลหนึ่งตามข้อตกลงธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>94</sup> อันได้แก่ ผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้เช่า หรือผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวรในที่แห่งนั้น<sup>95</sup> โฮสต์ต้องลงทะเบียนตัวบุคคลเป็นโฮสต์และลงทะเบียนบริเวณที่พักอาศัยที่จะนำออกให้เช่าก่อนจะโฆษณาเสนอให้บริการให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>96</sup> ต่อไปหากตัวโฮสต์หรือบริเวณที่พักอาศัยถูกขึ้นทะเบียนใน Exclusion register ห้ามมิให้โฮสต์นำสถานที่ใดออกให้เช่าหรือห้ามมิให้โฮสต์นำบริเวณที่พักอาศัยนั้นออกให้เช่าระยะสั้น<sup>97</sup> หากผู้เข้าพักซึ่งถูกขึ้นทะเบียนใน Exclusion register มาติดต่อขอเช่าที่พักก็ห้ามตกลงให้ผู้เช่า<sup>98</sup> อย่างไรก็ตาม การที่โฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register ไม่เป็นเหตุให้ต้องระงับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่เกี่ยวข้อง หากข้อตกลงนั้นเกิดขึ้นก่อนวันที่ถูกขึ้นทะเบียนและการเข้าพักเริ่มขึ้นภายใน 1 เดือนหลังจากถูกขึ้นทะเบียน<sup>99</sup>

วัตถุประสงค์หลักของการกำหนดให้มีระบบการลงทะเบียน คือ จัดสรรข้อมูลและเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการกับข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม รัฐบาลแห่งนิวเซาท์เวลส์เห็นว่า เอกชนผู้ประกอบการย่อมมีข้อมูลและความเข้าใจในการประกอบธุรกิจมากกว่า จึงมอบหมายให้ระบบการลงทะเบียนอยู่ในความรับผิดชอบของเอกชนที่จะออกแบบระบบ ควบคุมดูแลและจัดสรรงบประมาณเกี่ยวกับการลงทะเบียน ภายใต้กรอบว่าต้องวางระบบเพื่อให้เกิดการควบคุมดูแลธุรกิจให้ดำเนินไปตามกฎหมายที่ภาครัฐกำหนด<sup>100</sup> ในขณะที่

<sup>94</sup>STRA Act 54A(c), STRA CoC Part C Definitions

<sup>95</sup>STRA Planning clause 4 Definitions

<sup>96</sup>STRA CoC clause 2.4.11

<sup>97</sup>STRA CoC clause 2.4.12, 2.4.13

<sup>98</sup>STRA CoC clause 2.4.14

<sup>99</sup>STRA CoC clause 4.2.10

<sup>100</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and

Exclusion register จะถูกควบคุมดูแลโดยกรมส่งเสริมความเท่าเทียมทางการค้า (New South Wales Fair Trading) ภายใต้ มี Customer Fair Trading

นอกจากโฮสต์จะต้องลงทะเบียนข้างต้น ยังต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นหาก บริเวณที่พักอาศัยเข้าเงื่อนไขตาม STRA Planning กำหนด ดังนี้

1. ในกรณีที่โฮสต์อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก บริเวณที่พักอาศัยนั้นจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นตลอดปี<sup>101</sup> ให้เช่าอย่างไรก็ได้ไม่มีการกำหนดเขต (Zoning)

2. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก หากบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ Greater Sydney, Ballina, Lake of Macquarie และพื้นที่อื่นๆตามที่กำหนดในแผนที่ท้าย STRA Planning จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นเมื่อออกให้เช่าไม่เกิน 180 วันต่อปี<sup>102</sup>

3. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก หากบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ส่วนภูมิภาครอบนอก (Regional area) จะได้รับยกเว้นตลอดทั้งปี เว้นแต่ องค์กรส่วนท้องถิ่นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันต่อปี<sup>103</sup>

4. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วม ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น<sup>104</sup>

อย่างไรก็ตาม ไม่มีการกำหนดจำนวนวันขั้นต่ำในการเข้าพักในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ในการเข้าพักครั้งหนึ่งๆ จำนวนคนที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องนอนของที่พักหรือรวมทั้งหมดไม่เกิน 12 คนต่อ 1 ที่พัก โดยยึดการคำนวณที่ผลของจำนวนคนออกมาน้อยที่สุด<sup>105</sup>

ในกรณีที่พักจากบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดหรือแหล่งชุมชน โฮสต์ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือแหล่งชุมชนทราบและผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบว่า ได้นำที่อยู่อาศัยของตนเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและแจ้งช่องทางในการติดต่อกับเจ้าของร่วม ทั้งนี้เพื่อติดต่อโฮสต์ให้เข้ามาจัดการกรณีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>106</sup> ในกรณีของอาคารชุด นิติบุคคลสามารถออกมติพิเศษโดยเสียง

<sup>101</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment, **Short-term rental accommodation**, November 20, 2020 Retrieved from <https://www.planning.nsw.gov.au/Policy-and-Legislation/Under-review-and-new-Policy-and-Legislation/Short-term-holiday-letting>

<sup>102</sup>STRA Planning clause 12

<sup>103</sup>Ibid.

<sup>104</sup>STRA Planning clause 13

<sup>105</sup>STRA Planning clause 11(b), 12(c), 13(c)

<sup>106</sup>STRA CoC clause 2.4.9, 2.4.10

ร้อยละ 75 ของลูกบ้าน ห้ามมิให้นำห้องออกให้เช่าเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หากผู้ที่ต้องการนำห้องนั้นออกให้เช่าไม่ได้ใช้ห้องนั้นเป็นที่อยู่อาศัยโดยหลัก<sup>107</sup> กฎหมาย SSMA ที่แก้ไขใหม่ มีการกลับคำพิพากษาจากการตัดสินเดิมของ NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT) ที่ได้ตัดสินว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจในการออกกฎหมายห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำห้องออกให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ตามมาตรา 139(2) ของ Strata Scheme Management Act 2015<sup>108</sup>

เมื่อแขกเข้าพัก โฮสต์มีหน้าที่ต้องจัดที่พักให้มีสภาพตรงตามที่ได้โฆษณาไว้<sup>109</sup> และกำหนดมาตรการดูแลไม่ให้ผู้เข้าพักสร้างความเดือดร้อนต่อเพื่อนบ้านและทรัพย์สิน<sup>110</sup> เช่น กำหนดเป็นข้อสัญญาในข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม กำหนดกฎเกณฑ์ที่จำเป็น (House Rules) เป็นต้น

### ผู้เข้าพัก (Guest)

ผู้เข้าพัก หมายถึง ผู้ซึ่งตามธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ได้รับมอบสิทธิในการเข้าพักบริเวณที่พักอาศัยที่ปรากฏตามข้อตกลง<sup>111</sup> จะเป็นผู้เข้าพักได้ บุคคลนั้นต้องไม่ถูกต้องห้ามตามทะเบียน Exclusion register<sup>112</sup> เว้นแต่ ข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นเกิดขึ้นก่อนวันที่ผู้เข้าพักจะถูกขึ้นทะเบียนและการเข้าพักเริ่มขึ้นภายใน 1 เดือนหลังจากที่ผู้เข้าพักถูกขึ้นทะเบียน<sup>113</sup>

ในการเข้าพัก ผู้เข้าพักต้องไม่กระทำการอันเป็นการประทุษร้าย ช่มชู้ ใช้เสียงหรือกระทำการใดอันเป็นการรบกวนการใช้ชีวิตโดยปกติสุขของเพื่อนบ้านหรือผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณที่พัก ต้องไม่กระทำการใดอันทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของโฮสต์ ของผู้อื่นและของส่วนรวม และต้องดูแลรักษาบริเวณที่พักและทรัพย์สินของโฮสต์ตามสมควรด้วย<sup>114</sup> หากผู้เข้าพักพาผู้อื่นใดเข้ามาในที่พักก็ต้องรับผิดชอบการกระทำของผู้นั้นด้วย<sup>115</sup> หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวกับที่พักเกิดขึ้น ผู้เข้าพักต้องแจ้งโฮสต์ให้เร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้<sup>116</sup>

เมื่อการเข้าพักสิ้นสุดลง ผู้เข้าพักต้องคืนกุญแจ หรือ security pass หรืออุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการเข้าถึงบริเวณที่พัก ห้ามทำกุญแจสำรองหรือโดยเจตนาเก็บกุญแจไว้<sup>117</sup>

<sup>107</sup>SSMA s 137A(1)

<sup>108</sup> *Estens v Owners Strata Plan 11825*

<sup>109</sup>STRA CoC clause 2.4.2

<sup>110</sup>STRA CoC clause 2.4.8

<sup>111</sup>STRA Act 54A(d), STRA CoC Part C Definitions

<sup>112</sup>STRA CoC clause 2.5.7

<sup>113</sup>STRA CoC clause 4.2.10

<sup>114</sup>STRA CoC clause 2.5.2, 2.5.5

<sup>115</sup>STRA CoC clause 2.5.8

<sup>116</sup>STRA CoC clause 2.5.6

<sup>117</sup>STRA CoC clause 2.5.4

### แพลตฟอร์มการจอง (Booking Platform)

แพลตฟอร์มการจอง หมายถึง ผู้ซึ่งในทางการค้าหรือพาณิชย์ให้บริการการจองที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (Online) ให้ผู้อื่นสามารถทำข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้<sup>118</sup> เช่น Airbnb และ Stayz เมื่อกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีผลบังคับ แพลตฟอร์มการจองต้องปรับเปลี่ยนหน้าเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันรวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขในการจองหรือโฆษณาที่พักให้สอดคล้องกับกฎหมาย<sup>119</sup> ดังนี้

1. บนแพลตฟอร์มการจองต้องปรากฏระเบียบ STRA CoC ที่ผู้คนสามารถเข้าถึงได้ และมีการแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนตามระเบียบดังกล่าว<sup>120</sup>

2. ต้องแจ้งให้โฮสต์หรือผู้เข้าพักทราบว่า หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเกิดขึ้น จะสามารถร้องเรียนต่อ Commissioner ได้ อย่างไร และหากแพลตฟอร์มการจองทราบถึงการร้องเรียนหรือข้อพิพาท ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้<sup>121</sup>

3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป แพลตฟอร์มการจองจะสามารถโฆษณาได้เฉพาะที่พักซึ่งโฮสต์และที่พักได้ลงทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยการโฆษณานั้นต้องปรากฏหมายเลขทะเบียนที่พักข้างเคียงรายละเอียดที่พักนั้นด้วยเสมอ<sup>122</sup>

4. ห้ามโฆษณาที่พักซึ่งโฮสต์หรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register รวมถึงห้ามมิให้ผู้เข้าพักที่ถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register เข้าทำข้อตกลงเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มของตน หากทราบว่า โฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักซึ่งถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register ได้เข้าทำข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มของตน ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้<sup>123</sup>

<sup>118</sup>STRA Act 54A(a), STRA CoC Part C Definitions

<sup>119</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and Department of Customer Service, **A new regulatory framework**, November 20, 2020 Retrieved from [https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub\\_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf](https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf)

<sup>120</sup>STRA CoC clause 2.2.1, 2.2.2

<sup>121</sup> STRA CoC clause 2.2.3, 2.2.4

<sup>122</sup>STRA CoC clause 2.2.5

<sup>123</sup>STRA CoC clause 2.2.7, 2.2.8

### ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า (Letting Agent)

ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า หมายถึง ผู้ซึ่งประกอบธุรกิจการค้าเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการจัดให้ผู้ใดสามารถทำข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้<sup>124</sup> เช่นเดียวกับแพลตฟอร์มการจอง เมื่อกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีผลบังคับ ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าต้องปรับเปลี่ยนหน้าเว็บไซต์รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขในการจองหรือโฆษณาที่พักให้สอดคล้องกับกฎหมาย ดังนี้

1. จัดให้มีเอกสารระเบียบ STRA CoC ให้ผู้ซึ่งมาใช้บริการตัวแทนหรือนายหน้าสามารถเข้าถึงได้ และมีการแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนตามระเบียบดังกล่าว<sup>125</sup>
2. ต้องแจ้งให้โฮสต์หรือผู้เข้าพักทราบว่า หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเกิดขึ้น จะสามารถร้องเรียนต่อ Commissioner ได้อย่างไร และหากตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า ทราบถึงการร้องเรียนหรือข้อพิพาท ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้<sup>126</sup>
3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าสามารถโฆษณา ชี้ช่องหรือจัดการให้มีการเช่าระยะสั้นได้เฉพาะที่พักซึ่งโฮสต์และที่พักได้ลงทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยต้องปรากฏหมายเลขทะเบียนที่พักข้างเคียงรายละเอียดที่พักนั้นด้วยเสมอ<sup>127</sup>
4. ห้ามตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าโฆษณาและชี้ช่องหรือจัดการให้มีการเช่าระยะสั้นที่ที่พักซึ่งโฮสต์หรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register รวมถึงห้ามมิให้ผู้เข้าพักที่ถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register เข้าทำข้อตกลงในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านบริการตัวแทนหรือนายหน้าของตน หากทราบว่าโฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักซึ่งถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register ได้เข้าทำข้อตกลงผ่านบริการตัวแทนหรือนายหน้าของตน ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้<sup>128</sup>

### ผู้อำนวยความสะดวก (Facilitator)

ผู้อำนวยความสะดวก หมายความว่า ผู้ซึ่งในทางการค้าหรือพาณิชย์อำนวยความสะดวกในการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>129</sup> เป็นการให้บทนิยามอย่างกว้างเพื่อให้การบังคับใช้ STRA CoC ครอบคลุมถึงทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องซึ่งไม่ใช่ แพลตฟอร์มการจอง ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า โฮสต์และผู้เข้าพัก

<sup>124</sup>STRA Act 54A(b), STRA CoC Part C Definitions

<sup>125</sup>STRA CoC clause 2.3.1, 2.3.2

<sup>126</sup>STRA CoC clause 2.3.3, 2.3.4

<sup>127</sup>STRA CoC clause 2.3.5

<sup>128</sup>STRA CoC clause 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9

<sup>129</sup>STRA Act s 54A(e)



ประเภทของผู้อำนวยความสะดวกที่กฎหมายบัญญัติไว้ชัดเจน คือ ผู้ซึ่งให้บริการจัดการดูแล อสังหาริมทรัพย์อันเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย โดยการจัดการนั้นก็ ได้แก่ การสร้างบัญชีรายการ การ กำหนดค่าเช่า การตรวจประวัติและติดต่อกับผู้เข้าพัก การให้บริการเช็คอิน<sup>130</sup> บริษัทที่ให้บริการ ดังกล่าว เช่น MadeComfy, Hey Tom และ Airsorted<sup>131</sup>

ในกรณีที่ผู้อำนวยความสะดวกเป็นตัวแทนหรือแสดงออกโดยการกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดว่าเป็นตัวแทนของโฮสต์หรือนายหน้าการเช่า ให้ผู้อำนวยความสะดวกนั้นมีสิทธิและหน้าที่ตามที่ ระเบียบเสมือนหนึ่งเป็นโฮสต์หรือนายหน้าการเช่าเสียเอง แล้วแต่กรณี<sup>132</sup>

### 3.3.5 มาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย

มาตรการรักษาความปลอดภัยเมื่อมีการเช่าสถานที่ใดเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็น โรงแรมนั้น ไม่ว่าจะที่พักจากการเช่าระยะสั้นจะต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นตาม STRA Planning หรือไม่ ข้อบังคับ EPA Regulation ได้กำหนดว่า ห้ามมิให้นำที่อยู่อาศัยใดออกให้เช่าเป็น ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เว้นแต่ที่อยู่อาศัยนั้นจะได้มาตรฐานตาม STRA Fire Safety Standard<sup>133</sup> โดยมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยดังกล่าว มีสาระสำคัญ ดังนี้

1. สำหรับหนึ่งหน่วยที่อยู่อาศัย (Single unit) ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคารซึ่ง ใช้ผนังร่วมกัน เช่น ทาวน์โฮม ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อนและติดตั้งไฟฉุกเฉิน<sup>134</sup>

2. สำหรับอาคารซึ่งมีตั้งแต่สองหน่วยที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ อาคารที่มีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์ ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อน ไฟฉุกเฉิน บันไดหนี ไฟ ประตูห้องโถงหรือทางเดิน ถึงดับเพลิงซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายได้ ผ้าห่มกันไฟและแผนผังการอพยพ เมื่อมีเหตุฉุกเฉิน<sup>135</sup>

3. ในด้านของมาตรการในการป้องกันไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทจากการ บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม กฎหมายควบคุมธุรกิจได้กำหนดบทลงโทษในการถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register สำหรับผู้ที่ทำการฝ่าฝืนกฎหมาย โดยจำกัดสิทธิไม่ให้ผู้ที่ถูกขึ้นทะเบียนสามารถ ทำข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้ ทั้งนี้ เพื่อบังคับให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด จำต้องวางระบบให้ทะเบียน Exclusion register เป็นข้อมูลที่สาธารณชนเข้าถึงได้ เพื่อตรวจสอบสถานะของโฮสต์ ผู้เข้าพักและที่พัก ซึ่งภาครัฐก็ตระหนักดีว่า เป็นการละเมิดความเป็น

<sup>130</sup>STRA CoC Part C Definitions, STRA Regulation clause 11B

<sup>131</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and Department of Customer Service, **A new regulatory framework**, November 20, 2020 Retrieved from [https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub\\_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf](https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf)

<sup>132</sup>STRA CoC clause 2.6.1, 2.6.2

<sup>133</sup>EPA Regulation clause 186v, 186W(1)

<sup>134</sup>Building Code of Australia s A3.2 Class 1a, STRA Fire Safety Standard clause 4.1, 4.2

<sup>135</sup>Building Code of Australia s A3.2 Class 2, Class 4, STRA Fire Safety Standard clause 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7

ส่วนตัวของผู้ที่ถูกขึ้นทะเบียนอย่างมาก จึงมุ่งวางระบบให้ได้สัดส่วนและเกิดความสมดุลมากที่สุด ระหว่างการละเมิดความเป็นส่วนตัวและควบคุมการประกอบธุรกิจ<sup>136</sup>

ในกรณีที่เกิดข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทขึ้น กฎหมายควบคุมธุรกิจได้วางมาตรการเพื่อให้สามารถจัดการกับปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันทั่วถึง โดยกำหนดดังนี้

1. ขณะมีผู้เข้าพักในที่พักตามข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โฮสเทลต้องให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน<sup>137</sup> รวมทั้งช่องทางติดต่อหน่วยงานต่างๆของประเทศออสเตรเลียที่จัดการกับเหตุฉุกเฉิน<sup>138</sup>

2. แพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าและผู้อำนวยความสะดวกในการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น ต้องเก็บบันทึกข้อมูลแต่ละครั้งไว้เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การเข้าพักสิ้นสุดลง โดยต้องจัดเก็บข้อมูลนั้นให้อยู่ในรูปแบบที่ผลิตซ้ำได้<sup>139</sup>

3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป หากผู้ดูแลระบบลงทะเบียนที่พักหรือขอแพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าต้องให้ข้อมูลของข้อตกลงการเช่าระยะสั้นของที่พักที่เกี่ยวข้อง<sup>140</sup>

นอกจากนี้ โฮสเทลต้องทำประกันครอบคลุมความเสียหายอันได้แก่การบาดเจ็บและความตาย ที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่ 3 ในบริเวณที่พักที่มีการเช่าระยะสั้น<sup>141</sup>

เมื่อปลายปี 2019 ได้เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้คนทั่วโลก แม้รัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ไม่ได้กำหนดมาตรการโดยเฉพาะในการป้องกันการแพร่ระบาด สำหรับการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โฆษกของรัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ก็ได้ประกาศว่า โฮสเทลของที่พักต้องใช้มาตรการป้องกันโดยยึดตามมาตรการเดียวกับโรงแรม เช่น ต้องปิดโปสเตอร์ให้ข้อมูลการล้างมือที่ถูกต้อง ต้องจัดวางให้เตียงนอนตั้งห่างกันอย่างน้อย 1.5 เมตร จัดให้มีการเช็คอินโดยไร้การสัมผัส ต้องปฏิบัติตามกฎ 1 คนต่อพื้นที่ 4 ตารางเมตร เป็นต้น<sup>142</sup>

<sup>136</sup>New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and Department of Customer Service, **A new regulatory framework**, p. 12, {Online}, available URL : [https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub\\_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf](https://shared-drupal-s3fs.s3-ap-southeast-2.amazonaws.com/master-test/fapub_pdf/AA+Exhibitions+STRA/Discussion+Paper+-+STRA+Regulatory+Framework.pdf) (November 20, 2020).

<sup>137</sup>STRA CoC clause 2.4.4, 2.4.5

<sup>138</sup>STRA CoC clause 2.4.6

<sup>139</sup>STRA CoC clause 2.2.9, 2.3.10, 2.6.3

<sup>140</sup>STRA CoC clause 2.2.6, 2.3.6

<sup>141</sup> STRA CoC clause 2.4.3

<sup>142</sup>South Coast Register, **NSW Government says holiday accommodation owners should be meeting COVID-safe requirements**, November 24, 2020 Retrieved from <https://www.southcoastregister.com.au/story/6903543/gov-holiday-rentals-should-follow-same-covid-guidelines-as-hotels/>

### 3.3.6 การบังคับใช้กฎหมาย

กฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์ มีหลายฉบับ โดยมีทั้งฉบับที่มีผลบังคับใช้แล้ว บางฉบับประกาศใช้แล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ บางฉบับยังไม่ประกาศใช้

### 3.3.7 มาตรการลงโทษ

กรณีการฝ่าฝืนตามกฎหมาย STRA CoC ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม<sup>143</sup> หากพบว่ามีการฝ่าฝืนหรือไปปฏิบัติตามกฎหมาย 2 ครั้งภายในเวลา 2 ปี ก็จะถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register ซึ่งมีผลให้ถูกห้ามเข้าร่วมในข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้เป็นเวลา 5 ปี (two strikes and you're out)<sup>144</sup> รวมทั้งมีการกำหนดความผิดและโทษทางอาญาและทางแพ่งในบางกรณี<sup>145</sup> โดยหน่วยงานหรือผู้ที่รับผิดชอบหลักในการรับข้อร้องเรียนและควบคุมดูแล Exclusion register ได้แก่ Commissioner for Fair Trading in the NSW Department of Customer Service หรือ “Commissioner”<sup>146</sup> และ Secretary of the Department of Customer Service หรือ “Secretary” ซึ่งทำหน้าที่ทบทวนคำสั่งลงโทษของ Commissioner<sup>147</sup>

กรณีการฝ่าฝืน STRA Planning และกฎหมายเกี่ยวกับการวางแผนและประเมินผลทางสิ่งแวดล้อมอื่นๆ หน่วยงานที่รับผิดชอบคือ องค์กรส่วนท้องถิ่นของพื้นที่ที่ข้อร้องเรียนเกิดขึ้น<sup>148</sup> กรณีการฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคล (by-laws) ซึ่งอาศัยอำนาจการออกข้อบังคับตาม SSMA ให้ร้องเรียนต่อ Tribunal ซึ่งมีเขตอำนาจ<sup>149</sup> อย่างไรก็ตาม การฝ่าฝืนกฎหมายข้างต้นก็อาจเป็นการฝ่าฝืน STRA CoC ด้วยเช่นกัน ผู้ฝ่าฝืนจึงอาจได้รับโทษตามที่ STRA CoC ได้กำหนดไว้ด้วยเช่นกัน

### 3.3.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ตามระเบียบของ Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry หรือ “STRA CoC” ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป แห่ง STRA CoC กำหนดให้แพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าและผู้อำนวยการเช่าและผู้อำนวยการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมต้องเก็บบันทึกข้อมูลของการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแต่ละครั้งไว้เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การเข้าพักสิ้นสุดลง โดยต้องจัดเก็บข้อมูลนั้นให้อยู่ในรูปแบบที่ผลิตซ้ำได้ และหากผู้ดูแลระบบลงทะเบียนที่พักที่ร้องขอ แพลตฟอร์มการจองที่พัก

<sup>143</sup> STRA CoC Part B: Objectives

<sup>144</sup> STRA CoC clause 4.1.3, 4.2.4

<sup>145</sup> STRA Act s 54C, 54D

<sup>146</sup> STRA CoC clause 3.1

<sup>147</sup> STRA CoC clause 4.3

<sup>148</sup> STRA CoC clause 3.2.3, 3.2.4

<sup>149</sup> STRA CoC clause 3.2.5, 3.2.6

ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าต้องให้ข้อมูลของข้อตกลงการเช่าระยะสั้นของที่พักที่เกี่ยวข้อง

ด้านโฮสต์ ขณะมีผู้เข้าพักในที่พัก โฮสต์ต้องให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน รวมทั้งช่องทางติดต่อหน่วยงานต่างๆของประเทศ ออสเตรเลียที่จัดการกับเหตุฉุกเฉินด้วย

จากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายของต่างประเทศได้แก่ ประเทศญี่ปุ่นและประเทศออสเตรเลียพบว่า มีมาตรการที่ใช้กำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ชัดเจนและมีการบังคับใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม ในส่วนของประเทศไทยพบว่า มีกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ซึ่งได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นสำหรับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตาม มาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 อย่างไรก็ตามกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเฉพาะลักษณะการเป็นที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม กล่าวคือ “ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4” แต่ไม่ได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อนำมาใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมดังเช่นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรม ผู้วิจัยเห็นว่าประเทศไทยควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเพื่อการนำไปบังคับใช้ได้อย่างเป็นรูปธรรม โดยพิจารณาจากมาตรการที่ใช้กำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศญี่ปุ่นและออสเตรเลียในแต่ละด้านที่มีความเหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย