

บทที่ 4

วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย

ในปัจจุบันธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการเติบโตของธุรกิจลักษณะนี้ โดยประเภทการให้บริการจะไม่จำกัดประเภทของที่พักรั่วครวไม่ว่าจะเป็นประเภทบ้านพัก อพาร์ทเมนต์ เกสเฮาส์ โฮมสเตย์ อาคารชุด เป็นต้น ทำให้เกิดปัญหาผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านอาชญากรรม สาธารณสุข การก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญในชุมชนโดยเฉพาะในแหล่งชุมชนที่มีคนอาศัยร่วมกัน ปัญหาความมั่นคงและปลอดภัย จึงควรมีการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการศึกษาในบทที่ 3 พบว่าในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่นและประเทศออสเตรเลียมีหลักกฎหมายที่กำกับดูแลธุรกิจโรงแรม และมีกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมซึ่งในแต่ละประเทศมีมาตรการในแต่ละด้านที่เหมือนกันและแตกต่างกัน ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์เปรียบเทียบโดยมีความมุ่งหมายเพื่อใช้เป็นฐานสำหรับการสร้างมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ชัดเจน เหมาะสม และเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

4.1 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย

1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดให้ความหมายในมาตรา 4 ว่า

“โรงแรม หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักรั่วครวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน”

เมื่อพิจารณาบทนิยามของคำว่าโรงแรมจะพบว่า เป็นการสถานที่พักที่มีค่าตอบแทนจากเข้าพัก โดยลักษณะของระยะเวลาในการเข้าพักจะต่ำกว่ารายเดือนลงมาและไม่มีลักษณะเป็นรายเดือน ดังนั้นการให้เช่าที่พักเป็นรายเดือนขึ้นไป มีลักษณะเป็นการเช่าพักที่ถาวรมิใช่การให้บริการพักรั่วครว จึงไม่ถือว่าอยู่ในความหมายของคำว่าโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

จะเห็นได้ว่า การประกอบธุรกิจให้บริการที่พักรั่วครวทุกประเภทต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งโรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ดังนั้นหากผู้ให้บริการที่พักรั่วครวไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 จะมีความผิดตามที่บัญญัติไว้ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561¹⁵⁰ กำหนดให้ผู้ปล่อยเช่าห้องพักรั่วครววัน

¹⁵⁰ คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561

โดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่ามีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งอนุญาตให้สถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราว

นอกจากนี้คำสั่งคณะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติได้มีนโยบายจัดให้กิจการที่อยู่ในระบบเช่ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้หากปรากฏว่ามีผู้ประกอบการนำอาคารบ้านเรือนที่อยู่อาศัยมาให้บริการในรูปแบบของโรงแรมเพื่อหารายได้ในลักษณะที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมรวมถึงกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องจะมีความผิด ดังนั้นผู้ประกอบการควรดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดอันจะทำให้กิจการเหล่านี้เข้ามาอยู่ในระบบเพื่อให้มีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐได้

2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

นอกจากจะพิจารณาพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ยังมีกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 โดยโรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามมีข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมให้ประกอบธุรกิจได้ โดยเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพื่อให้เกิดความสอดคล้องในบริบทของสังคมไทย ซึ่งข้อ 1 ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กำหนดเป็นข้อยกเว้นสถานที่พักที่เป็นโรงแรมมีรายละเอียดดังนี้

1. สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง
2. มีจำนวนผู้พักรวมทั้งหมดไม่เกิน 20 คน และ
3. ลักษณะของการประกอบธุรกิจต้องเป็นลักษณะหารายได้เสริมคือต้องมีอาชีพหลัก
4. ผู้ประสงค์จะได้รับข้อยกเว้นจะต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด

“แบบหนังสือแจ้งสถานที่พักไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551” ซึ่งจะหมายถึง การไม่เป็นโรงแรม ซึ่งผู้แจ้งจะต้องแจ้งรายละเอียดต่อนายทะเบียนเกี่ยวกับ ชื่อ สกุล อายุ อาชีพ สถานที่ พัก ราคาห้องพัก ระบุลักษณะที่พัก

นอกจากนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ยังกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท ตลอดจนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับ สถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมเพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมและส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม จะเห็นได้ว่า สถานที่พักชั่วคราวในลักษณะของการเป็นโรงแรมจะมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ชัดเจนในขณะที่สถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นมิได้มีการกำหนดที่สำคัญและควรพิจารณา อาทิ มาตรการเพื่อความปลอดภัยในความมั่นคงและแข็งแรงในสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม มาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ และมาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การกำกับดูแลที่เหมาะสมต่อไป

3) ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554

จากประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554 โฮมสเตย์ที่สมัครขอรับการตรวจประเมินตามมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย จะต้องดำเนินการจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เสียก่อน ณ สำนักการสอบสวนและนิติการกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย หรือที่ว่าการอำเภอ ที่สถานที่พักตั้งอยู่โดยมีหลักฐานแสดงการยื่นการแจ้งฯ แนบพร้อมการสมัครเข้ารับการตรวจประเมินซึ่งการกำหนดมาตรฐานด้านต่างๆ และจากการกำหนดเกณฑ์การประเมิน จะเห็นได้ว่า ลักษณะของโฮมสเตย์เป็นการเน้นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และการท่องเที่ยวเชิงชุมชนมากกว่าการให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

ประเภทของการให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมที่จะต้องดำเนินการจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 จึงความหมายที่กว้างกว่า สถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบโฮมสเตย์ กล่าวคือ ประเภทของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เช่น โฮมสเตย์ บ้านพัก เกสเฮาส์ อาคารชุดที่ได้เข้าข้อยกเว้นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 ด้วย

4) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551.....

ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ “โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัย ภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้ง อาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตรา พระราชบัญญัตินี้ขึ้น”¹⁵¹ นอกจากนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด มีการแก้ไขเพิ่มเติมอีก 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 เพื่อส่งเสริมการลงทุนในประเทศจึงเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยกฎหมายจำกัดการถือครองไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 เกี่ยวกับเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดดังกล่าวจึงเปลี่ยนแปลงการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรของคนต่างด้าว

ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่อนุญาตให้เจ้าของร่วมประกอบธุรกิจบริการสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม ไม่ว่าจะ

¹⁵¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

รายวันหรือรายสัปดาห์ ในขณะที่เดียวกันพบว่าไม่มีกฎหมายห้ามเจ้าของร่วมในห้องพักนำห้องออกให้เช่าไม่ว่าจะเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์เช่นกัน กรณีผู้ประกอบการกิจการต้องการนำห้องพักที่ตนในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมประกอบการบริการสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม ก็ต้องพิจารณาภายใต้ “ข้อบังคับ” ของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีหน้าที่ให้บริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น หากความเห็นส่วนใหญ่หรือทั้งหมดของเจ้าของห้องชุดเห็นด้วยในการการนำห้องชุดเพื่อให้เช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ก็ย่อมทำได้โดยกำหนดกติกาในการอยู่ร่วมกันอย่างเหมาะสม อีกทั้งก็ต้องพิจารณาถึงลักษณะและข้อห้ามตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ด้วย ในทางตรงกันข้ามหากความเห็นส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยภายใต้ “ข้อบังคับ” ของนิติบุคคล อาคารชุด ก็จะทำไม่ได้เพราะเป็นการรบกวน สร้างความเดือดร้อนรำคาญให้แก่เจ้าของร่วมอื่นซึ่งต่างก็จ่าย “ค่าส่วนกลาง” ในอัตราเดียวกัน ทำให้เจ้าของห้องชุดที่ต้องการประกอบการบริการสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมอาจมีพฤติกรรมที่เอาเปรียบเจ้าของร่วมรายอื่น¹⁵²

5) พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

การประกอบการบริการสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม โดยกรณีและผู้เข้าพักเป็นคนต่างชาติซึ่งเข้าพักในราชอาณาจักรไทย กฎหมายกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองเคสสถาน หรือ ผู้จัดการโรงแรมซึ่งรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย มีหน้าที่ตามกฎหมายคนเข้าเมืองที่จะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่บ้าน เคสสถาน หรือโรงแรมนั้นตั้งอยู่ภายใน 24 ชั่วโมง นับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย มิฉะนั้นจะต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท และถ้าผู้นั้นเป็นผู้จัดการโรงแรม ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 2,000 - 10,000 บาท แต่ในทางปฏิบัติพบว่า การแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีผู้ประกอบการไม่ปฏิบัติตามจำนวนมากจึงควรมีมาตรการในการบังคับใช้

6) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของการเป็นโรงแรมไม่ว่าจะเข้าบทนิยามของการเป็นโรงแรมประเภทใดก็ตาม ต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบการโรงแรม พ.ศ. 2551 โดยอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ และต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกรณีอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียน¹⁵³ และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์

¹⁵² วิมาน กฤตพลวิมาน, กฎหมายพาณิชย์ 1 : ชื่อชาย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, เอกสารการสอนชุดวิชา 41321 หน่วยที่ 8, หน้า 11.

¹⁵³ ข้อ 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

และเงื่อนไขที่ต้องมีตามที่ผู้วิจัยได้กล่าวมาในบทที่ 3 หัวข้อกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่ พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย หัวข้อย่อยที่ (7) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เช่น การรักษาความสะอาด การจัดแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ การติดตั้งเครื่องดับเพลิง การติดตั้ง ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถานที่พักที่เป็นโรงแรมทุกประเภท ภายใต้กระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ในขณะที่ สถานที่ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นกลับไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งเป็นมาตรการที่ สำคัญต่อความปลอดภัยมั่นคงและแข็งแรงของสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ทั้งนี้หากมีการนำบทบัญญัติของการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถานที่พักที่เป็น โรงแรมตามกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มาบังคับ ใช้กับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ผู้วิจัยเห็นว่าลักษณะของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น ส่วนใหญ่ เป็นผู้ประกอบการรายเล็ก ส่งผลให้ศักยภาพในการบริหารจัดการอย่างเป็นสัดส่วนและระบบไม่อาจ ครอบคลุมหรือเทียบเท่าสถานที่พักที่เป็นโรงแรมได้ ตลอดจนมีข้อจำกัดเชิงบุคลากรและงบประมาณ ที่จำกัด ดังนั้นการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่พักที่เป็นโรงแรมนั้นจึงมีความไม่เหมาะสมกับ สภาพการณ์ กระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 จึงควรมี การกำหนดมาตรการเพิ่มเติมที่ใช้ในการกำกับดูแลที่เหมาะสมกับสภาวะการณ์ของธุรกิจให้บริการ สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมต่อไป

4.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็น โรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย รายละเอียดดังนี้

จากการศึกษาหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของ ประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย พบว่า มีกฎหมายอนุญาตให้ประกอบธุรกิจใน ลักษณะบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย อย่างไรก็ตามการกำหนด หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการอนุญาตให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย พบว่ามีความแตกต่างกันในรายละเอียดของ หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับกฎหมาย ซึ่งมีรายละเอียด 8 ข้อดังนี้

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
1. คำนิยามทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม	พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 ให้นิยามว่า “บริการที่พักชั่วคราว” หมายถึงการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือน เช่น โรงแรม โฮมสเตย์ เกสเฮาส์ บ้านพัก เป็นต้น	กฎหมายที่พักชั่วคราวของเอกชน	มาตรา 54A ¹⁶⁸ ให้นิยาม “ข้อตกลงการเช่าที่พักระยะสั้น” หมายถึง ข้อตกลงทางพาณิชย์อันมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลหนึ่งมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน ณ เวลาหนึ่งเวลาใด
2. ประเภทของที่พักเพื่อบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม	ประเภทของที่พักเพื่อบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้แก่ เช่น โรงแรม โฮมสเตย์ เกสเฮาส์ บ้านพัก เป็นต้น	หลักตามกฎหมายมินปากู มิได้มีการกำหนดประเภทหรือลักษณะที่พักเป็นการเฉพาะ จึงไม่มีการจำกัดประเภทของบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่มีการกำหนดพื้นที่ของบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมด้วยการกำหนดการแบ่งเขต (Zoning) ซึ่งคำนึงถึงความปลอดภัยและความสงบสุขของชุมชนเป็นสำคัญ เช่น เขตโอตะได้กำหนดพื้นที่ห้ามมิให้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็น	ลักษณะของบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ ดังนี้ รูปแบบแรก ตามกฎหมาย State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 หรือ “STRA Planning” นโยบายข้อที่ 4 คำนิยามของ “ที่พักจากธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม” หมายถึง 1. ที่อยู่อาศัย (Dwelling) ซึ่งผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ผู้เช่า หรือผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวรในที่แห่งนั้น โดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้เป็นที่พักเพื่อ

¹⁶⁸ มาตรา 54A Fair Trading Amendment (Short-term Accommodation) Act 2018 หรือ “STRA Act”

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
		<p>โรงแรมเนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นเขตที่พักอาศัย 2. เขตพื้นที่อุตสาหกรรม 3. เขตธุรกิจพิเศษ <p>ในเขตชินจูกุได้กำหนดพื้นที่ห้ามมิให้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเฉพาะในเขตที่พักอาศัยเท่านั้น และให้เช่าจำกัดได้เฉพาะวันจันทร์ ถึงศุกร์ เท่านั้น</p> <p>พื้นที่ของที่พักที่ให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเนื่องจากกฎหมายท้องถิ่นสามารถออกกฎหมายยกเว้นเองได้เช่น เขต โอตะในเมืองโตเกียว และเมืองโอซากา ที่พักต้องมีขนาดอย่างน้อย 25 ตารางเมตร</p>	<p>ประโยชน์ทางพาณิชย์เป็นการชั่วคราวหรือระยะสั้น ไม่ว่าจะโฮสต์จะอยู่ด้วยในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม และ</p> <p>2. ต้องเป็น ประเภท ของที่ พัก อาศัย (Residential accommodation) ดังต่อไปนี้ ได้แก่ ห้องแถว บ้านแฝด บ้านเดี่ยว หมู่บ้านจัดสรร อาคารห้องชุด ที่พักคนงานในชนบทที่อยู่อาศัยเสริม ที่พักอาศัยเหนือร้านค้า โดยมีเงื่อนไขว่าที่พักเหล่านี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก</p> <p>รูปแบบที่สอง Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation 2019 หรือ “STRA Regulation” มาตรา 11C ได้กำหนดข้อตกลงซึ่งไม่ใช่การเช่าที่พักระยะสั้น (Excluded arrangements) ได้แก่ การเช่าพักในที่พักตามกฎหมาย เช่น โรงแรมหรือที่พักริมทาง เช่น หอพัก, Holiday Parks การตั้งแคมป์ในสถานที่ท่องเที่ยว กรณีการเข้าพักในสถานที่ที่รัฐจัดทำให้ในภาวะฉุกเฉินหรือภัย</p>

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
			<p>กรณีการเข้าพักในสถานสงเคราะห์หรือบ้านพักคนพิการ รวมถึงการเข้าพักอื่น ๆ ที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จัดทำให้</p> <p>ซึ่ง STRA Planning ข้อที่ 9(2)(b) และ 10(2)(c) ก็ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นไปอีกว่า ที่อยู่อาศัยที่จะต้องขออนุญาตหรือได้รับการยกเว้นเพื่อออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้นนั้น ต้องไม่ใช่หรือเป็นส่วนหนึ่งของหอพัก บ้านพักผู้ป่วย โฮสเทล บ้านพักผู้สูงอายุ สถานที่สำหรับนักท่องเที่ยว ธรรมชาติ ที่พักนักท่องเที่ยวและผู้เข้าเยี่ยมชมสถานที่ บริเวณติดตั้ง และที่จอดรถบ้าน</p>
3. ระยะเวลาการเช่าในธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรม	ตาม พ.ร.บ โรงแรม พ.ศ 2547 ให้นิยามว่า “บริการที่พักรั่วครว” หมายถึงการให้บริการที่พักรั่วครวที่ต่ำกว่ารายเดือน	ผู้ประกอบการสามารถนำห้องพักปล่อยให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วัน ต่อปี ในด้านผู้เข้าพักต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน 6 คืนต่อสัปดาห์	ผู้ประกอบการ โดยหลักการทั่วไปจะนำที่พักรั่วครวให้เช่าระยะสั้นก็วันก็ได้ อย่างไรก็ตามอาจถูกจำกัดการให้เช่าที่พักรั่วครวหากเช่าเงื่อนไขของการกำหนดแบ่งเขต (zoning) ตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือตาม State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 หรือ “STRA

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
			<p><i>Planning”</i></p> <p><u>กรณีแรก</u> โฮสต์อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก สามารถให้เช่าระยะสั้นได้ตลอดปี โดยได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น</p> <p><u>กรณีสอง</u> กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ Greater Sydney, Ballina, Lake of Macquarie และพื้นที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดในแผนที่ท้าย STRA Planning หากออกให้เช่าเกิน 180 วันต่อปี ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น</p> <p><u>กรณีสาม</u> กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก และบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ส่วนภูมิภาครอบนอก (Regional area) สามารถให้เช่าระยะสั้นได้ตลอดปี โดยได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น เว้นแต่ องค์กรส่วน</p>

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
			<p>ท้องถิ่นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p> <p><u>กรณีสี่</u> กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วม ห้ามนำที่พักรอกให้เช่า กรณีมีความจำเป็นต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นก่อนทุกกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในการเข้าพักครั้งหนึ่งๆ จำนวนคนที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องนอนของที่พักหรือรวมทั้งหมดไม่เกิน 12 คนต่อ 1 ที่พัก โดยยึดการคำนวณที่ผลของจำนวนคนออกมา น้อยที่สุด <p>ในด้านผู้เข้าพักไม่มีวันเช่าขั้นต่ำ แต่ต้องไม่เกิน 3 เดือน มิฉะนั้นจะไม่ใช้ธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งตกอยู่ภายใต้กฎหมาย Residential Tenancies Act 2010</p>
4.ข้อกำหนดการเช่าของบริการที่พัก	ข้อกำหนดการเช่าของบริการที่พัก	ต้องลงทะเบียนกับองค์กรส่วนท้องถิ่น	ตามระเบียบ Code of Conduct for the

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
ชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม	ชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่ปรากฏ	<p>เพื่อตรวจสอบมาตรฐานของห้องพัก และต้องส่งรายงานการเข้าพักของลูกค้า แก่องค์กรส่วนท้องถิ่น</p> <p>หากกรณี การนำห้องพักที่เป็น คอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ที่ต้องได้รับอนุญาตจากกรรมการบริหาร คอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ เพื่อนำไปรับรองมาแสดงต่อองค์กรส่วนท้องถิ่น</p>	<p>Short-term Rental Accommodation Industry หรือ “STRA CoC” ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป โฮสต์ต้องลงทะเบียนตัวบุคคลเป็นโฮสต์และลงทะเบียนบริเวณที่พักอาศัยที่จะนำออกให้เช่าก่อนจะโฆษณาเสนอให้บริการให้เช่าที่พักระยะสั้น (ระเบียบข้อที่ 2.4.11) โดยใน discussion paper รัฐบาลแห่งนิวเซาท์เวลส์ เห็นควรให้เอกชนภาคส่วนธุรกิจเช่าที่พักระยะสั้นเป็นผู้ออกแบบและดูแลระบบการลงทะเบียนดังกล่าว</p> <p>ระเบียบข้อที่ 2.4.9 และ 2.4.10 แห่ง STRA CoC กำหนดให้กรณีที่พักจากธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดหรือแหล่งชุมชน โฮสต์ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือแหล่งชุมชนทราบ และผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบว่า ได้นำที่อยู่อาศัยของตนออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้น ในกรณีของอาคารชุด นิติบุคคลสามารถออกมติพิเศษโดยเสียงร้อยละ 75 ของลูกบ้าน</p>

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
			ห้ามมิให้นำห้องออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้น หากผู้ที่ต้องการนำห้องนั้นออกให้เช่าไม่ได้ใช้ ห้องนั้นเป็นที่อยู่อาศัยโดยหลัก (ตามกฎหมาย Strata Schemes Management Act 2015 หรือ “SSMA” มาตรา 137A(1)) ดังนั้น กรณีที่โฮสต์ใช้ห้องเป็นที่อยู่อาศัยมาโดยตลอด นิติบุคคลจะห้ามไม่ให้โฮสต์นำห้องออกให้เช่าระยะสั้นไม่ได้
5. มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย	มาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย เฉพาะบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ยังไม่ปรากฏ ทั้งนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมมีการกำหนดมาตรการเพื่อความปลอดภัย เช่น มีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง ตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่ไม่ได้มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคง	ผู้ประกอบการต้องส่งรายละเอียดของการลงทะเบียนตรวจสอบมาตรฐานที่พัก เช่น การแจ้งประวัติของเจ้าของห้องพัก ขนาดห้องพัก และการติดตั้งสัญญาณเตือนภัย	<ul style="list-style-type: none"> - กฎหมาย Short-term Rental Accommodation Fire Safety Standard หรือ “STRA Fire Safety Standard” เป็นมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยที่ออกตามข้อบังคับ EPA Regulation <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับหนึ่งหน่วยที่อยู่อาศัย (Single unit) ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคาร ซึ่งใช้ผนังร่วมกัน เช่น ทาวน์โฮม ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อนและติดตั้งไฟฉุกเฉิน - สำหรับอาคารซึ่งมีตั้งแต่สองหน่วยที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
	แข็งแรงและปลอดภัย		<p>อาคารที่มีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์ ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อน ไฟฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ประตูห้องโถงหรือทางเดิน ถึงดับเพลิงซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายได้ ผ้าห่มกันไฟและแผนผังการอพยพเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน</p> <p>- มาตรการสาธารณสุข เมื่อเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้คนทั่วโลก แม้รัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาธเวลส์ไม่ได้กำหนดมาตรการโดยเฉพาะในการป้องกันการแพร่ระบาดสำหรับการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่โฆษกของรัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาธเวลส์ก็ได้ประกาศว่า โฮสต์ของที่พักต้องใช้มาตรการป้องกันโดยยึดตามมาตรการเดียวกับโรงแรม เช่น ต้องปิดโปสเตอร์ให้ข้อมูลการล้างมือที่ถูกต้อง ต้องจัดวางให้เตียงนอนตั้งห่างกันอย่างน้อย 1.5 เมตร จัดให้มีการเช็คอินโดยไร้การสัมผัส ต้องปฏิบัติตามกฎ 1 คนต่อ</p>

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
			พื้นที่ 4 ตารางเมตร เป็นต้น
6. การบังคับใช้กฎหมาย	มีคำพิพากษาศาลหัวหินคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561และคดีหมายเลขดำที่ 107/2561 คดี หมายเลขแดงที่ 106/2561 ซึ่งกำหนดให้ผู้ปล่อยเช่าห้องพักรายวันในลักษณะให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีโรงแรมแต่ไม่แจ้งแก่นายทะเบียนตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 เปิดโอกาสให้แจ้งการเป็นสถานที่พักที่มีใช้โรงแรมและไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่ามีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547	มีกฎหมายอนุญาตให้เช่าที่พักระยะสั้น (หรือเรียกว่ากฎหมายมินปากุ) แม้กฎหมายอนุญาตให้เช่าที่พักระยะสั้น แต่เพื่อการปกป้องและคุ้มครองธุรกิจโรงแรม ภาครัฐจึงกำหนดให้เช่าอย่างน้อย 6 คืน 7 วัน ส่งผลให้ผู้ใช้บริการที่ต้องการเช่าจำนวนวันต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้จึงมีความไม่เหมาะสมกับความต้องการและไม่สามารถใช้เอื้อให้ผู้ประกอบการให้เช่าระยะสั้นได้จริง	กฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าที่พักระยะสั้นของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีหลายฉบับ โดยมีทั้งฉบับที่มีผลบังคับใช้แล้ว บางฉบับประกาศใช้แล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้กรณีมีการฝ่าฝืนจะมีกำหนดความผิดและโทษทางอาญาและทางแพ่งในบางกรณีโดยพิจารณาเป็นกรณี เช่นมีการฝ่าฝืนหรือไปปฏิบัติตามกฎหมาย 2 ครั้งภายในเวลา 2 ปี ก็จะถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register ซึ่งมีผลให้ถูกห้ามเข้าร่วมในข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้เป็นเวลา 5 ปี
7. มาตรการลงโทษ	เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 ที่อนุญาตให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมสามารถแจ้งแก่นายทะเบียนทราบได้ หากผู้ประกอบการฝ่าฝืนจะถือ	หากไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจให้เช่าระยะสั้น ผู้ประกอบการจะถูกปรับเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านเยน กรณีฝ่าฝืนโดยให้เช่าเกินกว่า 180 วัน โดยคำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติธุรกิจที่พักอาศัย มีโทษสูงสุดไม่เกิน 1	กรณีการฝ่าฝืนระเบียบ STRA CoC ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจการเช่าที่พักระยะสั้น หากพบว่า มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย 2 ครั้งภายในเวลา 2 ปี ก็จะถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register ซึ่งมีผลให้

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
	<p>ว่าความผิดตามมาตรา 15 ซึ่งถือว่าเป็นผู้ประกอบการโรงแรมโดยไม่มีใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งมีโทษทางอาญาตามมาตรา 59 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ</p> <p>ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนอยู่ให้ปรับวันละไม่เกิน 10,000 บาท</p>	<p>ล้านเยน</p>	<p>ถูกห้ามเข้าร่วมในข้อตกลงการเช่าที่พักระยะสั้นได้เป็นเวลา 5 ปี (two strikes and you're out) รวมทั้งมีการกำหนดความผิดและโทษทางอาญาและทางแพ่งในบางกรณี โดยหน่วยงานหรือผู้ที่รับผิดชอบหลักในการรับข้อร้องเรียนและควบคุมดูแล Exclusion Register ได้แก่ Commissioner for Fair Trading in the NSW Department of Customer Service หรือ "Commissioner" และ Secretary of the Department of Customer Service หรือ "Secretary" ซึ่งทำหน้าที่ทบทวนคำสั่งลงโทษของ Commissioner</p>
<p>8. การลงทะเบียนที่พักบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม</p>	<p>ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน สี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน</p>	<p>ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักระยะสั้นโดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายธุรกิจโรงแรมได้แต่จะต้องมีการลงทะเบียนกับภาครัฐ โดยวิธีการลงทะเบียนจะทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่หรือวิธีการใช้ช่องทางออนไลน์ ซึ่งเป็นวิธีการที่สะดวกและ</p>	<p>ตามระเบียบของ Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry หรือ "STRA CoC" ตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป แห่ง STRA CoC กำหนดให้แพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้</p>

หลักกฎหมาย/หลักเกณฑ์และเงื่อนไข	ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศออสเตรเลีย
	<p>แทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด</p>	<p>สามารถจัดเก็บข้อมูลได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักระยะสั้นต้องส่งรายงานรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบเป็นประจำ ทุก 2 เดือน การประกาศให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ผู้ประกอบการต้องแจ้งชื่อสถานที่พักพร้อมหมายเลขให้บุคคลทั่วไปทราบ ห้ามแพลตฟอร์มประกาศให้เช่าแบบระยะสั้นกับแบบรายเดือนในทีเดียวกันหรือเว็บไซต์เดียวกัน ต้องแยกออกจากกันอย่างชัดเจนว่าเป็นการให้เช่ารายเดือนหรือให้เช่าระยะสั้น</p>	<p>ผู้ประกอบการเป็นตัวแทนหรือหน้าการเช่าและผู้อำนวยความสะดวกในการเช่าที่พักระยะสั้นต้องเก็บบันทึกข้อมูลของการเช่าที่พักระยะสั้นแต่ละครั้งไว้เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การเข้าพักสิ้นสุดลง โดยต้องจัดเก็บข้อมูลนั้นให้อยู่ในรูปแบบที่ผลิตซ้ำได้ด้านโฮสต์ ขณะมีผู้เข้าพักในที่พักตามข้อตกลงการเช่าที่พักระยะสั้น โฮสต์ต้องให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พัก และมีเหตุฉุกเฉิน รวมทั้งช่องทางติดต่อหน่วยงานต่าง ๆ ของประเทศออสเตรเลีย ที่จัดการกับเหตุฉุกเฉิน</p>

4.2.1 คำนิยามทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราว

จากการศึกษาพบว่า การให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ญี่ปุ่นและออสเตรเลียมีกฎหมายรองรับแก่ธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ดังนี้ มาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 ของไทยได้ให้นิยามคำว่า “บริการที่พักชั่วคราว” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีระยะเวลาที่ต่ำกว่ารายเดือน หากเป็นการให้เช่าที่พักตั้งแต่รายเดือนขึ้นไปจะมีใช้ความหมายของโรงแรม และได้จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลโดยมีค่าตอบแทน ขณะที่กฎหมายประเทศญี่ปุ่นมีการนิยามของการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หมายถึง กฎหมายที่พักชั่วคราวของเอกชน โดยระยะเวลาจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเขตของการให้บริการ เช่น การกำหนดวันเข้าพักขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 6 คืน 7 วัน ในขณะที่ประเทศออสเตรเลีย มาตรา 54A¹⁶⁹ มีการนิยามว่า “ข้อตกลงการเช่าที่พักระยะสั้น” หมายถึง ข้อตกลงทางพาณิชย์อันมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลหนึ่งมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน ณ เวลาหนึ่งเวลาใด

4.2.2 ประเภทของที่พักเพื่อบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

การพิจารณาบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมให้พิจารณาจาก ข้อ 1 ในกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ที่กำหนดให้ “สถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะต้องมีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม” จะเห็นได้ว่าการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมายประเทศไทยมิได้กำหนดประเภทที่พักสำหรับธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม สถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราวใดเข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็จะถือว่าเข้าข้อยกเว้นของการเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เช่น โฮมสเตย์ เกสเฮาส์ อพาร์ทเมนต์ หากเข้าตามหลักเกณฑ์ข้างต้นก็สามารถประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้ ในส่วนของกฎหมายมิงปากู ประเทศญี่ปุ่น พบว่าไม่มีการกำหนดประเภทของสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่รัฐบาลญี่ปุ่นมีการกำหนดการแบ่งเขต (Zoning) ของธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยการคำนึงถึงความปลอดภัยและความสงบสุขของชุมชนเป็นสำคัญ เช่น เขตโอตะได้กำหนดพื้นที่ห้ามมิให้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้น เนื่องจาก เป็น 1. เขตที่พักอาศัย 2. เขตพื้นที่อุตสาหกรรม 3. เขตธุรกิจพิเศษ ส่วนเขตชินจูกุได้กำหนดพื้นที่ห้ามมิให้ประกอบธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เช่นในเขตที่พักอาศัย นอกจากนี้ จากการที่หน่วยงานบริหารส่วนท้องถิ่นสามารถออกกฎหมายยกเว้นเอง ทำให้ในแต่ละพื้นที่อาจมีการกำหนดพื้นที่ได้ตามสภาพความแออัดและเหมาะสมเช่น เขตโอตะในเมืองโตเกียวและเมืองโอซาก้า ที่พักต้องมีขนาดอย่างน้อย 25 ตารางเมตร ในขณะที่ประเทศออสเตรเลียลักษณะของการเช่าที่พักระยะสั้นแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบแรก ตามกฎหมาย State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 หรือ “STRA Planning” นโยบายข้อที่ 4 คำนิยามของ “ที่พักจากธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หมายถึง

¹⁶⁹ มาตรา 54A Fair Trading Amendment (Short-term Accommodation) Act 2018 หรือ “STRA Act”

1. ที่อยู่อาศัย (Dwelling) ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้เช่า หรือผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวรในที่แห่งนั้น โดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้เป็นที่พักเพื่อประโยชน์ทางพาณิชย์เป็นการชั่วคราวหรือระยะสั้น ไม่ว่าจะโฮสต์จะอยู่ด้วยในขณะนั้นหรือไม่ก็ตาม และ

2. ต้องเป็นประเภทของที่พักรักษา (Residential accommodation) ดังต่อไปนี้ ได้แก่ ห้องแถว, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว, หมู่บ้านจัดสรร, อาคารห้องชุด, ที่พักคนงานในชนบท, ที่อยู่อาศัยเสริม, ที่พักอาศัยเหนือร้านค้า โดยมีเงื่อนไขว่าที่พักเหล่านี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

รูปแบบที่สอง ตามกฎหมายของ Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation 2019 หรือ “*STRA Regulation*” มาตรา 11C ได้กำหนดข้อยกเว้นซึ่งไม่ใช่การเช่าที่พักระยะสั้น (Excluded arrangements) ได้แก่ การเข้าพักในที่พักรักษาตามกฎหมาย เช่น โรงแรมหรือที่พักริมทาง เช่น หอพัก, Holiday Parks การตั้งแคมป์ในสถานที่ท่องเที่ยว กรณีการเข้าพักในสถานที่ที่รัฐจัดทำให้ในภาวะฉุกเฉินหรือลี้ภัย กรณีการเข้าพักในสถานสงเคราะห์หรือบ้านพักคนพิการ รวมถึงการเข้าพักอื่นๆที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จัดทำให้ ซึ่ง STRA Planning ข้อที่ 9(2)(b) และ 10(2)(c) ก็ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นไปอีกว่า ที่อยู่อาศัยที่จะต้องขออนุญาตหรือได้รับการยกเว้นเพื่อออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้นนั้น ต้องไม่ใช่หรือเป็นส่วนหนึ่งของหอพัก, บ้านพักผู้ป่วย, โฮสเทล, บ้านพักผู้สูงอายุ, สถานที่สำหรับนักท่องเที่ยวธรรมชาติ, ที่พักนักท่องเที่ยวและผู้เข้าเยี่ยมชมสถานที่, บริเวณตั้งเต็นท์และที่จอดรถบ้าน

4.2.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของไทยพิจารณาจากการ“บริการที่พักชั่วคราว” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีระยะเวลาที่ต่ำกว่ารายเดือน หากเป็นการให้เช่าที่พักตั้งแต่รายเดือนขึ้นไปจะมีใช้ความหมายของโรงแรม ในขณะที่ระยะเวลาการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศญี่ปุ่น ด้านของผู้ประกอบการสามารถประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้ไม่เกิน 180 วัน ต่อปี ขณะที่ด้านผู้เข้าพักต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน 6 คืนต่อครั้ง ส่วนของประเทศออสเตรเลีย ด้านของผู้ประกอบการจะนำที่พักรักษาให้เช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 เดือน อย่างไรก็ตามอาจถูกจำกัดการให้เช่าที่พักระยะสั้นหากเข้าเงื่อนไขของการกำหนดแบ่งเขต (Zoning) ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

กรณีแรก โฮสต์อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก สามารถให้เช่าระยะสั้นได้ตลอดปี โดยได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น

กรณีสอง กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วม หากออกให้เช่าเกิน 180 วันต่อปี ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น

กรณีสาม กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก และบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ส่วนภูมิภาครอบนอก (Regional area) สามารถให้เช่าระยะสั้นได้ตลอดปี โดยได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น เว้นแต่ องค์กรส่วนท้องถิ่นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

กรณีสี่ กรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วม ห้ามนำที่พักรักษาให้เช่า กรณีมีความจำเป็นต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นก่อนทุกกรณี

นอกจากการนี้ในการเข้าพักจำนวนคนที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องนอนของที่พักต่อครั้งหรือรวมทั้งหมดไม่เกิน 12 คนต่อ 1 ที่พักต่อครั้ง โดยยึดการคำนวณที่ผลของจำนวนคนออกมาน้อยที่สุด

ในด้านผู้เข้าพักไม่มีวันเข้าพักในลักษณะเป็นขั้นต่ำ กล่าวคือนานเพียงใดก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 3 เดือน มิฉะนั้นจะไม่ใช้ธุรกิจที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งตกอยู่ภายใต้กฎหมาย Residential Tenancies Act 2010

4.2.4 ข้อกำหนดการเข้าพักที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

การพิจารณาข้อกำหนดการเข้าพักที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นหากพิจารณาจาก ในข้อ 1 ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ที่กำหนดให้ “สถานที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะต้องมีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม...” พบว่า ตามกฎกระทรวงดังกล่าวมิได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่ว่าจะเป็นมาตรการเพื่อความปลอดภัยในความมั่นคงและแข็งแรงในสถานที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม มาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ และมาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม จึงควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยธุรกิจที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ส่วนประเทศญี่ปุ่น มีการตรวจสอบมาตรฐานของห้องพักผู้ประกอบการต้องลงทะเบียนกับองค์กรส่วนท้องถิ่น และต้องส่งรายงานการเข้าพักของลูกค้านักท่องเที่ยวส่วนท้องถิ่น หากกรณีการนำห้องพักที่เป็นคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์ต้องได้รับอนุญาตจากกรรมการบริหารคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ เพื่อนำใบรับรองมาแสดงต่อองค์กรส่วนท้องถิ่น ขณะที่กฎหมายประเทศออสเตรเลีย โฮสต์ต้องลงทะเบียนตัวบุคคลเป็นโฮสต์และลงทะเบียนบริเวณที่พักรั่วคราวที่จะนำออกให้เช่าก่อนจะโฆษณาเสนอให้บริการให้เช่าที่พักระยะสั้น อีกทั้งรัฐบาลกำหนดให้เอกชนภาคส่วนธุรกิจการเช่าที่พักระยะสั้นเป็นผู้ออกแบบและดูแลระบบการลงทะเบียนดังกล่าว นอกจากนี้ปัญหาการขจัดความเดือนร้อนรำคาญในชุมชนนั้น ระเบียบข้อที่ 2.4.9 และ 2.4.10 แห่ง STRA CoC กำหนดให้กรณีที่พักรั่วคราวที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดหรือแหล่งชุมชน โฮสต์ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือแหล่งชุมชนทราบและผู้ที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบว่า ได้นำที่อยู่อาศัยของตนออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้น ในกรณีของอาคารชุด นิติบุคคลสามารถออกมติพิเศษโดยเสียงร้อยละ 75 ของเจ้าของร่วม ห้ามมิให้นำห้องออกให้เช่าเป็นที่พักระยะสั้น หากผู้ที่ต้องการนำห้องนั้นออกให้เช่าไม่ได้ใช้ห้องนั้นเป็นที่อยู่อาศัยโดยหลัก ดังนั้นกรณีที่โฮสต์ใช้ห้องเป็นที่อยู่อาศัยมาโดยตลอด นิติบุคคลจะห้ามมิให้โฮสต์นำห้องออกให้เช่าระยะสั้นไม่ได้

4.2.5 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัย

มาตรการความปลอดภัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 อย่างไรก็ตามมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัยของพักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมประเทศไทยนั้นยังไม่มีมาตรการโดยเฉพาะอย่างยิ่งมาตรการ

เพื่อความปลอดภัยในความมั่นคงและแข็งแรงในสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม รวมไปถึงมาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ในขณะที่มาตรการความปลอดภัยของประเทศญี่ปุ่น ผู้ประกอบการต้องส่งรายละเอียดของการลงทะเบียนตรวจสอบมาตรฐานที่พัก เช่น การแจ้งประวัติของเจ้าของห้องพัก ขนาดห้องพัก และการติดตั้งสัญญาณเตือนภัย รัฐบาลญี่ปุ่นกำหนดให้ให้พลเมืองต้องลงทะเบียนห้องพักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของตนเองกับหน่วยงานท้องถิ่น และต้องได้รับการตรวจสอบด้านความปลอดภัยก่อนเปิดให้บริการ

ส่วนมาตรการความปลอดภัยของประเทศออสเตรเลีย เป็นไปตามกฎหมาย Short-term Rental Accommodation Fire Safety Standard หรือ “STRA Fire Safety Standard” เป็นมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยที่ออกตามข้อบังคับ EPA Regulation

1. สำหรับหนึ่งหน่วยที่อยู่อาศัย (Single unit) ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคารซึ่งใช้ผนังร่วมกัน เช่น ทาวน์โฮม ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อนและติดตั้งไฟฉุกเฉิน

2. สำหรับอาคารซึ่งมีตั้งแต่สองหน่วยที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่มีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์ ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อน ไฟฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ประตูห้องโถงหรือทางเดิน ถังดับเพลิงซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายได้ ผ้าห่มกันไฟและแผนผังการอพยพเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน

3. จากการการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้คนทั่วโลก แม้รัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ไม่ได้กำหนดมาตรการโดยเฉพาะในการป้องกันการแพร่ระบาดสำหรับการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่โฆษกของรัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ก็ได้ประกาศว่าโฮสต์ของที่พักต้องใช้มาตรการป้องกันโดยยึดตามมาตรการเดียวกับโรงแรม เช่น ต้องปิดประตูให้ข้อมูลการล้างมือที่ถูกต้อง ต้องจัดวางให้เตียงนอนตั้งห่างกันอย่างน้อย 1.5 เมตร จัดให้มีการเช็ดคือนโดยไร้การสัมผัส ต้องปฏิบัติตามกฎ 1 คนต่อพื้นที่ 4 ตารางเมตร เป็นต้น

จะเห็นได้ว่ามาตรการเพื่อความปลอดภัยสิ่งสำคัญในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมดังนั้นควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายของไทยในด้าน มาตรการด้านความปลอดภัยทั้งตัวอาคารรวมถึงห้องพักที่ให้บริการ เพื่อความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มาตรการด้านความปลอดภัยควรให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ควรมีการกำหนดมาตรการในการป้องกันการแพร่ระบาดสำหรับการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยพิจารณาจากมาตรการยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย (Amazing Thailand Safety & Health Administration : SHA) ในมาตรฐานเบื้องต้นที่สอดคล้องกับ “คู่มือการปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนกิจการ และกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด-19 (COVID-19) แนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าของกิจการ /ผู้ให้บริการ/ผู้ใช้บริการของกรมควบคุมโรค” เพื่อเป็นแนวทางการมาตรฐานทางสาธารณสุขต่อธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของไทยต่อไป

4.2.6 การบังคับใช้กฎหมาย

การได้รับข้อยกเว้นการไม่เป็นโรงแรมของการประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องพิจารณาว่าเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ

โรงแรม พ.ศ.2551 ที่อนุญาตให้ผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมสามารถแจ้งแก่นายทะเบียนทราบได้ หากผู้ประกอบการฝ่าฝืนจะถือว่าความผิดตามมาตรา 15 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งให้ถือว่าเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมโดยไม่มีใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งมีโทษทางอาญามาตรา 59 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนอยู่ให้ปรับวันละไม่เกิน 10,000 บาท อีกทั้งยังมีแนวคำพิพากษาของศาลจังหวัดหัวหิน 2 คดี คดีแรกเป็นคำพิพากษาจากศาลหัวหินคดีหมายเลขแดงที่ 59/2561¹⁷⁰ และคดีหมายเลขแดง 106 /2561¹⁷¹ พิพากษาให้ผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมหรือผู้ปล่อยเช่าห้องพักรายวันโดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่ามีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งอนุญาตให้สถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมเท่านั้น ที่ให้มีบริการที่พักชั่วคราวต่ำกว่ารายเดือนได้ ประกอบกับจากคำสั่งคณะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภทกล่าวไว้ว่า “ ... แต่ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการนำอาคาร บ้านเรือนที่อยู่อาศัยมาให้บริการในรูปแบบของโรงแรม โดยเฉพาะตามสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้ โดยการกระทำในลักษณะดังกล่าวมีจำนวนมากกว่า 20,000 แห่งที่มีได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งควรให้โอกาสดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดอันจะทำให้กิจการเหล่านี้เข้ามาอยู่ในระบบ เพื่อลดความขัดแย้งในชุมชน...” จึงเห็นได้ว่า ปัจจุบันยังมีการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่จดทะเบียนสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมกับกรมการปกครองอยู่จำนวนมากและมีแนวโน้มในการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ ในส่วนของประเทศญี่ปุ่น กฎหมายอนุญาตให้เช่าที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม (หรือเรียกว่ากฎหมายมินปากุ) ซึ่งแม้กฎหมายอนุญาตแต่เพื่อการปกป้องและคุ้มครองธุรกิจโรงแรม ภาครัฐจึงกำหนดให้เช่าอย่างน้อย 6 คืน 7 วัน ส่งผลให้ผู้ให้บริการที่ต้องการเช่าจำนวนวันต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงมีความไม่เหมาะสมกับความต้องการและไม่สามารถใช้อื้อให้ผู้ประกอบการให้เช่าระยะสั้นได้จริง ขณะที่ประเทศออสเตรเลีย ผู้ประกอบการต้องให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน รวมทั้งช่องทางติดต่อหน่วยงานต่าง ๆ ของประเทศออสเตรเลียที่จัดการกับเหตุฉุกเฉิน กฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าที่พักระยะสั้นของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีหลายฉบับ โดยมีทั้งฉบับที่มีผลบังคับใช้แล้ว บางฉบับประกาศใช้แล้วแต่ยังไม่ผลบังคับใช้

4.2.7 มาตรการลงโทษ

ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมโดยไม่มีใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งมีโทษทางอาญามาตรา 59 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนอยู่ให้ปรับวันละไม่เกิน 10,000 บาท ในขณะที่มาตรการลงโทษในประเทศญี่ปุ่น หากไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจให้เช่าระยะสั้น ผู้ประกอบการจะถูกปรับเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านเยน กรณีฝ่าฝืนโดยให้เช่าเกินกว่า 180 วัน โดยคำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติธุรกิจที่พักอาศัย มีโทษสูงสุดไม่เกิน 1 ล้านเยน ด้านมาตรการลงโทษของประเทศออสเตรเลีย กรณีการฝ่าฝืน

¹⁷⁰ คำพิพากษาศาลจังหวัดหัวหินชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 59/2561

¹⁷¹ คำพิพากษาศาลจังหวัดหัวหินชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 106 /2561

ระเบียบของ STRA CoC ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจการเช่าที่พักระยะสั้น หากพบว่า มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย 2 ครั้ง ภายในเวลา 2 ปี ก็จะถูกขึ้นทะเบียนที่เรียกว่า Exclusion Register ซึ่งมีผลให้ถูกห้ามเข้าร่วมในข้อตกลงการเช่าที่พักระยะสั้นได้เป็นเวลา 5 ปี (two strikes and you're out) รวมทั้งมีการกำหนดความผิดและโทษทางอาญาและทางแพ่งในบางกรณี โดยหน่วยงานหรือผู้ที่รับผิดชอบหลักในการรับข้อร้องเรียนและควบคุมดูแล Exclusion Register ได้แก่ Commissioner for Fair Trading in the NSW Department of Customer Service หรือ “Commissioner” และ Secretary of the Department of Customer Service หรือ “Secretary” ซึ่งทำหน้าที่ทบทวนคำสั่งลงโทษของ Commissioner

4.2.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม สามารถลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้โดยการแจ้งแก่นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ณ ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง (วังไชยา) ถนนนครสวรรค์ เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร หรือในที่ทำการปกครองอำเภอทั้ง 878 แห่งตามที่ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมตั้งอยู่

ด้านกฎหมายการลงทะเบียนที่พักของประเทศญี่ปุ่น ผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะต้องมีการลงทะเบียนกับภาครัฐ หรือหน่วยงานท้องถิ่น โดยวิธีการลงทะเบียนจะทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่ หรือวิธีการใช้ช่องทางออนไลน์ซึ่งเป็นวิธีการที่สะดวกและสามารถจัดเก็บข้อมูลได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ผู้ประกอบการต้องส่งรายงานรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบเป็นประจำ ทุก 2 เดือน ในส่วนของประเทศออสเตรเลีย โฮสต์ต้องลงทะเบียนตัวบุคคลเป็นโฮสต์และลงทะเบียนบริเวณที่พักอาศัยที่จะนำออกให้เช่าก่อนจะโฆษณาเสนอให้บริการให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม