

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	3
1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย.....	8
1.7 นิยามศัพท์.....	10
2. แนวคิดทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	11
2.1 แนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย.....	11
2.1.1 แนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับเศรษฐกิจแบ่งปัน.....	11
2.1.2 แนวคิดเว้นระยะห่างทางสังคม.....	14
2.1.3 หลักการของมาตรฐานการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม.....	19
2.2 แนวคิดและทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย.....	20
2.2.1 ประวัติความเป็นมา ความหมาย และทฤษฎีที่เกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค.....	20
2.2.2 ทฤษฎีพฤติกรรมของผู้บริโภค.....	33
3. หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ญี่ปุ่นและออสเตรเลีย.....	34
3.1 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย.....	34
1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ 2547.....	34

	หน้า
2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	34
3) ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554.....	38
4) การยกระดับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย.....	39
5) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551.....	41
6) พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522.....	43
7) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522.....	43
3.2 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น.....	45
3.2.1 คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	46
3.2.2 ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	47
3.2.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	47
3.2.4 ข้อกำหนดการเข้าพักที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	47
3.2.5 มาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย.....	48
3.2.6 การบังคับใช้กฎหมาย.....	48
3.2.7 มาตรการลงโทษ.....	48
3.2.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	48
3.3 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศออสเตรเลีย.....	49
3.3.1 คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนิยามของธุรกิจการเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์.....	51
3.3.2 ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	52
3.3.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	52
3.3.4 ข้อกำหนดการเข้าพักที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	54
3.3.5 มาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย.....	58
3.3.6 การบังคับใช้กฎหมาย.....	60
3.3.7 มาตรการลงโทษ.....	60
3.3.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	60
4.วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย.....	62
4.1 การวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย.....	62

	หน้า
4.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย.....	66
4.2.1 คำนิยามทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราว.....	78
4.2.2 ประเภทของที่พักเพื่อบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	78
4.2.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	79
4.2.4 ข้อกำหนดการเข้าพักที่พักรั่วชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	80
4.2.5 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัย.....	80
4.2.6 การบังคับใช้กฎหมาย.....	81
4.2.7 มาตรการลงโทษ.....	82
4.2.8 การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	83
5. ผลการวิเคราะห์การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการและจากความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม.....	84
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	101
6.1. บทสรุป.....	101
6.2. ข้อเสนอแนะ.....	106
ภาคผนวก	
ก. ผู้ให้ข้อมูลในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ.....	109
ข. เอกสารชี้แจงข้อมูล/คำแนะนำแก่ผู้เข้าร่วมโครงการวิจัย.....	111
ค. หนังสือแสดงความยินยอมเข้าร่วมโครงการวิจัย.....	118
ง. แบบคำถามที่ใช้ในการประชุมปฏิบัติการ.....	120
จ. แบบสอบถามเพื่อการวิจัย.....	124
ฉ. หนังสือรับรองจริยธรรมของข้อเสนอวิจัย.....	130
ช. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.....	132
ซ. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	153
ฌ. Minpaku Law (民泊、private lodging) in Japan.....	160
ญ. Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018 No 41	167
ฎ. Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation (No 2) 2020.....	174
ฏ. State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019.....	179
ฐ. Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry.....	202
บรรณานุกรม.....	226
ประวัติผู้วิจัย.....	232

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเกี่ยวกับค่านิยมของธุรกิจการเช่าห้องพัก รายวันหรือรายสัปดาห์ ประเภทของที่พักรที่ให้เช่า ระยะเวลา ข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพัก มาตรการด้านความปลอดภัย การบังคับใช้กฎหมาย มาตรการลงโทษ ระหว่างประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย.....	67
ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	91
ตารางที่ 3 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านนิยาม และ ประเภทของที่พักรที่ให้เช่ารายวันหรือราย สัปดาห์.....	92
ตารางที่ 4 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์.....	93
ตารางที่ 5 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์หน้าที่และคุณสมบัติ ของผู้ประกอบการ.....	94
ตารางที่ 6 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านหน้าที่และคุณสมบัติของแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการ เช่า.....	96
ตารางที่ 7 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย.....	97
ตารางที่ 8 แสดงจำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมใน ประเทศไทย ด้านการบังคับใช้กฎหมาย และมาตรการลงโทษ.....	98
ตารางที่ 9 แสดงค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายใน การกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยใน ภาพรวม.....	100

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 1 แนวทางปฏิบัติตามมาตรฐาน SHA	16
ภาพที่ 2 วัตถุประสงค์ของโครงการ SHA	16
ภาพที่ 3 แสดงขั้นตอนการขอรับมาตรฐาน SHA.	39



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ใน พ.ศ. 2561 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยถือเป็นอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้หลักให้กับประเทศ มีมูลค่าสูงถึง 3.08 ล้านล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.90 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP)¹ เมื่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเติบโตส่งผลให้ความต้องการที่พักเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นถือเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยด้วยเหตุนี้จึงมีผู้ประกอบการที่มีห้องพักและไม่ได้ใช้ประโยชน์นำห้องพักมาปล่อยเช่าระยะสั้นทำให้เกิดรายได้²

อย่างไรก็ตาม แม้ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้รับความนิยมจากผู้บริโภค รวมถึงเป็นการใช้ประโยชน์จากสถานที่พักซึ่งปล่อยว่างให้เกิดรายได้ แต่ในทางตรงกันข้ามนั้นกลับก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบหลายด้านไม่ว่าเป็นปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ปัญหาอาชญากรรม สร้างความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน และการแพร่ระบาดของเชื้อโรค โดยเฉพาะโควิด-19 ซึ่งเป็นโรคติดต่ออุบัติใหม่ที่ระบอบไปทั่วโลก หากพิจารณาคำพิพากษาของศาลจังหวัดหัวหิน สองคดีในปีเดียวกันได้แก่ คดีหมายเลขแดงที่ 59 /2561และคดีหมายเลขแดง106 /2561³ พบว่า ให้ผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมหรือผู้ปล่อยเช่าห้องพักรายวัน โดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่า มีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งอนุญาตให้สถานที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมเท่านั้น ที่ให้มีบริการที่พักชั่วคราวต่ำกว่ารายเดือนได้ แม้คำพิพากษาทั้งสองคดีจะกำหนดให้ผู้ประกอบการมีความผิดและมีบทลงโทษตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่เนื่องจากลักษณะของธุรกิจการนำห้องพักให้เช่ารายวันหรือระยะสั้นได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ประกอบกับมีผลตอบแทนที่สูง ทำให้ในปัจจุบันยังคงมีการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่จดทะเบียนสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมกับกรมการปกครองอยู่จำนวนมาก ยิ่งไปกว่านั้น แนวโน้มของการประกอบธุรกิจลักษณะนี้มีแนวโน้มในการเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ จึงเป็นปัญหาที่ภาครัฐต้องมีมาตรการเพื่อควบคุมกำกับดูแลในการประกอบธุรกิจลักษณะนี้⁴

¹ เดียนเด่น นิคมบริรักษ์ และคณะ, การประชุมเผยแพร่ผลการศึกษารื่อง “ปรับกฎระเบียบ ปลดล็อกอุปสรรค SME ไทย ในธุรกิจโรงแรม ขนส่ง e-Commerce”, วันที่ 23 สิงหาคม 2562, ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์.

² สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2561: กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว, ค้นวันที่ 15 กันยายน 2563 จาก https://www.sme.go.th/upload/mod_download/download-20181005062359.pdf

³ คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561

⁴ จักรี อุดลนิรัตน์, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น, วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร.11, 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2561).

กฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ซึ่งได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นสำหรับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 อย่างไรก็ตามกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเฉพาะลักษณะการเป็นที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม กล่าวคือ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4” แต่มิได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อนำมาใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมดังเช่นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรม

แม้ว่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรมจะมีการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือนเหมือนกัน แต่มาตรการในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรมมีระบบที่ครอบคลุมและชัดเจน ในขณะที่ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมกลับไม่มีมาตรการทางกฎหมายใดที่ใช้ในการกำกับดูแลที่ชัดเจน ดังนั้นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยควรมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อใช้ในการกำกับดูแลอย่างเป็นรูปธรรมและมีประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
2. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายในประเทศไทย กฎหมายประเทศญี่ปุ่นและกฎหมายประเทศออสเตรเลียที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
3. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่นและประเทศออสเตรเลีย
4. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับการปล่อยธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย
5. เพื่อเสนอมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัย ดังนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 รวมไปถึงศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของต่างประเทศได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
2. ทำให้ทราบถึงหลักกฎหมายในประเทศไทย กฎหมายประเทศญี่ปุ่นและกฎหมายประเทศออสเตรเลียที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
3. ทำให้ได้มาถึงผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่นและประเทศออสเตรเลีย
4. ทำให้ทราบถึงความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย
5. ทำให้ได้มาซึ่งข้อเสนอมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

1.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

PricewaterhouseCoperS LLP, The Sharing Economy: Consumer Intelligence Series (2014)

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบความคิดเห็นของผู้บริโภคในสหรัฐอเมริกา จำนวน 1,000 คน ที่มีต่อรูปแบบการทำธุรกิจแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing economy) จากการศึกษาพบว่าเศรษฐกิจแบ่งปันได้รับความสนใจและมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจในยุคดิจิทัลเป็นอย่างยิ่งและกลุ่มอุตสาหกรรมที่น่าแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันมาปรับใช้กับธุรกิจ ได้แก่ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (Travel) การให้บริการห้องพักระยะสั้น นอกจากนี้งานวิจัยยังชี้ให้เห็นว่าประโยชน์ของการทำธุรกิจแบบเศรษฐกิจแบ่งปันคือ 86% คิดว่าราคาประหยัดมากขึ้นทำให้มีความสามารถในการใช้จ่ายใช้สอยได้ 83% คิดว่าทำให้ชีวิตมีความความสะดวกสบายมากขึ้น 78% เห็นว่าทำให้สิ่งแวดล้อมดีขึ้นอย่างไรก็ตาม 69% คิดว่าไม่มีความน่าเชื่อถือจนกว่าจะมีการแนะนำบอกต่อจากผู้เคยบริโภคสินค้าหรือบริการนั้น ต่อมาผลของงานวิจัยชี้ให้เห็นว่าผู้บริโภคผ่านธุรกิจแบ่งปันมีทุกช่วงวัย โดยเฉพาะประชากรในช่วงอายุ 25 – 44 ปี จะเป็นช่วงอายุที่เข้าถึงสินค้าและบริการภายใต้การทำธุรกิจแบ่งปันมากที่สุด

Okasaka Yasuhiro, New Japan Law ask more private lodgings Industry (2018)

บทความฉบับนี้กล่าวถึงพระราชบัญญัติโรงแรมของประเทศญี่ปุ่นว่ากฎหมายให้ความสำคัญคุ้มครองลักษณะที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินกิจการได้เฉพาะโรงแรม เรียวกังหรือโรงแรมราคาประหยัดและเกสต์เฮาส์ ดังนั้นการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นของเอกชนจะไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายพระราชบัญญัติโรงแรม เพื่อเยียวยาสถานการณ์ของการปล่อยเช่าระยะสั้นของเอกชน รัฐจึงออกกฎหมายชื่อว่า “the Private Lodging Business Act” กฎหมายได้อนุญาตให้ที่พักส่วนตัวที่ได้รับการรับรองให้เปิดบริการเป็นที่พักแบ่งประเภทของผู้ประกอบกิจการไว้ 3 ลักษณะคือ ผู้ให้บริการห้องพัก (Host) ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือบริษัทก็ได้ มีหน้าที่โดยตรงในการดูแลผู้เข้าพักอาศัย รวมถึงการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ปล่อยเช่า ความสะอาด การ

ดูแลด้านความปลอดภัยเช่นการติดไฟฉุกเฉิน การทำแผนที่หนีไฟและต้องควบคุมมิให้มีการปล่อยเช่าเกิน 180 วันต่อปีและต้องลงทะเบียนประวัติผู้เข้าพัก ต่อมาคือคนกลาง (Manager) จะรับหน้าที่ในการติดต่อประสานงานอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแอร์บีเอ็นบี โฮมอเวย์หรือบริษัทที่รับดูแลอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น กฎหมายฉบับนี้ยังกล่าวถึงการปกป้องสิทธิส่วนบุคคลของเพื่อนบ้าน เช่นห้ามมิให้ผู้เข้าพักส่งเสียงรบกวน ผู้ให้บริการห้องพักรวมต้องแก้ไขปัญหาจากการร้องทุกข์และตอบคำถามต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยห้องเช่าด้วย รวมถึงต้องติดสัญลักษณ์ว่าทรัพย์สินตนที่ปล่อยเช่านั้นเป็น “ที่พักส่วนตัวที่ได้รับการรับรองให้เปิดบริการเป็นที่พัก (Minpaku)”

ปราณี สุทรศรี และคณะ, Sharing economy นัยต่อเศรษฐกิจไทย (2561)

บทความฉบับนี้ได้กล่าวถึง ประเภทของลักษณะของสินค้าและบริการตามแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันสามารถแบ่งออกเป็น 8 ประเภท ซึ่งประเภทที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นจะเข้าจัดอยู่ในลักษณะของ House/Apartment Sharing กล่าวคือเป็นการนำสินทรัพย์ที่เจ้าของห้องพักมิได้ใช้งานและกำหนดราคาต่อคืนให้ผู้พักอาศัย โดยปกติแล้วหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาจะกำหนดให้ต่ำกว่าราคาการเข้าพักโรงแรม เนื่องจากไม่มีการบริการและมาตรการรักษาความปลอดภัย นอกจากนี้ ในมุมมองของนักท่องเที่ยว การเข้าพักแบบนี้ยังนับเป็นประสบการณ์ที่แตกต่างและแปลกใหม่ด้วย ธุรกิจ ประเภทนี้จึงได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็น Airbnb หรือ Couch surfing ซึ่งล้วนมีอัตราการขยายตัวอย่างก้าวกระโดด

ธนพรรณ ใจสะอาด, ผลกระทบของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (2548)

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสาระสำคัญของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีผลบังคับใช้มาเป็นเวลานานและจากการศึกษาพบว่ามิชอบนิติที่ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันกับสังคมโลกที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา จากการศึกษาทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายที่มีต่อการประกอบกิจการและผลกระทบต่อประกอบการประกอบกิจการ เช่นคำนิยามคำว่า “โรงแรม” ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงมีข้อเสนอแนะเสนอว่าควรจะมีคำนิยามที่แคบลงและมีความชัดเจน อีกทั้งเรื่องปัญหาของการบริหารจัดการโรงแรมที่ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547มิได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าสำนักโรงแรมต่อคนที่เข้าพักแต่กลับมีการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการไว้ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายต่างประเทศกล่าวคือกฎหมายโรงแรมของประเทศอังกฤษได้มีการกำหนดสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมต่อผู้เข้าพักอาศัยไว้อย่างชัดเจน วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงเสนอว่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างราบรื่นควรมีการกำหนดสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าสำนักโรงแรมต่อผู้เข้าพักอาศัยไว้อย่างชัดเจน

วีระวุฒิ จงวัฒนมนตรี, ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักห้องพักแบบที่มีคนท้องถิ่นเป็นเจ้าของห้องพัก (Airbnb) (2558)

วัตถุประสงค์ของการวิจัยนี้เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักห้องพักแบบที่มีคนท้องถิ่นเป็นเจ้าของห้องพักโดยใช้ปัจจัยส่วนผสมทางการตลาดและลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกัน เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการประกอบธุรกิจให้ลดความเสี่ยงจากการลงทุน ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าพักห้องพักแบบที่มีคนท้องถิ่นเป็นเจ้าของห้องพักมี 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านความคุ้มค่าและคุณภาพ ปัจจัยด้านความหลากหลายของห้องพัก ปัจจัยด้านการ

ให้บริการ ปัจจัยด้านความสัมพันธ์ลูกค้า ในด้านปัจจัยด้านประชากรศาสตร์พบว่าปัจจัยในด้านเพศ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายได้อาชีพ ไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักห้องพักแบบที่มีคนท้องถิ่น เป็นเจ้าของห้องพักยกเว้นด้านอายุที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักห้องพักแบบที่มีคนท้องถิ่นเป็น เจ้าของห้องพักแตกต่างกัน

Philip Brasor and Masako Tsubuku, กฎหมายมินปากุเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การเช่าของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น (2561)

บทความฉบับนี้กล่าวถึงกฎหมายมินปากุ (Minpaku law) ซึ่งเป็นกฎหมายที่รัฐบาลประเทศ ญี่ปุ่นออกมาเพื่อใช้ควบคุมธุรกิจให้นักท่องเที่ยวเช่าห้องพักส่วนบุคคลรายย่อย มีผลบังคับใช้วันที่ 15 มิถุนายน 2561 ทำให้สถานะของแอร์บีเอ็นบีสามารถรองรับธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักได้ถูก กฎหมาย แต่ในขณะเดียวกันแอร์บีเอ็นบีก็ถูกควบคุมให้เข้าสู่ระบบโดยผู้ประกอบการที่ต้องการปล่อย ให้เช่าที่พักจะต้องจดทะเบียนกับหน่วยงานในท้องถิ่นเสียก่อนประกอบกับยอมรับเงื่อนไขว่า ผู้ประกอบการจะให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วันต่อปีหนึ่งเท่านั้นและให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถออกกฎ ระเบียบข้อบังคับได้เอง ซึ่งรวมถึงการมีมาตรการเพื่อลดปัญหาระหว่างนักท่องเที่ยวที่มาพักกับผู้อาศัย อยู่ในชุมชนจึงมอบอำนาจให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถกำหนดพื้นที่และระยะเวลาที่จะให้เช่าซึ่งอาจ ต่ำกว่า 180 วันได้อีกด้วย ในบางเขตรัฐสามารถออกกฎระเบียบพิเศษเพิ่มเติมโดยเฉพาะเมืองใหญ่เช่น เมืองชิบูย่า เมืองเกียวโตที่อนุญาตให้ผู้ประกอบการปล่อยเช่าได้เฉพาะบางช่วงสั้นๆของแต่ละปีเพื่อมิ ให้กระทบธุรกิจโรงแรมและไม่เป็นการกระทบผู้อาศัยท้องถิ่นเกินไป กฎหมายตัวนี้มีบทลงโทษสำหรับการฝ่าฝืนโดยมีค่าปรับสูงถึง 1 ล้านเยน ส่วนในด้านการรักษาความปลอดภัยการเช่าพักก็จะต้องมีการ ตรวจสอบโดยนำสำเนาพาสปอร์ตยืนยันตัวบุคคลซึ่งเป็นระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับของโรงแรม ประเด็นที่น่าสนใจเมื่อการใช้บริการผ่านแอร์บีเอ็นบีชอบด้วยกฎหมายคือธุรกิจต่าง ๆ เตรียมปรับกล ยุทธ์เตรียมให้บริการนักท่องเที่ยว เช่นนักท่องเที่ยวสามารถเช็คอินอัตโนมัติและคืนกุญแจผ่าน โครงการ “Convenience Front Desk 24” ได้ตลอด 24 ชั่วโมงที่ร้านสะดวกซื้อ 7-11 สาขาที่ใกล้ ที่สุด สิ่งที่น่าสังเกตคือเส้นทางการทำธุรกิจของแอร์บีเอ็นบีในประเทศญี่ปุ่นทำให้เห็นว่าแม้ประเทศที่มี การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแต่ก็มีการยอมรับธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ๆอย่างแอร์บีเอ็นบีอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ซึ่ง ในขณะเดียวกันก็มีการกำหนดกฎเกณฑ์เพื่อเข้ามาควบคุมการปล่อยเช่าโดยส่งผลกระทบต่อผู้อาศัย และธุรกิจโรงแรมท้องถิ่นอย่างน้อยที่สุด

วิลาสินี ฉายรัตน์ตระกูล, แอร์บีเอ็นบีแพลตฟอร์มสำหรับการเช่าออนไลน์ระยะสั้น (2561)

บทความฉบับนี้กล่าวถึงออนไลน์แพลตฟอร์มสำหรับการเช่าที่พักระยะสั้นผ่านคอมพิวเตอร์ หรือสมาร์ทโฟน ที่ใหญ่ที่สุดและได้รับความนิยมมากในปัจจุบันและได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วกว่าร้อยละ 150 ต่อปี อย่างไรก็ตามการปล่อยเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ได้สร้างผลกระทบต่อประเทศที่เปิดให้ ประชาชนเข้าถึงบริการดังนี้

1. ผลกระทบด้านส่วนแบ่งการตลาด (Market share)
2. ผลกระทบต่อการบริหารจัดการของภาครัฐ เช่น กรณีศึกษาของประเทศญี่ปุ่น หรือ สาธารณรัฐเชค

ในประเทศญี่ปุ่นอุตสาหกรรมโรงแรมมีการรวมตัวไม่เห็นด้วยกับการทำธุรกิจในการปล่อย ห้องเช่าระยะสั้นเนื่องจากได้รับผลกระทบ ภาครัฐจึงการบัญญัติกฎหมายเพื่อกำกับดูแลและรองรับ

ธุรกิจการปล่อยห้องเช่าระยะสั้นชื่อว่า “The Minpaku Home Sharing Law” มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561 มีวัตถุประสงค์ในการควบคุมธุรกิจการปล่อยเช่าระยะสั้น ด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์และข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น

1. ผู้ให้เช่าถูกจำกัดให้เปิดที่พักอาศัยให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วันต่อปี
2. ผู้เช่าหรือผู้เข้าพักต้องเช่าที่พักที่เดียวกันต่อเนื่องเป็นเวลา 7 วัน
3. ผู้ให้เช่าต้องลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่พักอาศัย
4. ผู้ให้เช่าในบางพื้นที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเฉพาะเช่นบางพื้นที่ในเขตชุมชนไม่อนุญาตให้เจ้าของนำห้องพักรปล่อยเช่าระยะสั้น
5. ตามจังหวัดต่าง ๆ สามารถออกกฎหมายเพิ่มเติมเองได้เช่น โตเกียว มีข้อห้ามให้ห้องพักรายวันเช่าในพื้นที่ที่มีคนท้องถิ่นอยู่หนาแน่น เพื่อให้ไม่เป็นการรบกวนการพักอาศัยของคนในท้องถิ่น
6. กฎหมายมีนปากูไม่จำกัดว่าจำนวนผู้เช่าต่อจำนวนห้องหนึ่งห้อง

เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และคณะ, โครงการศึกษากฎหมายที่เอื้อและลดอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจ SME ในกลุ่มธุรกิจบริการ, การประชุมเผยแพร่ผลการศึกษา “ปรับกฎระเบียบ ปลดล็อกอุปสรรค SME ไทยในธุรกิจโรงแรม ขนส่ง e-commerce” (2562)

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงกฎหมายที่เป็นอุปสรรคหรือส่งเสริมการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ SME และเพื่อเสนอแนะให้มีการปรับปรุงหรือแก้ไขกฎหมายเพิ่มเติม ผลการศึกษาพบว่า 1) การแบ่งประเภทของโรงแรมเป็น 4 ประเภท ไม่ครอบคลุมที่พักจริงตามสังคมในปัจจุบัน 2) การกำหนดขนาดห้องพักทำให้โรงแรมขนาดเล็กเข้าถึงระบบได้ยาก 3) การขอใบอนุญาตโรงแรมมีความล่าช้าจากการรอผลจากคณะกรรมการพิจารณาจากคณะกรรมการกลั่นกรองตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ที่กำหนดหน้าที่คณะกรรมการกลั่นกรองให้ทำหน้าที่ตรวจสอบ กลั่นกรองพิจารณาใบอนุญาตแต่เนื่องจากคณะกรรมการกลั่นกรองมีจำนวนจำกัดไม่เพียงพอต่อปริมาณคำขอ อีกทั้งยังหมายให้ครบทุกท่านทำได้ยากทำให้การพิจารณาขอใบอนุญาตโรงแรมจึงมีความล่าช้าเป็นอย่างมาก 4) การนำตึกหรืออาคารเก่ามาดัดแปลงทำได้ยากเนื่องจากติดกฎหมายควบคุมอาคารที่กำหนดให้ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร อาคารไม่เกินสองชั้นมีห้องพักหลังเดียวไม่เกิน 10 ห้องต้องมีทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร ทำให้การนำอาคารเก่ามาดัดแปลงปฏิบัติตามได้ยากหรือบางรายอาจทำไม่ได้เลยจึงเป็นอุปสรรคต่อการเป็นโรงแรม 4) ตามมาตรา 33 (2) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดให้ผู้ได้รับวุฒิบัตรหรือมีประสบการณ์หรือมีหนังสือรับรองว่าได้ผ่านการอบรมวิชาการบริหารจัดการโรงแรมตามหลักสูตร เป็นข้อจำกัดที่ทำให้ผู้ประกอบการในโรงแรมขนาดเล็กปฏิบัติตามได้ยาก ข้อเสนอแนะข้อแรกควรมีการกำหนดคำนิยามของคำว่า “โรงแรม” ให้ชัดเจนว่าควรครอบคลุมถึงการให้บริการห้องพักประเภทใดบ้างโดยปรับกับสภาพสังคมในปัจจุบัน ข้อเสนอแนะประการที่สองควรยกเลิกกระบวนการพิจารณาการดำเนินการตราพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 โดยควรเปลี่ยนเป็นระบบการรับรองตนเองของผู้ประกอบการ ข้อเสนอแนะประการที่สามควรผ่อนปรนกฎระเบียบบางประการเพื่อให้ผู้ประกอบการนำตึกหรืออาคารเก่ามาดัดแปลงเข้าสู่ระบบได้ ประการสุดท้ายควรแก้ไขมาตรา 33 (2) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เกี่ยวกับการกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการโรงแรมและผู้แทนผู้จัดการโรงแรมโดยพิจารณาถึงการมีประสบการณ์ใน

การทำงานเกี่ยวกับธุรกิจบริการโรงแรมไม่น้อยกว่า 10 ปีหรือเจ้าของที่ผ่านการฝึกอบรมตามหลักสูตรที่กำหนด ข้อเสนอโดยสรุปเห็นว่าควรมีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรมในปัจจุบันที่มีธุรกิจใหม่เกิดขึ้น โดยทำข้อเสนอกฎหมายที่ควรปรับปรุงควรทำอย่างเร่งด่วน

อภิสิทธิ์ โกสุมา, การพัฒนากฎหมายโรงแรมเพื่อประกอบธุรกิจของภาคเอกชน (2543)

การวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์การศึกษาพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2548 มีการบังคับใช้มานานกว่า 60 ปี ตัวบทกฎหมายมีเนื้อหาที่ไม่มีความทันสมัยให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่สังคมมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากโดยเฉพาะเรื่องการกำหนดนิยามโรงแรม อัตราโทษ ค่าธรรมเนียมในการไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2548 รวมทั้งการส่งเสริมให้มีการแข่งขันอย่างเสรีโดยการศึกษาจะเปรียบเทียบกับประเทศฝรั่งเศส อังกฤษ วัตถุประสงค์การศึกษาจึงต้องการศึกษาปัญหาและอุปสรรคและแนวทางในการพัฒนากฎหมาย จึงควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมของภาคเอกชนให้มีการแข่งขันกันอย่างเสรี และให้เท่าทันนานาชาติ จากการศึกษาพบว่า มีปัญหาในการกำหนดนิยามของคำว่า โรงแรมไว้แคบเกินไปทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายโรงแรมจึงไม่สามารถจดทะเบียนให้เป็นผู้ประกอบการธุรกิจประเภทโรงแรมได้ อีกทั้งในเรื่องการกำหนดบทลงโทษพบว่านิติบุคคลควรมีบทบาทหน้าที่ในการดูแลความสงบเรียบร้อยรวมไปถึงควบคุม สอดส่อง ดูแลและมีมาตรการลงโทษที่เคร่งครัด

คำสั่งคณะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท

รัฐบาลภายใต้คำสั่งคณะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติมีนโยบายจัดให้กิจการที่อยู่ในระบบเข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมายให้มีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐ แต่ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการนำอาคาร บ้านเรือนที่อยู่อาศัยมาให้บริการในรูปแบบของโรงแรม โดยเฉพาะตามสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้ โดยการกระทำในลักษณะดังกล่าวมีจำนวนมากกว่า 20,000 แห่งที่มีได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งควรให้โอกาสดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดอันจะทำให้กิจการเหล่านี้เข้ามาอยู่ในระบบ เพื่อลดความขัดแย้งในชุมชน ขณะเดียวกันภาครัฐจะสามารถตรวจสอบควบคุม ยกระดับมาตรฐานการประกอบการและสร้างความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ผู้รับบริการเองก็ได้รับการบริการที่มีคุณภาพและเป็นธรรม ฝ่ายผู้ประกอบการก็สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตน ก่อให้เกิดอาชีพและรายได้ทั้งยังเป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนและดูแลรักษากิจการอย่างเต็มความสามารถทางเศรษฐกิจ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการควบคุมไม่ให้มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผิดไปจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนพร้อมทั้งยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการตรวจสอบ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ประกาศกำหนด (1) ฝ่าฝืนประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 15 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ให้ผู้ประกอบการโรงแรมแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืน และให้ผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนได้รับยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับความผิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการ

ควบคุมอาคารแล้วแต่กรณีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จากนั้นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบและแจ้งผลการดำเนินการแล้วให้แจ้งผลการตรวจสอบต่อ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทราบเป็นหนังสือเพื่อดำเนินการต่อไป เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาธุรกิจให้บริการสถานที่พักของชุมชนให้เกิดความเข้มแข็ง อันจะเป็นประโยชน์ต่อการส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศ หากผู้ประกอบการใดไม่สามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้อง ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริง สภาพปัญหาแนวทางการแก้ไขเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีต่อไป

1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย

วิธีการศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการวิจัยแบบผสม (Mixed method) ประกอบด้วยวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) และการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ประกอบด้วย

(1) การวิจัยเอกสาร (Documentary research) โดยลักษณะของการวิจัยจะศึกษาค้นคว้าจากตัวบทกฎหมาย ตำรา บทความ วิทยานิพนธ์และแนวคำพิพากษาของศาล รายงานการศึกษา เอกสารประกอบการประชุมสัมมนาทางวิชาการ ข้อมูลจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ตรวมถึงบทความและบทวิจารณ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(2) การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ (Focus group)

ดำเนินการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ จำนวน 1 ครั้ง เพื่อระดมสมองร่วมกันพร้อมเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่เกิดขึ้นและมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย โดยผู้เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อย จำนวน 11 คน คัดเลือกผู้เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อยแบบเจาะจง ประกอบด้วย ผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย สมาคมบริหารนิติบุคคล ผู้แทนจากกระทรวงมหาดไทย ตัวแทนจากผู้ประกอบการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย นักวิชาการผู้เชี่ยวชาญกฎหมายโรงแรม

(3) วิเคราะห์ข้อมูล ทำตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล จำแนกและจัดระบบข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุป นำเสนอข้อมูลเป็นข้อความแบบบรรยาย

1.2 การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) ประกอบด้วย

(1) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประกอบไปด้วย

ประชากรคือ ประชาชนอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

กลุ่มตัวอย่างคือ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นขนาดตัวอย่างสามารถคำนวณได้จากสูตรกรณีไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ W.G. Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (ธานินทร์ ศิลป์จารุ, 2551) ได้ขนาดตัวอย่างอย่างน้อย 385 คน โดยการเลือกสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

$$n = Z^2 pq / e^2 = ((1.96)^2(0.5)(0.5)) / 0.052 = 384.16 \sim 385 \text{ คน}$$

เมื่อ n คือ ขนาดตัวอย่าง

e คือ ระดับความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.05

Z คือ ค่ามาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95%

p คือ สัดส่วนประชากรที่ต้องการศึกษา

q คือ 1-p

(2) เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล คือแบบสอบถาม โดยแบบสอบถามจะใช้คำถามแบบปลายปิด (Closed - ended questionnaire) และแบบสอบถามปลายเปิด (Open - ended questionnaire) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ประกอบไปด้วยปัจจัยส่วนบุคคล โดยเป็นคำถามแบบปลายปิด ซึ่งเลือกตอบได้เพียงคำตอบเดียว (Check list question)

ส่วนที่ 2 ประกอบไปด้วย ระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยเป็นคำถามแบบปลายเปิด แบ่งออกเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านความเหมาะสมของขนาดห้องพักและจำนวนผู้เข้าพัก ด้านความปลอดภัย ด้านระยะเวลาการปล่อยเช่าและดำเนินการ ด้านบุคคลหรือคุณสมบัติผู้ประกอบการ ด้านจริยธรรมต่อธุรกิจและชุมชน เป็นต้น (เสกสรร หนูอินทร์ (2562) ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักซึ่งไม่ได้รับอนุญาต ในประเทศไทย : ศึกษากรณีการเช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ. สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.)

ซึ่งเลือกตอบโดยการใช้ Rating Scale โดยใช้มาตราวัดของลิเคิร์ต Likert's Scale ไล่ลำดับคะแนนตั้งแต่ 5 จนถึง 1 ไล่ลำดับคะแนนตั้งแต่ 5 จนถึง 1 โดยกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

คะแนนที่ได้รับ	ระดับความคิดเห็น
5 คะแนน	มากที่สุด
4 คะแนน	มาก
3 คะแนน	ปานกลาง
2 คะแนน	น้อย
1 คะแนน	น้อยที่สุด

โดยมีเกณฑ์การแปลความหมายคะแนนในแต่ละระดับ ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ระดับความคิดเห็น
4.21 - 5.00	หมายถึง ระดับมากที่สุด
3.41 - 4.20	หมายถึง ระดับมาก
2.61 - 3.40	หมายถึง ระดับปานกลาง
1.81 - 2.60	หมายถึง ระดับน้อย
1.00 - 1.80	หมายถึง ระดับน้อยที่สุด

และส่วนที่ 3 เป็นข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยเป็นคำถามแบบปลายเปิด

(3) การสร้างและตรวจคุณภาพของเครื่องมือ

1) ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แล้วทำการกำหนดกรอบแนวคิด กำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัย

2) สร้างแบบสอบถามจากแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

3) นำแบบสอบถามให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา ความถูกต้องของภาษา และสามารถวัดได้ตรงตามจุดประสงค์ของการวิจัย ได้ค่าความถูกต้องความเที่ยงตรง (Validity) หรือค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC : Index of Item Objective Congruence) เท่ากับ 0.935 (มากกว่า 0.50) แสดงว่าแบบสอบถามมีความถูกต้องเที่ยงตรงสามารถนำไปใช้ได้ และผู้วิจัยได้ทำการปรับแก้แบบสอบถามตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิแล้ว จึงนำแบบสอบถามไปทดลอง (Try-out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยวิธีสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbachs' Alpha Coefficient) ได้ค่าเท่ากับ 0.875 (มากกว่า 0.70) แสดงว่าแบบสอบถามมีความน่าเชื่อถือในระดับที่ยอมรับได้

(4) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ก่อนเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ขออนุญาตผู้อำนวยการสถาบันวิจัยและพัฒนาเก็บรวบรวมข้อมูล

2) ผู้วิจัยเก็บข้อมูลด้วยตนเอง โดยการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

3) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่เก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้วมาทำการตรวจสอบความครบถ้วน ความสมบูรณ์ของข้อมูลจากแบบสอบถาม เพื่อเตรียมบันทึกข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

(5) การวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคล โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

1.7. นิยามศัพท์

“การบริการที่พักชั่วคราว” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีระยะเวลาต่ำกว่ารายเดือน เช่น โรงแรม

“การบริการที่พักชั่วคราวไม่เป็นโรงแรม” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่มีระยะเวลาต่ำกว่ารายเดือนโดยมิใช่การให้บริการที่พักชั่วคราวในลักษณะเดียวกับโรงแรม เช่น โฮสเทล เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ บ้านพัก อาคารชุด เป็นต้น

บทที่ 2

แนวคิดทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับ การกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ผู้วิจัยทำการศึกษาแนวคิดทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์และความจำเป็นต่อการมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

2.1.1 แนวคิดทางกฎหมายเกี่ยวกับเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy)

เศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing economy) เริ่มต้นจากกลุ่มประเทศในภูมิภาคยุโรป ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1970 จนถึงปัจจุบัน แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันแพร่ขยายแนวคิดจากภาคพื้นยุโรปส่งอิทธิพลต่อประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ต่อมาแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันเป็นที่นิยมอย่างกว้างขวาง รัฐบาลของสาธารณรัฐประชาชนจีนได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนา เศรษฐกิจแบ่งปัน ทำให้เศรษฐกิจแบ่งปันได้ยกระดับการพัฒนาสินค้าและบริการต่าง ๆ ภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน โดยเฉพาะด้านการเดินทางโดยใน ค.ศ. 2016 แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน ด้านการเดินทางสร้างมูลค่าทางการค้า 203,800 ล้านบาท (1,019,000 ล้านบาท) โดยประเภทธุรกิจภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน ได้แก่ จักรยาน (Sharing bicycle) รถยนต์ (Sharing car) ที่จอดรถ (Sharing parking) ด้านตลาดที่พักอาศัยแบ่งปัน (Sharing space) และสร้างรายได้ 24,300 ล้านบาท⁵ นอกจากนี้จากสถิติจาก PWC แสดงให้เห็นว่าจนถึงปี ค.ศ.2025 มูลค่าเศรษฐกิจแบ่งปันของโลกจะสูงกว่า 335,000 ล้านเหรียญฯ ซึ่งจะเท่ากับมูลค่าเศรษฐกิจการค้าทั่วไป⁶

“An economic system in which assets or services are shared between private individuals, either for free or for a fee, typically by means of the internet.” หรือหมายถึงระบบ เศรษฐกิจที่มีการแบ่งปันสินทรัพย์หรือบริการระหว่างบุคคล ซึ่งมีทั้งแบบที่ต้อง

⁵ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, เศรษฐกิจแบ่งปัน – แรงขับเคลื่อนการพัฒนาเศรษฐกิจจีน ค้นวันที่ 15 กันยายน 2563 จาก https://www.ditp.go.th/ditp_web61/article_sub_view.php?filename=contents_attach/730410/730410.pdf&title=730410&cate=592&d=0 หน้า 1-3

⁶ Pricewaterhousecoopers. Sharing or paring? Growth of the sharing economy. September 15, 2020 Retrieved from <https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf>. Page 5.

จ่ายค่าใช้สินค้าหรือบริการ และแบบที่ไม่ต้องจ่ายค่าใช้สินค้าหรือบริการดังกล่าว โดยมีการเข้าถึงผ่านระบบออนไลน์เป็นหลักในการเชื่อมโยงธุรกรรมที่เกิดขึ้น⁷

แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน คือการร่วมมือทำธุรกิจ ผ่านสิ่งของหรือบริการของฝ่ายหนึ่งผ่านแพลตฟอร์มของอีกฝ่ายหนึ่ง โดยบริษัทไม่ได้มีหรือเป็นเจ้าของตนเอง แต่วางฐานะเป็นตัวกลางการแบ่งปันในการให้ข้อมูลว่ามีใครที่ต้องการใช้บริการและมีใครที่สามารถให้บริการได้บ้าง ซึ่งการทำธุรกิจลักษณะนี้ได้รับความนิยมมากทั่วโลก รูปแบบเศรษฐกิจแบ่งปันสามารถเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันธุรกิจได้ หรือการทำธุรกิจผ่านการใช้เทคโนโลยีในรูปแบบเศรษฐกิจแบ่งปันถือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบ peer to peer (P2P) ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ทำให้เกิดการเคลื่อนไหวทางสังคมและมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในสินค้าและบริการ

ในการร่วมมือทำธุรกิจภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้ กลุ่มแรก คือ กลุ่มผู้ให้บริการ กลุ่มผู้ให้บริการกลุ่มนี้จะเป็นเจ้าของสินค้าหรือให้บริการ แต่ไม่มีตลาดในการเสนอสินค้า จึงมีความต้องการนำสินค้าไปฝากกับแพลตฟอร์ม เมื่อมีความต้องการสินค้าหรือบริการทางแพลตฟอร์มจะส่งคำสั่งมาที่กลุ่มผู้ให้บริการ

กลุ่มที่สอง คือ ผู้ใช้บริการ กลุ่มนี้จะเป็นผู้ใช้บริการที่สามารถเข้าถึงและเลือกความหลากหลายในสิทธิประโยชน์ที่ผู้สร้างแพลตฟอร์มเสนอให้

กลุ่มที่สาม คือ ผู้สร้างแพลตฟอร์ม กลุ่มนี้เป็นผู้วางระบบโดยคำนึงถึงผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ กลุ่มนี้จะมีเจ้าของหรือผู้ใช้บริการ การใช้ทรัพยากรที่ตัวเองไม่มีมาสร้างรายได้โดยวางจุดยืนของผู้วางระบบอย่างเหมาะสม

ลักษณะของธุรกิจภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน มีรายละเอียดดังนี้

1. มีวัตถุประสงค์เป็นการแบ่งปันทรัพยากรที่มีอยู่
2. เป็นธุรกิจที่เกิดผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์
3. มีความไวใจของผู้ใช้งาน
4. มีรูปแบบแตกต่างจากธุรกิจแบบเดิม เช่น ธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้น จะมีลักษณะแตกต่างธุรกิจแบบเดิม ไม่ว่าจะเป็นการเข้าพักในโรงแรม เกสเฮาส์ โฮมสเตย์ ที่เป็นรูปแบบของธุรกิจให้เช่าที่พักที่มีรูปแบบหลากหลาย อาจเป็นที่อยู่ของตนเองที่อาศัยอยู่เองแต่มีได้ใช้ประโยชน์ในบางเวลา หรือมีที่พักแต่มีได้ใช้ประโยชน์จึงนำมาให้เช่าระยะสั้น⁹

ข้อดีและข้อเสียภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน ดังนี้

ข้อดีของเศรษฐกิจแบ่งปัน

1. ลดค่าใช้จ่ายแทนการซื้อทรัพย์สินมาเป็นการแลกเปลี่ยน

⁷ ปราณี สุทธิศรี และคณะ, **Sharing Economy นัยต่อเศรษฐกิจไทย**, ค้นวันที่ 1 มกราคม 2563 จาก https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AAA/SharingEconomy_V8.pdf

⁸ รุากร ปิยะพันธ์, **Sharing Economy สร้างรายได้จากการพึ่งพากัน**, ค้นวันที่ 15 กันยายน 2563 <https://www.krungrsri.com/bank/th/plearn-plearn/sharing-economy-provide-income.html> (15 กันยายน 2562).

⁹ สิริกัญญา โฉวีโลกุล, ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดทางแพ่งของธุรกิจเศรษฐกิจแบ่งปัน : ศึกษากรณีธุรกิจให้บริการส่งของผ่านแอปพลิเคชัน, **วารสารกฎหมายคณะนิติศาสตร์จุฬา**, 36, 2 (ก.ย. 2561) : 113-140.

2. สนับสนุนให้ผู้บริโภคมีการคำนึงถึงความคุ้มค่า โดยตัดสินใจใช้บริการจากสินค้าที่สามารถแบ่งปันกันได้

3. กระตุ้นให้ผู้บริโภคสามารถนำรายได้คงเหลือมาลงทุนเพื่อต่อยอดได้มากขึ้น ในขณะที่มีรายจ่ายเท่าเดิมแต่ผู้บริโภคสามารถนำรายได้คงเหลือมาบริโภคสินค้าตัวอื่นได้อีก

4. เป็นการจัดสรรทรัพยากรเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดเนื่องจากเป็นโครงสร้างธุรกิจรูปแบบใหม่ ซึ่งช่วยให้บุคคลหรือองค์กรสามารถสร้างรายได้จากสิ่งของหรือทรัพย์สินที่ตนมีมากเกินไปจนความจำเป็นหรือไม่ได้ใช้แล้ว (Excess capacity) ผ่านการให้บริการบนแพลตฟอร์มต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคอมพิวเตอร์ แท็บเล็ต หรือสมาร์ตโฟน เพื่อเชื่อมต่อระหว่างผู้ให้และผู้รับบริการในการเข้าถึงสินค้าหรือบริการ โดยผู้รับบริการจะอาศัยข้อมูลบนเครือข่ายสังคมออนไลน์เป็นพื้นฐานที่ช่วยในการตัดสินใจ

ข้อเสียของเศรษฐกิจแบ่งปัน มีดังนี้

1. ก่อให้เกิดวัฒนธรรมการบริโภคชั่วคราว เนื่องจากผู้บริโภคจะเลือกสินค้าหรือบริการโดยพิจารณาจากราคาและความสะดวกในการเข้าถึงสินค้า มากกว่าจะคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริโภคกับกลุ่มธุรกิจ

2. ส่งผลกระทบต่อตลาดแรงงานจากการลดแรงจูงใจในการพัฒนาทักษะการทำงานเฉพาะ เนื่องจากลักษณะของเศรษฐกิจแบ่งปันจะกระทบต่อกลุ่มคนทำงานส่วนหนึ่งที่เปลี่ยนจากงานประจำมาหารายได้จากการทำงานที่อิสระที่ไม่ได้ใช้ทักษะดังเช่นงานประจำมากขึ้น

กฎหมายกับค่านิยมของเศรษฐกิจแบ่งปัน

นักวิชาการกลุ่มหนึ่งมองว่าแนวคิดของเศรษฐกิจแบ่งปันเป็นการสะท้อนหลักการปฏิบัติที่ให้ความสำคัญกับประโยชน์สาธารณะเป็นหลักและเป็นการแบ่งปันเพื่อประโยชน์ส่วนรวมแก่ผู้ที่ด้อยโอกาสกว่า โดยไม่ได้หวังผลตอบแทนในกำไรเป็นสิ่งสำคัญ หากมองในทางเศรษฐศาสตร์แล้ว เศรษฐกิจแบ่งปันเป็นการนำทรัพย์สินที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้น มากกว่าเพียงการถือครองทรัพย์สินนั้นไว้ และถือว่าเป็นการสร้างมูลค่าทางสังคมเพิ่มขึ้น การแบ่งปันลักษณะนี้จึงทำให้เกิดตลาดทางเลือกและการหมุนเวียนของทรัพยากรในทางเศรษฐศาสตร์ขึ้น ซึ่งมีได้เป็นตลาดที่ใช้เงินตราเป็นตัวแลกเปลี่ยนกัน ดังนั้น หากพิจารณาในแง่นี้จะเห็นว่าทั้งอูเบอร์และแอร์บีเอ็นบีมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อสร้างกำไรอย่างชัดเจน ทั้งยังสามารถทำผลตอบแทนที่มหาศาลอีกด้วย แต่หากมองในอีกแง่หนึ่ง ก็เป็นการนำทรัพยากรที่เหลือใช้หรือทิ้งร้างออกมาใช้ประโยชน์ เกิดการสร้างรายได้ การจ้างงาน กระตุ้นภาคเศรษฐกิจ เกิดการขยายตัวของตลาด และเกิดการติดต่อสื่อสารในระหว่างประเทศ

การให้บริการที่พักรายวันในประเทศไทยภายใต้แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันอิทธิพลแนวคิดเศรษฐกิจแห่งการแบ่งปันส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสำคัญอย่างหนึ่งของโลกที่เราไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจำนวนมากทั้งจัดแจ้งและไม่จัดแจ้งนายทะเบียน โดยมีรูปแบบของสถานที่ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่แตกต่างกัน เช่น เกสต์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ บ้านเดี่ยว อาคารชุด โฮมสเตย์ อย่างไรก็ตาม ปัญหาในเรื่องของมาตรการทางกฎหมายรวมถึงมาตรฐานด้านดิจิทัลที่พร้อมสำหรับรองรับระบบเศรษฐกิจดิจิทัลของประเทศไทย ยังจำเป็นต้องสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับรูปแบบธุรกิจ ผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อปรับตัวให้รองรับกับระบบเศรษฐกิจที่เปลี่ยนไป

ดังนั้นอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า แนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันได้รับความนิยมในปัจจุบันเป็นอย่างมาก เพราะสามารถตอบสนองความต้องการของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวก รวดเร็วและเข้าถึงง่าย อย่างไรก็ตามธุรกิจนี้จะมีลักษณะนี้จะถูกทำลายได้ง่ายหากไม่มีมาตรการในการกำกับดูแลให้สอดคล้องกับกฎระเบียบในประเทศต่าง ๆ ดังนั้นการจะประสบความสำเร็จจากธุรกิจที่มาจากแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันก็ต้องมีการศึกษาและสร้างหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องกับกฎระเบียบของแต่ละประเทศ และควรดำเนินธุรกิจนี้ในลักษณะการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้กับประเทศนั้นเพื่อรักษาให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้อย่างยั่งยืน โดยไม่ขัดกับกฎหมายและบริบทด้านสังคม วัฒนธรรม ความเป็นอยู่ของคนในประเทศนั้นด้วย

2.1.2 แนวคิดเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing)

การเว้นระยะห่างทางสังคม คือ การเพิ่มระยะห่างในการเข้าสังคม เพื่อชะลอการแพร่กระจายเชื้อ การลดหรือหลีกเลี่ยงการใช้พื้นที่จำกัดต้องใกล้ชิดกับผู้อื่น¹⁰ ปี 2563 องค์การอนามัยโลก (WHO) เปลี่ยนการใช้คำว่า “Social distancing” หรือ (การเว้นระยะห่างทางสังคม) มาใช้คำว่า “Physical Distancing” หรือ การเว้นระยะห่างทางกายภาพ แทน เนื่องจากเป็นคำที่อาจมีผลลบต่อสุขภาพจิต¹¹

ในระหว่าง ค.ศ. 1918 ถึง ค.ศ.1920 มีการระบาดของไข้หวัดใหญ่สเปน (Spanish Flu) โดยมีอัตราการเสียชีวิตสูงถึง 50-100 ล้านคนทั่วโลก¹² และการระบาดของไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่ 2009 ที่ระบาดจากประเทศเม็กซิโกไปยังทั่วโลก ภาครัฐในหลายประเทศทั่วโลกมีการกำหนดการใช้มาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคมมาก่อน และถูกนำมาใช้ในเหตุการณ์การระบาดทั่วโลกหลายในหลาย ๆ ครั้ง ซึ่งการเว้นระยะห่างทางสังคมพิสูจน์ว่ามาตรการป้องกันการระบาดแบบเว้นระยะห่างนั้นมีประสิทธิภาพ และสามารถช่วยบรรเทาระดับความรุนแรงของการระบาดได้จริงตามที่ Gerardo Chowell¹³ ประธานสาขาวิทยาศาสตร์สุขภาพประชากร (Population Health Sciences) จาก Georgia State University ได้เผยว่า ทุก ๆ การลดจำนวนการติดต่อระหว่างคนต่อวัน ไม่ว่าจะเป็

¹⁰ **Social Distancing ระยะห่างทางสังคม.** สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ. ค้นวันที่ 20 มกราคม 2563 จาก <https://resourcecenter.thaihealth.or.th/article/social-distancing-%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%A2%E0%B8%B0%E0%B8%AB%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%97%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%84%E0%B8%A1>

¹¹ **COVID-19: physical distancing** means Physical distancing helps limit the spread of COVID-19 – this means we keep a distance of at least 1m from each other and avoid spending time in crowded places or in groups. Protect yourself and others. Break the chain of transmission. January 20, 2020 Retrieved from <https://www.who.int/westernpacific/emergencies/covid-19/information/physical-distancing>

¹² **ไข้หวัดใหญ่ : ถอดบทเรียนไข้หวัดใหญ่สเปนระบาดเมื่อ 100 ปีก่อน,** ค้นวันที่ 20 มกราคม 2563 จาก <https://www.bbc.com/thai/features-46116685>

¹³ **ภวัญญ์ ลิ้มตระกูล, สัมภาษณ์ภาพปริทรรศน์: กรณีศึกษาการระบาดของโควิด-19 จากจีนแผ่นดินใหญ่สู่ประเทศไทย,** ค้นวันที่ 20 มกราคม 2563 จาก <https://so02.tci-thaijo.org/index.php/easttu/article/download/243471/167157/>, หน้า 15.

การติดต่อระหว่างเพื่อน ร่วมงาน ญาติ จะช่วยลดการแพร่เชื้อไวรัสในสังคมเป็นอย่างมาก จากการศึกษาทางระบาดวิทยาได้กำหนดแนวทางการต่อสู้กับโรค COVID-19 มี 2 แนวทาง ได้แก่

- (1) การบรรเทาความเสียหาย โดยแยกตัวหรือการกักโรค (Quarantine) ผู้ป่วยหรือกลุ่มเสี่ยง
- (2) การยับยั้งโรคโดยใช้การเว้นระยะห่างทางสังคม เพื่อชะลอการแพร่ระบาดไม่ให้เพิ่มปริมาณสูงขึ้น ลดจำนวนผู้ป่วยมิให้สูงจนเกินขีดความสามารถของระบบสาธารณสุข

ศูนย์ควบคุมและป้องกันโรคสหรัฐอเมริกา (Centers for Disease Control and Prevention – CDC) ได้ให้แนวทางสำหรับกรณีเด็กที่ร่วมเดินทางไปในกับผู้ปกครอง เนื่องจากเด็กไม่ได้อยู่ในกลุ่มที่จะพิจารณาได้รับวัคซีน ควรปฏิบัติตามแนวทาง¹⁴ ดังนี้

- 1) สวมหน้ากากอนามัยในที่สาธารณะ เช่นบนเครื่องบิน ที่พัก โรงแรม
- 2) หลีกเลี่ยงการอยู่รวมกันในพื้นที่มีคนหนาแน่น โดยใช้มาตรการการเว้นระยะห่าง ไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- 3) ล้างมือบ่อย ๆ หรือใช้เจลแอลกอฮอล์

จากแนวคิดการเว้นระยะห่างทางสังคมกลายเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในชีวิตประจำวันของประชาชนทั่วโลก กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุขและหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ได้จัดทำโครงการมาตรฐานความปลอดภัยด้านสาธารณสุขฯ และได้นำมาพัฒนาเป็นมาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุขกับมาตรฐานการให้บริการที่มีคุณภาพของสถานประกอบการ มาตรฐานของสินค้าทางการท่องเที่ยวมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ภายใต้ชื่อ “Safety & Health Administration (SHA) “ ซึ่งใช้เป็นแนวปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานภาคสมัครใจสำหรับผู้ประกอบการ หรือ ข้อกำหนดเบื้องต้นที่สถานประกอบการควรมีเพื่อป้องกัน COVID-19

วัตถุประสงค์ของโครงการ SHA เพื่อกระตุ้นให้สถานประกอบการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้เตรียมพร้อมและดำเนินการปรับปรุงสถานประกอบการให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตใหม่ ตลอดจนยกระดับมาตรฐานอุตสาหกรรมท่องเที่ยวควบคู่กับมาตรการด้านสุขอนามัย SHA จึงเป็นตราสัญลักษณ์ที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการปรับตัวและเปลี่ยนแปลง ดำเนินมาตรการในด้านสินค้าและบริการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านสุขอนามัยซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส ภายใต้หลักการและมาตรการทางสาธารณสุขซึ่งจะสร้างความเชื่อมั่นและมั่นใจให้กับผู้มาใช้สินค้าและบริการในประเทศไทย

การเข้าร่วมโครงการ ผู้ประกอบการต้องยื่นเรื่องขอผ่านสมาคม เช่น สมาคมโรงแรม เมื่อได้รับสัญลักษณ์ SHA แล้ว ผู้ประกอบการจะถูกประเมินโดยผู้ให้บริการผ่านช่องทางแอปพลิเคชัน รวมถึงมีการสุ่มตรวจจากหน่วยงานภายใต้กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาเป็นระยะเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริการมาตรการหลักแหล่งท่องเที่ยวในการเตรียมกิจการและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว

¹⁴ Safer Travel Tips for Families with Unvaccinated Children, September 1, 2021 Retrieved from <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/travelers/travel-risk.html>



ภาพที่ 1 แนวทางปฏิบัติตามมาตรฐาน SHA
ที่มา : <https://www.thailandsha.com/index>

ภาพที่ 2 วัตถุประสงค์ของโครงการ SHA
ที่มา : <https://www.thailandsha.com/index>

กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ร่วมกับกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้เล็งเห็นความปลอดภัยของประชาชนจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในประเทศไทย ส่งผลกระทบต่อกิจการและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลัก ดังนั้นเพื่อเตรียมความพร้อมในการให้บริการด้านการท่องเที่ยวอย่างปลอดภัย กระทรวงทั้งสองจึงได้จัดทำ “คู่มือการปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนกิจการและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)” เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าของกิจการผู้ให้บริการ และผู้ใช้บริการ มีรายละเอียด ดังนี้

1.การเตรียมความพร้อมของ “สถานที่ในการให้บริการ”

- 1.1 เจ้าของสถานที่/ผู้ประกอบการ ลงทะเบียนเพื่อรับคิวอาร์โค้ดผ่านแพลตฟอร์ม “ไทยชนะ”
- 1.2 กำหนดให้มีจุดเข้า – ออก ที่ชัดเจนซึ่งคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่
- 1.3 จัดให้มีระบบการคัดกรองให้กับทุกคนทั้งพนักงาน เจ้าหน้าที่ และนักท่องเที่ยว ส่วนพบว่านักท่องเที่ยวมีอาการ จาม ไข้ ไอ มีน้ำมูก หรือเหนื่อยหอบ หรือมีอุณหภูมิร่างกายเท่ากับหรือมากกว่า 37.5 องศาเซลเซียสขึ้นไป ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ แจ้งงดให้บริการและดำเนินการแจ้งหน่วยงานสาธารณสุขในพื้นที่
- 1.4 ตลอดเวลาที่ให้บริการ จัดบริการหน้ากากอนามัย Face Shield ตามที่ให้บริการบริเวณต่าง ๆ อย่างเพียงพอและจัดให้มีที่ล้างมือพร้อมสบู่ หรืออุปกรณ์ฆ่าเชื้อ
- 1.5 ก่อนเข้ามาใช้บริการในแหล่งท่องเที่ยว กำหนดให้นักท่องเที่ยวทุกคนสวมหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัย และล้างมือด้วยสบู่หรือผลิตภัณฑ์ฆ่าเชื้อ
- 1.6 เพื่อกำหนดการเว้นระยะห่างที่ชัดเจน จัดให้มีการเว้นระยะห่างระหว่างบุคคล 1-2 เมตร ตามความเหมาะสมของสถานที่และอาจมีเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์
- 1.7 จัดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ให้บริการนักท่องเที่ยวอย่างน้อยทุก 2 ชั่วโมง โดยเฉพาะที่มีการใช้บริการร่วมกัน เช่นลิฟต์ ประตู ที่นั่งพักผ่อน เป็นต้น
- 1.8 ตลอดเวลาที่ให้บริการ จัดให้มีอุปกรณ์ฆ่าเชื้อ และป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 อย่างเพียงพอเช่น สบู่ เจลแอลกอฮอล์ น้ำยาฆ่าเชื้อโรค หน้ากากอนามัย Face Shield
- 1.9 ในแต่ละกิจกรรมแต่ละประเภท การเข้ามาใช้บริการ ให้คำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่โดยจำกัดจำนวนนักท่องเที่ยว (นักท่องเที่ยว 1 คน ต่อพื้นที่ 4 ตารางเมตร ต่อรอบ/ช่วงเวลา)
- 1.10 จัดให้มีการประชาสัมพันธ์และรณรงค์ให้ความรู้แก่นักท่องเที่ยว ตลอดจนกำหนดแนวทางการปฏิบัติตัวสำหรับนักท่องเที่ยว
- 1.11 จัดให้มีการระบายอากาศที่ดี มีอัตราการหมุนเวียนของอากาศโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีพื้นที่ปิดและทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศอย่างน้อยทุก 6 เดือน
- 1.12 การใช้เทคโนโลยีเพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงาน เช่น การชำระเงินผ่าน คิวอาร์โค้ด และชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) เป็นต้น
- 1.13 จัดให้มีถังขยะที่มีฝาปิด และคัดแยกขยะ เช่น ขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล ขยะติดเชื้อโดยมัดปากถุงให้แน่นและเก็บรวบรวมไว้ยังที่พักขยะ เพื่อนำไปกำจัดอย่างถูกต้อง

2. การเตรียมความพร้อมของ “พนักงานผู้ให้บริการ”

2.1 พนักงานต้องผ่านการคัดกรองโดยวัดอุณหภูมิณ จุดเข้า-ออกและสังเกตอาการตนเองสม่ำเสมอ กรณีมีไข้ จามไอ มีน้ำมูก หรือเหนื่อยหอบ ให้หยุดปฏิบัติงานทันที โดยแจ้งหัวหน้างานและพบแพทย์ทันที

2.2 พนักงานสวมต้องหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัย และจัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันตนเองที่จำเป็นสำหรับพนักงานในตำแหน่งต่าง ๆ เช่นพนักงานคัดกรอง พนักงานต้อนรับ พนักงานเสิร์ฟอาหาร

2.3 กำหนดแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน เช่น ดูแลรักษาสุขอนามัยส่วนตัว โดยหมั่นล้างมือด้วยสบู่ หรือ เจลแอลกอฮอล์อยู่เสมอ ทั้งก่อนและหลังการปฏิบัติงาน รวมถึงก่อนและหลังระหว่างพักการปฏิบัติงาน กรณีหากมีอาการป่วยให้หยุดงานและรีบไปโรงพยาบาลที่อยู่ใกล้ ให้เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล 1-2 เมตร ในการปฏิบัติหน้าที่กับนักท่องเที่ยวและพนักงานด้วยกัน

3 การปฏิบัติตนสำหรับ “นักท่องเที่ยว”

3.1 สังเกตอาการตนเอง หากมีไข้ จามไอ มีน้ำมูก หรือเหนื่อยหอบควรงดใช้บริการและไปพบแพทย์ทันที

3.2 สวมหน้ากากผ้าหรือหน้ากากอนามัยตลอดเวลาขณะอยู่ในพื้นที่สาธารณะ

3.3 ก่อนเข้าและออกจากสถานที่ให้ล้างมือด้วยสบู่และน้ำหรือเจลแอลกอฮอล์ ให้สะอาดอยู่เสมอ

3.4 เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล 1-2 เมตร

3.5 ควรหลีกเลี่ยงช่วงเวลาและสถานที่ที่มีคนจำนวนมาก โดยเฉพาะกรณีเป็นกลุ่มเสี่ยง เช่น ผู้สูงอายุ ผู้ป่วยโรกระบบทางเดินหายใจ

3.6 ทิ้งสารคัดหลั่งในภาชนะหรือสถานที่ที่จัดเตรียมไว้ ระมัดระวังการทิ้งขยะที่มาจากน้ำมูก น้ำลาย

3.7 ลดการสัมผัส

3.8 ปฏิบัติตามมาตรการของสถานที่อย่างเคร่งครัด

จะเห็นได้ว่า การเว้นระยะห่างทางสังคมถือเป็นมาตรการหนึ่งที่สำคัญในการชะลอการแพร่กระจายเชื้อ ซึ่งในการรักษาในปัจจุบันทำได้เพียงแบบประคับประคองเพื่อบรรเทาอาการป่วยต่าง ๆ โดยปัจจุบันยังไม่มีวัคซีนป้องกันโรคได้อย่างแท้จริงอีกทั้งไวรัสเป็นสิ่งมีชีวิตที่มีการเปลี่ยนแปลงพันธุกรรม และสามารถกลายพันธุ์ได้ตลอดเวลา โดยธรรมชาติสายพันธุ์ที่แพร่กระจายได้ง่ายจะเข้ามาแทนที่สายพันธุ์เดิม¹⁵ ดังนั้นเจ้าของกิจการ ผู้ให้บริการ และผู้ใช้บริการจึงควรให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามแนวทาง “Safety & Health Administration (SHA) และคู่มือการปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนกิจการและกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เพื่อความปลอดภัยต่อตนเองและผู้อื่น ตลอดจนเพื่อยับยั้งไม่ให้สายพันธุ์ใหม่แพร่ระบาดได้

¹⁵ ยง ภู่วรรณ. การกลายพันธุ์ของโรคโควิด-19, ค้นวันที่ 25 สิงหาคม 2564 จาก

<https://chulalongkornhospital.go.th/kcmh/line/%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%9E%E0%B8%B1%E0%B8%99%E0%B8%98%E0%B8%B8%E0%B9%8C%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B9%82%E0%B8%A3%E0%B8%84%E0%B9%82%E0%B8%84%E0%B8%A7/>

2.1.3 หลักการของมาตรฐานการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม

การควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อมเป็นระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ที่เรียกว่า ระบบ “ISO 14001” เป็นระบบที่ช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับสถานประกอบการต่าง ๆ ได้ทุกประเภท และช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจกับกลุ่มลูกค้าที่มีความสนใจ ด้านสิ่งแวดล้อมตลอดจนสร้างความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ และปรับปรุงสถานที่ประกอบกิจการให้มีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น โดยระบบนี้ถูกนำมาใช้ในลักษณะขอความร่วมมือในการดำเนินการภายในองค์กร¹⁶ ในด้านของมาตรฐานการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อมในโรงแรมจึงมีโครงการ “การบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมประเภทโรงแรม” หรือเรียกว่า “โรงแรมสีเขียว (Green hotel)” มีวัตถุประสงค์เพื่อวางมาตรฐานทางการจัดการสิ่งแวดล้อม พัฒนาประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของธุรกิจที่พักแรม กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ริเริ่มโครงการโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา และดำเนินโครงการมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมให้โรงแรมปรับการบริหารจัดการด้วยการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างคุ้มค่า มีประสิทธิภาพ มีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ดี ตลอดจนการยกระดับมาตรฐานการบริการ¹⁷ ตัวอย่างโรงแรมที่ได้รับรองการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม เช่น โรงแรมรามาร การ์เด้นส์ โรงแรมอมารี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมได้จัดทำคู่มือสำหรับจัดเตรียมเอกสารสำหรับเพื่อขอรับการประเมินได้แก่ “คู่มือและเกณฑ์โรงแรมสีเขียว 2562” จากคู่มือนี้ได้มีการกำหนดเกณฑ์การบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมของสถานประกอบการประเภทโรงแรม มีรายละเอียดดังนี้

1) นโยบายด้านการบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

วิธีปฏิบัติหรือหลักการที่ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานด้านการบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม อาทิ การอนุรักษ์พลังงาน การจัดการสิ่งแวดล้อม

2) การพัฒนาบุคลากร

กิจกรรม วิธีการหรือกระบวนการต่างๆ เพื่อเพิ่มพูนให้บุคลากรในสถานประกอบการ เกิดความรู้ ทักษะความสามารถ และในการทำงานด้านการบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

3) การรณรงค์ประชาสัมพันธ์

การสื่อสารข้อมูล ข่าวสารด้านการบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การมีส่วนร่วมกับท้องถิ่นและชุมชน การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การจัดการสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน

4) การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การจัดซื้อหรือจัดจ้างบริการหรือ ผลิตภัณฑ์ ที่มีความเหมาะสมด้านคุณภาพ ราคา ระยะเวลาการส่งมอบสินค้าหรือบริการ และการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการบริการและผลิต

5) การจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน

¹⁶ กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม Environmental Management System (ISO 14001). ค้นวันที่ 25 เมษายน 2564 จาก http://www2.pcd.go.th/info_serv/envi_tec_iso2015.html

¹⁷ กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. โรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม. ค้นวันที่ 1 สิงหาคม 2564 จาก [http://www.thaigreenhotel.com/home/index.php?keyspage=newsdata&news=970/\(\)](http://www.thaigreenhotel.com/home/index.php?keyspage=newsdata&news=970/).

วิธีการใดๆ ที่สามารถใช้ทรัพยากรได้แบบยั่งยืน หรือไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม โดยรอบ หรือมีการกำจัดของเสียและมลพิษให้หมดไปหรือเสื่อมสภาพไป อาทิ การอนุรักษ์พลังงาน การจัดการพื้นที่สีเขียว การลดการใช้น้ำ การลดและกำจัดขยะ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การป้องกันมลภาวะทางอากาศและเสียง

มาตรฐานด้านอนามัยสิ่งแวดล้อมและการส่งเสริมสุขภาพ ตามคู่มือโรงแรมที่เป็นมิตรด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อม(GREEN Health Hotel)¹⁸ จัดทำโดยกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ได้กำหนด การพัฒนามาตรฐานโรงแรมที่เป็นมิตรกับสุขภาพและสิ่งแวดล้อมในส่วนของในส่วนของ การพัฒนาตามเกณฑ์ด้าน GREEN ดังนี้

1) G: Garbage การจัดการมูลฝอยให้ถูกหลักสุขาภิบาลรวมถึงการคัดแยกมูลฝอยตลอดจน การร่วมส่งเสริมการดำเนินการลดปริมาณขยะมูลฝอยตามหลักการ 3Rs ได้แก่ Reduce Reuse และ Recycle จากต้นทางก่อนที่จะออกสู่สิ่งแวดล้อม

2) R: Rest room การจัดการห้องส้วมและสิ่งปฏิกูล ให้ดำเนินการตามมาตรฐานส้วม สาธารณะระดับประเทศ (HAS) โดยผู้ใช้บริการทุกเพศ ทุกวัย สามารถใช้ได้อย่างมีความเสมอภาค และมีการจัดการส้วมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

3) E: Energy การจัดการด้านอนุรักษ์พลังงาน กำหนดนโยบายและมาตรการประหยัด พลังงานที่เป็น รูปธรรมเกิดการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดร่วมกันทั้งองค์กร รวมทั้งส่งเสริมการใช้ พลังงานทดแทน

4) E: Environment การจัดการอาคารและสิ่งแวดล้อม การจัดการสภาพแวดล้อม และความ เป็นระเบียบเรียบร้อยภายนอกและภายในเป็นสัดส่วน

5) N: Nutrition การจัดการสุขาภิบาลอาหาร อาหารปลอดภัย น้ำดื่ม น้ำใช้ปลอดภัย

2.2 แนวคิดและทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

2.2.1 ประวัติความเป็นมา ความหมาย และทฤษฎีที่เกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

ในการศึกษาประวัติความเป็นมาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ทั้งในประเทศไทยและต่าง ประเทศ ความหมาย แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค มีการเปลี่ยนแปลงให้ทัน ตามสภาพของสังคม เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในการนำคดีเข้าสู่ศาลระหว่างผู้บริโภคกับ ผู้ประกอบธุรกิจ เพราะกฎหมายจะมุ่งแต่คุ้มครองฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายใดมากจนเกินไปไม่ได้ เนื่องจากจะ ขัดต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของคู่ความในการนำคดีเข้าสู่ กระบวนการยุติธรรมที่จะต้องได้รับการพิจารณา คดีจากศาลโดยเท่าเทียมกัน ตามหลักสากลและรัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบันที่ได้กำหนดไว้ตั้งนั้น จึงต้อง ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับกฎหมาย คุ้มครองผู้บริโภค เพื่อที่จะนำไปใช้ในการพิจารณาแก้ไข ปรับปรุงกฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพของสังคมที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

¹⁸ กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข, คู่มือโรงแรมที่เป็นมิตรด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อม, ค้นวันที่ 25 เมษายน 2564 จาก <https://env.anamai.moph.go.th/th/gch/203422>

ประวัติความเป็นมาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค (Consumer protection law) คือ กฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ประโยชน์ของผู้บริโภค กฎหมายใด ๆ ที่มีส่วนคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภคในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจถือว่าเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค การเคลื่อนไหวเรื่องการปกป้องสิทธิของผู้บริโภคในยุคแรกเกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกา ในช่วงก่อนศตวรรษที่ 18 ผู้บริโภคจำเป็นต้องรับผิดชอบในเรื่องการตรวจสอบของคุณภาพของสินค้าและบริการด้วยตนเอง และเฉพาะกรณีที่เป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงเท่านั้นที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ ทำให้ผู้บริโภคต้องต่อสู้กับตลาดทุนนิยมและการหลอกลวงอย่างมาก จนกระทั่งช่วงทศวรรษ 1950 จึงเกิดการเคลื่อนไหวขึ้นในยุโรป องค์กรคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศเดนมาร์กใน ค.ศ. 1947 และในสหราชอาณาจักรใน ค.ศ. 1955 ซึ่งรัฐบาลอังกฤษขณะนั้นได้จัดตั้งสภาผู้บริโภค (Consumer council) ขึ้นเพื่อเป็นกระบอกเสียงให้กับผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคเกิดขึ้นเมื่อมีการออกกฎหมาย Single European Act ซึ่งทำให้ประเทศต่าง ๆ ในยุโรปต้องออกนโยบายและกฎหมายเพื่อรองรับและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคอย่างเป็นทางการ¹⁹

แนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคโดยองค์การสหประชาชาติได้เสนอสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าและบริการ (Right to safety) สิทธิในการได้รับแจ้งข้อมูล (Right to be informed) สิทธิที่จะร้องเรียนเพื่อความเป็นธรรม (Right to be heard) สิทธิที่จะเลือกซื้อสินค้าและบริการได้อย่างอิสระ (Right to choose) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและค่าชดเชยความเสียหาย (Right to redress) และสิทธิที่จะได้รับความรู้เกี่ยวกับการบริโภค (Right to consumer education) จะเห็นว่าสิทธิเหล่านี้มีต้นกำเนิดจากสิทธิมนุษยชน เช่น สิทธิที่จะได้รับการคุ้มครองความปลอดภัยสะท้อนแนวคิดในปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal declaration of human rights) อย่างชัดเจน²⁰ การเกิดขึ้นของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค อาจกล่าวได้ว่า เกิดจากสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในช่วงสมัยหนึ่งเริ่มเกิดช่องว่างขึ้น และขาดความเหมาะสม เนื่องจากก่อนการบัญญัติกฎหมายแต่เดิมบัญญัติขึ้นมาเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาของสังคมในขณะนั้น ซึ่งในอดีตสังคมอยู่กันอย่างลักษณะพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน การค้าขายยังมีลักษณะที่แลกเปลี่ยนสินค้าซึ่งกันและกัน (Barter) ซึ่งรัฐไม่มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาเครื่องมือหรือมาตรการทางกฎหมายเป็นพิเศษเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความปลอดภัยและความเป็นธรรม ทุกคนสามารถซื้อขายกันได้อย่างเสรี สภาพสินค้าและบริการยังไม่มีความสลับซับซ้อนมากนักสร้างด้วยฝีมือและแรงงานของคนและใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ตามธรรมชาติจึงอยู่ในลักษณะที่เรียกได้ว่า “ภูมิปัญญาท้องถิ่น”²¹

¹⁹ Antonella Corradi, **International Law and Consumer Protection: The history of consumer protection**, Hauser Global Law School Program, New York University School of Law, December 3, 2020 Retrieved from https://www.nyulawglobal.org/globalex/International_Law_Consumer_Protection.html, 2015.

²⁰ United Nations, **United Nations Guidelines for Consumer Protection**, (New York and Geneva: United Nations, 2016).

²¹ สุขุม ศุภนิติย์, **องค์กรเอกชนเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค**, (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2544), หน้า 57-58.

แต่เมื่อเปรียบเทียบในยุคปัจจุบันจะต่างกันโดยสิ้นเชิง ประเทศต่าง ๆ ทั่วโลกมีความเจริญมากขึ้นทั้งด้านวิทยาศาสตร์ ด้านอุตสาหกรรม ทำให้ระบบเศรษฐกิจการค้าขายและบริการมีความเปลี่ยนแปลงไป กระบวนการผลิตมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น และผู้บริโภคมักถูกเอาเปรียบอยู่เสมอเช่นนี้ ทำให้ภาครัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามาแทรกแซงตลาด เนื่องจากเกิดภาวะความล้มเหลวทางตลาด (Market failure) กฎหมายที่มีอยู่เดิมจึงต้องมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องการรับผิดชอบในทางสัญญาหรือละเมิด เพื่ออำนวยความสะดวกให้ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการบริโภคให้มากขึ้น โดยเน้นที่ด้านการควบคุมกำกับกิจกรรมทางการผลิตโดยรัฐ ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสียหายและการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อผู้บริโภคซึ่งเป็นหน้าที่ของฝ่ายปกครอง²²

จุดเปลี่ยนสำคัญในเรื่องกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเกิดขึ้นเมื่อมีการลงนามในสนธิสัญญา มาสทริชต์ (Maastricht treaty) หรือชื่ออย่างเป็นทางการว่า สนธิสัญญาว่าด้วยสหภาพยุโรป ใน ค.ศ. 1992 โดยสนธิสัญญาดังกล่าวได้ระบุถึงการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคไว้โดยเฉพาะ นโยบายช่วงแรกเน้นที่การปรับกฎหมายภายในประเทศของยุโรปสอดคล้องและเป็นหนึ่งเดียวกันกับแนวคิดเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภค นโยบายของสหภาพยุโรปในระยะที่สองเป็นเรื่องการพัฒนาฐานข้อมูลสำหรับผู้บริโภคเพื่อใช้ตัดสินใจอย่างมีเหตุผลในการเลือกซื้อสินค้าและบริการ นอกจากนี้ ยังต้องการเพิ่มบทบาทขององค์การที่ส่งเสริมการคุ้มครองผู้บริโภคด้วย เพื่อช่วยให้ผู้บริโภคสามารถได้สิทธิในการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมและกระบวนการระงับข้อพิพาททางเลือกด้วย และนโยบายในช่วงหลังเน้นในเรื่องการฝึกฝนให้ผู้บริโภคสามารถปรับตัวให้กับการเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีซึ่งถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือสำคัญในการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการในปัจจุบัน²³

ประวัติความเป็นมาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย

แนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทย ได้เริ่มต้นมาจากองค์การภาคเอกชนระหว่างประเทศ (International Non-Governmental Organization) ใน พ.ศ. 2512 เจ้าหน้าที่ของสหพันธ์องค์การผู้บริโภคระหว่างประเทศ (International Organization of Consumer Union: IOCU) ซึ่งเป็นองค์กรอิสระที่มีวัตถุประสงค์ด้านการคุ้มครองผู้บริโภค ได้จัดตั้งขึ้นโดยสมาคมผู้บริโภคของประเทศไทยต่าง ๆ เข้ามาชักชวนองค์การเอกชนในประเทศไทยให้มีการจัดตั้งสหพันธ์องค์การผู้บริโภคระหว่างประเทศ แต่แนวคิดดังกล่าวยังไม่ถือว่าประสบความสำเร็จในประเทศไทยในขณะนั้น เนื่องจากภาคเอกชนของประเทศไทย ยังไม่มีความพร้อมที่จะดำเนินงานด้านการคุ้มครองผู้บริโภค²⁴

ต่อมาใน พ.ศ. 2514 องค์การเอกชนของประเทศไทยได้จัดตั้งคณะกรรมการเพื่อศึกษาปัญหาของผู้บริโภคในประเทศไทยขึ้น มีชื่อว่า “คณะกรรมการศึกษาการส่งเสริมผู้บริโภค”

²² สุขุม ศุภนิชย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

²³ Antonella Corradi, *International Law and Consumer Protection: The history of consumer protection*, (2015).

²⁴ สำนักงานคณะกรรมการผู้บริโภค, สคบ. กัมกับคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 11 (กรุงเทพมหานคร: อรุณการพิมพ์, 2550).

ซึ่งภาคเอกชนดังกล่าวได้ดำเนินการศึกษาและส่งเสริมผู้บริโภครวม ทั้งได้ประสานงานกับภาครัฐบาลด้วย จนกระทั่ง พ.ศ. 2519 รัฐบาลของ ม.ร.ว.คึกฤทธิ์ ปราโมช ซึ่งในขณะนั้นดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรี ได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้น แต่ก็ต้องมีเหตุให้ล้มเลิกไปเพราะเหตุการณ์ทางการเมือง และรัฐบาลต่อมา ซึ่งมีพลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ เป็นนายกรัฐมนตรีได้เล็งเห็นถึงความสำคัญ และความจำเป็นในการคุ้มครองผู้บริโภค จึงได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคอีกครั้ง เพื่อศึกษาหามาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคให้เหมาะสมกับประเทศไทยในเรื่องกฎหมายสารบัญญัติและเรื่องการจัดตั้งองค์กรของรัฐเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค จากการศึกษาของภาครัฐเกี่ยวกับมาตรการคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่ลักษณะเป็นกฎหมายกลาง ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเหตุผลในการออกกฎหมายดังกล่าวมีในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มีการตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้น โดยมีคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นองค์กรของรัฐทำหน้าที่ด้านตรวจตรา ดูแล และประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค²⁵ จึงเห็นได้ว่าการคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศไทยมีแนวโน้มในทางที่ดีขึ้น ดังเห็นได้จากองค์กรภาครัฐ คือ ศาลยุติธรรมได้ตระหนักถึงความสำคัญในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการที่ผู้บริโภคไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการใช้สินค้าหรือบริการ รวมทั้งการทำข้อตกลงที่เกิดการเสียเปรียบ

การเคลื่อนไหวในเรื่องสิทธิของผู้บริโภคในประเทศไทยเริ่มมีขึ้นโดยการเข้ามาตราทางกฎหมายเพื่อป้องกันความเสียหายอันเกิดจากการบริโภคหรือน้ำนม โดยการตราพระราชบัญญัติทางน้ำนม พ.ศ. 2470 การพยายามให้มีกฎหมายรับรองคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเริ่มเด่นชัดขึ้น เมื่อสภาสตรีแห่งประเทศไทยได้ตระหนักถึงความจำเป็นการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการบริโภคเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ปลอดภัย และประหยัด จึงได้มีการจัดตั้งกรมการศึกษาและส่งเสริมผู้บริโภครวม ทั้งเพื่อศึกษาปัญหาต่าง ๆ ของผู้บริโภค และต่อมาได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขึ้น แต่ก็ยังไม่แสดงผลในรูปธรรมก็สลายตัวไปตามวิถีทางการเมือง รัฐบาลสมัยพลเอกเกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ ได้เล็งเห็นความสำคัญในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภค จึงให้มีการร่างกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีคณะกรรมการซึ่งจัดตั้งขึ้นภายใต้ความรับผิดชอบของนายกรัฐมนตรีได้ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น คณะอนุกรรมการร่างกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคได้ดำเนินการยกร่างจนกระทั่งตราขึ้นเป็นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ต่อมาได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 สำระสำคัญโดยรวม คือ การเพิ่มบทนิยามคำว่า “สัญญา” คำว่า “ฉลาก” และคำว่า “คณะกรรมการ” ในมาตรา 3 เนื่องจากบทบัญญัติเดิมในส่วนที่เกี่ยวข้ององค์ประกอบของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคและการบริหารงานคุ้มครองผู้บริโภค อันได้แก่ การตรวจตรา กำกับดูแล และ ประสานงานการปฏิบัติงานของส่วนราชการต่าง ๆ ในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคยังไม่เหมาะสม ทำให้ในปัจจุบันมีผู้บริโภคเป็นจำนวนมากที่ยังไม่ได้รับการคุ้มครองสิทธิ

²⁵ สำนักงานเลขาธิการรัฐสภา, “ข่าวเกี่ยวกับการประชุมสภา,” เอกสารข่าวรัฐสภา 5, 93 (2522) : 15-16.

ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ต้องมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ผู้บริโภคจำนวนมากร้องเรียนว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญากับผู้ประกอบการมากขึ้นเรื่อย ๆ จะเห็นได้ว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคนั้นจำเป็นต้องมีการปรับปรุงแก้ไขในทันต่อยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปเพื่อช่วยให้การคุ้มครองผู้บริโภคนั้นเกิดประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์สูงสุดของต่อผู้บริโภค แนวคิดของเศรษฐกิจแบ่งปันเป็นการนำเอาเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาใช้สยู่ระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ความสัมพันธ์ในทางสัญญาดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปและอาจส่งผลให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างมีประสิทธิภาพได้

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภค

ในสภาพความเป็นอยู่ที่ยอมรับกันโดยทั่วไปแล้วว่าคุณคนไม่มีความเสมอภาคกัน บุคคลไม่มีความเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจ การศึกษา สติปัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่อยู่ในฐานะของผู้บริโภคย่อมไม่อยู่ในฐานะที่มีความเสมอภาคและเท่าเทียมกับผู้ประกอบการธุรกิจ ไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้ประกอบการ ทำให้การออกกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคตั้งอยู่บนแนวคิดที่สำคัญ 2 ประการ กล่าวคือ แนวคิดแรกเห็นว่า ผู้บริโภคควรได้รับการคุ้มครองจากการค้าที่ไม่เป็นธรรม (Unfair trade practices) จึงถือว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายที่กำกับดูแลการแข่งขันทางการค้า การค้าที่ไม่เป็นธรรมนั้นปรากฏออกมาในหลากหลายรูปแบบ ซึ่งอาจเป็นการหลอกลวง (Deceptive) การฉ้อฉลฉ้อโกง (Fraudulent) หรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามทำนองคลองธรรม (Unethical) เช่น การทำให้หลงผิด การบิดเบือนความจริง การให้ข้อมูลเท็จ (Misrepresentation) การโฆษณาที่เป็นเท็จ (False advertising) การพ่วงขาย (Tied selling) การให้ราคาที่เป็นเท็จ (Deceptive pricing) การขายสินค้าหรือบริการที่ไม่มีคุณภาพและมาตรฐาน เป็นต้น การกระทำเหล่านั้นถือเป็นการกระทำผิดกฎหมายและผู้บริโภคจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายการค้าที่ไม่เป็นธรรม²⁶ เช่น The Competition and Consumer Act 2010 ของประเทศออสเตรเลีย และแนวคิดที่สองเห็นว่า การคุ้มครองผู้บริโภคต้องใช้มาตรการเฉพาะ จึงต้องแยกออกมาเป็นกฎหมายอีกฉบับหนึ่งต่างหาก เช่น สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น ประเทศไทย เป็นต้น²⁷ อย่างไรก็ตาม บางประเทศออกเป็นกฎหมายแยกทั้งกฎหมายควบคุมการค้าที่ไม่เป็นธรรม และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เช่น สหราชอาณาจักรมีกฎหมาย The Consumer Protection from Unfair Trading Regulations 2008 และ The Consumer Rights Act 2015

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะเป็นไปตามแนวคิดใด การให้ความคุ้มครองผู้บริโภคของประเทศจะมีลักษณะสำคัญร่วมกัน 2 ประการ คือ (1) ภาระการพิสูจน์ (Onus of proof) ในเรื่องทางเทคนิคเป็นของผู้ผลิตหรือผู้ขายสินค้า โดยผู้บริโภคมีหน้าที่พิสูจน์เพียงว่าตนได้รับความเสียหายจากสินค้าที่ซื้อมาหรือที่ไม้อดภัยอย่างไรเท่านั้น อย่างไรก็ตาม

²⁶ Will Kenton, *Unfair Trade Practice*. Investopedia, April 1, 2020 Retrieved from www.investopedia.com/terms/u/unfair-trade-practice.asp, 2010

²⁷ กลุ่มงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักกรรมการ 3 สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, *แนวทางการดำเนินงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคสภาผู้แทนราษฎร*, (ม.ป.ท. : ม.ป.ป.), หน้า 2.

สหภาพยุโรปได้ออกมาตรการใหม่เกี่ยวกับภาระการพิสูจน์ย้อนกลับ (Reversal of the burden of proof) กล่าวคือ ผู้บริโภคสามารถเรียกร้องค่าชดเชยได้เพียงกรณีที่พบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามที่ตกลงกันเมื่อได้รับสินค้า โดยในช่วงระหว่าง 6 เดือนหลังจากได้รับสินค้า ภาระการพิสูจน์จะย้อนกลับไปยังผู้ขายที่จะต้องพิสูจน์ว่าไม่มีความชำรุดบกพร่องตอนที่ผู้ซื้อได้รับสินค้า²⁸ และ (2) การให้รัฐมีอำนาจดำเนินคดีแทนผู้บริโภค

สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับการจัดให้มีกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทยนั้น อาจกล่าวได้ว่า หลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติहनน้ำนม พ.ศ. 2470 แล้วนั้น แนวคิดที่เกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของไทย ได้มีการบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคอีกหลายฉบับ ซึ่งกฎหมายที่มีการออกมาบังคับใช้นั้น จะบัญญัติถึงมาตรการด้านการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงในด้านต่าง ๆ ตามชื่อกฎหมายฉบับนั้น ๆ โดยตรง เช่น พระราชบัญญัติขายยา พ.ศ. 2493 พระราชบัญญัติควบคุมคุณภาพอาหาร พ.ศ. 2507 เป็นต้น²⁹ การคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย นับแต่เปลี่ยนแปลงการปกครองมาเป็นระบอบประชาธิปไตยนั้น เป็นมาตรการที่เน้นการป้องกันและปราบปราม โดยออกกฎหมายให้หน่วยงานของรัฐควบคุมกำกับ แต่ไม่ได้เน้นวิธีการเยียวยาชดใช้ความเสียหายเป็นพิเศษ นอกเหนือไปจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะสัญญาหรือลักษณะละเมิด

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ฉบับแรก ยังคงยึดถือหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เห็นได้จากคำนิยามคำว่า ผู้บริโภค ที่กำหนดให้หมายความว่า ผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ และผู้ได้รับบริการโดยเสียค่าตอบแทนเป็นเงินหรือประโยชน์อย่างอื่น เท่ากับว่าบุคคลที่เป็นผู้บริโภคที่มีใช้สัญญาจะไม่ได้รับความคุ้มครอง หลังจากนั้น ได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 โดยได้ขยายความหมายคำว่า ผู้บริโภคให้เป็นไปตามความจริง คือไม่จำกัดแต่เฉพาะคู่กรณีในสัญญา ซึ่งเป็น ผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อกับผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อ แต่หมายรวมถึงผู้บริโภคสินค้าหรือบริการตามความเป็นจริง แม้มิได้เป็นคู่สัญญาก็ตาม³⁰

สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค

แนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค (Consumer rights protection) เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภคในแง่ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทั้งในด้านประโยชน์และโทษที่ผู้บริโภคจะได้รับทั้งทางร่างกายและจิตใจ ดังนั้น หลายประเทศมีการตื่นตัวในเรื่องการให้ความสำคัญกับการดำเนินการคุ้มครองผู้บริโภคอย่างมาก โดยเฉพาะในส่วนของภาคเอกชนที่มีการจัดตั้งองค์กรสำหรับช่วยเหลือผู้บริโภคขึ้น โดยทำหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารความรู้ ตลอดจนกระตุ้นเตือนผู้บริโภคให้

²⁸ European Commission. (n.d.), **Consumer Protection Overview**, April 1, 2020 Retrieved from <https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/114746/Consumer%20Protection%20Overview%20per%20MS.pdf>

²⁹ ปนิธาน ช่อผุก, อำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522: ศึกษากรณีการดำเนินคดีแทนผู้บริโภค, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), หน้า 35.

³⁰ สุขุม ศุภนิത്യ, คำอธิบายพัฒนาการของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของไทย, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554), หน้า 2-3.

ตระหนักถึงอันตราย อันอาจจะมาจากการบริโภคสินค้าหรือบริการที่ไม่ได้มาตรฐาน รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ได้บัญญัติถึงสิทธิของผู้บริโภคไว้ในมาตรา 61 ว่า “รัฐต้องจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการคุ้มครองและพิทักษ์สิทธิของผู้บริโภคด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความรู้ข้อมูลที่เป็นจริง ด้านความปลอดภัย ด้านความเป็นธรรมในการทำสัญญา หรือด้านอื่นใด อันเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค” ในขณะที่พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้กำหนดสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคไว้ในมาตรา 4 ได้แก่ (1) สิทธิที่จะได้รับข่าวสารรวมทั้งคำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องและเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ (2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าและบริการ (3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าและบริการ (4) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญา และ (5) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยค่าเสียหาย ซึ่งล้วนเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่เป็นไปตามหลักการสากลในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภค

สิทธิที่จะได้รับข่าวสาร (Right to be informed)

การได้รับข่าวสารเป็นการเพิ่มพูนความรู้แก่ผู้บริโภค และมีพื้นฐานทางข้อมูลไว้ประกอบการตัดสินใจในการเลือกหาสินค้าหรือบริการ ซึ่งสิทธิที่จะได้รับข่าวสารนั้น หมายความว่า คำพรรณนาคุณภาพที่ถูกต้องเพียงพอเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ สิทธิที่จะได้รับข่าวสาร ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับการโฆษณาหรือการแสดงผลตามความจริง และปราศจากพิษภัยแก่ผู้บริโภค รวมถึงตลอดถึงสิทธิที่จะได้รับทราบ ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการอย่างถูกต้อง และเพียงพอที่จะไม่หลงผิดในการซื้อสินค้าหรือรับบริการโดยไม่เป็นธรรม การได้รับข้อมูลที่ถูกต้องย่อมทำให้ผู้ซื้อสินค้าสามารถตัดสินใจได้ง่ายขึ้น กฎหมายจึงต้องการป้องกันปัญหาจากการที่ผู้บริโภครับข้อมูลที่อาจไม่ถูกต้องจากผู้ประกอบการธุรกิจที่ต้องการแสวงหาประโยชน์ด้วยวิธีการอันไม่ชอบธรรม เช่น การโฆษณาเป็นเท็จหรือเกินกว่าความเป็นจริง นอกจากนี้ เมื่อได้รับข่าวสารเกี่ยวกับการบริโภคกฎหมายซึ่งเป็นกติกาทางสังคมของมนุษย์ จึงควรสนับสนุนให้องค์กรของรัฐและสมาคมผู้บริโภคให้ข่าวสารเพื่อการศึกษาแก่ผู้บริโภคด้วย

สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกหาสินค้าและบริการ (Right to choose)

อิสระในการเลือกหาสินค้าหรือบริการเป็นสิ่งสำคัญที่สุดของระบบเศรษฐกิจแบบเสรีที่ยึดการแข่งขันเป็นพื้นฐานในการพัฒนาสินค้า ผู้บริโภคควรมีสิทธิในการเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการได้อย่างอิสระ ซึ่งเป็นสิทธิในมนุษยชนที่จะไม่ถูกข่มขู่ในการใช้ชีวิตหรือการเลือกบริโภคสิ่งต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน เนื่องจากมีมาตรการหลายประการที่สามารถชักจูงผู้บริโภคให้บริโภคสินค้าหรือบริการต่าง ๆ โดยไม่เป็นธรรมได้ เช่น การที่ผู้ประกอบการชักจูงผู้บริโภคด้วยการโฆษณาหรือการเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ ทางโทรทัศน์ วิทยุ หรือทางอินเทอร์เน็ต และการกระจายข้อมูลแบบบอกต่อนี้ มีวิธีที่ชักจูงผู้บริโภคให้สนใจได้ง่าย โดยการให้ผู้บริโภคได้รับข้อมูลของผลิตภัณฑ์หรือสินค้าต่าง ๆ โดยนักการตลาดเหล่านั้น มีวิธีการสร้างเรื่องราวหรือข้อมูลให้มีความน่าสนใจจนผู้บริโภคถูกชักจูงให้บริโภคสินค้าโดยปราศจากการไตร่ตรองได้อย่างถี่ถ้วน เป็นการจูงใจผู้บริโภคอย่างไม่เป็นธรรม เพราะผู้บริโภคไม่ทราบข้อเท็จจริงต่าง ๆ อย่างละเอียด และไม่สามารถรู้ได้ว่าผู้ประกอบการมีขั้นตอนวิธีการอย่างไรในการสร้าง มาตรการชักจูงบริโภคอย่างไรบ้าง ดังนั้น ผู้บริโภคควรมีอิสระในการเลือกหา

สินค้าหรือบริการด้วย ความสมัครใจของตนเอง ใช้วิจารณญาณของตนเองในการเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการโดยปราศจากการจูงใจอันไม่เป็นธรรม

สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือบริการ (Right to safety)

เนื่องจากการผลิตสินค้าบางชนิดเป็นไปในรูปอุตสาหกรรมที่มีการผลิตเป็นจำนวนมากด้วยเครื่องจักรกล ทำให้สินค้าบางชนิดอาจเป็นวัตถุอันตรายหรือมีสารพิษปะปนมาได้ จึงเกิดหลักที่ว่าสินค้าและบริการต้องจัดให้มีขึ้นโดยไม่มีความบกพร่อง โดยที่สินค้าจะต้องมีมาตรฐานเพียงพอแก่การใช้งานหรือบริการ ความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญของการบริโภคสินค้าหรือบริการต่าง ๆ ของผู้บริโภค ผู้ประกอบการ ควรตระหนักถึงความสำคัญในประการนี้อย่างมากที่สุด เพราะเกี่ยวข้องกับสวัสดิภาพในชีวิตร่างกาย สุขภาพ หรือพลาณามัยของผู้บริโภคโดยตรง เหตุด้วยการผลิตสินค้าต่าง ๆ นั้น ผู้ประกอบการควรจะมีการตรวจสอบถึงสินค้าหรือบริการของตนให้มีสภาพและคุณภาพที่ปลอดภัยได้มาตรฐานสำหรับผู้บริโภคก่อนที่ผู้บริโภคจะนำไปบริโภค โดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้บริโภค ผู้ประกอบการไม่ควรที่จะละเลยในคุณภาพของสินค้าและบริการ ควรจะมีคำแนะนำต่าง ๆ ในการใช้งานสินค้าหรือบริการต่าง ๆ เหล่านั้นและควรบอกถึงข้อสังเกตต่าง ๆ ในผลิตภัณฑ์หรือบริการก่อนที่ผู้บริโภคจะนำไปบริโภค ผู้ประกอบการควรมีการทาลงสินค้าที่มีมาตรฐานและบ่งบอกถึงข้อควรระวังหรือลักษณะวิธีใช้เพื่อความปลอดภัยของผู้บริโภค

สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา (Right to fair contract)

สัญญาเกิดขึ้นจากเจตนาที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายต่างแสดงออกเพื่อเข้าผูกพันกันตามเนื้อความที่ปรากฏในสัญญานั้น ๆ สัญญาจึงเป็นตัวกำหนดคุณภาพของสินค้าหรือบริการที่ต้องเป็นไปตามสัญญา เรื่องความเป็นธรรมในการทำสัญญานั้น มีพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรง เนื่องจากสัญญาเป็นเรื่องที่อยู่ใกล้ตัวประชาชนทุกคนเป็นอย่างมาก เพราะการใช้ชีวิตประจำวันมีการเจรจาตกลงทำสัญญากันอยู่เสมอทั้งสัญญาปากเปล่าและสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อการแสดงเจตนาเสนอสนองถูกต้องตรงกันแล้ว จึงเกิดเป็นสัญญาที่มีผลผูกพันผู้ทำสัญญา ดังนั้น ในการทำสัญญาควรมีความรอบคอบและผู้ที่ทำสัญญาทุกฝ่ายควรมีอำนาจในการต่อรองอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้น ผู้บริโภคก่อนที่จะเข้าทำสัญญาควรมีสิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ เนื่องจากผู้บริโภคและผู้ประกอบการนั้น มีอำนาจเหลื่อมล้ำของความไม่เท่าเทียมกันในการต่อรองเข้าทำสัญญา ทำให้บางครั้งผู้บริโภคอาจเสียเปรียบเนื่องจากขาดอำนาจการต่อรอง หรือได้รับข้อมูลที่ไม่เพียงพอ ด้วยเหตุนี้ผู้บริโภคควรจะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา เช่น ผู้ประกอบการต้องไม่ใช่เล่ห์เหลี่ยมหลอกลวงผู้บริโภคให้เข้าทำสัญญา และไม่ทำนิติกรรมใด ๆ ที่มีเจตนาหลอกลวงผู้บริโภคให้หลงเชื่อจนเข้าทำสัญญาที่ทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบ เป็นต้น ประเด็นในเรื่องสัญญามีความสำคัญมากกับแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน เพราะทำให้เกิดคู่สัญญาใหม่ขึ้นคือ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ทำให้สัญญาที่ทำขึ้นเกิดความซับซ้อนกลายเป็นสัญญาสามฝ่าย ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับการคุ้มครองตามสิทธิที่ควรได้รับเช่นเดิม ในประเด็นนี้จะอธิบายโดยละเอียดต่อไป

สิทธิที่จะได้รับการพิจารณา และชดเชยความเสียหาย หรือสิทธิที่จะได้รับฟัง การร้องเรียน (Right to redress and right to be heard)

เมื่อมีการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นสิทธิด้านใดก็ตาม ผู้บริโภคย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการคุ้มครองจากรัฐ โดยการเยียวยาและพิจารณาชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น ในระบบกฎหมายไทยนั้น เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นองค์กรพิจารณาดำเนินการเพื่อฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายในกรณีผู้บริโภคถูกละเมิดสิทธิ³¹ เมื่อผู้บริโภคได้รับความเสียหายจากผู้ประกอบการในการบริโภคสินค้าหรือบริการต่าง ๆ ผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากความเสียหายเมื่อผู้ประกอบการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค เพื่อให้ผู้บริโภคที่ได้รับความเสียหายได้รับการเยียวยาด้วยความรวดเร็ว ประหยัดและมีประสิทธิภาพ อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคที่มีกำลังต่อรองน้อยกว่าผู้ประกอบการ อีกทั้งยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคตามหลักการที่ยอมรับในระดับสากลและรับรองโดยองค์การสหประชาชาติ ทำให้ผู้บริโภคไม่ถูกเอาเปรียบที่ทำไมไม่ได้รับความเป็นธรรม

แม้ว่าจะมีกฎหมายบัญญัติรับรองสิทธิของผู้บริโภคไว้แล้วก็ตาม แต่จากสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศในฐานะผู้บริโภคไม่สามารถหลีกเลี่ยงผลกระทบอันเกิดจากการบริโภคได้เนื่องจากมีฐานะไม่เท่าเทียมกันกับการผลิตทำให้ผู้บริโภคตกอยู่ในฐานะเป็น “ผู้เสียเปรียบในสังคม” รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยจึงบัญญัติให้สิทธิผู้บริโภคเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานประการหนึ่งในหลาย ๆ ประการ³² ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า สิทธิของผู้บริโภคได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการและเป็นรูปธรรมและได้ปรากฏขึ้นเป็นครั้งแรกในกฎหมายสูงสุดของประเทศอันจะทำให้ประชาชนในฐานะพลเมืองเกิดสิทธิพลเมือง (Citizen’s rights) อันเป็นหลักการทางสิทธิเสรีภาพที่พลเมืองสามารถเรียกร้องจากรัฐในฐานะที่ตนเป็นราษฎรของรัฐได้ ซึ่งรัฐก็มีหน้าที่ตอบสนองในรูปของบริการสาธารณะโดยที่รัฐไม่อาจปฏิเสธความรับผิดชอบหรือความช่วยเหลือด้วยการละเลยเพิกเฉยไม่กระทำการตอบสนอง ตามความเรียกร้องต้องการของประชาชน³³

ความสัมพันธ์ของการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้บริโภคในทางกฎหมาย

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคคือ กฎหมายที่ให้ความคุ้มครองแก่ประโยชน์ของผู้บริโภคกฎหมายใด ๆ ที่มีส่วนคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภคในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจถือเป็นกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทั้งสิ้น กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค จึงมีหลายเรื่องหลายฉบับมิใช่กฎหมายฉบับเดียว³⁴ อาจกล่าวได้ว่าที่มาของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคนั้น เกิดขึ้นมาในสาขาหนึ่งของกฎหมายมหาชนที่ยึดถือหลักที่ว่ารัฐในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองย่อมมีอำนาจที่จะบริหารจัดการผู้อยู่ภายใต้อำนาจปกครองได้ ทั้งนี้ จะต้องกระทำโดยกฎหมายที่ให้อำนาจและการกระทำนั้นจะต้องตั้งอยู่บน

³¹ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์, กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2543), หน้า 18-21.

³² สมคิด เลิศไพฑูรย์, สิทธิและเสรีภาพ, ขบวนการเรียนด้วยตนเอง หลักสูตรการเรียนรู้อกฎหมายมหาชนด้วยตนเอง หมวดที่ 4 รัฐธรรมนูญ ขดวิชาที่ 4 สิทธิและหน้าที่ของข้าราชการตามรัฐธรรมนูญ, (กรุงเทพมหานคร: ธนาพรส, 2548).

³³ เขวามะ ไตมาศ, การใช้รัฐธรรมนูญสำหรับประชาชน, (กรุงเทพมหานคร: สุขุมและบุตร, 2545).

³⁴ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์, เรื่องเดิม, หน้า 11-12.

พื้นฐานของประโยชน์สาธารณะ (Public interest) โดยที่จะต้องไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและเสรีภาพขั้นพื้นฐานของประชาชน ซึ่งถ้ามีการกระทำใดที่จะต้องมีการกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพของประชาชนแล้ว รัฐจะต้องชั่งน้ำหนักระหว่างประโยชน์ของปัจเจกบุคคลกับประโยชน์ของสาธารณะว่าสิ่งใดสำคัญกว่ากัน³⁵

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคนั้น ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่เกี่ยวกับกฎหมายมหาชนหรือกฎหมายเอกชนก็ตาม มีความมุ่งหมายสำคัญร่วมกัน คือ

- การกำหนดสิทธิและหน้าที่บางอย่างให้กับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และให้แน่ใจว่าสามารถนำไปบังคับใช้ได้

- การทำให้ความสัมพันธ์ทางสัญญาที่ไม่เท่าเทียมกันของคู่สัญญาสองฝ่ายเกิดความเท่าเทียมและสมดุลกันระหว่างคู่สัญญาที่ได้เปรียบกว่าและคู่สัญญาอีกเสียเปรียบกว่า หรือระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค

- การอนุญาตให้รัฐสามารถเข้าแทรกแซงการทำสัญญาของเอกชนเพื่อแก้ปัญหาความบกพร่องที่จะเกิดขึ้นในตลาด (Market failures) เพื่อประโยชน์ของสาธารณะ และเพื่อลงโทษผู้ที่กระทำผิด

- การอนุญาตให้รัฐสามารถควบคุมผู้จัดหาสินค้า (Suppliers) เข้าสู่ตลาดโดยการกำหนดเรื่องการจดทะเบียนหรือการออกใบอนุญาต ซึ่งเป็นแนวทางที่จะช่วยคุ้มครองผู้บริโภคจากการถูกผู้ประกอบการที่ไม่ซื่อสัตย์สุจริตหลอกลวง

- การช่วยให้สินค้าและบริการผ่านมาตรฐานความปลอดภัยขั้นต่ำ

- การช่วยให้เกิดการเข้าถึงสินค้าและบริการพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต³⁶

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทางเอกชนนั้น เป็นเรื่องสิทธิส่วนบุคคลตามกฎหมายของผู้บริโภค ซึ่งมักจะเกี่ยวข้องกับกฎหมายสัญญาเป็นสำคัญ กฎหมายเอกชนเป็นเรื่องที่คู่สัญญาใช้สิทธิของตนผ่านกระบวนการทางศาล ตัวอย่างของกฎหมายลักษณะนี้ เช่น กฎหมายข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม (Unfair Contract Terms Acts) และกฎหมายซื้อขายสินค้า (Sale of Goods Acts) นอกจากนี้ กฎหมายละเมิดก็เป็นกฎหมายเอกชนอีกสาขาหนึ่ง ซึ่งกำหนดหน้าที่และมาตรฐานหรือคุณสมบัติบางประการของผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายสินค้าและบริการ กฎหมายละเมิดเกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัยของสินค้าและบริการ และเป็นการพิจารณาความรับผิดชอบที่เกิดขึ้น ผู้บริโภคจึงมีสิทธิตามกฎหมายสัญญาและละเมิด โดยไม่จำเป็นต้องรอการแทรกแซงของภาครัฐ

แม้ว่ากฎหมายเอกชนที่กล่าวข้างต้นจะช่วยคุ้มครองผู้บริโภค แต่ก็ยังมีประเด็นปัญหาในเรื่องการบังคับตามสิทธิของผู้บริโภคอยู่ โดยเฉพาะการที่ผู้บริโภคไม่สามารถใช้สิทธิได้ตามกฎหมาย จึงทำให้กฎหมายมหาชนเข้ามาคุ้มครองเป็นการเฉพาะเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการในตลาดให้เกิดความยุติธรรมทั้งแก่ผู้บริโภคและการแข่งขันในตลาด นอกจากนี้ กฎหมาย

³⁵ บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, กฎหมายมหาชน เล่ม 1 วิชาพัฒนาการทางปรัชญาและลักษณะของกฎหมายมหาชนยุคต่าง ๆ, พิมพ์ครั้งที่ 6 (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2546).

³⁶ United Nations, United Nations Guidelines for Consumer Protection, (2016), p.5.

มหาชนยังมีหน้าที่กำหนดบทลงโทษแก่ผู้ประกอบการที่ไม่ซื่อสัตย์สุจริต และสร้างกลไกสำหรับหน่วยงานที่ดูแลและคุ้มครองผู้บริโภค ดังนั้น กฎหมายมหาชนจึงต้องกำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของภาครัฐ เช่น การออกกฎหมายควบคุมการแข่งขันทางการค้า การกำหนดความปลอดภัยของสินค้าและบริการ และความรับผิดที่เกิดขึ้น บางครั้งเส้นแบ่งระหว่างหน้าที่ของกฎหมายเอกชนและกฎหมายมหาชนก็ไม่ได้ชัดเจนนัก ซึ่งบางครั้งในเรื่องเดียวกันอาจช่วยให้ผู้บริโภคได้รับการเยียวยาทั้งทางแพ่งและโดยภาครัฐได้³⁷

การคุ้มครองผู้บริโภคนั้น สิ่งสำคัญที่จะต้องพิจารณา คือ บุคคลที่ประสงค์จะให้ความคุ้มครองตามแนวความคิดของการคุ้มครองผู้บริโภค คือ บุคคลใด และมีความหมายหรือขอบเขตเพียงใด โดยทั่วไปนั้น ผู้บริโภคหมายความว่า บุคคลซึ่งซื้อสินค้าหรือได้รับบริการ และอาจจะหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือบริการที่ได้รับการจัดหาโดยบุคคลอื่นด้วย เนื่องจากบางกรณีของการซื้อสิ่งของมาเพื่อใช้สอยในบ้านหรือสำนักงานโดยที่ผู้บริโภคสินค้าอาจไม่ใช่ผู้ซื้อ แต่เป็นผู้อื่นที่ซื้อสิ่งของเหล่านั้นให้เพื่อใช้ในบ้านหรือสำนักงานก็ได้ ถือว่าเป็นผู้บริโภคเช่นกัน³⁸ อย่างไรก็ตาม ความหมายของคำว่า ผู้บริโภคที่กล่าวมาข้างต้นนั้น แม้ว่าสามารถที่จะหมายความถึง บุคคลใดซึ่งได้ซื้อหรือได้รับสินค้าหรือบริการโดยตนเองอาจไม่ได้เป็นผู้ซื้อสินค้าหรือบริการนั้นโดยตรงก็ตาม แต่ในการกำหนดบทบัญญัติกฎหมายเพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค ความหมายของคำว่า ผู้บริโภค อาจมีความหมายที่ค่อนข้างแคบกว่าความหมายที่ได้กล่าวมา เนื่องด้วยการกำหนดคำนิยามตามกฎหมายนั้น อาจวางพื้นฐานอยู่บนความตกลงในการจัดหาสินค้าและบริการของผู้บริโภคและผู้ผลิต

องค์การสหประชาชาติได้กำหนดคำนิยามของผู้บริโภคไว้ว่าหมายถึง “บุคคลธรรมดา โดยไม่พิจารณาเรื่องสัญชาติ ซึ่งเป็นผู้ที่กระทำการใด ๆ โดยส่วนใหญ่เพื่อวัตถุประสงค์ส่วนบุคคล ครอบครัว และญาติพี่น้อง โดยบุคคลนั้นตระหนักดีว่าประเทศต่าง ๆ อาจให้คำนิยามที่แตกต่างกันเพื่อระบุถึงความต้องการเฉพาะนั้น”³⁹ ประเด็นสำคัญของคำนิยามคือ การตระหนักถึงความแตกต่างระหว่างการซื้อสินค้านั้นเพื่อการทำงาน กับเพื่อใช้ในครัวเรือน เพราะผู้บริโภคควรต้องเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ใช่บริษัทที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งบางครั้งการหาความแตกต่างดังกล่าวก็ไม่ใช่เรื่องง่าย เช่น โทรศัพท์มือถือ เป็นต้น ในประเทศไทย ความหมายของผู้บริโภคแต่เดิมไม่ได้มีระบุไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้บริโภคหมายถึงใครบ้าง แต่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปว่าเป็นบุคคลทั่วไปที่เป็นผู้ซื้อสินค้าและบริการเพื่อประโยชน์ส่วนตัว ต่อมาพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติคำนิยามตามกฎหมายว่าหมายถึง “ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจาก

³⁷ Ibid., p.6.

³⁸ ธนาวัฒน์ สังข์ทอง, การเรียกคืนสินค้าที่อาจจะเป็นอันตรายต่อผู้บริโภค, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชน, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542).

³⁹ “the term ‘consumer’ generally refers to a natural person, regardless of nationality, acting primarily for personal, family or household purposes, while recognizing that Member States may adopt differing definitions to address specific domestic needs.” United Nations, *United Nations Guidelines for Consumer Protection*, 2016, p.6.

ผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการ และหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้รับบริการจากผู้ประกอบการธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม”

ความหมายของผู้บริโภคตามกฎหมายไทยมีขอบเขตที่ครอบคลุมบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เฉพาะตัวผู้เข้าทำสัญญาเท่านั้น แต่อาจรวมถึงคนในครอบครัว ญาติ เพื่อนฝูงของผู้ซื้อด้วย แต่เดิมจะเกิดการตีความว่า ผู้บริโภคคือบุคคลใดระหว่างผู้ที่เสียค่าใช้จ่ายกับผู้ที่ใช้สินค้าและบริการโดยตรง คำนียามดังกล่าวเป็นการกำหนดผู้บริโภคตามความเป็นจริง (De Facto Consumer) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีนิติสัมพันธ์กับผู้ประกอบการธุรกิจโดยตรง ซึ่งสามารถสะท้อนสภาพสังคมและการดำเนินธุรกิจ ในทางปฏิบัติจริง ๆ⁴⁰ ซึ่งเป็นการยกเว้นหลักการสำคัญเกี่ยวกับความรับผิดชอบตามความสัมพันธ์ในสัญญา (Privity rule) กล่าวคือ คู่สัญญาเท่านั้นที่จะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายได้ บุคคลที่สามไม่สามารถบังคับสิทธิตามสัญญาหรือถูกฟ้องร้องตามสัญญาได้⁴¹ หากนำหลักการดังกล่าวมาใช้จะทำให้ผู้บริโภคที่เป็นผู้เสียหายที่แท้จริงแต่มิใช่คู่สัญญา ถูกตัดสิทธิในการได้รับการเยียวยาที่เป็นธรรม แต่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจะพิจารณาว่า ใครคือผู้บริโภคที่แท้จริง (Ultimate consumers) ซึ่งหมายถึง บุคคลหรือกลุ่มคนที่ใช้หรือบริโภคสินค้าและบริการโดยตรง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ซื้อตามสัญญาก็ได้ แต่บุคคลหรือนิติบุคคลที่ซื้อสินค้าและบริการนั้นจะไม่ถือว่าเป็นผู้บริโภค แต่เป็นตัวแทนซื้อ (Purchasing agent) ในการทำตลาดนั้น ผู้บริโภคที่แท้จริงเหล่านี้มีความสำคัญกับยอดขายทางธุรกิจอย่างมาก⁴²

อย่างไรก็ตาม คำนิยามตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดว่า ผู้บริโภคจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ทำให้ผู้บริโภคตามกฎหมายไทยอาจรวมถึงนิติบุคคลด้วย ซึ่งต่างจากคำนิยามขององค์การสหประชาชาติและกฎหมายของบางประเทศที่กำหนดให้ผู้บริโภคเป็นได้เฉพาะบุคคลธรรมดา เช่น The Consumer Rights Act 2015 ของสหราชอาณาจักร ได้กำหนดคำนิยามตามกฎหมายของผู้บริโภค ไว้ในมาตรา 2 (3) ว่าหมายถึง “บุคคลธรรมดาซึ่งกระทำการใด ๆ ด้วยวัตถุประสงค์ทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ ที่อยู่นอกเหนือเรื่องทางการค้า การทำธุรกิจ ความชำนาญเฉพาะทาง และการประกอบวิชาชีพของบุคคลธรรมดานั้น”⁴³ จะเห็นว่าองค์ประกอบสำคัญของคำนิยามของผู้บริโภคตามกฎหมายนี้คือ ต้องเป็นบุคคลธรรมดา ทั้งที่เป็นคู่สัญญาและผู้บริโภคที่แท้จริง และไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในทางการค้าหรือการทำธุรกิจเป็นหลัก ซึ่งสะท้อนแนวคิดของการคุ้มครองผู้บริโภคที่ทางองค์การสหประชาชาติกำหนดไว้อย่างชัดเจน

ในกฎหมายไทยนั้น หากเราตีความว่าผู้บริโภคให้รวมถึงนิติบุคคลด้วย เมื่อพิจารณาคำว่า “นิติบุคคล” แล้ว โดยทั่วไปจะนึกถึงบริษัทและห้างหุ้นส่วนเป็นสำคัญ ซึ่งวัตถุประสงค์หลักของนิติ

⁴⁰ สุขุม ศุภนิตย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

⁴¹ Laura Green, **Privity**. Investopedia, April 12, 2020 Retrieved from www.investopedia.com/terms/p/privity.asp, 2019

⁴² Market Business News. (n.d.), **What is the Ultimate Consumer? Definition and Examples**, April 12, 2020 Retrieved from: <https://marketbusinessnews.com/financial-glossary/ultimate-consumer/>

⁴³ “Consumer” means an individual acting for purposes that are wholly or mainly outside that individual’s trade, business, craft or profession”. The Consumer Rights Act 2015, s. 2 (3).

บุคคลประเภทนี้คือ การทำธุรกิจและแบ่งกำไรให้แก่สมาชิก ทำให้บริษัทและห้างหุ้นส่วนไม่มีทางเป็น ผู้บริโภคได้ตั้งแต่ต้นตามความหมายขององค์การสหประชาชาติ รวมถึงคำนิยามตามกฎหมายของสหราชอาณาจักรข้างต้น แต่เมื่อพิจารณาตัวบทของกฎหมายไทย กลับไม่ได้ระบุเรื่องของวัตถุประสงค์ ในการนำไปใช้ประโยชน์เอาไว้ ซึ่งอาจสามารถตีความได้ว่า บริษัทและห้างหุ้นส่วนแม้ว่าจะมี วัตถุประสงค์ในทางการค้า แต่หากไม่ได้ซื้อสินค้านั้นไปขายต่อ ซึ่งจะทำให้ไม่เข้าตามความหมายของ “ผู้ประกอบการธุรกิจ”⁴⁴ ย่อมทำให้บริษัทและห้างหุ้นส่วนเป็นผู้บริโภคได้หรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีนิติ บุคคลอีกประเภทหนึ่งซึ่งไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในทางการค้า เรียกว่า องค์กรไม่แสวงหากำไร เช่น มูลนิธิ หรือสมาคม หากวิเคราะห์ตามกฎหมายไทย ก็คงไม่ได้แตกต่างจากบริษัทและห้างหุ้นส่วน กล่าวคือ หากมูลนิธิหรือสมาคมซื้อสินค้าเพื่อไปขายต่อ ย่อมทำให้นิติบุคคลนั้นหลายเป็นผู้ประกอบการ ไม่ใช่ ผู้บริโภคและย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองสิทธิในฐานะผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม ในกฎหมายคุ้มครอง ผู้บริโภคสมัยใหม่ ผู้บริโภคมักหมายความรวมถึงบุคคลซึ่งได้รับประโยชน์ในบริการที่ดำเนินการโดย หน่วยงานของรัฐและหน่วยงานของเอกชนที่อยู่ในความควบคุมของรัฐด้วย⁴⁵

จะเห็นได้ว่า การให้คำนิยามของผู้บริโภคค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะความหมายของ องค์กรสหประชาชาติที่กำหนดเฉพาะบุคคลธรรมดา และระบุลักษณะการใช้ประโยชน์ของสินค้าและ บริการด้วย นอกจากนี้ การนำหลักเรื่องผู้บริโภคที่แท้จริงมาใช้ ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้ถูกจำกัดอยู่เฉพาะ คู่สัญญาซื้อขายสินค้าและบริการเท่านั้น แต่ยังรวมถึงบุคคลอื่นซึ่งเป็นผู้ใช้สินค้าและบริการโดยตรง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ที่เสียค่าใช้จ่ายด้วยตนเองเสมอไป ลักษณะดังกล่าวทำให้ผู้บริโภคที่แท้จริงเกิด สิทธิเรียกร้องในฐานะผู้บริโภค แม้จะไม่มีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาซื้อขายก็ตาม ดังนั้น สิทธิของ ผู้บริโภคจึงใกล้เคียงกับสิทธิของประชาชน ซึ่งได้รับการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐาน มิให้ได้รับความ เสียหายหรือถูกล่วงละเมิดนั่นเอง

องค์การสหประชาชาติได้กำหนดถึงองค์ประกอบสำคัญของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค บางประเทศได้กำหนดเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคไว้เป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายสูงสุดคือ กฎหมาย รัฐธรรมนูญ ซึ่งประเทศไทยก็เป็นหนึ่งในประเทศที่กำหนดสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภคไว้ในกฎหมาย รัฐธรรมนูญของประเทศด้วย องค์ประกอบสำคัญที่ขาดไม่ได้ของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค⁴⁶ ได้แก่

1. ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค”
2. สิทธิของผู้บริโภค
3. มาตรฐานของสินค้าและบริการ
4. การห้ามไม่ให้มีการกระทำทางการค้าซึ่งขัดขวางการใช้สิทธิของผู้บริโภค และออก

ระเบียบซึ่งห้ามการละเมิดดังกล่าวด้วย

⁴⁴ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 3 “ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่ง หรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบการโฆษณาด้วย

⁴⁵ ธนาวัฒน์ สังข์ทอง, การเรียกคืนสินค้าที่อาจจะเป็นอันตรายต่อผู้บริโภค, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขา กฎหมายเอกชน, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542), หน้า 8.

⁴⁶ United Nations, United Nations Guidelines for Consumer Protection, (2016), p.9.

5. การออกระเบียบเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาระหว่างผู้บริโภคและผู้จัดหาสินค้า
6. การจดทะเบียนและการออกใบอนุญาตของผู้จัดหาสินค้าและบริการบางประเภท
7. การให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่รัฐในการจัดการมาตรการเชิงป้องกันแก่ผู้บริโภค
8. การกำหนดมาตรการลงโทษ การปฏิบัติตาม และการบังคับใช้
9. การเลือกตัวแทนและกำหนดบทบาทหน้าที่ในการคุ้มครองผู้บริโภค
10. การจัดหาเครื่องมือในการรับเรื่องร้องเรียน รวมถึงการตรวจสอบและจัดการช่วยเหลือผู้บริโภค

2.2.2 ทฤษฎีพฤติกรรมของผู้บริโภค (Consumer Behavior Theory)

การตัดสินใจในการบริโภคสินค้าและบริการนั้นได้มาจากแนวคิดเกี่ยวกับอุปสงค์ ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์ได้อธิบายว่าในช่วงปีทศวรรษ 1870 นักเศรษฐศาสตร์เห็นพ้องกันว่า สิ่งที่อยู่เบื้องหลังความต้องการในการซื้อสินค้าและบริการจะนำมาซึ่งความพึงพอใจ (Satisfaction) ให้แก่ผู้บริโภค ในทางเศรษฐศาสตร์เรียกกันว่า “อรรถประโยชน์ (Utility)” ซึ่งหมายถึง ผู้บริโภคจะแสวงหาความพอใจสูงสุดภายใต้สิ่งที่มีอยู่และสามารถเปรียบเทียบความพอใจระหว่างการบริโภคสินค้าประเภทต่าง ๆ ได้ และในสินค้าชนิดเดียวกันอาจให้อรรถประโยชน์ต่อผู้บริโภคไม่เท่ากัน เนื่องจากขึ้นอยู่กับรสนิยมผู้บริโภค ในขณะที่เดียวกันสินค้าชนิดเดียวกันและผู้บริโภคคนเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องได้รับอรรถประโยชน์เท่าเดิมตลอดเวลาอรรถประโยชน์ที่ได้มาจากสินค้าและบริการมาจากความรสนิยม (Taste) ซึ่งแต่ละคนจะมีแตกต่างกันไป หรืออาจกล่าวโดยสรุปคือพฤติกรรมของผู้บริโภคมีอยู่ 2 อย่าง คือ 1. ความพอใจที่พึงประสงค์คือผู้บริโภคจะเลือกตามอารมณ์ ความรู้สึก ความพึงพอใจ โดยผู้บริโภคจะเลือกบริโภคที่จะทำให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุดในงบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด 2. ด้านประโยชน์ใช้สอย โดยพฤติกรรมจากคุณภาพของผู้บริโภคสามารถเปลี่ยนแปลงได้จากงบประมาณของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงและราคาสินค้าเปลี่ยนแปลง⁴⁷

⁴⁷ Martin Kolmar, *Principle of Microeconomics: An integrative approach*, (Switzerland: Springer, 2017), p.145.

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”⁴⁸ จากบทบัญญัติข้างต้น สามารถแบ่งหลักเกณฑ์ของโรงแรมได้ดังนี้

1. สถานที่ให้บริการที่พักแก่บุคคล โดยเฉพาะเจาะจงและเป็นการให้บริการแก่คนทั่วไป มิใช่กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

⁴⁸ 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. ที่พักซึ่งให้บริการเป็นรายเดือนและมีค่าตอบแทน⁴⁹

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 ซึ่งกำหนดให้โรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้งของโรงแรม⁵⁰ เช่น

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

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

⁵⁰ 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”⁵¹ 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. 2547⁵² กล่าวคือ

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

⁵¹ พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554

⁵² เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

หากผู้ประกอบการพิจารณาแล้วเข้าตามหลักเกณฑ์ผลคือ “ที่พักชั่วคราว” ดังกล่าวได้รับการยกเว้นลักษณะของการเป็นโรงแรม หรือเรียกว่าเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบ และต้องแจ้งรายละเอียดแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม⁵³ ที่รัฐมนตรีกำหนด ประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. เกี่ยวกับข้อมูลของเจ้าของที่พัก เช่น ชื่อ สกุล อายุ อาชีพ เลขประจำตัวประชาชนและภูมิลำเนา
2. สถานที่ตั้ง แจ้งชื่อสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประสงค์จะตั้งเป็นที่ให้พักแรม ซึ่งอาจตั้งอยู่ในเขตที่เจ้าของที่พักมีภูมิลำเนาหรือไม่ก็ได้
3. แกรังราคา
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

⁵³ 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 ในทางปฏิบัติเป็นเรื่องยากต่อเจ้าของที่พักหรือบ้านพักที่จะปฏิบัติตามเกณฑ์มาตรฐานเนื่องจากนอกจากให้มีโอกาสแลกเปลี่ยนเรียนรู้วัฒนธรรมประเพณีและวิถีชีวิตระหว่างกันผ่านเจ้าบ้าน⁵⁴ 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

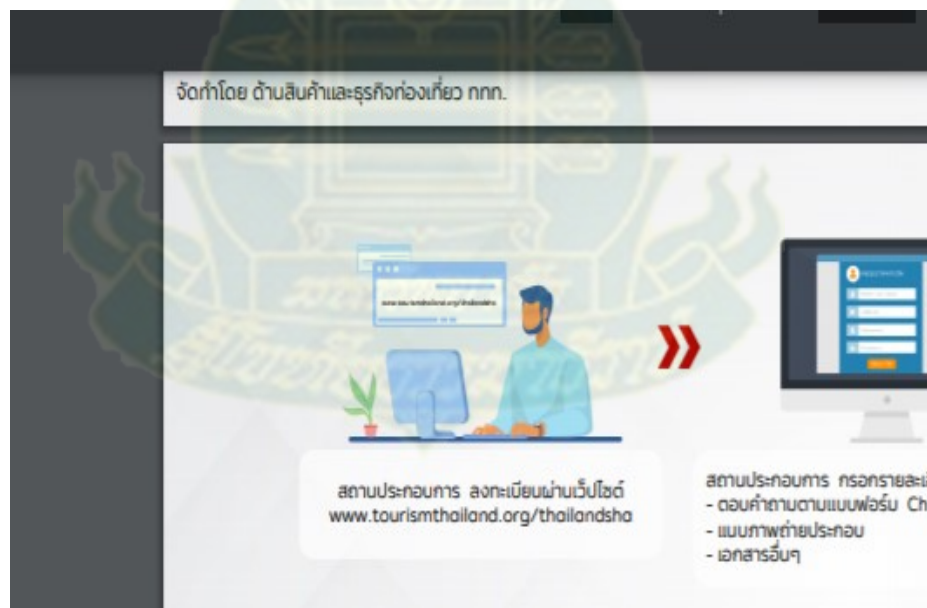
โดยเกณฑ์การวัดจะต้องได้คะแนนประเมินมาตรฐานไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 จากค่าจำนวนเต็ม 100 และจะต้องได้รับการประเมินทุก 3 ปี ซึ่งหากผลประเมินต่ำกว่ามาตรฐานจะถูกถอดถอนการรับรองมาตรฐานพร้อมทั้งต้องส่งคืนเครื่องหมายรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย และหนังสือรับรองต่อกรมการท่องเที่ยว⁵⁵

⁵⁴ วิมาน กฤตพลวิมาน, เรื่องเดิม.

⁵⁵ 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 ส่วนหลัก⁵⁶ 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

⁵⁶มาตรฐาน 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 และทรัพย์ส่วนใดที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน⁵⁷

จากนิยามข้างต้นหมายความว่า ผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียมจะได้รับกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล นอกจากอาคารชุดแล้ว ยังรวมถึงทรัพย์ส่วนกลางอีกด้วย โดยเจ้าของห้องชุด

⁵⁷ 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.

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 ที่ผ่านมามีปัญหาของการอยู่อาศัยร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วมในห้องชุดที่อยู่อาศัยเองกับการที่เจ้าของห้องชุดอื่นนำที่พักของตนออกปล่อยเช่าระยะสั้น 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 โดยชั้นแรกหากพบว่ามีการฝ่าฝืนเริ่มจากตักเตือนทำความเข้าใจ ต่อมาจะกำหนดมาตรการเพื่อสร้างอุปสรรคในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ลดจำนวนคีย์การ์ด จำกัดสิทธิ์ผู้เช่า ยกเว้นมีเจ้าของห้องพามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง และขั้นสุดท้ายแจ้งความดำเนินคดีทางกฎหมายกับเจ้าของห้องชุดที่ส่งผลกระทบด้านความปลอดภัยต่อลูกบ้านโดยรวม เพราะการปล่อยเช่ารายวันทำให้ผู้พักอาศัยในคอนโดต้องพบเจอกับคนแปลกหน้าที่ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนเข้ามา จึงเกิดความละเลยในการคัดกรองคน ที่จะทำให้เกิดความเสี่ยงต่อโรคติดต่อ ชีวิตและทรัพย์สิน⁵⁸

⁵⁸ ดับฝันคอนโดให้เช่ารายวัน จับปรับ”เจ้าของห้อง-นิติบุคคลฯ. ค้นวันที่ 25 มกราคม 2563 จาก

อีกทั้งนักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักอาศัยรายวันบางรายพฤติกรรมไม่เคารพกฎระเบียบในการอยู่อาศัย คอนโด เช่น ส่งเสียงดังยามวิกาล การจัดการขยะที่ไม่เรียบร้อย ไม่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการกระทำเหล่านี้สร้างความเดือดร้อนทั้งให้ผู้พักอาศัยในคอนโดและทรัพย์สินส่วนกลางภายในโครงการได้ ดังนั้นโดยลักษณะของอาคารชุดจึงไม่ควรนำไปประกอบธุรกิจห้องพักรูจิบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

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

6) พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

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

โดยถ้าห้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้า เมืองตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น ในกรณีที่บ้าน เคหสถาน หรือโรงแรมที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่ ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง⁶⁰ หากผู้ครอบครองฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท และถ้าผู้นั้นเป็นผู้จัดการโรงแรมต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 2,000 - 10,000 บาท

เมื่อพิจารณาลักษณะของการประกอบธุรกิจให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะเห็นได้ว่าผู้เข้าพักในระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ⁶¹ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งที่พักชั่วคราวในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวตามมาตรา 38 พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522 ด้วย

7) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมทุกประเภทตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ในเรื่องอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมสามารถแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะได้แก่

⁵⁹ มาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

⁶⁰ มาตรา 38 แห่ง พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ 2522

⁶¹ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ Hidden Space

ลักษณะแรก อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจ สภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร⁶²

ลักษณะที่สอง อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียน⁶³ 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 ต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวกและอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้สะดวก⁶⁴

(3) การติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในแต่ละประเภทของอาคาร เช่น อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้นต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา หรืออาคารที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหา⁶⁵

(4) ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ⁶⁶

(5) ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ⁶⁷

(6) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคาร หลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน อาทิ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือแบตเตอรี่ ซึ่งแยกอิสระจากระบบที่ใช้ตามปกติ รวมถึงพร้อมทำงานโดยอัตโนมัติหากระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน⁶⁸ ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ สำหรับเครื่องขยายเสียงทางออกฉุกเฉิน ห้องโถง ทางเดิน บันไดหนีไฟ บันได อีกรั้วใช้สำหรับระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงด้วย

⁶² ข้อ 9 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶³ ข้อ 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶⁴ ข้อ 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶⁵ ข้อ 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶⁶ ข้อ 14 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶⁷ ข้อ 15 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁶⁸ ข้อ 16 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

(7) บ่อซึมของส้วม บ่อเกรอะและต้องอยู่ ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ เช่น คู คลอง แม่น้ำ ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยกเว้นกรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม⁶⁹

จะเห็นได้ว่าอาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจเป็นโรงแรมมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมทุกประเภท ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ในขณะที่ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าวซึ่งเป็นเรื่องที่มีผลต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

3.2 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยญี่ปุ่น

ในช่วงปีพ.ศ 2559-2561 ธุรกิจการนำที่พักออกให้เช่าระยะสั้นหรือเรียกว่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้รับความนิยมเป็นอย่างมากโดยเฉพาะสำหรับนักท่องเที่ยว แนวคิดนี้เริ่มมาจากปัญหาที่พักในโรงแรมในญี่ปุ่นมีจำนวนไม่เพียงพอต่อนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวสูงขึ้น ส่งผลให้ความนิยมของการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมถือได้ว่าประสบความสำเร็จที่สุด อันเนื่องมาจากนักท่องเที่ยวในวัยผู้ใหญ่ตอนต้นถึงตอนปลายซึ่งเป็นวัยที่มีความสามารถในการใช้จ่ายและท่องเที่ยว มักต้องการเข้าถึงความสะดวก รวดเร็ว และราคาถูกเมื่อเทียบกับการเข้าพักอาศัยในโรงแรม ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจให้ความสนใจต่อรูปแบบการนำที่พักส่วนตัวมาปล่อยให้เช่าระยะสั้นจึงทำให้ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยญี่ปุ่นเติบโตมากที่สุดในโลก อย่างไรก็ตามปัญหาการขาดแคลนห้องพักก็เป็นปัญหาใหญ่ที่รัฐบาลญี่ปุ่นต้องดำเนินการแก้ไข เนื่องจากนโยบายของรัฐบาลสนับสนุนการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก จึงมีแนวคิดหากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นธุรกิจถูกกฎหมายจะสามารถแก้ปัญหาที่พักขาดแคลนได้ คณะกรรมการพิเศษจึงพิจารณาเขตโอตะเป็นเขตพิเศษให้ผู้ประกอบการให้เช่าระยะสั้นได้โดยไม่ต้องได้ขอใบอนุญาต ซึ่งเป็นเขตแรกที่ทดลองและใช้มาตรการผ่อนปรนกฎเกณฑ์ตามกฎหมายธุรกิจโรงแรม โดยมีเงื่อนไขว่ามาตรฐานของห้องพักที่นำออกให้เช่าจะมีขนาดไม่น้อยกว่า 25 ตารางเมตร ผู้เข้าพักจะต้องตรวจหนังสือเดินทางของผู้เข้าพักและที่สำคัญจะต้องอยู่พักไม่น้อยกว่า 7 วัน 6 คืน โดยมีเหตุผลว่าให้ธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ในลักษณะนี้ไม่เป็นการกระทบผู้ประกอบการโรงแรมมากเกินไป⁷⁰

แต่เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจลักษณะนี้ ส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจโรงแรมอย่างชัดเจน จะเห็นได้จากข้อเรียกร้องของสมาคมโรงแรมญี่ปุ่นที่ต้องการให้เจ้าของห้องพักให้เช่าห้องไม่เกิน 30 วันต่อปี และให้ผู้ให้บริการห้องพักจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล โดยให้เหตุผลว่าผู้ประกอบการโรงแรมมีต้นทุนเพื่อให้แขกที่พักได้รับความปลอดภัยและให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายโรงแรม ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่ผู้มีห้องพักนำออกให้เช่าได้เอง จึงเรียกร้องให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมควรมีการปฏิบัติตามกฎหมายโรงแรม

⁶⁹ ข้อ 17 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522

⁷⁰ 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 ต้องมีประตุนิไฟตามกฎหมายกำหนด⁷¹ อีกทั้งยังคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยของประชาชนชาวประเทศญี่ปุ่น และการถูกรุกขุมชน ทำให้เกิดการจรรยาบรรณติดขัด มลภาวะทางเสียง และความปลอดภัยของคนในชุมชน ซึ่งตามกฎหมายแล้วไม่สามารถทำได้ พร้อมทั้งที่ผ่านมาได้มีการเรียกร้องให้รัฐบาลญี่ปุ่นออกกฎหมายและระเบียบข้อบังคับเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จึงทำให้รัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต้องออกกฎหมายเกี่ยวกับการนำที่พักอาศัยออกให้กับนักท่องเที่ยวเช่าในระยะสั้น

จนกระทั่งวันที่ 15 มิถุนายน ค.ศ. 2018 รัฐบาลญี่ปุ่นถือเป็นประเทศแรกของเอเชีย⁷² 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) หรือกฎหมายที่พักชั่วคราวสำหรับเอกชน⁷³ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยองค์กรส่วนท้องถิ่น เป็นการจัดระเบียบการให้บริการ ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งกฎหมายมินปากุให้อำนาจองค์กรส่วนท้องถิ่นสามารถจัดระเบียบข้อบังคับของตนเองได้ ภายใต้ความแตกต่างระหว่างผู้เช่าพักและเจ้าของที่พัก ในภูมิศาสตร์รวมทั้งสภาพของการพักอาศัยในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งอยู่ในระหว่างการมีกฎระเบียบข้อบังคับของตนเอง⁷⁴

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

⁷² 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>

⁷³ วิมาน กฤตพลวิมาน, เรื่องเดิม.

⁷⁴ 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 อย่างไรก็ตามเมื่อหลังจากประกาศใช้กฎหมายมินปากูไม่มีการกำหนดขนาดห้องที่ให้เช่า 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 เมษายนในปีถัดไป⁷⁵

โดยต้องลงทะเบียนกับองค์กรส่วนท้องถิ่น เพื่อตรวจสอบมาตรฐานของที่พัก และต้องส่งรายงานการเข้าพักของลูกค้า แก่องค์กรส่วนท้องถิ่น 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 โดยเป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษี⁷⁶

⁷⁵ 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 จึงมีความไม่เหมาะสมกับความต้องการและไม่สามารถใช้เอื้อให้ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าระยะสั้นได้จริง

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

⁷⁶ 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. กระตุ้นการท่องเที่ยวเพราะเป็นการช่วยเหลือชุมชนในการลดปัญหาที่เกิดจากนักท่องเที่ยว⁷⁷

5. การที่กฎระเบียบที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ทำให้การบริหารจัดการมีความสะดวกและง่ายต่อการควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมนี้ด้วย⁷⁸

3.3 หลักกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศออสเตรเลีย

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

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

⁷⁸ 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 ได้ประกาศนโยบายที่จะออกกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม⁷⁹

กฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีหลายฉบับ โดยมีทั้งฉบับที่มีผลบังคับใช้แล้ว บางฉบับประกาศใช้แล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ บางฉบับยังไม่ประกาศใช้ ดังนี้

1. Fair Trading Amendment (Short-term Accommodation) Act 2018 หรือ “*STRA Act*” มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2020⁸⁰ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติความเท่าเทียมทางการค้า 1987 (Fair Trade Act 1987)

2. Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry หรือ “*STRA CoC*” จะเริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 18 ธันวาคม 2020⁸¹ เป็นระเบียบที่ออกตาม STRA Act

3. Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation 2019 หรือ “*STRA Regulation*” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย⁸² เป็นข้อบังคับที่ควบคุมและเพิ่มเติม STRA CoC

4. State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 หรือ “*STRA Planning*” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย⁸³ เป็นนโยบายที่ออกตาม พระราชบัญญัติการวางแผนและประเมินผลทางสิ่งแวดล้อม 1979 (Environmental Planning and Assessment Act 1979 หรือ “*EPA*”) ซึ่งเชื่อมโยงกับ มาตรา 54E ของ STRA Act และ STRA CoC

⁷⁹ 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

⁸⁰New 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).

⁸¹New 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>.

⁸² 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>.

⁸³ibid.

5. Environmental Planning and Assessment Amendment (Short-term Rental Accommodation) Regulation 2019 หรือ “EPA Regulation” ยังอยู่ในขั้นตอนการร่างกฎหมาย⁸⁴ 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 Act⁸⁵ จึงมีผลบังคับในวันเดียวกันคือ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2020

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

สาระสำคัญของกฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์มีหลายเรื่องด้วยกัน หนึ่งในนั้นคือ การเพิ่มเติมบทนิยามของข้อตกลงการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจเพื่อให้เกิดความชัดเจนว่า ข้อตกลงลักษณะใดและผู้ใดบ้างอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายเหล่านี้บ้าง โดยหลักการทำธุรกิจลักษณะนี้ไม่ผิดกฎหมาย⁸⁶ แต่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด มิฉะนั้นจะมีมาตรการบังคับใช้และบทลงโทษที่ชัดเจน

3.3.1 คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ตามกฎหมายควบคุมดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของรัฐนิวเซาท์เวลส์ ได้ให้คำนิยามของคำว่า ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หมายถึง ข้อตกลงทางพาณิชย์อันมีวัตถุประสงค์ให้บุคคลหนึ่งมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัยเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน ณ เวลาหนึ่งเวลาใด⁸⁷ จากบทนิยามข้างต้น ข้อตกลงใดจะเป็นการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมต้องประกอบด้วย 3 ข้อ

ข้อที่ 1 เป็นข้อตกลงอันมีมุ่งหมายให้ได้รับค่าตอบแทนจากให้ผู้อื่นมีสิทธิเข้าพักในบริเวณที่พักอาศัย การให้เข้าพักโดยไม่มีค่าตอบแทนจึงไม่ใช่ข้อตกลงการเช่าในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ข้อที่ 2 สถานที่ที่ให้เช่าต้องเป็นมีลักษณะของเคหสถาน กล่าวคือใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential premises) โดยอาจเป็นการให้เช่าบริเวณที่พักอาศัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้⁸⁸

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ STRA Act: Schedule 2 Amendment of Strata Schemes Management Act 2015

⁸⁶ 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>

⁸⁷ STRA Act 54A Definitions

⁸⁸ 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 โดยมีเงื่อนไขว่าที่พักเหล่านี้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก⁸⁹

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 รวมถึงการเข้าพักอื่นๆที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จัดหาให้⁹⁰ ซึ่ง STRA Planning ก็ได้กำหนดให้ชัดเจนขึ้นไปอีกว่า ที่อยู่อาศัยที่จะต้องขออนุญาตหรือได้รับการยกเว้นเพื่อออกให้เป็นที่อยู่อาศัยที่พักรักษาตัวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นต้องไม่ใช่หรือเป็นส่วนหนึ่งของหอพัก, บ้านพักผู้ป่วย, โฮสเทล, บ้านพักผู้สูงอายุ, สถานที่สำหรับนักท่องเที่ยวธรรมดา, ที่พักนักท่องเที่ยวและผู้เช่าเยี่ยมชมสถานที่, บริเวณตั้งเต็นท์และที่จอดรถบ้าน⁹¹

3.3.2 ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

สถานที่ที่ให้เช่าต้องเป็นมีลักษณะของเคหสถาน กล่าวคือใช้เป็นที่อยู่อาศัย (Residential premises) โดยอาจเป็นการให้เช่าบริเวณที่พักอาศัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้⁹² หากเป็นบริเวณที่พักอาศัยอันมีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์เท่านั้น (Commercial premises) เช่น โรงแรมหรือโฮสเทล จะไม่ใช่ข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

3.3.3 ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

การเช่าต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากการเช่ามีระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน จะไม่ใช่การบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแต่เป็นการเช่าที่อยู่อาศัยตาม Residential Tenancies Act 2010⁹³ ซึ่งกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าแตกต่างไปจากกฎหมายควบคุมธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

⁸⁹ STRA Planning clause 4 Definitions

⁹⁰ STRA Regulation s 11C Excluded arrangements

⁹¹ STRA Planning clause 9(2)(b), 10(2)(c)

⁹² Ibid.

⁹³ 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) แต่ละประเภทยุทธศาสตร์และหน้าที่แตกต่างกันตามที่กฎหมายกำหนด

3.3.4 ข้อกำหนดเข้าพักที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป โฮสต์ หมายถึง ผู้ซึ่งได้มอบสิทธิในการเข้าพักบริเวณที่พักอาศัยที่ปรากฏตามข้อตกลงให้แก่อีกบุคคลหนึ่งตามข้อตกลงธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม⁹⁴ อันได้แก่ ผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้เช่า หรือผู้ที่อยู่อาศัยอย่างถาวรในที่แห่งนั้น⁹⁵ โฮสต์ต้องลงทะเบียนตัวบุคคลเป็นโฮสต์และลงทะเบียนบริเวณที่พักอาศัยที่จะนำออกให้เช่าก่อนจะโฆษณาเสนอให้บริการให้เช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม⁹⁶ ต่อไปหากตัวโฮสต์หรือบริเวณที่พักอาศัยถูกขึ้นทะเบียนใน Exclusion register ห้ามมิให้โฮสต์นำสถานที่ใดออกให้เช่าหรือห้ามมิให้โฮสต์นำบริเวณที่พักอาศัยนั้นออกให้เช่าระยะสั้น⁹⁷ หากผู้เข้าพักซึ่งถูกขึ้นทะเบียนใน Exclusion register มาติดต่อขอเช่าที่พักก็ห้ามตกลงให้ผู้เช่า⁹⁸ อย่างไรก็ตาม การที่โฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register ไม่เป็นเหตุให้ต้องระงับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมที่เกี่ยวข้อง หากข้อตกลงนั้นเกิดขึ้นก่อนวันที่ถูกขึ้นทะเบียนและการเข้าพักเริ่มขึ้นภายใน 1 เดือนหลังจากถูกขึ้นทะเบียน⁹⁹

วัตถุประสงค์หลักของการกำหนดให้มีระบบการลงทะเบียน คือ จัดสรรข้อมูลและเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการกับข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม รัฐบาลแห่งนิวเซาท์เวลส์เห็นว่า เอกชนผู้ประกอบการย่อมมีข้อมูลและความเข้าใจในการประกอบธุรกิจมากกว่า จึงมอบหมายให้ระบบการลงทะเบียนอยู่ในความรับผิดชอบของเอกชนที่จะออกแบบระบบ ควบคุมดูแลและจัดสรรงบประมาณเกี่ยวกับการลงทะเบียน ภายใต้กรอบว่าต้องวางระบบเพื่อให้เกิดการควบคุมดูแลธุรกิจให้ดำเนินไปตามกฎหมายที่ภาครัฐกำหนด¹⁰⁰ ในขณะที่

⁹⁴STRA Act 54A(c), STRA CoC Part C Definitions

⁹⁵STRA Planning clause 4 Definitions

⁹⁶STRA CoC clause 2.4.11

⁹⁷STRA CoC clause 2.4.12, 2.4.13

⁹⁸STRA CoC clause 2.4.14

⁹⁹STRA CoC clause 4.2.10

¹⁰⁰New 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 บริเวณที่พักอาศัยนั้นจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นตลอดปี¹⁰¹ ให้เช่าอย่างไรก็ได้ไม่มีการกำหนดเขต (Zoning)

2. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก หากบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ Greater Sydney, Ballina, Lake of Macquarie และพื้นที่อื่นๆตามที่กำหนดในแผนที่ท้าย STRA Planning จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นเมื่อออกให้เช่าไม่เกิน 180 วันต่อปี¹⁰²

3. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพัก หากบริเวณที่พักอาศัยนั้นไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วมในพื้นที่ส่วนภูมิภาครอบนอก (Regional area) จะได้รับยกเว้นตลอดทั้งปี เว้นแต่ องค์กรส่วนท้องถิ่นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นซึ่งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันต่อปี¹⁰³

4. ในกรณีที่โฮสต์ไม่อยู่ด้วยขณะที่แขกเข้าพักและบริเวณที่พักอาศัยนั้นตั้งอยู่บนพื้นที่เสี่ยงเกิดไฟป่าหรือน้ำท่วม ต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่น¹⁰⁴

อย่างไรก็ตาม ไม่มีการกำหนดจำนวนวันขั้นต่ำในการเข้าพักในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ในการเข้าพักครั้งหนึ่งๆ จำนวนคนที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องนอนของที่พักหรือรวมทั้งหมดไม่เกิน 12 คนต่อ 1 ที่พัก โดยยึดการคำนวณที่ผลของจำนวนคนออกมาน้อยที่สุด¹⁰⁵

ในกรณีที่พักจากบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งของอาคารชุดหรือแหล่งชุมชน โฮสต์ต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือแหล่งชุมชนทราบและผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบว่า ได้นำที่อยู่อาศัยของตนเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและแจ้งช่องทางในการติดต่อกับเจ้าของร่วม ทั้งนี้เพื่อติดต่อโฮสต์ให้เข้ามาจัดการกรณีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม¹⁰⁶ ในกรณีของอาคารชุด นิติบุคคลสามารถออกมติพิเศษโดยเสียง

¹⁰¹New 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>

¹⁰²STRA Planning clause 12

¹⁰³Ibid.

¹⁰⁴STRA Planning clause 13

¹⁰⁵STRA Planning clause 11(b), 12(c), 13(c)

¹⁰⁶STRA CoC clause 2.4.9, 2.4.10

ร้อยละ 75 ของลูกบ้าน ห้ามมิให้นำห้องออกให้เช่าเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม หากผู้ที่ต้องการนำห้องนั้นออกให้เช่าไม่ได้ใช้ห้องนั้นเป็นที่อยู่อาศัยโดยหลัก¹⁰⁷ กฎหมาย SSMA ที่แก้ไขใหม่ มีการกลับคำพิพากษาจากการตัดสินเดิมของ NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT) ที่ได้ตัดสินว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีอำนาจในการออกกฎหมายห้ามมิให้เจ้าของร่วมนำห้องออกให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ตามมาตรา 139(2) ของ Strata Scheme Management Act 2015¹⁰⁸

เมื่อแขกเข้าพัก โฮสต์มีหน้าที่ต้องจัดที่พักให้มีสภาพตรงตามที่ได้โฆษณาไว้¹⁰⁹ และกำหนดมาตรการดูแลไม่ให้ผู้เข้าพักสร้างความเดือดร้อนต่อเพื่อนบ้านและทรัพย์สิน¹¹⁰ เช่น กำหนดเป็นข้อสัญญาในข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม กำหนดกฎเกณฑ์ที่จำเป็น (House Rules) เป็นต้น

ผู้เข้าพัก (Guest)

ผู้เข้าพัก หมายถึง ผู้ซึ่งตามธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ได้รับมอบสิทธิในการเข้าพักบริเวณที่พักอาศัยที่ปรากฏตามข้อตกลง¹¹¹ จะเป็นผู้เข้าพักได้ บุคคลนั้นต้องไม่ถูกต้องห้ามตามทะเบียน Exclusion register¹¹² เว้นแต่ ข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นเกิดขึ้นก่อนวันที่ผู้เข้าพักจะถูกขึ้นทะเบียนและการเข้าพักเริ่มขึ้นภายใน 1 เดือนหลังจากที่ผู้เข้าพักถูกขึ้นทะเบียน¹¹³

ในการเข้าพัก ผู้เข้าพักต้องไม่กระทำการอันเป็นการประทุษร้าย ช่มชู้ ใช้น้ำเสียงหรือกระทำการใดอันเป็นการรบกวนการใช้ชีวิตโดยปกติสุขของเพื่อนบ้านหรือผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณที่พัก ต้องไม่กระทำการใดอันทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของโฮสต์ ของผู้อื่นและของส่วนรวม และต้องดูแลรักษาบริเวณที่พักและทรัพย์สินของโฮสต์ตามสมควรด้วย¹¹⁴ หากผู้เข้าพักพาผู้อื่นใดเข้ามาในที่พักก็ต้องรับผิดชอบการกระทำของผู้นั้นด้วย¹¹⁵ หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทที่เกี่ยวกับที่พักเกิดขึ้น ผู้เข้าพักต้องแจ้งโฮสต์ให้เร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้¹¹⁶

เมื่อการเข้าพักสิ้นสุดลง ผู้เข้าพักต้องคืนกุญแจ หรือ security pass หรืออุปกรณ์อื่นที่ใช้ในการเข้าถึงบริเวณที่พัก ห้ามทำกุญแจสำรองหรือโดยเจตนาเก็บกุญแจไว้¹¹⁷

¹⁰⁷SSMA s 137A(1)

¹⁰⁸ *Estens v Owners Strata Plan 11825*

¹⁰⁹STRA CoC clause 2.4.2

¹¹⁰STRA CoC clause 2.4.8

¹¹¹STRA Act 54A(d), STRA CoC Part C Definitions

¹¹²STRA CoC clause 2.5.7

¹¹³STRA CoC clause 4.2.10

¹¹⁴STRA CoC clause 2.5.2, 2.5.5

¹¹⁵STRA CoC clause 2.5.8

¹¹⁶STRA CoC clause 2.5.6

¹¹⁷STRA CoC clause 2.5.4

แพลตฟอร์มการจอง (Booking Platform)

แพลตฟอร์มการจอง หมายถึง ผู้ซึ่งในทางการค้าหรือพาณิชย์ให้บริการการจองที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (Online) ให้ผู้อื่นสามารถทำข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้¹¹⁸ เช่น Airbnb และ Stayz เมื่อกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีผลบังคับ แพลตฟอร์มการจองต้องปรับเปลี่ยนหน้าเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันรวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขในการจองหรือโฆษณาที่พักให้สอดคล้องกับกฎหมาย¹¹⁹ ดังนี้

1. บนแพลตฟอร์มการจองต้องปรากฏระเบียบ STRA CoC ที่ผู้คนสามารถเข้าถึงได้ และมีการแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนตามระเบียบดังกล่าว¹²⁰

2. ต้องแจ้งให้โฮสต์หรือผู้เข้าพักทราบว่า หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเกิดขึ้น จะสามารถร้องเรียนต่อ Commissioner ได้ อย่างไร และหากแพลตฟอร์มการจองทราบถึงการร้องเรียนหรือข้อพิพาท ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้¹²¹

3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป แพลตฟอร์มการจองจะสามารถโฆษณาได้เฉพาะที่พักซึ่งโฮสต์และที่พักได้ลงทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยการโฆษณานั้นต้องปรากฏหมายเลขทะเบียนที่พักข้างเคียงรายละเอียดที่พักนั้นด้วยเสมอ¹²²

4. ห้ามโฆษณาที่พักซึ่งโฮสต์หรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register รวมถึงห้ามมิให้ผู้เข้าพักที่ถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register เข้าทำข้อตกลงเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มของตน หากทราบว่า โฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักซึ่งถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register ได้เข้าทำข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มของตน ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้¹²³

¹¹⁸STRA Act 54A(a), STRA CoC Part C Definitions

¹¹⁹New 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

¹²⁰STRA CoC clause 2.2.1, 2.2.2

¹²¹ STRA CoC clause 2.2.3, 2.2.4

¹²²STRA CoC clause 2.2.5

¹²³STRA CoC clause 2.2.7, 2.2.8

ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า (Letting Agent)

ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า หมายถึง ผู้ซึ่งประกอบธุรกิจการค้าเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการจัดให้ผู้ใดสามารถทำข้อตกลงบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้¹²⁴ เช่นเดียวกับแพลตฟอร์มการจอง เมื่อกฎหมายควบคุมธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีผลบังคับ ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าต้องปรับเปลี่ยนหน้าเว็บไซต์รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขในการจองหรือโฆษณาที่พักให้สอดคล้องกับกฎหมาย ดังนี้

1. จัดให้มีเอกสารระเบียบ STRA CoC ให้ผู้ซึ่งมาใช้บริการตัวแทนหรือนายหน้าสามารถเข้าถึงได้ และมีการแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนตามระเบียบดังกล่าว¹²⁵
2. ต้องแจ้งให้โฮสต์หรือผู้เข้าพักทราบด้วยว่า หากมีข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเกิดขึ้น จะสามารถร้องเรียนต่อ Commissioner ได้อย่างไร และหากตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า ทราบถึงการร้องเรียนหรือข้อพิพาท ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้¹²⁶
3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าสามารถโฆษณา ชี้ช่องหรือจัดการให้มีการเช่าระยะสั้นได้เฉพาะที่พักซึ่งโฮสต์และที่พักได้ลงทะเบียนแล้วเท่านั้น โดยต้องปรากฏหมายเลขทะเบียนที่พักข้างเคียงรายละเอียดที่พักนั้นด้วยเสมอ¹²⁷
4. ห้ามตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าโฆษณาและชี้ช่องหรือจัดการให้มีการเช่าระยะสั้นที่ที่พักซึ่งโฮสต์หรือที่พักถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register รวมถึงห้ามมิให้ผู้เข้าพักที่ถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register เข้าทำข้อตกลงในบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมผ่านบริการตัวแทนหรือนายหน้าของตน หากทราบว่าโฮสต์ ผู้เข้าพักหรือที่พักซึ่งถูกขึ้นทะเบียน Exclusion Register ได้เข้าทำข้อตกลงผ่านบริการตัวแทนหรือนายหน้าของตน ต้องแจ้งโฮสต์หรือผู้เข้าพักที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้¹²⁸

ผู้อำนวยความสะดวก (Facilitator)

ผู้อำนวยความสะดวก หมายความว่า ผู้ซึ่งในทางการค้าหรือพาณิชย์อำนวยความสะดวกในการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม¹²⁹ เป็นการให้บทนิยามอย่างกว้างเพื่อให้การบังคับใช้ STRA CoC ครอบคลุมถึงทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องซึ่งไม่ใช่ แพลตฟอร์มการจอง ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า โฮสต์และผู้เข้าพัก

¹²⁴STRA Act 54A(b), STRA CoC Part C Definitions

¹²⁵STRA CoC clause 2.3.1, 2.3.2

¹²⁶STRA CoC clause 2.3.3, 2.3.4

¹²⁷STRA CoC clause 2.3.5

¹²⁸STRA CoC clause 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9

¹²⁹STRA Act s 54A(e)

ประเภทของผู้อำนวยความสะดวกที่กฎหมายบัญญัติไว้ชัดเจน คือ ผู้ซึ่งให้บริการจัดการดูแล อสังหาริมทรัพย์อันเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย โดยการจัดการนั้นก็ ได้แก่ การสร้างบัญชีรายการ การ กำหนดค่าเช่า การตรวจประวัติและติดต่อกับผู้เข้าพัก การให้บริการเช็คอิน¹³⁰ บริษัทที่ให้บริการ ดังกล่าว เช่น MadeComfy, Hey Tom และ Airsorted¹³¹

ในกรณีที่ผู้อำนวยความสะดวกเป็นตัวแทนหรือแสดงออกโดยการกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดว่าเป็นตัวแทนของโฮสต์หรือนายหน้าการเช่า ให้ผู้อำนวยความสะดวกนั้นมีสิทธิและหน้าที่ตามที่ ระเบียบเสมือนหนึ่งเป็นโฮสต์หรือนายหน้าการเช่าเสียเอง แล้วแต่กรณี¹³²

3.3.5 มาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย

มาตรการรักษาความปลอดภัยเมื่อมีการเช่าสถานที่ใดเป็นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็น โรงแรมนั้น ไม่ว่าจะที่พักจากการเช่าระยะสั้นจะต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นตาม STRA Planning หรือไม่ ข้อบังคับ EPA Regulation ได้กำหนดว่า ห้ามมิให้นำที่อยู่อาศัยใดออกให้เช่าเป็น ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เว้นแต่ที่อยู่อาศัยนั้นจะได้มาตรฐานตาม STRA Fire Safety Standard¹³³ โดยมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยดังกล่าว มีสาระสำคัญ ดังนี้

1. สำหรับหนึ่งหน่วยที่อยู่อาศัย (Single unit) ที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคารซึ่ง ใช้ผนังร่วมกัน เช่น ทาวน์โฮม ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อนและติดตั้งไฟฉุกเฉิน¹³⁴

2. สำหรับอาคารซึ่งมีตั้งแต่สองหน่วยที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ อาคารที่มีวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์ ต้องมีการติดตั้งเครื่องจับควันและความร้อน ไฟฉุกเฉิน บันไดหนี ไฟ ประตูห้องโถงหรือทางเดิน ถึงดับเพลิงซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายได้ ผ้าห่มกันไฟและแผนผังการอพยพ เมื่อมีเหตุฉุกเฉิน¹³⁵

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

¹³⁰STRA CoC Part C Definitions, STRA Regulation clause 11B

¹³¹New 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

¹³²STRA CoC clause 2.6.1, 2.6.2

¹³³EPA Regulation clause 186v, 186W(1)

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

¹³⁵Building 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 ระหว่างการละเมิดความเป็นส่วนตัวและควบคุมการประกอบธุรกิจ¹³⁶

ในกรณีที่เกิดข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาทขึ้น กฎหมายควบคุมธุรกิจได้วางมาตรการเพื่อให้สามารถจัดการกับปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันทั่วถึง โดยกำหนดดังนี้

1. ขณะมีผู้เข้าพักในที่พักตามข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โฮสเทลต้องให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน¹³⁷ รวมทั้งช่องทางติดต่อหน่วยงานต่างๆของประเทศออสเตรเลียที่จัดการกับเหตุฉุกเฉิน¹³⁸

2. แพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าและผู้อำนวยความสะดวกในการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น ต้องเก็บบันทึกข้อมูลแต่ละครั้งไว้เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การเข้าพักสิ้นสุดลง โดยต้องจัดเก็บข้อมูลนั้นให้อยู่ในรูปแบบที่ผลิตซ้ำได้¹³⁹

3. ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2021 เป็นต้นไป หากผู้ดูแลระบบลงทะเบียนที่พักหรือขอแพลตฟอร์มการจองที่พัก ผู้ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าต้องให้ข้อมูลของข้อตกลงการเช่าระยะสั้นของที่พักที่เกี่ยวข้อง¹⁴⁰

นอกจากนี้ โฮสเทลต้องทำประกันครอบคลุมความเสียหายอันได้แก่การบาดเจ็บและความตาย ที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่ 3 ในบริเวณที่พักที่มีการเช่าระยะสั้น¹⁴¹

เมื่อปลายปี 2019 ได้เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้คนทั่วโลก แม้รัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ไม่ได้กำหนดมาตรการโดยเฉพาะในการป้องกันการแพร่ระบาด สำหรับการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โฆษกของรัฐบาลแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ก็ได้ประกาศว่า โฮสเทลของที่พักต้องใช้มาตรการป้องกันโดยยึดตามมาตรการเดียวกับโรงแรม เช่น ต้องปิดโปสเตอร์ให้ข้อมูลการล้างมือที่ถูกต้อง ต้องจัดวางให้เตียงนอนตั้งห่างกันอย่างน้อย 1.5 เมตร จัดให้มีการเช็คอินโดยไร้การสัมผัส ต้องปฏิบัติตามกฎ 1 คนต่อพื้นที่ 4 ตารางเมตร เป็นต้น¹⁴²

¹³⁶New 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 (November 20, 2020).

¹³⁷STRA CoC clause 2.4.4, 2.4.5

¹³⁸STRA CoC clause 2.4.6

¹³⁹STRA CoC clause 2.2.9, 2.3.10, 2.6.3

¹⁴⁰STRA CoC clause 2.2.6, 2.3.6

¹⁴¹ STRA CoC clause 2.4.3

¹⁴²South 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 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม¹⁴³ หากพบว่ามี การฝ่าฝืนหรือไปปฏิบัติตามกฎหมาย 2 ครั้งภายในเวลา 2 ปี ก็จะถูกขึ้นทะเบียน Exclusion register ซึ่งมีผลให้ถูกห้ามเข้าร่วมในข้อตกลงการเช่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้เป็นเวลา 5 ปี (two strikes and you're out)¹⁴⁴ รวมทั้งมีการกำหนดความผิดและโทษทางอาญาและทางแพ่งในบางกรณี¹⁴⁵ โดยหน่วยงานหรือผู้ที่รับผิดชอบหลักในการรับข้อร้องเรียนและควบคุมดูแล Exclusion register ได้แก่ Commissioner for Fair Trading in the NSW Department of Customer Service หรือ “Commissioner”¹⁴⁶ และ Secretary of the Department of Customer Service หรือ “Secretary” ซึ่งทำหน้าที่ทบทวนคำสั่งลงโทษของ Commissioner¹⁴⁷

กรณีการฝ่าฝืน STRA Planning และกฎหมายเกี่ยวกับการวางแผนและประเมินผลทางสิ่งแวดล้อมอื่นๆ หน่วยงานที่รับผิดชอบคือ องค์กรส่วนท้องถิ่นของพื้นที่ที่ข้อร้องเรียนเกิดขึ้น¹⁴⁸ กรณีการฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคล (by-laws) ซึ่งอาศัยอำนาจการออกข้อบังคับตาม SSMA ให้ร้องเรียนต่อ Tribunal ซึ่งมีเขตอำนาจ¹⁴⁹ 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

¹⁴³ STRA CoC Part B: Objectives

¹⁴⁴ STRA CoC clause 4.1.3, 4.2.4

¹⁴⁵ STRA Act s 54C, 54D

¹⁴⁶ STRA CoC clause 3.1

¹⁴⁷ STRA CoC clause 4.3

¹⁴⁸ STRA CoC clause 3.2.3, 3.2.4

¹⁴⁹ 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

บทที่ 4

วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย

ในปัจจุบันธุรกิจบริการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการเติบโตของธุรกิจลักษณะนี้ โดยประเภทการให้บริการจะไม่จำกัดประเภทของที่พักรั่วครวไม่ว่าจะเป็นประเภทบ้านพัก อพาร์ทเมนท์ 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 สถานที่พักชั่วคราวในลักษณะของการเป็นโรงแรมจะมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ชัดเจนในขณะที่สถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นมิได้มีการที่สำคัญและควรพิจารณา 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 จะเห็นได้ว่าลักษณะของโฮมสเตย์เป็นการเน้นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และการท่องเที่ยวเชิงชุมชนมากกว่าการให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

ประเภทของการให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมที่จะต้องดำเนินการจัดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 จึงความหมายที่กว้างกว่าสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบโฮมสเตย์ 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 สถานที่ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมนั้นกลับไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขซึ่งเป็นมาตรการที่สำคัญต่อความปลอดภัยมั่นคงและแข็งแรงของสถานที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ทั้งนี้หากมีการนำบทบัญญัติของการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถานที่พักที่เป็น โรงแรมตามกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มาบังคับ ใช้อกับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม 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 มีกฎหมายอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ ใน 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. เป็นเขตพื้นที่พักอาศัย 2. เขตพื้นที่อุตสาหกรรม 3. เขตธุรกิจพิเศษ <p>ในเขตชินจูกุได้กำหนดพื้นที่ห้ามมิให้ประกอบธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมเฉพาะในเขตพื้นที่พักอาศัยเท่านั้น 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. ระยะเวลาการเช่าในธุรกิจบริการที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม	ตาม พ.ร.บ โรงแรม พ.ศ 2547 ให้นิยามว่า “บริการที่พักรั่วคราว” หมายถึงการให้บริการที่พักรั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือน	ผู้ประกอบการสามารถนำห้องพักปล่อยให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วัน ต่อปี ในด้านผู้เข้าพักต้องเข้าพักอย่างน้อย 7 วัน 6 คืนต่อสัปดาห์	ผู้ประกอบการ โดยหลักการทั่วไปจะนำที่พักรั่วคราออกให้เช่าระยะสั้นก็วันก็ได้ อย่างไรก็ตามอาจถูกจำกัดการให้เช่าที่พักระยะสั้นหากเข้าเงื่อนไขของการกำหนดแบ่งเขต (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 ห้ามนำที่พักออกให้เช่า กรณีมีความจำเป็นต้องขออนุญาตจากองค์กรส่วนท้องถิ่นก่อนทุกกรณี</p> <p>- ในการเข้าพักครั้งหนึ่งๆ จำนวนคนที่อยู่ในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องไม่เกิน 2 คนต่อ 1 ห้องนอนของที่พักหรือรวมทั้งหมดไม่เกิน 12 คนต่อ 1 ที่พัก โดยยึดการคำนวณที่ผลของจำนวนคนออกมา น้อยที่สุด</p> <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 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในห้องที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ 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>ผู้ประกอบการเป็นตัวแทนหรือนายหน้า การเช่าและผู้อำนวยความสะดวกในการเช่าที่พักระยะสั้นต้องเก็บบันทึกข้อมูลของการเช่าที่พักระยะสั้นแต่ละครั้งไว้เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่การเข้าพักสิ้นสุดลง โดยต้องจัดเก็บข้อมูลนั้นให้อยู่ในรูปแบบที่ผลิตซ้ำได้ ด้านโฮสต์ 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 ซึ่งมีโทษทางอาญาตามมาตรา 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 ซึ่งมีโทษทางอาญาตามมาตรา 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

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์การจัดประชุมเชิงปฏิบัติการและจากความคิดเห็นของประชาชน ต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการศึกษาผลการวิจัยเอกสาร (Documentary research) ในบทที่ 4 นำไปสู่เก็บข้อมูลการจัดประชุมกลุ่มย่อย (Focus Groups) และเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน (Questionnaires) ซึ่งในบทนี้จะกล่าวถึงผลการศึกษาที่เกิดจากการจัดประชุมกลุ่มย่อยจากการเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และการความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อระดมสมองร่วมกันพร้อมเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย จำนวน 11 คน ประกอบด้วยผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย ผู้แทนสมาคมบริหารนิติบุคคล ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย ผู้แทนจากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย นักวิชาการผู้เชี่ยวชาญกฎหมายโรงแรม นอกจากนี้ผู้วิจัยมีการสำรวจแบบสอบถามถึงความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี จำนวน 400 คน มีผลการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ผลการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อระดมสมองร่วมกันพร้อมเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย แบ่งออกเป็น 8 ด้าน ได้แก่

1. คำนิยามของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการส่วนใหญ่มีความเห็นสอดคล้องกับผู้วิจัยว่าคำว่า “ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราว” จะหมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือน ซึ่งคำนิยามไม่จำเป็นต้องกำหนดประเภทของ “ธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม” เอาไว้ เนื่องจากหากพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงจะเห็นว่าเพื่อเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวและเพื่อให้การประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กมีรายได้เสริมกล่าวคือ ผู้ประกอบกิจการต้องมีอาชีพหลักอยู่แล้ว เพียงหารายได้เสริมจากการที่มีได้ใช้ประโยชน์ในสถานที่พักที่มีอยู่ตามแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปัน ก็เป็นมาตรการการส่งเสริมที่จำเป็นต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย จึงไม่ควรกำหนดประเภทของการเป็น “ธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม” ในขณะที่มีความเห็นบางส่วนว่าแม้ว่าคำว่า “ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราว” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือน แต่ควรมีการกำหนดคำนิยามของ “ธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็น

โรงแรม”ให้มีความชัดเจนในเรื่องของประเภทที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เนื่องจากในการตีความหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ 1 ของกฎกระทรวงฯ จะหมายความว่าไม่ว่าธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจะเป็นประเภทที่ให้บริการประเภทใดก็ตาม หากเข้าหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ 1 ของกฎกระทรวงฯ ก็จะถือว่าสามารถนำไปแจ้งแก่นายทะเบียนได้ อีกทั้งประเภทและการบังคับใช้กฎหมายในแต่ละธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมอาจมีความแตกต่างกันและลักษณะของการให้บริการก็แตกต่างกัน เช่น โฮมสเตย์ โฮสเทล บ้านพัก อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด จึงมีความเห็นว่าคํานิยามควรกำหนดประเภทของสถานที่ให้บริการชั่วคราวด้วย ผู้วิจัยเห็นว่าคำว่า “ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราว” หมายถึง การให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือนมีความชัดเจนอยู่แล้ว หากมิใช่สถานที่พักที่เป็นโรงแรมก็ควรหมายถึงสถานที่พักที่มีใช้โรงแรม แม้การให้บริการที่พักชั่วคราวมีหลายประเภท และลักษณะของการให้บริการก็แตกต่างกัน แต่หากพิจารณาจากจำนวนห้องที่ให้บริการที่ชั่วคราวเป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวที่เป็นธุรกิจขนาดเล็กเช่นเดียวกัน ดังนั้นการกำหนดแนวทางเช่นนี้จะนำไปสู่การบังคับใช้ได้กับทุกประเภทธุรกิจที่มีใช้โรงแรมนั้น มีความชัดเจนและครอบคลุมทำให้เกิดการบังคับใช้ได้อย่างทั่วถึง

2. ประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการส่วนใหญ่เห็นว่าการกำหนดประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ในขณะที่ผู้แทนบางคนเห็นว่าควรมีการกำหนดประเภทธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยเฉพาะประเภท “อาคารชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” มีสถานที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชน จำนวนผู้อาศัยร่วมกันอย่างหนาแน่น ประเภทที่พักเช่นนี้ไม่ควรถูกนำมาให้บริการเนื่องจากพบว่ามีปัญหาที่เกิดขึ้นเช่นสร้างความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน ปัญหาอาชญากรรม ส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมอื่นในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และอาจเป็นการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสโดยเฉพาะผู้ใช้บริการที่มาจากต่างชาติที่อาจเป็นพาหะของการนำเชื้อข้ามถิ่นมาแพร่ในชุมชน

ในความเห็นของผู้วิจัยเห็นว่า ควรมีมาตรการในด้านความปลอดภัยและสาธารณสุขที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมเพื่อใช้ในการกำกับดูแลทุกประเภทของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่จำเป็นต้องแยกประเภทใดประเภทหนึ่งเนื่องจากหากมีมาตรการที่ดีและมีประสิทธิภาพสำหรับการกำกับดูแลบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมก็ควรใช้บังคับกับทุกประเภทของธุรกิจ ในแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นโฮมสเตย์ โฮสเทล บ้านพัก อพาร์ทเมนต์ ก็ควรมีมาตรการที่ดีเช่นเดียวกับอาคารชุดด้วย

3. ระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการความเห็นส่วนใหญ่สอดคล้องไปในทางเดียวกันว่าไม่เห็นด้วยกับการจำกัดระยะเวลาของการบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวเพราะประเทศไทยให้ความสำคัญในส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยว อีกทั้งการท่องเที่ยวในประเทศมีสถานที่ท่องเที่ยวหลากหลาย หากจำกัดจำนวนระยะเวลาดังเช่นประเทศญี่ปุ่นที่ผู้ใช้บริการต้องพักไม่น้อยกว่า 6 คืน 7 วัน ซึ่งอาจไม่ตอบสนองกับความต้องการในการวางแผนการเดินทางของ

นักท่องเที่ยว กลุ่มผู้ประกอบการเห็นว่าไม่ควรมีการกำหนดระยะเวลาการเข้าพัก เช่นต้องเข้าพักไม่น้อยกว่า 3 วันต่อการเข้าพัก 1 ครั้ง เนื่องจากไม่เป็นการตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ผู้บริการที่เป็นนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มักมีความต้องการพักค้างคืนแล้วเปลี่ยนที่พักรักษาตัวในสถานที่ต่าง ๆ ในขณะที่ความเห็นบางส่วนด้วยว่าควรมีการกำหนดจำนวนวันที่เปิดให้เช่า เช่น ไม่เกิน 180 วันต่อปีเพราะโดยปกติจำนวนวันในการให้เช่าไม่ถึง 180 วันอยู่แล้ว เพราะมิได้เป็นอาชีพหลักเพียงต้องการเสริมรายได้จากการมีห้องพักอยู่แล้วแต่ต้องการนำมาสร้างรายได้หรือให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้น

4. ข้อกำหนดการเข้าพักที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการพบว่า ควรมีการแก้ไขมาตรการของกฎกระทรวงเรื่องหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กำหนดให้ “สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน” ซึ่งความเห็นของผู้ให้ข้อมูลจากผู้ประกอบการพักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมการสอดคล้องไปในทางเดียวกันว่า การจำกัดจำนวนห้องของที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่เกิน 4 ห้องนั้นอาจเป็นจำนวนที่น้อยเกินไป เนื่องจากส่วนใหญ่ของผู้ใช้บริการธุรกิจบริการที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมักเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งหากพิจารณาจากสถิติ พ.ศ. 2551 พบว่าค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาใช้จ่ายเฉพาะหมวดที่พักอาศัย (Accommodation) เป็นจำนวน 32,922.49 ล้านบาท (จากการใช้จ่ายทุกหมวดรวมกันเป็นจำนวน 127,063.76 ล้านบาท)¹⁷² และเมื่อเทียบกับสถิติ พ.ศ. 2562 พบว่าเป็นจำนวนสูงถึง 544,495.01 ล้านบาท (จากการใช้จ่ายทุกหมวดรวมกันเป็นจำนวน 1,911,807.95 ล้านบาท)¹⁷³ ซึ่งจากสถิติจะเห็นได้ว่า ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาใช้จ่ายเฉพาะหมวดที่พักอาศัยจากพ.ศ. 2551 - พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้น 16.5 เท่า¹⁷⁴ ดังนั้นควรมีแก้ไขมาตรการของโดยให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 10 ห้อง...

อย่างไรก็ตาม ผู้แทนสมาคมโรงแรมและผู้วิจัยมีความเห็นแย้งว่าไม่ควรแก้ไขจำนวนให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 10 ห้องเนื่องจากการอนุญาตให้ธุรกิจบริการพักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมีวัตถุประสงค์ให้เป็นรายได้เสริมของผู้ประกอบการมิใช่เป็นการประกอบธุรกิจหลัก อีกทั้งกฎกระทรวงฯ ใช้คำว่า “สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือ

¹⁷² กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สรุปค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่าย พ.ศ. 2551 คำนวณวันที่ 3 เมษายน 2564 จาก <https://www.mots.go.th/News-link.php?nid=11653>

¹⁷³ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สรุปค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามหมวดค่าใช้จ่าย พ.ศ. 2562 คำนวณวันที่ 3 เมษายน 2564 จาก <https://www.mots.go.th/News-link.php?nid=13014>

¹⁷⁴ ผู้วิจัยได้ทำวิจัยในปี พ.ศ. 2563-2564 ซึ่งอยู่ในช่วงมาตรการล็อกดาวน์จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จากการที่สถานการณ์ยังไม่ปกติทำให้ผู้วิจัยไม่อาจอ้างอิงสถิติในปี 2563 และ 2564 ได้

หลายอาคารรวมกัน” หากพิจารณากรณีประกอบธุรกิจที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในอาคารเดียวกันจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้บริการ เช่น กรณี นายเอ มีห้องพักรั่วทั้งหมด 15 ห้องโดยแบ่งให้เช่ารายเดือนขึ้นไปจำนวน 5 ห้อง และประกอบธุรกิจที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมจำนวน 10 ห้อง จะเห็นได้ว่าสัดส่วนในการประกอบธุรกิจหลักและรองของนายเอไม่เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล อีกทั้งธุรกิจบริการพักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมมักเป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก ดังนั้นการมีจำนวนห้องที่มากเกินไปจะส่งผลเสียมากกว่าผลดีเพราะในการบริหารจัดการที่อาจไม่ทั่วถึงจากธุรกิจขนาดเล็ก นอกจากนี้ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุขเรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558 กำหนดให้การประกอบกิจการโรงแรมสถานที่พักที่มีใช้โรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักรั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558 ซึ่งหมายความว่า เป็นกิจการที่มีกระบวนการผลิตหรือกรรมวิธีการผลิตที่ก่อให้เกิดมลพิษหรือสิ่งทำให้เกิดโรค ซึ่งจะมีผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนที่อยู่ในบริเวณข้างเคียงนั้น ด้วยเหตุผลข้างต้นจึงไม่ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมจำนวนห้อง

นอกจากนี้ความเห็นส่วนใหญ่เห็นตรงกันว่าควรมีข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์ระหว่างผู้ประกอบการที่พักรั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมกับผู้ใช้บริการ เช่น ต้องมีการทำข้อตกลงการเช่าในการเรียนรู้ถึงวัฒนธรรมท้องถิ่น การปฏิบัติตนในท้องถิ่น ตลอดจนการสร้างความเข้าใจในการใช้ห้องพักรั่ว รวมทั้งผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้เก็บหลักฐานการจ่าย ค่าเช่าที่พักรั่วของผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการชำระด้วยเงินสดหรือชำระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์

นอกจากนี้การกำหนดหน้าที่และคุณสมบัติของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะหากผู้ประกอบการไม่ได้ใช้สถานที่ให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง จะต้องมีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบในการดูแลห้องพักรั่วให้ชัดเจน และสามารถติดต่อได้ตลอดเวลา แม้ตัวผู้ประกอบการมิได้อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง อีกทั้งผู้ประกอบการควรมีหน้าที่ต้องหาผู้ดูแล โดยควรมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ดูแล แต่มีต้องถึงขนาดมีใบอนุญาตดังเช่นผู้จัดการโรงแรม เนื่องจากมีขนาดธุรกิจที่เล็กกว่ามาก เพียงแต่ผู้ดูแลต้องสามารถจัดการแก้ไขปัญหาให้ผู้ใช้บริการได้ในเวลาที่เหมาะสม ในส่วนของตัวแทนของผู้บริโภคเห็นว่าควรกำหนดให้หน่วยงานท้องถิ่นของรัฐนั้น ๆ มีหน้าที่ในการดูแล แก้ไข ปัญหาและให้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเป็นผู้ประกอบการเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งนักวิชาการทางกฎหมายเห็นว่าการกำหนดหน้าที่ให้กับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นอาจไม่เหมาะสมและมีใช้หน้าที่โดยตรงที่ควรเข้ามาดูแล แก้ไขปัญหาต่าง ๆ เห็นว่าควรมีหน้าที่บางประการตามอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานเท่านั้น อีกทั้งกรณีมีข้อร้องเรียน จริยธรรมของผู้ประกอบการควรต้องตอบข้อร้องเรียนและข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบที่พักรั่วเมื่อได้รับการแจ้งเตือนอย่างรวดเร็วและเหมาะสม

5.มาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการความเห็นทั้งหมดสอดคล้องกันว่าเป็นมาตรการที่มีความสำคัญที่สุด และควรถูกนำมาพิจารณาเป็นอันดับแรก จากบทบัญญัติของกฎกระทรวงเรื่องหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 พบว่าไม่ปรากฏว่ามีมาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยเฉพาะในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยของสถานที่ประกอบธุรกิจ ทั้งที่ธุรกิจลักษณะดังกล่าวมีลักษณะใกล้เคียงกับโรงแรม นอกจากนี้มาตรการสำคัญที่ควรคำนึงถึงคือการป้องกันการก่ออาชญากรรมของนักท่องเที่ยว กฎกระทรวงฯ ควรมีมาตรการในการควบคุมดูแลในประเด็นที่สำคัญ อาทิภาครัฐควรมีการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบควรเป็นหน่วยงานท้องถิ่น เช่นองค์การบริหารส่วนตำบล เนื่องจากมีความเข้าใจในบริบทต่าง ๆ ของสถานที่ให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมได้ดีเช่น สภากฎมูมิประเทศ วัฒนธรรมชุมชนในท้องถิ่นของตนเองได้ดี ทั้งนี้ควรมีการกำหนดมาตรการที่เกี่ยวกับการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา -19 โดยมีมาตรการให้กับผู้ประกอบการ พนักงานรวมถึงผู้ใช้บริการด้วย ในส่วนผู้ประกอบการเห็นด้วยว่าควรกำหนดมาตรฐานของมาตรการรักษาความปลอดภัยแต่ไม่ถึงกับมาตรฐานของพระราชบัญญัติโรงแรมและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากงบประมาณที่จำกัดและวัตถุประสงค์คือเป็นเพียงรายได้เสริมจากอาชีพหลัก นอกจากนี้ในกรณีผู้ใช้บริการต้องการร้องเรียนควรมีช่องทางเปิดช่องทางให้มีการร้องเรียนและกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมแก่เจ้าของที่พักที่ฝ่าฝืนกฎหมายและกำหนดบทลงโทษแก่ผู้เข้าพักที่ไม่รักษาภาวะเบี่ยงซึ่งก่อความเดือดร้อนรำคาญให้แก่เพื่อนบ้านหรือชุมชนบริเวณที่พัก

6. การบังคับใช้กฎหมาย

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการผู้ให้ข้อมูลแจ้งว่ากระทรวงมหาดไทยได้ออกคู่มือสำหรับประชาชน เรื่องการออกหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมโดยกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการในการยื่นคำขอและในการพิจารณาอนุญาต ระยะเวลาในการดำเนินการรวม 40 วัน ดังนั้นการดำเนินการแจ้ง 3 ระยะเวลา ได้แก่ 1) การตรวจสอบเอกสารผู้ประกอบการยื่นคำขอแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ระยะเวลา 1 วัน 2) การพิจารณาเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบพิจารณาตรวจสอบข้อมูลระยะเวลา 4 วัน และ 3) การพิจารณาจัดเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบประวัติ และอนุมัติลงนามหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ระยะเวลา 35 วัน

ทั้งนี้ในทางปฏิบัติผู้ให้ข้อมูลใช้ระยะเวลาตั้งแต่การแจ้งแก่นายทะเบียนจนได้รับหนังสือสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมรวมระยะเวลา 2 ปี ซึ่งล่าช้าไปมาก นอกจากนี้ในขั้นตอนที่ 3 การพิจารณาจัดเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เจ้าหน้าที่จะขอให้ดำเนินการติดป้ายห้อง ไฟ กล้องวงจรปิด ฯลฯ โดยในแต่ละท้องที่จะมีการพิจารณาที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผู้ประกอบการมีความสับสนว่าควรใช้หลักเกณฑ์

ใด โดยความเห็นส่วนใหญ่เห็นว่าอาจทำให้ผู้ประกอบการที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมไม่ต้องการแจ้งแก่นายทะเบียน

7. มาตรการลงโทษ

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการเห็นว่าหากผู้ให้บริการที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ไม่แจ้งแก่นายทะเบียน และประกอบธุรกิจต่อไป จะมีความผิดฐานประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต ตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 ประกอบ 59 เป็นมาตรการลงโทษเหมาะสมแล้ว ในขณะที่เสียงส่วนน้อยเห็นว่ากรณีฝ่าฝืนมาตรการทางกฎหมายควรมีมาตรการลงโทษ เช่น ค่าปรับ โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงของการกระทำไปกรณีๆไป

8. การลงทะเบียนที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม

ในการประชุมเชิงปฏิบัติการมีความเห็นว่าเมื่อผู้ประกอบการที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมพิจารณาหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 แล้วแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดนั้นมีความเหมาะสมแล้ว ทั้งนี้ผู้วิจัยเห็นแย้งว่าการแจ้งให้นายทะเบียนทราบนั้นเป็นเพียงมาตรการที่ไม่อาจสร้างความตระหนักให้กับผู้ประกอบการรวมถึงไม่อาจสร้างแรงจูงใจเพียงการแจ้งทราบนั้น จะเห็นได้จากคำสั่งคณะหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภทกล่าวไว้ว่า “ แต่ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการนำอาคาร บ้านเรือนที่อยู่อาศัยมาให้บริการในรูปแบบของโรงแรม โดยเฉพาะตามสถานที่ท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้ โดยการกระทำในลักษณะดังกล่าวมีจำนวนมากกว่า 20,000 แห่งที่มีได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย รวมทั้งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและไม่เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งควรให้โอกาสดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดอันจะทำให้กิจการเหล่านี้เข้ามาอยู่ในระบบ เพื่อลดความขัดแย้งในชุมชน....” จึงเห็นได้ว่า ปัจจุบันยังคงมีการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่จดทะเบียนที่พักรั่วครวที่ไม่เป็นโรงแรมกับกรมการปกครองอยู่จำนวนมาก จึงควรมีมาตรการเพิ่มเติมเช่น การจดทะเบียนใบอนุญาต รวมถึงควรมีการกำหนดโทษกรณีหากฝ่าฝืนตามหลักเกณฑ์ที่รัฐกำหนด เป็นต้น

นอกจากมาตรการทางกฎหมายทั้ง 8 ด้านข้างต้นแล้ว ในการประชุมเชิงปฏิบัติการมีความเห็นว่าควรมีการคำนึงถึงมาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อมในด้านลดการสร้างขยะด้วยการนำแนวคิด 3R ได้แก่ ลดใช้ (reduce) นำกลับมาใช้ซ้ำ (reuse) และรีไซเคิล (recycle) มาปรับใช้ด้วย เนื่องจากในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวทั้งเป็นโรงแรมและไม่เป็นโรงแรม ล้วนต้องใช้ทรัพยากรพลังงานและก่อให้เกิดมลภาวะทั้งขยะและน้ำเสีย และเพื่อใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างคุ้มค่าสามารถช่วยลดปริมาณขยะให้น้อยลง จึงควรคำนึงถึงมาตรการดังกล่าวด้วย

สรุปในส่วนของการประชุมเชิงปฏิบัติการมีความเห็นส่วนใหญ่ตรงกันว่าธุรกิจบริการที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ควรมีมาตรการที่เหมาะสมในการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ดังเช่นธุรกิจบริการที่พักที่เป็นโรงแรม แต่ไม่ควรใช้มาตรฐานเดียวกับธุรกิจบริการที่พักที่เป็นโรงแรม ตาม

พระราชบัญญัติโรงแรมและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากด้วยงบประมาณที่จำกัดและวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม คือเป็นเพียงรายได้เสริมจากอาชีพหลักเท่านั้น ส่วนการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัยเป็นสิ่งที่จะต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรกเนื่องจากเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนภาพลักษณ์ของประเทศชาติ จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรก ต่อมาเป็นมาตรการจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน มาตรการในการกำจัดขยะมูลฝอย มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ เป็นต้น



ตอนที่ 2 ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย จากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม

	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	146	36.5
หญิง	254	63.5
อายุ		
ต่ำกว่า 20 ปี	18	4.5
20-30 ปี	126	31.5
31-40 ปี	143	35.8
41- 50 ปี	81	20.3
51-60 ปี	29	7.3
60 ปี ขึ้นไป	3	0.8
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	83	20.8
ปริญญาตรี	214	53.5
สูงกว่าปริญญาตรี	103	25.8
อาชีพ		
นักเรียน/นักศึกษา	87	21.8
ข้าราชการ	90	22.5
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	27	6.8
ธุรกิจส่วนตัว/อาชีพอิสระ	98	24.5
พนักงานเอกชน	72	18.0
รับจ้าง	20	5.0
ว่างงาน	6	1.5
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน		
ต่ำกว่า 15,000 บาท	141	35.3
15,000 - 25,000 บาท	94	23.5
25,001 - 35,000 บาท	62	15.5
35,001 - 45,000 บาท	31	7.8
มากกว่า 45,000 บาท	72	18.0

จากตารางที่ 2 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 254 คน คิดเป็นร้อยละ 63.5 มีอายุ 31-40 ปี จำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 35.8 การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 53.5 มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว/อาชีพอิสระ จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 35.3

2.2 ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

ตารางที่ 3 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านนิยาม และ ประเภทของที่พักที่ให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1 การเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ หมายถึง การเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์	67 (16.8)	190 (47.5)	106 (26.5)	28 (7.0)	9 (2.3)	3.70	0.91
2 ควรมีขนาดห้องพื้นที่ไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตร	89 (22.3)	196 (49.0)	90 (22.5)	20 (5.0)	5 (1.3)	3.86	0.86
3 ควรมีการกำหนดจำนวนผู้เข้าพักไม่ให้เกิน 2-3 คนต่อห้อง	125 (31.3)	193 (48.3)	48 (12.0)	30 (7.5)	4 (1.0)	4.01	0.91
4 ควรมีการจำกัดจำนวนห้องที่ปล่อยเช่า เช่น ไม่เกิน 4 ห้อง	49 (12.3)	114 (28.5)	142 (35.5)	72 (18.0)	23 (5.8)	3.24	1.06
5 ควรมีห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ไม่ควรใช้ร่วมกับส่วนกลาง	290 (72.5)	83 (20.8)	11 (2.8)	13 (3.3)	3 (0.8)	4.61	0.76
ภาพรวมรายด้าน						3.88	0.57

จากตารางที่ 3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านนิยาม และ ประเภทของที่พักที่ให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์เฉลี่ยเท่ากับ 3.88 คะแนน (ระดับมาก) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่า หัวข้อ “ควรมีห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ไม่ควรใช้ร่วมกับส่วนกลาง” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.61 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และในหัวข้อ “ควรมีการจำกัดจำนวนห้องที่ปล่อยเช่า เช่น ไม่เกิน 4 ห้อง” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 3.24 คะแนน (ระดับ ปานกลาง)

ตารางที่ 4 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพัก รายวันหรือรายสัปดาห์

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย ยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1. ควรมีการกำหนดระยะเวลาการเข้าพัก เช่น ต้องเข้าพักไม่น้อยกว่า 3 วัน ต่อการเข้าพัก 1 ครั้ง	33 (8.3)	106 (26.5)	105 (26.3)	118 (29.5)	38 (9.5)	2.95	1.13
2. ควรมีการกำหนดจำนวนวันที่เปิดให้เช่า เช่น ไม่เกิน 180 วันต่อปี	44 (11.0)	123 (30.8)	128 (32.0)	84 (21.0)	21 (5.3)	3.21	1.06
ภาพรวมรายด้าน						3.08	1.00

จากตารางที่ 4 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพัก รายวันหรือรายสัปดาห์เฉลี่ยเท่ากับ 3.08 คะแนน (ระดับปานกลาง) เมื่อพิจารณาข้อพบว่า หัวข้อ “ควรมีการกำหนดจำนวนวันที่เปิดให้เช่า เช่น ไม่เกิน 180 วันต่อปี” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 3.21 คะแนน (ระดับปานกลาง) และในหัวข้อ “ควรมีการกำหนดระยะเวลาการเข้าพัก เช่น ต้องเข้าพักไม่น้อยกว่า 3 วันต่อการเข้าพัก 1 ครั้ง” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 2.95 คะแนน (ระดับปานกลาง)

ตารางที่ 5 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพัก รายวันหรือรายสัปดาห์หน้าทีและคุณสมบัติของผู้ประกอบการ

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย อย่างยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1. หากผู้ประกอบการไม่ได้ใช้สถานที่ให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัย จะต้องมีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบในการดูแลห้องพักให้ชัดเจน และสามารถติดต่อได้ตลอดเวลา	205 (51.3)	167 (41.8)	25 (6.3)	2 (0.5)	1 (0.3)	4.43	0.66
2. ประกอบการจะต้องตอบข้อร้องเรียนและข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบที่พักเมื่อได้รับการแจ้งเตือนอย่างรวดเร็วและเหมาะสม	218 (54.5)	162 (40.5)	19 (4.8)	1 (0.3)	0 (0.0)	4.49	0.60
3. ผู้ประกอบการจะต้องเสียภาษีจากรายได้ค่าเช่าตามที่กฎหมายกำหนด	214 (53.5)	158 (39.5)	28 (7.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4.47	0.62
4. ผู้ประกอบการควรต้องลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานที่รับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่พักอาศัย เช่น ประวัติของผู้ให้เช่า ระบบเตือนภัยขนาดห้องพัก	248 (62.0)	130 (32.5)	19 (4.8)	3 (0.8)	0 (0.0)	4.56	0.62
5. ผู้ประกอบการต้องส่งรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานผู้รับผิดชอบ	183 (45.8)	168 (42.0)	42 (10.5)	6 (1.5)	1 (0.3)	4.32	0.74
6. ผู้ประกอบการต้องยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการห้องพัก/ที่พักอาศัยให้เช่าจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ และต้องมีการทำข้อตกลงการเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า	224 (56.0)	149 (37.3)	26 (6.5)	1 (0.3)	0 (0.0)	4.49	0.63

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย อย่างยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
รวมทั้งผู้ให้เข้าต้องเก็บหลักฐานการจ่าย ค่าเช่าที่พักของผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการชำระด้วยเงินสดหรือชำระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์							
7. ในกรณีผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนยามวิกาล หรือการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไม่เรียบร้อยหรือขาดความรับผิดชอบ ผู้ประกอบการจะต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นให้รวดเร็วที่สุด	259 (64.8)	125 (31.3)	15 (3.8)	0 (0.0)	1 (0.3)	4.60	0.59
8. ในกรณีที่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบที่ได้รับความเดือดร้อนจากผู้เช่า ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบ และชดใช้ค่าเสียหาย	194 (48.5)	155 (38.8)	33 (8.3)	15 (3.8)	3 (0.8)	4.31	0.83
ภาพรวมรายด้าน						4.46	0.47

จากตารางที่ 5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์หน้าทีและคุณสมบัติของผู้ประกอบการเฉลี่ยเท่ากับ 4.46 คะแนน (ระดับมากที่สุด) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่า หัวข้อ “ในกรณีผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนยามวิกาล หรือการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไม่เรียบร้อยหรือขาดความรับผิดชอบ ผู้ประกอบการจะต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นให้รวดเร็วที่สุด” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.60 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และในหัวข้อ “ในกรณีที่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบที่ได้รับความเดือดร้อนจากผู้เช่า ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบ และชดใช้ค่าเสียหาย” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 4.30 คะแนน (ระดับมากที่สุด)

ตารางที่ 6 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านหน้าที่และคุณสมบัติของแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย ยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1. การประกาศให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ผู้ประกอบการต้องแจ้งชื่อสถานที่พักพร้อมหมายเลขโทรศัพท์ให้บุคคลทั่วไปทราบ	189 (47.3)	181 (45.3)	24 (6.0)	4 (1.0)	2 (0.5)	4.38	0.69
2. ห้ามแพลตฟอร์มประกาศให้เช่าแบบระยะสั้นกับแบบรายเดือนในทีเดียวกันหรือเว็บไซต์เดียวกัน ต้องแยกออกจากกันอย่างชัดเจนว่าเป็นการให้เช่ารายเดือนหรือให้เช่าระยะสั้น	125 (31.3)	159 (39.8)	97 (24.3)	13 (3.3)	6 (1.5)	3.96	0.91
ภาพรวมรายด้าน						4.17	0.66

จากตารางที่ 6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านหน้าที่และคุณสมบัติของแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.17 คะแนน (ระดับมาก) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่า หัวข้อ “การประกาศให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ผู้ประกอบการต้องแจ้งชื่อสถานที่พักพร้อมหมายเลขโทรศัพท์ให้บุคคลทั่วไปทราบ” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.38 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และในหัวข้อ “ห้ามแพลตฟอร์มประกาศให้เช่าแบบระยะสั้นกับแบบรายเดือนในทีเดียวกันหรือเว็บไซต์เดียวกัน ต้องแยกออกจากกันอย่างชัดเจนว่าเป็นการให้เช่ารายเดือนหรือให้เช่าระยะสั้น” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 3.96 คะแนน (ระดับมาก)

ตารางที่ 7 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย ยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1. ควรมีการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง	214 (53.5)	156 (39.0)	27 (6.8)	3 (0.8)	0 (0.0)	4.45	0.65
2. ผู้ประกอบการควรมีการอธิบายให้ผู้พักอาศัยทราบ เกี่ยวกับมาตรการเพื่อป้องกันเสียงรบกวน มาตรการเพื่อกำจัดของเสีย มาตรการเพื่อป้องกันไฟไหม้	258 (64.5)	131 (32.8)	11 (2.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	4.62	0.54
3. ควรมีการติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่าง ฉากฉนวน แสดงเส้นทางอพยพ ใช้มาตรการอื่น ๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในกรณีที่เกิดไฟไหม้ หรือภัยพิบัติอื่น ๆ	281 (70.3)	108 (27.0)	11 (2.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	4.68	0.52
4. เปิดช่องทางให้มีการร้องเรียนและกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมแก่เจ้าของที่พักที่ฝ่าฝืนกฎหมายและกำหนดบทลงโทษแก่ผู้เข้าพักที่ไม่รักษากฎระเบียบซึ่งก่อความเดือดร้อนรำคาญให้แก่เพื่อนบ้านหรือชุมชนบริเวณที่พัก	243 (60.8)	145 (36.3)	12 (3.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4.58	0.55
ภาพรวมรายด้าน						4.58	0.48

จากตารางที่ 7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัยเฉลี่ยเท่ากับ 4.58 คะแนน (ระดับมากที่สุด) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่า หัวข้อ “ควรมีการติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่าง ฉากฉนวน แสดงเส้นทางอพยพ ใช้มาตรการอื่น ๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในกรณีที่เกิดไฟไหม้ หรือภัยพิบัติอื่น ๆ” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.68 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และในหัวข้อ “ควรมีการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 4.45 คะแนน (ระดับมากที่สุด)

ตารางที่ 8 จำนวน ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านการบังคับใช้กฎหมาย และมาตรการลงโทษ

	ระดับความคิดเห็น					Mean	S.D.
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็น ด้วย	ไม่ แน่ใจ	ไม่เห็น ด้วย	ไม่เห็น ด้วย ยิ่ง		
	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)	n (%)		
1. ในกรณีที่มีผู้ประกอบการมีจำนวน ห้องมากกว่าคนอื่น และต้องการ ปล่อยเช่า จะต้องเสียค่าใช้จ่าย ส่วนกลางมากกว่าคนอื่น และ รับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลางหากมีความ เสียหายเกิดขึ้น หากมีปัญหาเกิดขึ้น จะต้องรับผิดชอบทั้งหมด	133 (33.3)	174 (43.5)	71 (17.8)	16 (4.0)	6 (1.5)	4.03	0.90
2. หากผู้ประกอบการทำการฝ่าฝืน มาตรการทางกฎหมายควรมีมาตรการ ปรับกับผู้ประกอบการ	218 (54.5)	155 (38.8)	26 (6.5)	1 (0.3)	0 (0.0)	4.48	0.63
3. หากมีการเช่าผ่านแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า ทำการ ฝ่าฝืนมาตรการทางกฎหมายบุคคล เหล่านี้ควรมีส่วนร่วมในมาตรการปรับ หรือลงโทษ	184 (46.0)	183 (45.8)	31 (7.8)	1 (0.3)	1 (0.3)	4.37	0.66
4. ผู้ประกอบการ แพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า ควรมี การรายงาน จำนวนวันที่มีผู้พักอาศัย ทะเบียนของผู้เข้าพัก เป็นระยะต่อ หน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น ทุกๆ สอง เดือน หรือ ทุกไตรมาส	157 (39.3)	205 (51.3)	37 (9.3)	1 (0.3)	0 (0.0)	4.30	0.64
ภาพรวมรายด้าน						4.29	0.56

จากตารางที่ 8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ด้านการบังคับใช้กฎหมาย และมาตรการลงโทษเฉลี่ยเท่ากับ 4.29 คะแนน (ระดับมากที่สุด) เมื่อพิจารณารายข้อพบว่า หัวข้อ

“หากผู้ประกอบการทำการฝ่าฝืนมาตรการทางกฎหมายควรมีมาตรการปรับกับผู้ประกอบการ” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.48 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และในหัวข้อ “ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีจำนวนห้องมากกว่าคนอื่น และต้องการปล่อยเช่า จะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากกว่าคนอื่น และรับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลางหากมีความเสียหายเกิดขึ้น หากมีปัญหาเกิดขึ้นจะต้องรับผิดชอบทั้งหมด” มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 4.03 คะแนน (ระดับมาก)



ตารางที่ 9 ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทยในภาพรวม

รายการ	Mean	S.D.
ด้านนิยาม และ ประเภทของที่พักที่ให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์	3.88	0.57
ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์	3.08	1.00
ด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์ หน้าที่และคุณสมบัติของผู้ประกอบการ	4.46	0.47
ด้านหน้าที่และคุณสมบัติของแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า	4.17	0.66
ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัย	4.58	0.48
ด้านการบังคับใช้กฎหมาย และมาตรการลงโทษ	4.29	0.56
ภาพรวมทั้งหมด	4.08	0.40

จากตารางที่ 9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ในภาพรวมทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากับ 4.08 คะแนน (ระดับมาก) เมื่อพิจารณารายด้านพบว่า ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัยมีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยมากที่สุดเท่ากับ 4.58 คะแนน (ระดับมากที่สุด) และด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุดเท่ากับ 3.08 คะแนน (ระดับปานกลาง)

บทสรุปความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย จากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 254 คน คิดเป็นร้อยละ 63.5 มีอายุ 31-40 ปี จำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 35.8 การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 53.5 มีอาชีพธุรกิจส่วนตัว/อาชีพอิสระ จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 35.3 ภาพรวมทั้งหมดพบว่าค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย มีผู้ตอบแบบสอบถามในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายด้านพบว่า ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัยมีระดับความคิดเห็นมากที่สุด และด้านข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์มีระดับความคิดเห็นเฉลี่ยน้อยที่สุด

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้ผู้วิจัยจะกล่าวถึงบทสรุปและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย มีรายละเอียดดังนี้

6.1 บทสรุป

จากการศึกษากฎหมายของไทยที่มีความเกี่ยวข้องกับกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ได้แก่ 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

หากพิจารณาความแตกต่างและความเหมือนของธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม และธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรม พบว่า ทั้งสองธุรกิจมีลักษณะการให้บริการที่พักชั่วคราวเหมือนกัน กล่าวคือ เป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ต่ำกว่ารายเดือนเหมือนกัน แต่กลับมีมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลแตกต่างกันกล่าวคือ ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรมนั้น มีมาตรการทางกฎหมายที่มีระบบที่ชัดเจนและครอบคลุม ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการค้าเงินการเกี่ยวกับโรงแรมพระราชบัญญัติโรงแรมฯ กำหนดให้ “คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม” ทำหน้าที่ส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม การกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก มาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อส่งเสริมธุรกิจโรงแรมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ยังมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นขอใบอนุญาต การออกใบอนุญาต การกำหนดหน้าที่ผู้ประกอบการโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม ตลอดจนการจัดทำบันทึกรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พัก สำหรับการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มีการกำหนดโทษ 2 ลักษณะ คือ กำหนดโทษทางอาญาและกำหนดโทษทางปกครอง

นอกจาก พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547 โดยตรงแล้ว การกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่เป็นโรงแรมยังมีกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 โดยโรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตาม เช่น สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องอยู่ในทำเลที่เหมาะสม การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมาตรฐานขั้นต่ำที่ต้องจัดไว้สำหรับผู้พัก ต้องจัดให้มีสถานที่ลงทะเบียนผู้พัก การปฐมพยาบาลเบื้องต้น ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง จัดให้มีห้องครัวและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ โดยแยกส่วนชายและหญิง นอกจากนี้จะต้องนำ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มากำกับดูแลในเรื่องอาคารที่ใช้เป็นโรงแรม ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม กรณีที่ห้องที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยกาะนั้น นอกจากการมีมาตรการทางกฎหมายหลายฉบับที่ใช้ในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราว ยังมีมาตรการในลักษณะขอความร่วมมือจากหน่วยงานภาครัฐต่างๆ เช่น โครงการโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) ภายใต้การดูแลของกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ,โครงการโรงแรมที่เป็นมิตรกับสุขภาพและสิ่งแวดล้อม Green Health Hotel ภายใต้การดูแลของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข และ Safety & Health Administration (SHA) ภายใต้การดูแลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เป็นต้น ในขณะที่ธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวไม่เป็นโรงแรมมีเพียงกฎกระทรวงข้อ 1 ที่กำหนดเงื่อนไขของการพิจารณาว่าเข้าเงื่อนไขการเป็นสถานพักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมและไม่มีมาตรการในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ผู้วิจัยจึงเห็นว่าควรมีมาตรการในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลียพบว่าทุกประเทศมีกฎหมายรองรับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม แต่จากการศึกษาเปรียบเทียบพบว่าประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลียมีมาตรการในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในด้านต่างๆ ได้แก่ มาตรการเพื่อความปลอดภัยในความมั่นคง แข็งแรง และปลอดภัยในอาคาร มาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มาตรการจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน มาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ และมาตรการบังคับใช้ ในขณะที่การสรุปความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ภาพรวมทั้งหมดพบว่าค่าเฉลี่ย และส่วนเบนมาตรฐาน ความคิดเห็นต่อมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย มีผู้ตอบแบบสอบถามในระดับมาก และเมื่อพิจารณารายด้านพบว่า ด้านมาตรการทางกฎหมายเพื่อความปลอดภัยมีระดับความคิดเห็นมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับในส่วนของการประชุมเชิงปฏิบัติการมีความเห็นตรงกันว่ามาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัยจำเป็นต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรก นอกจากนี้

ควรมีมาตรการจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน มาตรการในการกำจัดขยะมูลฝอย มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อแต่ไม่ควรใช้มาตรฐานเดียวกับธุรกิจบริการที่พักที่เป็นโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรมและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากด้วยงบประมาณที่จำกัดและวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม คือเป็นเพียงรายได้เสริมจากอาชีพหลักเท่านั้น ดังนั้นธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ควรมีมาตรการทางกฎหมายกำกับดูแลอย่างเป็นรูปธรรม ดังนี้

1. มาตรการเพื่อความปลอดภัยในความมั่นคง แข็งแรง และปลอดภัยในอาคาร

เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยของประชาชน จึงควรมีมาตรการที่จะควบคุมการก่อสร้าง ตัดแปลง ต่อเติม การรื้อ ถอนอาคาร ให้ผู้ประกอบการตลอดจนผู้มีส่วนในการใช้หรือได้รับประโยชน์จากอาคารมีความปลอดภัย จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ภาครัฐควรมีมาตรการที่สามารถควบคุม ดูแล และตรวจสอบได้ ดังนั้นอาคารที่ใช้สำหรับเป็นที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2. มาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

จากการประชุมเชิงปฏิบัติการพบว่าส่วนใหญ่ผู้ใช้บริการธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมของไทยนั้นมักเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ และลักษณะของการให้บริการที่พักเป็นแบบชั่วคราว สิ่งที่น่าให้ความสำคัญคือ จากการเข้าพักลักษณะชั่วคราวทำให้ไม่มีผู้ใดรู้จักผู้พักอาศัยแต่ประการใด ทั้งต่างภาษาและต่างวัฒนธรรม ทำให้สถานที่พักชั่วคราวอาจกลายเป็นที่พักพิงของมิจฉาชีพ อาชญากรข้ามชาติ และอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของทั้งผู้ประกอบการ เพื่อนบ้าน รวมถึงคนในชุมชนใกล้เคียง หรืออาจรวมถึงประเทศชาติด้วย จึงควรมีมาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมภายใต้กฎกระทรวง ฯ ของไทยเปรียบเทียบกับมาตรการที่ใช้ในประเทศญี่ปุ่นและออสเตรเลีย ดังนี้

- (1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
- (2) ผู้ประกอบการให้เช่าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน โดยใส่ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง
- (3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
- (4) ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และมิกลอน หรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง
- (5) มีการติดตั้งสัญญาณเตือนภัยและอุปกรณ์การป้องกันอัคคีภัย
- (6) ผู้ประกอบการให้เช่าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องจัดให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน

3.มาตรการจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน

ในส่วนของมาตรการเพื่อจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน ซึ่งมีความเห็นตรงกับ การประชุมเชิงปฏิบัติการว่าธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมอาจนำมาสู่ปัญหาความ เดือดร้อนรำคาญให้กับประชาชนในพื้นที่โดยรอบด้วย อีกทั้งตามประกาศกระทรวงสาธารณสุขเรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558 กำหนดให้การประกอบกิจการโรงแรมสถานที่พักที่มีใช้ โรงแรมที่จัดไว้เพื่อให้บริการพักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน หรือ กิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามประกาศกระทรวง สาธารณสุข ซึ่งหมายความว่า เป็นกิจการที่ก่อให้เกิดมลพิษหรือสิ่งทำให้เกิดโรค ซึ่งจะมีผลกระทบต่อ สุขภาพอนามัยของประชาชนที่อยู่ในบริเวณข้างเคียงนั้น นอกจากนี้ในประเทศญี่ปุ่นและออสเตรเลียก็ มีมาตรการที่ใช้จัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน กล่าวคือ ผู้ประกอบการควรมีจริยธรรม และตอบข้อร้องเรียน ข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในบริเวณโดยรอบและเมื่อได้รับการแจ้งเตือน ผู้ประกอบการต้องมีวิธีการจัดการอย่างรวดเร็วและเหมาะสม

4. มาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม

การดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของธุรกิจบริการที่ไม่เป็นโรงแรม ล้วนต้องใช้ทรัพยากรพลังงานและ ก่อให้เกิดมลภาวะต่างๆ ทั้งขยะและน้ำเสีย จึงควรมีมาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม ผู้วิจัยเห็น ว่าคู่มือโรงแรมที่เป็นมิตรด้านสุขภาพและสิ่งแวดล้อม(GREEN Health Hotel)ได้กำหนดมาตรฐานด้าน อนามัยสิ่งแวดล้อมและการส่งเสริมสุขภาพ โดยมีมาตรการต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งหากพิจารณาในบริบทของ ธุรกิจบริการที่ไม่เป็นโรงแรมควรมีการจัดการมูลฝอยให้ถูกหลักสุขาภิบาลและส่งเสริมการดำเนินการ ลดปริมาณขยะมูลฝอยตามหลักการ 3Rs ได้แก่ ลดการใช้ (Reduce) การนำมาใช้ใหม่ (Reuse) และ การนำกลับมาใช้ซ้ำ (Recycle) จากต้นทางก่อนที่จะออกสู่สิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะขยะอันตรายหรือมี พิษที่ถูกกำจัดด้วยวิธีการที่ไม่ถูกต้อง เช่น การลักลอบทิ้งในที่สาธารณะหรือใกล้แหล่งธรรมชาติ อาจ ส่งผลให้มีการปนเปื้อนสารพิษที่ทิ้งลงสู่ท้องทะเลก่อให้เกิดปัญหามลพิษทางทะเลและเป็นอันตรายต่อ สัตว์ทะเล หรือขยะติดเชื้อ เช่น หน้ากากอนามัย การจัดการขยะเหล่านี้ควรมีมาตรการในการทิ้งและ คัดแยกขยะมูลฝอยแต่ละประเภท เช่นการคัดแยกขยะเป็นถังสีไว้ในพื้นที่ส่วนกลาง กรณีธุรกิจบริการที่ ไม่เป็นโรงแรมและไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง ผู้ประกอบการควรจัดให้มีขยะในที่พักและติดป้ายวิธีการเก็บ ขยะให้ถูกวิธีเช่น จัดเตรียมถุงขยะในแต่ละห้อง พร้อมหนังสือรูดปากถุงให้เพียงพอ โดยให้ผู้เข้าพักพับ ปากถุงขยะลงและมัดปากถุงให้แน่นด้วยตนเอง กำหนดเวลาที่ให้ผู้เข้าพักนำมาวางไว้หน้าห้องในแต่ละ วัน เพื่อให้พนักงานทำความสะอาดเก็บไปกำจัดเป็นต้น

5.มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ

โรคติดต่ออุบัติใหม่ที่มีการแพร่ระบาดเป็นวงกว้างและเป็นปัญหาสาธารณสุขทั่วโลกใน ปัจจุบันคือ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา หรือโควิด -19 ซึ่งมีความสามารถในการแพร่เชื้อของ พาหะที่ไม่แสดงอาการ ประกอบกับลักษณะของธุรกิจให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ทำให้

ผู้ให้บริการไม่ว่าจะเป็นคนต่างชาติหรือคนไทยที่เข้ามาใช้บริการพักชั่วคราวอาจเป็นผู้นำเชื้อเข้ามาในสถานประกอบการโดยไม่ทราบว่าตนเป็นผู้รับเชื้อมา ดังนั้น มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อจึงมีความสำคัญ

ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการนำมาตรการเพื่อความปลอดภัยด้านสาธารณสุขมาปรับใช้โดยพิจารณาหลักเกณฑ์เบื้องต้นจากการมาตรการร่วมมือกันของ 3 หน่วยงาน ได้แก่ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรมการท่องเที่ยว และกรมอนามัยที่ได้ส่งเสริมการนำมาตรฐาน SHA เรื่อง มาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุขมาใช้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 หากธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม เช่น โฮมสเตย์ อาคารชุด นั้นไม่มีมาตรการสาธารณสุขในเรื่องนี้อาจกลายเป็นจุดเริ่มต้นของการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 ให้กับชุมชนโดยรอบ และอาจแพร่ระบาดไปในวงกว้าง จนอาจนำมาซึ่งความเสียหายต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยอย่างมากในทางชื่อเสียงและทางเศรษฐกิจ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าจึงควรมีมาตรการสาธารณสุขเบื้องต้นมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม ทั้งนี้ประเภทที่พักและการให้บริการที่แตกต่างกัน จึงควรพิจารณาเป็น 2 กรณีพิจารณาจากพื้นที่ส่วนกลาง(Common Area) ที่สามารถใช้ร่วมกันตามสภาพจริง ได้แก่ 1) ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบมีพื้นที่ส่วนกลาง และ 2) ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

กรณีแรก ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่นโฮมสเตย์ ควรสร้างสุขลักษณะและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่มีอยู่ในสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เช่นการทำความสะอาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรคอย่างสม่ำเสมอ การติดตั้งจุดบริการแอลกอฮอล์เจลสำหรับล้างมือในพื้นที่ส่วนกลางและในห้องพัก ติดตั้งป้ายให้คำแนะนำในการเก็บขยะติดเชื้อ กรณีมีพนักงานควรมีการป้องกันสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเช่น การตรวจวัดอุณหภูมิพนักงานก่อนเข้าทำงาน การให้พนักงานสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่ให้บริการ ติดตั้งป้ายจัดเตรียมถังขยะโดยแยกสีตามประเภทขยะและให้ข้อมูลวิธีการเก็บขยะติดเชื้อ

กรณีสอง ที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมแบบไม่มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องพักในอาคารชุดบ้านเดี่ยว ควรมีการติดตั้งจุดบริการแอลกอฮอล์เจลสำหรับล้างมือในห้องพักและบริการหน้ากอกอนามัย จัดเตรียมถังขยะในห้องพัก และติดตั้งป้ายให้ข้อมูลวิธีการเก็บขยะติดเชื้อ

6. มาตรการบังคับใช้

จากความเห็นเชิงปฏิบัติการพบว่า มีผู้ประกอบการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่แจ้งต่อนายทะเบียนเป็นจำนวนมาก สาเหตุส่วนใหญ่จากความไม่ต้องการปฏิบัติตามขั้นตอนการแจ้งต่อนายทะเบียน หลีกเลี่ยงการเข้าช่องทางที่กฎหมายรองรับเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี เป็นต้น ดังนั้นควรมีการกำหนดมาตรการลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรการข้างต้นเพื่อความชัดเจนต่อการให้ความร่วมมือของผู้ประกอบการตลอดจนการใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่ต่อไป

6.2 ข้อเสนอแนะ

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ข้อยกเว้นสำหรับสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย อันจะทำให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนการบังคับใช้กฎหมายให้มีความชัดเจนและเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น โดยเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

ประการแรก แก้ไขเพิ่มเติมข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งจากเดิมใช้คำว่า “แจ้งให้นายทะเบียนทราบ” ผู้วิจัยเห็นว่า เพื่อความชัดเจนและเป็นรูปธรรมมากขึ้นสำหรับนายทะเบียนจึงควรใช้คำว่า “จดแจ้งต่อนายทะเบียนทราบ” ดังนี้

จากเดิม “ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน สี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคนซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งนายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4” ควรแก้เป็น

“ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน สี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคนซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้จดแจ้งต่อนายทะเบียนตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4”

ประการที่สอง เพิ่มเติมความข้อ 1/1 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่องมาตรการเพื่อความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย ดังนี้

“ข้อ 1/1 กำหนดให้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร”

ประการที่สาม เพิ่มเติมความในข้อ 1/2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่อง มาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนี้

“ข้อ 1/2 กำหนดให้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนี้

(1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(2) ผู้ประกอบการให้เข้าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน โดยใส่ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง

(3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(4) ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และมีกลอน หรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

(5) มีการติดตั้งสัญญาณเตือนภัยและอุปกรณ์การป้องกันอัคคีภัย

(6) ผู้ประกอบการให้เข้าสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ต้องจัดให้ช่องทางติดต่อเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถติดต่อได้ทันทีเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับที่พักและมีเหตุฉุกเฉิน”

ประการที่สี่ เพิ่มเติมความในข้อ 1/3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่อง มาตรการเพื่อจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชน ดังนี้

“ข้อ 1/3 กำหนดให้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อจัดการปัญหาความเดือดร้อนรำคาญของชุมชนดังนี้

(1) ในกรณีมีข้อร้องเรียนจากชุมชน ผู้ประกอบการควรมีจริยธรรมและตอบข้อร้องเรียน ข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบ

(2) เมื่อได้รับการแจ้งเตือน ผู้ประกอบการควรมีวิธีการจัดการอย่างรวดเร็วและเหมาะสม

ประการที่ห้า เพิ่มเติมความในข้อ 1/4 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่อง มาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

“ข้อ 1/4 กำหนดให้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ต้องจัดให้มีมาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) การจัดการมูลฝอย โดยเฉพาะขยะอันตรายหรือมีพิษให้ถูกหลักสุขาภิบาล

(2) การจัดการห้องพัก ต้องสะอาดทั้งในเตียงนอนและเครื่องใช้ต่างๆภายในสถานที่พัก

(3) การจัดการส้วมและสิ่งปฏิกูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานส้วมสาธารณะระดับประเทศ

ประการที่หก เพิ่มเติมความในข้อ 1/5 แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่อง มาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุข ดังนี้

“ข้อ 1/5 กำหนดให้สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามข้อ 1 ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อมาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุข ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

1. สุขลักษณะของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่มีอยู่ในสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

(1) การเว้นระยะห่างระหว่างที่นั่งและทางเดินอย่างน้อย 1 เมตร

(2) การทำความสะอาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรคอย่างสม่ำเสมอ

2. การจัดอุปกรณ์ทำความสะอาดเพื่อป้องกันการแพร่กระจายเชื้อโรค

(1) การติดตั้งพรมฆ่าเชื้อโรคบริเวณทางเข้าอาคาร

(2) การติดตั้งจุดบริการแอลกอฮอล์เจลสำหรับล้างมือ

3. การป้องกันสำหรับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน

(1) การตรวจวัดอุณหภูมิพนักงานก่อนเข้าทำงาน

(2) การให้พนักงานสวมหน้ากากอนามัยตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ

ประกาศที่เจ็ด เพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 เรื่องบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ดังนี้

“ในกรณีที่ปรากฏภายหลังว่าผู้จัดแจ้งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 1/1 ถึง ข้อ 1/5 ข้อหนึ่งข้อใดให้นายทะเบียนผู้รับแจ้งมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนหรือแก้ไขปรับปรุงหรือปฏิบัติให้ถูกต้องได้ และให้มีอำนาจประกาศการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวให้ประชาชนทราบด้วย” ผ

ภาคผนวก ก

ผู้ให้ข้อมูลในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ



ผู้ให้ข้อมูลในการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ

-
- | | |
|--|--|
| 1. ผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย | ตำแหน่ง GM of The Green View Hotel |
| 2. ผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย | ตำแหน่ง GM of Stay Bridge Thonglor |
| 3. สมาคมบริหารนิติบุคคล | ตำแหน่ง อธิบดีหัวหน้านิติบุคคลบริษัท
อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) |
| 4. ตัวแทนนิติบุคคล | ตำแหน่ง นิติบุคคล บริษัท พฤษภา เรลเอสเตท |
| 5. ผู้แทนจากกระทรวงมหาดไทย | เจ้าหน้าที่ดำเนินงานโรงแรม ส่วนการรักษา
ความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและ
นิติการ กระทรวงมหาดไทย |
| 6. ผู้แทนจากกระทรวงมหาดไทย | นิติกรชำนาญการพิเศษ
กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย |
| 7. ตัวแทนจากผู้ประกอบการให้เช่า
ห้องพักระยะสั้น | เจ้าของเพจ host maker Thailand |
| 8. ตัวแทนจากผู้ประกอบการให้เช่า
ห้องพักระยะสั้น | ผู้ประกอบการและนายหน้าอิสระ |
| 9. ตัวแทนจากผู้ประกอบการให้เช่า
ห้องพักระยะสั้น | Hidden Space |
| 10. นักวิชาการผู้เชี่ยวชาญกฎหมายโรงแรม | อาจารย์มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
ผู้บรรยายวิชากฎหมายโรงแรม |
| 11. นักวิชาการผู้เชี่ยวชาญกฎหมายโรงแรม | อาจารย์มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
ผู้บรรยายวิชา International Tourism and
Hospitality Business Management |

ภาคผนวก ข

เอกสารชี้แจงข้อมูล/คำแนะนำแก่ผู้เข้าร่วมโครงการวิจัย



เอกสารชี้แจงข้อมูล/คำแนะนำแก่ผู้เข้าร่วมโครงการวิจัย

(Patient/Participant Information Sheet)

1. ชื่อโครงการ มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย
(The Legal Compliance of Non-Hotel Accommodation in Thailand)
2. ชื่อผู้วิจัย อาจารย์ ดร. วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล
3. สถานที่วิจัย กรุงเทพมหานคร และจังหวัดนนทบุรี

4. บุคคลและวิธีการติดต่อ เมื่อมีเหตุฉุกเฉินหรือความผิดปกติที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

ชื่อ อาจารย์ ดร. วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล (หัวหน้าโครงการวิจัย)

ที่อยู่ 9/9 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช บางพูด ปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120

โทร 086- 5910177

5. ที่ปรึกษาโครงการวิจัย

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วรียา ล้ำเลิศ

6. ความเป็นมาของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีอย่างก้าวกระโดด (Disruptive technology) ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาส่งผลให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงรวมถึงการก่อเกิดธุรกิจใหม่ที่ขับเคลื่อนผ่านการใช้เทคโนโลยี โดยเฉพาะอย่างยิ่งมีการนำแนวคิดเรื่องเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing economy) ซึ่งเป็น “การนำเอาทรัพยากรที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยแบ่งปันผู้อื่นผ่านเทคโนโลยีเป็นตัวกลางในการสื่อสาร” มาใช้เป็นหลักในการทำธุรกิจ ธุรกิจที่มีรากฐานจากแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันได้รับความนิยมเป็นอย่างมากและสามารถทำรายได้อย่างมหาศาลให้กับผู้ประกอบการเนื่องจากผู้บริโภคสามารถเข้าถึงง่ายและสะดวกในการใช้งานผ่านสมาร์ตโฟนที่สามารถทำได้ทุกที่ ทุกเวลา ทั่วโลก¹⁷⁵ จากการประเมิน

¹⁷⁵ ปราณี สุทธิศรี และคณะ, *Sharing Economy นัยต่อเศรษฐกิจไทย*, สิงหาคม 2562, ค้นวันที่ 1 มกราคม 2563, จาก https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AAA/SharingEconomy_V8.pdf

มูลค่าการเติบโตของธุรกิจจากแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันพบว่าในปี 2014 มีมูลค่าประมาณ 15 พันล้านดอลลาร์ จนถึงปี 2025 จะมีการเติบโตสูงถึง 335 พันล้านดอลลาร์¹⁷⁶

ใน พ.ศ. 2561 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยถือเป็นอุตสาหกรรมที่สร้างรายได้หลักให้กับประเทศ มีมูลค่าสูงถึง 3.08 ล้านล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.90 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP)¹⁷⁷ เมื่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเติบโตส่งผลให้ความต้องการที่พักเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นธุรกิจโรงแรม รีสอร์ท ห้องชุด โฮมสเตย์จึงเป็นถือเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทย ทั้งนี้รูปแบบของการจัดการจองที่พักได้เองก็ได้มีการนำเอาแนวคิดเศรษฐกิจแบ่งปันมาดำเนินธุรกิจโดยผ่านวีธีออนไลน์ซึ่งสะดวกและได้รับความนิยม¹⁷⁸ ด้วยเหตุนี้จึงมีผู้ประกอบการที่มีห้องพักและไม่ได้ใช้ประโยชน์นำห้องพักมาปล่อยเช่าระยะสั้นทำให้เกิดรายได้

การดำเนินธุรกิจปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นที่เกิดขึ้นในประเทศไทยจัดอยู่ลักษณะของบุคคลธรรมดาจนถึงกิจการขนาดเล็กหรือขนาดกลางซึ่งสอดคล้องกับเป็นธุรกิจที่สามารถขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ที่ 3 ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 - 2564) กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมที่มีวัตถุประสงค์ในการสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจและแข่งขันได้อย่างยั่งยืนโดยกำหนดแนวทางในการพัฒนาไม่ว่าจะเป็นการใช้เทคโนโลยีเพื่อการพัฒนาภาคบริการและการท่องเที่ยวรวมถึงการส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่ต้องการสร้างผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีทักษะในการทำธุรกิจผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตการจัดการ¹⁷⁹

อย่างไรก็ตามแม้ธุรกิจปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์การจะเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคและเป็นการใช้ประโยชน์จากห้องพักที่ปล่อยว่างให้เกิดรายได้ แต่ในทางตรงกันข้ามนั้นกลับก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบหลายด้านไม่ว่าเป็นปัญหาอาชญากรรม ความมั่นคง ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมที่มีกฎหมายกำกับชัดเจน จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2561 คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561¹⁸⁰ กำหนดให้ผู้ปล่อยเช่าห้องพักรายวันโดยไม่มีใบอนุญาตโรงแรมถือว่ามีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งอนุญาตให้สถานที่พักที่ได้รับ

¹⁷⁶ Value of the sharing economy worldwide in 2014 and 2025, ค้นวันที่ 1 มกราคม 2563, จาก <https://www.statista.com/statistics/830986/value-of-the-global-sharing-economy/>

¹⁷⁷ เตือนเด่น นิคมบริรักษ์ และคณะ, การประชุมเผยแพร่ผลการศึกษาเรื่อง “ปรับกฎระเบียบ ปลดล็อกอุปสรรค SME ไทย ในธุรกิจโรงแรม ขนส่ง e-Commerce”, วันที่ 23 สิงหาคม 2562, ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์.

¹⁷⁸ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2561: กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว, ค้นวันที่ 15 กันยายน 2562 จาก https://www.sme.go.th/upload/mod_download/download-20181005062359.pdf

¹⁷⁹ แผนปฏิบัติการราชการ 4 ปี พ.ศ. 2562-2565 กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, ค้นวันที่ 15 กันยายน 2563 จาก http://www.mdes.go.th/assets/portals/1/files/610201_แผน420ปีสป.ดศ.2562-2565.pdf

¹⁸⁰ คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561

ใบอนุญาตประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมเท่านั้นที่สามารถให้มีการปล่อยห้องพักรายวันหรือระยะสั้นได้ นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีข้อบังคับมิให้เจ้าของชุดนำห้องพักปล่อยเช่ารายวันหรือระยะสั้น จึงถือว่าเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย แต่เนื่องจากการนำห้องพักปล่อยเช่ารายวันหรือระยะสั้นได้รับความนิยมเป็นอย่างมากและผลตอบแทนที่สูงทำให้ในปัจจุบันยังคงมีการปล่อยห้องพักลักษณะดังกล่าวและมีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ จึงเป็นปัญหาที่รัฐต้องมีนโยบายหรือมาตรการเพื่อควบคุมกำกับดูแลในการประกอบธุรกิจลักษณะนี้¹⁸¹ หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจในการให้เช่าที่พักในรูปแบบห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ของประเทศไทยยังปราศจากการกำกับดูแลที่เหมาะสมจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการโรงแรมที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมาย

ในประเทศไทยธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ยังถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายแต่กลับเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคและสร้างรายได้สูงให้กับผู้ประกอบการดังกล่าว ทำให้ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการโรงแรมโดยตรง จึงควรมีการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์เพื่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจได้อย่างเสมอภาค

7. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
2. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายในประเทศไทย กฎหมายประเทศญี่ปุ่นและกฎหมายประเทศออสเตรเลียที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
3. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศออสเตรเลีย
4. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยธุรกิจที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย
5. เพื่อเสนอมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

8. รายละเอียดที่จะปฏิบัติต่อผู้เข้าร่วมการวิจัย

ผู้วิจัยจะดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการทำการจัดประชุมกลุ่มย่อยและทำแบบสอบถามซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

8.1 การประชุมกลุ่มย่อย

ดำเนินการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ จำนวน 1 ครั้ง เพื่อระดมสมองร่วมกันพร้อมเสนอข้อคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่เกิดขึ้นและแนวทางในการกำกับดูแลการปล่อยเช่าที่พักรายวันหรือราย

¹⁸¹ จักรี อุดุลนิรัตน์, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น,” วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร.11, 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2561).

สัปดาห์ ผู้เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อย จำนวน 10 คน คัดเลือกผู้เข้าร่วมประชุมกลุ่มย่อยแบบเจาะจง ประกอบด้วย ผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย ผู้แทนสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สมาคมบริหารนิติบุคคล ผู้แทนจากสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง ตัวแทนจากผู้ประกอบการให้เข้าห้องพักระยะสั้น

การวิเคราะห์ข้อมูลจะทำตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล จำแนกและจัดระบบข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลโดยการตีความสร้างข้อสรุป นำเสนอข้อมูลเป็นข้อความแบบบรรยาย

8.2 การทำแบบสอบถาม

(1) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประกอบไปด้วย

ประชากรคือ ประชาชนอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

กลุ่มตัวอย่างคือ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นขนาดตัวอย่างสามารถคำนวณได้จากสูตรกรณีไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ W.G. Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (ธานินทร์ ศิลป์จารุ.2551.) ได้ขนาดตัวอย่างอย่างน้อย 385 คน โดยการเลือกสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

$$n = Z^2 pq / e^2 = ((1.96)^2 (0.5)(0.5)) / 0.052 = 384.16 \sim 385 \text{ คน}$$

เมื่อ n คือ ขนาดตัวอย่าง

e คือ ระดับความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.05

Z คือ ค่ามาตรฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95%

p คือ สัดส่วนประชากรที่ต้องการศึกษา

q คือ 1-p

(2) เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล คือแบบสอบถาม โดยแบบสอบถามจะใช้คำถามแบบปลายปิด (Closed - Ended Questionnaire) และแบบสอบถามปลายเปิด (Open - Ended Questionnaire) แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ประกอบไปด้วยปัจจัยส่วนบุคคล โดยเป็นคำถามแบบปลายปิด ซึ่งเลือกตอบได้เพียงคำตอบเดียว (Check List Question)

ส่วนที่ 2 ประกอบไปด้วย ระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ โดยเป็นคำถามแบบปลายเปิด แบ่งออกเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านความเหมาะสมของขนาดห้องพักและจำนวนผู้เข้าพัก ด้านความปลอดภัย ด้านระยะเวลาการปล่อยเช่าและดำเนินการ ด้านบุคคลหรือคุณสมบัติผู้ประกอบการ ด้านจริยธรรมต่อธุรกิจและชุมชน เป็นต้น (เสกสรร หนูอินทร์. (2562). ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจบริการให้เช่าที่พักซึ่งไม่ได้รับอนุญาต ในประเทศไทย : ศึกษากรณีการเช่าที่พักผ่านทางเทคโนโลยีสารสนเทศ. สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.)

ซึ่งเลือกตอบโดยการใช้ Rating Scale โดยใช้มาตราวัดของลิเคิร์ต Likert's Scale ไล่ลำดับคะแนนตั้งแต่ 5 จนถึง 1 ไล่ลำดับคะแนนตั้งแต่ 5 จนถึง 1 โดยกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

คะแนนที่ได้รับ	ระดับความคิดเห็น
5 คะแนน	มากที่สุด
4 คะแนน	มาก
3 คะแนน	ปานกลาง
2 คะแนน	น้อย
1 คะแนน	น้อยที่สุด

และส่วนที่ 3 เป็นข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ โดยเป็นคำถามแบบปลายเปิด

(3) การสร้างและตรวจคุณภาพของเครื่องมือ

1) ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แล้วทำการกำหนดกรอบแนวคิด กำหนดวัตถุประสงค์ของการวิจัย

2) สร้างแบบสอบถามจากแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์

3) นำแบบสอบถามให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา ความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้าง ความถูกต้องของภาษา และสามารถวัดได้ตรงตามจุดประสงค์ที่ต้องการแล้ว นำแบบสอบถามมาปรับปรุงแก้ไข หลังจากนั้นจึงไปทดสอบค่าความเชื่อมั่นในขั้นตอนต่อไป ความถูกต้อง ความเที่ยงตรง (Validity) หรือค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC : Index of Item Objective Congruence) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.50 จึงจะสามารถใช้ได้

4) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปทดลองกับกลุ่มประชากร (Try-out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยวิธีสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbachs' Alpha Coefficient) ของแบบสอบถามให้มีค่าอย่างน้อย 0.70 จึงจะสามารถใช้ได้

5) ปรับปรุงแบบสอบถามให้มีค่า IOC และสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค ให้มีค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนด แล้วจึงนำแบบสอบถามไปเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างของการวิจัย

(4) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ก่อนเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยได้ขออนุญาตผู้อำนวยการสถาบันวิจัยและพัฒนาเก็บรวบรวมข้อมูล

2) ผู้วิจัยเก็บข้อมูลด้วยตนเอง โดยการเลือกสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

3) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่เก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้วมาทำการตรวจสอบความครบถ้วน ความสมบูรณ์ของข้อมูลจากแบบสอบถาม เพื่อเตรียมบันทึกข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

4) การวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะส่วนบุคคล โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

การหาค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลมีเกณฑ์การแปลผลดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	ระดับความคิดเห็น
4.21 - 5.00	หมายถึง ระดับมากที่สุด
3.41 - 4.20	หมายถึง ระดับมาก
2.61 - 3.40	หมายถึง ระดับปานกลาง
1.81 - 2.60	หมายถึง ระดับน้อย
1.00 - 1.80	หมายถึง ระดับน้อยที่สุด

8.3 การพิทักษ์กลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยจัดทำเอกสารคำชี้แจงสำหรับกลุ่มตัวอย่าง (Information Sheet) แนบไปพร้อมแบบสอบถามและการประชุมกลุ่มย่อย โดยผู้วิจัยอธิบายรายละเอียดในเอกสารคำชี้แจงอีกครั้ง พร้อมขอความสมัครใจจากกลุ่มตัวอย่าง ทั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างมีสิทธิถอนตัวออกจากการวิจัยเมื่อใดก็ได้ตามความประสงค์ โดยไม่ต้องแจ้งเหตุผล ซึ่งการถอนตัวออกจากการวิจัยนั้น จะไม่มีผลกระทบในทางใด ๆ ต่อกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น

9. ประโยชน์และผลข้างเคียงที่จะเกิดแก่ผู้เข้าร่วมการวิจัย

9.1 ประโยชน์ที่ผู้เข้าร่วมการวิจัยได้รับ

ผู้ให้ข้อมูลได้แสดงข้อมูล และทัศนคติอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนากฎหมาย และวิชาการ

9.2 ความเสี่ยง

ปราศจากความเสี่ยง

10. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ผู้วิจัยจะไม่เปิดเผยชื่อของกลุ่มตัวอย่าง แต่จะรายงานผลในภาพรวมเท่านั้น และเมื่อเสร็จสิ้นการวิจัยแล้ว ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนร่วมในการวิจัย จะถูกทำลาย

ภาคผนวก ค

หนังสือแสดงความยินยอมเข้าร่วมโครงการวิจัย



หนังสือยินยอมโดยได้รับการบอกกล่าวและเต็มใจ
(Informed Consent Form)

ชื่อโครงการ แนวทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

ชื่อผู้วิจัย อาจารย์ ดร. วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล

ชื่อผู้เข้าร่วมการสัมภาษณ์

คำยินยอมของผู้เข้าร่วมการวิจัย

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว ได้ทราบรายละเอียดของโครงการวิจัยตลอดจนประโยชน์ และข้อเสียที่จะเกิดขึ้นต่อข้าพเจ้าจากผู้วิจัยแล้วอย่างชัดเจน ไม่มีสิ่งใดปิดบังซ่อนเร้น และยินยอมให้ทำการสัมภาษณ์ในโครงการที่มีชื่อข้างต้น โดยข้าพเจ้ารู้ว่าถ้ามีปัญหา หรือข้อสงสัยเกิดขึ้นข้าพเจ้าสามารถสอบถามผู้วิจัยได้ และข้าพเจ้าสามารถไม่เข้าร่วมโครงการวิจัยนี้เมื่อใดก็ได้ นอกจากนี้ ผู้วิจัยจะเก็บข้อมูลเฉพาะเกี่ยวกับตัวข้าพเจ้าเป็นความลับ และจะเปิดเผยได้เฉพาะในรูปที่เป็นสรุปผลการวิจัยเท่านั้น

ลงชื่อ.....(ผู้เข้าร่วมการสัมภาษณ์)



ภาคผนวก ง
แบบคำถามที่ใช้ในการประชุมปฏิบัติการ



แบบคำถามที่ใช้ในการประชุมปฏิบัติการ

เอกสารชี้แจง

ด้วยข้าพเจ้า อาจารย์ ดร.วัลย์วรรณ มธุรสปรีชากุล สังกัดสาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช กำลังดำเนินการวิจัยเรื่อง “เรื่อง แนวทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์ 5 ประการดังนี้

1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎีทางกฎหมายและทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
2. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายในประเทศไทย กฎหมายประเทศญี่ปุ่นและกฎหมายประเทศออสเตรเลียที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลธุรกิจที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรม
3. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ประเทศญี่ปุ่นและประเทศออสเตรเลีย
4. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยธุรกิจที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย
5. เพื่อเสนอมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่ฟักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

การประชุมปฏิบัติการในครั้งนี้จะใช้เวลาประมาณ 2.5 ชั่วโมง โดยผู้วิจัยจะไม่เปิดเผยชื่อของท่าน แต่จะรายงานผลในภาพรวมเท่านั้น และเมื่อเสร็จสิ้นการวิจัยแล้ว ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง กับผู้มีส่วนร่วมในการวิจัย ประกอบด้วย บันทึกสรุปการสัมภาษณ์เชิงลึก และไฟล์เสียง การสัมภาษณ์เชิงลึกจะถูกทำลาย

ทั้งนี้ ท่านมีสิทธิถอนตัวออกจากการวิจัยเมื่อใดก็ได้ตามความประสงค์ โดยไม่ต้องแจ้ง เหตุผล ซึ่งการถอนตัวออกจากการวิจัยนั้น จะไม่มีผลกระทบในทางใด ๆ ต่อท่านทั้งสิ้น

หากข้าพเจ้าไม่ได้รับการปฏิบัติตรงตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารชี้แจงผู้เข้าร่วมการวิจัย ท่านสามารถร้องเรียนได้ที่ สถาบันวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โทร 02-504-7587

แบบคำถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัย โดยมีวัตถุประสงค์ในข้อ 4 เพื่อศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ในประเทศไทย ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะถูกเก็บเป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะอยู่ในรูปแบบของบทสรุปภาพรวม ไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลแต่อย่างใด รวมถึงผลการวิจัยจะถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการเท่านั้น จึงใคร่ขอความร่วมมือในการร่วมแสดงความคิดเห็น ความจริงเพื่อประโยชน์ต่องานวิจัย โดยเนื้อหาจะเป็นคำถามซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแล

ธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ โดยเป็นคำถามแบบปลายเปิด แบ่งออกเป็น 7 ด้าน ได้แก่ คำนินยามของธุรกิจการเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ ประเภทของที่พักเพื่อให้เช่า/เช่า ระยะเวลาของการเช่า ระยะสั้น ข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพัก มาตรการด้านความปลอดภัย การบังคับใช้กฎหมาย มาตรการลงโทษ ดังนี้

1. คำนินยามของธุรกิจการเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์

1.1 ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับคำนินยามของ “การเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์” ท่านคิดว่าหมายถึง การเช่าห้องพักรายวันหรือรายสัปดาห์ผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดประเภทของที่พักที่ให้เช่ารายวันหรือรายสัปดาห์ ดังนี้

- 2.1 ควรมีขนาดห้องพื้นที่ไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตรหรือกว้างกว่าของพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย
- 2.2 ควรมีการกำหนดจำนวนผู้ที่เข้าพัก ไม่ให้เกิน 2-3 คนต่อห้อง
- 2.3 ควรมีการจำกัดจำนวนห้องที่ปล่อยเช่า เช่น ไม่เกิน 4 ห้อง
- 2.4 ควรมีห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ไม่ควรใช้ร่วมกับส่วนกลาง

3. ระยะเวลาของการเช่ารายวันหรือรายสัปดาห์

- 3.1 ควรมีการกำหนดระยะเวลาการเข้าพัก เช่น ต้องเข้าพักไม่น้อยกว่า 3 วันต่อการเข้าพัก 1 ครั้งหรือไม่ เพราะเหตุใด
- 3.2 ควรมีการกำหนดจำนวนวันที่เปิดให้เช่า เช่น ไม่เกิน 180 วันต่อปีหรือไม่ เพราะเหตุใด

4. ท่านคิดว่าข้อกำหนดการเช่าหรือเข้าพักรายวันหรือรายสัปดาห์ มีความเหมาะสมหรือไม่ เพราะเหตุใด

4.1 หน้าที่และคุณสมบัติของผู้ประกอบการ

4.1.1 หากผู้ประกอบการไม่ได้ใช้สถานที่ให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัย จะต้องมีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบในการดูแลห้องพักให้ชัดเจน และสามารถติดต่อได้ตลอดเวลา

4.1.2 ผู้ประกอบการจะต้องตอบข้อร้องเรียนและข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบที่พักรวมเมื่อได้รับการแจ้งเตือนอย่างรวดเร็วและเหมาะสม

4.1.3 ผู้ประกอบการจะต้องเสียภาษีจากรายได้ค่าเช่าตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เพราะเหตุใด

4.1.4 ผู้ประกอบการต้องยื่นขอใบอนุญาตประกอบการห้องพัก/ที่พักอาศัยให้เช่าจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ และต้องมีการทำข้อตกลงการเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งผู้ให้เช่าต้องเก็บหลักฐานการจ่าย ค่าเช่าที่พักรวมของผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการชำระด้วยเงินสดหรือชำระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์

4.2 ด้านจริยธรรมต่อธุรกิจ และชุมชนของผู้ประกอบการ

4.2.1 ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีจำนวนห้องมากกว่าคนอื่น และต้องการปล่อยเช่า จะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากกว่าคนอื่น และรับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลางหากมีความเสียหายเกิดขึ้น หากมีปัญหาเกิดขึ้นจะต้องรับผิดชอบทั้งหมดหรือไม่ เพราะเหตุใด

4.2.2 ในกรณีที่ผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนยามวิการณ หรือการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไม่มีระเบียบหรือขาดความรับผิดชอบ ผู้ประกอบการจะต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นให้รวดเร็วที่สุด

4.2.3 ในกรณีที่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบที่ได้รับความเดือดร้อนจากผู้เช่า ผู้ประกอบการจะต้อง
รับผิดชอบ และชดใช้ค่าเสียหาย หรือไม่ เพราะเหตุใด

4.3 หน้าที่และคุณสมบัติของแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า

4.3.1 การประกาศให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า
ผู้ประกอบการควรต้องแจ้งชื่อสถานที่พักพร้อมหมายเลขให้บุคคลทั่วไปทราบ หรือไม่ เพราะเหตุใด

4.3.2 ควรมีการห้ามห้ามแพลตฟอร์มประกาศให้เช่าแบบระยะสั้นกับแบบรายเดือนในทีเดียวกันหรือเว็บไซต์
เดียวกัน ต้องแยกออกจากกันอย่างชัดเจนว่าเป็นการให้เช่ารายเดือนหรือให้เช่าระยะสั้น หรือไม่ เพราะเหตุใด

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อปลอดภัย ดังนี้

5.1 ภาครัฐควรมีการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและ
วันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง

5.2 ผู้ประกอบการควรมีการติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่างฉุกเฉิน แสดงเส้นทางอพยพ
ใช้มาตรการอื่น ๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในกรณีที่เกิดไฟไหม้ หรือภัยพิบัติอื่น ๆ

5.3 ควรมีช่องทางเปิดช่องทางให้มีการร้องเรียนและกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมแก่เจ้าของที่
พักที่ฝ่าฝืนกฎหมายและกำหนดบทลงโทษแก่ผู้เข้าพักที่ไม่รักษากฎระเบียบซึ่งก่อความเดือดร้อนรำคาญ
ให้แก่เพื่อนบ้านหรือชุมชนบริเวณที่พัก

5.4 ผู้ประกอบการควรต้องลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานที่รับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่
พักอาศัย เช่น ประวัติของผู้ให้เช่า ระบบเตือนภัย ขนาดห้องพัก รวมทั้งต้องส่งรายงานเกี่ยวกับ
รายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานผู้รับผิดชอบ

6.การบังคับใช้และมาตรการลงโทษ

6.1 กรณีฝ่าฝืนมาตรการทางกฎหมายควรมีมาตรการปรับกับผู้ประกอบการหรือไม่ หรือควรมี
มาตรการใด เพราะเหตุใด

6.2 กรณีตามข้อ 6.1 หากมีการเช่าผ่านแพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า บุคคลเหล่านี้
ควรมีส่วนร่วมในมาตรการปรับหรือลงโทษ หรือไม่ เพราะเหตุใด

7.การลงทะเบียนที่พักรายวันหรือรายสัปดาห์

7.1ผู้ประกอบการ แพลตฟอร์ม ตัวแทนหรือนายหน้าการเช่า ควรมีการรายงาน จำนวนวันที่มีผู้พักอาศัย
ทะเบียนของผู้เข้าพัก เป็นระยะต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น ทุก ๆ สองเดือน หรือ ทุกไตรมาสหรือไม่ เพราะเหตุใด

8. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....
.....
.....

ภาคผนวก จ

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย



แบบสอบถามเพื่อการวิจัย
เรื่อง มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราว
ที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยเรื่อง มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามจะถูกเก็บเป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะอยู่ในรูปแบบของบทสรุปภาพรวม ไม่มีการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลแต่อย่างใด รวมถึงผลการวิจัยจะถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการเท่านั้น จึงใคร่ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามตาม ความจริงเพื่อประโยชน์ต่องานวิจัย โดยเนื้อหาในแบบสอบถามประกอบด้วย 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1: ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน โดยเป็นคำถามแบบปลายปิด ซึ่งเลือกตอบได้เพียงคำตอบเดียว

ตอนที่ 2: ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย โดยเป็นคำถามแบบปลายปิด แบ่งออกเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านความเหมาะสมของขนาดห้องพักและจำนวนผู้เข้าพัก ด้านความปลอดภัย ด้านระยะเวลาการปล่อยเช่าและดำเนินการด้านบุคคลหรือคุณสมบัติผู้ประกอบการ และด้านจริยธรรมต่อธุรกิจและชุมชน

ตอนที่ 3: ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะโดยทั่วไป เป็นคำถามแบบปลายเปิด

โปรดตอบแบบสอบถามตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด และขอขอบพระคุณที่ให้ ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามมา ณ โอกาสนี้



ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง : กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านมากที่สุด

1.1 เพศ

- ชาย หญิง

1.2 อายุ

- ต่ำกว่า 20 ปี 20-30 ปี 31-40 ปี
 41- 50 ปี 51-60 ปี 60 ปี ขึ้นไป

1.3 ระดับการศึกษา

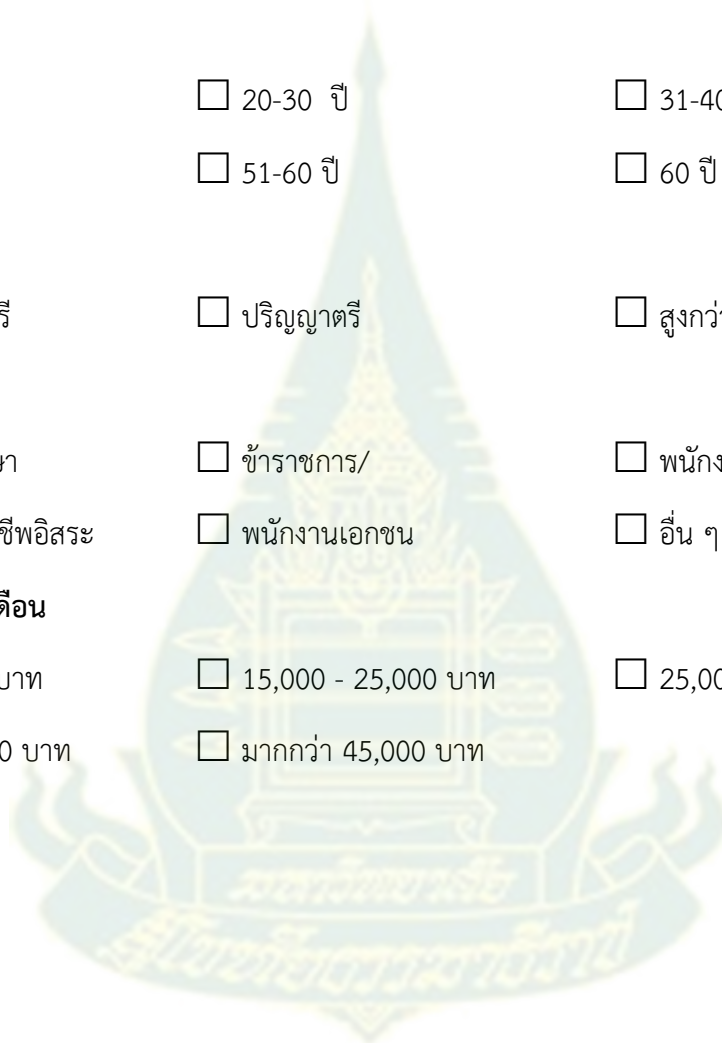
- ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี

1.4 อาชีพ

- นักเรียน/นักศึกษา ข้าราชการ/ พนักงานรัฐวิสาหกิจ
 ธุรกิจส่วนตัว/อาชีพอิสระ พนักงานเอกชน อื่น ๆ ระบุ.....

1.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

- ต่ำกว่า 15,000 บาท 15,000 - 25,000 บาท 25,001 - 35,000 บาท
 35,001 - 45,000 บาท มากกว่า 45,000 บาท



ตอนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นของประชาชนต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย

คำชี้แจง : 5 หมายถึง เห็นด้วยอย่างยิ่ง

4 หมายถึง เห็นด้วย

3 หมายถึง เฉยๆ หรือไม่แน่ใจ

2 หมายถึง ไม่เห็นด้วย

1 หมายถึง เห็นด้วยอย่างยิ่ง

โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

คำถาม	ระดับความคิดเห็น				
	1	2	3	4	5
ด้านสถานที่ตั้ง					
1. ควรมีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับสถานที่ปล่อยเช่าที่อยู่ในเขตชุมชน วัด โรงเรียน หรือโรงพยาบาล					
2. ควรมีการกำหนดโซนนิ่งให้ห่างจากวัด โรงเรียน หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 300 เมตร					
3. ควรมีการการติดป้ายแสดงสัญลักษณ์ แสดงไว้ในที่ที่ประชาชนสามารถเข้าถึงได้					
4. ควรมีที่จอดรถขนาดที่เหมาะสมกับจำนวนผู้ที่เข้าพัก หากไม่มีต้องระบุชัดเจนว่าไม่มีที่จอดรถและไม่สามารถจอดได้ในบริเวณข้างเคียงโดยรอบ					
5. ควรได้รับการรับรอง และอนุญาตให้เช่าจากทางหน่วยงานผู้ดูแล					
ด้านความเหมาะสมของห้องพักและจำนวนผู้ที่เข้าพัก					
1. ควรมีขนาดห้องพื้นที่ไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตรหรือกว้างกว่าของพื้นที่ทั้งหมดของที่พักอาศัย					
2. ควรมีการกำหนดจำนวนผู้ที่เข้าพัก ไม่ให้เกิน 2-3 คนต่อห้อง					
3. ควรมีการจำกัดจำนวนห้องที่ปล่อยเช่า เช่น ไม่เกิน 4 ห้อง					
4. ควรมีห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ไม่ควรใช้ร่วมกับส่วนกลาง					
ด้านความปลอดภัย					
1. ควรมีการจัดทำทะเบียนของผู้เข้าพัก เพื่อการยืนยันตัวตน เช่น ชื่อ ที่อยู่ อาชีพและวันที่เข้าพักของผู้พักแต่ละราย สัญชาติ และหมายเลขหนังสือเดินทาง					
2. ผู้ประกอบการควรมีการอธิบายให้ผู้พักอาศัยทราบ เกี่ยวกับมาตรการเพื่อป้องกันเสียงรบกวน มาตรการเพื่อกำจัดของเสีย มาตรการเพื่อป้องกันไฟไหม้					

คำถาม	ระดับความคิดเห็น				
	1	2	3	4	5
3. ควรมีการติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่างฉุกเฉิน แสดงเส้นทางการอพยพ ใช้มาตรการอื่น ๆ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในกรณีที่เกิดไฟไหม้ หรือภัยพิบัติอื่น ๆ					
4. เปิดช่องทางให้มีการร้องเรียนและกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมแก่เจ้าของที่พักที่ฝ่าฝืนกฎหมายและกำหนดบทลงโทษแก่ผู้เข้าพักที่ไม่รักษากฎระเบียบ ซึ่งก่อความเดือดร้อนรำคาญให้แก่เพื่อนบ้านหรือชุมชนบริเวณที่พัก					
ด้านระยะเวลาการปล่อยเช่าและดำเนินการ					
1. ควรมีการกำหนดระยะเวลาการเข้าพัก เช่น ต้องเข้าพักไม่น้อยกว่า 3 วัน ต่อการเข้าพัก 1 ครั้ง					
2. ควรมีการกำหนดจำนวนวันที่เปิดให้เช่า เช่น ไม่เกิน 180 วันต่อปี					
3. ผู้ประกอบการต้องยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการห้องพัก/ที่พักอาศัยให้เช่าจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ และต้องมีการทำข้อตกลงการเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมทั้งผู้ให้เช่าต้องเก็บหลักฐานการจ่าย ค่าเช่าที่พักของผู้เช่าไม่ว่าจะเป็นการชำระด้วยเงินสดหรือชำระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์					
4. ควรมีการรายงาน จำนวนวันที่มีผู้พักอาศัย ทะเบียนของผู้เข้าพัก เป็นระยะต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ เช่น ทุก ๆ สองเดือน หรือ ทุกไตรมาส					
ด้านบุคคลหรือคุณสมบัติผู้ประกอบการ					
1. หากผู้ประกอบการไม่ได้ใช้สถานที่ให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัย จะต้องมีการแต่งตั้งผู้รับผิดชอบในการดูแลห้องพักให้ชัดเจน และสามารถติดต่อได้ตลอดเวลา					
2. ผู้ประกอบการจะต้องตอบข้อร้องเรียนและข้อซักถามจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โดยรอบที่พักเมื่อได้รับการแจ้งเตือนอย่างรวดเร็วและเหมาะสม					
3. ผู้ประกอบการจะต้องเสียภาษีจากรายได้ค่าเช่าตามที่กฎหมายกำหนด					
4. ผู้ประกอบการควรต้องลงทะเบียนที่พักกับหน่วยงานที่รับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบมาตรฐานที่พักอาศัย เช่น ประวัติของผู้ให้เช่า ระบบเตือนภัย ขนาดห้องพัก รวมทั้งต้องส่งรายงานเกี่ยวกับรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อหน่วยงานผู้รับผิดชอบ					
ด้านจริยธรรมต่อธุรกิจ และชุมชน					
1. ในกรณีที่ผู้ประกอบการมีจำนวนห้องมากกว่าคนอื่น และต้องการปล่อยเช่า จะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากกว่าคนอื่น และรับผิดชอบต่อพื้นที่ส่วนกลางหากมีความเสียหายเกิดขึ้น หากมีปัญหาเกิดขึ้นจะต้องรับผิดชอบต่อทั้งหมด					

คำถาม	ระดับความคิดเห็น				
	1	2	3	4	5
2. ในกรณีผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนยามวิการณ หรือการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไม่มีระเบียบหรือขาดความรับผิดชอบ ผู้ประกอบการจะต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นให้รวดเร็วที่สุด					
3. ในกรณีที่ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบที่ได้รับความเดือดร้อนจากผู้เช่า ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบต่อ และชดใช้ค่าเสียหาย					

ตอนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะโดยทั่วไป

*****ขอขอบพระคุณที่ท่านกรุณาสละเวลาในการตอบแบบสอบถาม*****



ภาคผนวก ฉ

หนังสือรับรองจริยธรรมของข้อเสนอวิจัย





ใบรับรองจริยธรรมการวิจัยของข้อเสนอการวิจัย
เอกสารข้อมูลคำอธิบายสำหรับผู้เข้าร่วมการวิจัยและไบนินยอม

หมายเลขข้อเสนอการวิจัย ว.๑๕๖/๒๕๖๓

ข้อเสนอการวิจัยนี้และเอกสารประกอบของข้อเสนอการวิจัยตามรายงานการแสดงด้านล่าง ได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัย มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัยแล้ว คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่าข้อเสนอการวิจัยที่จะดำเนินการมีความสอดคล้องกับหลักจริยธรรมสากล ตลอดจนกฎหมาย ข้อบังคับและข้อกำหนดภายในประเทศ จึงเห็นสมควรให้ดำเนินการวิจัยตามข้อเสนอการวิจัยนี้ได้

ชื่อข้อเสนอการวิจัย: แนวทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจการปล่อยเช่าห้องพักรายวัน
หรือรายสัปดาห์ในประเทศไทย
(The Legal Compliance of Short-Term Renting in Thailand)

รหัสข้อเสนอการวิจัย: -

สถาบันที่สังกัด: สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ผู้วิจัยหลัก: ดร.วลัยวรรณ มธุรสปริชากุล

เอกสารที่พิจารณาทบทวน

๑. แบบเสนอโครงการวิจัย	ฉบับที่ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๒. เอกสารชี้แจงข้อมูลผู้เข้าร่วมการวิจัย	ฉบับที่ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๓. หนังสือแสดงเจตนายินยอมเข้าร่วมการวิจัย	ฉบับที่ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๓
๔. เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	ฉบับที่ วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๓

(พระสุวรรณเมธาภรณ์, ผศ.)

ประธานคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัย
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๑๑ มกราคม ๒๕๖๔

หมายเลขใบรับรอง: ว.๑๕๖/๒๕๖๓

วันที่ให้การรับรอง: ๑๑ มกราคม ๒๕๖๔

วันหมดอายุใบรับรอง: ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานพระราชบัญญัติ กฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๗ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๕๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของ

สำนักงานบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักร

ไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ

สำนักงานยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗”

สำนักงานมาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับ

แต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

สำนักงาน(๑) พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๕๗๘ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๕๕๘

สำนักงาน(๓) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๕๕๕

สำนักงาน(๔) พระราชบัญญัติโรงแรม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๐๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

บรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นใดในส่วนที่บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้

แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๑/ตอนพิเศษ ๗๐ ก/หน้า ๑๒/๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(๓) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้พัก” หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้บริการที่พักชั่วคราวของโรงแรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

“นายทะเบียน” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งนายทะเบียนแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ โดยแต่งตั้งจาก

(๑) ข้าราชการตำรวจตั้งแต่ชั้นสัญญาบัตรขึ้นไป หรือ

(๒) ข้าราชการพลเรือนตั้งแต่ระดับสามขึ้นไป หรือ

(๓) ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งแต่ระดับสามขึ้นไป

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งนายทะเบียน ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นหรือออกประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงและประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา _____ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖ ให้มีคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมอนามัย ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้ว่าการการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ผู้แทนกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ผู้แทนกระทรวงวัฒนธรรม นายกสมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว นายกสมาคมธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศ นายกสมาคมโรงแรมไทย ผู้แทนสมาคมโรงแรมไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนห้าคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิภาคเอกชนซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านโรงแรมหรือด้านการท่องเที่ยว โดยคำนึงถึงการกระจายผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ด้านโรงแรมไปตามประเภทของโรงแรมที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ เป็นกรรมการ ให้ผู้แทนกรมการปกครองเป็นเลขานุการ ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติและผู้แทนการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๗ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิในประเภทเดียวกันเป็นกรรมการแทน และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งดำรงตำแหน่งครบวาระแล้ว แต่ยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิขึ้นใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะได้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิใหม่

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่ต้องไม่เกินสองคราวติดต่อกัน

มาตรา ๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๙ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๑๓

(๒) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการออกประกาศกำหนดเขตท้องที่หนึ่งท้องที่เป็นเขตงดออกใบอนุญาตตามมาตรา ๑๔

(๓) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

(๔) เสนอแผนและมาตรการต่าง ๆ เกี่ยวกับการส่งเสริมและการกำกับดูแลธุรกิจ

(๕) เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงหรือประกาศตามพระราชบัญญัตินี้

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๑๑ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการหรือตามที่คณะกรรมการมอบหมายได้

ในกรณีที่คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด คณะกรรมการต้องแต่งตั้งผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเป็นอนุกรรมการในเรื่องดังกล่าวด้วย เว้นแต่กรณีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๐ (๓) ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นมีส่วนได้เสียหรือประโยชน์เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ให้นำความในมาตรา ๙ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๑๐ หรือมาตรา ๑๑ ให้คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการมีอำนาจเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือวัตถุใด ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาได้ตามที่เห็นสมควร

หมวด ๒

การประกอบธุรกิจโรงแรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทให้แตกต่างกันก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงลักษณะของท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่หรือความจำเป็นในการควบคุมดูแลโรงแรมในแต่ละประเภท หรือความเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมแต่ละประเภท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๔ ในกรณีที่จำเป็นเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือสภาพแวดล้อม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกประกาศกำหนดเขตท้องที่หนึ่งท้องที่ใดเป็นเขตงดออกใบอนุญาตได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนวันประกาศดังกล่าวมีผลใช้บังคับและจะประกอบธุรกิจโรงแรมที่ได้รับอนุญาตต่อไปเมื่อประกาศดังกล่าวใช้บังคับแล้ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๕ ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๖ ผู้ขอรับใบอนุญาต ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๖) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำความผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

(๓) ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต

(๔) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีสาเหตุตาม (๖) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี

ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่ง และต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตตาม (๔)

มาตรา ๑๗ ในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๑๕ ผู้ขอรับใบอนุญาตอาจยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียนในคราวเดียวกัน

เมื่อนายทะเบียนได้รับคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้นายทะเบียนตรวจสอบความถูกต้องและความสมบูรณ์ของคำขอ หากคำขอดังกล่าวไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศที่ออกตามมาตรา ๑๕ ให้นายทะเบียนแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันยื่นคำขอ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ให้นายทะเบียนคืนคำขอแก่ผู้ขอรับใบอนุญาต

ในกรณีที่นายทะเบียนพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งถูกต้องและสมบูรณ์ ให้นายทะเบียนแจ้งเป็นหนังสือพร้อมทั้งส่งคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมไปยังหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยไม่ชักช้า

หากหน่วยงานที่รับผิดชอบพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอรับใบอนุญาตไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการนั้น ให้นำหน่วยงานที่รับผิดชอบแจ้งต่อผู้ขอรับใบอนุญาตถึงความไม่ถูกต้องหรือความไม่สมบูรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข และให้หน่วยงานที่รับผิดชอบแจ้งให้นายทะเบียนทราบโดยไม่ชักช้า

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่ หากผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ให้นายทะเบียนคืนคำขอแก่ผู้ขอรับใบอนุญาต

ให้ถือว่าคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมที่ผู้ขอรับใบอนุญาตยื่นต่อนายทะเบียนตามวรรคหนึ่งเป็นคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และให้นำความในมาตรานี้ไปใช้บังคับกับกรณีที่ต้องมีการยื่นเอกสารอื่นที่มีคำขอหรือเพื่อประกอบคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วยโดยอนุโลม ทั้งนี้ ในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียนนั้น หากมีกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตาม

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข หรือต้องชำระค่าธรรมเนียมใด ๆ ตามที่กฎหมายดังกล่าวกำหนด ก็ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

มาตรา ๑๘ นายทะเบียนจะออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ เมื่อเห็นว่าสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓

ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งการออกใบอนุญาต หรือไม่ออกใบอนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับผลการพิจารณาจากหน่วยงานตามมาตรา ๑๗

มาตรา ๑๙ ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น และให้มีอายุห้าปีนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๐ ชื่อโรงแรมต้องเป็นอักษรไทยที่มองเห็นได้ชัดเจน แต่จะมีอักษรต่างประเทศกำกับไว้ท้ายหรือใต้ชื่ออักษรไทยด้วยก็ได้ และจะต้อง

(๑) ไม่พ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไธย หรือพระนามของพระราชินีหรือองค์พระรัชทายาท

(๒) ไม่ซ้ำหรือพ้องกับชื่อโรงแรมอื่นที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น

(๓) ไม่มีคำหรือความหมายหยาบคาย

มาตรา ๒๑ การขอต่ออายุใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อได้ยื่นคำขอแล้วให้ถือว่าผู้ยื่นคำขออยู่ในฐานะผู้รับใบอนุญาตจนกว่าจะมีคำสั่งถึงที่สุดไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต

ถ้าผลการตรวจสอบปรากฏว่าโรงแรมมีลักษณะถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ ให้นายทะเบียนต่ออายุใบอนุญาตให้ หากมีกรณีที่ไม่ถูกต้อง ให้นายทะเบียนสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อแก้ไขแล้วให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ ถ้าหากไม่แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดให้มีคำสั่งไม่ต่ออายุใบอนุญาต

ผู้ที่ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตไม่ทันกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ถ้าประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป และได้มายื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุให้ถือว่าได้ยื่นคำขอต่ออายุภายในระยะเวลาที่กำหนดและการประกอบธุรกิจโรงแรมในระหว่างนั้นให้ถือเสมือนว่าเป็นการดำเนินการของผู้รับใบอนุญาต แต่เมื่อได้รับอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต ผู้นั้นจะต้องเสียค่าปรับเพิ่มอัคร้อยละสี่สิบของค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาต หากพ้นกำหนดหกสิบวันต้องดำเนินการเสมือนขอใบอนุญาตใหม่

การขอต่ออายุใบอนุญาตและการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่

รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๒๒ ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน

สำนักงาน (๑) เปลี่ยนแปลงประเภทของโรงแรม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๒) เพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักในโรงแรมอันมีผลกระทบต่อโครงสร้างของ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๓) เปลี่ยนชื่อโรงแรม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน กำหนด การขอและการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน มาตรา ๒๓ ในกรณีที่ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญให้ผู้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประกอบธุรกิจโรงแรมยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตจากนายทะเบียนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับทราบการสูญหายหรือถูกทำลายดังกล่าว

สำนักงาน มาตรา ๒๔ การโอนใบอนุญาตให้แก่บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ ให้กระทำมิได้เมื่อได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา การขอโอนใบอนุญาตและการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน มาตรา ๒๕ ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมถึงแก่ความตาย และทายาทมีความ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประสงค์จะดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไป ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ หรือในกรณีที่มีทายาทหลายคนให้ทายาทด้วยกันนั้นตกลงตั้ง ทายาทคนหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ ยื่นคำขอต่อนายทะเบียน เพื่อขอรับโอนใบอนุญาตภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมตาย ถ้า มิได้ยื่นคำขอภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าใบอนุญาตสิ้นอายุ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน ถ้าผลการตรวจสอบปรากฏว่าผู้ยื่นคำขอมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ตามมาตรา ๑๖ ให้นายทะเบียนอนุญาตแก่ผู้ยื่นคำขอ

สำนักงาน ในระหว่างระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ทายาทหรือผู้จัดการมรดกซึ่งเป็นผู้ยื่นคำ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอรับโอนใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งเข้าประกอบธุรกิจโรงแรมโดยมีอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบเสมือนผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ จนกว่านายทะเบียนจะมีคำสั่งไม่อนุญาต

สำนักงาน การขอรับโอนและการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประกาศกำหนด

สำนักงาน มาตรา ๒๖ ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ให้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ใบอนุญาตสิ้นอายุนับแต่วันที่มีการเลิกห้างหุ้นส่วน หรือนิติบุคคลนั้นสิ้นสภาพ

สำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๗ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมผู้ใดประสงค์จะเลิกกิจการในระหว่างอายุใบอนุญาตหรือเมื่อใบอนุญาตหมดอายุ จะต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

เมื่อได้รับแจ้งตามวรรคหนึ่งให้นายทะเบียนพิจารณาและมีคำสั่งว่าจะควรถอนใบอนุญาตให้เลิกได้เมื่อใด ภายใต้เงื่อนไขและวิธีการอย่างไร ทั้งนี้ โดยให้พิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียของผู้พักเป็นสำคัญ

มาตรา ๒๘ ในกรณีที่โรงแรมได้รับความเสียหายเนื่องจากเหตุอัคคีภัยหรือภัยอันตรายร้ายแรงอื่น ๆ ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่เหตุนั้นสิ้นสุดลง

หากนายทะเบียนพิจารณาแล้วเห็นว่า ความเสียหายของโรงแรมดังกล่าวมีสภาพขัดต่อหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ ให้นายทะเบียนมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมดำเนินการแก้ไขสภาพเช่นว่านั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และในกรณีที่เห็นว่าจำเป็นอาจมีคำสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหยุดดำเนินการทั้งหมดหรือบางส่วนจนกว่านายทะเบียนจะเห็นว่าผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ดำเนินการแก้ไขสภาพเช่นว่านั้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๓ แล้ว

ในกรณีที่โรงแรมได้รับความเสียหายจนมีสภาพที่ไม่อาจแก้ไขได้ ให้ถือว่าใบอนุญาตสำหรับโรงแรมดังกล่าวสิ้นอายุนับแต่วันที่ได้รับความเสียหาย

มาตรา ๒๙ ให้นำความในมาตรา ๒๗ วรรคสอง รวมทั้งบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับกับกรณีใบอนุญาตสิ้นอายุตามมาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๘ วรรคสาม และกรณีมีคำสั่งให้หยุดดำเนินการตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง โดยอนุโลม

หมวด ๓

การบริหารจัดการโรงแรม

มาตรา ๓๐ ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดให้มีผู้จัดการคนหนึ่งเป็นผู้มีหน้าที่จัดการโรงแรม

ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการในโรงแรมหนึ่ง ๆ จะเป็นบุคคลคนเดียวกันก็ได้

มาตรา ๓๑ ห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้จัดการ เว้นแต่จะเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๓ ที่ได้รับแต่งตั้งจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด

ถ้าผู้แจ้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๓ ให้นายทะเบียน ออกใบรับแจ้งตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้งและให้ผู้แจ้งเริ่มต้นเป็นผู้จัดการได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบรับแจ้ง

ในกรณีที่นายทะเบียนตรวจพบในภายหลังว่า ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสาร ใ้ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้นายทะเบียนมีอำนาจ สั่งให้ผู้แจ้งมาดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ดังกล่าว

มาตรา ๓๒ ในกรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกินเจ็ดวัน ให้ผู้ ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๓ ที่ผู้ ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้จัดการแทนได้ไม่เกินเก้าสิบวัน ในกรณีเช่นนี้ ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนทราบภายในสามวันนับแต่วันที่เข้าดำเนินการ แทน

ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากหน้าที่ ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแต่งตั้งบุคคลคนหนึ่ง เป็นผู้จัดการแทนและให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนั้นแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามมาตรา ๓๑ เว้น แต่ในกรณีที่ผู้นั้นได้เคยแจ้งการเป็นผู้จัดการไว้แล้ว ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแจ้งการ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการให้นายทะเบียนทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ไมอาจแต่งตั้งผู้จัดการได้ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้จัดการเดิมพ้นจากหน้าที่ ให้นำ ความในวรรคหนึ่ง รวมทั้งบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้จัดการแทนตามวรรค หนึ่งให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้จัดการ

มาตรา ๓๓ ผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์

(๒) เป็นผู้ได้รับวุฒิบัตรหรือมีประสบการณ์ตามที่คณะกรรมการประกาศ กำหนดหรือมีหนังสือรับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมวิชาการบริหารจัดการโรงแรมตามหลักสูตรที่ คณะกรรมการรับรอง

(๓) ไม่เป็นโรคพิษสุราเรื้อรัง ดิทยาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคติดต่อที่ คณะกรรมการกำหนด

(๔) ไม่เป็นผู้วิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบหรือเป็นคนไร้ ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๖) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศ ตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่า

ด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

(๗) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ หรือเคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการโดยเหตุอื่นซึ่งมิใช่เหตุตาม (๖) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่าสามปี

มาตรา ๓๔ ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน ดังต่อไปนี้

- (๑) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมตามมาตรา ๒๐ ติดไว้หน้าโรงแรม
- (๒) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (๓) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง
- (๔) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม
- (๕) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุก

ห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม

(๖) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบที่มาตรา ๖๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติตามแบบที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ไว้ในโรงแรมและห้องพักทุกห้อง

(๗) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะและอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข

(๘) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบการป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๙) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๑๐) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใดๆ ขึ้นในโรงแรม

การดำเนินการใดที่ผู้จัดการต้องได้รับอนุมัติจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม หากผู้จัดการมีหนังสือขออนุมัติแล้วผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๓๕ ผู้จัดการต้องจัดให้มีการบันทึกรายการต่างๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พักในแต่ละห้องลงในบัตรทะเบียนผู้พักในทันทีที่มีการเข้าพัก โดยให้ผู้พักคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในบัตรทะเบียนผู้พัก หากผู้พักมีอายุต่ำกว่าสิบแปดปีบริบูรณ์และเข้าพักตามลำพัง ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย และนำไปบันทึกลงในทะเบียนผู้พักให้แล้วเสร็จภายในยี่สิบสี่ชั่วโมงหลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพัก

ถ้ารายการซึ่งจะต้องบันทึกลงในทะเบียนผู้พักตามวรรคหนึ่งขัดกับรายการวันก่อนให้บันทึกรายการดังกล่าวว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การบันทึกรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้เข้าพักลงในบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักต้องบันทึกทุกรายการให้ครบถ้วน ห้ามมิให้ปล่อยช่องว่างไว้โดยไม่มีเหตุผลสมควร

ผู้จัดการต้องเก็บรักษาบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พักไว้เป็นเวลาอย่างน้อยหนึ่งปี และต้องให้อยู่ในสภาพที่ตรวจสอบได้

บัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พัก ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๓๖ ผู้จัดการต้องส่งสำเนาทะเบียนผู้พักในแต่ละวันไปให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์แล้วให้นายทะเบียนทำใบรับมอบให้ไว้เป็นสำคัญ หากโรงแรมโดยอยู่ห่างไกลหรือไม่สามารถส่งได้ตามกำหนดดังกล่าว ให้นายทะเบียนพิจารณากำหนดระยะเวลาส่งสำเนาดังกล่าวแล้วแจ้งให้ผู้จัดการทราบ

มาตรา ๓๗ ในกรณีที่ทะเบียนผู้พักที่เก็บรักษาไว้ในโรงแรมสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้จัดการต้องดำเนินการขอคัดลอกสำเนาทะเบียนผู้พักนั้นจากนายทะเบียนมาเก็บรักษาไว้แทน

มาตรา ๓๘ ผู้จัดการมีหน้าที่

- (๑) ดูแลมิให้บุคคลใดหลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าก่อความไม่สงบขึ้นในบ้านเมือง หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม
- (๒) แจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบโดยทันที ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีหรือได้มีการหลบซ่อนหรือมั่วสุมหรือการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรมตาม (๑)

มาตรา ๓๙ ผู้จัดการอาจปฏิเสธไม่รับบุคคลที่ประสงค์จะเข้าพักในโรงแรมได้ในกรณี ดังต่อไปนี้

- (๑) มีเหตุอันควรสงสัยได้ว่าบุคคลนั้นจะเข้าไปหลบซ่อน มั่วสุม หรือกระทำการใด อันเป็นความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม หรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักอื่นในโรงแรม
 - (๒) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นไม่สามารถจ่ายค่าห้องพักได้
 - (๓) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าบุคคลนั้นเป็นโรคติดต่ออันตรายหรือโรคติดต่อตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อ
 - (๔) มีเหตุอันสมควรประการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด
- ในกรณีตาม (๓) ถ้าผู้จัดการรับบุคคลนั้นเข้าพักจะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานสาธารณสุขหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อทราบด้วย

หมวด ๔

การควบคุมและการอุทธรณ์

มาตรา ๔๐ เมื่อความปรากฏต่อนายทะเบียนว่า ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ระงับการกระทำนั้นหรือดำเนินการแก้ไขได้ตามที่เห็นสมควร

(๑) ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงหรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการ นายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งตามพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการไม่ระงับการกระทำหรือดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งของนายทะเบียนตามวรรคหนึ่งให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินสามสิบวัน ถ้าไม่มีการปฏิบัติตามคำเตือนให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งพักใช้ใบอนุญาตได้ครั้งละไม่เกินสิบห้าวัน ซึ่งจะต้องไม่เกินสี่ครั้ง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๒) ในกรณีเป็นผู้จัดการ ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกครั้งหนึ่งภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่เกินสามสิบวัน

ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งถูกพักใช้ใบอนุญาต จะประกอบธุรกิจโรงแรมในระหว่างที่ถูกพักใช้ใบอนุญาตไม่ได้

ในกรณีที่นายทะเบียนสั่งพักใช้ใบอนุญาต ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันให้แก่ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยพิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้เสียของผู้พักเป็นสำคัญ

มาตรา ๔๑ เมื่อความปรากฏต่อนายทะเบียนว่า ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการผู้ใดมีพฤติการณ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ หรือมาตรา ๓๓ แล้วแต่กรณี ยกเว้นลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ (๗)

(๒) เคยถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตตามมาตรา ๔๐ วรรคสอง (๑) หรือเคยได้รับคำเตือนตามมาตรา ๔๐ วรรคสอง (๒) มาแล้ว และฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง วรรคสามหรือวรรคสี่อีก

(๓) ใช้หรือยินยอมให้ใช้โรงแรมเป็นสถานที่กระทำความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการพนัน ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

ให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการแล้วแต่กรณี และผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการต้องเลิกประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจัดการ

โรงแรม ทั้งนี้ ในกรณีตาม (๒) นายทะเบียนไม่ต้องมีหนังสือเตือนให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๐ วรรคสองอีก

ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการเป็นบุคคลคนเดียวและมีพฤติการณ์ตาม (๒) หรือ (๓) ให้นายทะเบียนสั่งเพิกถอนทั้งใบอนุญาตและใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ

ในกรณีที่ผู้ประกอบการโรงแรมเป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลและผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนนิติบุคคลมีพฤติการณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้นายทะเบียนมีหนังสือแจ้งให้ผู้ประกอบการโรงแรมทราบ และแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าดำรงตำแหน่งแทนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ประกอบการโรงแรมไม่ปฏิบัติตามภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ให้นายทะเบียนดำเนินการสั่งเพิกถอนใบอนุญาต

ให้นำความในมาตรา ๔๐ วรรคสี่ รวมทั้งบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับกับการเพิกถอนใบอนุญาต โดยอนุโลม

มาตรา ๔๒ คำสั่งพักใช้ใบอนุญาตและคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง

เป็นผู้จัดการให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้จัดการ แล้วแต่กรณี ณ โรงแรมที่บุคคลดังกล่าวประกอบธุรกิจหรือจัดการ และให้ถือว่าผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้จัดการได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่ง เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น

มาตรา ๔๓ ผู้ขอรับใบอนุญาตซึ่งนายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต หรือผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการซึ่งนายทะเบียนไม่ออกใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการ หรือผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้ขอรับโอนใบอนุญาต ซึ่งนายทะเบียนไม่อนุญาตตามมาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ หรือผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งนายทะเบียนไม่อนุญาตให้เลิกกิจการหรือให้เลิกกิจการภายใต้เงื่อนไขและวิธีการอย่างใดตามมาตรา ๒๗ หรือผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตตามมาตรา ๔๐ หรือผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้จัดการซึ่งถูกสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการตามมาตรา ๔๑ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือรับทราบคำสั่งของนายทะเบียน

ให้คณะกรรมการพิจารณาและมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์และนายทะเบียน คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

ในกรณีที่มีการอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียน ในระหว่างที่มีการอุทธรณ์ดังกล่าวให้ผู้ประกอบการโรงแรม ผู้จัดการ หรือผู้ขอรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ แล้วแต่กรณีดำเนินกิจการต่อไปได้ เว้นแต่การอุทธรณ์ตามคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการเพราะมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๖ (๕) หรือ (๖) หรือมาตรา ๓๓ (๕) หรือ (๖) หรือมีพฤติการณ์ตามมาตรา ๔๑ (๓) ไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งของนายทะเบียน และ

ให้นำความในมาตรา ๔๐ วรรคสี่ หรือมาตรา ๓๒ แล้วแต่กรณี รวมทั้งบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้อง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมต้องชำระค่าธรรมเนียมรายปีตามหลักเกณฑ์ วิธีการและอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงตลอดเวลาที่ยังประกอบธุรกิจ ถ้ามิได้เสียค่าธรรมเนียม ภายในเวลาที่กำหนดให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละห้าต่อเดือน และถ้ายังไม่ยินยอมเสียค่าธรรมเนียม โดยไม่มีเหตุอันสมควรให้นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้นั้นหยุดดำเนินกิจการไว้จนกว่าจะได้เสีย ค่าธรรมเนียมและเงินเพิ่มครบจำนวน และให้นำความในมาตรา ๔๐ วรรคสี่ รวมทั้งบทกำหนด โทษที่เกี่ยวข้อง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๕

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๔๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็น หนังสือจากนายทะเบียนมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปในโรงแรมในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตกเพื่อ ตรวจสอบใบอนุญาต ทะเบียนผู้พัก บัตรทะเบียนผู้พัก สภาพและลักษณะของโรงแรม หรือ ตรวจสอบห้องพักที่ว่างหรือส่วนหนึ่งของโรงแรมที่เปิดใช้ร่วมกันหรือเข้าไปในโรงแรมใน เวลาทำการเพื่อตรวจสอบจำนวนและประวัติของพนักงานโรงแรม ทั้งนี้ เพื่อควบคุมให้การเป็นไป ตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) มีหนังสือเรียกผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ของโรงแรม มาให้ถ้อยคำหรือชี้แจงหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาเพื่อประกอบการพิจารณา

เมื่อได้เข้าไปและลงมือทำการตรวจสอบตาม (๑) แล้ว ถ้ายังดำเนินการไม่เสร็จ จะกระทำต่อไปในเวลากลางคืนหรือนอกเวลาทำการของโรงแรมนั้นก็ได้ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่การ ตรวจสอบใกล้จะเสร็จสิ้นหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าหากเน้นเข้าไปในการตรวจสอบจะมีการปกปิด หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารหรือหลักฐานไปจากเดิม

มาตรา ๔๖ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวและ หนังสือมอบหมายจากนายทะเบียนแก่บุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๔๗ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการส่งเสริมและ กำกับธุรกิจโรงแรม นายทะเบียน และพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมาย อาญา

หมวด ๖

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน บกกำหนดโทษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ส่วนที่ ๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน บกทั่วไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๘ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของ

สำนักงาน

นิติบุคคลนั้นเกิดจากการกระทำการหรืองดเว้นไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

กฤษฎีกา

หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการประกอบธุรกิจโรงแรมของนิติบุคคลนั้น ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่

บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน บกปรับทางปกครอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โทษปรับทางปกครอง

สำนักงาน

มาตรา ๔๙ ให้นายทะเบียนมีอำนาจลงโทษปรับทางปกครองตามที่กำหนดไว้ใน

กฤษฎีกา

พระราชบัญญัตินี้

ในการลงโทษปรับทางปกครอง ให้นายทะเบียนคำนึงถึงความร้ายแรงแห่ง

สำนักงาน

พฤติกรรมที่กระทำผิด และในกรณีที่เห็นสมควร นายทะเบียนอาจมีคำสั่งให้ผู้นั้นดำเนินการใดๆ

กฤษฎีกา

เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องหรือเหมาะสมได้

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาโทษทางปกครองให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศ

กำหนด และถ้าผู้ถูกลงโทษปรับทางปกครองไม่ยอมชำระค่าปรับทางปกครอง ให้นำบทบัญญัติ

สำนักงาน

เกี่ยวกับการบังคับทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้บังคับโดย

กฤษฎีกา

อนุโลม และในกรณีไม่มีเจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับตามคำสั่ง ให้นายทะเบียนมีอำนาจฟ้องคดีต่อ

ศาลปกครองเพื่อบังคับชำระค่าปรับ ในกรณี ถ้าศาลปกครองเห็นว่าคำสั่งให้ชำระค่าปรับนั้นชอบ

สำนักงาน

ด้วยกฎหมายก็ให้ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาพิพากษาและบังคับให้มีการยึดหรืออายัด

กฤษฎีกา

ทรัพย์สินชายทอดตลาดชำระค่าปรับได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๐ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้ขอรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕

สำนักงาน

ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๒ (๑) หรือ (๒) มาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๓๐

กฤษฎีกา

วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินสองหมื่น

บาทตลอดเวลาที่ยังมีได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๑ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้ขอรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕

สำนักงาน

ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๒ (๓) ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งแสนบาท และปรับอีกวัน

กฤษฎีกา

ละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังมีได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๒ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้xorรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๒๘ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับทางปกครองตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทถึงห้าหมื่นบาท

มาตรา ๕๓ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้xorรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง มาตรา ๒๘ วรรคสอง มาตรา ๔๐ วรรคสี่ หรือมาตรา ๔๔ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินสองแสนบาทและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๕๔ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้xorรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเป็นผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง ต้องระวางโทษปรับทางปกครองตั้งแต่ห้าพันบาทถึงสองหมื่นบาท

มาตรา ๕๕ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้xorรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ ผู้จัดการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายหรือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๔ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หรือ (๖) ต้องระวางโทษปรับทางปกครองตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทถึงห้าหมื่นบาทและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๕๖ ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้xorรับโอนใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ ผู้จัดการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายหรือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๔ (๑๐) มาตรา ๓๕ วรรคหนึ่งหรือวรรคสี่ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ หรือมาตรา ๓๘ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๕๗ ผู้จัดการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายหรือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๕ วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๘ ผู้จัดการหรือผู้ซึ่งได้มอบหมายหรือแต่งตั้งเป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๒ ผู้ใดปฏิเสธไม่รับบุคคลที่ประสงค์จะเข้าพักในโรงแรมโดยไม่มีเหตุตามมาตรา ๓๙ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองตั้งแต่ห้าพันบาทถึงสองหมื่นบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ส่วนที่ ๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โทษอาญา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 มาตรา ๖๐ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหก
 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๑ ผู้ใดแจ้งรายการเท็จลงในบัตรทะเบียนผู้พักหรือทะเบียนผู้พัก หรือ
 ขัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๕
 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 บทเฉพาะกาล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 มาตรา ๖๒ ใบอนุญาตให้เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม
 พุทธศักราช ๒๕๗๘ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ใช้ได้จนกว่าจะสิ้นอายุ
 ใบอนุญาต สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 มาตรา ๖๓ ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือใน
 วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ต้องยื่นคำขอรับ
 ใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา ๑๓ ใช้บังคับ
 เมื่อได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้วให้นายทะเบียนรับคำขอดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปตาม
 พระราชบัญญัตินี้ และให้ผู้นั้นประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปได้จนกว่าจะได้รับแจ้งการไม่อนุญาต
 จากนายทะเบียน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ในกรณีที่กฎกระทรวงซึ่งออกตามมาตรา ๑๓ กำหนดให้โรงแรมต้องมีสถานที่
 จอดรถเพียงพอสอดคล้องกับจำนวนห้องพัก หรือกำหนดมิให้โรงแรมตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง
 กับสถานที่ใดก็ตาม ในกรณีนี้มีให้นำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้บังคับกับโรงแรมตามวรรคหนึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ผู้ขอรับใบอนุญาตซึ่งได้รับแจ้งการไม่อนุญาตจากนายทะเบียนตามวรรคหนึ่ง
 ต้องเลิกประกอบธุรกิจโรงแรมภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการไม่อนุญาต ใน
 กรณีดังกล่าว นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตจัดหาโรงแรมที่มีมาตรฐานใกล้เคียง
 ให้แก่ผู้พักหรือกำหนดวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยให้พิจารณาถึงประโยชน์และส่วนได้
 เสียของผู้พักเป็นสำคัญ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 ผู้ขอรับใบอนุญาตซึ่งไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามวรรคสาม ต้อง
 ระวางโทษตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 มาตรา ๖๔ ผู้ใดควบคุมและจัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม
 พุทธศักราช ๒๕๗๘ หรือจัดการโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้อยู่แล้วก่อนหรือในวันที่
 พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ถ้าประสงค์จะเป็นผู้จัดการต่อไป ให้แจ้งต่อนายทะเบียนภายในสามสิบ
 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อได้แจ้งแล้วให้เป็นผู้จัดการต่อไปได้จนกว่าจะถูกเพิก
 ถอนไปรับแจ้งเป็นผู้จัดการ ในกรณีนี้มีให้นำมาตรา ๓๓ (๒) มาใช้บังคับ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๕ คำขออนุญาตเปิดดำเนินการกิจการโรงแรมที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของนายทะเบียน และการอนุญาตให้เปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ ให้ย้ายสถานที่ หรือให้เพิ่มหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักที่ได้ให้ไว้ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่การขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตให้เปิดดำเนินการกิจการโรงแรมตามวรรคหนึ่งมีข้อแตกต่างไปจากการขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ ให้การขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตนั้นเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้นายทะเบียนมีคำสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้คำขอรับใบอนุญาตนั้นเป็นอันตกไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๖ บรรดากฎกระทรวง คำสั่งหรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีกฎกระทรวง คำสั่งหรือประกาศตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนัก อัตราค่าธรรมเนียม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑. ใบอนุญาต

ฉบับละ ๕๐,๐๐๐ บาท

๒. ใบแทนใบอนุญาต

ฉบับละ ๒๐๐ บาท

๓. การต่ออายุใบอนุญาตครั้งละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประเภทนั้นๆ แต่ละฉบับ

๔. ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม

ปีละ ๘๐ บาทต่อห้อง

โดยให้คิดค่าธรรมเนียมตามจำนวนห้องพักของโรงแรม

ในการออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมให้

แตกต่างกันโดยคำนึงถึง ขนาด ลักษณะหรือประเภทของโรงแรมก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



กฎกระทรวง

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๑๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

(๓) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง

(๔) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ข้อ ๕ โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

ข้อ ๖ ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

ข้อ ๗ ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน

ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง

ข้อ ๘ สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

ข้อ ๙ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย โดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗

ข้อ ๑๑ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่างอย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

ข้อ ๑๒ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ ๑ เครื่อง

(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือในแต่ละชั้น จำนวน ๑ เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ทุกกระชั้นไม่เกิน ๔๕ เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ ๑ เครื่อง

(๓) การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร และต้องติดตั้งไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นและอ่านคำแนะนำการใช้ได้โดยสะดวก

(๔) เครื่องดับเพลิงต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาและสามารถนำมาใช้งานได้โดยสะดวก

ข้อ ๑๓ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกคูหา

(๒) อาคารตาม (๑) ที่มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย ๑ เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

(๓) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) และ (๒) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น

ข้อ ๑๔ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๕ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๖ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในอาคารต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอสำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

ข้อ ๑๗ บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมตามข้อ ๑๐ ต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เว้นแต่กรณีที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลและมีขนาดที่เหมาะสม

หมวด ๓

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

ข้อ ๑๘ โรงแรมประเภท ๑ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) มีห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง
- (๒) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (๓) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๑๙ โรงแรมประเภท ๒ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

ข้อ ๒๐ โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (๒) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะในห้องพักทุกห้อง
- (๓) กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ความใน (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ และโรงแรมที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการหรือโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่งดอนุญาตให้ตั้งสถานบริการซึ่งมีสถานบริการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสถานบริการ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๖

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๑ ความในข้อ ๓ (๔) ข้อ ๕ เว้นแต่การรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๘ (๒) และข้อ ๑๙ (๑) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๒๒ ความในข้อ ๓ (๔) และข้อ ๒๐ (๓) มิให้นำมาใช้บังคับแก่โรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือโรงแรมประเภท ๓ และประเภท ๔ ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอยู่ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ แต่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมนมากขึ้น ในแต่ละท้องถิ่นมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็นโรงแรมตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และโดยที่มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



Minpaku Law (民泊、private lodging) in Japan.

Private Lodging (民泊, minpaku) officially means a business where any person other than a business proprietor, as set forth in the Inns and Hotels Act, provides lodgings at a private house for a fee, not exceeding the use of the private lodgings to 180 days a year.

The “houses” that can conduct private lodging business must be equipped with a kitchen, a bathroom, a restroom (toilet), and a washstand facility.

In addition, the house shall be currently used as the main home of a person, a house which is advertised to a new dweller after the period of lease with a former dweller has expired, as per the residence requirements.

Who is a Private Lodging Operator (事業者) ?

A person engaged in the Private Lodging Business as per a notification.

Registering (届け出) is mandatory

A person who intends to operate a Private Lodging Business is required to notify the prefectural governor or similar, stating intention to operate such business. In addition, a document that proves that the lodging meets the residence requirements, such as an advertisement for rent, alongwith an attachment of the housing plan are required upon notification.

Private Lodging Operator (事業者)

Who is a Private Lodging Operator (事業者) ?

A person engaged in the Private Lodging Business as per a notification.

Registering (届け出) is mandatory

A person who intends to operate a Private Lodging Business is required to notify the prefectural governor or similar, stating intention to operate such business. In addition, a document that proves that the lodging meets the residence requirements, such as an advertisement for rent, along with an attachment of the housing plan are required upon notification.

Minpaku operator must take the following measures for conducting an appropriate minpaku business.

(1) Ensuring the Health of Lodgers

Secure 3.3 m2 or wider of floor space per lodger for the lodging room
Cleaning and ventilation

(2) Ensuring Safety of Lodgers

The Private Lodging Operator shall take the following necessary measures: Install emergency lighting equipment. Display the evacuation route ,Take other measures to ensure safety for the lodgers in case of fire or other disasters.

(3) Secure Comfort and Convenience of Lodgers, who are Foreign Tourists

The Private Lodging Operator shall take the following necessary measures to the lodger:

Provide guidance in a foreign language on how to use the equipment in the notified lodging

Provide information in a foreign language on means of transportation

Provide guidance in a foreign language on what number to dial in event of fire or other disasters

(4) Lodgers' Registry Book

The Private Lodging Operator shall take the following necessary measures in preparing a Lodger's Registry Book; Create it upon identity verification Preserve it for 3 years from the date created List the names, addresses, occupations and lodging dates of each lodger

List nationality and passport number in cases where the lodger does not have a fixed address in Japan

(5) Prevention of Harmful Effects on the Living Environment in the Surrounding Area

The Private Lodging Operator shall explain to lodgers by documentation or using other such proper method, of the following matters:

Matters to be considered for preventing noise

Matters to be considered for disposal of waste

Matters to be considered for preventing fire

(6) Response to Complaints

The Private Lodging Operator shall quickly and properly respond to complaints and inquiries from residents in the areas surrounding the notified private lodging.

(7) Entrustment of Private Lodging

Administration Business The Private Lodging Operator must entrust a Private Lodging Administrator to take the foregoing measures (1) to (6) in any of the following cases. In the event where the number of lodging rooms of the notified lodging exceeds 5, In the event where the Private Lodging Operators are absent while there are lodgers

*Exclude cases where the Private Lodging Operator is absent within the time scope required for ordinary actions on operating his/her daily life

(8) Entrustment to Private Lodging Agent

The Private Lodging Operator must entrust agency/intermediary service in concluding a Lodging Service Provision Agreement (agreement concerning the provision of lodgment services to lodgers at the notified housing) to a Private Lodging Agent or a travel agent in case of entrustment to other persons.

(9) Posting of Signs

The Private Lodging Operator shall post a sign in a place accessible to the public at each notified housing location.

(10) Periodic Reporting to Prefectural Governor

The Private Lodging Operator must report the following details of each of the previous 2 months for each notified housing by the 15th day of February, April, June, August, October and December each year to the prefectural governor: The Private Lodging Operator shall confirm the rules set forth in the prefecture where the lodging is registered.

Private Lodging Administrator (管理業者)

Who is a Private Lodging Administrator ?

It refers to a business that conducts private lodging administration for a fee, undertaking the entrustment from a private lodging operator set forth in Article 11, paragraph 1. The private lodging administration business refers to

a business conducting the maintenance of notified lodging necessary for the proper implementation of business and private lodging business under the provisions from Article 5 to Article 10.

What is a Private Lodging Administrator?

A person who has been registered as a private lodging administration business and is operating as such.

How to Start the Business ?

Registering (届出) is mandatory.

A person who intends to engage in the Private Lodging Administration Business needs to obtain registration from the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. Upon application for registration, the Private Lodging Administrator shall submit the application form with the necessary details completed and an attachment of a written oath stating that he or she does not fall under any disqualification requirements set forth in Article 25, paragraph 1.^[1]^[SEP] In addition, the registration needs to be renewed every 5 years.

Duties of the Private Lodging Administrator

The Private Lodging Administrator needs to take the following measures mainly for conducting an appropriate Private Lodging Administration Business.

(1) Prohibition of Misleading Advertising

In advertising the business, the Private Lodging Administrator shall not give indications of matters that are significantly contradictory to facts or that mislead others to believe that such conditions are significantly better or more favorable than the actual conditions.

Matters concerning the liability of the Private Lodging Administrator, Matters concerning the amount of fees. Matters concerning the cancellation of the Entrusted Administration Agreement

(2) Prohibition of Unjust Solicitation

In the Private Lodging Administration Business, the following acts of information on important matters that may have an impact on the judgment of the Consignor and misrepresented information to solicit the conclusion of a Entrusted Administration Agreement are prohibited.

Actions to solicit by phone or paying visits at times which the entrustee feels it to be troublesome Actions to solicit with persistence, although an entrustee declared his/her intention not to conclude or renew an agreement. Actions to conclude an Entrusted Administration Agreement, although it is clear that proper conduct of Private Lodging Administration Business cannot be secured, taking the location and other affairs of the notified lodging into consideration

(3) Issuance of Documents upon Conclusion of Entrusted Administration Agreement

To conclude an Entrusted Administration Agreement, the Private Lodging Administrator shall issue documents and explain matters concerning the details and performance of an Entrusted Administration Agreement to the Consignor before or by the conclusion of the agreement. Main Matters to Be Stated on Documents Before Conclusion

A trade name, title or name of the Private Lodging Administrator with its registered date and registered number. Eligible notified lodging covered by the Private Lodging Administration Business. Contents and Implementation method of the Private Lodging Administration Business; Matters concerning fees such as payment term and method, etc.

Main Matters to Be Stated on Documents upon Conclusion. Matters on reports to the Private Lodging Operator as set forth in Article 40, in addition to the matters listed on the document before conclusion

(4) Prohibition of Re-entrustment of Private Lodging Administration Business

The Private Lodging Administrator shall not re-entrust to others the whole of the Private Lodging Administration Business entrusted by the Private Lodging Operator.

(5) Implementation of Private Lodging Administration Business

When a Private Lodging Business Operator entrusts private lodging management work to a Private Lodging Administration Business, the provisions in Articles 5 through 10 (※) shall apply mutatis mutandis to the Private Lodging Administrator who received the consignment and will be responsible for the Private Lodging Administration at a notified lodging.

Provisions from Article 5 to Article 10 Ensuring the Health of Lodgers. Ensuring the Safety of Lodgers. Secure the Comfort and Convenience of Lodgers who are Foreign Tourists. Preparation of the Lodgers' Registry Book. Explanation on Prevention of Harmful Effects on the Living Environment in the Surrounding Area. Response to Complaints

(6) Carrying of Identification Cards

Private Lodging Administrators shall, as prescribed by ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, not allow their employees and other workers who engage in the business to actually engage in the operations without carrying identification cards that certify that they are the Private Lodging Administrator's employees or workers. Each employee's name with the location of the business office or offices the person works, and the registration number and other matters of the Private Lodging Administrator will be stated on the card.

(7) Preparation of Account Books

The Private Lodging Administrator shall prepare account books concerning the business at each business offices or other office, list the date of concluding the Entrusted Administration Agreement and other matters for each notified lodging, close the date at the end of each business year and preserve them for 5 years after such closure.

(8) Posting of Signs

The Private Lodging Administrator shall post a sign in the format specified by ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism in a place accessible to the public at each of its business offices or other offices, as it is required to clarify that the agent is registered properly.

(9) Periodic Reporting to Private Lodging Operator

A Private Lodging Administrator shall report the implementation status of the Private Lodging Administration Business and other matters to the Private Lodging Operator, who has concluded the Entrusted Administration Agreement, at the end of a business year or after the termination of the agreement term.

Private Lodging Agents (仲介業者)

Who is Private Lodging Agency?

A business that conducts a Private Lodging Agency by a person other than travel agents as prescribed in Article 6-4, paragraph 1 of Travel Agency Act, gaining remuneration to fulfill the duties.

The Private Lodging Agency Business means the following actions.

(1) Activities as an agent, intermediary, or a broker of lodgers in concluding a contract for receiving lodgment service at a notified housing; and,

(2) Activities as an agent or intermediary of Private Lodging Operators in concluding a contract for providing lodgment service to lodgers at a notified housing.

Who is Private Lodging Agent?

A person engaged in the Private Lodging Agency after receiving registration.Registration of the Travel Agency Act is required in order to conduct Agency of Special Zone Housing Facilities etc. for Simple Lodging based on the Inns and Hotels Act and Act on National Strategic Special Zones.

How to Start a Business ?

Obtain Registration

A person who intends to operate the Private Lodging Agency Business needs to obtain registration from the Commissioner of the Japan Tourism Agency.Upon application for registration the Private Lodging Agent shall required matters and shall submit the application form with completed necessary details and an attachment of a written oath stating that it does not fall under any disqualification requirements set forth in Article 49, paragraph 1. In addition, the registration needs to be renewed every 5 years.

Responsibilities of the Private Lodging Agent

The private lodging agent needs to take the following measures mainly for performing appropriate private lodging administration business.

(1) Private Lodging Agent Clause

The Private Lodging Agent needs to set forth Private Lodging Agent clauses on agreements related to Private Lodging Agent Business to be concluded with the lodger, and needs to notify them to the Commissioner of the Japan Tourism Agency before conducting such.In an event where the clauses set forth by the Private Lodging Agent are equivalent to those of the standard Private Lodging Agent Business, it will be deemed as having notified the Commissioner of the Japan Tourism Agency.The Private Lodging Agent needs to make a public notice of the Private Lodging Agent Business clauses by either posting them in its business office or office or by disclosing them via the Internet.

(2) Public Notice of Fees for the Private Lodging Agency Business

The Private Lodging Agent shall fix fees received from lodgers and Private Lodging Operators concerning the Private Lodging Agency Business pursuant to standards specified by an Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and publicly notify them at its business offices or other offices, or on the Internet before the start of business.

(3) Prohibition of Unjust Solicitation

The Private Lodging Agent shall not commit any of the following acts: Acts of intentionally failing to disclose the facts to lodgers or misrepresenting information on important matters concerning the said Private Lodging Agency

Agreement that may have an impact on the judgment of the lodgers to solicit the conclusion of the agreement or hinder the cancellation.

(4) Prohibition of offering Conciliation for Illegal Acts

In order to seek protection for Lodgers, A Private Lodging Agent or any agent, employee or any other worker shall not commit any of the following acts: Giving conciliatory services for illegal acts or providing convenience to lodgers for performing such acts; Providing conciliatory services in violation of laws or regulations or providing convenience to lodgers for receiving the provision;

Placing advertisements to the effect that the conciliatory services or convenience in the preceding items [1] and [2] is provided or similar advertisements are made; and Actions that force the lodger to receive a certain service provision or to purchase a certain item Actions not to confirm whether a lodging service provider had notified those stated in Article 3, paragraph 1 upon dealing with such provider

(5) Issuance of Documents before Concluding Private Lodging Agency Agreement

To conclude a Private Lodging Agency Agreement, the Private Lodging Agent shall issue documents and explain matters concerning the details and performance of the agreement to the lodgers by the conclusion of the agreement.

A trade name or title or name and notified number of the private lodging agent

The notified housing where the lodger stays (Information which the lodger can understand the location of the notified housing accurately) Value and fees to be paid from the lodger to the Private Lodging Agent with their payment term and method Details on the lodging service to be received with the foregoing value Matters on liability, disclaimer and such

(6) Posting of Signs

The Private Lodging Agent shall post a sign in the format specified by an Ordinance of Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism in a place accessible to the public at each of its business offices or other offices. However, the obligation to present such will not apply in an event where its registered date, registered number and other information are announced via using electromagnetic method.

Measures to be taken by the Time of the Private Lodging Business Act Being Enforced or before Applying for Register

Confirming the Legality

Those who are already operating a private lodging agent website need to confirm the legality on the materials that have been posted.

The Private Lodging Agency needs to report to the Tourism Agency on the following items related to the notified materials posted on the Private Lodging Agency website by the 15th day of April and October each year, in order to confirm supplementary whether the Private Lodging Operator has lodged a person for over 180 days or to confirm whether an operation was conducted during the term prohibited by the ordinance.

The implications of new minpaku law

1. A breakthrough for lodges in the residential district

Minpaku operators can utilize conventional houses for lodging service. It sounds no surprise but it is, in fact, a breakthrough. In Japan, it is necessary for any business to follow strict land-use zoning rules under the city planning law. And hotels and ryokan (旅館、 Japanese inns) are not allowed to be built in the any exclusive

residential district (住宅専用地域) under the city planning law.

By positioning minpaku with using houses in the residential zones where conventional hotels could not be built, operators can now conduct minpaku business using private houses. However, regulations can be added by the ordinance at the discretion of the municipality.

2. Cap for 180 business days is tough for the business

There is a cap of 180 days a year for business days. It may be difficult to generate the profit for the operators. The annual business days are restricted to 180 days or less, and some local governments can establish ordinances that further shorten the number of days. The government creates two categories in minpaku law.

- Minpaku with hosts being present in the property (家主居住型)

The operators (landlords) rent out rooms while he or she lives in their own room. (Sharing)

- Minpaku without hosts present (家主不在型)

The operators (landlords) own the property but they do not live in the property.

Both categories are allowed to operate within certain requirements but minpaku without host will face more restrictions.

3. Registration for operators, administrators and matching agents became mandatory

Ones who wish to do minpaku business in the three fields must register with prefectural governors. All matching sites on web such as Airbnb are now required to register with JNTO (Japan National Tourism Organization).

4. Tasks are daunting

Tasks and measures for minpaku business are very detailed and quite daunting.

Source: <https://www.toshihikoyamamoto.jp/minpaku-new-law/>





New South Wales

Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018 No 41

Contents

		Page
	1 Name of Act	2
	2 Commencement	2
Schedule 1	Amendment of Fair Trading Act 1987 No 68	3
Schedule 2	Amendment of Strata Schemes Management Act 2015 No 50	6



New South Wales

Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018 No 41

Act No 41, 2018

An Act to amend the *Fair Trading Act 1987* to provide for a code of conduct in relation to the short-term rental accommodation industry and to amend the *Strata Schemes Management Act 2015* to allow strata scheme by-laws to prohibit short-term rental accommodation in certain cases. [Assented to 21 August 2018]

The Legislature of New South Wales enacts:**1 Name of Act**

This Act is the *Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018*.

2 Commencement

This Act commences on a day or days to be appointed by proclamation.



Schedule 1 Amendment of Fair Trading Act 1987 No 68

Part 4, Division 4A

Insert after Division 4 of Part 4:

Division 4A Code of conduct for short-term rental accommodation industry

54A Definitions

In this Division:

code of conduct means a code of conduct declared under section 54B.

residential premises includes part of residential premises.

short-term rental accommodation arrangement means a commercial arrangement for giving a person the right to occupy residential premises for a period of not more than 3 months at any one time, and includes any arrangement prescribed by the regulations to be a short-term rental accommodation arrangement, but does not include any arrangement prescribed by the regulations not to be a short-term rental accommodation arrangement.

short-term rental accommodation industry participant means any of the following:

- (a) a person who, in trade or commerce, provides an online booking service that enables persons to enter into short-term rental accommodation arrangements,
- (b) a person who carries on business as an agent to enable persons to enter into short-term rental accommodation arrangements,
- (c) a person who, pursuant to a short-term rental accommodation arrangement, gives another person the right to occupy the residential premises to which the arrangement relates,
- (d) a person who, pursuant to a short-term rental accommodation arrangement, is given the right to occupy the residential premises to which the arrangement relates,
- (e) any other person who, in trade or commerce, facilitates short-term rental accommodation arrangements and who is prescribed by the regulations or is of a class of persons prescribed by the regulations.

54B Declaration of code of conduct applying to short-term rental accommodation industry participants

- (1) The regulations may declare that a code of conduct specified or referred to in the regulations is a code of conduct applying to short-term rental accommodation industry participants.
- (2) Without limiting the matters for or in respect of which a code of conduct may make provision, a code of conduct may:
 - (a) set out the rights and obligations of short-term rental accommodation industry participants, and
 - (b) provide for the administration of the code by a specified person or body, and
 - (c) provide for the registration of residential premises used for the purposes of short-term rental accommodation arrangements and for the

- registration system to include details about when residential premises are used for those purposes, and
- (d) provide for warnings to be given to short-term rental accommodation industry participants who contravene the code, and
 - (e) require the provision of information or reports to the Secretary relating to the short-term rental accommodation industry and the operation of the code, and
 - (f) provide for the resolution of disputes and complaints concerning the conduct of short-term rental accommodation industry participants, and
 - (g) authorise the keeping of a register (the *exclusion register*) containing the details of short-term rental accommodation industry participants who have failed to comply with the code, and
 - (h) regulate or restrict access to the exclusion register, and
 - (i) prohibit or restrict persons whose details are listed on the exclusion register from entering into, or participating in, short-term rental accommodation arrangements.
- (3) A regulation that declares a code of conduct may:
- (a) make provision for or with respect to appeals against the listing of a person's details on the exclusion register, and
 - (b) authorise the Secretary to recover from short-term rental accommodation industry participants the costs incurred by the Secretary in connection with the enforcement and administration of the code, and
 - (c) exclude a specified short-term rental accommodation industry participant or class of short-term rental accommodation industry participants from the application of the code or any part of the code, and
 - (d) contain provisions of a savings or transitional nature consequent on the declaration of the code.

54C Offence

A short-term rental accommodation industry participant who contravenes a provision of a code of conduct that is identified by the code as an offence provision is guilty of an offence.

Maximum penalty: 1,000 penalty units in the case of a corporation or 200 penalty units in any other case.

54D Civil penalty for contravention of code of conduct

- (1) A court may, on application by the Secretary or a person authorised in writing by the Secretary, order a short-term rental accommodation industry participant to pay a monetary penalty if the court is satisfied that the participant has contravened a provision of a code of conduct that is identified by the code as a civil penalty provision.
- (2) A monetary penalty imposed under this section:
 - (a) is not to exceed the amount prescribed by the regulations, and
 - (b) may be recovered from the person on whom it is imposed in any court of competent jurisdiction as a debt due to the Crown.
- (3) An application under this section may only be made within the period of 2 years of the date on which the contravention is alleged to have occurred.

- (4) A short-term rental accommodation industry participant who contravenes a code of conduct is not liable to be both punished for an offence against section 54C and the subject of an order under this section if the contravention is essentially the same act or omission.
- (5) A reference in this section to a court is a reference to a court prescribed by the regulations.
- (6) The regulations may make further provision for or with respect to applications and orders for the payment of monetary penalties under this section.

54E Code of conduct prevails over development consent conditions

- (1) The provisions of a code of conduct prevail to the extent of any inconsistency with a condition of development consent imposed under the *Environmental Planning and Assessment Act 1979*.
- (2) For the avoidance of doubt, subsection (1) does not in itself authorise the use of residential premises for the purposes of short-term rental accommodation if that use is prohibited by an environmental planning instrument.



Schedule 2 Amendment of Strata Schemes Management Act 2015 No 50

Section 137A

Insert after section 137:

137A Short-term rental accommodation

- (1) A by-law made by a special resolution of an owners corporation may prohibit a lot being used for the purposes of a short-term rental accommodation arrangement if the lot is not the principal place of residence of the person who, pursuant to the arrangement, is giving another person the right to occupy the lot.
- (2) A by-law has no force or effect to the extent to which it purports to prevent a lot being used for the purposes of a short-term rental accommodation arrangement if the lot is the principal place of residence of the person who, pursuant to the arrangement, is giving another person the right to occupy the lot.
- (3) In this section, *short-term rental accommodation arrangement* has the same meaning as in section 54A of the *Fair Trading Act 1987*.



[Second reading speech made in—

Legislative Assembly on 6 June 2018

Legislative Council on 14 August 2018]



New South Wales

Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation (No 2) 2020

under the

Fair Trading Act 1987

Her Excellency the Governor, with the advice of the Executive Council, has made the following Regulation under the *Fair Trading Act 1987*.

KEVIN ANDERSON, MP
Minister for Better Regulation and Innovation

Explanatory note

The objects of this Regulation are as follows—

- (a) to declare a code of conduct for the short-term rental accommodation industry,
- (b) to prescribe persons who provide property management services as an additional class of persons to whom the code of conduct applies,
- (c) to exclude certain arrangements (including the provision of refuge or crisis accommodation) from the operation of the code of conduct,
- (d) to provide for appeals against the listing of a person on the exclusion register kept under the code of conduct,
- (e) to authorise the imposition and recovery of fees in connection with the enforcement and administration of the code of conduct,
- (f) to specify the maximum amount that may be imposed as a civil penalty for contravention of the code of conduct,
- (g) to enable the offence of contravention of the code of conduct to be dealt with by way of penalty notice.

This Regulation is made under the *Fair Trading Act 1987*, including Part 4, Division 4A and sections 67 and 92 (the general regulation-making power).

Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation (No 2) 2020

under the

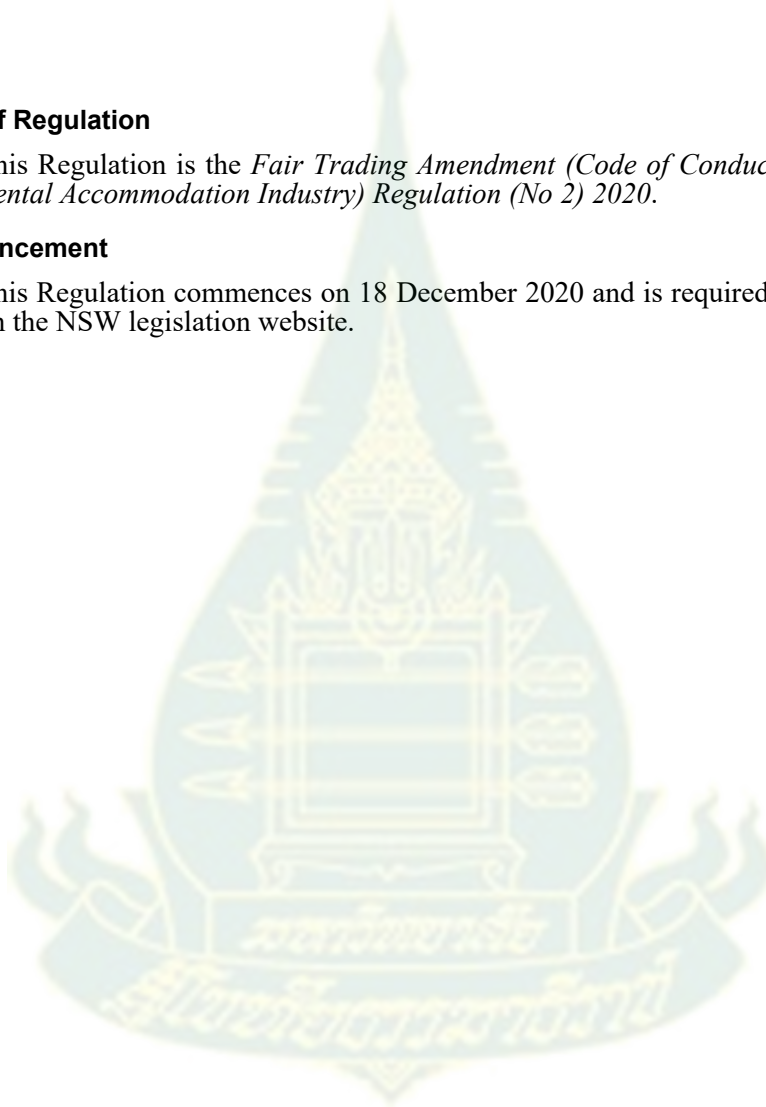
Fair Trading Act 1987

1 Name of Regulation

This Regulation is the *Fair Trading Amendment (Code of Conduct for Short-term Rental Accommodation Industry) Regulation (No 2) 2020*.

2 Commencement

This Regulation commences on 18 December 2020 and is required to be published on the NSW legislation website.



Schedule 1 Amendment of Fair Trading Regulation 2019

[1] Part 2A

Insert after Part 2—

Part 2A Short-term rental accommodation industry code of conduct

11A Declaration of code of conduct

The code of conduct entitled *Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry*, as published in the Gazette on 22 October 2020, is declared for the purposes of section 54B of the Act.

11B Additional class of short-term rental accommodation industry participants

- (1) Persons who provide property management services for residential premises subject to a short-term rental accommodation arrangement are prescribed for the purposes of paragraph (e) of the definition of *short-term rental accommodation industry participant* in section 54A of the Act.
- (2) For the purposes of subclause (1), *property management services* include creating listings, rental pricing, guest vetting and communications and check-in services.

11C Excluded arrangements

- (1) The following are excluded from the definition of *short-term rental accommodation arrangement* in section 54A of the Act—
 - (a) an arrangement under which a person is given the right to occupy—
 - (i) tourist and visitor accommodation within the meaning of the standard instrument prescribed by the *Standard Instrument (Local Environmental Plans) Order 2006*, or
Note. *Tourist and visitor accommodation* includes backpackers' accommodation, hotel or motel accommodation and serviced apartments.
 - (ii) a registrable boarding house within the meaning of the *Boarding Houses Act 2012*, or
 - (iii) a holiday park within the meaning of the *Holiday Parks (Long-term Casual Occupation) Act 2002*,
 - (b) an arrangement under which a person resides or is permitted to reside in refuge or crisis accommodation provided by—
 - (i) a public authority (including the Department of Communities and Justice, the New South Wales Land and Housing Corporation or the Aboriginal Housing Office), or
 - (ii) a community housing provider registered under the *Community Housing Providers National Law (NSW)*, or
 - (iii) any other body funded wholly or partly by the Commonwealth or the State,
 - (c) an arrangement under which a person resides or is permitted to reside in disability accommodation,
 - (d) any other arrangement under which a person resides or is permitted to reside in temporary accommodation provided or funded wholly or partly by the Department of Communities and Justice.

(2) In this clause—

disability has the same meaning as in the *Disability Inclusion Act 2014*.

disability accommodation means accommodation that is designed for a person with a disability who is receiving disability assistance, and includes (but is not limited to) specialist disability accommodation within the meaning of the *National Disability Insurance Scheme (Specialist Disability Accommodation) Rules 2020* of the Commonwealth.

disability assistance means one or more of the following forms of assistance provided to a person with a disability by another person or body, whether permanently or not,—

- (a) assistance to help the person undertake the person's day-to-day activities,
- (b) assistance to increase the person's independence,
- (c) assistance to facilitate the person's social and economic inclusion in the community.

11D Appeal against listing on exclusion register

- (1) A person whose details have been listed on the exclusion register referred to in section 54B(2)(g) of the Act may apply to the departmental Secretary to have the person's details removed from the register.
- (2) An application must be in writing and specify the grounds for removing the person's details from the exclusion register.
- (3) The departmental Secretary is, within 28 days of receiving an application, to determine the application by deciding—
 - (a) to remove the person's details from the exclusion register, or
 - (b) to maintain the person's listing on the register.
- (4) The departmental Secretary is to notify the person in writing of the Secretary's decision as soon as practicable after it is made.
- (5) The notice is to include the reasons for the departmental Secretary's decision.
- (6) The departmental Secretary may delegate the Secretary's functions under this clause to any other person employed in the Department of Customer Service.
- (7) In this clause, **departmental Secretary** means the Secretary of the Department of Customer Service.

11E Fees

- (1) The Secretary may, for the purposes of recovering the costs incurred by the Secretary in connection with the enforcement and administration of the code of conduct declared under this Part, impose fees on short-term rental accommodation industry participants.
- (2) The Secretary may determine the amount of the fees to be paid and the times when they are payable.
- (3) Any fee imposed under this clause may be recovered by the Secretary as a debt due to the Crown.

11F Civil penalty for contravention of code of conduct

- (1) For the purposes of section 54D(2)(a) of the Act, a monetary penalty is not to exceed 10,000 penalty units, in the case of a corporation, and 2,000 penalty units, in any other case.

- (2) The Local Court and the Supreme Court are prescribed for the purposes of section 54D(5) of the Act.
- (3) Despite subclause (1), a monetary penalty imposed by the Local Court under section 54D of the Act is not to exceed 200 penalty units.

[2] Schedule 1 Penalty notice offences

Insert in appropriate order in the matter relating to offences under the *Fair Trading Act 1987*—

Section 54C	\$550	\$1,100
-------------	-------	---------



Code of Conduct for the Short-term Rental Accommodation Industry

NSW Fair Trading
Department of Customer Service

October 2020

Table of Contents

Part A	Introduction.....	3
Part B	Objectives.....	4
Part C	Definitions.....	5
1	Code administration.....	7
1.1	General.....	7
1.2	Funding for the code’s administration.....	7
2	Rights and obligations of industry participants.....	8
2.1	General.....	8
2.2	Booking platforms.....	9
2.3	Letting agents.....	11
2.4	Hosts.....	13
2.5	Guests.....	15
3	Complaints.....	18
3.1	Complaints process for alleged contraventions of this code.....	18
3.2	Complaints involving a contravention of other laws.....	20
4	Compliance and enforcement.....	21
4.1	Disciplinary action.....	21
4.2	Exclusion register.....	22
4.3	Secretary review of disciplinary action.....	24

Part A: Introduction

Short-term rental accommodation is a long-standing practice throughout New South Wales, most commonly associated with holiday letting. Many NSW families spend part of their summers in coastal and regional communities and those communities may depend on seasonal tourism to provide a regular boost to the local economy.

Short-term rental accommodation does not involve purely commercial accommodation providers such as hotels, motels and bed and breakfast establishments. It generally involves residential dwellings that may also be used by the owners for their own accommodation at times.

The advent of online accommodation booking services (booking platforms) has seen a significant increase in short-term rental accommodation. Booking platforms have made it much easier for letting agents and hosts to advertise and promote properties and for guests to find suitable short-term accommodation. In addition, short-term rental accommodation in residential premises is now not only used for holidays but also for business travel, emergency accommodation and special events, across a range of premises including free-standing dwellings and apartment buildings in urban and regional centres.

Despite the economic benefits that can flow to local economies and homeowners using their property for short-term rental accommodation, there can be amenity impacts on residential neighbours resulting from inconsiderate or anti-social behaviour by some short-term rental occupants. It is important to ensure that our laws continue to support local economies while ensuring residential neighbours can enjoy the amenity of their homes without unreasonable disturbance. This code of conduct responds to this need by establishing behavioural obligations for short-term rental accommodation participants.

In recent years, there has been an increasing focus on the regulation of the short-term rental industry around the world. In June 2018, the NSW Government announced that there would be a new regulatory framework to manage short-term rental accommodation. The key elements of the framework are:

- a state-wide planning framework to achieve consistency and certainty across local planning controls
- a code of conduct to apply to online accommodation platforms, letting agents, facilitators, hosts and guests
- changes to strata laws to allow owners corporations to adopt by-laws that prohibit non-resident lot owners from offering short term rentals
- a mandatory short-term rental accommodation premises register.

This code of conduct is mandatory and applies to all short-term rental accommodation industry participants.

Part B: Objectives

The principal objectives of this code are to:

- (a) set out the rights and obligations of short-term rental accommodation industry participants
- (b) provide for resolution of disputes and complaints about the conduct of short-term rental accommodation industry participants
- (c) outline the compliance and enforcement approach that applies to contraventions of the code by short-term rental accommodation industry participants
- (d) facilitate the oversight of the short-term rental accommodation industry.



Part C Definitions

Act means the *Fair Trading Act 1987*.

association and **association property** have the same meaning as in the *Community Land Management Act 1989*.

booking platform means a person who, in trade or commerce, provides an online booking service that enables persons to enter into short-term rental accommodation arrangements.

by-law means any by-law in force for a strata scheme or any by-law contained in a management statement (as defined in the *Community Land Management Act 1989*).

Commissioner means the Commissioner for Fair Trading in the NSW Department of Customer Service.

common property has the same meaning as in the *Strata Schemes Management Act 2015*.

community scheme has the same meaning as in the *Community Land Development Act 1989*.

facilitator means the prescribed classes of short-term rental accommodation industry participants in clause 11B of the Regulations.

guest means a person who, pursuant to a short-term rental accommodation arrangement, is given the right to occupy the residential premises to which the arrangement relates.

host means a person who, pursuant to a short-term rental accommodation arrangement, gives another person the right to occupy the residential premises to which the arrangement relates.

letting agent means a person who carries on business as an agent to enable persons to enter into short-term rental accommodation arrangements.

Minister means the Minister responsible for the administration of the *Fair Trading Act 1987*.

occupancy period means the period for which a guest may occupy residential premises under a short-term rental accommodation arrangement.

ordinary hours means 8.00am to 5.00pm every day of the week.

planning laws means the *Environmental Planning and Assessment Act 1979*, *Environmental Planning and Assessment Regulation 2000*, and any environmental planning instrument made under those laws, but excluding any development consent imposed under the *Environmental Planning and Assessment Act 1979*.

Regulations means the *Fair Trading Regulation 2019*.

Secretary means the Secretary of the Department of Customer Service.

short-term rental accommodation arrangement has the same meaning as in section 54A of the Act.

short-term rental accommodation industry participant, or **industry participant**, has the same meaning as in section 54A of the Act.

short-term rental accommodation premises, or **premises**, means any residential premises located in New South Wales that are subject to a short-term rental accommodation arrangement, or are being offered for the purposes of entering into a short-term rental accommodation arrangement. Where the premises are located in a strata or community scheme, the premises include the common property or association property in that scheme.

short-term rental accommodation premises register, or **premises register**, means the register of short-term rental accommodation hosts and premises administered by the Department of Planning, Industry and Environment.

premises register operator, or **operator**, means the Department of Planning, Industry and Environment.

strata scheme has the same meaning as in the *Strata Schemes Development Act 2015*.

strike means a record of a contravention of this code made against a host, guest, or premises with respect to a host and identified as a strike.

Tribunal means the New South Wales Civil and Administrative Tribunal.

visitor means any person who, with the guest's consent, is present at the premises at any time during the occupancy period of a short-term rental accommodation arrangement.



1 Code administration

1.1 General

- 1.1.1 The Commissioner is to administer this code.
- 1.1.2 The Commissioner may delegate any of the functions conferred on the Commissioner by this code to a suitably qualified person, including to a suitably qualified arbitrator.
- 1.1.3 The Commissioner or Secretary are not subject to any action, liability, claim or demand for acts, or omissions, taken in good faith for the purpose of executing their functions under this code.

1.2 Funding for the code's administration

- 1.2.1 Funding to administer this code is to be provided in the way prescribed in the regulations.



2 Rights and obligations of industry participants

2.1 General

Nature of obligations

- 2.1.1 Nothing in this code affects the rights of an industry participant to seek legal redress for any matters related to short-term rental accommodation arrangements.

Obligations

- 2.1.2 An industry participant must act honestly and in good faith in relation to:
- (a) a short-term rental accommodation arrangement
 - (b) any dealing, complaint or dispute relating to a short-term rental accommodation arrangement.
- 2.1.3 An industry participant must comply with a request made by the Commissioner to produce information relating to their activities as a short-term rental accommodation industry participant or this code. The Commissioner will use this information to monitor, evaluate and inform the further development of the regulatory framework for short-term rental accommodation arrangements.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

- 2.1.4 An industry participant must comply with any direction issued by the Commissioner under part 4 of the code.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

- 2.1.5 An industry participant must not knowingly misrepresent the identity of a person seeking to enter into, or entering into, a short-term rental accommodation arrangement, or the premises subject to a short-term rental accommodation arrangement, if the purpose of the misrepresentation is to avoid a provision of this code that applies because the person or the premises is recorded on the exclusion register.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

2.2 Booking platforms

Information about this code

2.2.1 A booking platform must inform an industry participant using the booking platform's online booking service of the following matters before, or at the time, the participant enters into a short-term rental accommodation arrangement:

- (a) this code, and
- (b) the obligation of all industry participants, including the booking platform, to comply with this code.

2.2.2 A booking platform must ensure that a copy of this code is readily available on its website.

Notice of complaint or dispute

2.2.3 If a booking platform is made aware of a complaint or dispute concerning a host, guest, or premises subject to a short-term rental accommodation arrangement, the booking platform must notify the host or guest of the dispute or complaint as soon as practicable.

2.2.4 A booking platform must take reasonable steps to ensure that a host or guest is aware of how to lodge a complaint with the Commissioner about a guest, host or premises.

Premises register

2.2.5 From 1 June 2021 onwards, a booking platform must ensure that short-term rental accommodation premises are not advertised on the booking platform's online booking service unless:

- (a) the host and premises are registered on the premises register, and
- (b) the registration number for the premises is displayed alongside the details of the premises on the booking platform's online booking service.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

2.2.6 From 1 June 2021 onwards, on the request of the premises register operator, a booking platform must give the operator specified information the booking platform holds about short-term rental accommodation premises.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

Exclusion register

2.2.7 A booking platform must ensure that:

- (a) premises are not advertised on the booking platform's online booking service if:
 - i. the details of the host for the premises match the details of a person recorded on the exclusion register as an excluded host, or
 - ii. the premises are recorded on the exclusion register as excluded premises.
- (b) a guest does not use the booking platform's online booking service to enter into a short-term rental accommodation arrangement if the guest's details match those of a person recorded on the exclusion register as an excluded guest.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

- 2.2.8 If a booking platform is made aware that a host, guest or premises has been recorded on the exclusion register because of a contravention of this code in connection with short term rental accommodation arrangements made using the booking platform's online booking service, the booking platform must notify the relevant host or guest as soon as possible.

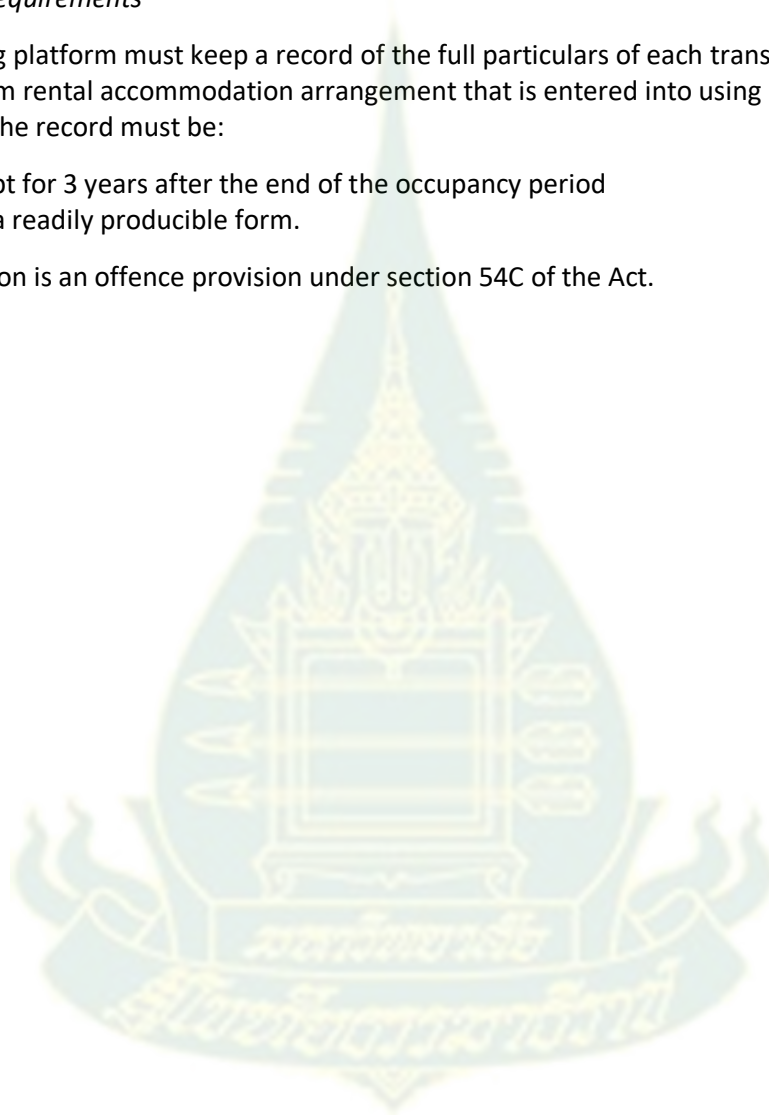
This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

Record-keeping requirements

- 2.2.9 A booking platform must keep a record of the full particulars of each transaction involving a short-term rental accommodation arrangement that is entered into using its online booking service. The record must be:

- (a) kept for 3 years after the end of the occupancy period
- (b) in a readily producible form.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.



2.3 Letting agents

Information about this code

- 2.3.1 A letting agent must inform an industry participant using the letting agent's services about the following matters before, or at the time, the participant enters into a short-term rental accommodation arrangement:
- (a) this code, and
 - (b) the obligation of all industry participants, including the letting agent, to comply with this code.
- 2.3.2 A letting agent must ensure that a copy of this code is readily available to industry participants using the letting agent's services.

Notice of complaint or dispute

- 2.3.3 If a letting agent is made aware of a complaint or dispute concerning a host, guest, or premises subject to a short-term rental accommodation arrangement, the letting agent must notify the host or guest of the dispute or complaint as soon as practicable.
- 2.3.4 A letting agent must take reasonable steps to ensure that a host or guest is aware of how to lodge a complaint with the Commissioner about a guest, host or premises.

Premises register

- 2.3.5 From 1 June 2021 onwards, a letting agent must only advertise or offer premises or otherwise facilitate the host of the premises entering into a short-term rental accommodation arrangement for the premises if:
- (a) the host and premises are registered on the premises register, and
 - (b) the premises' registration number is displayed alongside the premises' details wherever those details are displayed by the letting agent.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

- 2.3.6 From 1 June 2021 onwards, on the request of the premises register operator, a letting agent must give the operator specified information the letting agent holds about short-term rental accommodation premises.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

Exclusion register

- 2.3.7 A letting agent must not:
- (a) advertise or offer premises if:
 - (i) the details of the host for the premises match the details of a person recorded on the exclusion register as an excluded host, or
 - (ii) the premises are recorded on the exclusion register as excluded premises
 - (b) otherwise facilitate the host for the premises entering into a short-term rental accommodation arrangement for the premises if:

- (i) the details of the host match the details of a person recorded on the exclusion register as an excluded host, or
- (ii) the premises are recorded on the exclusion register as excluded premises.

This section is an offence provision under section 54C of the Act and a civil penalty provision under section 54D of the Act.

- 2.3.8 A letting agent must not facilitate a guest entering into a short-term rental accommodation arrangement, using the letting agent's services as a letting agent, if the details of the guest match the details of a person recorded on the exclusion register as an excluded guest.
- 2.3.9 If a letting agent is made aware that a host, guest or premises has been recorded on the exclusion register as a result of a contravention of this code in connection with short term rental accommodation arrangements made using the letting agent's services, the letting agent must notify the relevant host or guest as soon as possible.

Record-keeping requirements

- 2.3.10 A letting agent must keep a record of the full particulars of each transaction involving a short-term rental accommodation arrangement that is entered into using the letting agent's services. The record must be kept:
- (a) for 3 years after the end of the occupancy period
 - (b) in a readily producible form.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.



2.4 Hosts

Hosts to act lawfully

2.4.1 A host must not engage in conduct relevant to their capacity as a host that contravenes:

- (a) the criminal law
- (b) planning laws (including any obligation to register on a register of short term rental accommodation premises) or by-laws (if the premises are in a strata or community scheme) that apply to the premises.

Obligations to guests and others

2.4.2 A host must provide the short-term rental accommodation premises in a state that is consistent with any representations made when advertising or listing the premises for rent, or otherwise in communications made to guests.

2.4.3 A host must hold insurance that covers their liability for third party injuries and death on short-term rental accommodation premises. This insurance must be valid for the occupancy period.

2.4.4 A host, or the host's authorised representative, must be contactable within ordinary hours to manage guests, the premises, neighbourhood complaints and other issues related to use of the premises.

2.4.5 A host, or the host's authorised representative, must be contactable outside ordinary hours to deal with emergencies.

Information for guests

2.4.6 A host must give guests the contact details of:

- (a) the host or the host's authorised representative
- (b) an emergency electrical service provider
- (c) an emergency plumbing service provider
- (d) Australian emergency services.

2.4.7 A host must provide guests with an electronic or hard copy of this code and any by-laws that apply to the premises or the common property of any strata or community scheme in which the premises are situated.

Obligations to neighbours

2.4.8 A host must take reasonable steps to ensure guests comply with their obligations in sections 2.5.2 and 2.5.8 of the code.

2.4.9 A host must give the owners corporation or the community association for the strata or community scheme in which the premises are located (if applicable), and the occupants of residential premises directly neighbouring the premises the following information:

- (a) that the host is using the premises for the purposes of offering short-term rental accommodation arrangements on the premises; and
- (b) the contact details of the host or an authorised representative.

2.4.10 A host who is contacted by the owners corporation or the community association for the strata or community scheme in which the premises are located (if applicable), or neighbours or guests of the premises, must take reasonable steps to address any concerns raised about potential contraventions of the code in a timely manner.

Premises register

2.4.11 From 1 June 2021 onwards, before advertising or offering premises for the purposes of entering into short-term rental accommodation arrangements, a host must ensure that the host and the premises are registered on the premises register.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

Exclusion register

2.4.12 A host must not offer premises for the purposes of entering into short-term rental accommodation arrangements if the host is recorded on the exclusion register as being prohibited entirely from acting as a host for short term rental accommodation.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

2.4.13 A host must not offer premises for the purposes of entering into short-term rental accommodation arrangements if the premises are recorded on the exclusion register as an excluded premises with respect to the host.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

2.4.14 A host must not enter into a short-term rental accommodation arrangement with a guest if the details of the guest match the details of a person recorded on the exclusion register as an excluded guest.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.



2.5 Guests

Guests to act lawfully

2.5.1 A guest must not engage in conduct in their capacity as a guest that contravenes:

- (a) the criminal law
- (b) planning laws or by-laws (if the premises are in a strata or community scheme) that apply to the premises
- (c) the terms of a short-term rental accommodation arrangement for the premises.

Obligations to neighbours

2.5.2 A guest must not at any time during the occupancy period:

- (a) create noise that because of its level, nature, character, or quality, or the time it is made, is likely to harm, offend, or unreasonably disrupt or interfere with the peace and comfort of neighbours and other occupants of the premises
- (b) act in a violent or threatening manner towards neighbours or other occupants of the premises
- (c) act in a manner that could reasonably be expected to cause alarm or distress to neighbours and other occupants of the premises
- (d) use or enjoy the premises in a manner, or for a purpose, that interferes unreasonably with the use or enjoyment of common property by neighbours and other occupants of the premises in a strata or community scheme
- (e) intentionally, recklessly or negligently cause damage to premises, any common property or any other communal facilities within the immediate vicinity of the premises, or any public property in the vicinity of the premises
- (f) intentionally, recklessly or negligently damage the personal property of neighbours of the premises or other occupants of a strata or community scheme.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

2.5.3 The Commissioner may issue guidelines about what may or may not be appropriate conduct under section 2.5.2 of the code.

2.5.4 A guest must not copy, or knowingly retain after the end of the occupancy period, any keys, security passes or other instrument that facilitates access to the premises.

This is an offence provision under section 54C of the Act.

Responsibilities to hosts

2.5.5 A guest must take reasonable care of the host's premises and the host's property at the premises.

2.5.6 A guest must notify the host or the host's representative of any dispute or complaint about a guest's or visitor's behaviour as soon as possible after the dispute or complaint arises.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

Exclusion register

2.5.7 A guest who is recorded on the exclusion register is prohibited from entering into any short-term rental accommodation arrangements as a guest.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

Guests responsible for conduct of visitors

- 2.5.8 A guest is responsible for the actions of visitors they invite onto the premises during the occupancy period and must ensure visitors to the premises comply with section 2.5.2 of this code as if they were a guest on the premises.



2.6 Facilitators

- 2.6.1 A facilitator who acts as an authorised representative of a host, to the extent that the facilitator carries out the responsibilities of the host, is subject to sections 2.1 and 2.4 of this code as if the facilitator is the host of the short-term rental accommodation arrangement.
- 2.6.2 A facilitator who acts as an authorised representative of a letting agent, to the extent that the facilitator carries out the responsibilities of a letting agent, is subject to sections 2.1 and 2.3 of this code as if the facilitator is the letting agent for the short-term rental accommodation arrangement.
- 2.6.3 A facilitator, acting on behalf of a host must keep a record of the full particulars of each transaction involving a short-term rental accommodation arrangement the facilitator enters into on behalf of the host. The record must be kept:
- (a) for 3 years after the end of the occupancy period
 - (b) in a readily producible form.

This section is an offence provision under section 54C of the Act.

- 2.6.4 A host's or letting agent's use of a facilitator does not alter their obligations as set out in this code.



3 Complaints

3.1 Complaints process for alleged contraventions of this code

- 3.1.1 A person may lodge a complaint with the Commissioner about an alleged failure by a person to comply with an obligation under this code.
- 3.1.2 The Commissioner may determine the form in which a complaint must be made and the supporting information that must be submitted.
- 3.1.3 The Commissioner may obtain information relevant to a complaint from an industry participant who the Commissioner considers is likely to have access to that information.

Notification of complaints

- 3.1.4 On receiving a complaint about an industry participant, the Commissioner must give the industry participant a notice about the complaint. The notice must include:
- (a) details about the alleged code contravention as provided by the complainant
 - (b) the potential consequences if a code contravention is found to have occurred
 - (c) instructions on how to provide evidence and submissions to the Commissioner
 - (d) the next steps in the process, including opportunities to appeal the outcome of the complaint process.
- 3.1.5 A complainant can raise a complaint with an industry participant before lodging a complaint with the Commissioner.
- 3.1.6 The Commissioner is not liable for the costs parties to the complaint may incur when dealing with the complaint.
- 3.1.7 The Commissioner must deal with a complaint fairly and as quickly as reasonably possible.

Dismissing complaints

- 3.1.8 The Commissioner may dismiss a complaint if satisfied:
- (a) the complaint is frivolous, vexatious, trivial, misconceived or without substance,
 - (b) the complaint has been previously determined under this code.
- 3.1.9 If the Commissioner is satisfied that a complaint should be dismissed under section 3.1.8 of this code, the Commissioner must issue a written notice to the complainant. The notice must include the reasons for the Commissioner's decision.

Evidence

- 3.1.10 The Commissioner is to consider any submissions and/or evidence provided by the complainant and the participant who is the subject of the complaint before making a decision on the complaint.
- 3.1.11 The Commissioner must allow all parties to a complaint a period of at least 14 days to submit any relevant information for the Commissioner's consideration before making a decision on the complaint.
- 3.1.12 In making a decision, the Commissioner may take into account other representations made by any person or government agencies about the complaint.

Decisions

- 3.1.13 The Commissioner must decide, on the balance of probabilities, whether the industry participant that is the subject of the complaint contravened this code in the manner detailed in the complaint.
- 3.1.14 The Commissioner must give all parties to the complaint notice of the Commissioner's decision about the complaint. The notice must include a statement of the reasons for the Commissioner's decision.



3.2 Complaints involving a contravention of other laws

Contraventions of the criminal law or civil penalty provisions

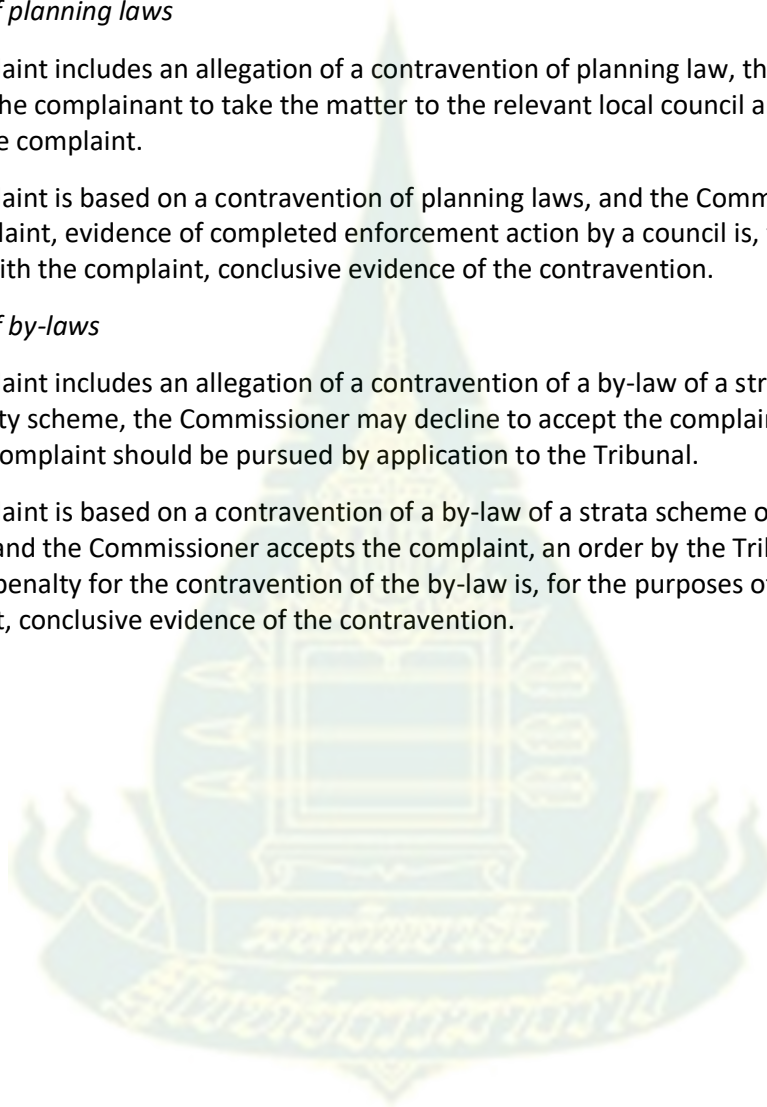
- 3.2.1 If a complaint alleges a contravention of a criminal law, the Commissioner may ask the complainant to take the matter to the Police and decline to accept the complaint.
- 3.2.2 If a complaint is based on a contravention of a criminal law or a civil penalty provision that is not administered by the Minister, and the Commissioner accepts the complaint, a finding of a court that there has been a contravention of the criminal law or civil penalty provision is, for the purposes of dealing with the complaint, conclusive evidence of the contravention.

Contraventions of planning laws

- 3.2.3 If a complaint includes an allegation of a contravention of planning law, the Commissioner may ask the complainant to take the matter to the relevant local council and decline to accept the complaint.
- 3.2.4 If a complaint is based on a contravention of planning laws, and the Commissioner accepts the complaint, evidence of completed enforcement action by a council is, for the purposes of dealing with the complaint, conclusive evidence of the contravention.

Contraventions of by-laws

- 3.2.5 If a complaint includes an allegation of a contravention of a by-law of a strata scheme or community scheme, the Commissioner may decline to accept the complaint on the basis that the complaint should be pursued by application to the Tribunal.
- 3.2.6 If a complaint is based on a contravention of a by-law of a strata scheme or community scheme, and the Commissioner accepts the complaint, an order by the Tribunal for a financial penalty for the contravention of the by-law is, for the purposes of dealing with the complaint, conclusive evidence of the contravention.



4 Compliance and enforcement

4.1 Disciplinary action

4.1.1 Where the Commissioner finds that an industry participant has contravened this code, the Commissioner may:

- (a) issue a **warning notice** informing the participant that the participant has been found to have contravened this code and must, in the future, comply with the code or face disciplinary action,
- (b) issue a **direction** to the participant requiring the participant to act or stop acting in a manner relevant to their participation in the short-term rental accommodation industry. Without limitation, the direction may:
 - i. specify a minimum or maximum occupancy period for any short-term rental accommodation arrangement involving the participant
 - ii. specify a maximum number of visitors that can enter the short-term rental accommodation premises or common areas at any one time
 - iii. restrict the participant's use of common property in a strata scheme or association property in a community scheme
 - iv. prohibit the participant engaging in certain behaviour
 - v. impose other conditions on the participant when they participate in short-term rental accommodation arrangements.
- (c) record a **strike** against a host, or a host with reference to specific premises, or guest, or
- (d) record a host, or a host in relation to specific premises, or a guest on the **exclusion register** as an excluded host or guest under section 4.2 of the code.

4.1.2 Any direction the Commissioner issues will be void to the extent it is inconsistent with any planning laws or by-laws.

4.1.3 If the Commissioner is satisfied that a host or guest has contravened this code, the Commissioner can record a strike for the following reasons:

- (a) there has been a serious contravention of this code, or
- (b) the Commissioner is otherwise satisfied that it is appropriate to do so, having regard to all the circumstances of the case including the number and nature of previous contraventions.

4.1.4 The Commissioner may take any other disciplinary action the Commissioner considers appropriate in all the circumstances.

4.1.5 The Commissioner may only take disciplinary action against an industry participant after affording the industry participant procedural fairness in relation to a complaint.

4.1.6 If the Commissioner decides to take disciplinary action against an industry participant, the Commissioner must provide a brief statement of reasons to the participant and inform the participant that they may apply to the Secretary for a review of the decision.

4.1.7 Where an industry participant has been subject to other regulatory action for a breach of criminal laws, by-laws, or planning laws that is also a contravention of this code, the Commissioner may only take disciplinary action against that participant for that contravention if it is necessary to protect the public or this code's integrity.

4.2 Exclusion register

- 4.2.1 The Commissioner must keep and administer an exclusion register.
- 4.2.2 The Commissioner is to make publicly available on the internet a means to search the exclusion register and is to ensure the register is updated in real time to the extent possible.
- 4.2.3 The Commissioner may record on the exclusion register either a host, or a host in relation to particular premises, or a guest.
- 4.2.4 The Commissioner must record on the exclusion register for five years:
- (a) the guest as an excluded guest where the guest has had two strikes recorded against them in a two-year period
 - (b) the host in relation to specific premises where the host has had two strikes recorded against them in a two-year period and the Commissioner considers it appropriate that the host only be excluded in relation to those premises
 - (c) the host as an excluded host where a host has had two strikes recorded against them in a two-year period and the Commissioner considers it appropriate that the host be excluded from acting as a host in relation to any premises.
- 4.2.5 The Commissioner must also record a host or a guest on the exclusion register if the Commissioner is satisfied that:
- (a) the person has been charged with a criminal offence and it is in the public interest to record the person on the exclusion register as an excluded host or guest until the criminal proceedings are determined, or
 - (b) the person has been convicted of an offence and it is in the public interest to record the person on the exclusion register for a specified period or indefinitely.
- 4.2.6 The exclusion register must record:
- (a) for an excluded host or guest—their name and any other of their details that the Commissioner considers necessary to identify them
 - (b) for a host excluded in relation to specific premises—the address of the premises and the name of the host who incurred the strikes with respect to the premises
 - (c) any other details about an excluded host, guest or premises the Commissioner considers appropriate.
- 4.2.7 Before the Commissioner records a host or guest on the exclusion register, the Commissioner must take reasonable steps to notify the relevant host or guest of:
- (a) the Commissioner’s intention to record the host, guest or premises on the exclusion register and
 - (b) the period for which the record will remain on the exclusion register.
- 4.2.8 The Commissioner must promptly remove any false, erroneous or misleading information about a host, a guest or premises, from the exclusion register.
- 4.2.9 A premises owner may apply to the Commissioner for the removal of a premises from the exclusion register. The Commissioner is to remove the premises from the exclusion register if the Commissioner is satisfied that the owner is not the host against whom the strikes with respect to the premises were incurred and the host against whom the strikes with respect to the premises were incurred no longer has any direct or indirect interest in the premises.

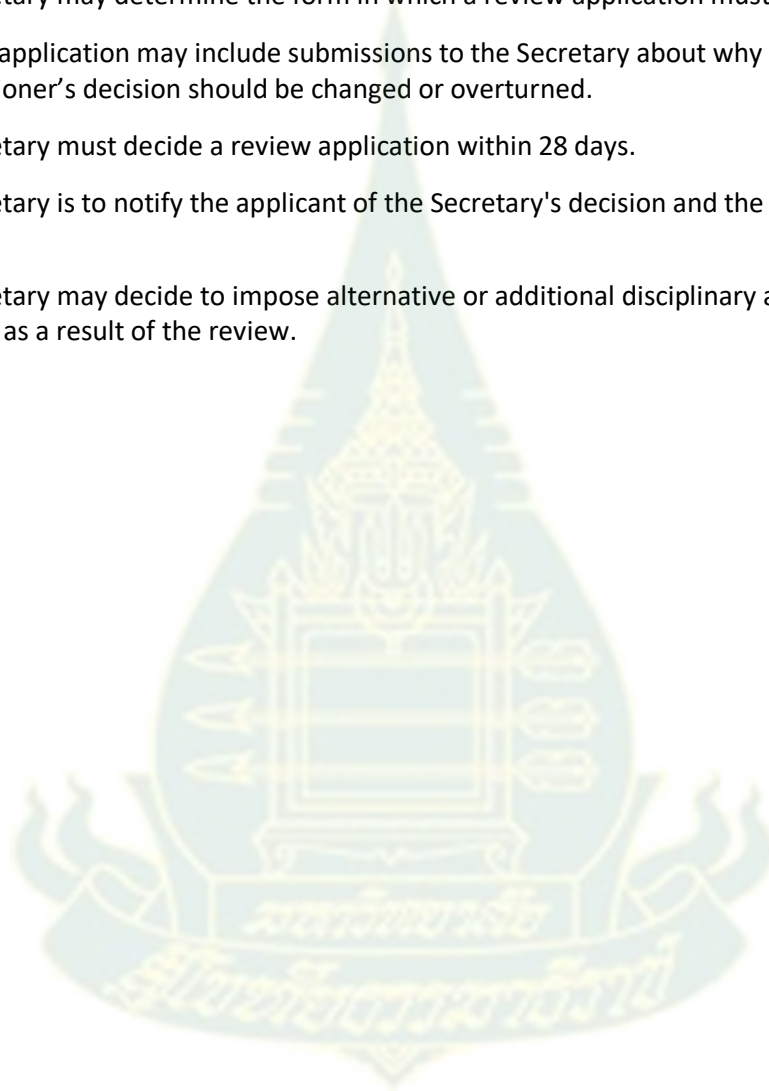
4.2.10 Despite any other clause of this code, a booking platform, letting agent or host is not required to cancel any short-term rental accommodation arrangement involving a host or premises recorded on the exclusion register where:

- (a) the arrangement was made before the date (the record date) on which the host or guest was recorded on the exclusion register, and
- (b) the occupancy period starts within one month of the record date.



4.3 Secretary review of disciplinary action

- 4.3.1 Appeals against the Commissioner's decision to record a guest, host or host's premises on the exclusion register are covered in the Regulations.
- 4.3.2 An industry participant who has received a warning notice, direction, or strike against their name or in relation to premises may apply to the Secretary for a review of the Commissioner's decision.
- 4.3.3 An industry participant may apply for a review within 21 days of receiving notice of the disciplinary action from the Commissioner.
- 4.3.4 The Secretary may determine the form in which a review application must be made.
- 4.3.5 A review application may include submissions to the Secretary about why the Commissioner's decision should be changed or overturned.
- 4.3.6 The Secretary must decide a review application within 28 days.
- 4.3.7 The Secretary is to notify the applicant of the Secretary's decision and the reasons for the decision.
- 4.3.8 The Secretary may decide to impose alternative or additional disciplinary action on the applicant as a result of the review.





New South Wales

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

under the

Environmental Planning and Assessment Act 1979

Her Excellency the Governor, with the advice of the Executive Council, has made the following State environmental planning policy under the *Environmental Planning and Assessment Act 1979*.

Minister for Planning and Public Spaces



public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Contents

Contents

		Page
Part 1	Preliminary	
	1 Name of Policy	3
	2 Commencement	3
	3 Aims of Policy	3
	4 Definitions	3
	5 Land to which Policy applies	5
	6 Maps	5
	7 Relationship with other environmental planning instruments	5
	8 Review of Policy	5
Part 2	General requirements for exempt and complying development	
	9 General requirements for exempt development	6
	10 General requirements for complying development	6
Part 3	Short-term rental accommodation—specific development controls	
	Division 1 Short-term rental accommodation—exempt development	
	11 Exempt development—hosted short-term rental accommodation	7
	12 Exempt development—non-hosted short-term rental accommodation	7
	Division 2 Short-term rental accommodation—complying development	
	13 Complying development—non-hosted short-term rental accommodation	8
	14 Requirements for complying development on flood control lots	9
Part 4	Miscellaneous	
	15 Savings provisions	11
Schedule 1	Amendment of environmental planning instruments	12

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 1 Preliminary

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

under the

Environmental Planning and Assessment Act 1979

Part 1 Preliminary

1 Name of Policy

This Policy is *State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019*.

2 Commencement

This Policy commences on *[Date to be advised]* and is required to be published on the NSW legislation website.

3 Aims of Policy

The aims of this Policy are as follows—

- (a) to support short-term rental accommodation as a home sharing activity and contributor to local economies, while managing the social and environmental impacts from this use,
- (b) to provide for the safety of users of short-term rental accommodation who may be less familiar with the dwelling,
- (c) to clarify the types of housing that may be used for the purposes of short-term rental accommodation.

4 Definitions

- (1) A word or expression used in this Policy has the same meaning as it has in the Standard Instrument unless it is otherwise defined in this Policy.

- (2) In this Policy—

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map means the State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map.

Consultation note: A draft of the map referred to above is also the subject of consultation and is available on the Department's website or the NSW Planning Portal.

flood control lot means a lot to which flood related development controls apply in respect of development for the purposes of industrial buildings, commercial premises, dwelling houses, dual occupancies, multi dwelling housing or residential flat buildings (other than development for the purposes of group homes or seniors housing).

Note. This information is a prescribed matter for the purpose of a planning certificate issued under section 10.7(2) of the Act.

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 1 Preliminary

Greater Sydney Region has the same meaning as in the *Greater Sydney Commission Act 2015*.

host—see the definition of *short-term rental accommodation*.

hosted short-term rental accommodation means short-term rental accommodation provided where the host resides on the premises during the provision of the accommodation.

Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map means the State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map.

Consultation note: A draft of the map referred to above is also the subject of consultation and is available on the Department's website or the NSW Planning Portal.

non-hosted short-term rental accommodation means short-term rental accommodation provided where the host does not reside on the premises during the provision of the accommodation.

permanent resident of a dwelling means a person who permanently resides at the dwelling.

short-term rental accommodation means an existing dwelling—

- (a) that is lawfully used by the owner, tenant or permanent resident of the dwelling (the **host**) to provide accommodation on a commercial basis for a temporary or short-term period, with or without the host residing on the premises during that period, and
- (b) that, if it were used predominantly as a place of residence, would be one of the following types of residential accommodation—
 - (i) an attached dwelling,
 - (ii) a dual occupancy,
 - (iii) a dwelling house,
 - (iv) multi dwelling housing,
 - (v) a residential flat building,
 - (vi) a rural workers' dwelling,
 - (vii) a secondary dwelling,
 - (viii) a semi-detached dwelling,
 - (ix) shop top housing.

Note. Section 137A of the *Strata Schemes Management Act 2015* provides that a by-law made by a special resolution of an owners corporation may prohibit a lot being used for the purposes of a short-term rental accommodation arrangement (within the meaning of section 54A of the *Fair Trading Act 1987*) if the lot is not the principal place of residence of the person who, pursuant to the arrangement, is giving another person the right to occupy the lot.

Consultation note: It is proposed to commence this Policy on the same day as section 137A of the Strata Schemes Management Act 2015 (as inserted by Schedule 2 to the Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018) is proposed to be commenced. The notes above and under the heading to Part 3 are included in this consultation draft on that basis.

tenant has the same meaning as in the *Residential Tenancies Act 2010*.

the Act means the *Environmental Planning and Assessment Act 1979*.

Note. The Act and the *Interpretation Act 1987* contain definitions and other provisions that affect the interpretation and application of this Policy.

- (3) A reference in this Policy to—

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 1 Preliminary

- (a) *the dwelling*, is a reference to the dwelling the subject of the short-term rental accommodation (unless the contrary is indicated),
 - (b) *residential accommodation of a type corresponding to the dwelling* is a reference to residential accommodation of the type corresponding to the dwelling if it were used predominantly as a place of residence.
- (4) Notes included in this Policy do not form part of this Policy.

5 Land to which Policy applies

This Policy applies to the State.

6 Maps

- (1) A reference in this Policy to a named map adopted by this Policy is a reference to a map by that name—
 - (a) approved by the Minister when the map is adopted, and
 - (b) as amended or replaced from time to time by maps declared by environmental planning instruments to amend or replace that map, and approved by the persons making the environmental planning instruments when the instruments are made.
 - (2) Any 2 or more named maps may be combined into a single map.
 - (3) In that case, a reference in this Policy to a named map is a reference to the relevant part or aspect of the single map.
 - (4) Maps adopted by this Policy are to be kept and made available for public access in accordance with arrangements approved by the Minister.
 - (5) For the purposes of this Policy, a map may be in, and may be kept and made available in, electronic or paper form, or both.
- Note.** The maps adopted by this Policy are to be made available on the official NSW legislation website in connection with this Policy.

7 Relationship with other environmental planning instruments

- (1) In the event of an inconsistency between this Policy and another environmental planning instrument, whether made before or after this Policy, this Policy prevails to the extent of the inconsistency.
- (2) The following State environmental planning policies (or provisions) do not apply to the land to which this Policy applies—
State Environmental Planning Policy No 1—Development Standards.

8 Review of Policy

The Minister must ensure that the provisions of this Policy are reviewed as soon as practicable after the first anniversary of the commencement of this Policy.

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
 Part 2 General requirements for exempt and complying development

Part 2 General requirements for exempt and complying development

9 General requirements for exempt development

Note 1. Under section 1.6 of the Act, exempt development (being development that is declared to be exempt development by an environmental planning instrument because of its minor impact) may be carried out without the need for development consent under Part 4 of the Act, environmental impact assessment under Division 5.1 of the Act, state significant infrastructure approval under Division 5.2 of the Act or a certificate under Part 6 of the Act (Building and subdivision certification).

Note 2. Specifying a type of development as exempt development does not authorise the contravention of any condition of development consent, or any lease applying to the land on which the exempt development is carried out. Nor does it authorise the contravention of any other law that may apply. In addition to the requirements set out in this Policy in relation to exempt development, adjoining owners' property rights, the applicable common law and other legislative requirements for approvals, licences, permits and authorities still apply.

- (1) This clause applies to any development for the purposes of short-term rental accommodation that this Policy provides is exempt development.

Note. Clauses 11 and 12 identify kinds of development that are exempt development if they meet the requirements of this Division and certain other requirements and standards.

- (2) To be exempt development for the purposes of this Policy—
- (a) the dwelling must have been lawfully constructed to be used for the purpose of residential accommodation, and
 - (b) the dwelling must not be, or be part of, a boarding house, a group home, a hostel, seniors housing, an eco-tourist facility, tourist and visitor accommodation, a camping ground or a caravan park, and
 - (c) if the dwelling is classified under the *Building Code of Australia* as class 1b or class 2–9—
 - (i) the dwelling must have a current fire safety certificate or fire safety statement, or
 - (ii) no fire safety measures are currently implemented, required or proposed for the dwelling.

10 General requirements for complying development

- (1) This clause applies to any development for the purposes of short-term rental accommodation that this Policy provides is complying development.

Note. Clause 13 identifies kinds of development that are complying development if they meet the requirements of this clause and certain other requirements and standards.

- (2) To be complying development for the purposes of this Policy—
- (a) the development must not be exempt development under this Policy, and
 - (b) the dwelling must have been lawfully constructed to be used for the purpose of residential accommodation, and
 - (c) the dwelling must not be, or be part of, a boarding house, a group home, a hostel, seniors housing, an eco-tourist facility, tourist and visitor accommodation, a camping ground or a caravan park, and
 - (d) the development must not cause the contravention of any existing condition of the most recent development consent that applies to the premises relating to car parking, loading, vehicular movement, waste management or landscaping.

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 3 Short-term rental accommodation—specific development controls

Part 3 Short-term rental accommodation—specific development controls

Note 1. Section 137A of the *Strata Schemes Management Act 2015* provides that a by-law made by a special resolution of an owners corporation may prohibit a lot being used for the purposes of a short-term rental accommodation arrangement (within the meaning of section 54A of the *Fair Trading Act 1987*) if the lot is not the principal place of residence of the person who, pursuant to the arrangement, is giving another person the right to occupy the lot.

Note 2. Part 9 of the *Environmental Planning and Assessment Regulation 2000* includes fire safety requirements for certain existing buildings or parts of buildings.

Division 1 Short-term rental accommodation—exempt development

11 Exempt development—hosted short-term rental accommodation

Development for the purpose of hosted short-term rental accommodation is exempt development for the purposes of this Policy if—

- (a) the development is carried out on land in a zone in which residential accommodation of a type corresponding to the dwelling is permitted with or without development consent, and
- (b) the number of persons residing in the dwelling at any one time does not exceed—
 - (i) 2 persons for each bedroom in the dwelling, or
 - (ii) 12 persons in total for the dwelling, whichever is the lesser, and
- (c) the development meets the general requirements for exempt development specified in clause 9.

12 Exempt development—non-hosted short-term rental accommodation

(1) Development for the purpose of non-hosted short-term rental accommodation is exempt development for the purposes of this Policy if—

- (a) the development is carried out on land in a zone in which residential accommodation of a type corresponding to the dwelling is permitted with or without development consent, and
- (b) in the case of non-hosted short-term rental accommodation in a dwelling located—
 - (i) in the Greater Sydney Region, the Ballina area or the City of Lake Macquarie area, or
 - (ii) on land in the Clarence Valley area shown edged heavy black on the Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map, or
 - (iii) on land in the Muswellbrook area shown edged heavy black on the Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map,
 the use of the dwelling for non-hosted short-term rental accommodation does not cause the dwelling to be used for that purpose for more than 180 days in a calendar year, and
- (c) the number of persons residing in the dwelling at any one time does not exceed—
 - (i) 2 persons for each bedroom in the dwelling, or
 - (ii) 12 persons in total for the dwelling, whichever is the lesser, and
- (d) the dwelling is not situated on bush fire prone land, and
- (e) the dwelling is not situated on a flood control lot, and

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 3 Short-term rental accommodation—specific development controls

- (f) the development meets the general requirements for exempt development specified in clause 9.
- (2) In calculating the number of days a dwelling is used for non-hosted short-term rental accommodation for the purposes of subclause (1)(b), any period of 21 consecutive days or more for which non-hosted short-term rental accommodation is provided to the same person or persons is not to be counted.

Division 2 Short-term rental accommodation—complying development

13 Complying development—non-hosted short-term rental accommodation

- (1) Development for the purpose of non-hosted short-term rental accommodation is complying development for the purposes of this Policy if—
 - (a) the development is carried out on land in a zone in which residential accommodation of a type corresponding to the dwelling is permitted with or without development consent, and
 - (b) in the case of non-hosted short-term rental accommodation in a dwelling located—
 - (i) in the Greater Sydney Region, the Ballina area or the City of Lake Macquarie area, or
 - (ii) on land in the Clarence Valley area shown edged heavy black on the Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map, or
 - (iii) on land in the Muswellbrook area shown edged heavy black on the Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map,
 the use of the dwelling for non-hosted short-term rental accommodation does not cause the dwelling to be used for that purpose for more than 180 days in a calendar year, and
 - (c) the number of persons residing in the dwelling at any one time does not exceed—
 - (i) 2 persons for each bedroom in the dwelling, or
 - (ii) 12 persons in total for the dwelling,
 whichever is the lesser, and
 - (d) the dwelling is situated on bush fire prone land, and
 - (e) no part of the lot on which the dwelling is situated is bush fire attack level-40 (BAL-40) or in the flame zone (BAL-FZ), and
 - (f) the dwelling complies with the requirements of *Planning for Bush Fire Protection* (ISBN 0 9751033 2 6) published by the NSW Rural Fire Service in December 2006, and

*Consultation note: It is proposed that paragraph (f) will refer to the most recent version of the publication entitled *Planning for Bush Fire Protection*. (A 'pre-release' version of *Planning for Bush Fire Protection 2018* is currently being shown on the NSW Rural Fire Service website.)*

- (g) in the case of the dwelling being situated in a lot in Zone RU5, there is—
 - (i) a reticulated water supply connection to the lot and a fire hydrant within 60m of any part of the dwelling, or
 - (ii) a 10,000 L capacity water tank on the lot, and
- (h) in the case of the dwelling being situated in a lot in any zone other than Zone RU5, there is—

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 3 Short-term rental accommodation—specific development controls

- (i) a reticulated water supply connection to the lot, and
 - (ii) a fire hydrant within 60m of any part of the dwelling, and
 - (i) in the case of the dwelling being situated on a flood control lot, the development meets the requirements of clause 14, and
 - (j) the development meets the general requirements for complying development specified in clause 10.
- (2) In calculating the number of days a dwelling is used for non-hosted short-term rental accommodation for the purposes of subclause (1)(b), any period of 21 consecutive days or more for which non-hosted short-term rental accommodation is provided to the same person or persons is not to be counted.
- (3) In this clause—
bush fire attack level-40 (BAL-40) has the same meaning as it has in AS 3959—2009, *Construction of buildings in bushfire-prone areas*.
flame zone (BAL-FZ) has the same meaning as it has in AS 3959—2009, *Construction of buildings in bushfire-prone areas*.

14 Requirements for complying development on flood control lots

- (1) For the purposes of clause 13(1)(i), the development must not be carried out on any part of a flood control lot other than a part that the council or a professional engineer who specialises in hydraulic engineering has certified, for the purposes of the issue of the relevant complying development certificate, as not being any of the following—
- (a) a flood storage area,
 - (b) a floodway area,
 - (c) a flow path,
 - (d) a high hazard area,
 - (e) a high risk area.
- Note.** A planning certificate under section 10.7 of the Act issued by a council will state whether or not a lot is a flood control lot.
- (2) If the development is carried out on any part of a flood control lot, the following development standards also apply in addition to any other development standards—
- (a) the lot must have pedestrian and vehicular access to a readily accessible refuge at a level equal to or higher than the lowest habitable floor level of the dwelling house,
 - (b) vehicular access to the dwelling house will not be inundated by water to a level of more than 0.3m during a 1:100 ARI (average recurrent interval) flood event.
- (3) A word or expression used in this clause has the same meaning as it has in the *Floodplain Development Manual*, unless it is otherwise defined in this Policy.
- (4) In this clause—
council means the council of a local government area and, in relation to a particular development, means the council of the local government area in which the development will be carried out.
Floodplain Development Manual means the *Floodplain Development Manual* (ISBN 0 7347 5476 0) published by the NSW Government in April 2005.
flow path means a flow path identified in the council's flood study or floodplain risk management study carried out in accordance with the *Floodplain Development Manual*.

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
Part 3 Short-term rental accommodation—specific development controls

high hazard area means a high hazard area identified in the council's flood study or floodplain risk management study carried out in accordance with the *Floodplain Development Manual*.

high risk area means a high risk area identified in the council's flood study or floodplain risk management study carried out in accordance with the *Floodplain Development Manual*.

professional engineer has the same meaning as in the *Building Code of Australia*.

Note. The term is defined as a person who is—

- (a) if legislation is applicable—a registered *professional engineer* in the relevant discipline who has appropriate experience and competence in the relevant field, or
- (b) if legislation is not applicable:
 - (i) a Corporate Member of the Institution of Engineers, Australia, or
 - (ii) eligible to become a Corporate Member of the Institution of Engineers, Australia, and has appropriate experience and competence in the relevant field.



Part 4 Miscellaneous

15 Savings provisions

- (1) A development application or an application for a complying development certificate that has been made but not finally determined before the commencement of this Policy, or an amendment to this Policy, must be determined as if this Policy or the amendment had not commenced.
- (2) Development that was commenced before the commencement of this Policy and that was, immediately before that commencement, exempt development in accordance with an environmental planning instrument that was amended by this Policy may be continued as if this Policy had not commenced.



Schedule 1 Amendment of environmental planning instruments

1.1 Bega Valley Local Environmental Plan 2013

Clause 6.11 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.2 Blue Mountains Local Environmental Plan 2015

Clause 6.29 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.3 Eurobodalla Local Environmental Plan 2012

Clause 6.15 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.4 Gosford Local Environmental Plan 2014

[1] Clause 7.6 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

[2] Schedule 2 Exempt development

Omit the matter relating to short-term rental accommodation.

[3] Dictionary

Omit the definition of *short-term rental accommodation*.

1.5 Kiama Local Environmental Plan 2011

Clause 6.10 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.6 Palerang Local Environmental Plan 2014

Clause 6.12 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.7 Pittwater Local Environmental Plan 2014

Schedule 2 Exempt development

Omit the matter relating to short-term holiday rental accommodation.

1.8 Port Stephens Local Environmental Plan 2013

Clause 7.18 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

public consultation draft

State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019 [NSW]
 Schedule 1 Amendment of environmental planning instruments

1.9 Queanbeyan Local Environmental Plan 1998

Schedule 1 Dictionary

Insert “, but does not include an establishment providing short-term rental accommodation within the meaning of *State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019*” after “souvenir shops” in the definition of *tourist facilities*.

1.10 Shoalhaven Local Environmental Plan 1985

Clause 20BB Short-term accommodation

Omit the clause.

1.11 Shoalhaven Local Environmental Plan 2014

Clause 7.13 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.12 Shoalhaven Local Environmental Plan (Jerberra Estate) 2014

Clause 6.4 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.13 State Environmental Planning Policy (Gosford City Centre) 2018

[1] Clause 7.4 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

[2] Schedule 2 Exempt development

Omit the matter relating to short-term rental accommodation.

[3] Dictionary

Omit the definition of *short-term rental accommodation*.

1.14 Wingecarribee Local Environmental Plan 2010

Clause 7.11 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

1.15 Wyong Local Environmental Plan 2013

[1] Clause 7.18 Short-term rental accommodation

Omit the clause.

[2] Schedule 2 Exempt development


Omit the matter relating to short-term rental accommodation.

[3] Dictionary


Omit the definition of *short-term rental accommodation*.

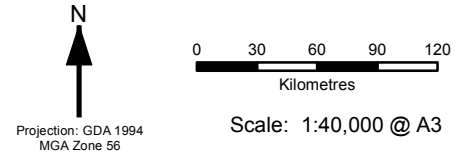
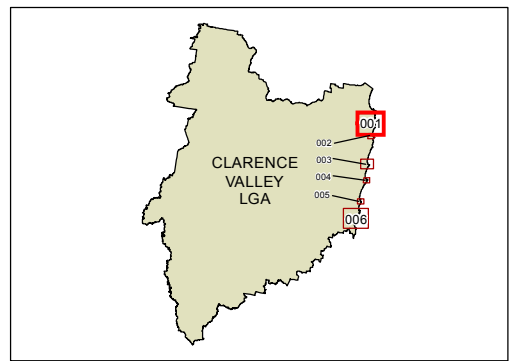
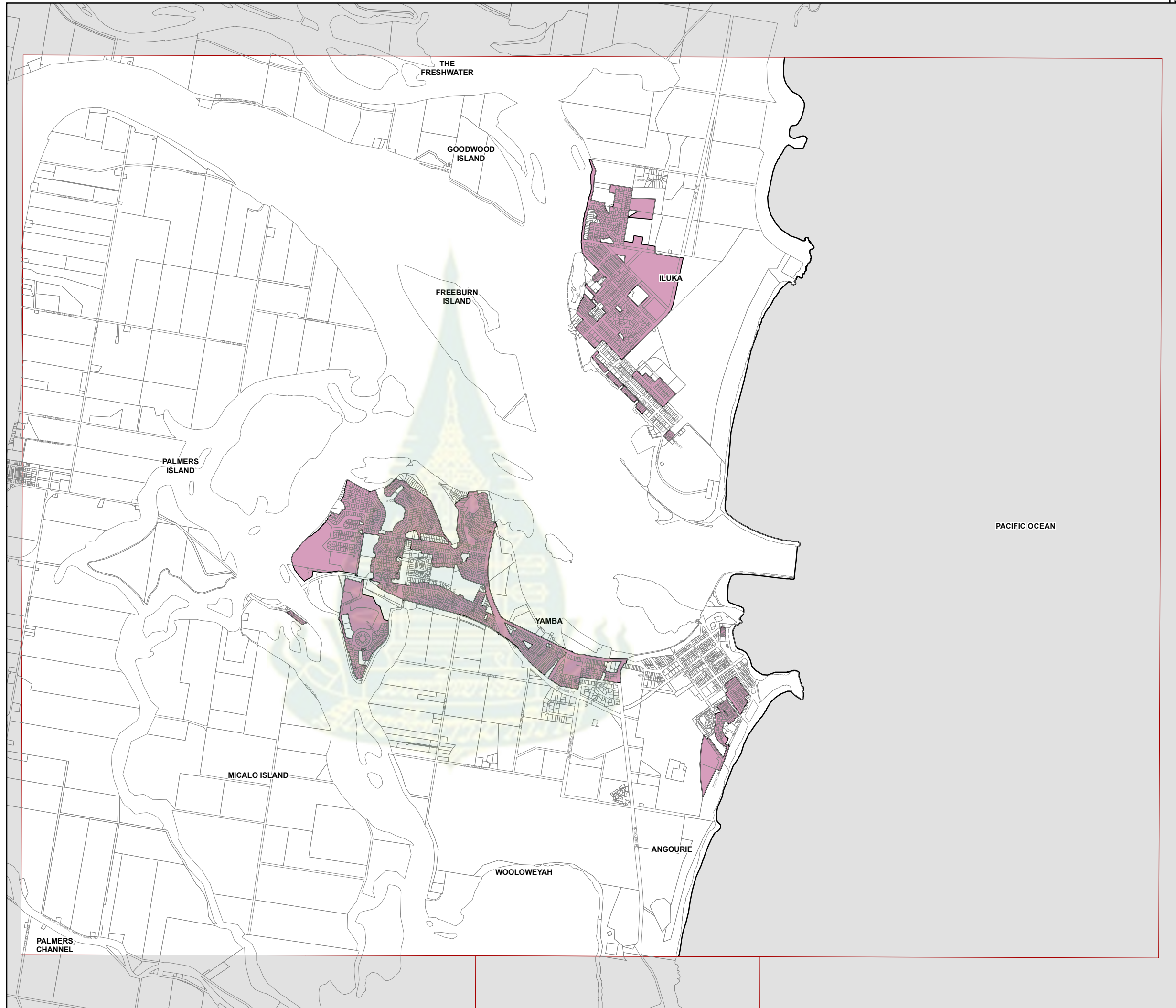
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_001

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13(1)(b)(ii)


Cadastre

 Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




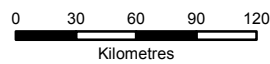
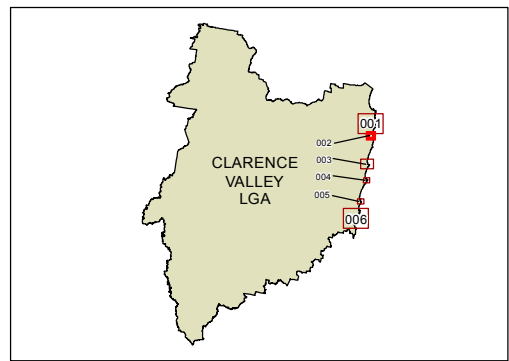
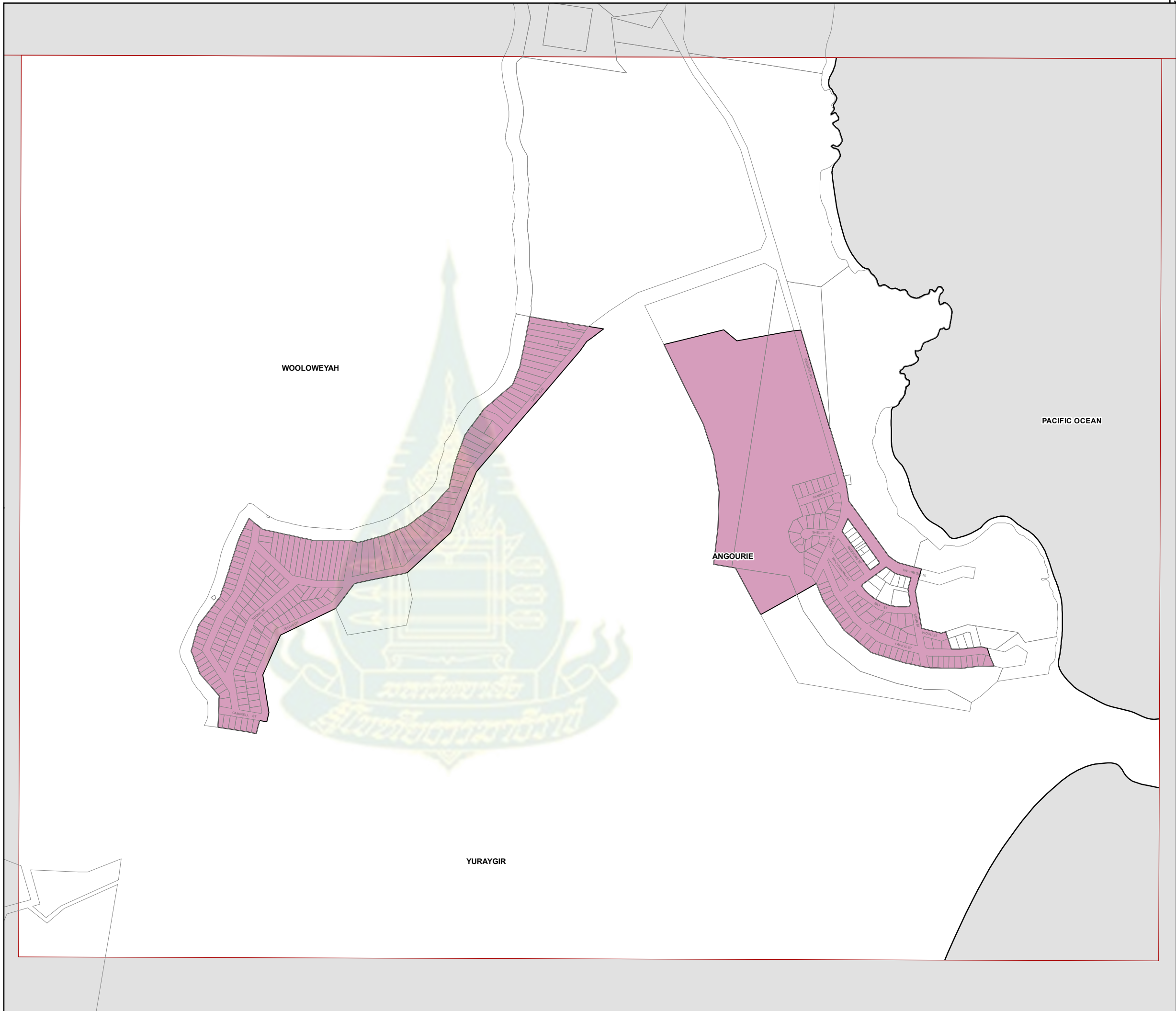
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_002

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13(1)(b)(ii)

Cadastral

 Cadastral 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:10,000 @ A3

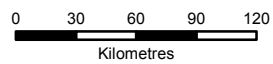
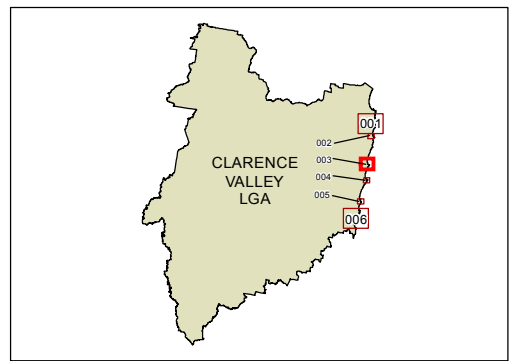
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_003

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13(1)(b)(ii)

Cadastral

 Cadastral 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:20,000 @ A3

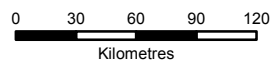
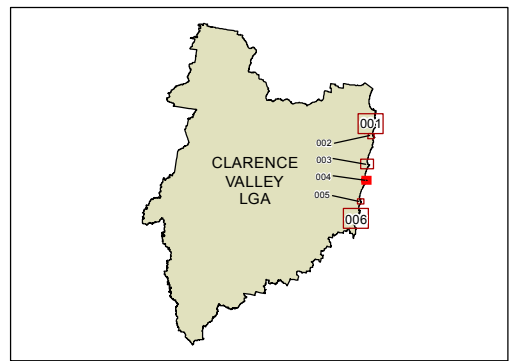
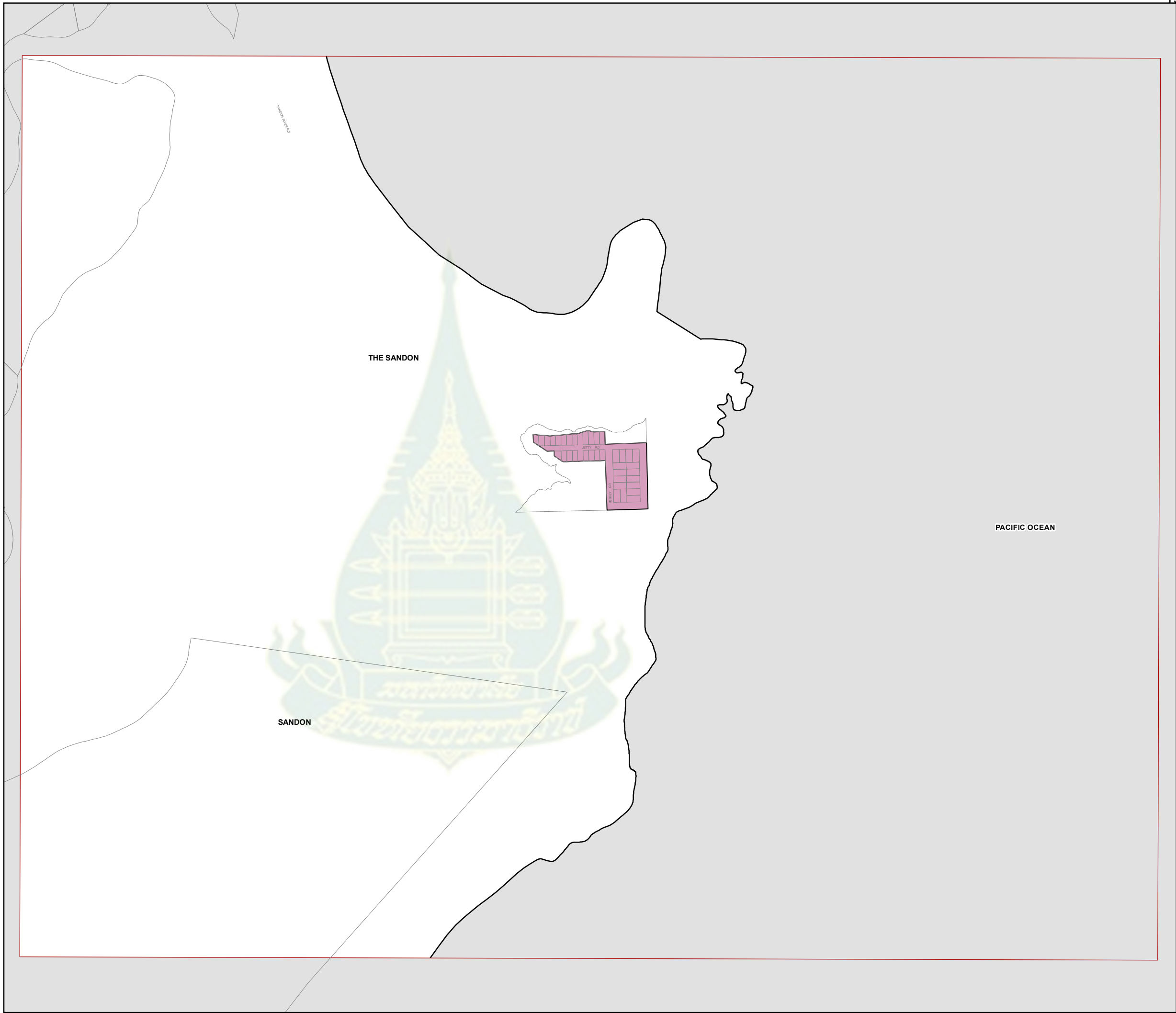
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_004

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13(1)(b)(ii)

Cadastral

 Cadastral 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:10,000 @ A3

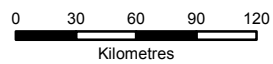
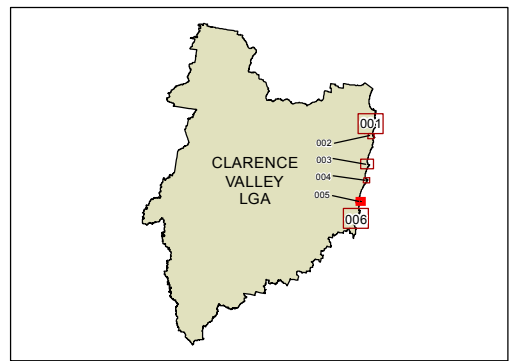
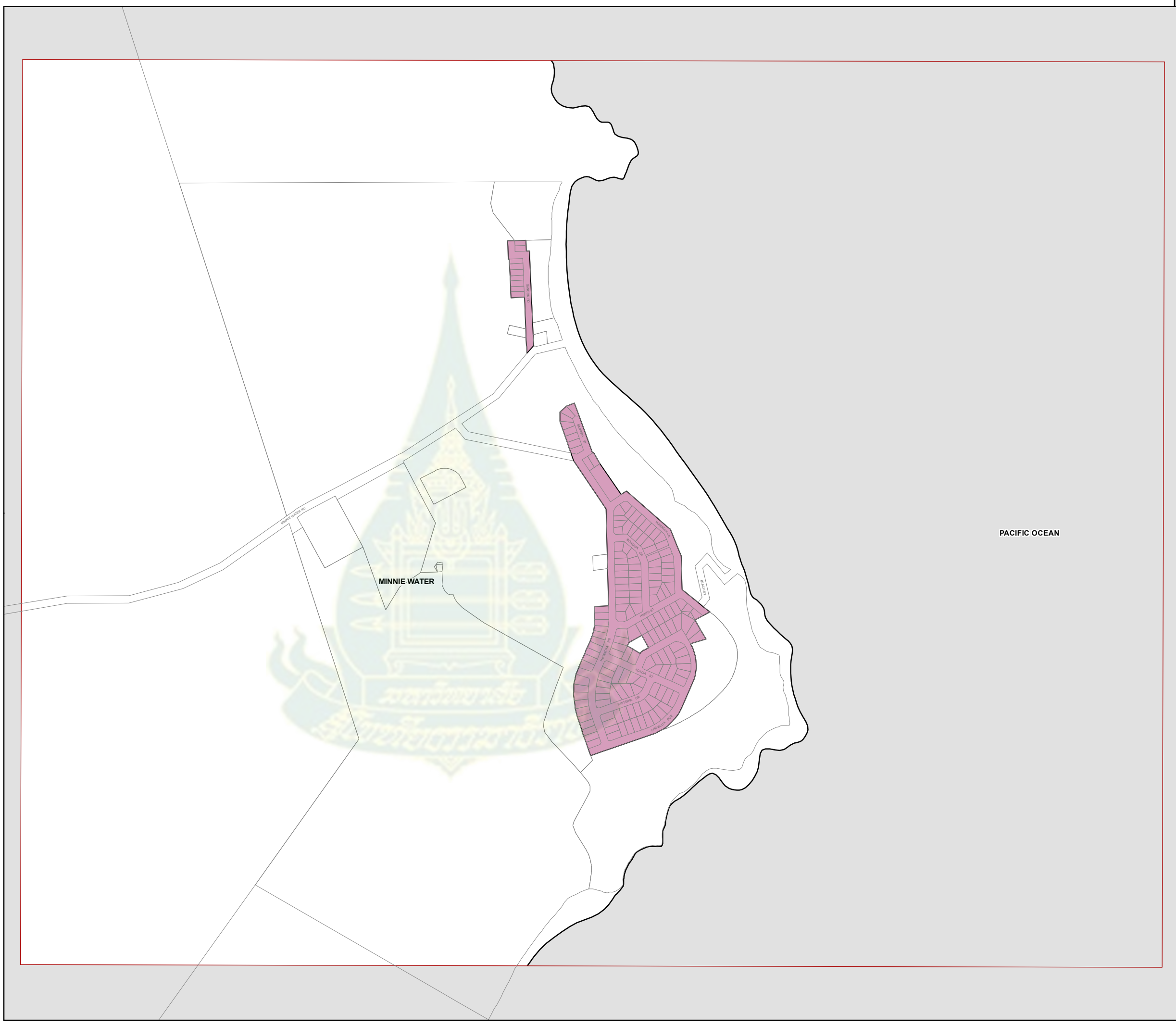
**State Environmental Planning
Policy (Short-term Rental
Accommodation) 2019**

Clarence Valley Short-term Rental
Accommodation Area Map Sheet -
SRA_005

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13
(1)(b)(ii)

Cadastral

 Cadastral 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:10,000 @ A3

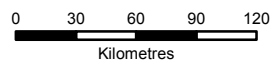
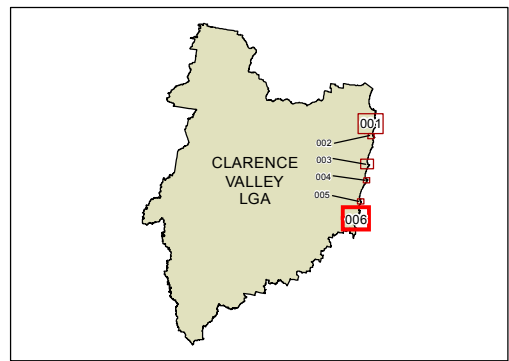
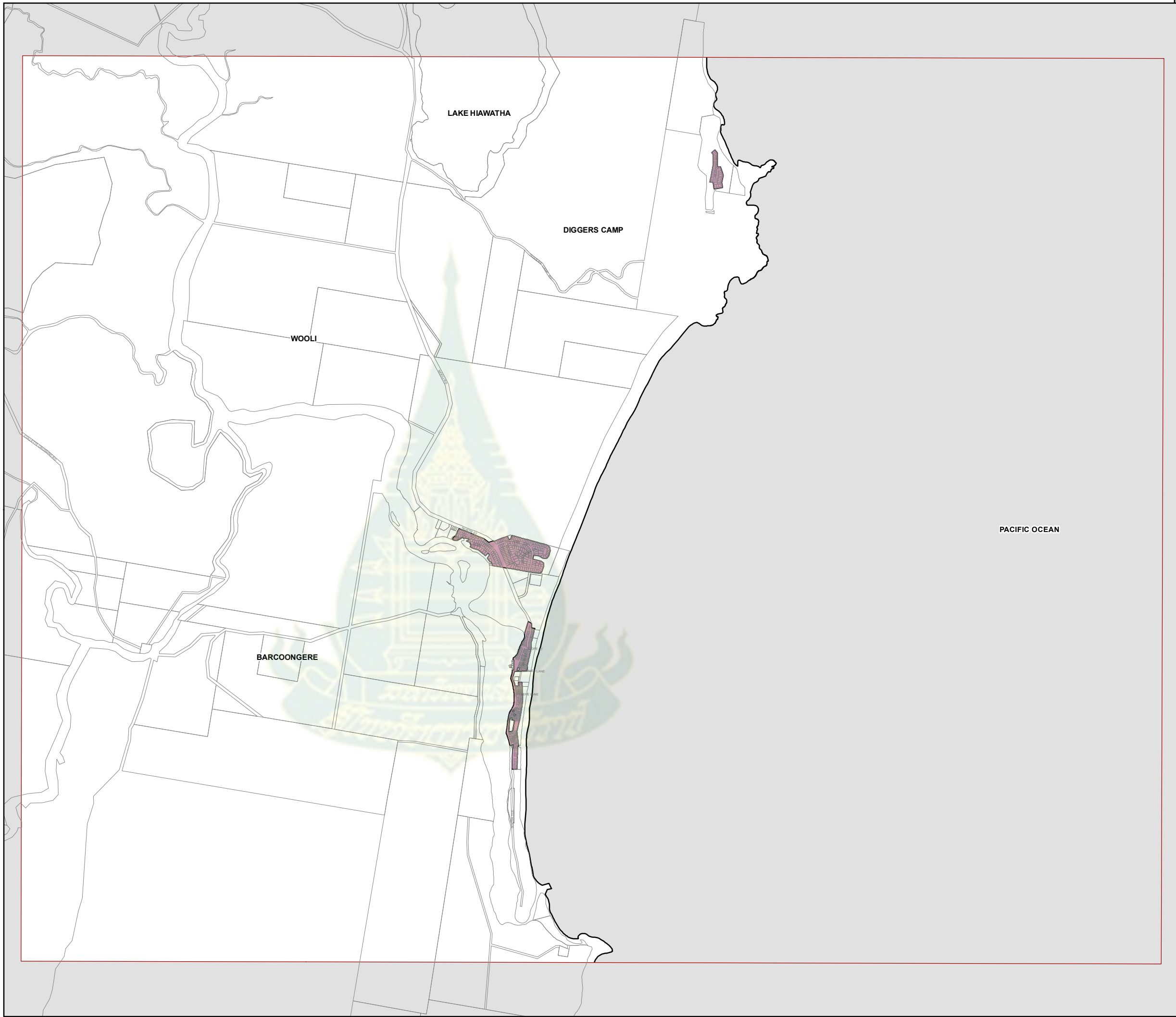
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Clarence Valley Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_006

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(ii) and 13(1)(b)(ii)

Cadastre

 Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services



Projection: GDA 1994
MGA Zone 56

Scale: 1:40,000 @ A3

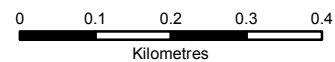
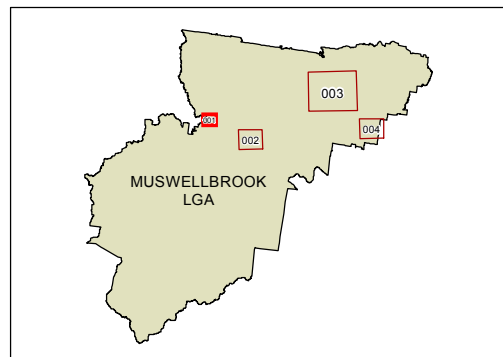
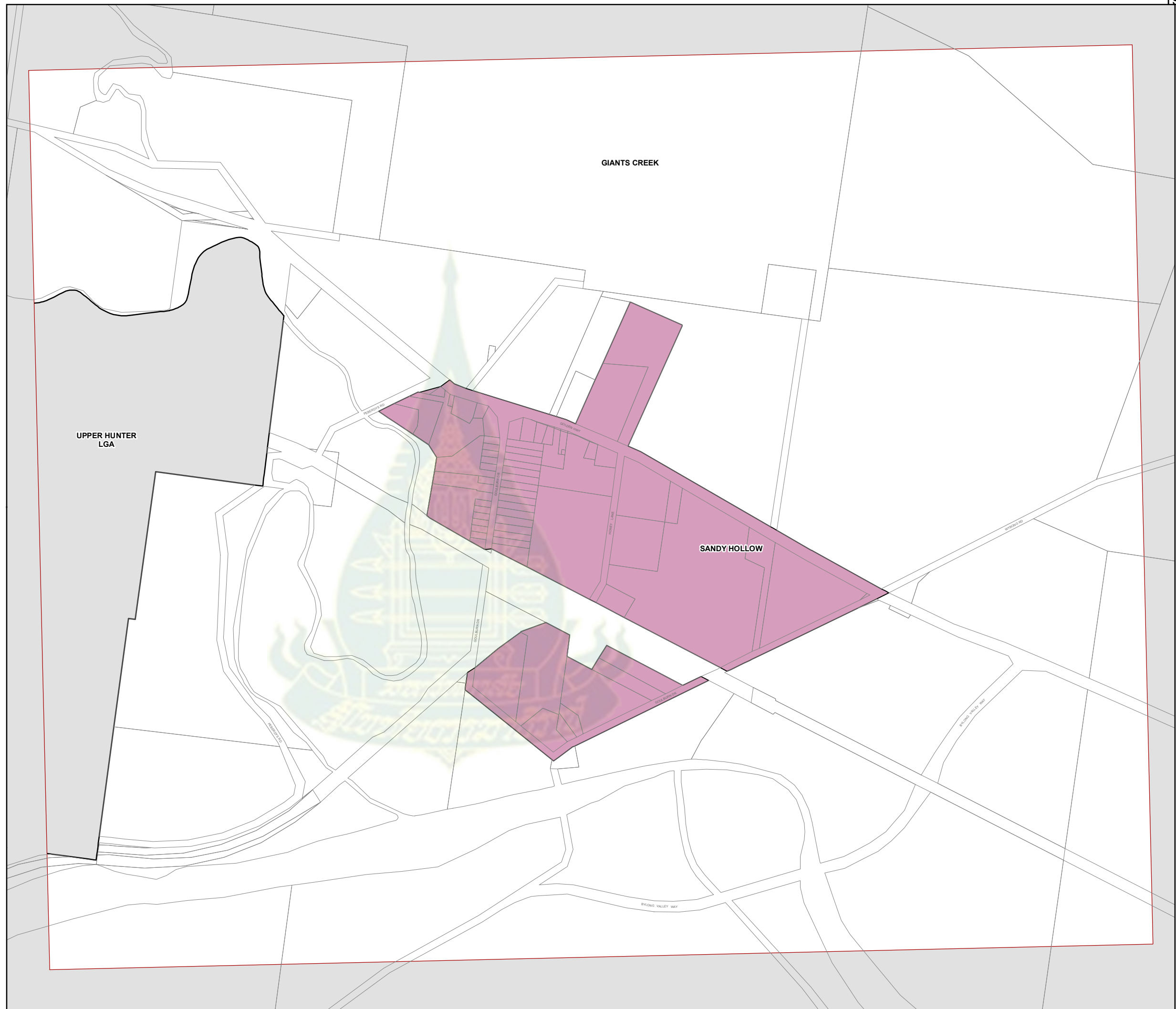
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_001

Land referenced at Clauses 12(1)(b)(iii) and 13(1)(b)(iii)

Cadastre

Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:10,000 @ A3

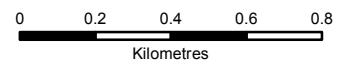
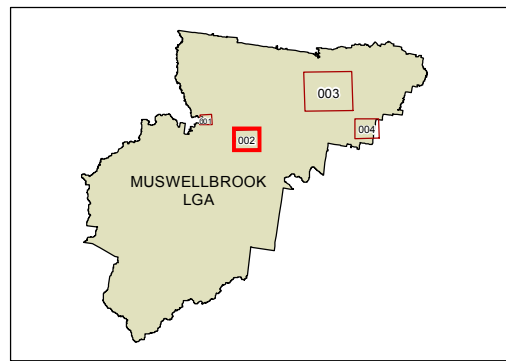
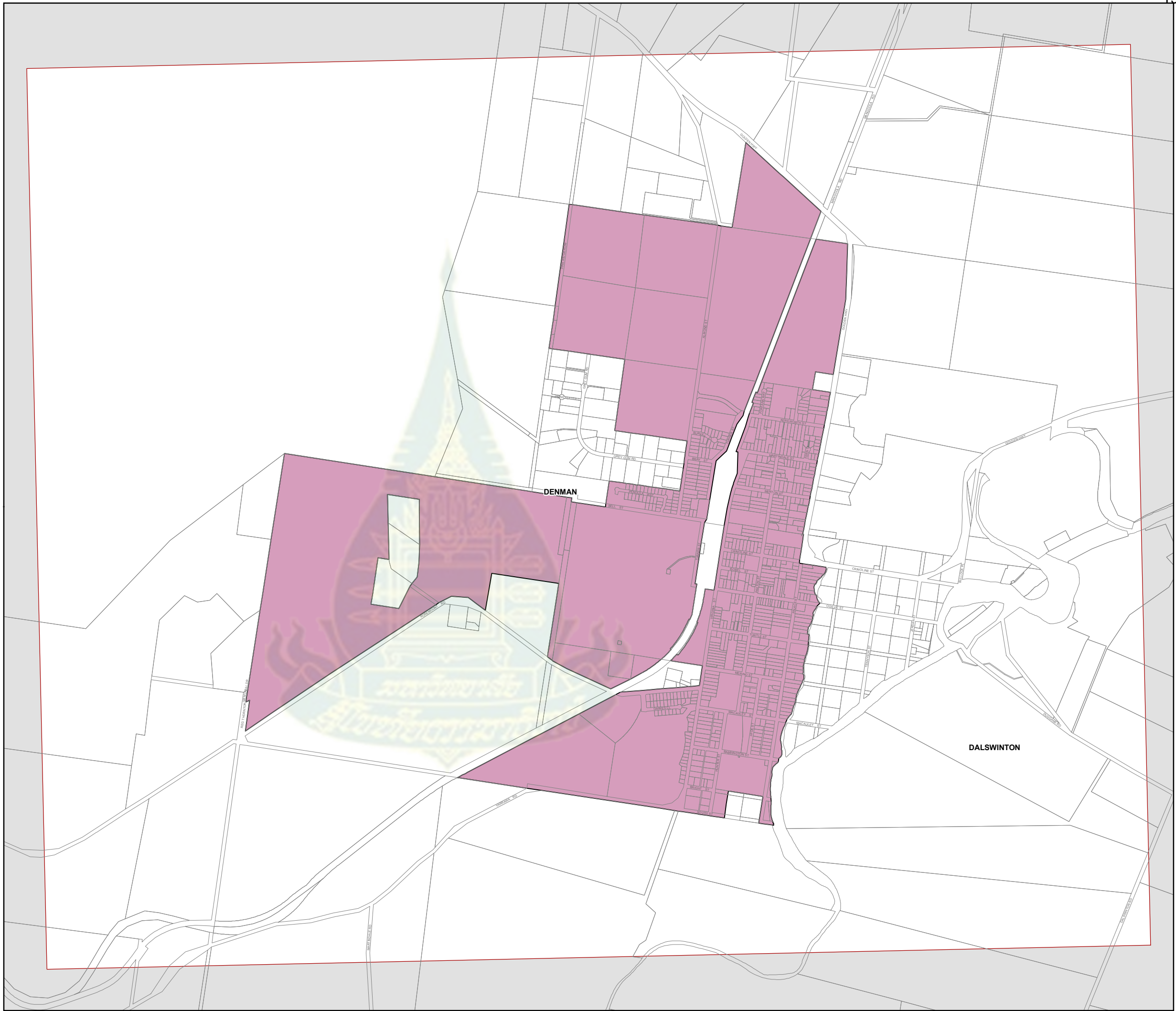
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_002

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(iii) and 13(1)(b)(iii)

Cadastre

 Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:20,000 @ A3

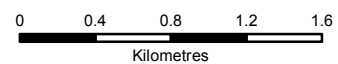
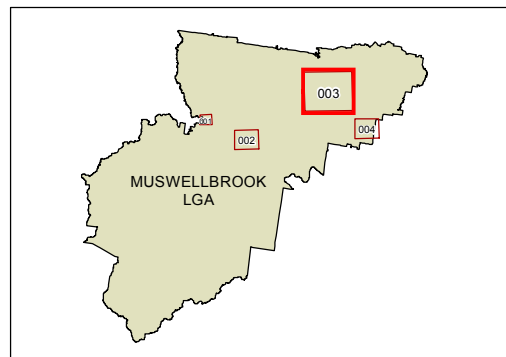
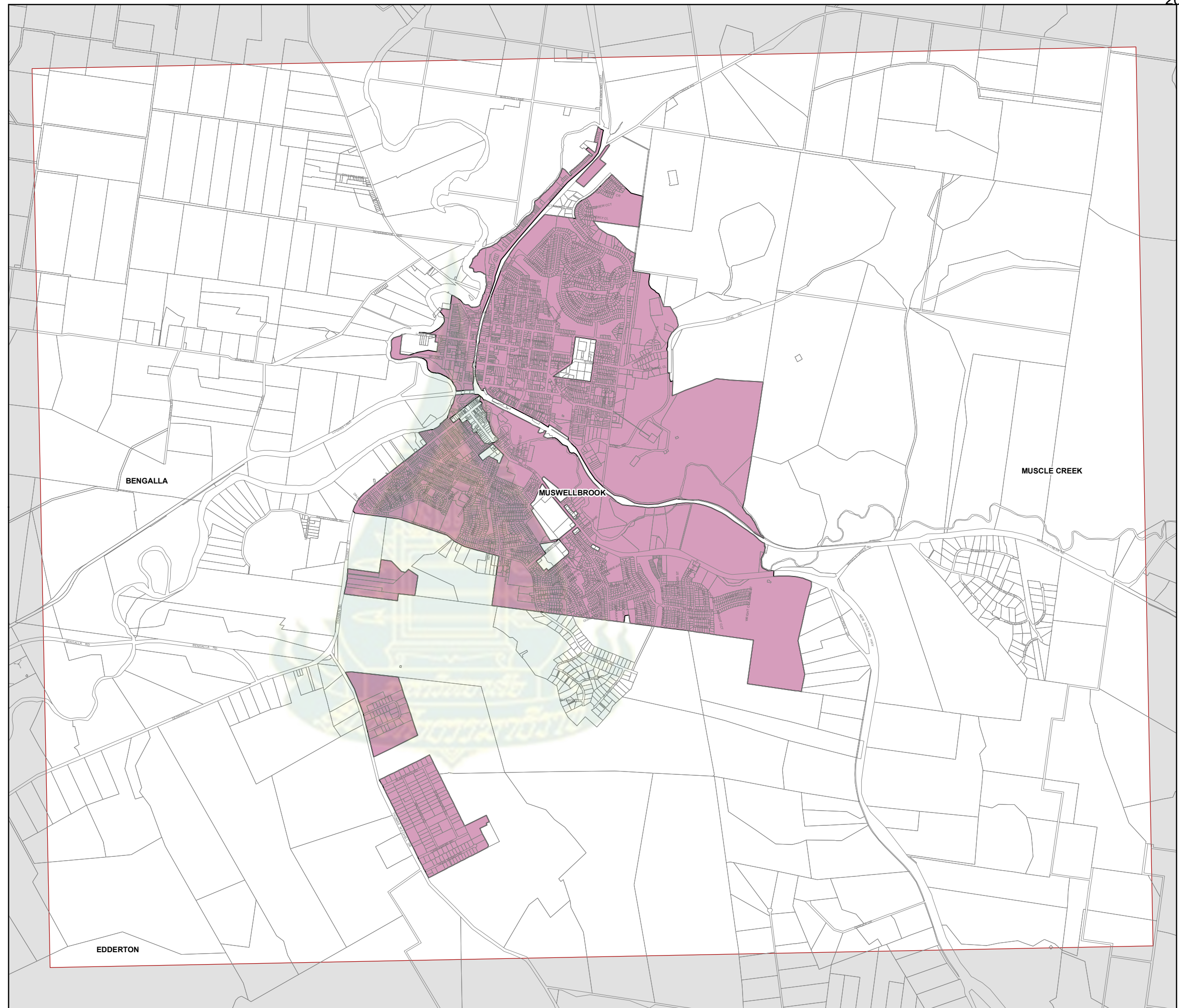
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_003

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(iii) and 13(1)(b)(iii)

Cadastre

 Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services




Projection: GDA 1994
MGA Zone 56


Scale: 1:40,000 @ A3

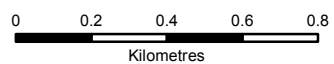
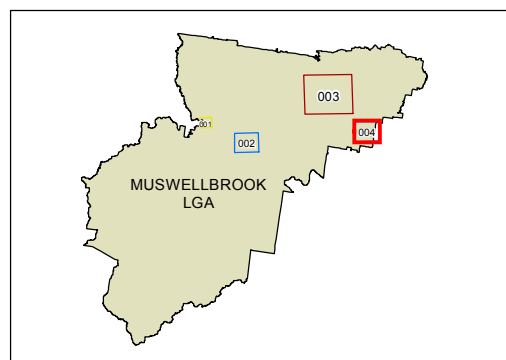
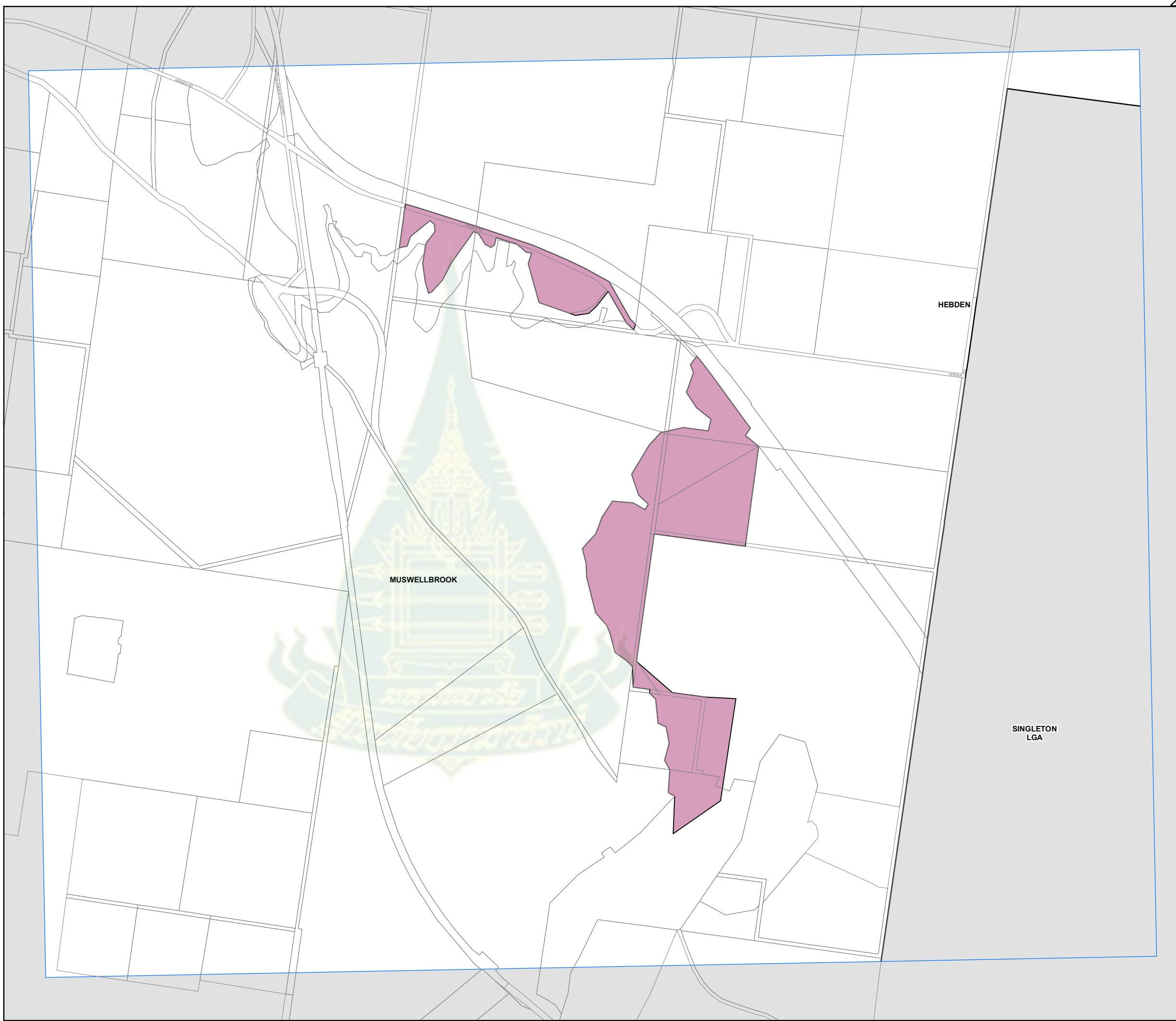
State Environmental Planning Policy (Short-term Rental Accommodation) 2019

Muswellbrook Short-term Rental Accommodation Area Map Sheet - SRA_004

 Land referenced at Clauses 12(1)(b)(iii) and 13(1)(b)(iii)

Cadastre

 Cadastre 30/07/2019 © DFSI Spatial Services



Projection: GDA 1994
MGA Zone 56

Scale: 1:20,000 @ A3

บรรณานุกรม

หนังสือ

กลุ่มงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักกรรมการ 3 สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. แนวทางการดำเนินงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภคสภาผู้แทนราษฎร. ม.ป.ท., ม.ป.ป.

ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์. กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2543.

เชาวนะ ไตรมาศ. การใช้กลไกรัฐธรรมนูญสำหรับประชาชน. กรุงเทพมหานคร: สุขุมและบุตร, 2545.

บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. กฎหมายมหาชน เล่ม 1 วิวัฒนาการทางปรัชญาและลักษณะของกฎหมายมหาชนยุคต่าง ๆ. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2546.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ. ปรับปรุงใหม่ พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2540.

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554

ศันันท์ กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์. คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2551.

สุขุม ศุภินิตย์. องค์การเอกชนเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2544.

สุขุม ศุภินิษฐ์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

สุขุม ศุภินิตย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สุขุม ศุภินิตย์. คำอธิบายพัฒนาการของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของไทย. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

สำนักงานคณะกรรมการผู้บริโภค. สคบ. กับการคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพมหานคร: อรุณการพิมพ์, 2550.

สมคิด เลิศไพฑูริย์. สิทธิและเสรีภาพ. ชุดการเรียนรู้ด้วยตนเอง หลักสูตรการเรียนรู้กฎหมายมหาชนด้วยตนเอง หมวดที่ 4 รัฐธรรมนูญ ชุดวิชาที่ 4 สิทธิและหน้าที่ของข้าราชการตามรัฐธรรมนูญ. กรุงเทพมหานคร: ธนาเพรส, 2548.

บทความ

จักร์ อดุลนิรัตน์. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดคอนโดมิเนียมให้เช่าระยะสั้น.” วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร 11. 2 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2561).

วิมาน กฤติพลวิมานและคณะ. “แอร์บีเอ็นบี.” วารสารกฎหมายคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 38. 2 (กันยายน 2563).

สิริกัญญา ไชวโกลกุล. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางแพ่งของธุรกิจในเศรษฐกิจแบ่งปัน : ศึกษากรณีธุรกิจให้บริการส่งของผ่านแอปพลิเคชัน.” วารสารกฎหมายคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 36. 2 (ก.ย. 2561): 113-140.

สำนักงานเลขาธิการรัฐสภา. “ข่าวเกี่ยวกับการประชุมสภา.” เอกสารข่าวรัฐสภา 5. 93 (2522): 15-16.

วิทยานิพนธ์

ธนาวัฒน์ สังข์ทอง. “การเรียกคืนสินค้าที่อาจจะเป็นอันตรายต่อผู้บริโภค.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชน. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

ปนิธาน ช่อผูก. “อำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522: ศึกษากรณีการดำเนินคดีแทนผู้บริโภค.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549.

ภัทริน นานาเคราะห์. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์.” วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560.

เอกสารอื่น ๆ

กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2556 กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองที่พักสู่ธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว (ฉบับที่ 39). {Online}. available URL : <http://www.marketingoops.com>. 2561 (29 มีนาคม 2561).

ชญานี ศรีกระจำง. กฎหมายและสถานะของธุรกิจ Airbnb ในประเทศญี่ปุ่นและไทย. {Online}. available URL : <http://www.bangkokbiznews.com/>. (25 มกราคม 2563).

ฐากร ปิยะพันธ์. Sharing Economy สร้างรายได้จากการพึ่งพากัน. {Online}. available URL : <https://www.krungsri.com/bank/th/plearn-plearn/sharing-economy-provide-income.html> (15 กันยายน 2562).

เดือนเด่น นิคมบริรักษ์ และคณะ. การประชุมเผยแพร่ผลการศึกษาเรื่อง “ปรับกฎระเบียบ ปลดล็อกอุปสรรค SME ไทย ในธุรกิจโรงแรม ขนส่ง e-Commerce”. วันที่ 23 สิงหาคม 2562. ณ โรงแรม ดิเอ็มเมอรัลด์.

ทวิยศ ศรีเกตุ. ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ. หน้า 8 ความใช้เพื่อการนำออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา รายการเจตนารมณ์กฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร วันออกอากาศ วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์พ.ศ. ๒๕๕๙. {Online}. available URL : https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1791.

นิรุช ตามศักดิ์. Digital Economy: รู้ทัน เข้าใจ และนำไปใช้ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี. {Online}. available URL : <https://www.mhesi.go.th/main/th/166-knowledge/kuisci/4054-digital-economy-> (15 กันยายน 2562).

- ปราณี สุทธิศรีและคณะ. **Sharing Economy** นัยต่อเศรษฐกิจไทย. {Online}. available URL : https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AAA/SharingEconomy_V8.pdf. สิงหาคม 2562 (1 มกราคม 2563).
- แผนปฏิบัติการ 4 ปี พ.ศ. 2562-2565 กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม. {Online}. available URL : http://www.mdes.go.th/assets/portals/1/files/610201_แผน420ปีสป.ตศ.2562-2565.pdf (15 กันยายน 2562).
- แผนยุทธศาสตร์ที่ 3 ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 - 2564)**
- วิมาน กฤตพลวิมาน. **กฎหมายพาณิชย์ 1 : ชื่อชาย เข้าทรัพย์ เข้าชื่อ**. เอกสารการสอนชุดวิชา 41321 หน่วยที่ 8.
- ศิริชนก วิริยเกื้อกุล. **กฎหมายควบคุมการให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบใหม่เพื่อการท่องเที่ยวแอร์บีเอ็นบี**. {Online}. available URL : <https://library2.parliament.go.th/ebook/content-issue/2560/hi2560-024.pdf>. 2560 (1 พฤศจิกายน 2553).
- สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. **กิจกรรมจัดทำองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ งานพัฒนาองค์ความรู้สำหรับ SME (Knowledge Center) ปีงบประมาณ 2561: กรณีศึกษา Airbnb จากธุรกิจการจองห้องพักธุรกิจไลฟ์สไตล์การท่องเที่ยว**. {Online}. available URL : https://www.sme.go.th/upload/mod_download/download-20181005062359.pdf (15 กันยายน 2562).
- สำนักวิชาการสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. **เอกสารวิชาการเรื่องเศรษฐกิจดิจิทัล: นโยบายขับเคลื่อนเศรษฐกิจใหม่**, 2558.
- สงครามเริ่มต้นสมาคมญี่ปุ่นเรียกร้องให้รัฐบาลคุมเช่า Airbnb. {Online}. available URL : <https://2baht.com/japan-hotels-association-airbnb/>. 2016.
- Airbnb บุกตลาดญี่ปุ่นรัฐออกกฎห้างักรายวัน. {Online}. available URL : <http://www.prachachat.net>. (17 มีนาคม 2562).
- กฎหมาย**
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- คำพิพากษาศาลชั้นต้นคดีหมายเลขแดงที่ 782/2561
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562
- ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554

เอกสารต่างประเทศ

- Antonella Corradi. **International Law and Consumer Protection: The history of consumer protection**. Hauser Global Law School Program. New York University School of Law. {Online}. available URL : https://www.nyulawglobal.org/globalex/International_Law_Consumer_Protection.html. 2015.
- Antonella Corradi. **International Law and Consumer Protection: The history of consumer protection**, 2015.
- Building Code of Australia
- D. McKee. F. Makela. and T. Scassa. (eds.). **Law and the “Sharing Economy” : Regulating Online Market Platforms**. Ottawa: University of Ottawa Press.
- David A. Super. “The Rise and Fall of the Implied Warranty of Habitability.” **California Law Review**. 99 (2011) : 389-463.
- Doug Lichtman and Eric Posner. “Holding Internet Service Providers Accountable.” **Supreme Court Economic Review**. 14 (2006) : 221-259.
- EPA Regulation clause
- European Commission. (n.d.). **Consumer Protection Overview**. {Online}. available URL : <https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/114746/Consumer%20Protection%20Overview%20per%20MS.pdf>
- Eyal Ert. Aliza Fleischer and Nathan Magen. “Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb.” **Tourism Management**. 55. (2015) : 62-73.
- Finn Makela. Derek McKee and Teresa Scassa. **The “Sharing Economy” through the Lens of Law**. (2018).
- Joseph William Singer. “No Right to Exclude: Public Accommodations and Private Property.” **Northwestern University Law Review**. 90 (1996) : 1283.
- Katz. **Regulating the Sharing Economy**, 2015.
- Katerina Pantazatou. **Taxation of the Sharing Economy in the European Union**, 2018.
- Laura Green. **Privacy**. **Investopedia**. {Online}. available URL : Available from www.investopedia.com/terms/p/privacy.asp. 2019 (September 12. 2019).
- Molly Cohen and Corey Zehngebot. “What’s Old Becomes New: Regulating the Sharing Economy.” **Boston Bar Journal**. 6 {Online}. available URL : <https://bostonbarjournal.com/2014/04/01/whats-old-becomes-new-regulating-the-sharing-economy/> (2014).

- Market Business News. (n.d.). **What is the Ultimate Consumer? Definition and Examples.** {Online}. available URL : <https://marketbusinessnews.com/financial-glossary/ultimate-consumer/>
- Martin Kolmar. **Principle of Microeconomics: An integrative approach.** (Switzerland:Sprinker, 2017).
- Nathan Cortez. “Regulating Disruptive Innovation.” **Berkeley Technology Law Journal.** 29. (2014) : 175-228.
- Nestor M. Davidson, Michèle Finck and John J. Infranca. (eds.). **The Cambridge Handbook of the Law of the Sharing Economy.** Cambridge: Cambridge University Press.
- New South Wales Department of Planning, Industry and Environment and Department of Customer Service. **A new regulatory framework.** {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 (November 20, 2020).
- New South Wales Department of Planning, Industry and Environment. **Short-term rental accommodation.** {Online}. available URL : <https://www.planning.nsw.gov.au/Policy-and-Legislation/Under-review-and-new-Policy-and-Legislation/Short-term-holiday-letting> (November 20, 2020).
- New South Wales Fair Trading. **Changes to laws for short-term rental accommodation.** {Online}. available URL : <https://www.fairtrading.nsw.gov.au/about-fair-trading/legislation-and-publications/changes-to-legislation/changes-to-short-term-rental-accommodation> (November 20, 2020).
- New South Wales Department of Planning, Industry and Environment. **Proposed short-term rental accommodation reforms.** {Online}. available URL : <https://www.planningportal.nsw.gov.au/exhibition/proposed-short-term-rental-accommodation-reforms> (November 20, 2020).
- Robert T. Shannon. **Disruptive Innovation Demands Delicate Regulation.** **LAW360.** {Online}. available URL : <https://www.law360.com/articles/595081/disruptive-innovation-demands-delicate-regulation>. 2014 (November 12, 2014).

Shusuke Murai. **Tokyo's Ota ward allow temporary Condo rentals to tourist.**

{Online}. available URL :

<https://www.japantimes.co.jp/news/2015/12/08/national/tokyos-ota-ward-allows-temporary-condo-rentals-tourists/>. 2015.

Sarah Megginson. **No ban on NSW Airbnbs.** {Online}. available URL :

<https://www.yourinvestmentpropertymag.com.au/news/no-ban-on-nsw-airbnbs-270857.aspx> (November 21. 2020).

South Coast Register. NSW Government says holiday accommodation owners should be meeting COVID-safe requirements. {Online}. available URL :

<https://www.southcoastregister.com.au/story/6903543/gov-holiday-rentals-should-follow-same-covid-guidelines-as-hotels/> (November 24. 2020).

STRA CoC clause

Value of the sharing economy worldwide in 2014 and 2025. {Online}. available

URL : <https://www.statista.com/statistics/830986/value-of-the-global-sharing-economy/> (January 1, 2020).

Vanessa Katz. "Regulating the Sharing Economy." **Berkeley Technology Law Journal.** 30. (2015) : 1067-1126.

Will Kenton. **Unfair Trade Practice.** **Investopedia.** {Online}. available URL : Available from www.investopedia.com/terms/u/unfair-trade-practice.asp. 2010 (April 1, 2020).

United Nations. **United Nations Guidelines for Consumer Protection.** New York and Geneva: United Nations, 2016.

ประวัตินักวิจัย

1. ประวัติทั่วไป

ชื่อภาษาไทย: วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล

ชื่อภาษาอังกฤษ: Walaiwan Mathurtpreechakun

ตำแหน่งทางวิชาการ: อาจารย์ ดร.

สังกัด สาขาวิชา: นิติศาสตร์

โทรศัพท์ : 086-5910177

E-mail: eve16169@hotmail.com

2. ประวัติการศึกษา

ชื่อสถานศึกษา	ชื่อปริญญา	สาขาวิชา
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต	-
Macquarie University	นิติศาสตรมหาบัณฑิต	International Trade and Commerce Law
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	นิติศาสตรบัณฑิต	-

3. ประวัติการทำงานวิจัย

ปี	ชื่อโครงการ/ผลงาน	หน่วยงานที่ให้ทุน	ตำแหน่ง
2557	วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล, วรพชร จันทร์ ขันตี, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำ ปฎิญาญาโตหาความตกลงว่าด้วยสิทธิใน ทรัพย์สินทางปัญญาที่เกี่ยวกับการค้าและ สาธารณสุขต่อศึกษากรณีสิทธิบัตรยา รักษาโรคเอดส์ของประเทศไทย	มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง	หัวหน้าโครงการ (สัดส่วนร้อยละ 50)
2559	วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล, ขนวัฒน์ สรรพ สิทธิ์ มาตรการทางกฎหมายกีฬาอาชีพ ระหว่างประเทศในอาเซียน : กรณีศึกษา ฟุตบอลอาชีพ	งบประมาณแผ่นดิน มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง	นักวิจัย (สัดส่วนร้อยละ 50)
2559	วรพชร จันทร์ขันตี, วลัยวรรณ มธุรสปรีชา กุล, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรั บผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่	มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง	หัวหน้าโครงการวิจัย และนักวิจัย (สัดส่วนร้อยละ 50)
2564	การศึกษาเปรียบเทียบมาตรการทาง กฎหมายเพื่อการส่งเสริมและกำกับดูแล การเรียนรู้ตลอดชีวิต	สำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมวิทยาศาสตร์ วิจัย และนวัตกรรม (สกว.)	หัวหน้าโครงการวิจัย และนักวิจัย (สัดส่วนร้อยละ 100)

ปี	ชื่อโครงการ/ผลงาน	หน่วยงานที่ให้ทุน	ตำแหน่ง
2564	การศึกษาแนวทางการส่งเสริมการพัฒนาสิทธิบัตรร่วมเพื่อสนับสนุนระบบนิเวศนวัตกรรม	สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (องค์การมหาชน) โดยได้รับงบประมาณสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมวิทยาศาสตร์ วิจัย และนวัตกรรม (สกสว.)	นักวิจัย (สัดส่วนร้อยละ 50)

4. ผลงานวิจัยที่ได้พิมพ์เผยแพร่ (ย้อนหลัง 5 ปี)

ปี	ชื่อโครงการ/ผลงาน	วารสาร
2559	Mathurotpreechakun W., Sanpasitt C., and Numboonjitta (2016). The Legal Measures of Professional Sports between ASEAN Countries: A Case Study of Professional Soccer. (Proceeding).	The 4 th International Conference on Magsaysay Awardees: Good Governance and Transformative Leadership in Asia, Mahasarakham University.

5. ผลงานบทความวิชาการระดับชาติและระดับนานาชาติที่ได้รับการเผยแพร่ (ย้อนหลัง 5 ปี)

ปี	ชื่อบทความ	วารสาร
2563	การพัฒนามาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลการโฆษณาอาหารที่มีไขมัน น้ำตาล หรือโซเดียมสูงในสื่อดิจิทัลเพื่อคุ้มครองเด็กตามข้อเสนอแนะขององค์การอนามัยโลก	วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
2564	ข้อจำกัด และแนวทางของกฎหมายเพื่อคุ้มครองเด็กจากการ ข่มเหงรังแก	วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
2564	มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการใช้สื่อจอภาพของเด็กปฐมวัย	วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช