



บทความทางวิชาการ

เรื่อง

ปัญหาทางกฎหมายการให้บริการที่พักชั่วคราว กรณีแพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb

จัดทำโดย

นายวรวิทย์ เปรมสมบัติ

ผู้อำนวยการแรงงานสัมพันธ์

บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมหลักสูตร

นักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๓

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๗ – ๒๕๖๘

ลิขสิทธิ์ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง

(บทความทางวิชาการฉบับนี้ เป็นวรรณกรรมของผู้เข้ารับการอบรมโดยเฉพาะ
มูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครองไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย)

ได้พิจารณาบทความทางวิชาการฉบับนี้แล้ว เห็นควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรม
หลักสูตรนักบริหารระดับสูงในกระบวนการยุติธรรมทางปกครอง (บสป.) รุ่นที่ ๓ ประจำปี
พ.ศ. ๒๕๖๗ - ๒๕๖๘ ของมูลนิธิวิจัยและพัฒนากระบวนการยุติธรรมทางปกครอง

 ที่ปรึกษาการจัดทำบทความ
(นางมณีวรรณ พรหมน้อย)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘

ปัญหาทางกฎหมายการให้บริการที่พักชั่วคราว

กรณีแพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb

นายวรวิทย์ เปรมสมบัติ

ผู้อำนวยการแรงงานสัมพันธ์บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บทคัดย่อ

รายงานการศึกษาเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายการให้บริการที่พักชั่วคราว กรณีแพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์มแอร์บีแอนด์บี (Airbnb) ที่ให้บริการที่พักชั่วคราวบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในประเทศไทย และศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวกับประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำมาเป็นแนวทางและมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแล การควบคุมและตรวจสอบผู้ให้บริการที่พักชั่วคราวกรณีแพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb และมาตรการให้กับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาพบว่า สำหรับสถานที่พักชั่วคราวที่ให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb นั้นมีหลายประเภท อาทิเช่น โรงแรม คอนโดมิเนียม โฮสเทล โฮมสเตย์ บ้านพักตากอากาศ และอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ซึ่งหากเป็นโรงแรมแล้วย่อมสามารถนำห้องพักมาให้เช่าระยะสั้นได้ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่หากเป็นที่พักอาศัยในรูปแบบอื่นจะต้องนำข้อยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม และหากสถานที่เช่าพักเป็นอาคารจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีปัญหาผู้ให้บริการเช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb อาศัยช่องว่างทางกฎหมายที่ยังไม่ชัดเจน นำสถานที่พักออกมาให้บริการปล่อยเช่าในระยะสั้นซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม และสร้างปัญหาความสงบเรียบร้อยอันดีของประชาชน

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้วิเคราะห์กฎหมายการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรมทั้งของประเทศไทย กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงกฎหมายกฎหมายการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นของประเทศไทยในอนาคตได้ ซึ่งมีข้อเสนอแนะดังนี้ การกำหนดกฎกระทรวงคํานิยามสถานที่พักเพื่อใช้บังคับแก่ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรม ผู้ประกอบการให้เช่าสถานที่พัก กำหนดให้ผู้ที่เป็นนายหน้าหรือผู้ให้บริการแพลตฟอร์มเช่าที่พักจดทะเบียนใบอนุญาตตามกฎหมาย กำหนดระยะเวลาในการเช่าขั้นต่ำจำนวนห้องที่อนุญาตให้ปล่อยเช่า และมาตรการจัดเก็บภาษี

คำสำคัญ : กฎหมายการให้บริการที่พักชั่วคราว, Airbnb, การเช่าที่พักระยะสั้น

สารบัญ

	หน้า
บทที่ ๑ บทนำ	๑
๑.๑ ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา	๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๒
๑.๓ ขอบเขตการศึกษา	๒
๑.๔ ระเบียบ/กฎหมาย/ทฤษฎี/แนวคิด	๒
๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๒
บทที่ ๒ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	๔
๒.๑ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าที่พัก	๔
๒.๒ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน	๘
๒.๓ ธุรกิจ Airbnb	๑๐
บทที่ ๓ บทวิเคราะห์	๑๔
๓.๑ ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวด้วยพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ๑๕	
๓.๒ ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๓	
๓.๓ กฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับธุรกิจ Airbnb	๒๓
บทที่ ๔ บทสรุปและข้อเสนอแนะ	๒๗
๔.๑ บทสรุป	๒๗
๔.๒ ข้อเสนอแนะ	๒๘
บรรณานุกรม	๓๒

บทที่ ๑

บทนำ (๒๐ point)

๑.๑ ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ในยุคดิจิทัลเทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาธุรกิจและการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศไทยในทุกมิติและข้ามขีดจำกัดที่ไร้พรมแดน ซึ่งภาคการให้บริการท่องเที่ยวถือว่าเป็นหัวใจสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เทคโนโลยียังสร้างให้เกิดเศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน (Sharing economy) หรือระบบเศรษฐกิจที่เปิดโอกาสให้ผู้คนสามารถหารายได้จากสินทรัพย์ที่ตนเองมีผ่านการให้บริการผ่านแพลตฟอร์มต่างๆ ในรูปแบบออนไลน์ รูปแบบเศรษฐกิจที่ผู้ใดมีทรัพย์สินใดสามารถนำออกมาแบ่งปันในรูปแบบการเช่า เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน การเกิดขึ้นของรูปแบบเศรษฐกิจนี้ เป็นผลพวงมาจากการสร้างสรรค์และพัฒนาเทคโนโลยีทำให้เกิดสังคมออนไลน์ (social Network) ซึ่งเป็นสื่อกลางในการดำเนินธุรกิจช่วยให้ผู้ให้บริการและผู้รับบริการเข้าถึงข้อมูลที่ใช้ติดต่อซื้อขายสินค้าและบริการได้อย่างรวดเร็วและง่ายดาย แม้ว่าจะต่างพื้นที่ต่างประเทศก็ตาม ซึ่งทำเป็นที่นิยมของผู้คนและเติบโตอย่างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รูปแบบเศรษฐกิจใหม่นี้ไม่เพียงแต่เปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจในหลาย ๆ ภาคส่วนเท่านั้น แต่ยังได้เปลี่ยนวิถีการบริโภคของผู้บริโภคในหลากหลายมิติด้วย และมีแนวโน้มในการทำธุรกิจที่จะใช้สื่อออนไลน์มากยิ่งขึ้น

แอร์บีแอนด์บี (Airbnb) เป็นธุรกิจในยุคดิจิทัลที่ให้บริการแบบเศรษฐกิจแบ่งปันที่เป็นธุรกิจในรูปแบบ C2C (Customer to customer) และเชื่อมโยงไปทั่วโลกในการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ การโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อให้บริการจองที่พักและเป็นตัวกลางในการรับชำระค่าบริการจากการจองที่พักโดยใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ ที่เปิดโอกาสให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นหรือชั่วคราวซึ่งอาจจะเป็นโรงแรม โฮสเทล คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ โฮมสเตย์หรือให้มีการปล่อยเช่าบ้าน และห้องพักเพื่อบริการที่พักในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ใช้ในการผ่านทางเว็บไซต์ www.airbnb.com และแอปพลิเคชัน Airbnb เป็นทางเลือกให้แก่ผู้เข้าพักและตอบสนองต่อเจ้าของห้องพักที่นำห้องว่างมาให้เช่าเพื่อสร้างรายได้ และได้เปลี่ยนพฤติกรรมของธุรกิจที่พักและธุรกิจท่องเที่ยว ตลอดจนพฤติกรรมการท่องเที่ยวของผู้บริโภคอย่างมาก ซึ่งเป็นการ Disruptive business ที่เป็นกระแทกต่อระบบธุรกิจโรงแรมในรูปแบบดั้งเดิม ลักษณะคล้าย ๆ กับ Grab หรือ uber ที่เข้ามากระแทกต่อผู้ขับรถแท็กซี่ ผู้ขับวินมอเตอร์ไซด์ในระบบเดิม เช่นเดียวกับ ธุรกิจ Airbnb ที่ไม่ว่าผู้ใดก็ตามที่มีห้องว่าง ห้องพักทั้งในรูปแบบคอนโด แพลต ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว หรือมีลักษณะที่เป็นพื้นที่ว่างสามารถนำมาเป็นที่พักแรม ก็สามารถนำมาทำเป็นห้องพัก ในธุรกิจ Airbnb ได้ โดยไม่จำกัดรูปแบบ ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle) ทั้งรสนิยม ความต้องการ งบประมาณ ความสะดวกในการเลือกและจองที่พัก เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวในรูปแบบใหม่ ซึ่ง Airbnb เป็นผู้เชื่อมระหว่างตัวกลางเชื่อมโยง “เจ้าของที่พัก” กับ “นักเดินทาง” เข้าด้วยกัน โดยมีที่พักเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของบ้านสามารถสร้างรายได้จากการแบ่งปันที่พักให้นักเดินทาง ให้ความสะดวกสบายในการสื่อสารผ่านโลกออนไลน์ ระหว่าง เจ้าของที่พักและนักเดินทาง

ในประเทศไทยการดำเนินการธุรกิจที่เกี่ยวกับการนำทรัพย์สินที่เป็นที่พักอาศัยหรือที่พักมาให้บริการเช่าระยะสั้นหรือชั่วคราวเสมือนโรงแรมผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์ม นับว่าเป็นการประกอบธุรกิจรูปแบบใหม่ ก่อให้เกิดประเด็นที่โต้แย้งกันว่าลักษณะของการดำเนินการของธุรกิจดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่อย่างไร จึงทำให้ Airbnb ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และนำมาซึ่งประเด็นปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจดังกล่าวหลายประการ หากกฎหมายยังไม่ปรับตัวและพัฒนาตามบริบทที่เปลี่ยนแปลงในยุคดิจิทัลเท่าที่ควรจนอาจเกิดผลกระทบเชิงลบต่อสังคมและเศรษฐกิจนำไปสู่ปัญหาในสังคมได้ กฎหมายที่ควรจะเป็นและพิจารณาผลกระทบรอบด้านกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสู่การบริหารจัดการและบัญญัติกฎหมายที่มีความเหมาะสมเพื่อบังคับใช้ในประเทศเกี่ยวกับธุรกิจการให้บริการที่พักชั่วคราวบนแพลตฟอร์มออนไลน์ รวมไปถึงหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นการแก้ไขปัญหาค่าครองชีพและความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว และการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวของไทยเพื่อสร้างรายได้ให้กับประเทศมากขึ้นต่อไป

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

๑. เพื่อศึกษาความเป็นมาของธุรกิจแอร์บีแอนด์บี (Airbnb) ที่ให้บริการที่พักชั่วคราวบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในประเทศไทย

๒. เพื่อศึกษานิยามความหมาย ปัญหาและอุปสรรคของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์ม และศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวต่างประเทศ

๓. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแล การควบคุมและตรวจสอบผู้ให้บริการที่พักชั่วคราว และมาตรการให้กับหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

๑.๓ ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่ใช่โรงแรม กรณีแพลตฟอร์มออนไลน์ Airbnb ว่ามีสภาพการณ์ ปัญหา อุปสรรค อย่างไรในประเทศไทย และมาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแล ควบคุม ตรวจสอบ เกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวในยุคปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

๑.๔ ระเบียบ/กฎหมาย/ทฤษฎี/แนวคิด

๑. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑

๔. แนวคิดและทฤษฎีของเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy)

๑.๕ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑. เพื่อให้ทราบถึงความเป็นมาของธุรกิจแอร์บีแอนด์บี (Airbnb) ที่ให้บริการที่พักชั่วคราวบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในประเทศไทย

๒. เพื่อให้ทราบถึงคำนิยามของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่ใช่โรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ว่ามีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์

ในปัจจุบันหรือไม่ และมีอุปสรรคหรือข้อจำกัดในคำนิยามของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม อย่างไร
เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงคำนิยามดังกล่าวให้เข้ากับสถานการณ์ในปัจจุบัน

๓. เพื่อเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักชั่วคราวต่างประเทศเพื่อนำมาเป็น
แนวทางในการพิจารณาความเหมาะสม ความเป็นไปได้ และการนำมาปรับใช้กำหนดเป็นมาตรการ
และแนวทางเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคกฎหมายการให้บริการที่พักชั่วคราวของประเทศไทย

บทที่ ๒

แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๒.๑ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าที่พัก

๒.๑.๑ ความหมายธุรกิจให้เช่าที่พัก

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘ ได้นิยามว่า “ทรัพย์สิน หมายความว่า รวมทั้งทรัพย์สินและวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้”^๑ ซึ่งที่พักถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งเมื่อได้มีการนำเอาทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดออกให้เช่าแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการให้เช่าทรัพย์สินตามมาตรา ๕๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”^๒ ลักษณะการนำทรัพย์สินออกให้เช่าซึ่งเป็นการให้ใช้หรือให้ประโยชน์ในทรัพย์สินโดยได้รับค่าตอบแทนย่อมถือเป็น “การให้บริการ” เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒^๓ ได้นิยามว่า “บริการ หมายความว่า การรับจัดทำกรงาน การให้สิทธิใด ๆ หรือการให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือกิจการใด ๆ โดยเรียกค่าตอบแทนเป็นเงินหรือผลประโยชน์อย่างอื่น แต่ไม่รวมถึงการจ้างแรงงานตามกฎหมายแรงงาน” และ “ผู้ประกอบการธุรกิจ หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ผลิตเพื่อขาย ผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขายหรือผู้ซื้อเพื่อขายต่อซึ่งสินค้า หรือผู้ให้บริการ และหมายความรวมถึงผู้ประกอบการโฆษณาด้วย”

กล่าวสรุปได้ว่า การให้เช่าที่พักตามมาตรา ๕๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งได้ให้คำนิยามเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินอันได้กล่าวมาแล้วข้างต้น จึงอาจให้นิยามได้ว่า ผู้ให้เช่า หมายถึงผู้ประกอบการธุรกิจที่ให้บริการให้เช่าทรัพย์สิน เช่น โรงแรม บ้าน อพาร์ทเมนต์ บังกะโล โฮสเทล หรือคอนโดมิเนียมไปให้ผู้อื่นเช่าเป็นการชั่วคราวซึ่งผู้เช่ามีสิทธิพักอาศัยหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ภายในระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยได้รับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าหรือ ผู้บริโภค เป็นการตอบแทนในการให้เช่าทรัพย์สินนั้น ส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น ยังเป็นของผู้ให้เช่าที่พักเหมือนเดิม

๒.๑.๒ ความหมายธุรกิจโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗ มาตรา ๔ ได้นิยามว่าคำว่า โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือ

^๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา ๑๓๘, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๔๒ (๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๘): ๒๘.

^๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา ๕๓๗, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๔๒ (๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๘): ๙๓.

^๓ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๗๒ ฉบับพิเศษ (๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒): ๒๐.

บุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน^๔ โดยไม่รวมถึงสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา หรือมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน และมีใช้สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น รวมไปถึงสถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่กำหนดไว้ พจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้ให้ความหมายว่า ที่พักคนเดินทางซึ่งต้องเสียค่าพักแรมด้วย^๕ ส่วนนภาพร หงส์ภักดี และ สืบพงศ์ หงษ์ภักดี^๖ ให้ความหมายธุรกิจโรงแรม (Hotel Business) ว่าเป็นธุรกิจให้บริการที่พักรั่วคราว เพื่อบริการโรงแรม คือ รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหาร รายได้ค่าเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ

กล่าวโดยสรุป ธุรกิจโรงแรม (Hotel Business) คือ ธุรกิจที่ให้บริการด้านที่พักอาศัย แก่ผู้พักในระยะชั่วคราว ที่การให้บริการด้านอาหาร และเครื่องดื่ม หรือบริการตามความต้องการของลูกค้า โดยมีการคิดค่าตอบแทนเพื่อผลกำไรของธุรกิจ

๒.๑.๒ ประเภทโรงแรม^๗

(๑) โรงแรมประเภทที่หนึ่ง หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก และมีห้องพักไม่เกินห้าสิบกห้อง ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก และมีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

(๒) โรงแรมประเภทที่สอง หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพักเกินห้าสิบกห้องขึ้นไป หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก และมีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

(๓) โรงแรมประเภทที่สาม หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง เว้นแต่ห้องพักที่ให้บริการแบบห้องพักรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยคิดค่าบริการเป็นรายคน กรณีมีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

^๔ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗, มาตรา ๔, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๗๐ ก (๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗): ๑๒.

^๕ สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๔, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗, <https://dictionary.orst.go.th>.

^๖ นภาพร หงส์ภักดี และสืบพงศ์ หงษ์ภักดี, รู้เพื่อรอดทางออกสำหรับธุรกิจโรงแรม, วารสาร Journal of Roi Kaensarn Academi, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗, ๓๕๙.

^๗ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖, ข้อ ๔, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๔๐ ตอนพิเศษ ๕๒ ก (๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๖): ๑๓.

(๔) โรงแรมประเภทที่สี่ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๑๔ ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง เว้นแต่ห้องพักที่ให้บริการแบบห้องพักรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยคิดค่าบริการเป็นรายคน กรณีห้องพักไม่เกิน ๘๐ ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

นอกจากนี้ อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะเป็นแพหรือสิ่งใด ๆ ที่นำมาใช้ประกอบหรือสร้างให้เป็นรูปร่างลอยอยู่ในน้ำได้^๘ โดยสิ่งดังกล่าวมีลักษณะอยู่กับที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ด้วยตนเองได้ รวมถึงเรือที่มีลักษณะเดียวกัน และอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่มีลักษณะเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นหรือนำมาประกอบขึ้น ในลักษณะเป็นเต็นท์ กระโจม โครงสร้างแบบอัดอากาศ หรือสิ่งอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือเป็นการนำซากยานพาหนะมาปรับเปลี่ยนเพื่อเข้าอยู่หรือใช้สอย ต้องจัดให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอในห้องพักและบริเวณทางเดินระหว่างอาคารนั้นกับสถานที่อื่นใดภายในบริเวณโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนด

๒.๑.๓ ธุรกิจที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม

ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้นิยามสถานที่ที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น และรวมไปถึงสถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกัน แล้วแต่กรณี^๙ โดยมีห้องพักรวมกันไม่เกินแปดห้อง และรองรับผู้พักรวมกันได้ไม่เกินสามสิบคน ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและออกหนังสือรับแจ้งให้แล้วไม่เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นสถานที่พักหลายรูปแบบ อาทิเช่น โฮมสเตย์ (Home Stay) โฮสเทล (Hostel) พูล วิลล่า (Pool Villa) อพาร์ทเมนต์ (Apartment) และ แฟลต (flat) คอนโดมิเนียม (Condominium) บังกะโล (Bangalow) ค่ายพักแรม (Camp Site) หอพัก (Dormitory) ลอดดิงเฮาส์ (Lodging House) เพนชั่นเฮาส์ (Pension House) ลอร์จ (Lodge) โมเทล (Motel) เกสต์ เฮาส์ (Guest house) แคมป์ปิ้ง (Camping) เรียวกัง (Ryokan) บ้านพักหรือฟาร์มพักอาศัย (Home Stay and Farm Stay) เป็นต้น ซึ่งสถานที่พักเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าโดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน

๒.๒ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับเศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน

เศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน (Sharing Economy) หมายถึง รูปแบบเศรษฐกิจที่เจ้าของทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้เพิ่มจากการแลกเปลี่ยนการบริโภคสินค้าหรือบริการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจจากทรัพยากรที่ยังถูกใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ และถือเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินนั้น ทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้เช่าในการเลือกใช้บริการได้อย่างหลากหลายตามงบประมาณของตน เช่น ให้เช่าบ้าน

^๘ เฟื่องอ้าง, ๑๔.

^๙ เฟื่องอ้าง, ๑๒.

ให้เข้าพื้นที่ทำงาน ให้เช่ารถยนต์ ให้เช่าเพลง เป็นต้น จึงก่อให้เกิดการแข่งขันที่มีผู้เล่นมากขึ้นในตลาด ซึ่งจะส่งผลให้ทั้งผู้ซื้อได้ประโยชน์จากตัวเลือก และอุปทานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเศรษฐกิจเชิงแบ่งปันเป็นการร่วมมือกันทำธุรกิจผ่านสิ่งของหรือบริการของฝ่ายหนึ่งผ่านแพลตฟอร์มของอีกฝ่ายหนึ่ง^{๑๐} โดยระบบ Sharing Economy จะเติบโตได้จะต้องมีการพัฒนาการประมวลผลข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต เพื่อให้ผู้ที่ต้องการแบ่งปันสินค้าส่งข้อมูลถึงผู้ที่ต้องการใช้สินค้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว แม้จะอยู่ห่างกันคนละซีกโลกโดยผ่านแพลตฟอร์ม (Platform) บนระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นตัวกลางที่ ๓ เรียกว่า P2P หรือ Peer-To-Peer ในการเชื่อมโยงผู้ซื้อและผู้ขายเข้าด้วยกัน^{๑๑} ซึ่งมีกลุ่มที่ได้ประโยชน์ด้วยกัน กลุ่มแรก คือ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ซึ่งเป็นผู้ดูแลระบบ โดยที่ไม่มีการใช้ทรัพยากรของตัวเองเพื่อสร้างรายได้ ที่เป็นการเชื่อมผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ กลุ่มที่สอง คือ ผู้ใช้บริการหรือผู้บริโภค ซึ่งมีจำนวนมากและหลากหลาย กลุ่มที่สาม คือ กลุ่มผู้ให้บริการหรือเจ้าของทรัพย์สิน

ธุรกิจแบบ Sharing Economy ได้เกิดขึ้นในธุรกิจหลายประเภท เช่น ด้านโลจิสติกส์ คลังสินค้า บริการที่พัก บริการอาหาร บริการที่จอดรถ และบริการการผลิต เป็นต้น และมีแนวโน้มของการขยายตัวไปธุรกิจอื่น ๆ มากขึ้น และจะเป็นไปอย่างรวดเร็วตามการเปลี่ยนแปลงของ Digital Technology ซึ่งการเกิดขึ้นของธุรกิจแบบ Sharing Economy จะมีโอกาสทำลายล้างธุรกิจแบบเดิม ๆ ได้^{๑๒} เช่น Uber ทำลายธุรกิจรถแท็กซี่ในหลายประเทศ เพราะธุรกิจแบบนี้ทำให้ต้นทุนลดลง ลดขั้นตอนของตัวกลางระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย ประหยัดการใช้ทรัพยากร การใช้ทรัพยากรการผลิตอย่างคุ้มค่า แต่ปัญหาของ Sharing Economy ที่สำคัญในปัจจุบัน คือ กฎหมาย กฎระเบียบต่าง ๆ ไม่เอื้อต่อการเกิดและเติบโตของธุรกิจในรูปแบบนี้ รวมถึงการประกันคุณภาพ ความปลอดภัยของการใช้บริการต่างๆ ยังไม่มีความชัดเจนและเป็นระบบที่ยอมรับได้มากนัก

๒.๓ ธุรกิจ Airbnb

๒.๓.๑ ความเป็นมาของธุรกิจ Airbnb

Airbnb ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี ๒๕๕๑ ที่ซานฟรานซิสโก รัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา โดย Brian Chesky (CEO) Joe Gebbia (CPO) และ Nathan Blecharczyk (CTO) & new Airbnb ซึ่งเป็นผลมาจากการประชุมใหญ่ประจำปีของสมาคมนักออกแบบอุตสาหกรรมแห่งอเมริกา (ICSID/IDSA) อันเป็นงานใหญ่จนทำให้โรงแรมถูกจองจนเต็มและไม่สามารถรองรับผู้เข้าร่วมงานได้อย่างเพียงพอ ทำให้ไบรอัน เชสกี (Brian Chesky) และโจ เก็บเบีย (Joe Gebbia) มีแนวคิดในการให้เช่าห้องว่างที่มีอยู่หนึ่งห้องจากจำนวนสามห้องในอพาร์ทเมนต์ของพวกเขา โดยให้บริการให้เช่าเบาะลมรองนอนพร้อมด้วยอาหารเช้า (Bed and Breakfast) ซึ่งคิดค่าเช่าในอัตราเบาะละ ๘๐

^{๑๐} ฐากร ปิยะพันธ์, “Sharing Economy สร้างรายได้จากการพึ่งพากัน” สืบค้นเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://www.krungrsri.com/th/plearn-plearn/sharing-economy-provide-income>.

^{๑๑} ภาวนิ ศรั ชั่ววลี, “Sharing Economy: Trend ใหม่ในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว” สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗, จาก https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Southern/ResearchPaper/Sharing_Economy.pdf

^{๑๒} ศ.ดร.ศุภชัย ปทุมนากุล, “เศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy)”, สำนักวิทยาศาสตร์ ราชบัณฑิตยสภา, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗, <https://science.royalsociety.go.th/sharing-economy>.

ดอลลาร์ต่อคืนและประกาศผ่านทางเว็บไซต์ชื่อว่าแอร์เบดแอนด์เบรกฟาสต์ (Air Bed and Breakfast) และประชาสัมพันธ์ผ่านทางบล็อกทางด้านการออกแบบและผู้จัดการประชุมในครั้งนั้น ซึ่งปรากฏว่ามีผู้สนใจจองห้องพักของพวกเขาถึงสามคน โดยนอกจากให้เขาที่พัkyังได้ให้แพ็คเกจต้อนรับที่ประกอบด้วยตัวรถไฟฟ้าสำหรับใช้เดินทางในซานฟรานซิสโก แผนที่เมือง และการบริจาคให้กับคนไร้บ้าน^{๓๓} ซึ่งแสดงถึงความใส่ใจจากเจ้าของห้องพักเป็นอย่างมาก โดยหลังจากสิ้นสุดการประชุมในครั้งนี้ เซสก็กับเก็บเบี้ยได้ราคาเช่าเป็นเงินถึงหนึ่งพันดอลลาร์ อันเป็นการจุดประกายให้ทั้งสองคนเริ่มทำ Airbnb ในรูปแบบที่เป็นบริษัท Startup เพื่อเป็นสื่อกลางระหว่างคนที่ต้องการหาห้องพักและคนที่มีห้องพักว่างให้เช่าอย่างจริงจังในท้ายที่สุด

๒.๓.๒ การให้บริการ Airbnb

เจ้าของที่พักซึ่งต้องการนำที่พักออกให้เช่าต้องลงทะเบียนที่พักผ่านทางเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันของ Airbnb โดยลงรายละเอียดที่พักตามที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้น ซึ่งห้องพักจะต้องได้มาตรฐานตามที่ Airbnb กำหนด เมื่อที่พักผ่านการพิจารณาแล้ว เจ้าของที่พักสามารถลงประกาศบรรยายสถานที่พัก รายละเอียดและเงื่อนไขการเข้าพักและกำหนดราคาที่พัก โดย Airbnb จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการให้บริการจากเจ้าของที่พักในอัตราร้อยละ ๓ - ๕ เมื่อมีผู้สนใจที่พัkdำเนินการจองที่พัก Airbnb จะคิดค่าธรรมเนียมการให้บริการจากผู้เข้าพักในอัตราร้อยละ ๖ - ๑๐ เมื่อจองที่พักสำเร็จแล้วเจ้าของที่พักและผู้เข้าพักอาจติดต่อกัน เพื่อสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับที่พัก และวิธีการในการเช็คอิน หลังจากที่พักได้เช็คอินแล้ว Airbnb ก็จะดำเนินการโอนค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่พักผ่านทางระบบ Paypal ภายใน ๒๔ ชั่วโมง เมื่อผู้เข้าพักเช็คอินที่ออกจากที่พักแล้ว จากนั้นทั้งเจ้าของที่พักและผู้เข้าพักก็จะทำการรีวิวการให้บริการเพื่อประเมินคุณภาพในด้านต่างๆ เพื่อใช้อ้างอิงเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจให้แก่ผู้สนใจในคราวต่อไป

กล่าวโดยสรุป กระบวนการให้บริการของ Airbnb นั้นมีลักษณะเป็นคนกลาง (Middleman) หรือนายหน้า (Agency) ในการจัดหาที่พักอาศัยให้เช่าซึ่งเกิดจากแนวคิดเศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน (Sharing Economy) เช่นเดียวกันธุรกิจอูเบอร์ (Uber) ซึ่งเป็นการให้เช่ารถยนต์พร้อมคนขับ เหตุผลที่ Uber และ Airbnb เป็นที่สนใจเนื่องจากธุรกิจเหล่านี้อยู่กึ่งกลางระหว่างการเป็นเจ้าของและการเช่า เราต้องการความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และความรับผิดชอบในการให้บริการ เราไม่ได้ต้องการเป็นเจ้าของบ้าน เราต้องการความผ่อนคลาย และสถานที่ดึงดูดใจที่จะใช้พักผ่อนในยามว่าง หรืออาจเป็นสัปดาห์ หรือเป็นเวลาห้าปี ซึ่งการเช่านั้นเป็นช่องทางในการประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากกว่าการเป็นเจ้าของ^{๓๔}

^{๓๓} ลีห์ กัลเลเกอร์, ห้องว่างสร้างธุรกิจหมื่นล้าน, แปลโดย รัชชา เรืองศรี, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์เนชั่นบุ๊ค, ๒๕๖๒), น.๑๑.

^{๓๔} Michael C. Munger, Tomorrow ๓.๐: transaction costs and sharing economy, (the United States of America : Cambridge University Press, ๒๐๑๘), p.๖๓.

บทที่ ๓ บทวิเคราะห์

Airbnb ทำตลาดในประเทศไทยมาราว ๗ ปีแล้ว โดยประเทศไทยเป็นหนึ่งในตลาดที่สำคัญของ Airbnb และมีอัตราการเติบโตที่รวดเร็ว โดยในปี ๒๕๕๙ มีจำนวนคนไทยใช้บริการ Airbnb เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ ๑๔๙ มีนักท่องเที่ยวไทยเลือกใช้บริการที่พักผ่าน Airbnb เมื่อไปเที่ยวต่างประเทศจำนวนกว่า ๓๐๔,๐๐๐ คน^{๑๕} ขณะที่คนไทยอีกกว่าร้อยละ ๙๓ ต้องการจะแชร์บ้านของพวกเขาให้เป็นที่พักของ Airbnb จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นจีน สหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร เยอรมนี ที่เลือกใช้บริการที่พักผ่าน Airbnb ในปีที่ผ่านมา มีจำนวนสูงถึง ๗๗๔,๐๐๐ คน คิดเป็นอัตราการเติบโตกว่าร้อยละ ๑๕๐ สะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตของธุรกิจ Airbnb ในประเทศไทยได้เป็นอย่างดี

ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจ Airbnb ในประเทศไทยเมื่อการให้บริการให้เช่าที่พักอาศัยมีวิวัฒนาการมาเป็นลำดับตั้งแต่อดีตจนเป็นที่ยอมรับจากคนในสังคมจนถึงปัจจุบัน แต่ละประเทศจึงได้กำหนดกฎหมายเพื่อเป็นกฎเกณฑ์เบื้องต้นสำหรับใช้บังคับแก่ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยเพื่อกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย ซึ่งสำหรับประเทศไทยนั้น มีกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยการให้เช่าที่พักอาศัยที่ใช้บังคับมาอย่างยาวนานและได้รับผลกระทบจากแพลตฟอร์ม Airbnb ที่ถือกำเนิดมาเพียงไม่กี่ปีจนก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

๓.๑ ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

๓.๑.๑ คำนิยามของโรงแรม

ความในมาตรา ๔^{๑๖} แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้ให้คำนิยามของโรงแรมการที่จะเป็นโรงแรมได้จึงต้องมีลักษณะเป็นสถานที่พักเพื่อให้นักเดินทางสามารถพักอาศัยได้ โดยสถานที่พักนั้นจะต้องดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจคือมุ่งแสวงหาผลประโยชน์เป็นค่าเช่าเป็นการตอบแทนจากการประกอบกิจการให้บริการ ซึ่งหากได้นำไปใช้ในการอย่างอื่นซึ่งมิใช่ในทางธุรกิจแล้วก็มีอาจมีความหมายเป็นโรงแรมตามกฎหมายนี้ได้ สถานที่พักแรมใดที่มีลักษณะเข้าองค์ประกอบตามนิยามของคำว่า “โรงแรม” จะต้องตกอยู่ภายใต้การกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยกฎหมายได้กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่าหากเป็นที่พักซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้ให้ได้รับยกเว้นไม่จำเป็นต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ คือ

^{๑๕} พรรณรดา อินทุประภา, จาก Home Sharing สู่ Airbnb (กฎหมาย) เมืองไทย พร้อมเปิดใจหรือยัง ?, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗, https://tatreview.wordpress.com/wp-content/uploads/๒๐๑๗/๑๐/tat๔๒๐๑๗_๐๘-๑๕airbnb.pdf

^{๑๖} พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗, มาตรา ๔, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๗๐ ก (๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗): ๑๒.

๑. สถานที่พักที่ดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งไม่แสวงหากำไร โดยหากได้ดำเนินการเพื่อการค้าหรือหากำไรแล้วจะไม่ได้รับการยกเว้นเช่นกัน

๒. เป็นสถานที่พักที่ให้เช่าโดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือนขึ้นไป ซึ่งหากมีการคิดค่าเช่าน้อยกว่ารายเดือนซึ่งอาจเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์แล้วก็ย่อมไม่สอดคล้องกับข้อยกเว้นนี้

๓. เป็นสถานที่พักอื่นที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ซึ่งในกรณีนี้คือกระทรวงมหาดไทยซึ่งกำกับดูแลการบังคับใช้ให้เป็นไปตามกฎหมาย

จากนิยามข้างต้น โรงแรมจึงมีองค์ประกอบ ดังนี้ ๑) เป็นสถานที่พัก ๒) ตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในใช้ในทางธุรกิจ ๓) ให้บริการให้เช่าที่พักเป็นการชั่วคราวแก่นักเดินทางหรือผู้อื่น และ ๔) เป็นการให้บริการโดยมีค่าตอบแทน ดังนั้น การที่จะเป็นโรงแรมได้จึงต้องมีลักษณะเป็นสถานที่พักเพื่อให้นักเดินทางสามารถพักอาศัยได้ โดยสถานที่พักนั้นจะต้องดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจคือมุ่งแสวงหาผลประโยชน์เป็นค่าเช่าเป็นการตอบแทนจากการประกอบกิจการให้บริการ ซึ่งหากได้นำไปใช้ในการอย่างอื่น ซึ่งมีใช้ในทางธุรกิจแล้วก็มีอาจมีความหมายเป็นโรงแรมตามกฎหมายนี้ได้

๓.๑.๒ สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย

สถานที่พักที่ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖ กำหนดว่า ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินแปดห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินสามสิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบ นอกจากนี้ ยังมีการนำอาคารที่มีรูปแบบพิเศษอื่นมาใช้ประกอบธุรกิจให้บริการที่พักเพิ่มขึ้น เช่น สถานที่พักที่ให้บริการแบบห้องพักรวม โดยคิดค่าบริการเป็นรายคน แพ เต็นท์ กระโจม ทำให้จำเป็นต้องกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับอาคารที่มีรูปแบบพิเศษอื่นเพื่อให้สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ เมื่อพิจารณาจากสถานที่พักที่โฆษณาให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb ส่วนใหญ่จะเป็นโรงแรม คอนโดมิเนียม โฮสเทล และโฮมสเตย์ เป็นต้น แต่หากที่พักอาศัยชั่วคราวระยะสั้นไม่ได้ขึ้นทะเบียนไว้และมีจำนวนห้องและผู้พักอาศัยเกินกว่ากฎหมายกำหนด และสถานที่พักไม่สามารถนำมาประกอบธุรกิจที่พักชั่วคราวได้ตามกฎหมายหมายควบคุมอาคาร ก็ถือว่าเป็นโรงแรมหรือที่พักเถื่อน

๓.๑.๓ สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการพักอาศัยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือนขึ้นไป

สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปได้รับยกเว้นไม่เป็น “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ เพราะเป็นการให้บริการสำหรับบุคคลเพื่อพักค้างคืนเกินกว่าหนึ่งเดือน โดยไม่ได้มีวัตถุประสงค์ให้บริการเช่าระยะยาว เช่น อพาร์ทเมนต์ หอพัก คอนโดมิเนียม การประกอบธุรกิจให้บริการเช่ารายเดือนขึ้นไปจะแตกต่างกับธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะลักษณะตามกฎหมายจะแตกต่างกัน ผู้ประกอบธุรกิจกับผู้พักจะมีนิติสัมพันธ์กันเมื่อได้ตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญาจะ

เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา เรื่องเช่าทรัพย์ เช่น การบอกเลิกสัญญา การรับเงินประกันความเสียหาย เป็นต้น

สถานที่พักเพื่อให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นบางประเภทของ Airbnb ในประเทศไทย จึงมีสถานะที่ไม่ชัดเจนตามกฎหมายโดยเฉพาะที่พักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียม แม้ว่าจะสามารถสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของที่พักได้เป็นอย่างดี แต่กลับนำมาซึ่งความหวาดระแวงของผู้ประกอบธุรกิจว่าการนำที่พักอาศัยออกให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาวโดยผ่านแพลตฟอร์มของ Airbnb นั้น จะอยู่ในนิยาม “สถานที่พัก” ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและลักษณะการประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือไม่ ซึ่งขณะนี้ยังมิได้รับการตีความอย่างชัดเจนจากหน่วยงานภาครัฐแต่ประการใด รวมไปถึงผู้เช่าคอนโดสามารถเป็นได้ทั้งคนในประเทศและชาวต่างชาติ ซึ่งวิตกกังวลเกี่ยวกับความปลอดภัยในการเปิดรับบุคคลแปลกหน้าเข้ามาพักอาศัยในอาคารเดียวกัน พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน หรือบริเวณใกล้เคียงกันในระยะเวลาสั้นๆ โดยมีอาจทราบได้ว่าบุคคลหรือกลุ่มคนที่เข้ามาพักอาศัยนั้น ผ่านกระบวนการกลั่นกรองผู้เช่าพักอาศัยหรือไม่

๓.๑.๔ การนำที่พักอาศัยให้เช่าระยะสั้นโดยไม่ได้รับอนุญาต

แม้ว่าความต้องการใช้บริการเช่าที่พักอาศัยผ่าน Airbnb จะเป็นที่ยอมรับในกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ชอบแสวงหาประสบการณ์ใหม่หรือเพื่อต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายซึ่งอาจมีราคาถูกกว่าโรงแรมก็ตาม แต่หากพิจารณาจากข่าวสาร หรือคำพิพากษาของศาล ที่เกิดขึ้นแล้วจะพบว่าในประเทศไทยมีการนำที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ภูเก็ต พัทยา หัวหิน เชียงใหม่ ให้เช่าระยะสั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย จากกรณีการนำห้องชุดปล่อยเช่ารายวันและรายสัปดาห์ของคอนโดมิเนียม ทำเลเขาเต่า อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีคำพิพากษาของศาลจังหวัดหัวหิน คดีดำเลขที่ ๕๐/๒๕๖๑ คดีแดงเลขที่ ๕๙/๒๕๖๑ วันพิพากษาเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๑ จำเลยมีความผิดตามมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จำเลยรับสารภาพลดโทษกึ่งหนึ่งตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ปรับ ๕,๐๐๐ บาท และปรับรายวัน วันละ ๕๐๐ บาท เป็นเวลา ๒๐ วัน เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาทกับคดีดำเลขที่ ๑๐๗/๒๕๖๑ คดีแดงเลขที่ ๑๐๖/๒๕๖๑ วันพิพากษาเมื่อวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๑ จำเลยมีความผิดตามฟ้อง รับสารภาพลดโทษกึ่งหนึ่งคงปรับ ๕,๐๐๐ บาท ปรับรายวัน วันละ ๑๐๐ บาท เป็นเวลา ๘๑ วัน เป็นเงิน ๘,๑๐๐ บาท^{๑๗} ซึ่งเป็นการเปิดให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนและไม่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายซึ่งถือเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในเบื้องต้นจะพบว่าปัญหาที่มีการร้องเรียนส่วนใหญ่มาจากการให้เช่าที่พักอาศัยซึ่งมีลักษณะที่มีกรรมสิทธิ์ร่วม เช่น คอนโดมิเนียม หรือหมู่บ้านจัดสรรที่มีการใช้สอยประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันซึ่งจะมีนิติบุคคลทำหน้าที่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมเพื่อ

^{๑๗} ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, “ดับฝันคอนโดให้เช่ารายวัน จับปรับ”เจ้าของห้อง-นิติบุคคลฯ, สืบค้นวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://www.prachachat.net/property/news-๒๘๘๓๘๐>.

บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของคอนโดมิเนียมหรือหมู่บ้านจัดสรรนั้น การให้บริการของโรงแรมแต่มีราคาที่ถูกลงกว่าให้แก่ผู้พักอาศัยจึงทำให้คอนโดมิเนียมเป็นที่ต้องการของตลาดการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ

รวมไปถึงปัญหาโรงแรมไม่ได้มาตรฐานและโรงแรมนอกระบบ อาจมาได้หลายสาเหตุ ผู้ประกอบการที่พักอาศัยไม่สามารถได้รับใบอนุญาตเนื่องจากลักษณะของอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การกำหนดมาตรฐานการประกอบการบังคับใช้ ทำให้ที่พักบางส่วนไม่ได้มาตรฐาน และผู้ประกอบการไม่ขออนุญาตเป็นโรงแรมที่ถูกต้องตามกฎหมาย แล้วแอบแฝงเข้ามาประกอบกิจการโดยไม่ขอใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม เป็นต้น และการไม่ลงทะเบียนเข้าพัก และการตรวจสอบผู้เข้าพักของหน่วยงานภาครัฐไม่เข้มงวด ซึ่งไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องของข้อมูล ทำให้เป็นปัญหาด้านมาตรฐานและความปลอดภัยของสถานที่พัก :ซึ่ง Airbnb ได้พยายามเข้ามามีบทบาทต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง โดยได้ปรากฏความร่วมมือระหว่าง Airbnb กับธนาคารออมสินในโครงการ “ยกระดับโฮมสเตย์ไทย เพิ่มรายได้ท่องเที่ยวชุมชน”^{๑๘} เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนระดับท้องถิ่นให้เกิดขึ้นพร้อมกับการสร้างรายได้ให้ชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งสมาคมโรงแรมไทย ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรมได้เข้าหารือกับตัวแทนของกระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการให้บริการของ Airbnb ซึ่งกระทบต่อการดำเนินกิจการของโรงแรมในประเทศไทยมาเป็นระยะเวลาหลายปี โดยได้เสนอแนวคิดไว้ว่า ๑) ควรแก้ไขกฎหมายในเรื่องการโฆษณาประชาสัมพันธ์ต้องแจ้งเลขที่ใบอนุญาต ๒) เรื่อง Airbnb ให้ออกกฎกระทรวงควบคุมให้ถูกต้องตามกฎหมาย และ ๓) เรื่องการจับกุมโรงแรมที่ผิดกฎหมาย แต่ไม่ได้กล่าวโทษตามกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายควบคุมอาคารที่สามารถสั่งปิดอาคารที่เกี่ยวข้องได้ ทำให้ผู้กระทำผิดไม่หลาบจำ^{๑๙} ถึงแม้ว่า Airbnb จะออกมาตรการเพื่อกำกับดูแลผู้บริการห้องพักให้มาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ โดยใช้ระบบการลงทะเบียนออนไลน์สำหรับที่พักให้เช่าระยะสั้นที่ง่ายและรวดเร็ว เพื่อสร้างให้เกิดการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และส่งเสริมเรื่องมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยก็ตาม แต่ Airbnb ก็ยังคงคุกคามการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม โดยการให้เช่าที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวโดยปราศจากการควบคุมที่เป็นระบบระเบียบจากทางภาครัฐ ถือเป็นการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม และยังไม่มีมาตรการจากทางรัฐบาลในการปกป้องสาธารณประโยชน์ในอุตสาหกรรมธุรกิจโรงแรมอย่างเป็นทางการ เป็นรูปธรรม รวมไปถึงความไม่ชัดเจนในการเสียภาษีของ Airbnb จากรายได้ที่เกิดขึ้นในขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมที่จดทะเบียนต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีการ

^{๑๘} BrandAge Online, “Airbnb จับมือ ธนาคารออมสิน ยกระดับโฮมสเตย์ไทย เพิ่มรายได้ท่องเที่ยวชุมชน” สืบค้นเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://www.brandage.com/article/๑๒๓๘๗>.

^{๑๙} โพสต์ทูเดย์, “สมาคมโรงแรมไทยบุกหารื้อมหาดไทยแก้ปัญหาที่พักประเภท Airbnb” สืบค้นเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://www.posttoday.com/politics/๖๐๖๒๘๔>.

ท่องเที่ยว ซึ่งจะถูกนำไปใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของการท่องเที่ยวต่อไป แต่ Airbnb ประกอบกิจการในลักษณะที่เป็นการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การให้เช่าที่พักอาศัยเพื่อจะได้จัดหาผู้เข้าพักให้แก่เจ้าของที่พัก ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมจากเจ้าของที่พักเป็นการตอบแทน ในขณะที่เดียวกันผู้เข้าพักก็ได้เข้าพักในสถานที่ที่ต้องการในราคาที่ได้ตกลงไว้ การดำเนินการของ Airbnb จึงมีลักษณะคล้ายกับเป็นนายหน้าตามมาตรา ๘๔๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์^{๒๐} เนื่องจากการซื้อช่องให้คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งเมื่อสัญญาได้เกิดขึ้นแล้ว Airbnb ย่อมได้รับค่ากำหนดเป็นการตอบแทนการซื้อช่องนั้น แต่ด้วยรูปแบบการให้บริการแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ครบวงจรทั้งการให้บริการจองที่พัก เป็นตัวกลางในการรับชำระเงินค่าเช่า เป็นผู้ช่วยแก้ไขปัญหาในระหว่างการเข้าพัก รับประกันความเสียหายจากการเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ เป็นต้น เสนอตนเข้าผูกพันในการรับผิดชอบความเสียหายจากการใช้บริการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มของตน แม้ว่าตามมาตรา ๘๔๘ ได้กำหนดไว้ว่านายหน้าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบหน้าที่ตามสัญญาที่ตนได้เป็นสื่อก็ตาม ดังนั้น Airbnb จึงมีลักษณะที่“พิเศษ”มากกว่าการเป็นนายหน้าดังที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติไว้ แต่ก็ไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายอื่นใดที่บัญญัติถึงการให้บริการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นดังเช่น Airbnb แต่ประการใด ซึ่งคาดว่าจะยังไม่มีการจัดเก็บภาษีจากนายหน้าเหล่านี้ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาของประเทศ

๓.๑.๕ ปัญหามาตรฐานการให้บริการ

(๑) การลงทะเบียนผู้เข้าพัก การให้บริการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่าน Airbnb นั้น จะกำหนดให้ผู้เข้าพักกรอกข้อมูลประวัติส่วนตัวตามรูปแบบและวิธีการที่ Airbnb ได้กำหนดไว้เพื่อส่งให้เจ้าของที่พักพิจารณาก่อนทำการตอบรับการเข้าพักจากนั้นจึงจะทำการออกหมายเลขการจอง (Booking Reference) เพื่อใช้ในการอ้างอิงการจองที่พักและใช้ในการติดต่อระหว่าง Airbnb เจ้าของที่พัก และผู้เข้าพัก ซึ่งหากกรณีนี้เป็นการลงทะเบียนของโรงแรมก็จะมีขั้นตอนในการกรอกเอกสารการลงทะเบียนเข้าพักเพื่อกรอกประวัติของผู้พักอาศัยลงในบัตรทะเบียนผู้พัก ก่อนการเช็คอินเข้าห้องพักและต้องจัดทำทะเบียนผู้พักส่งสำเนาทะเบียนผู้พักให้นายทะเบียนเก็บไว้เป็นหลักฐานสัปดาห์ละหนึ่งครั้งและเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่หากมิใช่โรงแรมแล้วแทบจะไม่ปรากฏขั้นตอนดังกล่าวเลย เมื่อมาตรการในการคัดกรองผู้เข้าพักอาศัยเบื้องต้นมิได้ผ่านขั้นตอนการลงทะเบียนผู้พักอาศัยตามที่นายทะเบียนโรงแรมกำหนด และขาดการตรวจสอบและการเก็บรักษาข้อมูล ทำให้ไม่อาจทราบได้ว่าบุคคลที่เข้ามาพักอาศัยโดยใช้บริการผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb ได้

(๒) มาตรฐานห้องพักการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นนั้นถือเป็นการเช่าทรัพย์สิน โดยกฎหมายกำหนดเพียงว่าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งในระหว่างนั้นผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทนเท่านั้น แต่กฎหมายไม่ได้รับรายละเอียดในส่วนของการกำหนดจำนวนของผู้เข้าพักไว้ ซึ่งเมื่อมิได้มีข้อ

^{๒๐} มาตรา ๘๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ตัวนายหน้าไม่ต้องรับผิดชอบไปถึงการชำระหนี้ตามสัญญาซึ่งได้ทำต่อกันเพราะตนเป็นสื่อ เว้นแต่จะมีได้บอกชื่อของฝ่ายหนึ่งให้รู้ถึงอีกฝ่ายหนึ่ง”

กฎหมายกำหนดไว้ก็ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายว่าจะยอมรับเงื่อนไขจำนวนผู้เข้าพักในแต่ละห้องตามที่กำหนดไว้ในแพลตฟอร์มของ Airbnb ปัญหาที่ตามมาจากการที่มีได้กำหนดมาตรฐานห้องพักที่ประกาศให้เช่าผ่าน Airbnb จึงทำให้ไม่มีมาตรฐานของห้องพักที่แน่นอนและเหมาะสมในการรองรับผู้เข้าพักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระบบสุขอนามัยและความปลอดภัย ทั้งยังก่อให้เกิดปัญหาตามมาแก่ที่พักอาศัยในรูปแบบที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

(๓) การกำหนดจำนวนวันต่อปี ที่พักอาศัยระยะสั้นที่เปิดให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb ในประเทศไทยนั้นมิได้จำกัดจำนวนวันต่อปีของการเข้าพัก กล่าวคือ มีการเปิดให้เช่าตลอดทั้งปี ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับของการเข้าพักการให้บริการของโรงแรมจึงส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมภายในประเทศโดย ซึ่งหากมองในมุมของผู้บริโภคแล้วอาจดูเหมือนว่า Airbnb มาช่วยเพิ่มความหลากหลายและเพิ่มแนวทางในการเลือกที่พักอาศัยมากขึ้นกว่าในอดีต แต่หากพิจารณาในมุมของอุตสาหกรรมโรงแรมแล้ว แพลตฟอร์ม Airbnb ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากการดำเนินธุรกิจของ Airbnb ในประเทศไทยไม่ได้ถูกควบคุมโดยการจำกัดจำนวนวันการเข้าพักอาศัยให้มีความเหมาะสมแล้วย่อมอาจก่อให้เกิดปัญหาซึ่งกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในระดับมหภาคทั้งในด้านการแข่งขันราคา ต้นทุนการจ้างแรงงาน การเลิกจ้างการเลิกประกอบกิจการในอนาคตอย่างแน่นอน รวมไปถึงการกำหนดจำนวนคืนขั้นต่ำในการเข้าพัก Airbnb เปิดโอกาสให้เจ้าของที่พักจะเป็นผู้กำหนดคืนขั้นต่ำของที่พักที่ประกาศให้เช่าผ่าน Airbnb ได้ด้วยตนเองและสามารถปรับเปลี่ยนราคาได้ในช่วงเทศกาล เมื่อพิจารณากฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักอาศัยของประเทศไทยที่ใช้บังคับอยู่ปัจจุบันก็ไม่ปรากฏว่าได้กำหนดจำนวนคืนขั้นต่ำในการเข้าพักที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรมแต่อย่างใด

(๔) ระบบสุขอนามัยและความปลอดภัย การให้บริการจองที่พักผ่านแพลตฟอร์มของ Airbnb นั้นเน้นความพึงพอใจของผู้ให้บริการและผู้รับบริการเป็นสำคัญ โดย Airbnb ได้กำหนดให้เจ้าของที่พักที่จะนำที่พักอาศัยมาโฆษณาให้เช่าผ่าน Airbnb นั้นจะต้องศึกษา ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามกฎหมายท้องถิ่นเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักระยะสั้นด้วยตนเอง เนื่องจากที่พักอาศัยให้เช่าระยะสั้นซึ่งมีใช้โรงแรมในประเทศไทยนั้นยังไม่มีกำหนดมาตรฐานการให้บริการไว้อย่างเป็นรูปธรรม จึงส่งผลให้ที่พักอาศัยระยะสั้นที่เหล่านี้นี้ไร้ซึ่งมาตรฐานในการให้บริการซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจการให้บริการให้เช่าที่พักอาศัย โดยหากเทียบกับห้องพักของโรงแรมอันเป็นการประกอบกิจการที่คล้ายคลึงกันแล้วกลับพบว่าพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗ ได้บัญญัติให้ดำเนินการในมาตรฐานการให้บริการด้านต่าง ๆ เช่น ระบบสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบแสงสว่าง ระบบอัคคีภัย เป็นต้น เพื่อใช้กับสถานประกอบการในรูปแบบโรงแรมอย่างชัดเจน

๓.๒ ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒^{๒๑}

กฎหมายอาคารชุดนั้นได้บัญญัติขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน จึงได้บัญญัติพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขึ้นเพื่อกำหนดเงื่อนไขและวิธีการในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคาร เดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ ทั้งได้วางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยอีกด้วย ที่พักอาศัยบางส่วนในประเทศไทยที่โฆษณาให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb มีลักษณะเป็นห้องชุดในคอนโดมิเนียม ซึ่งแม้ว่าเจ้าของที่พักจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล แต่เนื่องด้วยห้องชุดอยู่ในอาคารซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ ซึ่งเมื่อเจ้าของที่พักซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมได้นำเอาห้องชุดของตนออกให้เช่าผ่าน Airbnb ผู้เช่าพักจึงจะต้องมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยเช่นกัน จึงเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมซึ่งซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยหรือมิได้ประกอบธุรกิจให้เช่าระยะสั้นคัดค้านการนำห้องชุดในคอนโดมิเนียมออกให้เช่าเนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนตามอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ทั้งยังต้องร่วมกันชำระค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการให้บริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน

๓.๓ กฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับธุรกิจ Airbnb

๓.๑ ประเทศสหรัฐอเมริกา (the United States of America)

สหรัฐอเมริกาถือได้ว่าเป็นจุดกำเนิดของธุรกิจ Airbnb :ซึ่งมีการปกครองในรูปแบบของสหพันธรัฐแบบประชาธิปไตย โดยมีประธานาธิบดีเป็นประมุขและเป็นหัวหน้ารัฐบาลซึ่งประกอบด้วย ๕๐ มลรัฐ จึงทำให้กฎหมายซึ่งใช้บังคับในแต่ละมลรัฐนั้นมีความแตกต่างกัน โดยประเด็นทางกฎหมายที่เกิดขึ้นในเมืองนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก และเมืองซานฟรานซิสโก มลรัฐแคลิฟอร์เนียซึ่งเป็นมลรัฐที่ประกอบด้วยสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญหลายแห่ง ทั้งยังเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญของสหรัฐอเมริกาและของโลกจึงทำให้มีที่พักหลากหลายประเภทประกาศให้เช่าผ่านแพลตฟอร์มของ Airbnb มาพิจารณาแล้วพบว่าส่วนใหญ่ยังไม่มียกกฎหมายกำกับดูแลธุรกิจในระบบ Airbnb แต่มีบางมลรัฐมีการออกกฎหมายเพื่อควบคุมธุรกิจ Airbnb ดังนี้^{๒๒}

(๑) เมืองนิวยอร์ก นิวยอร์กเป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดของสหรัฐอเมริกาในด้านประชากรและความหนาแน่น ทั้งยังเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่ที่สุดสำหรับที่พักอาศัยให้เช่าด้วยจำนวนผู้เช่ากว่า

^{๒๑} พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๗ ฉบับพิเศษ, (๓๐ เมษายน ๒๕๒๒), ๒๙.

^{๒๒} The Growth master, “CASE STUDY : Airbnb ธุรกิจเช่าที่พักกับกลยุทธ์ที่เข้ามาสั่นสะเทือนวงการโรงแรมทั่วโลก”, สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://thegrowthmaster.com/case-study/airbnb>.

๔๐๐,๐๐๐ คน ด้วยค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวอย่างรวดเร็วดังเช่นค่าจ้าง ทำให้นิวยอร์กเป็นอีกเมืองหนึ่งของสหรัฐอเมริกาที่มีค่าเช่าที่แพงที่สุด^{๒๓} เป็นที่น่าสนใจว่าแม้ค่าเช่าจะไม่ขึ้นในระดับที่เท่ากันทั้งหมดในความเป็นจริงพบว่าบ้านพักที่มีค่าเช่าถูกที่สุดมีการเติบโตในระดับที่รวดเร็วที่สุด ในขณะที่ค่าเช่าที่แพงกว่านั้นได้มีการเพิ่มขึ้นในระดับที่ต่ำที่สุด ทำให้ของธุรกิจ Airbnb และมีห้องพักให้เช่ากว่า ๕๐,๐๐๐ ห้อง เป็นตลาดใหญ่ที่สุดในรายชื่อของ Airbnb นิวยอร์กเรียกเก็บภาษีการพักอาศัยในโรงแรมในอัตรา ๕.๘๗๕% แต่ว่า Airbnb ไม่ถูกเรียกเก็บหรือนำส่งภาษีการพักอาศัยในโรงแรมเพราะจากการให้บริการบนแพลตฟอร์มสำหรับเจ้าของที่พักและผู้เข้าพักถือเป็นสัญญาส่วนบุคคลเพื่อการให้เช่าที่พักอาศัย Airbnb มิใช่ผู้ประกอบการโรงแรมหรือผู้ซื้อขายในตลาด โดยการเจรจาเกี่ยวกับการควบคุมและกำกับดูแล Airbnb ให้เป็นไปตามครรลองของกฎหมาย ซึ่งถึงแม้ว่าเจ้าของที่พักมีคุณสมบัติดังเช่นผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่ง Airbnb ก็ยินดีเสียภาษีการเข้าพักเช่นเดียวกันกับโรงแรม และมีกฎหมายที่ห้ามมิให้เจ้าของห้องพักนำห้องพักออกให้เช่าน้อยกว่า ๓๐ วัน เว้นแต่ผู้นั้นเช่าถาวรที่ได้อาศัยในห้องพักที่บ้านหลังเดียวกัน นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ได้รับอนุญาตนำบ้านออกให้เช่ามากกว่า ๑ หลัง

เมืองซานฟรานซิสโก ในอดีตมีการนำที่พักออกปล่อยเช่าเป็นลักษณะรายวันหรือระยะสั้น ซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายให้มีความผิด โดยมีกำหนดว่าถ้าการปล่อยให้เช่าที่พักนั้นมีระยะเวลาที่ต่ำกว่า ๓๐ วัน ถือเป็นความผิดต่อกฎหมาย แต่ด้วยกระแสมติของที่พักอาศัยที่มีความต้องการที่จะเข้าพักอาศัยในลักษณะที่เหมือนบ้านของตนเอง และในราคาที่ไม่แพงมากนัก ทำให้กฎหมายของเมืองซานฟรานซิสโกต้องมีความผ่อนปรนมากขึ้น และมีการกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องกระทำตามกฎหมายอยู่ภายใต้กรอบที่กฎหมายกำหนด สำหรับการปล่อยเช่าที่พักอาศัยระยะสั้น หรือแบบรายวัน ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายอาคาร มีการจ่ายภาษีที่พักอาศัยให้กับรัฐทำประกันวงเงินคุ้มครอง ๕๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อนจากการปล่อยเช่าที่พักอาศัย ซึ่งเป็นข้อบังคับในกฎหมายที่ควบคุมมิให้ผู้ปล่อยเช่าที่พักเกินกว่ากรอบของราคาที่ควรจะเป็นตามกฎหมาย มีการกำหนดกรอบให้การปล่อยเช่าที่พักของตนเองได้ถึง ๙๐ วัน^{๒๔} โดยที่เจ้าของห้องไม่ได้พักอาศัยอยู่ด้วย แต่ต่อมาช่วงในช่วงปลายปี ๒๕๕๘ มีการร้องขอให้กำหนดวันในการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นเพียง ๗๕ วัน และจะต้องจ่ายภาษีโรงแรมร้อยละ ๑๔ และยังให้ความคุ้มครองต่อผู้อยู่อาศัยร่วมในบริเวณที่มีคนปล่อยเช่าห้องพักอาศัยผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb สามารถฟ้องร้องโดยตรงต่อแอร์บีเอ็นบีได้ หากมีกรณีที่เกิดกระทำการอันใดที่ฝ่าฝืนกฎ และสำหรับการกำหนดค่าปรับสำหรับการกระทำความผิดในครั้งแรกให้เก็บ ๑,๐๐๐ ดอลลาร์ต่อวัน และการกระทำความผิดในครั้งต่อมาค่าปรับ ๗,๕๐๐ ดอลลาร์ต่อวัน

^{๒๓} วาริชา สิริปัญญานนท์, ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวด้วยธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มิใช่โรงแรม : ศึกษากรณี AIRBNB, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๖๓), ๙๓-๑๐๗.

^{๒๔} CondoNewb, “Airbnb กับอสังหาฯ ไทยเป็นยังไปบ้าง”, สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://www.condonewb.com/insight/๖๖/Airbnb-Issues>.

๓.๒ ประเทศญี่ปุ่น

ใน ค.ศ. ๒๐๑๘ ประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมาย The Minpaku home sharing law ที่ใช้บังคับในวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๐๑๘ เพื่อการกำกับดูแลเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักที่อาจจะขาดแคลน เพราะญี่ปุ่นจะเป็นเจ้าภาพในการชิงถ้วยการแข่งขัน Rugby ใน ค.ศ. ๒๐๑๙ และการเป็นเจ้าภาพจัดแข่งขันกีฬาโอลิมปิกที่กรุงโตเกียว ใน ค.ศ. ๒๐๒๐ ในการนี้ “Minpaku” หรือกฎหมายที่พักชั่วคราวของเอกชน (private temporary lodging law) ถือได้ว่าเป็นกรอบทางกฎหมายเพื่อการเช่าที่พักอาศัยระยะสั้นแห่งแรกของเอเชีย^{๒๕}

The Minpaku Home -Sharing Law เป็นการจัดระเบียบการให้เช่าที่พักระยะสั้นให้ถูกต้องตามกฎหมายภายใต้การกำกับดูแลโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งกฎหมาย minpaku ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถมีระเบียบข้อบังคับของตนเอง ภายใต้ความแตกต่างและความหลากหลายของพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ และสภาพของการเช่าที่พักอาศัยของแต่ละท้องถิ่นได้ด้วย ซึ่งในแต่ละท้องถิ่นกำลังอยู่ในระหว่างมีการมีกฎระเบียบข้อบังคับของตนเอง อย่างไรก็ตาม อาจสรุปหลักการสำคัญของกฎหมาย minpaku ได้ดังนี้ ๑) เจ้าของห้องพัก สามารถนำห้องพักของตนให้เช่าได้ไม่เกิน ๑๘๐ วันต่อปี ๒) เจ้าของห้องพัก จะต้องลงทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้ท้องถิ่นทำการตรวจสอบมาตรฐานของห้องพัก นอกจากนี้ เจ้าของห้องพักจะต้องส่งรายงานเกี่ยวกับการเข้าพักของลูกค้าแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย และ ๓) ลูกค้าผู้เข้าพัก จะต้องเข้าพักครั้งละอย่างน้อย ๗ วัน

ข้อบังคับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็มีความแตกต่างและหลากหลาย ขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการของแต่ละท้องถิ่น เช่น เมืองคามางิชิ ที่อยู่ทางตอนเหนือของประเทศญี่ปุ่น ก็มีการอนุญาตให้เจ้าของห้องพักนำห้องพักไปแบ่งให้เช่าโดยไม่ต้องลงทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งถือได้ว่าค่อนข้างผ่อนปรนและยืดหยุ่นกับระบบธุรกิจ Airbnb หากเปรียบเทียบกับเมืองเกียวโตที่มีข้อบังคับที่เข้มงวดมากที่สุดในการออกระเบียบข้อบังคับตามกฎหมาย minpaku ดังนี้ ๑) พื้นที่ในเขตหรือใกล้เขตโบราณสถาน เจ้าของห้องพักสามารถนำห้องพักให้เช่าได้ในระหว่างวันที่ ๑๕ มกราคม ถึง ๑๕ มีนาคม เท่านั้น (ยกเว้นกรณีโฮมสเตย์) ๒) เจ้าของห้องพักต้องอาศัยอยู่ในระยะห่างที่ไม่เกิน ๘๐๐ เมตร (ระยะเดินไม่เกิน ๑๐ นาที) เพื่อสามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้เกี่ยวกับห้องพักและลูกค้าผู้เข้าพัก ๓) กรณีการนำห้องพักที่เป็นคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ที่ขอลงทะเบียนเพื่อให้เป็น Airbnb ต้องนำไปรับรองจากกรมการบริหารคอนโดมิเนียม หรือ อพาร์ทเมนต์ดังกล่าวมาแสดงว่าอนุญาตให้ใช้เป็นห้องพัก Airbnb ได้ ๔) ผู้ที่จะมาลงทะเบียนกับเมืองเกียวโตจะต้องไม่เคยนำห้องพักไปให้เช่าในระบบ Airbnb ในช่วง ๓ เดือนก่อนที่จะมาลงทะเบียน และ ๕) ลูกค้าผู้เข้าพักสมควรมาพบกับเจ้าของห้องพักเพื่อยืนยันตัวตน

^{๒๕} The standard, “อ่านก่อนคลิกจอง! เปิดกฎหมายปล่อยเช่าห้องพักระยะสั้นในญี่ปุ่นฉบับใหม่ที่นักท่องเที่ยวต้องรู้” , สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://thestandard.co/law-minpaku-dormitory-japan/>.

สำหรับกรุงโตเกียว มีการกำหนดเขตเพื่อการควบคุมห้องพักในระบบธุรกิจ Airbnb ดังนี้

- ๑) เขตสีแดง เป็นเขตซีโยคะ ซึ่งเป็นเขตสถานการศึกษาที่สามารถเข้าพักได้เพียงช่วงวันศุกร์ถึงเย็นวันจันทร์เท่านั้น เขตชินจูกุ ในเขตที่อยู่อาศัยทั่วไป ที่สามารถเข้าพักได้เฉพาะวันเสาร์และวันอาทิตย์เท่านั้น
- ๒) เขตสีเหลือง ในเขตนาగాโนะ ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยทั่วไป ห้ามเข้าพักตั้งแต่เช้าวันอาทิตย์ถึงบ่ายวันศุกร์
- ๓) เขตสีน้ำเงิน ในเขตสุมิคะ เขตดิตะ เขตมาซิดะ หากห้องพักมีขนาดเกินกว่า ๕๐ ตารางเมตรต้องมีการติดตั้งป้ายหนีไฟ ไฟสำรอง สปริงเกอร์ เป็นต้น

ภายหลังจากการใช้บังคับของกฎหมาย minaku ตลอดจนกฎเกณฑ์ข้อบังคับของท้องถิ่นต่าง ๆ ที่ออกมาใช้บังคับกับกรณีนำห้องพักเข้าสู่ระบบ Airbnb มีความเห็นที่หลากหลาย ซึ่งโดยผลการใช้บังคับของ กฎหมายส่งผลให้รายชื่อของที่พัก Airbnb ที่ประเทศญี่ปุ่นก่อนการประกาศใช้กฎหมาย จำนวน ๖๒,๐๐๐ แห่ง เหลืออยู่เพียงหมื่นกว่าแห่งเท่านั้น อีกทั้งมีการคาดการณ์ว่าจำนวนห้องพักในระบบ Airbnb จะลดลงเกือบ ๘๐% เนื่องจากเจ้าของที่พักทำการจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไม่ทัน และมีบางส่วนที่ขาดคุณสมบัติตามข้อบังคับที่กฎหมายกำหนดด้วย ซึ่งทาง Airbnb ก็ได้จัดการเยียวยาโดยจัดสรรเงินทุนกว่า ๑๐ ล้านเหรียญสหรัฐ ชดเชยให้แก่ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้กฎหมายดังกล่าว

บทที่ ๔

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๔.๑ บทสรุป

การพัฒนาของเทคโนโลยีทำให้มีการสร้างนวัตกรรมใหม่ที่มีลักษณะเป็นการก้าวกระโดดจากสิ่งที่มีอยู่เดิมพร้อมกับแนวคิดเศรษฐกิจเชิงแบ่งปัน (Sharing Economy) ในการแบ่งปันที่พักอาศัยระยะสั้นเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่เจ้าของที่พักและช่วยตอบสนองความต้องการของผู้เข้าพัก (Home Sharing) ดังเช่นแพลตฟอร์ม Airbnb ซึ่งได้รวบรวมที่พักอันหลากหลายจากทั่วทุกมุมให้โลกให้เข้าเช่น โฮมสเตย์ คอนโดมิเนียม เรียวกิง บ้านบนต้นไม้ วิลล่า กระโจมกลางป่า เป็นต้น โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเพียงโรงแรมอีกต่อไป จึงทำให้แพลตฟอร์มอย่าง Airbnb ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรมแบบดั้งเดิมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ (Disruptive Innovation) ที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรม เนื่องจากในเรื่องของราคา ขนาดห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใกล้เคียงกัน การใช้กฎหมายเพื่อรับมือต่อนวัตกรรมใหม่นี้จึงถือเป็นสิ่งสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการควบคุมและกำกับดูแลนวัตกรรมใหม่ที่ไม่เคยมีมาก่อน

สำหรับสถานที่พักชั่วคราวที่ให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb นั้นมีหลายประเภท อาทิเช่น โรงแรม คอนโดมิเนียม โฮสเทล โฮมสเตย์ บ้านพักตากอากาศ และอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ซึ่งหากเป็นโรงแรมแล้วย่อมสามารถนำห้องพักมาให้เช่าระยะสั้นได้ตามเงื่อนไขและวิธีการดังที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ได้ใบอนุญาตจากนายทะเบียนและสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก จะต้องได้มาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม แต่หากเป็นที่พักอาศัยในรูปแบบอื่นจะต้องนำข้อยกเว้นตามนิยามของคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จะต้องมิใช่ลักษณะอาคารที่ค่อนข้างเล็ก เนื่องจากมีการจำกัดจำนวนห้องพักไว้ไม่เกินแปดห้อง ทั้งยังจำกัดจำนวนผู้เข้าพักได้ไม่เกินสามสิบคนเท่านั้น ทั้งการให้บริการจะต้องเป็นไปโดยมีวัตถุประสงค์เป็นการให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน และได้แจ้งการประกอบกิจการต่อนายทะเบียนว่าเป็นสถานที่พักที่ได้รับอนุญาตให้บริการที่พักชั่วคราวแล้วเท่านั้น และสถานที่พักที่ให้เช่าโดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือนขึ้นไปก็ปล่อยเช่าได้ถูกกฎหมายสำหรับกรณีปัญหาสถานที่พักชั่วคราวที่ให้เช่าผ่านแพลตฟอร์ม Airbnb เช่น อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม และโรงแรมนอกระบบที่มีจำนวนห้องเกินกว่ามาตรฐานที่กำหนด แต่เห็นช่องจากการที่นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราการเติบโตอย่างรวดเร็ว จึงแอบแฝงเข้ามาประกอบกิจการบริการเช่าสถานที่พักระยะสั้นที่ไม่ถูกกฎหมาย รวมไปถึงการนำเอาห้องชุดในคอนโดมิเนียมปล่อยให้เช่าระยะสั้นหรือเช่ารายวัน ผ่าน Airbnb ซึ่งแม้ว่าเจ้าของที่พักจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่เนื่องด้วยห้องชุดอยู่ในอาคารซึ่งมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกับเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ จึงเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมได้รับกระทบต่อความเดือดร้อนของผู้ที่พักอาศัยอยู่ร่วมกันตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีคำพิพากษาศาลปกครองลงโทษในกรณีดังกล่าว

แต่ก็เป็นช่องว่างสำหรับผู้ที่น่าคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าในระยะสั้น หากผู้พักอาศัยร่วมกันมีได้รื้อเรียนหรือคัดค้าน รวมถึงไปถึงการนำอพาร์เมนท์ที่เป็นสถานที่พักการเช่ารายเดือนมาปล่อยเช่าในระยะสั้นผ่าน Airbnb สำหรับกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ และแก้ไขฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๖๖ ก็ไม่ได้มีการปรับปรุงหรือระบุให้แน่ชัดยิ่งขึ้นสำหรับการจดทะเบียนขึ้นเป็นสถานที่พักที่ไม่สามารถนำมาปล่อยเช่ารายวันหรือระยะสั้นได้ ซึ่งบอกแค่เพียงจำนวนห้องและจำนวนผู้พักอาศัยเท่านั้น จึงเท่ากับว่าปัจจุบันนั้น ยังไม่มีกฎหมายออกมารองรับให้การปล่อยเช่าห้องพักรายวันผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ของ Airbnb

ข้อสังเกตจากประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศญี่ปุ่น มีการออกกฎหมายใช้บังคับกับธุรกิจในยุคดิจิทัลอย่างเป็นพลวัตร และอีกหลายประเทศเริ่มมีการแก้ไขกฎหมายดังกล่าว เพื่อตอบรับกับธุรกิจในโลกดิจิทัลที่มีบทบาทสำคัญในชีวิตของประชาชน สำหรับธุรกิจสถานที่พักในประเทศไทยควรกำหนดกฎหมายให้มีความเฉพาะเจาะจงและเกี่ยวข้องโดยตรงกับรูปแบบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยในลักษณะรายวัน รายเดือน และอื่นๆ ทั้งที่เป็นที่พักทั้งโรงแรม หรือการปล่อยเช่าที่พักส่วนบุคคลที่เป็นอาคารชุดหรือแม้กระทั่งห้องพักเป็นบ้าน เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการแข่งขันและลดผลกระทบต่อบริษัทโรงแรม เพื่อเป็นมาตรฐานในการควบคุมกิจการและการบริการ เพิ่มรายได้ให้กับรัฐ และเพิ่มทางเลือกให้กับผู้บริโภค รวมไปถึงสร้างความปลอดภัย รักษาสิ่งแวดล้อมชุมชน ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยอาคารชุด และความสงบเรียบร้อยของสังคมที่อาจจะนำไปสู่ปัญหาความมั่นคงของประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การบัญญัติกฎหมายซึ่งเป็นผลอันเกิดจาก Airbnb หรือเป็นผลจากการ Disruptive Innovation จึงทำให้หลายประเทศได้บัญญัติกฎหมายเพื่อคุ้มครองและป้องกันผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นของ Airbnb เรียบร้อยแล้ว โดยกฎหมายแต่ละประเทศนั้นมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับมุมมองปัญหา และสถานการณ์ซึ่งกระทบต่อสังคมและความเป็นอยู่ตามบริบทของเมืองหรือประเทศนั้น ๆ เป็นสำคัญในการนี้จะได้ทำการวิเคราะห์และกฎหมายการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรมของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศญี่ปุ่น เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาปรับปรุงกฎหมายกฎหมายการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นของประเทศไทยในอนาคตได้

๔.๒ ข้อเสนอแนะ

๔.๒.๑ กำหนดกฎกระทรวงเพื่อใช้บังคับแก่ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรม โดยกำหนดนิยามคำว่า “สถานที่พัก” ที่มีใช้โรงแรมซึ่งสามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าระยะสั้นได้โดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินแปดห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินสามสิบคน ซึ่งควรเพิ่มเติมแต่ไม่รวมถึงอาคารชุดหรืออาคารประเภทอื่นใดซึ่งได้ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เกิดความชัดเจนเพื่อให้เกิดความเข้าใจในความหมายของสถานที่พักที่ได้รับอนุญาตให้นำมาประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรมให้เป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน เพื่อมิให้นำคอนโดมิเนียมหรือที่พักอาศัยอื่นใดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุม

การใช้และหากได้ขออนุญาตก่อสร้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยแต่เพียงอย่างเดียว แล้วนำมาห้องชุดออกมาให้เช่าระยะสั้นนั้นย่อมเป็นการมิชอบด้วยกฎหมายและขัดต่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตก่อสร้าง ภาครัฐจึงควรควบคุมและกำกับดูแลการนำเอาห้องชุดภายในอาคารชุดออกมาให้เช่าระยะสั้นอย่างจริงจังเพื่อคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ และความปลอดภัยของผู้พักอาศัยซึ่งได้ซื้อหรือเช่าห้องชุดนั้นโดยคาดหวังว่าจะใช้เป็นที่พักอาศัยระยะยาวเท่านั้น

๔.๒.๒ กำหนดให้ผู้ประกอบการที่พักระยะสั้นขอใบอนุญาตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งธุรกิจโรงแรมมีกฎหมายบัญญัติให้มีการจดทะเบียนตามกฎหมายเพื่อขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมอย่างถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่กล่าวไว้ว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม คือ ผู้ที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม” ดังนั้น สำหรับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักในลักษณะรายวันของผู้คนทั่วไป ที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ที่อาจมีการนำที่พักอยู่ในความครอบครองของตนเองเพียงไม่กี่ห้องปล่อยเช่า ก็ควรมีกฎหมายบัญญัติให้มีการขอใบอนุญาตอย่างถูกต้อง และให้ระบุเป็นข้อมูลกับรายละเอียดห้องพักตามกฎหมายกำหนด เพื่อเป็นบรรทัดฐานหนึ่งในการดำเนินธุรกิจอย่างถูกกฎหมาย และทำให้รัฐมีข้อมูลที่พักเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการควบคุมความปลอดภัยได้

๔.๒.๓ กำหนดให้ผู้ที่เป็นนายหน้าหรือผู้ให้บริการแพลตฟอร์มเช่าที่พักจดทะเบียนขอใบอนุญาตตามกฎหมาย สำหรับนายหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าที่พักก็ควรมีกฎหมายบัญญัติให้มีการขอใบอนุญาตอย่างถูกต้อง ซึ่งนายหน้ามีลักษณะเป็นผู้ซื้อเพื่อให้คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งเมื่อสัญญาได้ ย่อมได้รับค่ากำหนดเป็นการตอบแทนการซื้อชื่อนั้น สำหรับการเป็นตัวกลางในการเช่าที่พัก ซึ่งเป็นลักษณะที่เอกชนดำเนินการที่คล้ายกับหน่วยงานรัฐดำเนินการคือ การเป็นผู้คัดกรองผู้ให้บริการเช่าที่พักและผู้รับบริการเช่าที่พัก รวมไปถึงมาตรการและรักษาความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ดังนั้นจึงเห็นกำหนดมาตรการรองรับสำหรับนายหน้าหรือผู้ให้บริการแพลตฟอร์มเช่าที่พัก ที่จะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ในทุกมิติ ตั้งแต่สถานที่พัก รูปแบบห้องพัก การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้ประกอบการที่พัก และการดำเนินการประกอบกิจการ ที่ต้องเป็นข้อมูลสำคัญในการดำเนินการในการดำเนินการของนายทะเบียนโรงแรมจังหวัด และข้อมูลประกอบการค่าธรรมเนียมจากผู้พักขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และหากผู้ที่เป็นนายหน้าหรือผู้ให้บริการแพลตฟอร์มเช่าที่พักดำเนินการผิดกฎหมายก็สามารถยึดใบประกอบการนายหน้าและลงโทษตามที่กฎหมายกำหนดให้มีลักษณะเดียวกันกับผู้ประกอบกิจการโรงแรม

๔.๒.๔ กำหนดระยะเวลาในการเข้าขั้นต่ำ จากข้อกำหนดของประเทศญี่ปุ่น ที่มีการกำหนดระยะเวลาในการปล่อยเช่าที่สามารถกระทำได้ การปล่อยเช่าห้องพักลักษณะรายวัน Airbnb ที่ต้องมีการแจ้งต่อนายทะเบียน และต้องมีการควบคุม มาตรการความปลอดภัยภายใต้กฎหมาย Minpaku แล้วยังมีการกำหนดจำนวนวันขั้นต่ำในการปล่อยเช่าที่พักที่กำหนดให้ผู้เช่าพักจำเป็นต้องเช่าเป็นระยะเวลาอย่างน้อย ๗ วัน และต้องแจ้งข้อมูลผู้เข้าพักไปยังนายทะเบียนด้วย ดังนั้น สำหรับกฎหมายของประเทศไทยอาจจะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับระยะเวลาการเข้าพักไว้ เพื่อลดอัตราการแย่งลูกค้าของธุรกิจโรงแรมได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งอาจช่วยลดปัญหาที่เกิดขึ้นต่อธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายได้

๔.๒.๔ กำหนดจำนวนห้องที่อนุญาตให้ปล่อยเช่า สำหรับการกำหนดการปล่อยเช่าจำนวนห้องพักที่ให้ผู้เป็นเจ้าของที่พักสามารถกระทำได้นั้นก็เพื่อช่วยควบคุมให้มีความเป็นระเบียบ และไม่ไปกระทบต่อธุรกิจโรงแรมเช่นกัน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ไม่เกินจำนวน ๘ ห้อง จำนวนผู้พักไม่เกินจำนวน ๓๐ คน หากพิจารณาตามกฎหมายจะเห็นได้ว่า สถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมที่เกินกฎหมายกำหนดทำให้ไม่ขึ้นทะเบียนผู้ประกอบการกิจการโรงแรม กลายเป็นสถานที่พักเถื่อนที่ไม่ขึ้นทะเบียนเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วย อาจจะกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อนำสถานที่พักเข้าสู่ระบบ โดยขยายเพดานแต่ไม่เกิน ๑๐ ห้อง หรือจำนวนผู้พัก ๓๐ คน แต่ต้องมีระบบการป้องกันความปลอดภัยของผู้พัก และรักษาความสงบเรียบร้อยอันดีของบ้านเมือง แต่ถ้าหากเกินหลักเกณฑ์และไม่จดทะเบียนขึ้นเป็นสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมจะต้องถูกดำเนินคดีโทษสูงสุด เป็นการปราบปรามมิให้เกิดปัญหาที่พักเถื่อน

๔.๒.๕ มาตรการจัดเก็บภาษี ธุรกิจให้เช่าที่พัก Airbnb ยังไม่มีมาตรการกำหนดเรื่องของการจัดเก็บภาษี ซึ่งธุรกิจการปล่อยเช่าที่พัก Airbnb สร้างมูลค่ามหาศาล แต่กลับไม่มีการถูกจัดเก็บภาษีสำหรับการปล่อยเช่าที่พัก Airbnb ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมนั้นมีการกำหนดโดยรัฐให้ต้องเสียภาษี เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (House and Land Tax) ที่เสียอยู่ในอัตราร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี ภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจอันมีรายได้มากกว่า ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี ค่าธรรมเนียมและยังต้องมีการเสียเงินค่าอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ของการมีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอีกด้วย ดังนั้น สำหรับธุรกิจให้เช่าที่พัก Airbnb ทั้งผู้ให้บริการแพลตฟอร์มและผู้ให้บริการห้องพัก ควรมีการจัดเก็บภาษี โดยผู้ประกอบการให้ที่พักจะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่นเดียวกันธุรกิจโรงแรมและผู้บริการแพลตฟอร์มจะต้องภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) กับผู้ให้บริการทางอิเล็กทรอนิกส์จากต่างประเทศ (e-service) และอิเล็กทรอนิกส์แพลตฟอร์มต่าง ๆ โดยผู้ให้บริการทางอิเล็กทรอนิกส์จากต่างประเทศ (e-service) และอิเล็กทรอนิกส์แพลตฟอร์มที่มียอดขายเกิน ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี จะต้องนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ให้กรมสรรพากร ในอัตราร้อยละ ๑๔ ของค่าธรรมเนียมบริการแพลตฟอร์มออนไลน์ สำหรับผู้ให้บริการทางอิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทย ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ ๗ เพื่อลดปัญหาความเหลื่อมล้ำในการประกอบธุรกิจที่ลักษณะใกล้เคียงกัน และเพื่อให้รัฐนำเงินรายได้พัฒนาประเทศต่อไป

บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 125 ตอนที่ 70 ก (23 พฤษภาคม 2551): 7.
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2566, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 140 ตอนพิเศษ 52 ก (30 สิงหาคม 2566): 13.
- ฐากร ปิยะพันธ์, “Sharing Economy สร้างรายได้จากการพึ่งพากัน” สืบค้นเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2567, <https://www.krungsri.com/th/plearn-plearn/sharing-economy-provide-income>.
- นภาพร หงส์ภักดี และสืบทพงศ์ หงส์ภักดี, รู้เพื่อรอดทางออกสำหรับธุรกิจโรงแรม, วารสาร Journal of Roi Kaensarn Academi, สืบค้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567, 359.
- ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, “ดับฝันคอนโดให้เช่ารายวัน จั๊ปปรี”เจ้าของห้อง-นิติบุคคลฯ”, สืบค้นวันที่ 4 ตุลาคม 2567, <https://www.prachachat.net/property/news-288380>.
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 138, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 42 (11 พฤศจิกายน 2468): 28.
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, มาตรา 537, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 42 (11 พฤศจิกายน 2468): 93.
- พรรณรศ อินทุประภา, จาก Home Sharing สู่ Airbnb (กฎหมาย) เมืองไทย พร้อมเปิดใจหรือยัง ?, สืบค้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567, https://tatreview.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/10/tat42017_08-15airbnb.pdf
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 96 ตอนที่ 72 ฉบับพิเศษ (4 พฤษภาคม 2522): 20.
- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, มาตรา 4, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 121 ตอนพิเศษ 70 ก (12 พฤศจิกายน 2547): 12.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, ราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 96 ตอนที่ 67 ฉบับพิเศษ, (30 เมษายน 2522), 29.
- โพสต์ทูเดย์, “สมาคมโรงแรมไทยบุกหาหรือมหาดไทยแก้ปัญหาที่พักประเภท Airbnb” สืบค้นเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2567, <https://www.posttoday.com/politics/606284>.

- ภาวนิศร์ ชวัลลสี, “Sharing Economy: Trend ใหม่ในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว” สืบค้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567, https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Southern/ReasearchPaper/Sharing_Economy.pdf
- ลีห์ กัลเลเกอร์, ห้องว่างสร้างธุรกิจหมื่นล้าน, แปลโดย รัชยา เรืองศรี, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ เนชั่นบุ๊ค, 2562), 11.
- วาริชา สิริปัญญานนท์, ปัญหาทางกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นที่มีใช้โรงแรม : ศึกษากรณี AIRBNB, (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2563), 93-107.
- ศ.ดร.ศุภชัย ปทุมนากุล, “เศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy)”, สำนักวิทยาศาสตร์ ราชบัณฑิตยสภา, สืบค้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567, <https://science.royalsociety.go.th/sharing-economy>.
- สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554, สืบค้นเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567, <https://dictionary.orst.go.th>.
- BrandAge Online, “Airbnb จับมือ ธนาคารออมสิน ยกกระดับโฮมสเตย์ไทย เพิ่มรายได้ท่องเที่ยวชุมชน” สืบค้นเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2567, <https://www.brandage.com/article/12387>.
- CondoNewb, “Airbnb กับอสังหาฯ ไทยเป็นยังไงบ้าง”, สืบค้นเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567, <https://www.condonewb.com/insight/66/Airbnb-Issues>.
- Michael C. Munger, Tomorrow 3.0: transaction costs and sharing economy, (the United States of America : Cambridge University Press, 2018), 63.
- The Growth master, “CASE STUDY : Airbnb ธุรกิจเช่าที่พักกับกลยุทธ์ที่เข้ามาสั่นสะเทือนวงการโรงแรมทั่วโลก”, สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2567, <https://thegrowthmaster.com/case-study/airbnb>.
- The standard, “อ่านก่อนคลิกจอง! เปิดกฎหมายปล่อยเช่าห้องพักระยะสั้นในญี่ปุ่นฉบับใหม่ที่นักท่องเที่ยวต้องรู้”, สืบค้นเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567, <https://thestandard.co/law-minpaku-domitory-japan/>.