



ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

บชกร เทพคำอ้าย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ปรีดี พนมยงค์

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปีการศึกษา 2566

LEGAL PROBLEMS IN OPERATING A ROOM RENTAL BUSINESS
THROUGH DIGITAL PLATFORMS

BOCHAKORN THEPKHAMAI

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws
Department of Law,
Pridi Banomyong Faculty of Law
Dhurakij Pundit University
Academic Year 2023



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล
เสนอโดย บชกร เทพคำอ้าย
สาขาวิชา นิติศาสตร์
หมวดวิชา กฎหมายเอกชน
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

.....ประธานกรรมการ

(อาจารย์ ดร.จิรวุฒิ ลิปิพันธ์)

.....กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สิริกานต์ อยู่เรือง)

คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ รับรองแล้ว

..... คณบดีคณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์

(อาจารย์ ดร. สุทธิพล ทวีชัยการ)

วันที่ 9 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล
ชื่อผู้เขียน	บชกร เทพคำอ้าย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา	2566

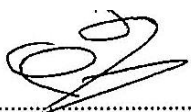
บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาทฤษฎีและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของสหภาพยุโรป ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา เพื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศไทย และเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติม บทบัญญัติกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

โดยในส่วนของ การเสนอแนะนั้นผู้เขียนได้นำหลักการของกฎหมายต่างประเทศ อันได้แก่ สหภาพยุโรป ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา ที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ในลักษณะคล้ายคลึงและแตกต่างกันนั้นมาเป็นแนวทางในการปรับปรุง แก้ไขกฎหมายไทย เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยวผู้เช่าห้องพักให้ได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรม และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ธุรกิจดังกล่าวต่อไป

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดมาตรการทางกฎหมายสถานะของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอย่างชัดเจน กำหนดมาตรการให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลในประเทศไทย กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่บัญญัติถึงหน้าที่ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม โดยกำหนดให้ผู้ประสงค์จะนำทรัพย์สินประเภทที่พักแรมของตนมาให้บริการเช่าระยะสั้นจะต้องได้รับใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการดังกล่าวเพื่อให้ง่ายต่อการตรวจสอบ กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานในการประกอบกิจการและการบริหารจัดการที่พักแรม ตลอดจนกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมในกรณีที่มีผู้ได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากการใช้บริการเป็นการเฉพาะเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจแก่ผู้ใช้บริการ

คำสำคัญ: กฎหมายธุรกิจบนแพลตฟอร์มดิจิทัล, ธุรกิจให้เช่าห้องพักบนแพลตฟอร์มดิจิทัล, การจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล



.....

Thesis Title	LEGAL PROBLEMS IN OPERATING A ROOM RENTAL BUSINESS THROUGH DIGITAL PLATFORMS
Author	Bochakorn Thepkhamai
Thesis Advisor	Associate Professor Phinij Thipmanee
Program	Master of Laws
Academic Year	2023

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to study the theory and legal principles related to legal problems in operating a room rental business through digital platforms. Study the laws regarding conducting a room rental business through digital platforms according to Thai law in comparison with EU law, United States, Japan and Canada to analyze legal problems in business operations Room rental through Thailand's digital platform and suggest ways to improve, amend, or add provisions to Thai law related to laws in operating room rental businesses through digital platforms.

In the part of the recommendation, the author has applied the principles of foreign law, including the European Union, the United States. Japan and Canada that has provisions regarding business operations Room rental through digital platforms in a similar and different manner, it is used as a guideline for improving and amending Thai law. To increase safety for tourists, room renters are protected fairly. and continue to build confidence in such businesses.

This thesis recommends that there be amendments to the provisions that clearly define the legal measures for the status of landlord agent business operators. Set measures for landlord agent business operators to register legal entities in Thailand. Set legal measures that specify duties. as well as the practices of accommodation rental business operators. It stipulates that those wishing to bring their accommodation-type property to provide short-term rental services must obtain a license for such business to facilitate inspection. Set standard criteria for operating and managing accommodations. As well as specifying the duties and responsibilities of the hotel rental business operator in the event that someone is damaged. Due to the use of specific services to build confidence and trust among Service receiver.

Keywords: Business law on digital platforms, room rental business on digital platforms, room reservations via digital platforms



.....

กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ นับตั้งแต่ได้เริ่มศึกษาค้นคว้าข้อมูลจนกระทั่งสำเร็จ ผู้เขียนต้องกราบขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี ที่ได้ให้ความกรุณาเป็นอย่างสูง รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาให้กับผู้เขียน โดยได้กรุณาให้คำปรึกษา ให้ข้อคิด ให้คำแนะนำและแนวทางแก้ไขอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้เขียน ทำให้ผู้เขียนสามารถค้นพบแนวทางในการศึกษาเพื่อการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนกระทั่งการจัดทำวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ผู้เขียนขอกราบขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.จิรวุฒิ ลิปิพันธ์ และดร. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สิริกานต์ อยู่เรือง ที่ได้สละเวลาอันมีค่า รับเป็นประธานและกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน ทั้งยังได้ให้คำแนะนำและชี้แนะแนวทางในการปรับปรุงข้อบกพร่องเพื่อให้ผู้เขียนนำไปใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอกราบขอขอบพระคุณบิดาของผู้เขียน นายอำนวยการเทศ เทพคำอ้าย และมารดาของผู้เขียน นางพรทิพย์ เทพคำอ้าย ที่ให้การเลี้ยงดู ให้โอกาสทางการศึกษา และสนับสนุนผู้เขียนมาเป็นอย่างดีโดยตลอด

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคของไทยได้ไม่มากนักน้อย ผู้เขียนขอขอบคุณงามความดีของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้แก่บิดามารดา ครูบาอาจารย์ ตลอดจนผู้แต่งหนังสือ บทความ และวิทยานิพนธ์ทุกท่านที่ผู้เขียนได้ใช้อ้างอิงในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากมีข้อผิดพลาดในส่วนใดผู้เขียนขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

บชกร เทพคำอ้าย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ซ
สารบัญ.....	ซ
สารบัญตาราง.....	ญ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
1.3 สมมุติฐานของการศึกษา.....	8
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	8
1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจ.....	9
ให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	
2.1 หลักเสรีภาพในการเข้าทำสัญญา.....	9
2.2 หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา.....	10
2.3 ทฤษฎีทางสังคมในการทำสัญญาหรือสังคมพิทักษ์.....	11
2.4 หลักอรรถประโยชน์.....	11
2.5 หลักการคุ้มครองผู้บริโภค.....	12
2.6 หลักกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทน.....	14
2.7 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบนแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	16
3. กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ.....	21
ให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	
3.1 กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล....	21
3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	47
ของสหภาพยุโรป	
3.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	55
ของประเทศสหรัฐอเมริกา	

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	75
ของประเทศญี่ปุ่น	
3.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	78
ของประเทศแคนาดา	
4. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล.....	86
ของประเทศไทย	
4.1 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการรายหน้า... หรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	86
4.2 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการประเภท... ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	96
4.3 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจ..... การให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	105
4.4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้..... บริการที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล	107
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	142
5.1 บทสรุป.....	142
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	150
บรรณานุกรม.....	153
ประวัติผู้เขียน.....	156

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 ตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่า.....	119
ห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศไทย สหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา	

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในระบบการจองห้องพักในสถานที่ท่องเที่ยว โดยใช้แพลตฟอร์มดิจิทัลมาเป็นตัวกลางเชื่อมต่อระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ซึ่งปรากฏว่าประชาชนและนักท่องเที่ยว นิยมใช้บริการจองห้องพักผ่านช่องทางดังกล่าวเป็นอย่างมาก เนื่องจากปัจจัยด้านความสะดวกและราคาเช่าที่ต่ำกว่าการจองผ่านทางช่องทางอื่น ทั้งเป็นการเพิ่มโอกาสในการจองหรือการหาห้องพักในสถานที่ท่องเที่ยวได้อย่างหลากหลายและสามารถจองได้ในเวลาอันรวดเร็ว ทว่าการให้บริการเช่าห้องพักแก่นักท่องเที่ยวผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลดังกล่าวในส่วนของดำเนินการของผู้ให้เช่านั้นยังมีส่วนที่มีลักษณะเป็นการขัดต่อกฎหมายหลายประการ อันเป็นการให้บริการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและกระทบต่อความปลอดภัยในการพักอาศัยของนักท่องเที่ยวและประชาชน เนื่องจากการให้บริการดังกล่าวไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐ และในส่วนของดำเนินการของผู้จัดการหรือผู้แทนในการดำเนินการให้มีบริการเช่าแก่นักท่องเที่ยวผ่านเทคโนโลยีดิจิทัล แพลตฟอร์มอาจไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน โดยปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายรองรับถึงรูปแบบการให้บริการดังกล่าว ดังนั้น หากเกิดความเสียหายขึ้นจากการให้บริการดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้เช่าไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างเพียงพอ

การจองที่พักผ่านทางแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่มีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้บริโภคสามารถเลือกจองที่พักล่วงหน้าได้สะดวกและรวดเร็ว ดังนั้น ผู้บริโภคจึงสามารถเลือกจองที่พักได้ตามความพึงพอใจ ซึ่งปัจจุบันถือเป็นตัวกลางสำคัญในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดปัญหาขึ้น อาจทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควร โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีห้องพักไม่ตรงกับที่ได้มีการเผยแพร่โฆษณาไว้ อีกทั้งแนวทางการบังคับใช้กฎหมายในการเรียกร้องค่าเสียหาย ยังไม่เหมาะสมกับธุรกิจบริการที่พักแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน ผ่านทางแพลตฟอร์มดิจิทัลสำหรับนักท่องเที่ยว ปัจจุบันประเทศไทยยังขาดมาตรการเฉพาะในการกำกับดูแลแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ใช้ในการจองที่พักแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน ตลอดจนมาตรการคุ้มครองที่ชัดเจนเกี่ยวกับธุรกิจที่พักแบบเศรษฐกิจแบ่งปัน หรือมาตรฐานแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลการดำเนินการธุรกิจดังกล่าว

นิยามของบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล คือ บริการสื่อกลางที่ทำให้บุคคล 2 ฝ่ายขึ้นไป อาทิ ผู้ประกอบการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ผู้บริโภค และผู้ใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ได้มาทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ร่วมกันเพื่อให้เกิดการเชื่อมต่อกันโดยใช้เครือข่ายคอมพิวเตอร์ เช่น แพลตฟอร์มดิจิทัลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่พักอาศัย ที่มีคนเอาที่พักของตนมาลงทะเบียนในบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งเป็นสื่อกลางเกี่ยวกับการบริการค้นหาที่พักอาศัยและคนที่ต้องการจะเช่าเข้าไปดูแล้วแมชชีนกัน หรือโปรแกรมค้นหา Search Engine อย่าง Google ก็นับเป็นแพลตฟอร์มดิจิทัล เพราะมีทั้งฝ่ายที่มีข้อมูลหรือคอนเทนต์บนเว็บไซต์ และฝ่ายที่ต้องการข้อมูลแล้วเข้าไปสืบค้นจนทำให้บุคคลสองฝ่ายนี้มาเจอกันบนแพลตฟอร์ม หรือบริการ

แพลตฟอร์มดิจิทัลประเภท Video หรือ Content sharing ก็จะมีฝ่ายผู้ให้บริการที่เป็นคนอัปโหลดเนื้อหา และอีกฝ่ายเป็นผู้ให้บริการที่เป็นคนรับชมเนื้อหา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างนาย A ซึ่งมีสินค้าแล้วอัปโหลดสินค้าขึ้นไปขายบนเว็บไซต์ของตนฝ่ายหนึ่ง กับมีลูกค้าอีกฝ่ายหนึ่ง โดยมีการพูดคุยและซื้อขายสินค้ากันบนแพลตฟอร์มดังกล่าว กรณีนี้จะเห็นได้ว่าไม่มี “สื่อกลาง” ที่ให้บริการสื่อกลางทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ทำการบริหารจัดการข้อมูลที่แยกออกต่างหากจากผู้ประกอบการ ตามตัวอย่าง นาย A เป็นบุคคลคนเดียวกับเจ้าของแพลตฟอร์มซึ่งก็คือเว็บไซต์ที่อัปโหลดสินค้า ลักษณะนี้จึงไม่ถือเป็น “บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล” ตามนิยามที่กฎหมายกำหนดไว้

เมื่อมีการสื่อสารระหว่างผู้ประกอบการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ผู้บริโภค หรือผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลอื่นแล้ว สิ่งที่จะทำให้การใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลดำเนินต่อไปได้อย่างมั่นคงและปลอดภัย จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการมีกฎหมายมากำกับดูแล จนนำมาสู่การประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 ซึ่งเป็นกฎหมายที่จะเข้ามาช่วยดูแล “การประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล” เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมประสิทธิภาพแก่ผู้ประกอบการ รวมถึงคุ้มครองดูแลผู้ใช้บริการร่วมด้วย

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจองพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลในประเทศไทยที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่บัญญัติให้การประกอบกิจการที่พักที่มีลักษณะให้เช่าต่ำกว่า 30 วันจะต้องอยู่ภายใต้การบังคับของพระราชบัญญัตินี้ โดยผู้ประกอบการให้เช่าที่พักจะต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยยื่นคำขออนุญาตนายทะเบียน จึงจะสามารถประกอบกิจการได้มีฉะนั้นจะต้องได้รับโทษอันได้แก่ โทษปรับ และโทษจำคุก ภายใต้พระราชบัญญัตินี้ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหน้าที่ปฏิบัติและดำเนินการให้สอดคล้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิและรักษาผลประโยชน์ให้กับผู้ใช้บริการ แต่พระราชบัญญัตินี้ไม่ได้กำหนด หลักเกณฑ์หรือวิธีการเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลที่มีลักษณะของบริการที่แตกต่างไปจากการประกอบธุรกิจโรงแรมไว้ ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์ของการ ประกอบกิจการที่เกิดจากการนำที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือเหลือจากการใช้ประโยชน์มาบริการให้บุคคลทั่วไปเช่าในระยะเวลาที่ต่ำกว่าเดือน โดยสถานที่ดังกล่าวไม่ได้สร้างขึ้น หรือมีขึ้นเพื่อใช้สำหรับให้บริการเป็นโรงแรมโดยเฉพาะดังเช่นการประกอบธุรกิจโรงแรม ประกอบกับลักษณะของที่พักบางประเภทไม่ได้รับการรับรองให้สามารถนำมาให้บริการเป็นโรงแรมได้ตามกฎหมาย เช่น ห้องพักในคอนโดมิเนียม ที่พักอาศัยถาวร ที่พักในกระท่อม ที่พักในวิลล่า เป็นต้น และถึงแม้ว่าจะมีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 แต่ธุรกิจที่ให้เช่าพักระยะสั้นก็ไม่อยู่ในเงื่อนไขการเป็นธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ประเทศไทยจึงขาดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการดำเนินธุรกิจรวมถึงมาตรการในการคุ้มครองผู้ใช้บริการ ซึ่งสามารถสรุปเป็นประเด็นปัญหาได้ดังต่อไปนี้

ปัญหาประการที่หนึ่ง ปัญหามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการ
นายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัจจุบันพบว่าผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า
ที่พักระยะสั้นเป็นจำนวนมาก โดยมีการดำเนินการในรูปแบบของนิติบุคคลในลักษณะตัวกลางที่นำพา
ผู้ให้บริการและผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักมาทำสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีระยะเวลาต่ำกว่าหนึ่งเดือน
แต่ปัจจุบันในประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายที่ใช้สำหรับควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการ
ตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ มีแต่เพียงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 833 ที่วางหลักกฎหมาย
เรื่อง “ตัวแทนค้าต่าง” ไว้ว่า “อันว่าตัวแทนค้าต่าง คือบุคคลซึ่งในทางค้าขายของเขาย่อมทำการซื้อหรือขาย
ทรัพย์สิน หรือรับจัดทำกิจการค้าขายอย่างอื่นในนามของตนเองต่างตัวการ” มาตรา 837 ที่บัญญัติว่า
“ในการที่ตัวแทนค้าต่างทำการขายหรือซื้อหรือจัดทำกิจการค้าขายอย่างอื่นต่างตัวการนั้น ท่านว่าตัวแทนค้า
ต่างย่อมได้ซึ่งสิทธิอันมีต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในกิจการเช่นนั้น และตัวแทนค้าต่างย่อมเป็นผู้ต้องผูกพัน
ต่อคู่สัญญาฝ่ายนั้นด้วย” และมาตรา 844 “ในระหว่างตัวการกับตัวแทนค้าต่าง ท่านให้ถือว่า กิจการอัน
ตัวแทนได้ทำให้ตกลงไปนั้น ย่อมมีผลเสมือนดังว่าได้ทำให้ตกลงไปในนามของตัวการโดยตรง” ซึ่งหาก
นำบทบัญญัติดังกล่าวมาปรับใช้กับผู้ประกอบการนายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล
ย่อมมีผลทำให้สัญญาเช่าที่พักผ่านนายหน้าหรือตัวแทนมีผลเป็นสัญญาสามฝ่ายที่ผู้ประกอบการนายหน้าหรือ
ตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมีสิทธิรับเงินมัดจำหรือเงินจองค่าที่พักแทนผู้ให้เช่าได้
และในขณะเดียวกันผู้ประกอบการนายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลก็ต้องรับผิดชอบ
ต่อผู้เช่าที่พักในนามของผู้ให้เช่าที่พักด้วย แต่ปัจจุบันมักพบว่าผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องให้บริษัทผู้ประกอบ
ธุรกิจนายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลที่เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่างประเทศ เช่น
Agoda Booking Traveloka ฯลฯ รับผิดชอบตามกฎหมายเรื่องตัวแทนค้าต่างตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ของไทยได้ และเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินกิจการโดยอาศัยช่องว่างจากการไร้
สถานะทางกฎหมาย เห็นได้จากการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นการเอาเปรียบ โดยการผลักภาระความเสี่ยงและ
ความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นไปยังผู้ประกอบการให้เช่าที่พัก และผู้ให้บริการ นอกจากนี้สถานะทาง
บริษัทของผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าบางรายไม่ได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่ประกอบกิจการใน
ประเทศไทย ส่งผลให้ผู้ประกอบการดังกล่าวไม่มีการรับรองสถานะความเป็นนิติบุคคลในประเทศไทยจึงไม่
อาจฟ้องผู้ประกอบการ ให้รับผิดชอบตามกฎหมายไทยได้ ในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุม
และตรวจสอบผู้ประกอบการ ตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ มีเพียงแต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
เท่านั้นที่พอจะสามารถนำมาเทียบเคียงได้จากข้อเท็จจริงลักษณะของผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าที่เป็น
ตัวกลางในการเชื่อมต่อ หรือจับคู่ให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักกับผู้ให้บริการมาเจอกันและให้เข้า
ทำสัญญากัน โดยมีวัตถุประสงค์เป็นคำตอบแทนจากส่วนแบ่งที่ได้จากค่าเช่าที่ได้เรียกเก็บจากผู้ให้บริการ โดย
ที่ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าไม่ได้มีการเข้าทำสัญญาในนามของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ซึ่งการกระทำดังกล่าว
มีลักษณะคล้ายกับการเป็นนายหน้า แต่ตามกฎหมายลักษณะนายหน้าได้บัญญัติข้อยกเว้นว่านายหน้าไม่มี
หน้าที่รับส่วนแบ่งรายได้จากค่าเช่าที่ผู้ให้บริการได้ให้ไว้เพื่อเป็นคำตอบแทน อีกทั้งผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้

เขายังทำหน้าที่เป็นผู้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการในระหว่างการเข้าพัก ไม่ว่าจะเป็นการรับเรื่องร้องเรียนอันเนื่องมาจากปัญหาการเข้าพัก การเป็นผู้ช่วยประสานติดต่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมอันมีลักษณะคล้ายกับการเป็นตัวแทนร่วมด้วย นับว่าเป็นนายหน้าได้ปฏิบัติหน้าที่โดยเป็นตัวแทนอีกฐานะหนึ่งหรือเรียกว่านายหน้าผู้รับมอบอำนาจ เป็นตัวแทนก่อให้เกิดสถานะทางกฎหมายที่มีความคาบเกี่ยวกัน จะเห็นได้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายเทียบเคียงสามารถปรับใช้กับการดำเนินธุรกิจดังกล่าวได้เพียงบางส่วนเท่านั้น ก่อให้เกิดความสับสนว่าผู้ประกอบการธุรกิจดังกล่าวอยู่ในสถานะใด และอยู่ภายใต้ลักษณะของสัญญาประเภทใด ดังนั้นการที่ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผู้ที่มีบทบาทในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากเป็นตัวแปรสำคัญที่ก่อให้เกิดการให้บริการให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลขึ้นมา หากไม่มีบุคคลเช่นว่านั้น การทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าที่พัก และผู้ใช้บริการก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้ การที่ประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบการประกอบธุรกิจของบุคคลดังกล่าวเป็นการเฉพา และยังคงสถานะการไม่มีกฎหมายต่อไป ย่อมเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าแสวงหาวิธีการทางธุรกิจเพื่อปกป้องตนเองจากความรับผิดที่เกิดหรืออาจเกิดขึ้นเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของตน นอกจากนี้ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทการนำหลักกฎหมายแพ่งซึ่งเป็นหลักกฎหมายเทียบเคียงมาปรับใช้ซึ่งสามารถบังคับใช้ได้เพียงบางส่วนจึงมีความไม่เหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบสำหรับการคุ้มครองสิทธิของบุคคลและประโยชน์สาธารณะ

ปัญหาประการที่สอง ปัญหามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการประเภทให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเพิ่มขึ้น เป็นจำนวนมากจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมส่วนใหญ่ดำเนินกิจการ โดยไม่เคารพข้อกฎหมายที่บังคับใช้อยู่เนื่องจากลักษณะของกฎหมายที่มีข้อบกพร่อง และไม่ครอบคลุมไปถึงการประกอบกิจการดังกล่าว เนื่องจาก นิยามคำว่า “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 นั้น ไม่ครอบคลุมถึงการนำห้องชุดไปประกอบกิจการให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดคานียามของ “สถานที่พัก” ไว้ว่า มีลักษณะอย่างไรจึงมีปัญหาว่า การนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน โดยให้ผู้เช่าจองผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลอยู่ในหลักเกณฑ์ของการประกอบกิจการโรงแรมซึ่งต้องขออนุญาตจากนายทะเบียนก่อนดำเนินการหรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษตามมาตรา 59 เท่านั้น เมื่อไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมาย จึงเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม อาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวถึงผลประโยชน์ จากผู้ใช้บริการโดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานการให้บริการดังเช่นการประกอบธุรกิจโรงแรม เมื่อเกิดข้อพิพาทผู้เสียหายจึงไม่อาจใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเฉพาะได้ แม้ว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะเป็นบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทยก็ตาม นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบทางลบต่อผู้ที่อาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียงที่พักอาศัยหรือที่พักที่ให้เช่าระยะสั้น และในบางกรณีอาจส่งผลกระทบทางลบต่อผู้ประกอบการโรงแรมที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจอย่างถูกต้อง

ต้องประสบปัญหาหารายได้ที่ลดลงอันเนื่องมาจากถูกแย่งส่วนแบ่งรายได้ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่บุคคลดังกล่าว เมื่อพิจารณาหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะเห็นได้ว่า ในประเทศไทยมีกฎหมายที่กำหนด หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการที่พักแรมอยู่หลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่ไม่ต้องมีใบอนุญาตนั้น เมื่อพิจารณาเนื้อหาของกฎหมายดังกล่าวพบว่าไม่มีกฎหมายฉบับใดบัญญัติเกี่ยวกับการประกอบกิจการดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะ จึงไม่อาจนำกฎหมายที่มีอยู่มาปรับใช้กับกรณีของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมได้ ส่งผลให้มีกฎหมายมาควบคุมและกำหนดหน้าที่ ตลอดจนความรับผิดชอบเพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการและผู้มีส่วนได้เสียของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ เนื่องจากเป็นลักษณะของการประกอบกิจการบนพื้นฐานของระบบเศรษฐกิจแข่งขันที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาเกี่ยวข้อง ทำให้กฎระเบียบเดิมที่มีอยู่ไม่เหมาะสมที่จะนำไปบังคับใช้ส่งผลให้การประกอบกิจการดังกล่าวยากแก่การตรวจสอบเมื่อเกิดปัญหาจากการใช้บริการทำให้ไม่สามารถนำกฎหมายเฉพาะมาใช้บังคับให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมรับผิดชอบได้ ดังนั้นการที่ประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะนอกจากจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคผู้ใช้บริการเนื่องจากกฎหมายเฉพาะไม่ได้ให้ความคุ้มครองแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อผู้ที่พักอาศัยถาวรในละแวกใกล้เคียง เนื่องจากการเข้ามาใช้บริการในบางครั้งสร้างความเดือดร้อนรำคาญ ตลอดจนความไม่ปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย อนามัย ทรัพย์สิน และยังส่งผลกระทบต่อผู้ที่ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากการดำเนินอยู่ของธุรกิจที่ได้รับใบอนุญาตจะต้องเสียค่าใช้จ่าย จำนวนมาก อาทิ ค่าใช้จ่ายทางภาษี ค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพักในโรงแรม ตลอดจนหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องปฏิบัติในฐานะผู้ประกอบการโรงแรม เพื่อความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดี จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ที่ประกอบธุรกิจที่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้องอีกด้วย

ปัญหาประการที่สาม ปัญหามาตรการทางกฎหมายในการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล การที่ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านต่าง ๆ ของสถานที่พักหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดของสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาให้เช่าที่พักอาศัยและเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของบุคคลต่างด้าวเพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมีคุณภาพมาตรฐานมากยิ่งขึ้น อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับการบริการที่ดี ทั้งเป็นการคุ้มครองวิถีชีวิตและความปลอดภัยของคนบริเวณใกล้เคียง อันเนื่องมาจากปัญหาด้านการจราจรและการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมได้ ทำให้เกิดการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งหากปล่อยให้มีการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาในหลาย ๆ ด้านได้ เช่น ปัญหาบริเวณสถานที่ตั้ง ปัญหามาตรฐานของสถานที่พัก ปัญหาการแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตรา ค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัญหาระยะเวลาให้เช่าและ

ปัญหาการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เป็นต้น ดังนั้น ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล จึงควรมีการบัญญัติกฎหมายเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับการประกอบธุรกิจ โดยกำหนดหลักเกณฑ์บริเวณสถานที่หลักเกณฑ์มาตรฐานของสถานที่พัก หลักเกณฑ์ให้ผู้ประกอบธุรกิจแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งเงื่อนไขระยะเวลาให้เช่า และเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดียิ่งขึ้น

ปัญหาประการที่สี่ ปัญหามาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้บริการที่พักรวมแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัจจุบันพบว่าที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับผู้ใช้บริการ เนื่องจากลักษณะความหลากหลายของที่พักแรม ทั้งยังมีราคาที่ถูกกว่าการเข้าพักในโรงแรม เนื่องจากให้บริการเช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล มีลักษณะของการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 แต่นอกจากการให้เช่าที่พักแล้วในขณะเดียวกันอาจมีการให้บริการอื่น ๆ ด้วย จึงกล่าวได้ว่ามีลักษณะพิเศษกว่าสัญญาเช่าทั่วไป นอกจากนี้ยังไม่มีกฎหมายกำหนดนิติสัมพันธ์เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญาในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ ส่งผลให้ไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการการป้องกัน และมาตรการทางกฎหมายในการชดเชยเยียวยาในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น ทำให้ผู้ใช้บริการต้องรับความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น มาตรฐานสุขอนามัยความเสี่ยงในเรื่องความปลอดภัยในร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สิน ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการผิดสัญญา เช่น กรณีไม่มีห้องพักรวมตามที่ลงโฆษณา ห้องพักรวมไม่เป็นไปตามคำโฆษณา เป็นต้น หรือแม้กระทั่งอาจเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำละเมิด ของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือฝั่งของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม เช่น ลูกจ้าง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้ผู้ใช้บริการไม่อาจได้รับความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค แม้ว่าจะได้มีการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการคุ้มครองและการชดเชยเยียวยาความเสียหายโดยผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าก็ตาม แต่นโยบายเช่นนั้นมักจะเป็นรูปแบบของการระงับข้อพิพาทระหว่างกันเองโดยไม่ได้มีการรับรองตามกฎหมาย จึงมีแนวโน้มที่จะผู้ใช้บริการจะถูกเอาเปรียบ ส่งผลให้วิธีการดังกล่าวขาดประสิทธิภาพ และไม่อาจบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างคู่กรณีได้ เนื่องจากการประกอบกิจการให้เช่าที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการดำเนินธุรกิจที่ผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำให้การให้เช่าที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เป็นบริการที่ไม่ชอบธรรม ส่งผลให้ผู้ใช้บริการไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องในการชดเชยและเยียวยาความเสียหายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับสิทธิของผู้ใช้บริการว่าเป็นผู้บริโภคตามกฎหมาย เมื่อไม่มีกลไกของรัฐเข้าไปคุ้มครองเป็นการเฉพาะ ทำให้ในกรณีที่เกิดความเสียหายผู้ใช้บริการ จะต้องใช้สิทธิทางศาลตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป อันได้แก่ หลักความรับผิดชอบตามสัญญา และหลักความผิดทางละเมิด ซึ่งการนำหลักความรับผิดชอบทางสัญญามาปรับใช้นั้น จะเห็นว่าหลักดังกล่าวสามารถใช้ได้เฉพาะคู่สัญญา ได้แก่ผู้ใช้บริการที่ได้ลงนามในสัญญาเท่านั้น ผู้มีส่วนได้เสียรายอื่น ที่ไม่ใช่ผู้ใช้บริการที่เช่าทำสัญญาไม่อาจใช้หลักดังกล่าวเรียกร้องให้

ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าขาดใช้เยียวยาความเสียหายได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นคู่สัญญากันโดยตรง ส่วนการนำหลักความรับผิดชอบมาปรับใช้ก็มีข้อจำกัดในเรื่องของภาระการพิสูจน์ ขณะเดียวกันการใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็มีข้อจำกัด และขั้นตอนที่ยุ่งยากส่งผลให้ผู้ให้บริการไม่อาจได้รับการเยียวยาได้อย่างทันท่วงทีซึ่งไม่เหมาะสม ทั้งยังไม่เอื้อประโยชน์แก่ผู้ให้บริการแต่อย่างใด ดังนั้น การที่ประเทศไทยไม่มีมาตรการทางกฎหมายเป็นการเฉพาะในการคุ้มครอง และเยียวยาผู้ให้บริการจากความเสียหายอันเนื่องมาจากการเช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรม ส่งผลต่อความไว้วางใจในการใช้บริการธุรกิจดังกล่าว เพราะไม่มีหลักประกันว่าหากเกิดปัญหาข้างต้น ผู้ให้บริการจะสามารถได้รับความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายเฉพาะ ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ ทั้งการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งยังมีปัญหาและข้อจำกัดมากมาย เนื่องจากกฎหมาย ที่บังคับใช้อยู่เป็นกฎหมายที่บังคับใช้เป็นการทั่วไปไม่ได้บัญญัติขึ้นเพื่อรองรับบริบทดังกล่าวเป็นการเฉพาะ จึงไม่จูงใจผู้ให้บริการที่จะใช้สิทธิดำเนินกระบวนการพิจารณาทางศาล อันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางกฎหมาย ส่งผลให้ผู้ให้บริการยินยอมที่จะไม่ดำเนินการเพื่อเรียกร้องขอรับสิทธิในการเยียวยา และตัดสินใจใช้วิธีการอื่นเพื่อให้ได้มาซึ่งค่าเสียหายที่เกิดขึ้นโดยวิธีการอย่างอื่นแทน ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ให้บริการเป็นอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษามาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค โดยศึกษากรณีการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เพื่อหาแนวทางเสนอให้มีการพิจารณานิติสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดให้มีบริการเช่าห้องพักผ่านโปรแกรมสำเร็จรูปกับผู้ให้เช่าห้องพักให้เป็นไปตามสัญญาตัวการตัวแทน และระหว่างผู้ให้เช่าห้องพักในประเทศไทยกับผู้เช่าห้องพักให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทางแพ่งเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่นักท่องเที่ยวผู้เช่าห้องพักให้ได้รับความคุ้มครองอย่างเป็นธรรม และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ธุรกิจดังกล่าวต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาทฤษฎีและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

1.2.2 เพื่อศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของสหภาพยุโรป ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา

1.2.3 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ของประเทศไทย

1.2.4 เพื่อเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ได้แก่ ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการรายหน้า หรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการประเภทให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล และปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้บริการที่ที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เป็นปัญหาสำคัญที่เกิดจากการที่ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ให้การคุ้มครองผู้ใช้บริการจองห้องพักผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์ม จึงควรที่จะต้องมีการปรับปรุง แก้ไขหรือเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายเพื่อให้ผู้ใช้บริการจองห้องพักผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์ม ได้รับความคุ้มครองที่ครอบคลุมต่อไป

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาทฤษฎีและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา ประเทศญี่ปุ่น และสหภาพยุโรป เพื่อนำมาวิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งใช้วิธีศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ด้วยวิธีการศึกษาค้นคว้า และรวบรวมเอกสาร ทั้งเอกสารภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ หนังสือ วิทยานิพนธ์ วารสาร บทบัญญัติของกฎหมาย บทความ คำพิพากษาของศาลฎีกา และคำพิพากษาของศาลในต่างประเทศ รวมทั้งเอกสาร บทความวิชาการออนไลน์ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงทฤษฎีและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

1.6.2 ทำให้ทราบถึงกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา ประเทศญี่ปุ่น และสหภาพยุโรป

1.6.3 ทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศไทย

1.6.4 ทำให้สามารถเสนอแนะแนวทางปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจ ให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

ในบทนี้ผู้ศึกษาจะศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค กรณีการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ได้แก่ หลักเสรีภาพในการเข้าทำสัญญา หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา ทฤษฎีทางสังคมในการทำสัญญาหรือสังคมพิทักษ์ หลักอรรถประโยชน์ หลักคุ้มครองผู้บริโภค หลักกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทน และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 หลักเสรีภาพในการเข้าทำสัญญา (Principle of Freedom of Contract)

หลักเสรีภาพในการเข้าทำสัญญาเป็นหลักการพื้นฐานในการทำนิติกรรมสัญญาทุกประเภท ถือเป็นส่วนหนึ่งของหลักอิสระทางแพ่ง โดยมนุษย์ทุกคนล้วนมีเหตุผลในตนเองมีอิสระและเสรีภาพที่จะดำเนินการต่าง ๆ ด้วยตนเอง นอกจากนี้บุคคลทุกคนมีเสรีภาพที่จะทำสัญญาผูกมัดตนเองการจำกัดเสรีภาพของแต่ละบุคคลย่อมต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลนั้น แนวคิดนี้ส่งเสริมให้บุคคลมีอิสระที่จะเข้าทำสัญญามากขึ้น เนื่องจากบุคคลทุกคนล้วนแต่มีอิสระและเสรีภาพที่จะกำหนดเจตนาของตน เมื่อบุคคลใดประสงค์จะใช้หลักดังกล่าวกฎหมายจะเข้ามารองรับในสิ่งที่เราทำให้บังเกิดผลในทางกฎหมายขึ้นได้แต่การมีอิสระและเสรีภาพจำเป็นต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนโดยที่บุคคลไม่อาจก้าวล่วงได้ มิฉะนั้นจะเท่ากับว่าบุคคลนั้นได้ใช้เสรีภาพรุกรานไปในเขตแดนแห่งเสรีภาพของบุคคลอื่นแล้ว ส่งผลให้กลไกทางกฎหมายจะต่อต้านการมีผลของสัญญาขึ้นมา เช่น การไม่ให้ข้อตกลงมีผลทางกฎหมาย ดังนั้น หลักเสรีภาพในการเข้าทำสัญญา คือการที่บุคคลย่อมมีอิสระและเสรีภาพที่จะคิด และตัดสินใจว่าจะทำสัญญานั้นหรือไม่ เมื่อมีการตกลงใจที่จะทำสัญญาในขณะที่ดำเนินการทำสัญญา บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการกำหนดเนื้อหาในสัญญา แม้ว่าเนื้อหาที่กำหนดจะแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม แต่เนื้อหาที่กำหนดในสัญญาจะต้องไม่ใช่เนื้อหาที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน นอกจากนี้คู่สัญญายังสามารถกำหนดประเภทของสัญญาให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนการใช้วิธีการต่าง ๆ ในการเข้าทำสัญญาได้อีกด้วย¹

¹ ปราณี สุทธิศรี และคณะ, 'Sharing Economy นัยต่อเศรษฐกิจไทย' (ธนาคารแห่งประเทศไทย)

<<https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AAA/SharingEconomy V8.pdf>>

สืบค้นเมื่อ 2 กรกฎาคม 2566.

2.2 หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา (Principle of Autonomy of Will)

หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา เป็นเครื่องมือของรัฐในการสร้างกลไกให้ข้อตกลง ระหว่างคู่สัญญา มีผลบังคับตามเจตนาที่คู่สัญญาได้ก่อไว้ร่วมกัน เมื่อมนุษย์มีความคิดและตกลงใจที่จะเข้าทำสัญญา เนื้อหาและวิธีการเข้าทำสัญญาจะต้องไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน หลักดังกล่าวอาศัยเหตุผลทางนิติปรัชญาว่าด้วยความสัมพันธ์ทางหน้าที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเจตนาของบุคคล โดยเกิดจากแนวคิดลัทธิเสรีนิยมในช่วงศตวรรษที่ 17-19 ที่เชื่อว่ามนุษย์มีเหตุผล จึงควรให้มนุษย์มีเสรีภาพไม่ว่าจะเป็นเสรีภาพการเมือง เสรีภาพในทางเศรษฐกิจและสังคม ประกอบกับความคิดที่เชื่อว่ามนุษย์มีคุณค่าในตัวเอง และสามารถใช้เหตุผลในการตัดสินใจได้เอง มนุษย์จึงสามารถปกป้องผลประโยชน์ของตนเอง ตลอดจนสามารถตัดสินใจที่จะกระทำการที่มนุษย์เห็นว่า จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ตนเองได้ซึ่งเป็นไปตามหลักปัจเจกชนนิยม เพราะฉะนั้นเจตนาในแต่ละบุคคลย่อมมีความอิสระและศักดิ์สิทธิ์ และรัฐจะต้องมีการรับรองเสรีภาพส่วนบุคคล ทั้งจะต้องไม่ทำลายสิทธิพื้นฐานของบุคคลเว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร จึงจะจำกัดเสรีภาพดังกล่าว และเสรีภาพของบุคคลจะถูกจำกัดได้ด้วยความสมัครใจของบุคคลเท่านั้น นอกจากนี้หน้าที่ที่เกิดจากเจตนาของบุคคลจะผูกมัดและบังคับแก่ผู้ที่ได้ตกลงเท่านั้น แต่ละบุคคลไม่อาจถูกผูกพันในหน้าที่ตนไม่ได้ตกลงยินยอมด้วย² อาจกล่าวได้ว่าเมื่อสัญญาได้เกิดขึ้นย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาตามเนื้อหาของสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ความผูกพันที่เกิดขึ้นย่อมมีความแน่นอนและศักดิ์สิทธิ์แม้จะมีบทบัญญัติ ของกฎหมายใหม่ที่ขัดแย้งกับบทบัญญัติที่ใช้บังคับในสัญญาออกมาใช้บังคับก็ยังไม่อาจส่งผลกระทบต่อความผูกพันดังกล่าวแต่อย่างใด สิ่งที่ระบุว่าหลักดังกล่าวเป็นเครื่องมือและกลไกที่ยืนยันว่าสัญญามีผลบังคับใช้ได้คือแนวคิด “สัญญาต้องเป็นสัญญา” ซึ่งตรงกับหลักกฎหมายที่ว่า “สัญญาจะก่อให้เกิดหนี้ทางกฎหมายได้ต้องมาจากความยินยอมของคู่กรณี” โดยมีหลักเกณฑ์ว่า “บุคคลต้องมีอิสระในการทำสัญญาตามที่ตนต้องการโดยปราศจากการแทรกแซง”³ เมื่อสัญญาทำขึ้นโดยความยินยอมของคู่สัญญาแล้วกฎหมายย่อมบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา กล่าวได้ว่าหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาคือ ผลแห่งสัญญาที่ทำให้คู่สัญญาจะต้องถูกผูกพันตามเนื้อความที่ได้แสดงเจตนาไว้ หากฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงย่อมตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาก่อให้เกิดสิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายตรงข้ามที่จะเลือกบังคับได้สองประการ คือ

1. การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา แต่จะต้องเข้าเงื่อนไขแห่งการผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ และ
ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว หรือ
2. ฟ้องบังคับให้ฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามเนื้อความที่ผิดสัญญานั้น โดยไม่จำเป็นต้องบอกเลิกสัญญา
ซึ่งเป็นการใช้สิทธิบังคับชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจง

² ดารารพร ธีระวัฒน์, *กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม* (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2542) 12-16.

³ ไชยยศ เหมะรัตน์, *กฎหมายว่าด้วยสัญญา* (สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2539) 18-28.

2.3 ทฤษฎีทางสังคมในการทำสัญญาหรือสังคมนิเทศ (Paternalism)

ทฤษฎีทางสังคมในการทำสัญญาเป็นทฤษฎีที่เกิดจากการโต้แย้งหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเป็นทฤษฎีที่ให้ความสำคัญทางสังคมนิเทศเหนือกว่าเจตนาของบุคคล กล่าวคือ การแสดงเจตนาของบุคคลเป็นแต่เพียงข้อเท็จจริงอันหนึ่งเท่านั้น การที่จะเกิดผลผูกพันได้จะต้องเป็นข้อเท็จจริงเป็นที่ยอมรับทางสังคมนิเทศด้วย ดังนั้นเมื่อบุคคลได้แสดงเจตนาออกมาจนเกิดข้อเท็จจริงใด อันหนึ่งขึ้นมาแล้วและโดยอาศัยอำนาจแห่งสังคมนิเทศให้กระทำได้แล้ว บุคคลเหล่านั้นก็ย่อมต้องถูกผูกพันทฤษฎีดังกล่าวยังต้องการให้ศาลเข้ามามีบทบาทเกี่ยวกับการแสดงเจตนาในการทำสัญญาของคู่สัญญา โดยให้ศาลเป็นผู้วินิจฉัยเจตนาและชี้ถึงข้อบกพร่องแห่งหนึ่งที่เกิดจากการทำสัญญา เป็นกรณีทีสังคมนิเทศเข้ามาแทรกแซงเสรีภาพในการทำสัญญาของบุคคลเพื่อที่จะรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ส่วนรวมและความเป็นธรรมทางสังคมนิเทศ โดยอาศัยแนวความคิดปรัชญาสังคมนิเทศ (Paternalism) ที่เปรียบเสมือนรัฐเป็นบิดา และประชาชนเป็นเสมือนบุตรในความปกครอง รัฐหรือสังคมนิเทศจึงสามารถออกกฎหมายมาปกป้องหรือพิทักษ์บุคคลซึ่งเป็นสมาชิกในสังคมนิเทศได้ แม้ว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลกระทบ ต่อการจำกัดเสรีภาพส่วนบุคคลบ้างก็ตาม แนวความคิดสังคมนิเทศนี้ได้แผ่ขยายเข้ามาในกฎหมายแพ่ง โดยมุ่งคุ้มครองผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่า เนื่องจากบุคคลเหล่านี้ไม่อาจได้รับการคุ้มครองประโยชน์จากสภาพสังคมนิเทศในปัจจุบันได้อย่างเต็มที่ องค์กรของรัฐในรูปของศาลยุติธรรมจึงต้องยื่นมือเข้าไปคุ้มครองสมาชิกของสังคมนิเทศ โดยการปฏิเสธที่จะบังคับข้อสัญญาซึ่งศาลหรือผู้พิพากษาเห็นว่าไม่เป็นธรรมโดยมีวัตถุประสงค์คือการก่อให้เกิดความเป็นธรรม โดยอาศัยดุลยพินิจของผู้พิพากษาในการพิจารณาว่าสัญญาใดเป็นธรรมหรือไม่และควรที่จะบังคับอย่างไร ทฤษฎีนี้จึงตั้งอยู่บนหลักการที่ว่า รัฐควรมีบทบาทในการควบคุมการประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยการกำหนดมาตรการทางกฎหมาย ถือได้ว่ารัฐมีอำนาจเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจของเอกชนได้ตามสมควร เพื่อพิทักษ์ให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างคู่สัญญา และเพื่อประโยชน์สาธารณะ⁴

2.4 หลักอรรถประโยชน์ (Utilitarian)

หลักอรรถประโยชน์ หรือประโยชน์นิยมเป็นเรื่องจริยธรรมทางกฎหมาย หรือศาสตร์เกี่ยวกับนิติบัญญัติซึ่งชี้ขาดลักษณะกฎหมายที่ควรจะเป็น โดยเชื่อว่าการกระทำที่ถูกต้องหรือดีงามที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดความสุข ส่วนความทุกข์คือความเจ็บปวด หรือความคับข้องไม่สมหวัง ดังนั้น หลักอรรถประโยชน์จึงเป็นหลักพื้นฐานของศีลธรรมที่ว่าด้วยความสุขของส่วนรวม อาจกล่าวได้ว่าความสุขตามหลักอรรถประโยชน์นั้นคือสิ่งที่ตัดสินความถูกต้อง ความดีงาม และความเชื่อในเรื่องความสุขหรือผลประโยชน์ของปัจเจกชนเป็นหลักใหญ่ นอกจากนี้ในทางเศรษฐศาสตร์ก็มีแนวคิดที่สนับสนุนลัทธิอรรถประโยชน์เช่นกัน อาจกล่าวได้ว่าเนื่องจากทรัพยากรบนโลกมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้น ในการนำมาใช้จะต้อง

⁴ ฉานิศา ภูเงิน, 'มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด' (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา 2555) 28.

พิจารณาว่า ประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ทรัพยากรนั้นคุ้มค่าหรือเกินมูลค่าของทรัพยากรที่ได้ใช้ไปและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดหรือไม่ หลักดังกล่าวนำไปสู่แนวคิดในการปฏิรูปกฎหมายให้สอดคล้องกับหลักการประโยชน์ ที่ว่ากฎหมายจะต้องก่อให้เกิดความสุขแก่บุคคลทั้งในระดับสังคม และระดับปัจเจกบุคคล การตรากฎหมายลดทอนเสรีภาพ หรือควบคุมเสรีภาพเป็นสิ่งที่ไม่ควรกระทำ แต่สามารถควบคุมได้ หากการใช้เสรีภาพดังกล่าวจะก่อให้เกิดอันตราย หรือความเสี่ยงต่อปัจเจกชนหรือสังคม จึงเป็นที่มาของแนวคิดในการตรากฎหมายที่ใช้ควบคุมพฤติกรรม ซึ่งในการบัญญัติกฎหมายเพื่อเป็นหลักประกันความสุขที่จะเกิดแก่ชุมชนจะต้องคำนึงถึงเป้าหมาย อันได้แก่ การจัดการปัจจัยในการดำรงอยู่ การสร้างความสมบูรณ์และมั่นคง การให้ความเสมอภาคแก่บุคคล ตลอดจนการรักษาความมั่นคงในเรื่องต่าง ๆ อาจกล่าวได้ว่าการนำหลักการประโยชน์มาปรับใช้ในทฤษฎีทางกฎหมาย ก่อให้เกิดผลลัพธ์ที่เน้นบทบาทของรัฐในการออกกฎหมายเพื่อสร้างหรือส่งเสริมให้เกิดความสุขแก่สังคม ย่อมกล่าวได้ว่าเป็นทฤษฎีปัจเจกชนนิยมที่มุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของเอกชนโดยถือว่าความสมบูรณ์พูนสุข ของสังคมขึ้นอยู่กับความผาสุกของปัจเจกชน⁵

2.5 หลักการคุ้มครองผู้บริโภค

ในอดีตที่การค้าและเศรษฐกิจของโลกยังอยู่ในลักษณะจำกัดเฉพาะในท้องถิ่นเป็นการดำรงชีพภายใต้ระบบเศรษฐกิจแบบเสรีที่บุคคลทุกคนสามารถตัดสินใจเลือกบริโภคสินค้าหรือบริการ ได้เท่ากัน โดยใช้ตลาดเป็นสถานที่แลกเปลี่ยนสินค้าระหว่างบุคคล ซึ่งสภาพของสินค้าหรือบริการ ตลอดจนกระบวนการการผลิต ยังไม่มีความสลับซับซ้อน จึงไม่จำเป็นที่รัฐจะต้องเข้าแทรกแซงเสรีภาพในการตกลงระหว่างเอกชน ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่ซื้อขายความเสียหายจะตกเป็นของผู้ซื้อเองจึงเป็นที่มาของหลักกฎหมายที่ว่า “ผู้ซื้อต้องระวัง” เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนไปเข้าสู่ยุคสมัยแห่งวิทยาศาสตร์และอุตสาหกรรม กระบวนการผลิต จึงมีความซับซ้อนมากขึ้นเกินกว่าความรู้ธรรมดาที่ผู้บริโภคจะตามได้ทัน ส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจ การค้า การบริการต่างๆ เปลี่ยนแปลงไป ทั้งผู้ผลิตต่างก็ทำทุกวิถีทางเพื่อลดต้นทุนการผลิตและเพิ่มผลกำไรให้ได้มากที่สุด ส่งผลให้คุณภาพของสินค้าลดลง ประกอบกับระบบตลาดได้มีการขยายตัวไปในวงกว้าง ทำให้สินค้ามีการเพิ่มประเภทหรือชนิดที่มากยิ่งขึ้นกว่าแต่ก่อนหลักผู้ซื้อต้องระวัง จึงไม่อาจช่วยให้ผู้บริโภคได้รับผลตอบแทนคุ้มค่ากับเงินที่เสียไปจากการใช้ความระมัดระวังในระดับธรรมดาได้ ประกอบกับการปล่อยปละละเลยขาดความรับผิดชอบในการควบคุมการผลิต ส่งผลให้คุณภาพไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งผู้บริโภคที่ขาดอำนาจในการต่อรองทางเศรษฐกิจไม่อาจรวมตัวต่อสู้ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภาวะความไม่เสมอภาคในทางเศรษฐกิจทำให้รัฐต้องเข้ามามีส่วนร่วมช่วยเหลือ ผู้บริโภคจากผลเสียหายที่เกิดขึ้น แนวคิดในการคุ้มครองผู้บริโภคจึงเกิดขึ้นภายใต้หลักเศรษฐศาสตร์ที่ว่า ผู้ผลิตและผู้บริโภคต่างมีฐานะทางเศรษฐกิจและอำนาจในการต่อรองที่ไม่เท่าเทียมกัน โดยลักษณะของการคุ้มครองผู้บริโภคโดยรัฐแบ่งออกเป็นสองระดับได้แก่ ระดับการป้องกันความเสียหาย เป็นหน้าที่ของรัฐที่ต้องตรากฎหมายกำหนดให้รัฐมีอำนาจควบคุมให้เกิด

⁵ ยาวนารอด เพาะผล, ‘มาตรการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีผู้ใช้บริการเงินกู้ นอกระบบ’ (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา 2558) 12-13.

ความเป็นธรรมระหว่างผู้ผลิตกับผู้บริโภค หรือระหว่างผู้ผลิตด้วยกันเอง และระดับการชดใช้เยียวยาความเสียหายอันเนื่องมาจากการบริโภค โดยรัฐจะต้องกำหนดมาตรการพิเศษเพื่อให้ผู้บริโภคได้รับการชดใช้เยียวยาความเสียหาย โดยทฤษฎีทางกฎหมายที่นำมาใช้เพื่อการคุ้มครองผู้บริโภค ได้แก่

1. ทฤษฎีการไม่ให้ความสำคัญกับความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา (Freedom of Will) หรือ เสรีภาพในการทำสัญญา

เนื่องจากทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนา หรือทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญาเหมาะสมกับสภาพสังคมที่เท่าเทียมกัน แต่ในการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นปรากฏการณ์ธรรมชาติที่มีได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางสังคม ความสามารถ หรือข้อตกลงในนิติกรรมสัญญา จึงไม่อาจอาศัยความสัมพันธ์ในทางสัญญา หลักเกณฑ์หรือทฤษฎีดังกล่าวจึงเป็นอุปสรรคในการคุ้มครองผู้บริโภคที่ไม่ใช่คู่กรณีในสัญญา ก่อให้เกิดแนวคิดการปฏิเสธทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญา และหลักความรับผิดชอบคู่กรณี ดังนั้น การกำหนดกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคจึงออกมาในรูปของการขยายความรับผิดชอบของผู้ขายไปสู่บุคคลอื่นนอกเหนือไปจากคู่สัญญาที่ซื้อสินค้าหรือรับบริการ⁶

2. ทฤษฎีความรับผิดในทางละเมิด (Tort Liability)

เกิดจากประสบการณ์ตามธรรมชาติของมนุษย์ที่รวมตัวกันเป็นสังคม มีรัฐผู้ปกครองรัฐ และบุคคลในสังคม หากบุคคลในสังคมฝ่าฝืนระเบียบ หรือข้อกำหนดความประพฤติทางสังคมที่รัฐกำหนดขึ้นแล้ว รัฐมีหน้าที่ลงโทษผู้กระทำผิดนั้นในทางอาญา ส่วนผู้เสียหายที่ต้องเสียหายจากการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าวมีสิทธิที่จะได้รับการชดใช้ในความเสียหายที่ตนได้รับ ก่อให้เกิดหลักในเรื่องของสิทธิเรียกร้อง ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายจากการกระทำละเมิด แนวคิดเกี่ยวกับความรับผิดในทางละเมิดในระบบ Common Law มีสองแนวทาง ได้แก่แนวคิด ก่อนคริสต์ศตวรรษที่ 19 ถือว่า เมื่อมีความเสียหายต้องมีการชดใช้เยียวยาที่มีมาจากหลักการคุ้มครอง สิทธิของบุคคลในอันที่จะไม่ถูกทำให้เสียหาย หากมีการกระทำอันก่อให้เกิดความเสียหายแล้ว ไม่ว่าจะบุคคลนั้นจะจงใจหรือมิได้ใช้ความระมัดระวัง ซึ่งบุคคลในภาวะวิสัยเช่นนั้นพึงมีและอาจใช้ความระมัดระวังได้หรือไม่ก็ตามจะต้องมีการชดใช้เยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้น ก่อให้เกิดทฤษฎีรับภัย (Theory of Risk) และพัฒนาเป็นทฤษฎีความรับผิดเด็ดขาด (Strict Liability) มีหลักว่าบุคคลต้องรับผิด ไม่ว่าจะจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ ในยุคแรกก่อนคริสต์ศตวรรษที่ 19 กฎหมายละเมิดมุ่งคุ้มครองความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของบุคคล ดังนั้น ทฤษฎีความรับผิดทางละเมิดจึงมิได้เน้นที่ความจงใจหรือประมาทเลินเล่อ แต่พิจารณาถึงความเสียหายและถือว่าผู้ก่อให้เกิดความเสียหายต้องรับผิด ต่อมาทฤษฎีนี้ได้รับอิทธิพลจากศาสนาอย่างมาก ถึงขนาดที่ว่าผู้ละเมิดเป็นผู้ประพฤติดีศีลธรรมไปในตัว และขยายหลักความรับผิดในทางละเมิดไปสู่เกณฑ์ที่ต้องพิจารณาถึงความจงใจกระทำ ส่งผลให้ความรับผิดในละเมิดจะเกิดเฉพาะกรณีละเมิดโดยจงใจกระทำหรือประมาทเลินเล่อเท่านั้น ต่อมาในช่วงปลายศตวรรษที่ 19 ทฤษฎีเกี่ยวกับความรับผิดในละเมิดชัดเจนมากขึ้น ว่าจะต้องมีความผิดจึงจะมี

⁶ สุขุม ศุภนิติย์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค (พิมพ์ครั้งที่ 7, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2552) 1-

ความรับผิดได้ (No Liability Without Fault) หรือที่เรียกว่า Fault Theory เชื่อกันว่าเป็นแนวคิดที่ได้รับอิทธิพลจากระบบการค้ำเสรี (Laissez-Faire) และการปฏิวัติอุตสาหกรรมในยุโรป ทฤษฎีนี้เชื่อว่าจะช่วยให้เกิดความกล้าเสี่ยงต่อการดำเนินกิจการต่าง ๆ มากขึ้นเพราะทฤษฎีให้รับผิดโดยปราศจากความผิดนั้นขัดขวางต่อความเจริญทางอุตสาหกรรม เนื่องจากในทฤษฎีเดิม (รับผิดโดยไม่ต้องจงใจหรือประมาท) นั้น ถ้าความเสียหายเกิดขึ้นจากการทำอุตสาหกรรม ผู้ประกอบกิจการต้องรับผิดโดยไม่มีข้อแก้ตัว ปัจจุบันประเทศอุตสาหกรรมในยุโรปและอเมริกาต่างมองเห็นปัญหาของการเยียวยาชดใช้ เมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นจากการดำรงชีวิตประจำวัน เช่น อุบัติเหตุทางรถยนต์ ความเสียหายจากการบริโภคสินค้าและบริการ กรณีเหล่านี้ผู้เสียหายต้องพิสูจน์ความผิดของผู้กระทำละเมิดแต่เป็นการยากที่ผู้เสียหายจะพิสูจน์ได้ว่า ผู้ใดต้องรับผิดเพราะจงใจทำให้เสียหายหรือประมาทเลินเล่อในการผลิต สินค้าหรือให้บริการ ดังนั้น แนวคิดเกี่ยวกับการชดใช้เยียวยาในทางละเมิดจึงย้อนกลับไปสู่สมัยเริ่มแรก ที่เน้นความเสียหายไม่เน้นที่ความผิดเรียกว่าทฤษฎีความรับผิดเด็ดขาด (Strict Liability) หลักดังกล่าวนี้ ได้รับการยอมรับมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากการผลิตซึ่งมีความสลับซับซ้อน ผู้ใช้ที่ได้รับความเสียหายไม่อาจพิสูจน์ถึงเหตุแห่งความเสียหายได้ว่าเป็นความผิดพลาด ของผู้ใดจึงมีการนำเอาความคิดนี้ไปบัญญัติในกฎหมายเกี่ยวกับความเสียหายอันเกิดจากยานพาหนะ หรือกฎหมายเกี่ยวกับการบินพาณิชย์ กฎหมายเกี่ยวกับความเสียหายจากการบริโภคผลิตภัณฑ์ เป็นต้น

เหตุผลของการนำเอาทฤษฎีความรับผิดเด็ดขาดในทางละเมิดมาปรับใช้กับคดีที่ฟ้องให้ชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการบริโภคก็เนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นเป็นเรื่องที่ยากจะพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นจากความผิดของฝ่ายใด ทั้งกระบวนการในการบริโภคที่ประกอบด้วยผู้ผลิต ผู้ขายส่ง ผู้ขายปลีก ผู้บริโภคนั้นถือเป็นกระบวนการที่กว้างทำให้ยากแก่การเริ่มพิสูจน์ว่าความบกพร่องจะเกิดขึ้นในช่วงใด และความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคคนสุดท้ายที่บริโภคผลิตภัณฑ์นั้น เกิดเนื่องจากเหตุแห่งความบกพร่องในขณะใด ในกรณีที่การผลิตมีเทคนิคสลับซับซ้อนการพิสูจน์ว่า มีความบกพร่องในการผลิตไม่อยู่ในวิสัยที่ผู้บริโภคจะพิสูจน์ได้ง่ายว่าผู้ผลิตสินค้ากระทำโดยประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้มีความชำรุดบกพร่องในผลิตภัณฑ์ นอกจากนี้การกำหนดให้ผู้ผลิตหรือผู้ขาย (ในบางกรณี) ต้องรับผิดตามทฤษฎีความรับผิดเด็ดขาดโดยไม่มีการปรับแต่งกำหนดเงื่อนไขในการยกเว้นความรับผิดน่าจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้ผลิตนัก ดังนั้นควรเปิดโอกาสให้ผู้ผลิตหรือผู้ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องรับภาระการพิสูจน์เพื่อพ้นความรับผิด⁷

2.6 หลักกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทน (Estoppel by Representation)

เนื่องจากนิติสัมพันธ์ในทางพาณิชย์นั้นในบางประเภทสัญญาหรือในบางกรณีไม่ได้มีคู่สัญญาเพียงคู่เดียว และอาจเกิดนิติสัมพันธ์โดยผ่านคนกลางที่เรียกว่า “ตัวแทน” ซึ่งมีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่ง ที่เรียกว่า “ตัวการ” ประเทศต่าง ๆ จึงมีหลักกฎหมายในเรื่องตัวการตัวแทน เพื่อกำหนดนิติสัมพันธ์ สิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบ ที่มีต่อกันของบุคคลที่อยู่ในฐานะตัวการ ตัวแทน และบุคคลภายนอกที่เข้ามาผูกพัน

⁷ เพิ่งอ้าง 7-9.

ด้วย โดยกฎหมายของแต่ละประเทศก็อาจมีการกำหนดเรื่องความสัมพันธ์ดังกล่าวมานั้นแตกต่างกัน ซึ่งอาจแบ่งประเภทของการเป็นตัวแทนออกได้เป็น 2 กรณีใหญ่ ๆ คือ⁸

1. การเป็นตัวแทนโดยตรง (Direct representation) คือ การที่บุคคลใดกระทำการแทนบุคคลอื่นในนามของบุคคลซึ่งตนกระทำการแทนนั้น ซึ่งจะก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์โดยตรงระหว่างตัวการกับบุคคลภายนอกที่เข้าทำกิจการกับตัวแทน

2. การเป็นตัวแทนโดยอ้อม (Indirect representation) คือ การที่บุคคลใดกระทำการแทนบุคคลอื่นโดยกระทำในนามของตนเอง ซึ่งกรณีนี้ตัวการจะมีนิติสัมพันธ์กับตัวแทนของตนเท่านั้น ส่วนตัวแทนจะผูกพันในกิจการซึ่งตนกระทำกับบุคคลภายนอกโดยตรงในฐานะคู่สัญญา ไม่ว่าบุคคลนั้นจะรู้ถึงการเป็นตัวแทนหรือไม่ก็ตาม

หลักกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทน เป็นแนวคิดที่พัฒนามาจากหลักกฎหมายปิดปากโดยความประพฤติซึ่งบุคคลใดได้กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดและการกระทำนั้นทำให้บุคคลอื่นหลงเชื่อในข้อเท็จจริงจนเกิดความเสียหายบุคคลนั้นต้องถูกปิดปากมิให้กล่าวอ้างว่าแท้จริง แล้วข้อเท็จจริงเป็นอีกอย่างหนึ่ง หลักดังกล่าวเป็นหลักกฎหมายที่ใช้กันในกระบวนการพิจารณาของชั้นศาล เพื่อก่อให้เกิดความยุติธรรมในกรณีที่มีบุคคลได้แสดงออกให้ปรากฏว่าเป็นตัวแทนของบุคคลอื่น เป็นเหตุให้บุคคลภายนอกหลงเชื่อเช่นนั้นและเข้าทำการกับตัวแทนนั้นจนเกิดความเสียหาย หรือต้องเปลี่ยนแปลงฐานะไป ผู้ที่แสดงออกว่าเป็นตัวแทนจะต้องถูกปิดปากมิให้ยก หรืออ้างพยานหลักฐานที่จะพิสูจน์ อนึ่งการแสดงออกซึ่งความประพฤติดของบุคคลที่กระทำการเป็นตัวแทนที่ถูกปิดปากนี้ อาจแสดงออกได้โดยการแถลงข้อความ กริยาวาจา หรือความประพฤตรวมถึงความประมาทเลินเล่อ หรืออาการนิ่งเงียบ โดยต้องเป็นการแสดงออกที่ชัดเจน ไม่กำกวม หรือเคลือบคลุม ทั้งยังมีเจตนาที่จะต้องแสดงออกให้ปรากฏต่อบุคคลอื่นว่าตนเองได้กระทำการในฐานะตัวแทนด้วย เพราะถ้าบุคคลอื่นไม่ทราบข้อความนี้ก็ไม่ก่อให้เกิดการปิดปากในเรื่องนี้ได้ อีกทั้งผู้ที่กระทำการเป็นตัวแทนนั้นต้องได้ชักชวนให้บุคคลอื่นเข้าทำการกับตนด้วย และการชักชวนเช่นนั้นทำให้บุคคลอื่นได้เข้าทำการจนเกิดความเสียหาย นอกจากนี้การแสดงออกเป็นตัวแทนนั้นจะต้องเป็นการแสดงออกในข้อเท็จจริงที่ได้เกิดขึ้นหรือมีอยู่แล้วเท่านั้น การให้คำมั่นสัญญาหรือเป็นความเชื่อเกี่ยวกับเหตุการณ์ ในอนาคตไม่ก่อให้เกิดกฎหมายปิดปากได้เพราะบุคคลผู้ที่เข้าทำการกับผู้ที่เป็นตัวแทนนั้นยังไม่เกิดความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงฐานะกฎหมายปิดปากโดยการกระทำ เป็นตัวแทนนี้ไม่ได้หมายถึงเฉพาะกรณีที่เป็นการกระทำเป็นตัวแทนในข้อเท็จจริงเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการกระทำที่เป็นตัวแทน โดยกฎหมายบังคับอีกด้วย กฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทนจะมีลักษณะแตกต่างจากกฎหมายปิดปาก ที่ใช้ในกฎหมายตัวแทน โดยกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทนนั้นจะมีวัตถุประสงค์เพื่อปิดปากตัวแทนมิให้กล่าวอ้างข้อเท็จจริงต่างจากที่ตนได้แสดงออกไปแล้ว ประกอบกับหลักดังกล่าว ไม่อาจใช้ได้หากไม่มีการให้สินจ้างเพราะกฎหมายถือว่าสัญญาไม่ได้มีขึ้น ส่วนกฎหมายปิดปากในกฎหมายตัวแทน (Agency by Estoppel) นั้น ตัวแทนไม่จำเป็นจะต้องได้รับบำเหน็จหรือ

⁸ Fritz Stabach, *The Law of Agency and Distributorship Agreements* (Oyez Publishing 1977) 1.

สินจ้าง ก็ถือว่าสัญญาตัวแทนได้เกิดขึ้นแล้วซึ่งถือว่าเป็นข้อยกเว้นของการทำสัญญาโดยทั่วไป ทั้งผลในทางกฎหมายจะผูกพันตัวการหรือปิดปากตัวการโดยเฉพาะ⁹

2.7 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบนแพลตฟอร์มดิจิทัล

ปัจจุบันเทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวันของประชาชน ทั้งยังตอบสนองต่อรูปแบบวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป มีผู้ให้บริการ แพลตฟอร์มดิจิทัลที่เป็นสื่อกลางทางออนไลน์เพิ่มขึ้น ครอบคลุมลักษณะและประเภทธุรกิจที่หลากหลาย จึงทำให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมมากขึ้น อีกทั้งในสังคมปัจจุบันได้ใช้แพลตฟอร์มดิจิทัล ในการทำธุรกิจมากขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากพูดถึงคำนิยามของคำว่าแพลตฟอร์ม ดิจิทัล กล่าวคือ บริการสื่อกลางที่ทำให้บุคคล 2 ฝ่ายขึ้นไป อาทิ ผู้ประกอบการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ผู้บริโภค และผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ได้มาทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ร่วมกันเพื่อให้เกิดการเชื่อมต่อกันโดยใช้เครือข่ายคอมพิวเตอร์ เช่น แพลตฟอร์มดิจิทัลที่เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัย ที่มีคนเอาที่พักของตัวเอง มาลงทะเบียนในบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งเป็นสื่อกลางเกี่ยวกับการบริการ ค้นหาที่พักอาศัยและคนที่ต้องการจะเช่าเข้าไปดู หรือโปรแกรมค้นหา Search Engine อย่าง Google ก็นับเป็นแพลตฟอร์มดิจิทัล เพราะมีทั้งฝ่ายที่มีข้อมูลหรือ คอนเทนต์บนเว็บไซต์ และฝ่ายที่ต้องการข้อมูลแล้วเข้าไปสืบค้นจนทำให้บุคคลสองฝ่ายนี้มาเจอกันบนแพลตฟอร์ม หรือบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลประเภท Video หรือ Content sharing ก็จะมีฝ่ายผู้ใช้บริการที่เป็นคนอัปโหลดเนื้อหา และอีกฝ่ายเป็นผู้ใช้บริการที่เป็นคนรับชมเนื้อหา เป็นต้น

การใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันจะดำเนินธุรกิจในเรื่องของการซื้อขายสินค้ากันทางออนไลน์หรือแพลตฟอร์มขายของออนไลน์ (Amazon, Alibaba) และแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ให้บริการค้นหาข้อมูลหรือเว็บไซต์(Google) โซเชียลมีเดีย (Facebook, Twitter, Instagram, YouTube) รวมไปถึงบริการมัลติมีเดีย จองสถานที่พัก หรือบริการขนส่ง (Netflix, Agoda, Grab) จึงทำให้เกิดประเด็นการใช้แพลตฟอร์มดิจิทัลในการดำเนินธุรกิจที่ผิดกฎหมาย เช่น การใช้อัลกอริทึมในการบิดเบือนข้อมูล หรือโฆษณา การโฆษณาสินค้าหรือบริการที่ผิดกฎหมาย รวมไปถึงการกักนำข้อมูลจากแพลตฟอร์มต่างๆ ไปใช้โดยที่เจ้าของข้อมูลไม่ได้รู้หรือให้คายนยอมมาก่อน ดังนั้น เมื่อมีการสื่อสารระหว่างผู้ประกอบการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล ผู้บริโภค หรือผู้ใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลอื่นแล้ว สิ่งที่จะทำให้การใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลดำเนินต่อไปได้อย่างมั่นคงและปลอดภัย จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์มากำกับดูแล¹⁰

จะเห็นได้ว่าการดำเนินธุรกิจบนแพลตฟอร์มดิจิทัลนั้น เป็นการดำเนินธุรกิจรูปแบบใหม่ ที่นำระบบปฏิบัติการคอมพิวเตอร์ร่วมกับเทคโนโลยีและข้อมูลสารสนเทศเข้าเชื่อมโยงกัน ในหลายมิติซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีลักษณะประมวลผลแบบสองทางอย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถแลกเปลี่ยนข้อมูลต่างๆ ได้อย่างรวดเร็ว

⁹ ปริญญา บุญปทุมพงศ์, 'ตัวแทนเขต' (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2532) 105.

¹⁰ รัฐสภา จุริมาศ, การควบคุมธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล (pdf, สถาบันพระปกเกล้า 2566) 27-28.

ดังจะเห็นได้จากธุรกิจให้บริการ Platform เช่น Airbnb, Uber, Alibaba, Facebook, Shopee, Wikipedia ซึ่งมีลักษณะเฉพาะของแต่ละ Platform ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้ให้บริการนั้น ๆ ซึ่งการเกิดขึ้นของระบบปฏิบัติการแพลตฟอร์มนี้ ทำให้เจ้าของธุรกิจต่าง ๆ หันมาใช้แพลตฟอร์ม (Platform) ที่อาศัยเทคโนโลยียุคดิจิทัลเป็นตัวเชื่อม ซึ่งแพลตฟอร์มในที่นี่ทำหน้าที่เป็นตัวกลาง (Intermediary) ที่เป็นจุดพบกันระหว่างธุรกิจกับผู้มีส่วนได้เสียภายใต้ระบบปฏิบัติการ เช่น ลูกค้า คู่ค้าและผู้เกี่ยวข้องกับธุรกิจโดยมีกระบวนการที่สำคัญของแพลตฟอร์มคือ การนำอุปสงค์และอุปทานที่มีความสอดคล้องกันมาสร้างให้เกิด ความเชื่อมโยงกัน เช่น การให้บริการแพลตฟอร์มบริการรับส่งสินค้าอาหาร โดยสร้างกลไกของห่วงโซ่ผู้บริโภคที่ต้องการสั่งอาหาร ธุรกิจร้านอาหาร ผู้ให้บริการ รับส่งสินค้า มาเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายเดียวกัน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทั้งสามฝ่าย กล่าวคือ ผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจ และเจ้าของแพลตฟอร์ม โดยมีแพลตฟอร์มทำให้ที่ เป็นผู้สร้างโครงข่ายการเชื่อมโยง เป็นต้น

ธุรกิจแพลตฟอร์มดิจิทัล Airbnb ถือเป็นธุรกิจเริ่มต้นของการเกิดกลไก การประกอบธุรกิจผ่านระบบแพลตฟอร์ม โดยในเดือนตุลาคมปี พ.ศ. 2550 Brian Chesky กับ Joe Gebbia ร่วมกับนักออกแบบคอมพิวเตอร์ชื่อ Nathan Blecharczyk ทั้งสามเป็นผู้ริเริ่มความคิดธุรกิจของ Airbnb ในระยะแรกการทำธุรกิจในเมือง San Francisco นั้นมีมากมาย รวมถึงมีการประชุมขนาดใหญ่จึงทำให้ห้องพักตาม โรงแรมมักถูกจองหมด Airbnb จึงค้นพบว่าความต้องการพักอาศัยของผู้ที่เข้ามาร่วมงานตามบ้านของผู้คนในท้องถิ่นที่ราคาไม่แพงนั้นมีความต้องการอยู่ตลอดทั้งปี และมีอยู่ทั่วประเทศอเมริกา ด้วยเหตุนี้ Airbnb จึงเป็นการสร้างระบบการจองห้องพัก ในประเทศต่างๆ ผ่านโลกออนไลน์โดยผู้ที่ต้องการจองห้องพัก สามารถติดต่อกับผู้ให้บริการที่พักรผ่านระบบอินเทอร์เน็ตได้โดยตรง เช่น การที่เจ้าของห้องพัก มีห้องคอนโดที่ว่างและไม่ได้ใช้ในการอยู่อาศัย เจ้าของห้องพักก็สามารถสมัครเพื่อเป็นโฮสต์ใน Airbnb เพื่อให้ผู้ที่ต้องการหาห้องพักสามารถติดต่อกับเจ้าของห้องพักได้โดยตรงและกำหนดวันที่จะเข้ามาพักได้ด้วยตัวเองอีกด้วย¹¹

ผู้ให้บริการ (Providers) ทำหน้าที่เชื่อมแพลตฟอร์มกับผู้ผลิต (Producers) ทำหน้าที่สร้างข้อเสนอ และผู้บริโภค (Consumers) ทำหน้าที่ทำตามข้อเสนอเหล่านั้น โดย Digital platform อาจแยกประเภทได้ดังต่อไปนี้¹²

1. Transaction platforms เป็นระบบที่ส่งเสริมสนับสนุนความสะดวกในการซื้อขายแบบออนไลน์ เช่น กรณีของ Uber หรือ Airbnb ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มดิจิทัลที่เกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัย ที่มีคนเอาที่พักของตนมาลงทะเบียนในบริการ แพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งเป็นสื่อกลางเกี่ยวกับการบริการค้นหาที่พักอาศัย และผู้ที่ต้องการจะเช่าเข้าไปดูก็เป็นเสมือนตลาดกลางที่ช่วยให้ผู้ซื้อหรือผู้ขาย ได้มีโอกาสเจอกัน

¹¹ ปรีดี บุญชื้อ, ‘ยุคสมัยของธุรกิจแบบ Platform ภัยคุกคามที่อันตรายสุดต่อธุรกิจแบบดั้งเดิม’ (ไทยพับลิก้า, 15 ธันวาคม 2559) <<https://thaipublica.org/2016/12/pridi19>> สืบค้นเมื่อ 12 มกราคม 2567.

¹² พสุ เดชะรินทร์, ‘กลยุทธ์ Platform’ (กรุงเทพธุรกิจ, 6 ธันวาคม 2559) <<https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/114531>> สืบค้นเมื่อ 12 มกราคม 2567.

2. Innovation platforms เป็นระบบที่ส่งเสริมสนับสนุนเพื่อนำไปสร้างนวัตกรรม สินค้าและบริการ เช่น Apple iOS หรือ Google Android ที่เป็นระบบปฏิบัติการที่เปิดโอกาสให้ผู้อื่นได้พัฒนาแอปพลิเคชันแล้วนำมาปรับใช้ให้ลูกค้าได้ใช้ผ่านแพลตฟอร์มของตนเอง

3. Integrated platforms เป็นระบบที่ส่งเสริมสนับสนุน Transaction และ Innovation platform เช่น Apple กับ Google เน้นนวัตกรรม แต่ขณะเดียวกัน ก็เป็นตลาดกลางให้ผู้ซื้อผู้ขายมาเจอกัน

4. Investment platforms ระบบที่ส่งเสริมสนับสนุนให้กับธุรกิจต่างๆ ในลักษณะ holding vehicles เช่น Priceline Group ที่เน้นเรื่องการท่องเที่ยวและเดินทางก็เข้าไปลงทุนทั้งใน Priceline, Kayak, Open Table เป็นต้น

ธุรกรรมจำนวนมากเกิดขึ้นบนแพลตฟอร์มดิจิทัลและแพลตฟอร์มดิจิทัล พัฒนารูปแบบการประกอบทางเศรษฐกิจอย่างหลากหลาย โดยอาจอยู่ในรูปแบบของธุรกรรมข้ามพรมแดนซึ่งเป็นการยากที่ผู้ใช้บริการทั่วไปจะใช้สิทธิทางศาล เพื่อบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายบนโลกออนไลน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ในทางกลับกันอาจเป็นการสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้นที่จะกำหนดหน้าที่ให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ในฐานะตัวกลางซึ่งมีอำนาจจัดการเป็นผู้คอยประสาน ข้อเรียกร้อง ตรวจสอบและบังคับ การให้นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นบนแพลตฟอร์ม เป็นไปโดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องเท่าที่จะสามารถทำได้ในขั้นต้น โดยใช้มาตรการบังคับการให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งพบว่าผู้ประกอบกิจการ บางรายประกอบธุรกิจ ในฐานะตัวกลางที่ผูกขาดอำนาจเหนือตลาดอย่างที่ไม่เคยปรากฏมาก่อนจนเสี่ยงที่จะก่อพฤติกรรมที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เอาเปรียบ อย่างการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการให้บริการอย่างไม่เป็นธรรม และกระทบต่อสิทธิของผู้บริโภค ซึ่งบุคคลผู้ประกอบธุรกิจบนแพลตฟอร์มนั้น อำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่น้อยกว่า ซึ่งการกำกับดูแลธุรกิจแพลตฟอร์มดิจิทัล เป็นประเด็นที่น่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในต่างประเทศมีแนวทางการพัฒนา มาตรการทางกฎหมายเพื่อกำหนดทิศทางการกำกับดูแลในประเด็นต่างๆ โดยพิจารณาประเด็นที่สำคัญ คือ การจัดการระบบดิจิทัล, ลิขสิทธิ์, ข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data), ความปลอดภัยและอาชญากรรมทางไซเบอร์ (Cyber Crime and security), การแข่งขันทางการค้า ซึ่งเป็นแนวทางในการสร้างสภาพแวดล้อมทางดิจิทัล (Digital Environment) ที่เหมาะสม นอกจากนี้ปัจจัยอีกประการหนึ่งของการให้บริการ แพลตฟอร์มโดยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นธุรกิจแพลตฟอร์มข้ามชาติที่มีสถานประกอบ กิจการถาวรในสถานที่อื่นที่ไม่ใช่ที่ตั้งของธุรกิจแพลตฟอร์มนั้น ๆ ฉะนั้นการที่จะกำหนดแนวทางหรือมาตรการในการกำกับดูแลนั้นจำเป็นต้องพิจารณาอย่างจริงจังที่จะต้องพิจารณาร่วมกับแนวทางและยุทธศาสตร์เป้าประสงค์ของรัฐที่มีต่อธุรกิจแพลตฟอร์ม เป็นประการสำคัญ

นอกจากนี้จากการศึกษารูปแบบการประกอบกิจการภายใต้กฎหมายของประเทศไทยที่มีลักษณะรูปแบบการประกอบกิจการบุคคลต่อบุคคล หรือ Peer to Peer (P2P) โดยตรง แม้เดิมการขายสินค้าของบุคคลต่อบุคคลจะมีลักษณะเป็น การประกอบธุรกิจอย่างการซื้อมาขายไปของผู้บริโภคซึ่งมีหลักกฎหมายทั่วไปในการควบคุมทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันการประกอบกิจการมีวิวัฒนาการก้าวกระโดดผ่าน โครงข่ายอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น และรวมถึงการ

ประกอบธุรกิจในลักษณะผ่านกลไก การประกอบธุรกิจในลักษณะ P2P มีลักษณะแตกต่างไปจากการซื้อขายผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ทั่วไปแต่เป็นกลไกผ่านทางพื้นที่ให้บริการ (Marketplace Platform) โดยอาจมีผู้ควบคุมกำกับดูแล (Regulator) ผู้ให้บริการพื้นที่อีกระดับหนึ่ง

ในปัจจุบันกฎหมายของประเทศไทยที่รองรับกลไกการประกอบกิจการ P2P ผ่านรูปแบบการให้บริการ Platform ที่มีความชัดเจนเป็นรูปธรรม กล่าวคือ กฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจระบบหรือเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์สำหรับธุรกรรมสินเชื่อระหว่างบุคคลกับบุคคล ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และกฎหมายเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ผ่านระบบคราวด์ฟันดิง (Crowdfunding) ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

อย่างไรก็ตาม กลไกทางกฎหมายที่นำมาปรับใช้กับการประกอบธุรกิจประเภทแพลตฟอร์มดิจิทัลนั้น ประเทศไทย ยังไม่มีการตรากฎหมายที่มีลักษณะเป็นการเฉพาะเพื่อใช้ในการกำกับดูแลการประกอบกิจการในลักษณะนี้ซึ่งปัจจุบันจะเป็นการอาศัยมาตรการทางกฎหมาย ใกล้เคียงตามบริบทข้อเท็จจริงต่างๆ ในการบังคับใช้แก่กรณีที่เกิดปัญหาขึ้น ที่มีส่วนสัมพันธ์กับธุรกิจแพลตฟอร์ม ซึ่งกล่าวได้ว่ายังไม่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ อาทิ มาตรการในการคุ้มครองผู้ใช้บริการ การวางแนวทางของกฎหมาย เพื่อส่งเสริมความโปร่งใสและเป็นธรรมในการประกอบธุรกิจ หรือการกำหนดวิธีการในการชดเชยหรือเยียวยาในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผ่านธุรกิจแพลตฟอร์ม เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ประเทศไทยควรมีกลไกในการกำกับดูแล บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล

จากการศึกษาในเบื้องต้นในหลายประเทศได้มีการพัฒนามาตรการ ในการกำกับดูแลธุรกิจแพลตฟอร์มต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนากฎหมายของ สหภาพยุโรปซึ่งถือเป็นกฎหมายแม่บทของประเทศสมาชิกในการวางมาตรการ กำกับดูแลกิจการซึ่งใช้แพลตฟอร์มในการประกอบธุรกิจ อาทิกฎหมายอีคอมเมิร์ซ EU E-Commerce Directive 2000/31/EC ซึ่งมีวัตถุประสงค์การควบคุมผู้ให้บริการ แพลตฟอร์มออนไลน์ปฏิบัติตามในลักษณะเดียวกัน ทั้งเรื่องของความรับผิด เนื้อหาผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิการลอกเลียนแบบ และความไม่ปลอดภัยต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแพลตฟอร์มออนไลน์และเพื่อการผลักดันให้เกิดตลาดดิจิทัลร่วมกันภายในสหภาพ ที่รวมธุรกิจทางด้านดิจิทัลในประเทศสมาชิกต่าง ๆ เข้าไว้ในตลาด เดียวกัน เพื่อให้มีศักยภาพในการแข่งขันทัดเทียมกับตลาดของประเทศที่มีขนาดใหญ่

จากการศึกษาในเบื้องต้นในหลายประเทศได้มีการพัฒนามาตรการ ในการกำกับดูแลธุรกิจแพลตฟอร์มต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนากฎหมายของสหภาพยุโรปซึ่งถือเป็นกฎหมายแม่บทของประเทศสมาชิกในการวางมาตรการ กำกับดูแลกิจการซึ่งใช้แพลตฟอร์มในการประกอบธุรกิจ อาทิกฎหมายอีคอมเมิร์ซ EU E-Commerce Directive 2000/31/EC ซึ่งมีวัตถุประสงค์การควบคุมผู้ให้บริการ แพลตฟอร์มออนไลน์ปฏิบัติตามในลักษณะเดียวกัน ทั้งเรื่องของความรับผิด เนื้อหาผิดกฎหมาย การละเมิดสิทธิการลอกเลียนแบบ และความไม่ปลอดภัยต่างๆ ที่เกิดขึ้นในแพลตฟอร์มออนไลน์และเพื่อการผลักดันให้เกิดตลาดดิจิทัลร่วมกันภายในสหภาพ ที่รวมธุรกิจทางด้านดิจิทัลในประเทศสมาชิกต่าง ๆ เข้าไว้ในตลาด เดียวกัน เพื่อให้มีศักยภาพในการแข่งขันทัดเทียมกับตลาดของประเทศที่มีขนาดใหญ่

จากที่กล่าวมาข้างต้นคือทฤษฎีและหลักกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล และเพื่อเป็นพื้นฐานสำหรับการศึกษากฎหมายต่างประเทศซึ่งผู้วิจัยจะได้กล่าวถึงในบทถัดไป

บทที่ 3

กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

ในบทนี้ผู้ศึกษาจะได้ศึกษามาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษากรณีการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ สหภาพยุโรป ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา ดังรายละเอียดต่อไปนี้

3.1 กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

ด้วยรูปแบบของการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลนั้น ก่อให้เกิดลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหลายฝ่าย ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พัก ผู้ใช้บริการ ซึ่งเป็นลักษณะความผูกพันที่ซับซ้อน แตกต่างไปจากลักษณะของนิติกรรมสัญญาแบบดั้งเดิม จึงไม่อาจพิจารณาจากกฎหมายฉบับหนึ่งฉบับใดได้เพียงฉบับเดียว ทั้งนี้ ผู้เขียนพบว่าประเทศไทยมีบทบัญญัติทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่จะต้องนำมาพิจารณา ดังต่อไปนี้

3.1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เดิมประเทศไทยได้มีการออกประกาศ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2468 โดยเกิดขึ้นจากการรวบรวมบทกฎหมายที่ใช้มาแต่ดั้งเดิม และหลักกฎหมายจารีตประเพณีที่ใช้อยู่มาปรับปรุงและจัดหมวดหมู่ขึ้นใหม่ ให้เหมาะสมกับสภาวะการณ์ในขณะนั้น ทั้งยังได้มีการปรับปรุงและแก้ไขกฎหมายดังกล่าวให้ทันสมัยและสอดคล้องกับสภาวะการณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาเรื่อยมา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นอยู่และอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในประเทศ¹³ แต่หลักกฎหมายที่ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นการทั่วไป ไม่ได้เจาะจงว่าเป็นเรื่องการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่ โรงแรมโดยเฉพาะ หากพิจารณาหลักกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะพบว่าได้มีการ กำหนดหลักเกณฑ์เป็นการทั่วไปไว้ ดังนี้

(1) กฎหมายลักษณะนายหน้า สัญญานายหน้าเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ที่ถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 16 ว่าด้วยนายหน้าตั้งแต่มาตรา 845 ถึงมาตรา 849 แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้ความหมายของสัญญานายหน้าไว้ว่าหมายความว่า อย่างไร แต่เมื่อพิจารณาตามมาตรา 845 ที่ได้บัญญัติไว้ว่า “บุคคลผู้ใดตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่นายหน้า เพื่อที่ชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาก็ดีจัดการให้ได้ทำสัญญากันก็ดีท่านว่า บุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบค่าบำเหน็จก็ต่อเมื่อสัญญานั้นได้ทำกันสำเร็จ เนื่องแต่ผลแห่งการที่นายหน้าได้ชี้ช่องหรือจัดการนั้น ถ้าสัญญาที่

¹³ หลวงสารสาสน์ประพันธ์ (จีน จารุสัตร), คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เรียงมาตรา) (พิมพ์ครั้งที่ 2, โรงพิมพ์อัมรินทร์ 2467) 1-6.

ได้ทำกันไว้นั้นมีเงื่อนไขเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนชำระท่านว่าจะเรียกบ่าหนึ่งค่านายหน้ายังหาได้ไม่จนกว่าเงื่อนไขนั้นสำเร็จแล้ว นายหน้ามีสิทธิจะได้รับชดใช้ค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไป ก็ต่อเมื่อได้ตกลงกันไว้เช่นนั้น ความข้อนี้ท่านให้ใช้บังคับถึงแม้ว่าสัญญาจะมีได้ทำกันสำเร็จ” นั้น ทำให้อนุมานได้ว่าสัญญานายหน้าเป็นสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งตกลงจะให้ค่าบ่าหนึ่งแก่บุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งเรียกว่า นายหน้าจากการชี้ช่องให้เข้าทำสัญญาหรือจัดการให้ทำสัญญา โดยสัญญาดังกล่าวจะเป็นสัญญาอะไรก็ได้ที่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญานายหน้า มีดังต่อไปนี้

(1.1) สัญญานายหน้าจะต้องประกอบด้วยคู่สัญญา 2 ฝ่าย ได้แก่ ผู้ที่ต้องการทำสัญญาอย่างหนึ่ง อย่างใดกับบุคคลภายนอกกับ ผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญากัน คือการบอกให้ทราบ การแนะนำ การหาผู้ทาง หรือทำหน้าที่เป็นตัวกลางจัดการให้ได้ทำสัญญากัน คือการจัดแจงอำนวยความสะดวกให้ได้เข้าทำสัญญากัน ระหว่างบุคคลฝ่ายแรกกับบุคคลภายนอก ตามความประสงค์ของบุคคลฝ่ายแรกซึ่งเรียกว่า “นายหน้า”

(1.2) สัญญานายหน้ามีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวกลางในการชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญากันหรือเป็นตัวกลางจัดการให้คู่สัญญาได้ทำสัญญากันเท่านั้น โดยที่นายหน้าไม่ได้เข้าทำสัญญาในนามของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และไม่ได้เข้าทำสัญญาในนามของนายหน้าเอง ดังนั้นนายหน้าจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ใดในทางสัญญา เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดให้นายหน้าต้องรับผิดชอบจากการกระทำได้กล่าว

(1.3) เมื่อนายหน้าได้ทำการชี้ช่องหรือจัดการให้คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญากันเป็นผลสำเร็จแล้ว ผู้เป็นตัวการมีหน้าที่จะต้องจ่ายค่าตอบแทนจากการที่นายหน้าได้ดำเนินการดังกล่าว ที่เรียกว่า “ค่าบ่าหนึ่งนายหน้า” โดยคำว่า “สำเร็จ” ไม่ได้คำนึงว่าคู่สัญญาจะต้องทำสัญญากันจนสำเร็จถึงที่สุด หรือจะต้องปฏิบัติตามสัญญาจนครบถ้วน เพียงแค่นายหน้าดำเนินการจนหมดหน้าที่ของตนเอง ก็เพียงพอแล้ว ทั้งนี้ นายหน้าจะมีสิทธิในการได้รับค่าบ่าหนึ่งนายหน้า ต่อเมื่อได้มีการตกลงกันได้ โดยชัดแจ้งว่าให้ผู้เป็นนายหน้ามีสิทธิได้รับค่าบ่าหนึ่ง ในกรณีที่ดำเนินการจนสำเร็จ หรือมีการตกลงกันโดยปริยาย ตามมาตรา 846 ที่บัญญัติว่า “ถ้ากิจการอันได้มอบหมายแก่นายหน้านั้น โดยพฤติการณ์เป็นที่คาดหมายได้ว่าย่อมทำให้แต่เพื่อจะเอาค่าบ่าหนึ่งชำระ ท่านให้ถือว่าตกลงกันโดย ปริยายว่ามีค่าบ่าหนึ่งนายหน้า ค่าบ่าหนึ่งนั้นถ้ามิได้กำหนดจำนวนกันไว้ท่านให้ถือว่าตกลงกันเป็นจำนวนตามธรรมเนียม” เท่านั้น

(1.4) นายหน้าไม่มีสิทธิครอบครองทรัพย์สิน ตลอดจนการรับมอบไว้ในความครอบครองของคู่สัญญา เนื่องจากตนมีหน้าที่เป็นเพียงสื่อกลางเท่านั้น มิได้มีส่วนเกี่ยวข้องในนิติสัมพันธ์ในสัญญา

(1.5) รูปแบบของสัญญานายหน้า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้กำหนดรูปแบบของการทำสัญญานายหน้าไว้ ดังนั้น สัญญานายหน้าจึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

(1.6) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 849 ได้บัญญัติหน้าที่ของนายหน้าไว้ว่า “การรับเงินหรือรับชำระหนี้อื่นจะพึงชำระตามสัญญานั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า นายหน้าย่อมไม่มีอำนาจที่จะรับแทนผู้เป็นคู่สัญญา” ซึ่งเป็นข้อสันนิษฐานว่านายหน้าไม่มีหน้าที่รับเงิน หรือรับชำระหนี้แทนคู่สัญญา แต่เนื่องจากบทบัญญัตินี้ไม่ใช่บทบังคับเด็ดขาด คู่สัญญาสามารถตกลงให้นายหน้า มีหน้าที่รับเงิน

หรือรับชำระหนี้แทนตัวการได้ในกรณีที่มีการได้มอบหมายหนุที่ดังกล่าวจะถือว่าเป็น กรณีตัวการแต่งตั้งให้นายหน้าเป็นตัวแทนในการชำระหนี้ซึ่งเป็นกรณีที่นายหน้าได้ปฏิบัติหน้าที่อีกฐานะหนึ่ง คือ ตัวแทน ดังนั้นผลทางกฎหมายจึงต้องพิจารณาเรื่องตัวแทนประกอบด้วย โดยเรียกว่า นายหน้าผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทน

(2) กฎหมายลักษณะตัวแทน ตัวแทนเป็นสัญญาประเภทหนึ่ง มีลักษณะเป็นเอกเทศสัญญาโดยบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 15 โดยมาตรา 797 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติความหมายของสัญญาตัวแทนไว้ว่า “อันว่าสัญญาตัวแทนนั้น คือสัญญาซึ่งให้บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าตัวแทน มีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าตัวการ และตกลงจะทำการดั่งนั้นอันความเป็นตัวแทนนั้น จะเป็นโดยตั้งแต่งตั้งแสดงออกชัดหรือโดยปริยายก็ย่อมได้”

จะเห็นได้ว่า ลักษณะของสัญญาตัวแทน ได้แก่ สัญญาที่ประกอบด้วยคู่กรณี 2 ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” คือบุคคลที่มอบอำนาจโดยชัดแจ้ง โดยการแสดงออกมาให้ปรากฏอย่างชัดแจ้งว่ามีการมอบอำนาจจากตัวการ อาจเป็นการมอบอำนาจทั้งด้วยวาจาและลายลักษณ์อักษร หรือมอบอำนาจโดยปริยาย ซึ่งจะพิจารณาจาก พฤติการณ์การกระทำ การแสดงออก กิริยาอาการ ที่ประพฤติดูปฏิบัติต่อกันให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า “ตัวแทน” ให้กระทำการต่าง ๆ แทนตน โดยตัวแทนเปรียบเสมือนคนกลางที่ทำให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างตัวการกับบุคคลที่สามขึ้น ทั้งนี้ สัญญาตัวแทนจะต้องเกิดขึ้นจากความยินยอมที่จะมอบอำนาจของตัวการ และความยินยอมที่จะรับมอบอำนาจของตัวแทน โดยกิจการที่ตัวแทนกระทำการแทนนั้น ต้องไม่เป็นกิจการที่เป็นการเฉพาะตัวของตัวการ เช่น การหมั้น การสมรส การงานในตำแหน่งหน้าที่ เป็นต้น ทั้งจะต้องมีความสมบูรณ์ตามบทบัญญัติของนิติกรรมสัญญา เช่น ต้องไม่เป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามปกติสัญญาตัวแทนจะมีลักษณะเป็นสัญญาซ้อนกัน 2 สัญญา ได้แก่ สัญญาฉบับแรก คือ สัญญาระหว่างตัวการกับตัวแทน และสัญญาฉบับที่ 2 คือ สัญญาระหว่างตัวแทนทำการแทนตัวการกับบุคคลภายนอก หากตัวแทนได้กระทำการภายในขอบอำนาจตามที่ตัวการได้มอบหมายจะก่อให้เกิดผลผูกพันระหว่างตัวการกับบุคคลภายนอกและตัวแทนจะหลุดพ้นจากความรับผิด ในทางกลับกันหากตัวแทนกระทำการโดยปราศจากอำนาจ หรือกระทำการเกินขอบอำนาจตัวแทนจะต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกแต่เพียงผู้เดียว¹⁴ ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้กำหนดให้สัญญาตัวแทนจะต้องทำตามแบบ หรือจะต้องมีบำเหน็จ ดังนั้น สัญญาตัวแทนจะมีหรือไม่มีบำเหน็จก็ได้¹⁵

(3) กฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางสัญญา เมื่อได้มีการทำสัญญาระหว่างคู่สัญญา ส่งผลให้แต่ละฝ่ายย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาระหว่างกัน หรืออาจกล่าวได้ว่าคู่สัญญาย่อมมี “หนี้” ระหว่างกัน เมื่อไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ ย่อมก่อให้เกิดความรับผิดทางสัญญาตามมา อาจกล่าวได้ว่า ความรับผิดทางสัญญา คือ หนี้หรือความผิดในทางแพ่งที่เกิดจากการทำนิติกรรม โดยการที่คู่สัญญาหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ตรงตามข้อตกลง ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวเป็นหน้าที่ที่เกิดจากความสมัครใจของคู่สัญญาเอง เมื่อการกระทำดังกล่าว ก่อให้เกิดความเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาจะต้องรับผิดชอบต่อความ

¹⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 812.

¹⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 803.

เสียหายที่เกิดขึ้นกับคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญา โดยการชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องเฉพาะความเสียหายที่เป็นผลมาจากการผิดสัญญา ไม่ว่าจะมีความผิดที่ลูกหนี้เป็นผู้ก่อขึ้น หรือเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ลูกหนี้มีความรับผิด ทั้งนี้ความรับผิดทางสัญญามีไม่เกิดจากนิติเหตุดังเช่นกรณีละเมิด โดยความรับผิดในทางสัญญา ประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 ประการ ดังนี้

(3.1) ความรับผิด เกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามสัญญา และจะต้องเป็นสัญญาที่ยังไม่ได้มีการบอกเลิกสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด เมื่อการไม่ชำระหนี้ก่อให้เกิดความเสียหายลูกหนี้จะต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนซึ่งเจ้าหนี้มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ ทั้งนี้ การไม่ชำระหนี้สามารถแบ่งพฤติการณ์ออกได้เป็น 3 กรณีกรณแรก คือ พฤติการณ์ปรากฏว่าลูกหนี้ไม่มีการชำระหนี้เลย กรณีที่สอง ปรากฏตามมาตรา 215 คือการที่ลูกหนี้ได้กระทำการชำระหนี้แต่เป็นการชำระหนี้ไม่ตรงตามความประสงค์ที่แท้จริงแห่งมูลหนี้ กรณีที่สาม ปรากฏตาม มาตรา 204 คือ การชำระหนี้ล่าช้า

(3.2) ความเสียหายเมื่อการไม่ชำระหนี้ตามองค์ประกอบแรก นำมาซึ่งความเสียหายแก่เจ้าหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งความเสียหาย หมายถึงความสูญเสีย หรือผลร้าย ที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อนามัย ชื่อเสียง เสรีภาพ ตลอดจนสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของบุคคลนั้น ซึ่งความเสียหายไม่จำกัดเฉพาะตัวเงินเท่านั้น อาจเกิดจากการผิดสัญญาหรือการละเมิดได้ทั้งสิ้น ความเสียหายที่สามารถก่อให้เกิดความรับผิดในทางสัญญาได้จะต้องเป็นความเสียหายที่มีลักษณะแน่นอน โดยเป็นความเสียหายที่วิญญูชนอาจคาดเห็นได้ว่าจะเกิดขึ้นจากการไม่ชำระหนี้ของลูกหนี้ตามสัญญา ไม่ว่าจะเป็นอย่างหนึ่งอย่างใด การหนึ่งวันกระทำการ ฯลฯ และจะต้องเป็นความเสียหายที่กฎหมายรองรับเท่านั้น เช่น ความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อนามัย ชื่อเสียง เสรีภาพ ตลอดจนสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของบุคคลนั้น ยกเว้นความเสียหายทางด้านจิตใจที่อาจเกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ เช่น ความเสียใจ ความอับอายความชอกช้ำใจ เป็นต้น เนื่องจากสัญญามีได้มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองประโยชน์ทางด้านจิตใจของเจ้าหนี้

(3.3) ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุและผล โดยพิจารณาว่าการไม่ชำระหนี้ตามข้อสัญญา ก่อให้เกิดความเสียหายหรือไม่ ซึ่งความเสียหายที่ได้เกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้นในอนาคตนั้น จะต้องเป็นความเสียหายที่ไม่ไกลเกินกว่าเหตุ ค่าเสียหายในกรณีสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายนั้น ผู้เสียหายอาจเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้ เจ้าหนี้จะเรียกร้องได้หรือไม่เพียงใดนั้น ต้องขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลด้วย ในบางกรณีศาลใช้คำว่าความเสียหายโดยตรงหรือความเสียหายไม่ไกลเกินกว่าเหตุ ซึ่งมีความหมายที่ไม่แน่นอนและยังไม่มีบทบัญญัติรับรองไว้โดยชัดเจน โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กล่าวถึงค่าเสียหายในกรณีสัญญาเป็น 3 กรณี ดังนี้

(3.3.1) ค่าเสียหายกรณีไม่ชำระหนี้ ตามมาตรา 213 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าลูกหนี้ละเลยเสียไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้” ซึ่งลูกหนี้ที่ไม่ชำระหนี้เจ้าหนี้สามารถฟ้องบังคับชำระหนี้ได้และในกรณีที่หนี้ยังอยู่ในวิสัยจะบังคับชำระได้ ศาลจะเป็นผู้บังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ ทั้งเจ้าหนี้ยังสามารถเรียกค่าเสียหายได้ตามมาตรา 213 วรรคสี่ที่บัญญัติไว้ว่า “อนึ่งบทบัญญัติในวรรคทั้งหลายที่กล่าวมาก่อนหน้านี้หากระทบกระทั่งถึงสิทธิที่จะเรียก

เอาค่าเสียหายไม่” อีกด้วย การที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้แต่เจ้าหนี้ไม่ประสงค์ที่จะเรียกให้ชำระหนี้และไม่ต้องการที่จะเลิกสัญญา เจ้าหนี้สามารถเลือกใช้สิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการไม่ชำระหนี้ตามมาตรา 222 ได้อีกด้วย โดยถือเป็นค่าเสียหายที่เจ้าหนี้คาดว่าจะได้ปฏิบัติตามสัญญา โดยมาตรา 222 ได้บัญญัติไว้ว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่ เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติ ย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั้น เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่ากรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว” ค่าเสียหายที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้ตามมาตรา 222 มี 2 ประการคือ ประการแรก คือค่าเสียหายตามมาตรา 222 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าเป็นค่าเสียหายปกติในพฤติการณ์ปกติเพื่อความเสียหายที่เป็นผลปกติธรรมดา ย่อมเกิดแต่การไม่ชำระหนี้ตามสัญญานั้น ซึ่งกรณีนี้ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบเสมอ ประการที่สอง คือค่าเสียหายตามมาตรา 222 วรรคสอง บัญญัติว่าเป็นค่าเสียหายที่เกิดจากพฤติการณ์พิเศษ ที่ไม่ได้เกิดขึ้นตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ คือไม่ใช่เป็นความเสียหายที่วิญญูชนอาจคาดเห็นได้ดังเช่นมาตรา 222 วรรคหนึ่ง หากแต่เกิดจากเหตุการณ์พิเศษ โดยเป็นกรณีที่ลูกหนี้คาดเห็น ได้ว่าความเสียหายจะเกิดขึ้นหากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้และเกิดความเสียหายพิเศษขึ้น เจ้าหนี้สามารถเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนรวมถึงความเสียหายพิเศษนั้นได้ด้วย

(3.3.2) ค่าเสียหายในกรณีชำระหนี้บกพร่อง เกิดจากการที่ลูกหนี้ชำระหนี้แล้วแต่การชำระหนี้บกพร่อง หรือการชำระหนี้ไม่ต้องตามความประสงค์ของมูลหนี้ตามมาตรา 215 ที่บัญญัติว่า “เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้ต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ไซ้เจ้าหนี้จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอัน เกิดแต่การนั้นก็ได้” โดยความบกพร่องอาจเกิดจากการชำระหนี้ผิดเวลาผิดสถานที่ หรือตัวทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนี้บกพร่อง หรือความบกพร่องในกรณีอื่นซึ่งเรียกรวมกันว่าเป็น “การผิดสัญญา” ก็ได้ซึ่งเจ้าหนี้สามารถเรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการชำระหนี้บกพร่องได้ นอกจากนี้ในกรณีที่ลูกหนี้ส่งมอบทรัพย์สินบกพร่องไม่ตรงตามสัญญา หากเจ้าหนี้ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์สินที่บกพร่องดังกล่าวลูกหนี้ก็ ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าวเช่นกัน

(3.3.3) ค่าเสียหายในกรณีเลิกสัญญา หากเจ้าหนี้ได้มีการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 386-389 เนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้หรือการชำระหนี้กลายเป็นพันวิสัยอันจะโทษลูกหนี้ได้ผลคือตามมาตรา 391 กำหนดให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิม ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้นด้วย เจ้าหนี้สามารถเรียกค่าเสียหายได้โดยอาจเป็นค่าเสียหายที่เกิดจากการที่เจ้าหนี้ได้ใช้จ่ายไปเกี่ยวกับการเตรียมการ หรือเพื่อปฏิบัติตามสัญญา หรือค่าเสียหายที่เป็นกำไรที่เจ้าหนี้คาดว่าจะได้รับหากไม่มีการเลิกสัญญา แต่จะเรียกทั้งสองอย่างไม่ได้

(4) กฎหมายว่าด้วยความรับผิดเพื่อละเมิด ละเมิดเป็นบ่อเกิดแห่งหนี้หนึ่งที่เกิดขึ้นโดยนิติเหตุจากการที่บุคคลฝ่าฝืนหน้าที่ที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายในเรื่องที่เกี่ยวกับการมุ่งคุ้มครองสิทธิบางอย่างแก่บุคคลทั่วไปในสังคม เมื่อการฝ่าฝืนหน้าที่ก่อให้เกิดความเสียหาย บุคคลที่ฝ่าฝืนต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เสียหาย ซึ่งก่อให้เกิดความรับผิดในทางแพ่ง ซึ่งหลักกฎหมายละเมิดของไทยปรากฏในมาตรา 420 - 452 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดหลักทั่วไปในมาตรา 420 และมี

การกำหนดกรณีเฉพาะเรื่องให้บุคคลต้องรับผิดในฐานะต่าง ๆ นอกจากค่าเสียหายจากการผิดสัญญาตามที่ได้กล่าวถึงข้างต้น หากการผิดสัญญาเป็นการละเมิดต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ก็อาจจะต้องพิจารณาถึงความรับผิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยละเมิดอีกด้วย ทั้งนี้ ความรับผิดทางละเมิดมีหลักเกณฑ์ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(4.1) ความรับผิด การกระทำที่เป็นละเมิด ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 บัญญัติว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิด จำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น” จะเห็นได้ว่าการกระทำที่จะเป็นละเมิดจะต้องเข้าหลักเกณฑ์ที่ว่า ต้องเป็นการกระทำของมนุษย์เท่านั้น ซึ่งอาจเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ที่เป็นการเคลื่อนไหว อิริยาบถ หรือดเว้น ไม่กระทำการที่ตนมีหน้าที่ต้องกระทำ โดยรู้ความตั้งใจของตนเองและรู้สำนึกถึงผลที่เสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการกระทำของตน นอกจากนี้การกระทำหรือดเว้นการกระทำดังกล่าวจะต้องมีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้อย่างชัดแจ้งแล้ว ยังรวมถึงการกระทำหรือดเว้นการกระทำโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือการกระทำหรือดเว้นการกระทำโดยที่ตนไม่มีสิทธิที่ไม่จำต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำความผิด เช่น การกระทำผิดระเบียบจรรยาบรรณของวิชาชีพ เป็นต้น

(4.2) ความเสียหาย ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 420 จะต้องมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่บุคคลอื่น หากมีการกระทำความผิดแต่ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น จะไม่ถือเป็นการกระทำละเมิด ผู้ที่ถูกกระทำจะไม่สามารถฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้กระทำได้ โดยความเสียหายที่เป็นหลักเกณฑ์ ความรับผิดทางละเมิดอาจเป็นความเสียหายที่เป็นตัวเงินหรือไม่เป็นตัวเงินก็ได้ แต่จะต้องเป็นความเสียหายที่แน่นอนที่เกิดขึ้น หรือความเสียหายที่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ค่าขาดประโยชน์ในการทำมาหาได้ นอกจากนี้ความเสียหายดังกล่าวจะต้องเป็นความเสียหายที่กฎหมายรับรอง เรียกว่า “ความเสียหายโดยนิตินัย” หากเป็นความเสียหายที่กฎหมายไม่รับรอง อันได้แก่ กรณีที่ผู้เสียหายยินยอมต่อการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ตน หรือกรณีที่ผู้เสียหายยอมเสี่ยงภัยเข้ารับความเสียหายนั้น ซึ่งหากเข้าข่ายกรณีดังกล่าวผู้เสียหายจะไม่สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้ก่อความเสียหายได้

(4.3) ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุและผล อาจกล่าวได้ว่าความเสียหายที่จะก่อให้เกิดความรับผิดในทางละเมิดจะต้องมีความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำและผลของการกระทำ หากความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่มีความสัมพันธ์กับการกระทำความผิด หรือมิได้เป็นผลมาจากการกระทำความผิดโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้กระทำความผิด ความรับผิดในทางละเมิดก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้ ค่าสินไหมทดแทนเมื่อมีการละเมิดเกิดขึ้นแล้ว ก็เป็นหน้าที่ผู้กระทำต้องรับผิดหรือจะต้องชดใช้เยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยบุคคลดังกล่าวจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เสียหาย ซึ่งค่าสินไหมทดแทนตามกฎหมายลักษณะละเมิด ไม่ใช่เป็นการลงโทษผู้กระทำความผิดแต่อย่างใด หากแต่เป็นการเยียวยาให้ผู้เสียหายกลับคืนสู่สถานะเดิมเท่านั้น การกำหนดค่าสินไหมทดแทนนั้นคู่กรณีสามารถตกลงกันได้เอง แต่ในกรณีที่ตกลงกันไม่ได้จะต้องนนำแนวทางในมาตรา 438 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาบังคับใช้แทน โดยตามมาตรานี้กฎหมายได้บัญญัติไว้

ว่า “ค่าสินไหมทดแทนจะพึงใช้โดยสถานใดเพียงใดนั้น ให้ศาลวินิจฉัยตามควรแก่พฤติการณ์ และความร้ายแรงแห่งละเมิดหนึ่งค่าสินไหมทดแทนนั้น ได้แก่การคืนทรัพย์สินอันผู้เสียหายต้องเสียไปเพราะละเมิด หรือใช้ราคาทรัพย์สินนั้น รวมทั้งค่าเสียหายอันจะพึงบังคับให้ใช้เพื่อความสะดวกเสียหายอย่างใด ๆ อันได้ก่อขึ้นนั้นด้วย”

เมื่อพิจารณาความหมายของมาตรา 438 วรรคแรก จะเห็นได้ว่ากรณีที่คู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้กฎหมายให้อำนาจศาลเป็นผู้กำหนดค่าสินไหมทดแทนและโจทก์มีหน้าที่นำสืบแสดงว่าตนได้รับความเสียหาย ซึ่งจะต้องนำสืบถึงการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือไม่ และเป็นการทำผิดโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ ตลอดจนสืบให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างการกระทำกับความเสียหายนั้นด้วย แม้ว่าความเสียหายนั้น โจทก์ไม่อาจนำสืบได้ว่าเป็นจำนวนเท่าใด ศาลก็สามารถกำหนดให้ได้ โดยอาศัยพฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งการกระทำละเมิดของจำเลย และข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา แต่หากว่าโจทก์ไม่สามารถนำสืบได้ว่าตนเสียหายเนื่องจากการกระทำของจำเลยแล้ว ศาลก็ไม่อาจพิพากษาให้จำเลยได้รับผิดได้ เมื่อบุคคลใดทำละเมิดผู้กระทำละเมิดจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ถูกละเมิด ซึ่งคำว่าค่าสินไหมทดแทนนี้สามารถสรุปได้ตามมาตรา 438 วรรคสอง คือ การคืนทรัพย์สิน ในกรณีที่เมื่ออาจคืนทรัพย์สินนั้นได้จะต้องใช้ราคาทรัพย์สินนั้น โดยเป็นกรณีที่เจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิติดตามเอาคืนได้ตามมาตรา 438 ประกอบมาตรา 1336 หรือมาตรา 1375 ถ้าไม่ได้ก็ต้องใช้ราคาแทน ซึ่งจะต้องเป็นไปตามลำดับ นอกจากนี้ผู้ถูกละเมิดยังสามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากการเสียหาย แก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างอื่นตามวิธีการที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ในมาตรา 438-448 ได้อีกด้วย ซึ่งตามมาตรา 438 เป็นการกำหนดให้ศาลพิจารณาชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ตามพฤติการณ์และความร้ายแรงที่เกิดขึ้นว่าผู้เสียหายได้รับความเสียหายจากการกระทำของคู่กรณีฝ่าย หนึ่งมาน้อยเพียงใด เพื่อนำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำ ละเมิดดังกล่าว อาจกล่าวได้ว่ามาตรา 438 เป็นหลักทั่วไปในการกำหนดค่าสินไหมทดแทนโดยถือหลักให้ ผู้เสียหายกลับคืนสู่ฐานะเดิม ถ้าไม่อาจคืนได้ก็ต้องใช้ราคา แต่ในกรณีที่กฎหมายบัญญัติวิธีการชดใช้ ไว้โดยเฉพาะ อันได้แก่ กรณีตามมาตรา 439 ถึงมาตรา 447 ก็ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายนั้นกำหนดไว้ในกรณีที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะก็ต้องบังคับตามมาตรา

3.1.2 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาแพ่งเป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติที่ว่าด้วยการดำเนินการเพื่อรับรอง (Acknowledgment) คุ้มครอง (Protection) และบังคับตาม (Enforcement) สิทธิของบุคคลในอรรถคติทางแพ่ง โดยการฟ้องร้องคดีต่อศาลหรือขอให้ได้รับการรับรองและบังคับตามสิทธิที่มี ซึ่งคดีแพ่งเป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชน เมื่อวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นกระบวนการที่จะชี้ขาดตัดสินเรื่องที่เอกชนพิพาทกัน การดำเนินคดีแพ่งทั้งหมดจึงตกเป็นภาระหน้าที่ของคู่ความในคดี กล่าวคือ การที่จะนำเรื่องใดเข้ามาเป็นคดีในศาลไม่ว่าจะเป็นเรื่องข้อพิพาทหรือเรื่องของพยานหลักฐานย่อมตกอยู่ในความรับผิดชอบของคู่ความ

(1) การฟ้องคดีต่อศาล การดำเนินคดีทางแพ่งกำหนดให้บุคคลมีสิทธิที่จะนำคดีแพ่งขึ้นฟ้องต่อศาล ในกรณีที่มิ เหตุตามที่กฎหมายกำหนดไว้สองประการ คือ ประการแรกจะต้องมีการโต้แย้งสิทธิ หมายถึง การกระทำของบุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทบกระเทือนหรือละเมิดต่อสิทธิที่พึงมีพึงได้ตามกฎหมายของ บุคคล

อื่น ประการที่สองการต้องใช้สิทธิทางศาล คือ กรณีที่กฎหมายกำหนดให้การกระทำบางอย่างต้อง ได้รับความอนุญาติหรือได้รับการรับรองจากศาล¹⁶ ซึ่งบุคคลดังกล่าวมีสิทธิที่จะยื่นฟ้องคดี หรือร้องขอต่อศาล โดยคำฟ้องหรือคำให้การที่ได้ยื่นต่อศาลนั้นจะต้องอ้างเหตุกำหนดประเด็น และมีคำขอเจาะจงที่ชัดเจน เนื่องจากศาลจะต้องวินิจฉัยชี้ขาดไปตามประเด็นแห่งคดีโดยอาศัยพยานหลักฐานในสำนวนคดีนั้น และศาลต้องพิจารณาว่ามีคำสั่งไม่เกินคำฟ้องและคำขอบังคับของโจทก์ในส่วนของคำให้การของจำเลยศาลจะต้องพิจารณาว่าข้อต่อสู้ในคำให้การเป็นประเด็นแห่งข้อพิพาทหรือไม่ ในกรณีข้ออ้าง หรือข้อต่อสู้ใดที่จำเลยยกขึ้นไว้ในชั้นแรกที่ยื่นเข้ามาแล้ว ต่อมาได้มีการสละข้อนั้นไป หรือศาลไม่กำหนดให้เป็นประเด็นให้ ต้องถือว่าข้ออ้างหรือคำให้การส่วนนั้นไม่เป็นประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยอีกต่อไป¹⁷

(2) การไกล่เกลี่ย การไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเป็นกระบวนการทางเลือกที่สำคัญที่ศาลยุติธรรมนำมาปรับใช้เพื่อประโยชน์ในการระงับข้อพิพาทที่ขึ้นสู่ศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อช่วยศาล ประนีประนอมให้เกิดการตกลงยอมความกันระหว่างคู่กรณี กล่าวคือไม่ว่าการพิจารณาคดีจะดำเนินไป แล้วเพียงใดให้ศาลมีอำนาจที่จะไกล่เกลี่ยให้คู่กรณีได้ตกลงกันหรือประนีประนอมยอมความในข้อพิพาทนั้น ซึ่งการไกล่เกลี่ยสามารถกระทำได้ไม่ว่าจะอยู่ในขั้นตอนใดของการพิจารณาคดี ทั้งนี้ ประเภทคดีที่อาจเข้าสู่ระบบไกล่เกลี่ย ได้แก่ คดีแพ่งคดีอาญาที่ยอมความได้และคดีอาญาที่ราษฎรเป็นโจทก์ซึ่งคู่กรณีตกลงกันและมีการถอนฟ้อง การไกล่เกลี่ยมีทั้งที่กระทำในศาลชั้นต้น ศาลชั้นอุทธรณ์ และศาลชั้นฎีกา

(3) คำพิพากษาหรือคำสั่งในการทำคำพิพากษา หรือคำสั่งตัดสินคดีประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กำหนดเป็นหลักการว่าคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่ชี้ขาดคดีต้องตัดสินตามข้อหาในคำฟ้อง ทุกข้อ แต่ห้ามมิให้พิพากษาหรือทำคำสั่งเกินไปกว่า หรือนอกเหนือไปจากที่ปรากฏในคำฟ้อง เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้¹⁸

(3.1) ในคดีฟ้องเรียกสั่งชำระหนี้ทรัพย์ให้พึงเข้าใจว่าเป็นประเภทเดียวกับฟ้องขอให้ขับไล่จำเลย ถ้าศาลพิพากษาให้โจทก์ชนะคดีเมื่อศาลเห็นสมควรศาลจะมีคำสั่งให้ขับไล่จำเลยก็ได้คำสั่งเช่นนี้ให้ใช้บังคับไปถึงเครื่องญาติและบริวารทั้งหลายของจำเลยที่อยู่บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งไม่สามารถแสดงอำนาจพิเศษให้ศาลเห็นได้

(3.2) ในคดีที่โจทก์ฟ้องเรียกทรัพย์อื่นใดเป็นของตนทั้งหมด แต่พิจารณาได้ความว่าโจทก์ควรได้ส่วนแบ่งเมื่อศาลเห็นสมควรศาลจะพิพากษาให้โจทก์ได้รับแต่ส่วนแบ่งนั้นก็ได้

(3.3) ในคดีที่โจทก์ฟ้องขอให้ชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยจนถึงวันฟ้อง เมื่อศาลเห็นสมควรศาลจะพิพากษาให้จำเลยชำระดอกเบี้ยจนถึงวันที่ได้ชำระเสร็จตามคำพิพากษาก็ได้

(3.4) ในคดีที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าหรือค่าเสียหายอันเนื่องค่านวนถึงวันฟ้อง เมื่อศาลเห็นสมควรศาลจะพิพากษาให้ชำระค่าเช่าและค่าเสียหายเช่นว่านั้นจนถึงวันที่ชำระเสร็จตามคำพิพากษาก็ได้

¹⁶ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 59.

¹⁷ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148.

¹⁸ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142.

(3.5) ในคดีที่อาจยกข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนขึ้นอ้างได้นั้น เมื่อศาลเห็นสมควรศาลจะยกข้อกฎหมายเหล่านั้นขึ้นวินิจฉัยแล้วพิพากษาคดีไปก็ได้

(3.6) ในคดีที่โจทก์ฟ้องขอให้ชำระเงินพร้อมด้วยดอกเบี้ยซึ่งมิได้มีข้อตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยกัน ไว้เมื่อศาลเห็นสมควรโดยคำนึงถึงเหตุผลและความสุจริตในการสู้คดีหรือการดำเนินคดี ศาลจะพิพากษาให้จำเลยชำระดอกเบี้ยในอัตราสูงขึ้นกว่าที่โจทก์มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย แต่ไม่เกินร้อยละสิบ หนึ่ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ฟ้องหรือวันอื่นหลังจากนั้นก็ได้ ถ้าในระหว่างพิจารณาคดีคู่ความตกลงกันได้โดยการไกล่เกลี่ยของศาลหรือผู้ประนีประนอมประจำศาล ก็จะมีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน และศาลเห็นว่าสัญญาไม่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย ศาลจะมีคำพิพากษาให้คดีเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้นโดยไม่ต้องทำคำพิพากษาหรือคำสั่งตัดสินคดีความตามวิธีการดังกล่าวข้างต้น¹⁹ นอกจากนี้ คำพิพากษาหรือคำสั่งเมื่ออ่านแล้วจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ในภายหลัง เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อผิดพลาด หรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อยเท่านั้น²⁰

3.1.3 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจที่พักประเภทต่างๆมากมาย โดยใช้ชื่อเรียกที่แตกต่างกันไป เช่น Inn, Resort, Motel, Guesthouse, Home Stay หรือที่พักประเภทกระท่อมหรือเต็นท์, แพพัก, เรือสำราญ หรือสถานที่พักของทางราชการที่ประชาชนสามารถเช่าใช้เพื่อพักอาศัยได้ เช่น ที่พักของมหาวิทยาลัย เป็นต้น ซึ่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อกำหนดลักษณะ และประเภทของโรงแรม โดยมีเนื้อหาอันเป็นการควบคุมผู้ประกอบการโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นการเฉพาะ เพื่อส่งเสริมและยกระดับมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมให้เหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมในแต่ละประเภท ตลอดจนกำหนดบทลงโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืน โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

(1) คำนินยาม

(1.1) นิยามของคำว่าโรงแรม ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้ให้คำนินยามของคำว่า “โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน” จากคำนินยามสามารถสรุปองค์ประกอบของโรงแรมได้ 4 ประการ ดังนี้

(1.1.1) สถานที่ดังกล่าวต้องเป็นสถานที่พักที่จัดทำหรือตั้งขึ้นเพื่อให้เป็นที่พัก โดยเฉพาะเจาะจง คือมีการก่อสร้างโรงแรมเพื่อให้เป็นที่พักอาศัยเป็นการเฉพาะ

(1.1.2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ อันได้แก่ การเก็บค่าห้องพัก และค่าบริการผู้ที่มาเข้าพักอาศัย

(1.1.3) มีการให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด

¹⁹ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 138.

²⁰ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142.

(1.1.4) มีการเรียกเก็บค่าที่พักที่ไม่ใช่รายเดือนในกรณีที่ครบองค์ประกอบ ทั้ง 4 ประการ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 อาจกล่าวได้ว่าในกรณีที่เป็นการพักที่มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่มีการเรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือนลงไป และไม่เข้าข่ายยกเว้น ถือเป็นโรงแรมตาม พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทั้งสิ้น ไม่ว่าจะมีการเรียกชื่อว่าอย่างไร สถานที่ที่เป็นข้อยกเว้น ไม่ถือเป็น โรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้ ปรากฏตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งได้กำหนดข้อยกเว้นให้สถานที่พัก แรม 3 ลักษณะดังต่อไปนี้ “ไม่ถือเป็นโรงแรม”

(1.1.4.1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วน ราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่ เป็นการแสวงหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อบำเพ็ญประโยชน์ และเพื่อสงเคราะห์ส่วนรวม หากมีการนำรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันจะถือว่าเป็นโรงแรม

(1.1.4.2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิด ค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น สถานที่พักเหล่านี้มีลักษณะเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา หนึ่ง สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สิน และผู้รับบริการจะมีสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันต่อกันภายใต้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์ ในกรณีที่สถานที่ดังกล่าวคิดค่าบริการต่ำกว่ารายเดือน จะถือว่าเป็นโรงแรม โดยจะต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติโรงแรม

(1.1.4.3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง สถานที่พักเหล่านี้ รัฐมนตรีที่จะเป็นผู้กำหนดโดยจะต้องตราเป็นกฎกระทรวง

(1.2) นิยามของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้ให้คำนิยามของคำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบ ธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการขออนุญาต ประกอบธุรกิจโรงแรม ณ พื้นที่อันเป็นที่ตั้งของโรงแรม

(1.3) นิยามของผู้จัดการ นอกจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการขออนุญาต ประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ยังได้กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้อง แต่งตั้งผู้จัดการคนหนึ่งโดยอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจแต่งตั้งตนเองเป็นผู้จัดการก็ได้²¹ และผู้ที่ได้รับการ แต่งตั้งจะต้องเป็นผู้ดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวด้วยตนเองให้นายทะเบียนทราบ โดยตามมาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้ให้คำนิยามของ “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการโรงแรมตาม พระราชบัญญัติโรงแรม นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์ และได้รับวุฒิบัตรหรือมี ประสบการณ์ตามที่ประกาศกำหนด หรือมีหนังสือรับรองว่าได้ผ่านการฝึกอบรมวิชาการจัดการโรงแรมตาม หลักสูตรที่พระราชบัญญัตินี้รับรอง²² ตลอดจนผู้จัดการจะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังนี้

²¹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 30.

²² พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 33.

(1.3.1) ไม่เป็นโรคพิษสุราเรื้อรัง ติดยาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคติดต่อที่คณะกรรมการกำหนด

(1.3.2) ไม่เป็นผู้วิกลจริต จิตฟั่นเฟือน ไม่สมประกอบ หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือน ไร้ความสามารถ

(1.3.3) ไม่เคยได้รับโทษจำคุก หรือโดยคำพิพากษาสูงสุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(1.3.4) ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่า เป็นผู้กระทำผิดในความผิดเกี่ยวกับเพศตามประมวลกฎหมายอาญา ความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด ความผิดตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการในการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี

(1.3.5) ไม่เคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการหรือเคยถูกเพิกถอนใบรับแจ้งเป็นผู้จัดการโดยเหตุอื่นซึ่งมิใช่เหตุตามมาตรา 33 (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี²³ ทั้งนี้ การแต่งตั้งผู้จัดการแทน²⁴ ในกรณีที่ผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้หรือพ้นจากตำแหน่งจะต้องมีการตั้งผู้จัดการแทน ดังนี้

(1.3.5.1) ในกรณีที่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกิน 7 วัน ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมอาจแต่งตั้งตนเอง หรือกรณีบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 33 โดยผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือผู้จัดการได้มอบหมายเป็นผู้จัดการแทนโดยมีระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไม่เกิน 90 วัน และบุคคลที่ได้รับมอบหมายจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนทราบภายใน 3 วัน นับแต่บุคคลดังกล่าวได้เข้าดำเนินการแทน โดยผู้จัดการแทนมีหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้จัดการ

(1.3.5.2) ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดการแทน และให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งแจ้งให้นายทะเบียนทราบ เว้นแต่เป็นกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้เคยแจ้งการเป็นผู้จัดการไว้แล้ว ให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมแจ้งการเปลี่ยนแปลงให้นายทะเบียนทราบ และในกรณีที่ไม้อาจแต่งตั้งผู้จัดการภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการเดิมพ้นจากหน้าที่ ให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการแทนโดยผู้ประกอบธุรกิจหรือบุคคลที่ผู้จัดการได้มอบหมาย โดยปฏิบัติหน้าที่ไม่เกิน 90 วัน และแจ้งให้นายทะเบียนทราบ

(2) การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมถือเป็นกลไกที่เป็นประโยชน์ต่อการควบคุมการดำเนินธุรกิจที่พักแรมให้มีมาตรฐานอันนำมาซึ่งความพึงพอใจ และคุ้มครองสวัสดิภาพผู้ที่มาใช้บริการเข้าพัก เมื่อการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักมีลักษณะครบองค์ประกอบ เข้าข่ายเป็นโรงแรมตามค่านิยามแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องดำเนินการขออนุญาตจากนาย

²³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 33.

²⁴ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 32.

ทะเบียน ซึ่งหมายถึงผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียน²⁵ จึงจะสามารถประกอบกิจการได้²⁶ หากไม่ดำเนินการดังกล่าวจะมีความผิดตามกฎหมาย มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการฝ่าฝืน²⁷ เว้นแต่โรงแรมได้เปิดดำเนินการมาก่อนหรือในวันที่ 12 พฤษภาคม 2548 ให้ประกอบธุรกิจต่อไปได้ แต่จะต้องมายื่นคำขออนุญาตต่อนายทะเบียนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนดประเภทโรงแรมหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 13 มีผลใช้บังคับ โดยไม่มีความผิดฐานประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547²⁸ ทั้งนี้ อาจมีความผิดตามกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

โดยบุคคลที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมในกรณีของบุคคลธรรมดาจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์และต้องมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย และจะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามอันได้แก่ 1. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย 2. ไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ 3. ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษที่ได้กระทำโดยประมาทหรือเป็นความผิดลหุโทษ ไม่เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นผู้กระทำความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับเพศ หรือความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับยาเสพติด หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันการป้องกันและปราบปรามการค้าหญิงและเด็ก หรือความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันการป้องกันและปราบปรามการค้าประเวณี 4. ไม่เป็นผู้อยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีโทษเหตุตาม มาตรา 15 (6) แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี กรณีที่เป็นห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคล ผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามกล่าวไว้ข้างต้น ทั้งจะต้องไม่เคยเป็นหุ้นส่วน ผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เคยถูกเพิกถอนอยู่ในระหว่างถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือเคยถูกเพิกถอนใบอนุญาตโดยเหตุอื่นที่มีโทษเหตุตามข้อที่ 3 แต่เวลาได้ล่วงพ้นมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี²⁹ ทั้งนี้เจ้าหน้าที่จะเป็นผู้พิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขอ สถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมเพื่อดำเนินการออกใบอนุญาต โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 13 แห่ง พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547³⁰

(3) การบริหารจัดการโรงแรม เพื่อให้การบริหารจัดการโรงแรมเป็นไปด้วยความเรียบร้อยตามหลักเจตนารมณ์ของกฎหมาย พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธี

²⁵ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4.

²⁶ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15.

²⁷ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 59.

²⁸ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 63.

²⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15.

³⁰ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 18.

การสำหรับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม เพื่อให้การประกอบธุรกิจโรงแรมมีมาตรฐานตลอดจนเป็นการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม ดังนี้

(3.1) หน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้จัดการโรงแรม³¹

(3.1.1) จัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมติดไว้ที่หน้าโรงแรม ทั้งนี้ชื่อโรงแรมจะต้องเป็นอักษรไทยที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยไม่มีคำหรือความหมายหยาบคาย ไม่พ้องหรือมุ่งหมายให้คล้ายกับพระปรมาภิไธย หรือพระนามของพระราชินีหรือองค์พระราชทายาท และไม่ซ้ำหรือพ้องกับชื่อโรงแรมอื่นที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น³²

(3.1.2) จัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายในโรงแรม

(3.1.3) จัดให้มีเลขที่ประจำห้องพักติดไว้ที่หน้าห้องพักทุกห้อง

(3.1.4) จัดให้มีเอกสารแสดงอัตราค่าที่พักไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายภายในโรงแรม

(3.1.5) จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟในแต่ละชั้นของโรงแรม ห้องพักทุกห้อง และป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม

(3.1.6) จัดให้มีเอกสารแสดงข้อความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของผู้เข้าพักสูญหายหรือบุบสลาย แม้ว่าความบุบสลายหรือสูญหายจะเกิดขึ้นเพราะผู้คนไปมาเข้าออก ณ โรงแรม โฮเต็ล หรือสถานที่เช่นนั้น โดยจำกัดความรับผิดชอบไว้ไม่เกิน 5000 บาท เว้นแต่ผู้เข้าพักได้ฝากของมีค่าและได้ระบุราคาของนั้นไว้อย่างชัดเจน

(3.1.7) ดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะอนามัยของโรงแรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(3.1.8) ดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง และระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(3.1.9) ดูแลรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(3.1.10) ดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักในกรณีเกิดอัคคีภัย อุทกภัย หรือเกิดอันตรายใด ๆ ขึ้นในโรงแรม

(4) หน้าที่เฉพาะของผู้จัดการ มีดังนี้

(4.1) จัดทำทะเบียนผู้พักและส่งสำเนาทะเบียนผู้พักในแต่ละวันให้นายทะเบียนทุกสัปดาห์ โดยผู้จัดการจะต้องจัดให้มีการบันทึกรายการต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้พักและจำนวนผู้พักแต่ละห้องลงในทะเบียนผู้พัก ภายใน 24 ชั่วโมงหลังจากมีการลงทะเบียนเข้าพักโดยจะต้องปรากฏหลักฐานการลงลายมือชื่อของผู้เข้าพัก ในกรณีที่ผู้เข้าพักมีอายุต่ำกว่า 18 ปี บริบูรณ์และเข้าพักตามลำพัง ผู้จัดการหรือผู้แทนจะต้องลงลายมือชื่อ

³¹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 34.

³² พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 20.

กำกับไว้ ทั้งนี้ ในการส่งสำเนาทะเบียนผู้พักให้แก่นายทะเบียนในแต่ละครั้ง นายทะเบียนจะต้องจัดทำใบรับมอบไว้ เพื่อเป็นหลักฐานการส่งมอบ³³

(4.2) เกือบรักษาบัตรทะเบียนผู้พักและทะเบียนผู้พัก โดยต้องเก็บรักษาหลักฐานดังกล่าวไว้ อย่าง น้อย 1 ปี และจะต้องให้อยู่ในสภาพที่สามารถตรวจสอบได้

(4.3) หน้าที่อื่น³⁴ ได้แก่ การดูแลไม่ให้บุคคลใดหลบซ่อนหรือมั่วสุมในเขตโรงแรมในลักษณะอันควรเชื่อว่าจะก่อความไม่สงบ หรือจะมีการกระทำความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม โดยเมื่อมีเหตุอันควรสงสัยดังกล่าวผู้จัดการจะต้องดำเนินการแจ้งให้พนักงานฝ่ายปกครองหรือเจ้าหน้าที่ตำรวจท้องที่ทราบทันที

(4.4) การปฏิเสธไม่ให้บุคคลเข้าพักในโรงแรม โดยทั่วไปแล้วต้องรับบุคคลทั่วไปเข้าพักโดยที่ไม่อาจเลือกปฏิบัติได้ แต่เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและผู้เข้าพักอื่น จึงได้กำหนดข้อยกเว้นดังกล่าว หากมีเหตุอันควรสงสัยว่าบุคคลนั้นจะเข้าไปหลบซ่อน มั่วสุม กระทำการใด ๆ อันเป็นความผิดอาญาขึ้นในโรงแรม หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าบุคคลนั้นไม่สามารถจ่ายค่าห้องพักได้หรือมีเหตุอันควรเชื่อว่าบุคคลนั้นเป็นโรคติดต่ออันตรายหรือโรคติดต่อตามกฎหมายว่าด้วยโรคติดต่อหรือเหตุอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

(5) บทกำหนดโทษ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ได้มีการกำหนดบทลงโทษไว้ 2 ประเภท อันได้แก่

(5.1) โทษปรับทางปกครองโดยมีอัตราต่ำสุด 5,000 บาท และอัตราสูงสุด 500,000 บาท โดยให้นายทะเบียนมีอำนาจลงโทษดังกล่าวตามที่กำหนด โดยให้คำนึงถึงความร้ายแรงแห่งพฤติกรรมที่กระทำความผิด นอกจากนี้นายทะเบียนอาจออกคำสั่งให้ผู้นั้นดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องหรือ เหมาะสมแทนการลงโทษปรับทางปกครองได้ และ

(5.2) โทษอาญา ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือกรณีที่บุคคลใดตั้งตนเป็นผู้จัดการโดยที่ไม่มีคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม หรือกรณีที่มีการแจ้งเท็จลงในบัตรทะเบียนผู้พักหรือขัดขวางไม่อำนวยความสะดวกให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่

(6) การส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม กำหนดให้มีคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม โดยมีหน้าที่ในการให้คำแนะนำรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทโรงแรม พิจารณาวินิจฉัยยุทธศาสตร์คำสั่งนายทะเบียน ตลอดจนหน้าที่ในการส่งเสริมธุรกิจโรงแรม โดยการเสนอแผนและมาตรการเกี่ยวกับการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมและการดำเนินการอื่นใด ตามกฎหมายนี้หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

3.1.4 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายกลางที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคเป็นการทั่วไปเกี่ยวกับการบริโภคสินค้าและบริการจึงเป็น

³³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 36.

³⁴ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 38.

มาตรการในการคุ้มครองผู้บริโภคขั้นพื้นฐาน เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้เกิดขึ้นเนื่องจากมีการเสนอขายสินค้าและบริการ ของผู้ประกอบการประชาชนเพิ่มมากขึ้น โดยผู้ประกอบการได้มีการนำวิชาการในทางการตลาดและทางการโฆษณามาใช้ในการส่งเสริมการขายสินค้าและบริการ การกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบแก่ประชาชนผู้บริโภค เนื่องจากบุคคลดังกล่าวไม่อาจทราบภาวะตลาด และความจริงที่เกี่ยวกับคุณภาพและราคาของสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้อง ประกอบกับขั้นตอนในการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายที่บังคับใช้อยู่มีความยุ่งยาก เสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายที่ไม่คุ้มค่า ไม่สามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภคได้อย่างทั่วถึงที่เมื่อถูกละเมิดสิทธิได้จึงควรมีกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้บริโภคเป็นการทั่วไป เพื่อให้ความเป็นธรรมต่อผู้บริโภค³⁵ โดยพระราชบัญญัตินี้แบ่งกลไกและมาตรการเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

(1) กลไกเชิงสารบัญญัติหรือกลไกเชิงป้องกัน ประกอบด้วย กลไกย่อย ดังนี้

(1.1) การรับรองและคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค ปราบกฏตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 โดยตามมาตรา 46 ได้ บัญญัติถึงสิทธิของผู้บริโภคไว้ว่า “สิทธิของ ผู้บริโภคย่อมได้รับการคุ้มครอง” ประกอบกับตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรองและคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค จำนวน 5 ประการ³⁶ ได้แก่

(1.1.1) สิทธิที่จะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ ได้แก่ สิทธิที่จะได้รับข้อมูลที่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับสินค้า หรือบริการตามความเป็นจริง และเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคในการซื้อสินค้าหรือรับบริการโดยที่ไม่หลงผิด

(1.1.2) สิทธิที่จะมีอิสระในการเลือกซื้อสินค้าหรือรับบริการด้วยความสมัครใจ โดยปราศจากการบังคับ การจำกัด การชักจูงใจ อันไม่เป็นธรรมของผู้ประกอบการ

(1.1.3) สิทธิที่จะได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าหรือรับบริการ ได้แก่ สิทธิในการใช้สินค้าหรือรับบริการที่ปลอดภัย โดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย อนามัย หรือทรัพย์สิน อีกทั้งสินค้าหรือบริการจะต้องมีสภาพและคุณภาพได้มาตรฐาน เหมาะสมแก่การใช้สอยประโยชน์

(1.1.4) สิทธิที่จะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา ได้แก่ สิทธิที่จะไม่ถูกเอาเปรียบในการทำสัญญากับผู้ประกอบการ แม้ว่าการทำสัญญาจะเป็นเรื่องของความสมัครใจตามหลักเสรีภาพแห่งการแสดงเจตนา เว้นแต่กรณีที่ข้อตกลงในสัญญาก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

(1.1.5) สิทธิที่จะได้รับการพิจารณาและชดเชยความเสียหาย โดยผู้บริโภคที่ได้รับ ความเสียหายมีสิทธิที่จะโต้แย้งหรือคัดค้านผู้ประกอบการเกี่ยวกับสินค้าที่ซื้อหรือบริการที่ได้รับ และได้รับการพิจารณาจากองค์กรของรัฐที่กำกับดูแล รวมถึงสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาและชดใช้ค่าเสียหาย

³⁵ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, *สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 8, สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค 2547) 1-2.

³⁶ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 4.

(1.2) การกำหนดให้มีองค์กรของรัฐเพื่อการกำกับดูแลและให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภค ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดให้องค์กรของรัฐมีหน้าที่ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคตามที่กำหนดไว้ในเนื้อหาของพระราชบัญญัตินี้โดยแบ่งรูปแบบในการปฏิบัติหน้าที่ออกเป็น 2 ระดับ คือ

(1.2.1) องค์กรของรัฐที่ปฏิบัติหน้าที่ในระดับนโยบาย ได้แก่ “คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค” มีหน้าที่ให้คำปรึกษา ให้ความเห็น หรือให้คำแนะนำแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดำเนินการอย่างใดกับผู้ประกอบธุรกิจที่กระทำการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นการพิจารณา เรื่องราว ร้องทุกข์จากผู้บริโภค การวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการเฉพาะเรื่อง ตลอดจนการดำเนินคดีเกี่ยวกับ สินค้าหรือบริการที่เป็นอันตรายต่อผู้บริโภค การรับรองสมาคมหรือมูลนิธิที่มีคุณสมบัติตามที่พระราชบัญญัตินี้ กำหนด ตลอดจนการเปรียบเทียบความผิดตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และ “คณะกรรมการเฉพาะเรื่อง” ได้แก่ คณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา คณะกรรมการว่าด้วยฉลาก คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา และ คณะกรรมการว่าด้วยความปลอดภัย โดยจะมีอำนาจหน้าที่แตกต่างกันไปตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ และตามแต่ที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะมอบหมาย

(1.2.2) องค์กรของรัฐที่ปฏิบัติหน้าที่ในระดับปฏิบัติการ โดยแบ่งออกเป็นองค์กรของรัฐส่วนกลาง ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการส่งเสริมการคุ้มครองผู้บริโภค และป้องกันการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค และองค์กรของรัฐส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น โดย กำหนดให้ในแต่ละจังหวัดจะมีองค์กรที่ทำหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค ทั้งสิ้น 3 องค์กร ได้แก่ คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัด ซึ่งจะมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค คณะอนุกรรมการผู้มีอำนาจเปรียบเทียบความผิดที่เกิดขึ้นในจังหวัดอื่นนอกจากในกรุงเทพมหานคร และ คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคประจำจังหวัด

(1.2.3) การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจ โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ให้ สอดคล้องกับสิทธิของผู้บริโภคขั้นพื้นฐาน และกำหนดบทลงโทษทางอาญาในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจจะ แบ่งออกเป็น 3 ด้าน ดังนี้

(1.2.3.1) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจด้านการโฆษณา กำหนดให้ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องไม่กระทำการโฆษณาโดยใช้ข้อความที่เป็นเท็จหรือเกินความจริง หรืออาจก่อให้เกิด ความเข้าใจผิดในสาระสำคัญเกี่ยวกับสินค้าหรือบริการ หรือการใช้ข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็น ส่วนรวม เช่น ข้อความที่เป็นการสนับสนุนโดยตรงหรือโดยอ้อมให้มีการกระทำผิดกฎหมาย หรือศีลธรรม หรือ นำไปสู่ความเสื่อมเสียในวัฒนธรรมของชาติ หรือการใช้ข้อความที่จะทำให้เกิดความแตกแยกในหมู่ประชาชน³⁷

³⁷ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 22.

ตลอดจนกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องไม่กระทำการโฆษณาโดยใช้วิธีการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพร่างกายจิตใจ หรือที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้บริโภค³⁸

(1.2.3.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในด้านสัญญา กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจ จะต้องใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ให้แล้วจะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบ ทั้งจะต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้บริโภค และกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีหน้าที่ที่จะต้องจัดทำสัญญาตามแบบท คณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนด³⁹ นอกจากนี้ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญา หรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามที่กำหนดให้แก่ผู้บริโภคภายในระยะเวลาที่เป็นทางปฏิบัติสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจะกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาสุดแล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน⁴⁰

(1.2.3.3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจในด้านความปลอดภัยของสินค้าและบริการ กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการจะต้องจัดให้มีการดำเนินการตามมาตรการเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดมาจากการใช้บริการ และกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องปฏิบัติตามที่คณะกรรมการว่าด้วยความปลอดภัยกำหนด⁴¹

(2) กลไกเชิงวิธียุติ หรือกลไกเชิงแก้ไขและเยียวยาความเสียหาย เนื่องจากเนื้อหาของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติถึงรายละเอียดที่เกี่ยวกับมาตรการหรือกลไกที่จะนำมาใช้ในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้บริโภค ดังนั้น การชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคจึงต้องใช้มาตรการทั่วไป ได้แก่ หลักการเรียกค่าเสียหายจากการถูกรบกวนละเมิดตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้พระราชบัญญัตินี้จะไม่ได้บัญญัติมาตรการเกี่ยวกับการชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้บริโภคไว้เป็นการเฉพาะ แต่ก็มี การให้ความคุ้มครองผู้บริโภคที่เพิ่มเติมจากหลักทั่วไป กล่าวคือหากเป็นคดีที่เข้ากรณีทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้บริโภคจะต้องดำเนินคดีด้วยตนเอง แต่หากเข้ากรณีที่ เป็นคดีผู้บริโภคและคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเห็นว่า การดำเนินคดีดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภค ส่วนรวม นอกจากผู้บริโภคจะสามารถดำเนินคดีได้ด้วยตนเองแล้ว ยังให้สิทธิแก่องค์กรของรัฐ ได้แก่ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค⁴² เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค⁴³ สมาคมหรือมูลนิธิที่ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรอง⁴⁴ สามารถใช้สิทธิดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้ โดยมีหลักเกณฑ์ ที่ว่าผู้ร้องขอให้ดำเนินคดีแทนจะต้องเป็นผู้บริโภคตามความหมายของพระราชบัญญัตินี้และต้องมีกรณีปรากฏว่ามีการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการดำเนินคดีใดจะเป็น

³⁸ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 23.

³⁹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ.

⁴⁰ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 อัฐ.

⁴¹ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522. มาตรา 29/4.

⁴² พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 39.

⁴³ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 39/1.

⁴⁴ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 40.

ประโยชน์ต่อผู้บริโภคเป็นส่วนรวมให้พิจารณาจากลักษณะของการประกอบธุรกิจว่าหากประกอบธุรกิจต่อไป อาจส่งผลกระทบต่อผู้บริโภครายอื่น และผลของการดำเนินคดีแทนผู้บริโภคนั้นอาจเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค รายอื่น นอกจากการใช้สิทธิในการดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้แล้ว พระราชบัญญัตินี้ ยังกำหนดให้ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มีอำนาจในการในการทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยหรือประนีประนอมข้อพิพาท เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคก่อนมีการฟ้องคดีต่อศาลได้⁴⁵ โดยคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคจะต้อง ดำเนินการไกล่เกลี่ยตามข้อกำหนดของระเบียบคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อ ประชาชน ของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งสามารถ สรุปขั้นตอนในการไกล่เกลี่ย โดยเริ่มจากการที่ผู้ร้องส่งเอกสารเกี่ยวกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นมายังเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ จากนั้นเจ้าหน้าที่ ผู้รับผิดชอบจะดำเนินการจัดทำหนังสือแจ้งผู้ประกอบการให้มาชี้แจงข้อเท็จจริงและเจรจาไกล่เกลี่ย ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานครบถ้วน จากนั้น เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะ ดำเนินการเชิญคู่กรณีมาชี้แจงข้อเท็จจริงและเจรจา ไกล่เกลี่ย กรณีตกลงกันได้ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการยุติเรื่อง โดยเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะต้องจัดทำบันทึก เสนอผู้บังคับบัญชาให้มีคำสั่งยุติเรื่อง กรณีตกลงไม่ได้ให้ เจ้าหน้าที่ดำเนินการนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค หากยังตกลงกันไม่ได้ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริง เอกสาร พยานหลักฐานต่าง ๆ พร้อมทำ ความเห็นก่อนนำเสนอผู้บังคับบัญชา เมื่อผู้บังคับบัญชาพิจารณาและให้ความเห็นในการนำเรื่องเข้าสู่การ พิจารณาของคณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค โดยในขั้นตอนนี้จะหยุดการ นับเวลาในขณะรวบรวมข้อเท็จจริง โดยจะเริ่มนับเวลาใหม่อีกครั้งนับแต่วันที่ผู้บังคับบัญชาสั่งการ ขึ้นตอนต่อมา เป็นการพิจารณาของคณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองเรื่องราวร้องทุกข์ จากผู้บริโภค โดยขั้นตอนนี้มี ระยะเวลาดำเนินการ 7 วันทำการ ซึ่งในขั้นตอนการพิจารณานั้น หากมีคำสั่งให้นำเรื่องไปไกล่เกลี่ยข้อพิพาท อีกครั้ง ให้เจ้าหน้าที่เชิญคู่กรณีมาไกล่เกลี่ยข้อพิพาท คณะอนุกรรมการไกล่เกลี่ยจะดำเนินการไกล่เกลี่ย เรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภค ภายใน 15 วันทำการ และผลเป็นประการใดให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณากลับกรองเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคเพื่อทราบต่อไป

กรณีขอให้จัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม ให้เจ้าหน้าที่แจ้งผู้ร้องให้จัดส่งเอกสารหลักฐาน เพิ่มเติมนับตั้งแต่วันที่มิคำสั่ง โดยในขั้นตอนนี้จะหยุดการนับเวลาไว้ กรณีมีมติให้ยุติเรื่อง หรือมีมติให้ ดำเนินคดี ให้ดำเนินการต่อโดยเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแจ้งฝ่ายเลขาคณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโภคเพื่อบรรจุ วาระเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่คณะกรรมการ พิจารณากลับกรองฯ ได้ให้การรับรองมติ จากนั้น คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะพิจารณาโดยมีมติและ แจ้งมติให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทราบ โดยขั้นตอนนี้จะดำเนินการภายใน 5 วันทำการ ขั้นตอนที่สุดท้าย คือ เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ร้องทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งมติซึ่งมาตรการ ทางกฎหมายในเรื่องนี้ถือว่าเป็นการทำให้ผู้บริโภคได้รับการชดใช้เยียวยาความเสียหายอีกทางหนึ่งซึ่งรวดเร็วกว่าการดำเนินคดีทางศาลที่อาจต้องใช้เวลานานและเสียค่าใช้จ่ายในจำนวนมาก

⁴⁵ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 10 (1/1).

3.1.5 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มีเจตนารมณ์เพื่อให้ผู้บริโศคมีความสะดวกในการใช้สิทธิเรียกร้องที่สามารถเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมได้ง่ายขึ้น โดยมีเนื้อหาเกี่ยวกับการฟ้องคดีและการดำเนินคดีในชั้นศาลที่มีการกำหนดวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศคให้มีลักษณะพิเศษ แตกต่างไปจากระบบวิธีพิจารณาคดีแพ่งแบบทั่วไป ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เพื่อเอื้อต่อการใช้สิทธิเรียกร้องของผู้บริโศคเป็นการเฉพาะ โดยมีขอบเขตการบังคับใช้ที่เคร่งครัดและชัดเจน และเป็นการเฉพาะ เนื่องจากจะใช้บังคับแก่คดีผู้บริโศคเท่านั้น ซึ่งลักษณะของคดีผู้บริโศคจะต้องเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้บริโศคที่มีอำนาจฟ้องคดีหรือเป็นบุคคลผู้มีอำนาจในการฟ้องคดีแทนผู้บริโศค ตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโศค สมาคมหรือมูลนิธิที่คณะกรรมการคุ้มครอง ผู้บริโศครับรองตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโศคกับผู้ประกอบธุรกิจ อาจกล่าวได้ว่าคู่ความฝ่ายหนึ่งจะต้องเป็นผู้บริโศค และอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจเท่านั้น⁴⁶ โดยมีลักษณะพิเศษของการดำเนินคดีในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การฟ้องคดี กระบวนการยื่นคำฟ้องและคำให้การในคดีผู้บริโศคนั้น มุ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ คู่ความทั้งโจทก์และจำเลย ซึ่งกำหนดให้สามารถกระทำด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้⁴⁷ นอกจากนี้ในส่วนของจำเลยนั้น สามารถที่จะยื่นคำให้การเป็นหนังสือก่อนวันนัดพิจารณา หรือจะมาให้การด้วยวาจาในวันนัดพิจารณาเลยก็ได้โดยศาลจะจัดให้มีการบันทึกคำให้การนั้น และให้จำเลยลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ⁴⁸

(2) การพิจารณาคดี เมื่อศาลรับคำฟ้องแล้ว ต้องกำหนดวันนัดพิจารณาโดยเร็ว และออกหมายเรียกจำเลยให้มาศาลตามกำหนดนัดเพื่อการไกล่เกลี่ย ให้การ และสืบพยานในวันเดียวกัน ทั้งนี้ให้ศาลส่งสำเนาคำฟ้อง หรือสำเนาบันทึกคำฟ้องให้จำเลยและสั่งให้โจทก์มาศาลในวันนัดพิจารณานั้นด้วย⁴⁹ เมื่อถึงวันนัดพิจารณาเจ้าพนักงานคดีหรือบุคคลที่ศาลกำหนดจะทำการไกล่เกลี่ยให้คู่กรณีกันก่อน ทั้งนี้ สามารถกระทำโดยลับได้หากคู่กรณีอีกฝ่ายร้องขอ หากไม่อาจตกลงกันได้จะดำเนินกระบวนการพิจารณา ตามกฎหมายนี้ต่อไป⁵⁰

(3) ภาระการพิสูจน์ สำหรับคดีผู้บริโศคนั้นได้บัญญัติให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้บริโศคเกี่ยวกับภาระการพิสูจน์ ข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการผลิต การประกอบ การออกแบบ หรือส่วนผสมของสินค้า การให้บริการ หรือ การดำเนินการใด ๆ โดยให้ภาระการพิสูจน์ตกอยู่ที่ผู้ประกอบธุรกิจ⁵¹

(4) คำพิพากษาหรือคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาด พระราชบัญญัติดังกล่าวได้ให้อำนาจศาลมีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้

⁴⁶ วนิดา อินทรอำนวย, 'คดีผู้บริโศค' (รัฐสภา) <https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1818> สืบค้นเมื่อ 7 กรกฎาคม 2566.

⁴⁷ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มาตรา 20.

⁴⁸ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มาตรา 26.

⁴⁹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มาตรา 24.

⁵⁰ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มาตรา 25.

⁵¹ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโศค พ.ศ. 2551 มาตรา 25.

(4.1) อำนาจศาลที่จะพิจารณาเกินคำขอบังคับของโจทก์ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 จึงผ่อนคลายเป็นหลักการของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยบัญญัติให้ศาลในคดีผู้บริโภคมีอำนาจวินิจฉัยกำหนดจำนวนค่าเสียหายและใช้มาตรการหรือวิธีการตามคำขอให้ถูกต้องและเหมาะสมได้ แม้จะเป็นเรื่องเกินคำขอก็ตาม⁵²

(4.2) อำนาจศาลในการสงวนสิทธิที่จะแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่งไว้ในคำพิพากษาศาลอาจกล่าวในคำพิพากษาหรือคำสั่งว่ายังสงวนไว้ซึ่งสิทธิที่จะแก้ไขคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นอีกภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด ทั้งนี้ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง แต่ก่อนการแก้ไขต้องให้โอกาสคู่ความอีกฝ่ายที่จะคัดค้านด้วย⁵³ ซึ่งสามารถแก้ไขได้ทั้งในศาลชั้นต้นและศาลสูง

(5) การกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ เพื่อเป็นการป้องปรามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินธุรกิจลักษณะเอาเปรียบผู้บริโภคมากเกินไป พระราชบัญญัตินี้จึงให้อำนาจศาลในการจะสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ (Punitive Damages) เพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงได้ ถ้าการกระทำที่ถูกร้องเกิดจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจกระทำโดยเจตนาเอาเปรียบผู้บริโภคโดยไม่เป็นธรรมหรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหายหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่นำพาคู่ความเสียหายที่จะเกิดแก่ ผู้บริโภคหรือกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจอันยอมเป็นท้าวางใจของประชาชน โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่าง ๆ เช่น ความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับสถานะทางการเงินของผู้ประกอบธุรกิจ การที่ผู้ประกอบธุรกิจได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนการที่ผู้บริโภคมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย โดยกำหนดได้ไม่เกินสองเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด กรณีที่ค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดมีจำนวนเงินไม่เกินห้าหมื่นบาท ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษได้ไม่เกินห้าเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด⁵⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ถูกออกแบบมาเพื่อจัดระบบวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากสินค้าหรือบริการ หรือผู้ประกอบธุรกิจเสียใหม่โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ 4 ประการ คือ ประการแรก ให้ผู้บริโภคมีโอกาสเข้าถึงความยุติธรรมได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น ประการที่สอง มีการจัดกระบวนการค้นหาความจริงให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรม ประการที่สาม มีการปรับปรุงระบบวิธีการพิจารณาคดีให้รวดเร็ว และเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ที่เอื้อต่อการเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้บริโภค และประการที่สี่ เพื่อเสริมสร้างมาตรฐานทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและป้องปรามผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่สุจริต

3.1.6 พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544

ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นรูปแบบการติดต่อทางธุรกิจ การทำนิติกรรมสัญญาโดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อ หรือส่งข้อความเข้าใจระหว่างกัน โดยที่คู่กรณีไม่ต้องเห็นหน้าไม่ต้องเจรจากันโดยตรง ซึ่งแตกต่างจากวิธีการทำธุรกรรมในลักษณะทั่วไปที่มีกฎหมายรองรับอยู่ในปัจจุบัน

⁵² พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 39.

⁵³ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 40.

⁵⁴ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 42.

ก่อให้เกิดการรับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ไม่ว่าจะเป็นการรับรองวิธีการส่งและรับข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ การใช้ลายมือชื่อทางอิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนการรับฟังพยานหลักฐานที่เป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ให้เทียบเท่ากับการทำเป็นหนังสือ หรือหลักฐานเป็นหนังสือเพื่อเป็นการส่งเสริมการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มีความน่าเชื่อถือ และมีผลทางกฎหมายเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมโดยวิธีการทั่วไป โดยยกเว้นตามกฎหมายแม่แบบว่าด้วยกฏพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Model Law on Electronic Commerce 1996) และกฎหมายแม่แบบว่าด้วยลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Model Law on Electronic Signatures 2001) ของคณะกรรมการการกฎหมายการค้าระหว่างประเทศแห่งสหประชาชาติ (United Nation Commission on International Trade Law : UNCITRAL) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ได้รับการยอมรับและใช้เป็นแนวทางในการร่างกฎหมายในหลายประเทศ

(1) ขอบเขตของการบังคับใช้

ขอบเขตตามพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้นำมาใช้บังคับแก่ธุรกรรมในทางแพ่งและพาณิชย์ที่ดำเนินการโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัตินี้ต้องการให้มีลักษณะเป็น กฎหมายที่เสริมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่มีการดำเนินการต่าง ๆ ผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์เว้นแต่ธุรกรรมดังกล่าวจะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดมิให้นำพระราชบัญญัตินี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมาใช้บังคับ⁵⁵ อันได้แก่ ธุรกรรมที่เกี่ยวกับครอบครัวและธุรกรรมที่เกี่ยวกับมรดก เนื่องจากโดยสภาพไม่อาจกระทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ และมีความละเอียดอ่อนที่ต้องได้รับการพิจารณาอย่างรอบคอบ

(2) หลักการที่รองรับสถานะทางกฎหมายของข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ ตามหมวดที่ 1 ว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ได้มีการรองรับสถานะการมีอยู่ของข้อมูล การทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ อันเป็นการห้ามมิให้ปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ข้อความใดเพียงเพราะข้อความดังกล่าวอยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ในกรณีที่กฎหมายมีการกำหนดว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น การทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ ได้แก่ เรือ แพ หรือสัตว์พาหนะ หรือ มีกรณีที่กฎหมายกำหนดว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น การทำสัญญากู้ยืมเงินที่เกินกว่า 2,000 บาทขึ้นไป หรือกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีเอกสารมาแสดงกรณีที่ได้มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์หมายความว่าข้อความที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษา หรือประมวลผลด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่นวิธีการแลกเปลี่ยนข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ จดหมาย⁵⁶ ซึ่งข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นจะต้องสามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้ ซึ่งคำว่า “นำกลับมาใช้ได้” รวมถึง ข้อความรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถอ่านออกและอธิบายได้ โดยใช้โปรแกรม หรือซอฟต์แวร์ และให้รวมถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จำเป็นต้องแปลงข้อมูลให้สามารถอ่านเข้าใจได้ ทั้งยังรวมถึงการใช้การประมวลผลด้วยเรื่องคอมพิวเตอร์ด้วย โดยข้อมูลนั้นจะต้องมีลักษณะถาวร ไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง⁵⁷ นอกจากนี้พระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้มีการรองรับสถานะการลงลายมือชื่อใน

⁵⁵ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 3.

⁵⁶ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 4.

⁵⁷ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 8.

ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพื่อระบุหรือยืนยันตัวตนของคุณ โดยได้มีการกำหนดไว้ว่า ในกรณีที่บุคคลพึงลงลายมือชื่อในหนังสือให้ถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นมีการลงลายมือชื่อแล้ว ถ้าใช้วิธีการที่สามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อ และสามารถแสดงได้ว่าเจ้าของลายมือชื่อรับรองข้อความในข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์นั้นว่าเป็นของตน และวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมหรือข้อตกลงของคู่กรณี⁵⁸ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้เสนอหรือเก็บรักษาข้อความในสภาพที่เป็นมาแบบเดิมอย่างเอกสารต้นฉบับคือมีการใช้วิธีการที่เชื่อถือได้ในการรักษาความถูกต้องของข้อความตั้งแต่การสร้างข้อความเสร็จสมบูรณ์ และสามารถแสดงข้อความดังกล่าวได้ในภายหลังกฎหมายได้กำหนดให้มีการรับรองสถานะของการเป็นต้นฉบับของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์⁵⁹ โดยความถูกต้องของข้อมูลที่สร้าง โดยวิธีการที่น่าเชื่อถือได้ในการเก็บรักษาให้พิเคราะห์ถึงพฤติการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งวัตถุประสงค์ของการสร้างข้อความนั้น

(3) การรับฟังพยานหลักฐานที่เป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์และชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานตามพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดห้ามมิให้ปฏิเสธการรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายเพียงเพราะเหตุว่าเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ ในกรณีที่จะเชื่อถือหรือไม่เพียงใดนั้นจะต้องพิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือของลักษณะหรือวิธีการที่ใช้สร้าง การเก็บรักษาหรือสื่อสารข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ลักษณะหรือวิธีการที่ใช้ในการระบุตัวผู้ส่ง รวมถึงพฤติการณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง⁶⁰ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ แต่ไม่ได้มีการกำหนดว่าจะให้รับฟังพยานหลักฐานรูปแบบใด หรือวิธีการใด จึงจะต้องมีการพิจารณาเป็นรายกรณีไป

(4) สัญญาและเจตนาโดยใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับการแสดงเจตนาและการทำสัญญาจะไม่ถูกปฏิเสธผลทางกฎหมายแม้จะได้กระทำขึ้นในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยการทำสัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์⁶¹ สามารถใช้ได้ในการที่มีการทำคำเสนอและคำสนองที่สร้าง รับ ส่ง ทางอิเล็กทรอนิกส์ และใช้ได้ในการที่มีการทำแต่เพียงคำเสนอ หรือคำสนองอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับเวลาและสถานที่ในกาเกิดขึ้นของสัญญาเอาไว้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณากฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันนี้ ประกอบกับพระราชบัญญัตินี้เป็นรายกรณีไป ทั้งนี้การแสดงเจตนา หรือคำบอกกล่าวอาจตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากการกระทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้⁶²

(5) บทสันนิษฐานเจ้าของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ บทบัญญัติตามมาตรา 15 – มาตรา 18 ตามพระราชบัญญัตินี้ซึ่งสันนิษฐานเกี่ยวกับเจ้าของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในกรณีที่ผู้ส่งข้อมูลได้ส่งข้อมูลด้วยตนเอง หรือส่งโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ส่งข้อมูล หรือข้อมูลนั้นได้ส่งโดยระบบข้อมูลที่ผู้ส่งข้อมูล หรือ

⁵⁸ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 9.

⁵⁹ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 10.

⁶⁰ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 11.

⁶¹ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 13.

⁶² พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 14.

ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ส่งข้อมูลได้กำหนดไว้ล่วงหน้าให้สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติหรือในกรณีที่ผู้ส่งข้อมูลและผู้รับข้อมูลได้ตกลงวิธีการดำเนินการในการตรวจสอบตัวบุคคลไว้ เช่น การพิสูจน์ลายมือชื่อ และผู้รับข้อมูลได้ดำเนินการ ตามขั้นตอนดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ บทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดขึ้นเพื่อกำหนดความรับผิดชอบให้กับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

(6) การตอบรับข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ บทบัญญัติตามมาตรา 19 – มาตรา 21 โดยเป็นการกำหนดให้ใช้กับกรณีที่ผู้ส่งได้ร้องขอ หรือตกลงกับผู้รับให้มีการตอบแจ้งการรับเพื่อแสดงว่าตนได้รับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นแล้ว โดยอาจมีการกำหนดการตอบแจ้งการรับว่าได้มีการรับข้อมูลแล้ว กรณีที่ไม่มีการดำเนินการใด ๆ ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้หรือไม่ตอบแจ้งรับภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าไม่มีการส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นซึ่งการตอบแจ้งการรับเป็นแต่เพียงพยานหลักฐานว่าผู้รับข้อมูลได้รับคำเสนอแล้วเท่านั้น หากใช้เป็นการทำคำสนองแต่อย่างใด

(7) เวลาและสถานที่ส่งและรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ บทบัญญัติตามมาตรา 22 และมาตรา 23 ตามพระราชบัญญัตินี้ให้ถือว่ามี การส่งและรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เมื่อข้อมูลนั้นได้เข้าสู่ระบบข้อมูลที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้ส่งข้อมูล หรือบุคคลซึ่งได้ส่งข้อมูลนั้น โดยอาจเป็นระบบข้อมูลของบุคคลผู้เป็นสื่อกลาง หรือระบบข้อมูลของผู้รับข้อมูลก็ได้ ซึ่งระบบข้อมูล หมายความว่า กระบวนการประมวลผลด้วยเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์สำหรับ สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษา หรือประมวลผลข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งไม่ใช่เป็นการแทนที่หลักเกณฑ์ทั่วไปในการส่งและรับตามหลักกฎหมายแพ่งแต่อย่างใด และให้ถือว่ามี การรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เมื่อข้อมูลดังกล่าวเข้าสู่ระบบข้อมูลที่ได้กำหนดไว้โดยไม่ต้องคำนึงว่าข้อมูลนั้นจะสามารถอ่านออกหรือเข้าใจหรือไม่ก็ตาม กรณีที่มีการกำหนดระบบข้อมูลที่จะรับข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ไว้ แต่ได้ส่งข้อมูลไปยังระบบ ข้อมูลอื่นที่ผู้รับมิได้กำหนดไว้ ให้ถือเวลาที่มีการรับข้อมูลมีผลนับแต่เวลาที่ได้มีการเรียกข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์นั้น จากระบบข้อมูล ทั้งนี้ตามมาตรา 24 กฎหมายได้กำหนดให้สถานที่ที่มีการส่งและรับ ข้อมูลคือที่ทำการงานของผู้ส่งหรือผู้รับข้อมูล กรณีที่มีการทำงานหลายแห่งให้ถือเอาที่ทำการงานที่เกี่ยวข้องมากที่สุดกับการทำธุรกรรมนั้น หากไม่อาจกำหนดสถานที่ดังกล่าวได้ให้ใช้สำนักงานใหญ่ เป็นที่ส่งหรือรับ หากไม่มีที่ทำการงานดังกล่าวให้ถือถิ่นที่อยู่ปกติ

(8) ประเภทธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ต้องมีการกำกับดูแล เนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้กำหนดค่านิยมของ “ธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์” ว่าหมายถึงธุรกิจรูปแบบใด เนื่องจากธุรกิจแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ในเรื่องของการดำเนินการที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นคำที่ค่อนข้างซับซ้อน ประกอบกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัตินี้ ต้องการวางหลักที่เป็นกลางเพื่อให้สามารถรองรับกับเทคโนโลยีในปัจจุบันและที่จะเกิดในอนาคตได้ โดยวางข้อกำหนดให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาในภายหลังว่าธุรกิจรูปแบบใดต้องแจ้งให้ทราบ หรือต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาต ทั้งนี้ในการตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเพื่อกำกับดูแลธุรกิจดังกล่าวจะต้องปรากฏเข้าเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งได้แก่ เพื่อ

เป็นการรักษาความมั่นคงทางการเงินหรือการพาณิชย์ หรือเพื่อประโยชน์ในการสร้างเสริมความน่าเชื่อถือและยอมรับในระบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเพื่อป้องกันความเสียหายต่อสาธารณชน⁶³

3.1.7 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งออกโดยอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม โดยเหตุผลในการประกาศใช้เนื่องจากการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น ทั้งยังมีการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว สร้างรายได้ให้แก่ ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่อนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น และเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว จึงสมควรให้มีการกำหนดให้มีสถานที่พักขนาดเล็กขึ้น การกำหนดสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตามหมวดที่ 1 ได้กำหนดลักษณะของสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ได้แก่ สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งอาจพิจารณาจากเตียงที่นอน หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เข้าพัก ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4⁶⁴ โดยสถานที่พักที่ได้รับการยกเว้นดังต่อไปนี้จะไม่ถือเป็นโรงแรม

- (1) สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง และ
- (2) ภายในสถานที่พักจะต้องมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน โดยพิจารณาจากเตียงที่นอน อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เข้าพัก
- (3) สถานที่พักดังกล่าว จะต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด
- (4) การประกอบกิจการของเจ้าของสถานที่พัก จะต้องเป็นการประกอบกิจการที่ไม่ใช่อาชีพหลัก
- (5) ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบหนังสือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ซึ่งจะต้องประกอบไปด้วยรายละเอียดดังนี้
 - (5.1) ชื่อ สกุล อายุ อาชีพ เลขประจำตัวประชาชน ภูมิลำเนา
 - (5.2) ชื่อสถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมและประสงค์ที่จะให้เป็นที่พักแรม ไม่ว่าจะได้อยู่ในภูมิลำเนาของผู้แจ้งหรือไม่
 - (5.3) ข้อมูลเกี่ยวกับราคาห้องพัก
 - (5.4) ระบุลักษณะที่พัก
 - (5.5) ระบุสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของที่พักว่ามีเอกสารสิทธิ์หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์

⁶³ พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 32.

⁶⁴ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1.

(5.6) หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน และแผนที่ตั้งของสถานที่พัก

(5.7) ข้อกำหนดสถานที่ยื่นแบบ โดยในกรุงเทพมหานครให้ยื่น ณ ศูนย์บริการประชาชน กรมการปกครอง ถนนนครสวรรค์ เขตดุสิต ส่วนในจังหวัดอื่นให้ยื่น ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมตั้งอยู่ เมื่อได้แจ้งการประกอบกิจการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมแล้ว จะได้รับหนังสือรับแจ้ง สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม และบุคคลตามชื่อและสกุลที่ได้ยื่นแบบจะเป็นผู้ได้รับการยกเว้นตาม กฎกระทรวง ดังกล่าว ในกรณีที่เป็นสถานที่พักที่เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือนลงไปและไม่เข้าข่ายยกเว้น จะถือเป็นโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไม่ว่าจะมียี่ห้อเรียกอย่างไร ทั้งนี้ กฎกระทรวง ดังกล่าวไม่ได้ กำหนดให้ผู้ที่ได้รับการยกเว้นจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และมาตรฐานในการกำหนด ควบคุมและส่งเสริม มาตรฐานธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะเห็นได้ว่ากฎกระทรวงมิได้กำหนดมาตรการการส่งเสริมและกำกับดูแลเพื่อ ประโยชน์ของผู้ใช้บริการแต่อย่างใด

3.1.8 พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565

พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 หรือที่เรียกว่า “กฎหมาย Digital Platform Service หรือ กฎหมาย DPS” ที่มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2565 ซึ่งจะมีผลบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวในวันที่ 21 สิงหาคม 2566 นั้น เป็นกฎหมายที่มีขึ้นเนื่องจากในปัจจุบันการประกอบธุรกิจบริการบนแพลตฟอร์มดิจิทัล (Digital Platform) ที่มีลักษณะเป็นสื่อกลางออนไลน์มีเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบสนอง อำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวัน ที่เปลี่ยนแปลงไป ตามยุคสมัย โดยมีการให้บริการที่หลากหลายประเภทธุรกิจ เช่น การขายสินค้าออนไลน์ การขนส่ง บริการด้านการเงิน บริการด้านการท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งล้วนเป็นแรงขับเคลื่อนที่มีความสำคัญต่อระบบ เศรษฐกิจและสังคมอย่างมาก ดังนั้น รัฐจึงเห็นถึงความจำเป็นในการควบคุมดูแลธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีความโปร่งใสและเป็นธรรม เพื่อเป็นกลไกในการขับเคลื่อนนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจดิจิทัลของประเทศ ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดการพัฒนามาตรฐานหรือกฎเกณฑ์ในการ ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม จึงได้ผลักดันการจัดทำ (ร่าง) พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. ตาม มาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้บุคคล ย่อมมีสิทธิประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ แต่ในกรณีจำเป็นเพื่อรักษาความมั่นคง ทางการเงินและการพาณิชย์ เสริมสร้างความน่าเชื่อถือและยอมรับในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้ง เพื่อป้องกัน ความเสียหายแก่สาธารณชนหรือประชาชนที่ใช้บริการ ให้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ การประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ใดเป็นกิจการที่ต้องแจ้งให้ทราบ ซึ่งคณะรัฐมนตรี มีมติเห็นชอบหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 และต่อมาได้ประกาศพระราช กฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 ในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ วันที่ 23 ธันวาคม 2565 โดยกฎหมายดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 21 สิงหาคม 2566 ทำให้ผู้ประกอบการ ธุรกิจที่มีรายได้เกิน 50 ล้านบาทต่อปี กรณีที่ผู้ประกอบการเป็นนิติบุคคล หรือเกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี กรณีที่

ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นบุคคลธรรมดา หรือมีจำนวนผู้ใช้บริการเกิน 5,000 รายต่อเดือน มีหน้าที่แจ้งให้ สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.) Electronic Transactions Development Agency หรือ ETDA (เอ็ตด้า) ทราบก่อนการประกอบธุรกิจ⁶⁵ และหากเป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งอยู่นอกราชอาณาจักร แต่ให้บริการแก่ผู้ใช้บริการในราชอาณาจักรมีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประสานงานในราชอาณาจักร⁶⁶ โดยกฎหมาย Digital Platform จะกำหนดหน้าที่ให้เหมาะสมกับลักษณะของการให้บริการและผลกระทบที่อาจเกิดจากการให้บริการ และกฎหมายนี้จะมีผลใช้บังคับในวันที่ 21 สิงหาคม นี้ ซึ่งผู้ประกอบการบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ประกอบธุรกิจอยู่ก่อนวันดังกล่าวจะต้องแจ้งให้ ETDA ทราบภายใน 90 วันซึ่งจะตรงกับวันที่ 18 พฤศจิกายน 2566 หากไม่แจ้งภายในเวลาดังกล่าว จะมีโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

การบังคับใช้กฎหมายบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล E-Commerce (DPS) นั้น เป็นไปเพื่อกำหนดให้ธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นธุรกิจบริการที่ต้องแจ้งให้ทาง ETDA ทราบข้อมูลที่จำเป็นต่อการกำกับดูแลธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลให้มีมาตรฐาน การให้บริการที่น่าเชื่อถือ เกิดความโปร่งใสเป็นธรรม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลและการควบคุมดูแลเพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล กำหนดกลไกความร่วมมือระหว่างหน่วยงานของรัฐและการเชื่อมโยงข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจดิจิทัลของประเทศ ให้ผู้ประกอบการบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลจัดทำแนวปฏิบัติที่ดีหรือมีกลไกในการกำกับดูแลตนเองที่เหมาะสมสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กฎหมายฉบับดังกล่าว ได้กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลต้องปฏิบัติตามไว้หลายประการ โดยหน้าที่แรกที่สำคัญ มีดังนี้

- (1) หน้าที่ในการแจ้งให้ ETDA ทราบก่อนการประกอบธุรกิจ
- (2) หน้าที่เพิ่มเติม ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ประกอบการบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่มีลักษณะหรือประเภทตามที่ ETDA ประกาศกำหนด ในการแจ้งข้อมูลที่จำเป็นให้ผู้ใช้บริการทราบอย่างชัดเจนก่อนหรือขณะใช้บริการ เช่น ชื่อบริการ, ประเภทบริการ, ช่องทางการให้บริการ เป็นต้น
- (3) หน้าที่เพิ่มเติม สำหรับผู้ประกอบการบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลขนาดใหญ่หรือที่มีลักษณะเฉพาะ ตามประกาศของ ETDA โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ครอ.)

⁶⁵ พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 มาตรา 8.

⁶⁶ พระราชกฤษฎีกาการประกอบธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ต้องแจ้งให้ทราบ พ.ศ. 2565 มาตรา 11.

3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของสหภาพยุโรป

กฎหมายสหภาพยุโรปมีลักษณะแตกต่างไปจากกฎหมายระหว่างประเทศทั่วไป เนื่องจากลักษณะของความสัมพันธ์ระหว่างกฎหมายสหภาพยุโรปและกฎหมายภายในของรัฐสมาชิกที่จะต้องดำเนินไปในทิศทางที่สอดคล้องเดียวกัน บ่อเกิดที่สำคัญของกฎหมายสหภาพยุโรป ได้แก่ สนธิสัญญาระหว่างรัฐสมาชิกซึ่งเป็นกฎหมายลำดับแรก นอกจากกฎหมายหลักดังกล่าว ระบบกฎหมายสหภาพ ยุโรปยังมีกฎหมายลำดับรองที่ใช้บังคับระหว่างรัฐสมาชิกด้วยกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภทตามลำดับ ได้แก่ กฎระเบียบ (Regulation) ถือเป็นกฎหมายที่บังคับใช้โดยตรง ซึ่งรัฐสมาชิกจะต้องนำข้อกำหนดดังกล่าวไปใช้ทั้งหมดโดยไม่อาจปรับเปลี่ยนข้อกำหนดใด กฎระเบียบจะมีผลผูกพันรัฐสมาชิกทันที ที่ได้มีการประกาศใช้ โดยที่รัฐสมาชิกไม่จำเป็นต้องมีการบัญญัติกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใด ภายในประเทศ เพื่อมารองรับกฎระเบียบดังกล่าวอีก ข้อบังคับ (Directive) สถานะของข้อบังคับจะไม่ผูกพันรัฐสมาชิกทันทีที่มีการประกาศใช้ดังเช่นกฎระเบียบ แต่รัฐสมาชิกจะต้องเลือกวิธีปฏิบัติตามข้อบังคับ โดยการปรับปรุงกฎหมายภายในและนโยบายของตนให้อนุวัติกับข้อบังคับดังกล่าว ซึ่งกฎหมายของแต่ละรัฐสมาชิกอาจมีเนื้อหาที่แตกต่างกันไป เนื่องจากต้องคำนึงถึงวัฒนธรรมและลักษณะโครงสร้างภายในของประเทศตนเป็นหลักคำตัดสิน (Decision) เป็นมาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กร หรือสถาบันหรือรัฐสมาชิกในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง หรืออาจกล่าวได้ว่าคำตัดสินมีผลบังคับในขอบเขตของตัวมันเอง และจะผูกพันเฉพาะผู้ที่ถูกวินิจฉัยเท่านั้น

ปัจจุบันการท่องเที่ยวนับเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญในสหภาพยุโรป ส่งผลให้ธุรกิจ ประเภทการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นได้รับความนิยมมากขึ้น ซึ่งคณะกรรมการแห่งสหภาพยุโรปได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบเศรษฐกิจแพลตฟอร์ม รวมถึงการดำเนินธุรกิจดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกฎหมายสหภาพยุโรปในเรื่องดังกล่าวขึ้น โดยได้มีการวางกรอบและข้อกำหนดอย่างกว้างไม่ได้มีการออกกฎหมายที่เป็นการเฉพาะเจาะจงแต่เพียงเฉพาะกรณีดังเช่นกฎหมายในประเทศอื่น จึงส่งผลให้กฎหมายสหภาพยุโรปสามารถปรับใช้ได้ตลอดเวลา แม้ว่าสภาวะการณ์จะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่บังคับใช้อยู่ มีดังต่อไปนี้

3.2.1 กฎระเบียบเกี่ยวกับการส่งเสริมความเป็นธรรมและความโปร่งใสสำหรับผู้ใช้บริการธุรกิจตัวกลางออนไลน์ กฎระเบียบดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้แน่ใจว่าจะมีการปฏิบัติต่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมอย่างเป็นธรรมและโปร่งใสผ่านผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ทำให้พวกเขามีทางเลือกที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อพวกเขาประสบปัญหาด้านกฎระเบียบ ซึ่งกฎระเบียบดังกล่าวเป็นกฎหมายใหม่สำหรับบริการการเป็นตัวกลางออนไลน์ หรือผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่มุ่งเชื่อมโยงธุรกิจ ของสหภาพยุโรประหว่างแพลตฟอร์มดิจิทัลกับผู้บริโภคในสหภาพยุโรป โดยกฎหมายดังกล่าวได้วาง ข้อกำหนดและเงื่อนไขให้ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการ ดังนี้

(1) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการใช้งานแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน โดยใช้ภาษาที่เป็นที่เข้าใจแก่คนทั่วไป สะดวกต่อการใช้งานและ ติดต่อสื่อสาร

สำหรับผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมมีการกำหนดเงื่อนไขหรือเหตุผลอื่นที่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าสามารถที่จะระงับ ยกเลิก การให้บริการ รวมถึงผลกระทบและเงื่อนไขเกี่ยวกับ สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา⁶⁷

(2) ในการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน⁶⁸ ก่อนที่จะมีการการแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไข เว้นแต่มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อยู่ภายใต้ข้อผูกพันทางกฎหมายเฉพาะหรือเพื่อจัดการกับความเสียง ด้านความมั่นคง ด้านความปลอดภัยที่ไม่คาดฝันและใกล้เข้ามาหากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการให้ถือว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ถือเป็นโมฆะ⁶⁹

⁶⁷ (REGULATION (EU) 2019/1150 Article 3 “1. Providers of online intermediation services shall ensure that their terms and conditions: (a) are drafted in plain and intelligible language; (b) are easily available to business users at all stages of their commercial relationship with the provider of online intermediation services, including in the pre-contractual stage; (c) set out the grounds for decisions to suspend or terminate or impose any other kind of restriction upon, in whole or in part, the provision of their online intermediation services to business users; (e) include general information regarding the effects of the terms and conditions on the ownership and control of intellectual property rights of business users.”

⁶⁸ (REGULATION (EU) 2019/1150 Article 3 “2 . Providers of online intermediation services shall notify, on a durable medium, to the business users concerned any proposed changes of their terms and conditions. The proposed changes shall not be implemented before the expiry of a notice period which is reasonable and proportionate to the nature and extent of the envisaged changes and to their consequences for the business user concerned. That notice period shall be at least 15 days from the date on which the provider of online intermediation services notifies the business users concerned about the proposed changes. Providers of online intermediation services shall grant longer notice periods when this is necessary to allow business users to make technical or commercial adaptations to comply with the changes.”

⁶⁹ (REGULATION (EU) 2019/1150 Article 3 “4. The notice period set out in the second subparagraph of paragraph 2 shall not apply where a provider of online intermediation services: (a) is subject to a legal or regulatory obligation which requires it to change its terms and conditions in a manner which does not allow it to respect the notice period referred to in the second subparagraph of paragraph 2; (b) has exceptionally to change its terms and conditions to address an unforeseen and imminent danger related to defending the online intermediation services, consumers or business users from fraud, malware, spam, data breaches or other cybersecurity risks.”

(3) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการจัดอันดับ โดยอธิบายถึงเหตุผลอย่างชัดเจน⁷⁰

(4) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าจะต้อง มีคำอธิบายเกี่ยวกับการปฏิบัติที่แตกต่างใด ๆ ที่มอบให้กับสินค้าและบริการที่เสนอ (หรือโดยผู้ใช้ระดับมืออาชีพที่พวกเขาควบคุม) เปรียบเทียบกับการรักษาที่ให้กับสินค้าและบริการที่เสนอโดยผู้ใช้มืออาชีพรายอื่น ๆ⁷¹

3.2.2 คำสั่งเกี่ยวกับสิทธิของผู้บริโภค คำสั่งนี้มีเนื้อหาที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคที่สำคัญว่าซื้อสินค้าและการรับบริการกับผู้ประกอบกิจการ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การคุ้มครองผู้บริโภคทั่วทั้งสหภาพยุโรป ดังนั้นผู้ใช้บริการ ในฐานะที่จัดเป็นผู้บริโภคจะต้องได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายนี้ นอกจากนี้ คำสั่งดังกล่าวยังมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการดำเนินงานปกติของตลาดภายใน ผ่านบางแง่มุมของกฎหมายระเบียบและบทบัญญัติการบริหารที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ลงนามระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค นอกจากนี้ คำสั่งดังกล่าวยังได้มีการพัฒนาและแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้มีความทันสมัยและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มความคุ้มครองให้แก่ผู้บริโภคในสหภาพยุโรปในด้านต่าง ๆ เช่น การซื้อ สินค้าผ่านตลาดออนไลน์ ความโปร่งใสในการกำหนดราคาที่เหมาะสม การจัดอันดับข้อเสนอออนไลน์ และสิทธิของผู้บริโภคเมื่อใช้บริการออนไลน์ โดยกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดมาตรการและวิธีปฏิบัติ ในการคุ้มครองสิทธิของผู้ใช้บริการ ดังนี้

(1) ข้อกำหนดด้านข้อมูลสำหรับสัญญา กำหนดให้ผู้ประกอบการให้เข้าที่พิกแรมจะต้องให้รายละเอียดและข้อมูลต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสำคัญของสถานที่พักอาศัยหรือที่พักที่นำมาให้บริการเช่าระยะสั้น ชื่อของผู้ประกอบการให้เข้าที่พิกแรมหรือผู้ที่บุคคลดังกล่าว มอบหมายให้ทำหน้าที่แทน ข้อมูลที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ และวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นที่ผู้ใช้บริการสามารถติดต่อและเข้าถึงได้ ราคาค่าบริการที่รวมภาษีแล้ว หรือวิธีการที่ใช้สำหรับ การคำนวณราคาในกรณีที่ไม่สามารถคำนวณราคาดังกล่าวได้ล่วงหน้า ค่าเตือนถึงการมีอยู่ของการรับประกันทางกฎหมายของบริการดิจิทัล ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานรวมถึงมาตรการป้องกันทางเทคนิค ที่ใช้บังคับกับบริการดิจิทัลแก่ผู้ใช้บริการอย่างชัดเจนและใช้ภาษาที่เป็นที่เข้าใจแก่บุคคลทั่วไป และง่ายต่อการตีความ⁷²

⁷⁰ (REGULATION (EU) 2019/1150 Article 5 “1. Providers of online intermediation services shall set out in their terms and conditions the main parameters determining ranking and the reasons for the relative importance of those main parameters as opposed to other parameters.”

⁷¹ (REGULATION (EU) 2019/1150 Article 7 “Providers of online intermediation services shall include in their terms and conditions a description of any differentiated treatment which they give, or might give, in relation to goods or services offered to consumers through those online intermediation services by, on the one hand, either that provider itself or any business users which that provider controls and, on the other hand, other business users. That description shall refer to the main economic, commercial or legal considerations for such differentiated treatment.”

⁷² (DIRECTIVE 2011/83/EU) Article 6.

(2) ในกรณีที่การตกลงทำสัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์ทำให้ผู้ใช้บริการอยู่ภายใต้ข้อผูกพัน ในการชำระเงิน ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักรวมจะต้องแจ้งผู้ใช้บริการรับทราบอย่างชัดเจน ก่อนที่ผู้ใช้บริการจะตกลงทำสัญญาว่าเมื่อได้ตกลงทำสัญญาแล้วก่อให้เกิด “ภาระผูกพันที่ต้องจ่าย” หากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักรวมไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวผู้ใช้บริการจะไม่ผูกพันตามสัญญาหรือคำสั่งซื้อ นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้ผู้ใช้บริการได้รับการยืนยันของสัญญาสรุปบนแพลตฟอร์มดิจิทัลภายในระยะเวลาที่เหมาะสม หลังจากการสรุปของสัญญาและล่าสุดในเวลาที่จะส่งมอบสินค้าหรือก่อนที่การบริการจะเริ่มดำเนินการยืนยันนั้นจะรวมถึงข้อมูลทั้งหมด ที่อ้างถึงในบทความ (1) เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะได้ให้ข้อมูลแก่ผู้ใช้บริการล่วงหน้า แล้วก่อนที่จะตกลงกันในสัญญา และในกรณีที่เกี่ยวข้องการยืนยันความยินยอมและการตอบรับล่วงหน้าของผู้ใช้บริการ⁷³

(3) ประเทศสมาชิกจะห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินค่าบริการจากผู้ใช้บริการ เกินไปจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง⁷⁴

(4) ก่อนที่ผู้ใช้บริการจะผูกพันตามสัญญาหรือข้อเสนอผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักรวมจะต้องขอความยินยอมอย่างชัดแจ้งจากผู้ใช้บริการในการชำระเงินเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากค่าตอบแทนที่ตกลงกันไว้สำหรับภาระผูกพันตามสัญญาหลัก หากไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ใช้บริการ ผู้ใช้บริการมีสิทธิได้รับการชำระเงินคืน⁷⁵

(5) หากมีการละเมิดข้อผูกพัน เหล่านี้ประเทศสมาชิกจะวางระเบียบเกี่ยวกับบทลงโทษที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพ⁷⁶

3.3.3 ข้อบังคับเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคจากเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมในสัญญา คำสั่งฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการในฐานะที่เป็นผู้ที่มีอำนาจการต่อรองน้อยกว่าในทางเศรษฐกิจ จากข้อ

⁷³ (DIRECTIVE 2011/83/EU) Article 8.

⁷⁴ (DIRECTIVE 2011/83/EU) Article 19 “Member States shall prohibit traders from charging consumers, in respect of the use of a given means of payment, fees that exceed the cost borne by the trader for the use of such means.”

⁷⁵ (DIRECTIVE 2011/83/EU) Article 22 “Before the consumer is bound by the contract or offer, the trader shall seek the express consent of the consumer to any extra payment in addition to the remuneration agreed upon for the trader’s main contractual obligation. If the trader has not obtained the consumer’s express consent but has inferred it by using default options which the consumer is required to reject in order to avoid the additional payment, the consumer shall be entitled to reimbursement of this payment.”

⁷⁶ (DIRECTIVE 2011/83/EU) Article 24 “1 . Member States shall lay down the rules on penalties applicable to infringements of national provisions adopted pursuant to this Directive and shall take all measures necessary to ensure that they are implemented. The penalties provided for shall be effective, proportionate and dissuasive.”

สัญญามาตรฐานที่มีเนื้อหาไม่เป็นธรรมแก่ผู้ใช้บริการที่กำหนดโดยผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า โดยไม่ได้มีการต่อรองและเจรจาเป็นรายบุคคล และเพื่อสนับสนุนการจัดตั้งตลาดภายในของรัฐสมาชิกให้มีความสอดคล้องกับข้อบังคับดังกล่าว โดยสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่เป็นฝ่ายกำหนดข้อสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(1) ข้อสัญญาที่ได้มีการทำขึ้นและมีได้มีการเจรจาต่อตัวหรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นสัญญาที่ได้มีการร่างไว้ล่วงหน้า หรือสัญญามาตรฐานหรือสัญญาสำเร็จรูปต่าง ๆ หากสัญญาดังกล่าวมีเนื้อหาที่ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันในสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง โดยส่งผลให้ผู้ให้บริการได้รับความเสียหายและเป็นการกระทำที่ขัดต่อความสุจริต⁷⁷ ซึ่งปรากฏตามภาคผนวกท้ายข้อบังคับของกฎหมายฉบับนี้⁷⁸ อันได้แก่ เนื้อของสัญญา ดังต่อไปนี้

(1.1) ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบในความเสียหายต่อชีวิต หรือร่างกายของผู้ใช้บริการ

(1.2) ยกเว้นหรือจำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะ เป็นสิทธิในการได้รับบริการ สิทธิในการได้รับการชำระหนี้ตามสัญญา สิทธิในการได้รับการปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าจะทั้งหมด หรือบางส่วน รวมถึงสิทธิในการหักกลบลบหนี้

(1.3) การกำหนดหน้าที่โดยขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

(1.4) การกำหนดข้อสัญญาอันเป็นการให้สิทธิในการยึดเงินที่ผู้ใช้บริการได้ชำระไปแล้ว ในกรณีที่ผู้ใช้บริการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือชำระหนี้ให้แล้วเสร็จ โดยมิได้ให้สิทธิผู้ใช้บริการได้รับค่าเสียหายจำนวนเท่าเทียมกันในกรณีที่ผู้ให้บริการไม่ได้เป็นฝ่ายยกเลิกสัญญา

(1.5) การกำหนดให้ผู้ใช้บริการที่ไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ให้ครบถ้วนจะต้องรับภาระในค่าเสียหายที่สูงเกินส่วน

⁷⁷ (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) Article 3 “1. A contractual term which has not been individually negotiated shall be regarded as unfair if, contrary to the requirement of good faith, it causes a significant imbalance in the parties' rights and obligations arising under the contract, to the detriment of the consumer. 2. A term shall always be regarded as not individually negotiated where it has been drafted in advance and the consumer has therefore not been able to influence the substance of the term, particularly in the context of a pre-formulated standard contract. The fact that certain aspects of a term or one specific term have been individually negotiated shall not exclude the application of this Article to the rest of a contract if an overall assessment of the contract indicates that it is nevertheless a pre-formulated standard contract. Where any seller or supplier claims that a standard term has been individually negotiated, the burden of proof in this respect shall be incumbent on him. 3. The Annex shall contain an indicative and non-exhaustive list of the terms which may be regarded as unfair.”

⁷⁸ (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) ANNEX TERMS REFERRED TO IN ARTICLE 3 (3).

(1.6) การกำหนดข้อสัญญาที่เป็นการให้สิทธิแก่ตนเองในการยกเลิกสัญญาได้ตามอำเภอใจเพียงฝ่ายเดียวโดยที่ผู้ใช้บริการไม่ได้รับสิทธิดังกล่าว หรือให้สิทธิแก่ตนในการยึดเงินที่ผู้ใช้บริการได้ชำระไปแล้ว โดยที่ตนเองนั้นยังไม่ได้ดำเนินการตามสัญญาให้แก่ผู้ใช้บริการในกรณีที่ตนเป็นฝ่ายยกเลิกสัญญา

(1.7) การให้สิทธิในการเลิกสัญญาแก่ตนเองที่เป็นผู้กำหนดข้อสัญญาแต่เพียงฝ่ายเดียวที่ไม่มีการกำหนดเวลาแน่นอนได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ใช้บริการทราบตามสมควร

(1.8) การกำหนดให้สัญญาที่มีกำหนดเวลาแน่นอนขยายออกไปแต่เพียงฝ่ายเดียว

(1.9) การกำหนดให้ผู้ใช้บริการผูกพันตามข้อสัญญาในทันทีโดยที่ผู้ใช้บริการไม่ได้ทำความเข้าใจและศึกษาก่อนเข้าทำสัญญา

(1.10) ให้สิทธิแก่ตนที่จะเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาได้ฝ่ายเดียวโดยไม่ต้องมีเหตุตามที่ระบุในสัญญา หรือให้สิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงคุณลักษณะของบริการได้ฝ่ายเดียวโดยไม่มีเหตุอันสมควร

(1.11) ให้สิทธิแก่ตนในการตีความข้อสัญญาแต่เพียงผู้เดียว

(1.12) การจำกัดหน้าที่ของตนให้มีข้อผูกพันที่เกิดจากตัวแทนของตนให้ข้อผูกพันแก่ผู้ใช้บริการ หรือกำหนดให้ข้อผูกพันที่ตนมีต่อผู้ใช้บริการต้องมีการปฏิบัติตามกระบวนการใดเป็นพิเศษ

(1.13) กำหนดให้ผู้ใช้บริการจะต้องชำระหนี้แก่ตนให้ครบถ้วนแม้ว่าตนจะไม่ได้มีการชำระหนี้ก็ตาม

(1.14) การกำหนดข้อสัญญาอันเป็นการยกเว้นหรือขัดขวางสิทธิของผู้ใช้บริการในการดำเนินคดีหรือดำเนินการเยียวยาทางกฎหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดให้ผู้ใช้บริการต้องนำข้อพิพาทสู่อนุญาโตตุลาการซึ่งมิได้รับการรับรองโดยทบถัญญัติแห่งกฎหมาย หรือจำกัดสิทธิในการเสนอพยานหลักฐานโดยมิชอบ หรือกำหนดให้ผู้ใช้บริการมีภาระการพิสูจน์ซึ่งตามกฎหมายแล้วฝ่ายตน จะต้องเป็นฝ่ายมีภาระการพิสูจน์

(2) ในกรณีของข้อสัญญาที่มีการเสนอเงื่อนไขทั้งหมดหรือบางส่วนแก่ผู้ใช้บริการเป็นลายลักษณ์อักษรข้อกำหนดเหล่านี้จะต้องถูกร่างขึ้นในภาษาที่เป็นที่เข้าใจแก่บุคคลทั่วไป ในกรณีที่มิข้อสงสัยให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ใช้บริการ⁷⁹

(3) รัฐสมาชิกจะต้องมีวิธีการที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพในการป้องกันการกำหนดข้อความในสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่กำกับผู้บริโภคโดยผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมหรือผู้ประกอบการ ธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า⁸⁰ นอกจากนี้คำสั่งดังกล่าวยังกำหนดให้รัฐสมาชิกจะต้องกำหนดตัวอย่างของเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมที่ใช้ใน

⁷⁹ (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) Article 5 “In the case of contracts where all or certain terms offered to the consumer are in writing, these terms must always be drafted in plain, intelligible language. Where there is doubt about the meaning of a term, the interpretation most favourable to the consumer shall prevail.”

⁸⁰ (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) Article 7 “Member States shall ensure that, in the interests of consumers and of competitors, adequate and effective means exist to prevent the continued use of unfair terms in contracts concluded with consumers by sellers or suppliers”

สัญญาที่ทำกับผู้บริโภค ซึ่งได้ทำไว้ภายใต้กฎหมายภายในของตน โดยให้เงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมดังกล่าวไม่มีผลผูกพันผู้ให้บริการ แต่สัญญาจะผูกพันคู่สัญญาตามข้อหนดเหล่านั้นต่อไป หากสามารถดำรงอยู่ต่อไปได้โดยไม่มีเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรม และคำสั่งดังกล่าวยังกำหนดให้รัฐสมาชิกจะต้องกำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าผู้ให้บริการจะได้รับความคุ้มครองตามคำสั่งนี้ โดยกำหนดให้รัฐสมาชิกจะต้องวางข้อกำหนดให้ผู้ให้บริการสามารถเลือกใช้มาตรการทางกฎหมายว่า ด้วยสัญญาของประเทศที่ไม่ใช่รัฐสมาชิกอื่นได้ หากประเทศดังกล่าวมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับรัฐสมาชิก⁸¹ อีกทั้งตามคำสั่งสหภาพยุโรปที่ 2019/2161 ได้กำหนดให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 8b ของคำสั่งนี้โดยมีเนื้อหาที่กำหนดให้รัฐสมาชิกจะต้องวางระเบียบเกี่ยวกับบทลงโทษที่ใช้บังคับกับการละเมิด บทบัญญัติแห่งชาติที่นำมาใช้ตามแนวทางนี้และจะใช้มาตรการทั้งหมดที่จำเป็นเพื่อให้แน่ใจว่าบทลงโทษนั้นมีประสิทธิภาพได้สัดส่วนและสามารถยับยั้งการกระทำดังกล่าวได้⁸²

3.3.4 ข้อบังคับเกี่ยวกับการให้บริการสังคมสารสนเทศในตลาดภายในโดยเฉพาะพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (คำสั่งพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์) สำหรับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าตามกฎหมาย สหภาพยุโรป จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของ e-commerce Directive (ECD) ซึ่งสั่งดังกล่าวถูกเสนอโดยคณะกรรมการธิการในปี 1998 และถูกนำมาใช้โดยสภานิติบัญญัติของสหภาพยุโรปในปี 2000 คำสั่งดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อส่งเสริมการพัฒนาการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในสหภาพยุโรป (EU) เพื่อสร้างความเชื่อมั่นทางกฎหมายและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคสำหรับการค้าออนไลน์คำสั่งดังกล่าว มีเจตนารมณ์เพื่อเข้าถึงกฎหมายแห่งรัฐสมาชิกในทุกประเทศ เกี่ยวกับการสื่อสารเชิงพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และความรับผิดชอบของตัวกลางผู้ให้บริการออนไลน์โดยคำสั่งดังกล่าวมีการกำหนด มาตรการที่มีความเป็นกลางทางเทคโนโลยี และสามารถปรับใช้ได้อย่างสอดคล้องกับการพัฒนาใหม่ ๆ โดยกำหนดมาตรการอย่างกว้าง ๆ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวครอบคลุมการให้บริการที่เชื่อมต่อกับเครือข่ายที่หลากหลาย ไม่ว่าจะให้บริการข้อมูลทางธุรกิจ

⁸¹ (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) Article 6 “1. Member States shall lay down that unfair terms used in a contract concluded with a consumer by a seller or supplier shall, as provided for under their national law, not be binding on the consumer and that the contract shall continue to bind the parties upon those terms if it is capable of continuing in existence without the unfair terms. 2. Member States shall take the necessary measures to ensure that the consumer does not lose the protection granted by this Directive by virtue of the choice of the law of a non-Member country as the law applicable to the contract if the latter has a close connection with the territory of the Member States.”

⁸² (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC amendment by Directive (EU) 2019/2161 of The European Parliament and of the council) Article 8b “Member States shall lay down the rules on penalties applicable to infringements of national provisions adopted pursuant to this Directive and shall take all measures necessary to ensure that they are implemented. The penalties provided for shall be effective, proportionate and dissuasive.”

บริการข้อมูลทางการเงิน การขายสินค้าและการให้บริการต่าง ๆ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้ามีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าในฐานะที่เป็นผู้ให้บริการสังคมสารสนเทศจะต้องประกอบธุรกิจ รวมถึงปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนมีภาระความรับผิดชอบที่เกิดขึ้น ภายใต้มาตรการทางกฎหมายของรัฐสมาชิกในสหภาพยุโรปซึ่งเป็นถิ่นที่ตั้งของตน โดยที่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้ายังสามารถให้บริการแก่ประเทศรัฐสมาชิกอื่นได้โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายของรัฐสมาชิก ที่ตนไม่ได้มีถิ่นที่อยู่ได้เว้นแต่เป็นกรณีพิเศษที่เกี่ยวข้องกับนโยบายสาธารณะ สุขภาพ ความปลอดภัย หรือการคุ้มครองผู้บริโภคและนักลงทุน ทั้งนี้ รัฐสมาชิกอื่นจะต้องไม่จำกัดเสรีภาพในการให้บริการ ข้อมูลทางสังคมจากประเทศสมาชิกอื่น⁸³

(2) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าจะต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้องเกี่ยวกับราคา โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องระบุว่าราคาดังกล่าวรวมภาษีแล้วหรือไม่และค่าจัดส่ง (การระบุราคาที่ชัดเจน)⁸⁴

(3) กำหนดข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าเกี่ยวกับการดำเนินการจัดเก็บข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่แพคเกจ โดยหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้า ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่จัดเก็บ หากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าไม่มีความรู้จริงเกี่ยวกับ กิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมาย หรือไม่อาจรับรู้ถึงข้อเท็จจริงถึงกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมาย ดังกล่าว หรือผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าทราบถึงกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมาย และได้ดำเนินการลบหรือปิดการเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวทันทีที่รู้ว่ามีกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมายนั้น ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะไม่บังคับ เมื่อผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่แพคเกจทำหน้าที่ภายใต้อำนาจหน้าที่ หรือการควบคุมของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้า⁸⁵

⁸³ (E-Commerce Directive, 2000/31/EC) Article 3 “1 Each Member State shall ensure that the information society services provided by a service provider established on its territory comply with the national provisions applicable in the Member State in question which fall within the coordinated field. 2 Member States may not, for reasons falling within the coordinated field, restrict the freedom to provide information society services from another Member State.3Paragraphs 1 and 2 shall not apply to the fields referred to in the Annex.

⁸⁴ 7 (E-Commerce Directive, 2000/31/EC) Article 5 “2. In addition to other information requirements established by Community law, Member States shall at least ensure that, where information society services refer to prices, these are to be indicated clearly and unambiguously and, in particular, must indicate whether they are inclusive of tax and delivery costs.”

⁸⁵ (E-Commerce Directive, 2000/31/EC) Article 14 “1 . Where an information society service is provided that consists of the storage of information provided by a recipient of the service, Member States shall ensure that the service provider is not liable for the information stored at the request of a recipient of the service, on condition that: (a) the provider does not have actual knowledge of illegal activity or information and, as regards claims for damages, is not aware of facts or circumstances from which the illegal activity or information is apparent; or (b) the provider, upon obtaining such knowledge or

3.3.5 ระเบียบเกี่ยวกับผู้บริโภคเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทออนไลน์สำหรับข้อพิพาทของผู้บริโภค กำหนดวิธีการเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทออนไลน์ในคดีที่เกี่ยวกับผู้บริโภคไว้ ซึ่งระเบียบดังกล่าวได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่จัดตั้งขึ้นภายในสหภาพยุโรป ที่มีส่วนร่วมในสัญญาการขายหรือบริการออนไลน์และตลาดออนไลน์ที่จัดตั้งขึ้นภายในสหภาพ จะต้องแสดงข้อมูลเว็บไซต์สำหรับการเข้าถึงแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ใช้ระงับข้อพิพาทในรูปแบบออนไลน์ หรือ (Online Dispute Resolution : ODR) บนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องสามารถเข้าถึงได้ง่ายสำหรับผู้ให้บริการ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการให้เช่าพักรวมที่จัดตั้งขึ้นภายในสหภาพยุโรปที่มีส่วนร่วมในสัญญาขายหรือบริการออนไลน์จะต้องระบุ ที่อยู่ทางอิเล็กทรอนิกส์ของตนเองด้วย⁸⁶

3.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นต้นกำเนิดของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่เป็นกระแสในโลกปัจจุบัน อาทิ Airbnb, HomeAway นั้น ได้มีการกำหนดมาตรการที่แตกต่างกันไปในแต่ละมลรัฐ ตามแต่ประเภท และปัญหาที่เกิดขึ้น และจากงานวิจัย เรื่อง The design and effects of short-term rental regulation โดย Norikazu Furukawa และ Motoharu Onuki⁸⁷ สามารถสรุปได้ว่ารูปแบบการบัญญัติกฎหมายในการ ควบคุมและกำกับดูแลเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ในสหรัฐอเมริกาแบ่งออกได้เป็น 6 วิธีการได้แก่

1. วิธีการแบบเสรีวิธีการนี้ไม่ได้บัญญัติกฎหมาย อันมีลักษณะเป็นการเจาะจงสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล
2. วิธีการแบบทั่วไป เป็นการบัญญัติกฎหมายควบคุมโดยไม่เลือกวิธีปฏิบัติหรือมีการแยกหมวดหมู่การควบคุมของธุรกิจการให้บริการประเภทนี้เป็นการเฉพาะ
3. วิธีการแบบมุ่งเน้นในลักษณะของที่พักอาศัย โดยกำหนดหลักเกณฑ์ขึ้นเพื่อจำกัดรูปแบบการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัย หรือที่กระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลอย่างเคร่งครัด

awareness, acts expeditiously to remove or to disable access to the information.2. Paragraph 1 shall not apply when the recipient of the service is acting under the authority or the control of the provider.”

⁸⁶ (REGULATION (EU) No 524/2013) Article 14 “Traders established within the Union engaging in online sales or service contracts, and online marketplaces established within the Union, shall provide on their websites an electronic link to the ODR platform. That link shall be easily accessible for consumers. Traders established within the Union engaging in online sales or service contracts shall also state their e-mail addresses.”

⁸⁷ Norikazu Furukawa and Motoharu Onuki, ‘The design and effects of short-term rental regulation’(2022) 20 Airbnb and the sharing economy <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2019.1638892?af=R&journalCode=rct20>> สืบค้นเมื่อ 31 มิถุนายน 2566.

4. วิธีการแบบมุ่งเน้น ในลักษณะของผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักแรม โดยวางมาตรการในการปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรม
5. วิธีการวางมาตรการแยกต่างหากเพื่อจำกัดทั้งรูปแบบการให้เช่าที่พักอาศัยและการให้เช่าที่พัก
6. วิธีการห้ามดำเนินธุรกิจประเภทดังกล่าว นอกจากนี้ Furukawa และ Onuki ได้สรุปว่าวิธีการรูปแบบที่ 3 เป็นวิธีการที่ในหลายมลรัฐนิยมมากที่สุด

3.3.1 มลรัฐซานตามอนิกา (Santa Monica) มลรัฐซานตามอนิกามีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยกำหนดหลักเกณฑ์ว่าด้วยการแบ่งปันที่พักอาศัยและการให้เช่าที่พักเพื่อการพักผ่อนเพิ่มเติมไว้ในหมวดที่ 6.20 ของ The Santa Monica municipal code โดยกฎหมาย ดังกล่าวมีการกำหนดหลักเกณฑ์และหน้าที่ของทั้งผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ตลอดจนกำหนดบทลงโทษในกรณีที่มีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม

(1.1) การสมัครและการขออนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ซึ่งหมายถึงบุคคลซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิหน้าที่พักแรมเสนอให้เช่าระยะสั้น⁸⁸ จะต้องมิใช่ใบอนุญาตสำหรับการให้เช่าที่พักแรมประเภทแบ่งปันที่พักอาศัย หรือใบอนุญาตสำหรับการให้เช่าที่พักแรมประเภทให้เช่าที่พักเพื่อการพักผ่อน รวมถึงใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจ โดยจะต้องยื่นคำขอพร้อมกับรายละเอียดที่ที่พักอาศัยหรือที่พักรที่จะให้เช่าระยะสั้น ได้แก่ สถานที่อันเป็นที่ตั้ง ชื่อและข้อมูลของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม รวมไปถึงข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนพื้นที่ใช้สอย และจำนวนคนที่เข้าพักซึ่งตามกฎหมายกำหนดให้จะต้องเข้าพักไม่เกิน 10 คน (รวมผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเนื่องจากตามกฎหมายดังกล่าวในกรณีที่เป็นการให้เช่าที่พักอาศัยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการในฐานะเจ้าของที่ที่พักอาศัยจะต้องเข้าพักอาศัยในที่พักดังกล่าวตลอดเวลาในขณะที่มีการเช่าใช้ที่ที่พักอาศัยโดยผู้ให้บริการ) หรือ 200 ตารางฟุตต่อคน หรือ 2 คนต่อหนึ่งห้องนอน (ไม่รวมเด็ก) อย่างไรก็ดี อย่างไรก็ตามห้ามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมอนุญาตให้มีการจองหรือเช่ามากกว่าสองกลุ่มต่อวัน ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ไม่ว่าผู้ให้บริการภายในกลุ่มจะเกี่ยวข้องกันหรือไม่⁸⁹ และจำนวนที่พักรที่ประสงค์จะให้เช่าซึ่งตามข้อกำหนดไม่อาจให้เช่าที่พักแรมได้มากกว่าหนึ่งแห่งภายในมลรัฐซานตามอนิกา และในที่พักรหนึ่งแห่งสามารถให้เช่าได้เพียงสองรายการ

⁸⁸ The Santa Monica municipal code (SMMC) Section 6.20.010 (f) “Host. Any natural person who is an eligible resident of a dwelling unit offered for use as a home-share.”

⁸⁹ (SMMC) Section 6.20.020 (7) “Limits the occupancy of the home-share (including the host, all other eligible residents, and all visitors) to the lesser of (i) 10 persons; (ii) one person per 200 square feet of the dwelling unit; or (iii) two persons (excluding minor children) per bedroom” and (6) “Does not book or rent to more than two groups of visitors for any given date, whether the visitors within the groups are related to one another or not.”

(1.2) การอนุญาตให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ได้รับ ใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องต่างๆ นอกเหนือไปจากการเก็บและรักษาดูแลใบอนุญาต และปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ดังนี้

(1.2.1) ระยะเวลาในการเช่า ไม่ว่าจะผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะมีใบอนุญาตสำหรับ การให้เช่าที่พักอาศัยประเภทแบ่งปันที่พักอาศัยหรือใบอนุญาตสำหรับการให้เช่าที่พักประเภท ให้เช่าเพื่อการพักผ่อนกฎหมายกำหนดให้มีการเช่าต่อเนื่องได้ไม่เกิน 30 วันต่อปี

(1.2.2) มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของกฎหมายในเรื่องต่าง ๆ อัน ได้แก่ เงื่อนไขว่าด้วยวิธีปฏิบัติสำหรับการให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่พักแรม การเข้าพักแรม เงื่อนไข เกี่ยวกับการต่อใบอนุญาต การแก้ไขใบสมัคร ค่าธรรมเนียมสำหรับใบอนุญาต ตลอดจนการห้ามโอนใบอนุญาต และข้อบังคับต่าง ๆ ที่ได้ออกตามอำนาจของกฎหมายนี้

(1.2.3) ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องของการนำส่งภาษีให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 14 จากจำนวนเงินทั้งหมดที่ได้รับ และภาษีประจำปีสำหรับการประกอบธุรกิจจำนวนเงิน 75 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับเงินที่ได้รับ 60,000 ดอลลาร์สหรัฐแรก และในกรณีส่วนที่เกินกว่าอัตราดังกล่าว จะมีการประเมินภาษีในอัตราร้อยละ 3

(1.2.4) ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องต่าง ๆ โดยผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้อง ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่ในการป้องกันไม่ให้เกิดการสร้างความสะดวกหรือรำคาญ อันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจ แก่ผู้ที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียง ทั้งจะต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อจำกัดในเรื่องของการใช้เสียงกฎหมายเกี่ยวกับสุขภาพความปลอดภัยของอาคาร การป้องกันอัคคีภัย ตลอดจนดำเนินการตามหลักเกณฑ์การเช่า ใน The Santa Monica municipal code มีการจัดเตรียม คุณสมบัติด้านสุขภาพและความปลอดภัยพื้นฐาน ได้แก่ การติดตั้งเครื่องดับเพลิงเครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนนอกไซด์ในกรณีที่สถานที่พักมีลักษณะตั้งอยู่บนอาคารหลายชั้น ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับเส้นทางออกฉุกเฉินทั้งหมดแก่ผู้ใช้บริการ มีการทำประกันภัยเพื่อประกันความรับผิดชอบสำหรับการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมด้วยวงเงิน ไม่ต่ำกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือทำประกันภัยผ่านผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าด้วยวงเงิน ขึ้นต่ำตามที่กำหนดหรือมากกว่า นอกจากนี้จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องของสถานที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้อง หรือไม่เกิน 2 คัน ในกรณีที่สถานที่พักแรมตั้งอยู่ในเมืองที่กฎหมายได้กำหนดให้เป็นจอดรถพิเศษ⁹⁰

⁹⁰ (SMMC) Section 6.20.020 “(4) Takes responsibility for and actively prevents any nuisance activities that may take place as a result of home-sharing activities.” “(11) Complies with all applicable laws, including the noise limitations set forth in Chapter 4.12of this Code, and all health, safety, building, fire protection, and rent control laws.” “(5) Ensures that basic health and safety features are provided, including fire extinguishers, smoke detectors, and carbon monoxide detectors.” “(9) Maintains liability insurance to cover home-sharing with minimum limits of not less than \$500,000 or conducts each home-sharing transaction through a hosting platform that provides equal or greater coverage.” “(8) Limits visitors

(1.2.5) ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องของการโฆษณาการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น โดยในการ โฆษณาจะต้องระบุข้อมูลที่สำคัญ อันได้แก่

(1.2.5.1) หมายเลขใบอนุญาตประกอบกิจการ

(1.2.5.2) ข้อความที่ระบุว่า ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะพักอาศัยร่วมกับผู้ให้บริการ

(1.2.5.3) อัตราค่าเช่าที่พัก

(1.2.5.4) จำนวนยานพาหนะที่อนุญาตให้จอดได้ตามกฎหมายนี้

(1.2.5.5) ที่พักแรมดังกล่าวไม่อาจจองหรือให้เช่าได้มากกว่าสองกลุ่มภายในหนึ่งวัน ไม่ว่าผู้ให้บริการจะเกี่ยวข้องกันหรือไม่ก็ตาม และ

(1.2.6) ข้อกำหนดอื่นใด ตามที่หน่วยงานของรัฐจะเป็นผู้กำหนด นอกจากนี้ในการโฆษณาที่พักแรมผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องไม่ลงโฆษณาเกินสองรายชื่อในแต่ละแพลตฟอร์มของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าและจะต้องไม่โฆษณาที่พักแรมในพื้นที่ภายนอกสถานที่พักแรมที่ให้เช่าระยะสั้นและในเขตพื้นที่ที่อยู่อาศัยอื่น⁹¹

(2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า มีหน้าที่ดังนี้

(2.1) การปฏิบัติหน้าที่เป็นตัวแทนผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ในการรวบรวมภาษีส่งให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บ โดยให้ถือว่าผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นตัวแทนของบุคคล

to (i) no more than one vehicle per bedroom rented as part of the home-share or (ii) if the home-share is located in a preferential parking zone, no more than two vehicles that shall be required to use the visitor permits available under Chapter 3 .0 8 of this Code. A visitor’s vehicle may be parked on site, to the extent available, or in legal street parking.”

⁹¹ (SMMC) Section 6.20.020 “(a) The host shall include the following information in any advertisement for home-sharing: (1) The business license number issued by the City; (2) That the host lives on site and will be present in the home-share throughout the visitor’s stay; (3) The permitted occupancy of the home-share as specified in the home-sharing permit application; (4) The permitted number of visitor vehicles, in accordance with Section 6.20.020(a)(8); (5) That the home-share cannot be booked or rented to more than two groups of visitors for any given date, whether the visitors within the groups are related to one another or not; and (6) Any other information required by regulations promulgated pursuant to this Chapter. (b) A host is limited to posting no more than two listings for the home-share on each hosting platform or other media outlet. If a host posts a listing for the home-share on multiple hosting platforms or other media outlets, only two listings may be booked for any given date. (c) No advertisements regarding the availability of a dwelling unit for home sharing shall be posted in or on any exterior area of the dwelling unit, any exterior area of any other dwelling unit on the same lot, or the lot on which the dwelling unit is located.

ดังกล่าวและมีความรับผิดชอบในการชำระภาษี ตามหมวดที่ 6.68 ว่าด้วยภาษีอาชีวะชั่วคราว ตามที่ได้กำหนดไว้ใน The Santa Monica municipal code⁹²

(2.2) เปิดเผยแพร่รายชื่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักประเภทแบ่งปันที่พักอาศัย หรือประเภทการให้เช่าที่พักเพื่อการพักผ่อนที่ประกอบกิจการภายในมลรัฐซานตามอนิกา และสถานที่ตั้งของสถานที่พักอาศัยหรือที่พักดังกล่าว ตลอดจนระยะเวลาในการเข้าพักในแต่ละครั้ง และอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บในแต่ละครั้งให้แก่หน่วยงานที่กำกับดูแล⁹³

(2.3) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่ดำเนินการเกี่ยวกับการจองและรับเงินค่าเช่า สำหรับที่พักหรือที่พักอาศัยใด ๆ ที่ไม่มีใบอนุญาต ทั้งจะต้องไม่รวบรวมหรือรับค่าธรรมเนียมไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมผ่านตัวแทน หรือคนกลางที่เป็นผู้อำนวยความสะดวกหรือการให้บริการเสริม สำหรับการเช่าเพื่อการพักผ่อนหรือการแบ่งปันที่พักที่ไม่ได้ลงทะเบียน แต่ไม่จำกัดเพียงการประกันภัย การบริการเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก การจัดเลี้ยง การจองร้านอาหาร บริการนำเที่ยว บริการ มัคคุเทศก์ ความบันเทิง บริการทำความสะอาด การจัดการที่พัก หรือการดูแลรักษาของที่อยู่อาศัย⁹⁴

(2.4) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลข้างต้น เว้นแต่เป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนดหมายศาล⁹⁵

(3) ข้อกำหนดอื่น ๆ

⁹² (SMMC) Section 6.20.050 “(a) Hosting platforms shall be responsible for collecting all applicable TOTs and remitting the same to the City. The hosting platform shall be considered an agent of the host for purposes of TOT collections and remittance responsibilities as set forth in Chapter 6.68 of this Code.

⁹³ (SMMC) Section 6.20.050 “(b) Subject to applicable laws, hosting platforms shall disclose to the City on a regular basis each home-sharing and vacation rental listing located in the City, the names of the persons responsible for each such listing, the address of each such listing, the length of stay for each such listing and the price paid for each stay.”

⁹⁴ (SMMC) Section 6.20.050 “(c) Hosting platforms shall not complete any booking transaction for any residential property or unit unless it is listed on the City’s registry created under Section 6.20.020 subsection (b), at the time the hosting platform receives a fee for the booking transaction. (d) Hosting platforms shall not collect or receive a fee, directly or indirectly through an agent or intermediary, for facilitating or providing services ancillary to a vacation rental or unregistered home-share, including, but not limited to, insurance, concierge services, catering, restaurant bookings, tours, guide services, entertainment, cleaning, property management, or maintenance of the residential property or unit”

⁹⁵ (SMMC) Section 6.20.050 “(e) Safe Harbor. A hosting platform operating exclusively on the Internet, which operates in compliance with subsections (a), (b), (c), and (d) above, shall be presumed to be in compliance with this Chapter, except that the hosting platform remains responsible for compliance with the administrative subpoena provisions of this Chapter.”

(3.1) กำหนดโทษปรับและจำคุกสำหรับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าหรือผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้ในกรณีที่เป็นความผิดทางละเมิดจะถูกปรับไม่เกิน 750 ดอลลาร์สหรัฐ ในกรณีที่เป็นความผิดทางอาญา จะถูกปรับไม่เกิน 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือจำคุกเป็นเวลาไม่เกินหกเดือนหรือทั้งจำทั้งปรับ⁹⁶

(3.2) บุคคลใดที่ถูกตัดสินว่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติของหมวดนี้ในคดีอาญาหรือพบว่ามีการกระทำละเมิดบทบัญญัตินี้ในคดีแพ่งหรือคดีปกครอง จะได้รับคำสั่งให้ชดใช้เงินแก่เมือง และหน่วยงานบังคับใช้กฎหมายอื่น ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการสืบสวน ค่าใช้จ่ายทางภาษี และเงินที่เป็นค่าเช่าทั้งหมด ให้แก่เมืองเพื่อส่งให้กับผู้ให้บริการหรือใช้เพื่อชดเชยผู้มีส่วนได้เสียจากการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักดังกล่าว⁹⁷

(3.3) ผู้มีส่วนได้เสียอาจขอคำสั่งศาลหรือการบรรเทาอื่น ๆ เพื่อป้องกันหรือแก้ไขการละเมิด ตามบทบัญญัตินี้คู่กรณีที่มีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าวจะมีสิทธิ์กู้คืนค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลและค่าธรรมเนียมของทนายความ⁹⁸

(3.4) การเยียวยาที่ระบุไว้ในมาตรานี้ไม่ได้จำกัดเฉพาะและไม่มีสิ่งใดในส่วนนี้ที่จะขัดขวางการใช้หรือการเยียวยา บทลงโทษหรืออื่น ๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด⁹⁹

3.3.2 มลรัฐซานฟรานซิสโก (San Francisco) มลรัฐซานฟรานซิสโก เป็นต้นกำเนิดของหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่มีชื่อเสียงรู้จักกันในนาม Airbnb โดยในระยะแรก มลรัฐซานฟรานซิสโกได้มีการกำหนดห้ามมิให้เจ้าของที่พักอาศัยนำที่พักอาศัยของตน ออกให้บริการเช่าระยะสั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

⁹⁶ (SMMC) Section 6.20.100 “(a) Any host violating any provision of this Chapter, any person other than a hosting platform who facilitates or attempts to facilitate a violation of this Chapter, or a hosting platform that violates its obligations under Section 6 .2 0 .050, shall be guilty of an infraction, which shall be punishable by a fine not exceeding \$750, or a misdemeanor, which shall be punishable by a fine not exceeding \$1,000, or by imprisonment in the County Jail for a period not exceeding six months or by both such fine and imprisonment.

⁹⁷ (SMMC) Section 6.20.100 “(b) Any person convicted of violating any provision of this Chapter in a criminal case or found to be in violation of this Chapter in a civil or administrative case brought by a law enforcement agency shall be ordered to reimburse the City and other participating law enforcement agencies their full investigative costs, pay all back TOTs, and remit all illegally obtained rental revenue to the City so that it may be returned to the home-sharing visitors or used to compensate victims of illegal short-term rental activities.”

⁹⁸ (SMMC) Section 6.20.100 “(d) Any interested person may seek an injunction or other relief to prevent or remedy violations of this Chapter. The prevailing party in such an action shall be entitled to recover reasonable costs and attorney’s fees.”

⁹⁹ (SMMC) Section 6.20.100 “(f) The remedies provided in this Section are not exclusive, and nothing in this Section shall preclude the use or application of any other remedies, penalties or procedures established by law.”

ป้องกันไม่ให้มีการ กำหนดราคาเช่าที่สูงเกินอัตรา ต่อมาในปี ค.ศ. 2015 ได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าระยะสั้น ปรากฏตามหมวดที่ 4 1A (Chapter 4 1A: Residential Unit Conversation and Demolition) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะและลดผลกระทบที่เกี่ยวกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของพลเมืองในท้องถิ่น ตลอดจนรายได้ที่เกิดจากการสูญเสียที่อยู่อาศัยจากการให้บริการเช่าระยะสั้น โดยมีการกำหนดหน่วยงานในการควบคุมดูแลตลอดจนวิธีการบรรเทาทุกข์แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการให้บริการดังกล่าวเป็นการเฉพาะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม

(1.1) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองที่อาศัยอยู่ในมลรัฐซานฟรานซิสโก¹⁰⁰ เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 275 วันจากปี ปฏิทินหรืออย่างน้อยร้อยละ 75 นับแต่วันที่มีกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองในที่พักดังกล่าว¹⁰¹ (ซึ่งจะต้องเป็นที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่เชิงพาณิชย์พื้นที่อุตสาหกรรมพื้นที่ในเขต The Presidioพื้นที่ในเขต Fort Mason พื้นที่ Treasure Island หรือที่พักแรม ในลักษณะห้องเดี่ยว หอพัก ที่พักแรมที่ตั้งอยู่บนพื้นที่โล่งแจ้ง บ้านต้นไม้ยานพาหนะ) สามารถให้เช่าที่พักระยะสั้นได้โดยมีข้อกำหนดในเรื่องของยอดในการจองโดยสามารถให้ผู้ใช้บริการจองในแต่ละครั้ง จะต้องไม่เกิน 5 ราย นอกจากนี้ยังมีการกำหนดระยะเวลาในการให้เช่า หากเป็นสถานที่ประเภทที่พักจะสามารถให้เช่าได้สูงสุดไม่เกิน 90 วันต่อปี แต่หากเป็นสถานที่ประเภทที่พักอาศัยจะไม่มีกำหนดระยะเวลา โดยผู้ที่มีสิทธิให้เช่าสถานที่ดังกล่าวที่ได้จดทะเบียนเป็นผู้ประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้น และมีใบรับรองการจดทะเบียนที่ถูกต้อง¹⁰² มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ ดังนี้ 1) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีการจัดทำข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าได้ดำเนินการตามกฎหมายฉบับนี้¹⁰³ โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระยะเวลาที่ได้อาศัยอยู่ในมลรัฐ หรือระยะเวลาที่ได้มีการครอบครองกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิ

¹⁰⁰ (SF Administrative Code) SEC. 41A.4. "Owner. Owner includes any person who is the owner of record of the real property. As used in this Chapter 4 1A, the term "Owner" includes a lessee where the lessee is offering a Residential Unit for Tourist or Transient use."

¹⁰¹ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. "(g) (1) (a) The Permanent Resident occupies the Residential Unit for no less than 275days out of the calendar year in which the Residential Unit is rented as a Short-Term Residential Rental or, if the Permanent Resident has not rented or owned the Residential Unit for the full preceding calendar year, for no less than 75% of the days he or she has owned or rented the Residential Unit;"

¹⁰² (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. "(g) (1) (e) The Residential Unit is registered on the Short Term Residential Rental Registry" And "(g) (2) (C) A Permanent Resident offering a Residential Unit for Short-Term Residential Rental shall maintain a valid business registration certificate."

¹⁰³ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. "(g) (b) Records Required. The Owner and Business Entity, if any, shall retain and make available to the Department records to demonstrate compliance with this Chapter 41A upon written request as provided herein."

ครอบครอง จำนวนวันที่มีการเช่าระยะสั้นในแต่ละปีหลักฐานที่แสดงถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกันภัย และข้อมูลดังกล่าวจะต้องมีการจัดเก็บเป็นระยะเวลา 2 ปี¹⁰⁴

(1.2) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องจัดทำประกันภัยในวงเงินอย่างน้อย 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือดำเนินการทำประกันภัยที่พักแรมผ่านผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่ให้ความคุ้มครองเท่ากันหรือมากกว่า ความคุ้มครองดังกล่าวจะต้องคุ้มครองและชดเชยค่าเสียหายของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พัก ในกรณีบาดเจ็บทางร่างกาย และความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้บริการ¹⁰⁵

(1.3) กรณีที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมเป็นผู้เช่าช่วงมาจากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่ได้สิทธิครอบครองจะต้องไม่คิดค่าเช่าเกินกว่าอัตราค่าเช่าที่ตนได้ชำระให้กับผู้ที่มีกรรมสิทธิ์และจะต้องพิสูจน์ให้หน่วยงานภาครัฐเห็นว่า ที่พักอาศัยหรือที่พัก ที่ตั้งอยู่ไม่ใช่อาคารที่ยังดำเนินการสร้างไม่แล้วเสร็จ หรือไม่ได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับไฟฟ้า ประปา เครื่องจักร ไฟ สุขภาพ ที่อยู่อาศัย ตำรวจ หรือการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง รวมถึงประกาศเกี่ยวกับการละเมิด ประกาศการรักษาคำสั่งระงับ คำสั่งยกเลิก หรือประกาศการแก้ไขต่าง ๆ¹⁰⁶

¹⁰⁴ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (1) (b) The Permanent Resident maintains records for two years demonstrating compliance with this Chapter 4 1A, including but not limited to information demonstrating Primary Residency, the number of days per calendar year he or she has occupied the Residential Unit, the number of days per calendar year the Residential Unit has been rented as a Short-Term Residential Rental, and compliance with the insurance requirement in Subsection (D). These records shall be made available to the Department upon request;”

¹⁰⁵ (SF Administrative Code) SEC. 4 1A.5. “(g) (1) (d) The Permanent Resident maintains liability insurance appropriate to cover the Short-Term Residential Rental Use in the aggregate of not less than \$500,000 or conducts each Short-Term Residential Rental transaction through a Hosting Platform that provides equal or greater coverage. Such coverage shall defend and indemnify the Owner(s), as named additional insured, and any tenant(s) in the building for their bodily injury and property damage arising from the Short-Term Residential Use”

¹⁰⁶ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (1) (G)For units subject to the rent control provisions of Section 37.3, the Permanent Resident complies with the initial rent limitation for subtenants and charges no more rent than the rent the Permanent Resident is paying to any landlord per month; and (H) The Permanent Resident can demonstrate to the satisfaction of the Department that the Residential Unit and the property on which it is located is not subject to any outstanding Building, Electrical, Plumbing, Mechanical, Fire, Health, Housing, Police, or Planning Code enforcement, including any notices of violation, notices to cure, orders of abatement, cease and desist orders, or correction notices. The Department shall not include a property that is subject to any such outstanding violations in the Registry. If such a violation occurs once a Residential Unit has been included in the Registry, the Department shall suspend the Residential Unit's registration and registration number until the violation has been cured.”

(1.4) ห้ามมิให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมนำสถานที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่ได้มีการลงทะเบียนหรือถูกเพิกถอนการลงทะเบียนออกให้บริการเช่าระยะสั้น หรือนำสถานที่ดังกล่าวโฆษณาให้เช่าระยะสั้น ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจะต้องได้รับโทษทางปกครองและโทษในทางแพ่ง¹⁰⁷

(1.5) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีหนังสือรับรองการจดทะเบียนการประกอบกิจการตามกฎหมายนี้¹⁰⁸

(1.6) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องแสดงข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งเครื่องดับเพลิงทั้งหมด ในสถานที่ที่ให้เช่าระยะสั้น เส้นทางหนีไฟ ตลอดจนคำแนะนำในการใช้อุปกรณ์ฉุกเฉินต่างๆ เช่น วิธีการปิดวาล์วแก๊ส วิธีการใช้สัญญาณเตือนไฟไหม้ในลักษณะที่ผู้ใช้บริการสามารถมองเห็นได้¹⁰⁹

(1.7) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าระยะสั้น ทุกวันที่ 1 ในเดือนมกราคม เดือนมีนาคม เดือนเมษายน และเดือนกรกฎาคม และเดือนตุลาคมของปี¹¹⁰

(2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า มีหน้าที่ดังนี้

(2.1) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนด โดยหน่วยงานภาครัฐว่าที่พักอาศัยหรือที่พัก ที่ให้บริการเช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนนั้น มีการลงทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมายในขณะที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว หากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่า ดำเนินการเป็นไปตามแนวทางการตรวจสอบที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐจะถือว่าได้ใช้ ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว และในวันที่ห้าของทุกเดือน ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้อง ส่งหลักฐานพร้อมทั้งลงนาม

¹⁰⁷ (SF Administrative Code) SEC. 4 1A.5 . “(g) (2) (A) Offering a Residential Unit for Short-Term Residential Rental, including but not limited to advertising the Residential Unit's availability, while not maintaining good standing on the Registry shall constitute an unlawful conversion in violation of this Chapter 4 1A and shall subject the person or entity offering the unit in such a manner to the administrative penalties and enforcement procedures, including civil penalties, of this Chapter.”

¹⁰⁸ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (2) (C) A Permanent Resident offering a Residential Unit for Short-Term Residential Rental shall maintain a valid business registration certificate.”

¹⁰⁹ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (2) (D) A Permanent Resident offering a Residential Unit for Short-Term Residential Rental shall post a clearly printed sign inside his or her Residential Unit on the inside of the front door that provides information regarding the location of all fire extinguishers in the unit and building, gas shut off valves, fire exits, and pull fire alarms.”

¹¹⁰ (SF Administrative Code) SEC. 4 1A.5 . “(g) (3) (C) Reporting Requirement. To maintain good standing on the Registry, the Permanent Resident shall submit a quarterly report to the Department beginning on January 1, 2016, and on January 1, April 1, July 1, and October 1 of each year thereafter, regarding the number of days the Residential Unit or any portion thereof has been rented as a Short Term Residential Rental since either initial registration or the last report, whichever is more recent, and any additional information the Department may require to demonstrate compliance with this Chapter 41A.”

รับรอง ยื่นต่อสำนักงานให้เช่าระยะสั้นเพื่อตรวจสอบว่าได้มีการปฏิบัติ ตามหมวดย่อย (g) (4) (C) ของมาตรา 41A.5 ในเดือนก่อนหน้า¹¹¹

(2.2) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดในเรื่องการประกอบธุรกิจและในเรื่องของภาษีตลอดจนการรวบรวมและส่งภาษีการให้เช่าระยะสั้นที่จำเป็นทั้งหมด และบทบัญญัตินี้จะไม่บรรเทาผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักแรมที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่เกี่ยวกับกฎหมายภาษีดังกล่าว นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจัดทำข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้มีการชำระภาษีแก่หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บ¹¹²

(2.3) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งข้อมูลทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ตลอดจนข้อมูลทางกฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมทราบก่อนที่จะมีการเสนอให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน¹¹³

¹¹¹ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (4) (C) A Hosting Platform may provide, and collect a fee for, Booking Services in connection with short-term rentals for Residential Units located in the City and County of San Francisco only when the Hosting Platform exercises reasonable care to confirm that those Residential Units are lawfully registered on the Short-Term Residential Rental Registry at the time the Residential Unit is rented for short-term rental. Whenever a Hosting Platform complies with administrative guidelines issued by the Office of Short Term Residential Rental Administration and Enforcement to confirm that the Residential Unit is lawfully registered on the Short-Term Rental Registry, the Hosting Platform shall be deemed to have exercised reasonable care for the purpose of this subsection (g)(4) (C). and (D) Commencing November 5, 2016, and on the fifth day of every month thereafter, a Hosting Platform shall provide a signed affidavit to the Office of Short Term Rentals verifying that the Hosting Platform has complied with subsection (g)(4)(C) of this Section 41A.5 in the immediately preceding month.”

¹¹² (SF Administrative Code) SEC. 4 1A.5 . “(g) (4) (b) A Hosting Platform shall comply with the requirements of the Business and Tax Regulations Code by, among any other applicable requirements, collecting and remitting all required Transient Occupancy Taxes, and this provision shall not relieve a Hosting Platform of liability related to an occupant's, resident's, Business Entity's, or Owner's failure to comply with the requirements of the Business and Tax Regulations Code. A Hosting Platform shall maintain a record demonstrating that the taxes have been remitted to the Tax Collector.”

¹¹³ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5. “(g) (4) (A) All Hosting Platforms shall provide the following information in a notice to any user listing a Residential Unit located within the City and County of San Francisco through the Hosting Platform's service. The notice shall be provided prior to the user listing the Residential Unit and shall include the following information: that Administrative Code Chapters 37 and 41A regulate Short-Term Rental of Residential Units; the requirements for Permanent Residency and registration of the unit with the Department; and the transient occupancy tax obligations to the City.”

(2.4) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องเก็บรักษาฐานข้อมูลสถานที่ที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่แพคเกจให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่สถานที่นั้นได้มีการเช่าระยะสั้นจากผู้ให้บริการ โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยชื่อผู้ประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักพร้อมด้วยหมายเลขการลงทะเบียน รายละเอียดของสถานที่พักที่นำมาให้บริการ และวันเวลาที่ได้มีการให้บริการ¹¹⁴

(3) ข้อกำหนดอื่น ๆ

มลรัฐซานฟรานซิสโก มีการกำหนดวิธีการในการดำเนินคดีทางแพ่ง กรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการกฎหมายดังกล่าวกำหนดอำนาจให้หน่วยงานของรัฐสามารถดำเนินการออกคำสั่งให้กระทำหรืองดเว้นกระทำการและค่าเสียหายรวมทั้งค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมาตรการลงโทษทางแพ่งแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้มีสิทธิครอบครอง หรือผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้โดยไม่ต้องมีการร้องทุกข์จากได้รับความเสียหายก่อน¹¹⁵ หรือกรณีที่มีการร้องทุกข์จากผู้ได้รับความเสียหายและหน่วยงานที่มี อำนาจตามกฎหมายนี้ได้พิจารณาว่ามีการกระทำละเมิดจริง กฎหมายยังให้อำนาจหน่วยงานดังกล่าว สามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิครอบครองให้แก่ผู้เสียหายที่ได้ยื่น คำร้องทุกข์¹¹⁶ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังสามารถอนุญาตให้ผู้อยู่อาศัยถาวรที่อาศัยอยู่ข้างเคียงในระยะ 100 ฟุต ที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถใช้สิทธิในการดำเนินการตามกฎหมายและมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายในกรณีที่หน่วยงานภาครัฐไม่ดำเนินการตามข้อร้องเรียนของบุคคลดังกล่าว โดยบุคคลดังกล่าว จะได้รับการชดเชยค่าเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ชนะคดี อีกด้วย¹¹⁷

¹¹⁴ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5.“(g) (4) (E)For not less than three years following the end of the calendar year in which the short-term rental transaction occurred, the Hosting Platform shall maintain and be able, in response to a lawful request, to provide to the Office of Short Term Rentals for each short-term rental transaction for which a Hosting Platform has provided a Booking Service: (i) The name of the Owner or Business Entity who offered a Residential Unit for Tourist or Transient Use, (ii) The address of the Residential Unit, (iii) The dates for which the tourist or transient user procured use of the Residential Unit using the Booking Service provided by the Hosting Platform, (iv) The registration number for the Residential Unit, and (v) The affidavit required in subsection (g)(4)(D).”

¹¹⁵ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5.“(d) (1) The City may institute civil proceedings for injunctive and monetary relief, including civil penalties, against an Owner, Business Entity, or Hosting Platform for violations of this Chapter 41A under any circumstances, without regard to whether a Complaint has been filed or the Director has made a determination of a violation.”

¹¹⁶ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5.“(d) (2) (A) Following the filing of a Complaint and the final determination of a violation by the Director, any Interested Party may institute civil proceedings for injunctive and monetary relief against an Owner or Business Entity.”

¹¹⁷ (SF Administrative Code) SEC. 41A.5.“(d) (2) (B) An Interested Party who is a Permanent Resident of the building in which the Tourist or Transient Use is alleged to occur, is a Permanent Resident

3.3.3 มลรัฐลอสแอนเจลิส (Los Angeles) มลรัฐลอสแอนเจลิสได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น (Ordinance No. 185931) เพื่อควบคุมเกี่ยวกับการใช้สถานที่ดังกล่าว และเพื่อควบคุมไม่ให้มีการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในมลรัฐ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ที่จะสามารถลงทะเบียนเพื่อขอรับใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม โดยที่ที่พักแรมที่จะสามารถขอรับใบอนุญาตได้ จะต้องไม่ใช่ที่พักแรมที่อยู่ในลักษณะที่เป็นที่พักกลางแจ้ง หรือส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ เช่น โรงเก็บของ หรือยานพาหนะชนิดต่าง ๆ เป็นต้น ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม เช่าทรัพย์สินมาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ จะต้องมีหลักฐานการได้รับอนุญาตให้สามารถนำที่พักแรม ให้บริการเช่าระยะสั้นจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน จึงจะสามารถลงทะเบียนเพื่อขอรับใบอนุญาตได้ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดระยะเวลาให้สามารถให้บริการเช่าระยะสั้นได้ไม่เกิน 120 วัน ในแต่ละปีแต่สามารถยื่นขอขยายระยะเวลาได้ในกรณีที่เกิน 120 วัน นอกจากนี้ยังมีการกำหนดบทบัญญัติอื่นเพื่อควบคุมและตรวจสอบโดยสรุป ดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม

ข้อกำหนดของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่สามารถประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมระยะสั้น โดยชอบด้วยกฎหมายจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(1.1) ห้ามผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมให้เช่าที่พักแรมในกรณีที่ยังไม่ได้รับหมายเลขการจดทะเบียน หรืออยู่ในระหว่างรอรับหมายเลขการจดทะเบียน ในกรณีที่หมายเลขจดทะเบียนของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือหมายเลขจดทะเบียนที่รอดำเนินการหมดอายุหรือถูกเพิกถอน ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องถูกลบรายชื่อภายใน 24 ชั่วโมง¹¹⁸

of a property within 100 feet of the property containing the Residential Unit in which the Tourist or Transient Use is alleged to occur, or is a homeowner association associated with the Residential Unit in which the Tourist or Transient Use is alleged to occur may institute a civil action for injunctive and monetary relief against an Owner or Business Entity if (i) The Interested Party has filed a Complaint with the Department; (ii) The Director has not made a written determination pursuant to subsection 4 1A.6 (a) that there is no violation of this Chapter 4 1A or basis for an investigation for an unlawful activity; (iii) An administrative hearing officer has not issued a final determination pursuant to subsection 4 1A.6 (c) regarding the Complaint within 135 days of the filing of the Complaint with the Department; (iv) After such 135-day period has passed, the Interested Party has provided 30 days' written notice to the Department and the City Attorney's Office of its intent to initiate civil proceedings; and(v) The City has not initiated civil proceedings by the end of that 30-day notice period. Under this subsection 41A.5(d)(2)(B), the prevailing party shall be entitled to the costs of suit, including reasonable attorneys' fees, pursuant to an order of the Court.”

¹¹⁸ (LAMC) Sec. 6. (d) “(1) No Person shall offer, advertise, book, facilitate or engage in Home Sharing or Short-Term Rental activity in a manner that does not comply with this subdivision.” “(2) A Host

(1.2) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องรับผิดชอบต่อความเดือดร้อนรำคาญที่เกิดขึ้น ในขณะที่ให้เช่าที่พัก¹¹⁹

(1.3) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องเก็บรักษาระบบที่รายละเอียดการเข้าพักของผู้ใช้บริการในแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำบันทึกดังกล่าว¹²⁰

(1.4) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับภาษีการเข้าพักชั่วคราว รวมถึงการเก็บรวบรวมและส่งเงินค่าภาษีการเข้าพักชั่วคราวให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในแต่ละเดือน¹²¹

(1.5) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่อคืน สำหรับแต่ละคืนของการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น ซึ่งจะถูกฝากเช็กรายการบัญชีเช่าระยะสั้น ซึ่งสภาเทศบาลเมืองจะนำมาใช้โดยมีมติเป็นค่าต่อคืนตามการวิเคราะห์ของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษา รวมไปถึงการบังคับใช้¹²²

(1.6) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิง เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ โดยอุปกรณ์ดังกล่าวจะต้องได้มาตรฐาน และบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน นอกจากนี้จะต้องแสดงข้อมูลเกี่ยวกับทางออกฉุกเฉิน ข้อมูลสำหรับการติดต่อของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือบุคคลที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมได้มอบหมายให้มีหน้าที่ดูแลและรับผิดชอบ¹²³ ตลอดจนการจัดทำมาตรการและแนวทางปฏิบัติในเรื่องของความ

may not participate in Home-Sharing unless all advertisements clearly list the City-issued Home Sharing registration number or pending registration status number.”

¹¹⁹ (LAMC) Sec. 6.(e) “(1)A Host may be responsible for any nuisance violations, as described in Section 12.27.1.B of this Code, arising at the Host’s Primary Residence during Home-Sharing activities. The Host, or owner of the Host’s Primary Residence if the Host does not own it, may be assessed a minimum inspection fee, as specified in Section 98.0412 of this Code for each site inspection.”

¹²⁰ (LAMC) Sec. 6. (e) “(2) The Host shall keep and preserve, for a minimum period of three years, all records regarding each Home-Sharing stay, including the length of stay and the price paid for each stay and any other records required by Administrative Guidelines promulgated by the Director.”

¹²¹ (LAMC) Sec. 6. (e) “(4) The Host shall fully comply with all the requirements of Article 1.7 of the Los Angeles Municipal Code (establishing the Transient Occupancy Tax) and successor Sections.

¹²² (LAMC) Sec. 6. (e) “(5) The Host shall pay a per-night fee for each night of Home-Sharing, which will be deposited into the Short Term Rental Enforcement Fund per the requirements in Section 5.576.1 of the Los Angeles Administrative Code. The City Council shall adopt, by resolution, a per-night fee based on an analysis of the cost of implementing, maintaining, and enforcing this subdivision.”

¹²³ (LAMC) Sec. 6. (e) “(6) Every Host shall provide and maintain working fire extinguishers, smoke detectors, and carbon monoxide detectors, in compliance with fire, life and safety codes; information

ปลอดภัยและเรื่องอื่นตามที่กฎหมายกำหนด¹²⁴

(1.7) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมสามารถนำที่พักแรมที่ตนมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองให้บริการเช่าระยะสั้นได้มากกว่าหนึ่งแห่ง แต่สามารถให้เช่าระยะสั้นได้เพียงหนึ่งแห่งสำหรับการเช่าระยะสั้นในแต่ละครั้ง ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นไม่สามารถให้เช่าระยะสั้นพร้อมกันที่เดียวหลายแห่งได้¹²⁵

(1.8) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่สามารถให้เช่าที่พักอาศัยหลักทั้งหมดหรือบางส่วน กับผู้ใช้บริการมากกว่าหนึ่งกลุ่มหรือภายใต้การจองมากกว่าหนึ่งครั้งในเวลาใดก็ตาม¹²⁶

(1.9) ไม่อนุญาตให้เช่าบ้านในอาคารที่ถูกดัดแปลงเป็นครัวเรือนเดี่ยว ภายใต้หมวดที่ 15 (Rent Stabilization Ordinance) ตามกฎหมายของมลรัฐลอสแอนเจลีส (The Los Angeles Municipal Code) จนกว่าจะครบ 5 ปี หลังจากวันที่แปรสภาพ¹²⁷

(1.10) การลงโฆษณาบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าต้องกระทำตามข้อเท็จจริงที่ตนได้ระบุไว้ในตามแบบที่กำหนดเท่านั้น เว้นแต่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะส่งคำขอเป็นลายลักษณ์อักษรและได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรหน่วยงานผู้มีหน้าที่กำกับดูแล เพื่อโฆษณาผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอื่น¹²⁸

(1.11) ห้ามผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมอนุญาตให้ผู้ใช้บริการเข้าพักมากกว่า 2 คน (ไม่รวมเด็ก) ต่อ 1 ห้องในที่อยู่อาศัยไม่รวมห้องครัว¹²⁹

related to emergency exit routes on the property and contact information, including the contact information of the Host or a designated responsible agent of the Host.”

¹²⁴ (LAMC)Sec. 6. (e) “(8) Every Host shall provide a code of conduct to guests that includes the relevant provisions of this Subdivision and other information to address behavioral, safety, security, and other matters, as required in the Department’s Administrative Guidelines.”

¹²⁵ (LAMC) Sec. 6. (d) “(6) If a Host lists a Primary Residence on multiple listings on multiple Hosting Platforms, only one listing may be booked at any given time.”

¹²⁶ (LAMC)Sec. 6. (d) “(7) A Host may not rent all or a portion of his Primary Residence for the purposes of Home-Sharing to more than one group of guests or under more than one booking, at any given time.”

¹²⁷ (LAMC) Sec. 6. (d) “(8) Home Sharing is not permitted in buildings that have been converted from units subject to Chapter 15 of the Los Angeles Municipal Code (“Rent Stabilization Ordinance”) to single family homes until five years after the date of conversion.”

¹²⁸ (LAMC) Sec. 6. (d) “(10) A Host shall only advertise on a Hosting Platform that was listed on the Host’s Home-Sharing application form, unless the Host has submitted a written request and received written approval from the Department of City Planning to use another Hosting Platform.”

¹²⁹ (LAMC) Sec. 6. (d) “(11) No more than 2 overnight guests (not including children) are allowed per habitable room, not including kitchens, during Home-Sharing activities.”

(1.12) ในขณะที่มีผู้มาให้บริการห้ามผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมอนุญาตให้ผู้ให้บริการ ใช้อุปกรณ์ขยายเสียงหลังเวลา 22.00 น. และห้ามอนุญาตให้มีการชุมนุมกลางแจ้งในเวลาเย็นมากกว่า 8 คน (ไม่รวมเด็ก) ระหว่างการใช้บริการ¹³⁰

(1.13) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ถูกเพิกถอนการลงทะเบียนจะไม่สามารถให้เช่าที่พักระยะสั้นได้ในช่วงระยะเวลาที่ถูกเพิกถอน และหากถูกเพิกถอนใบอนุญาตห้ามบุคคลดังกล่าวดำเนินประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้น จนกว่าจะได้มีการลงทะเบียนและได้รับใบอนุญาตใหม่¹³¹

(1.14) กำหนดโทษปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 500 ดอลลาร์สหรัฐ หรือสองเท่าของจำนวนเงินที่เป็นค่าเช่าระยะสั้นต่อคืนที่เก็บจากผู้ให้บริการแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าสำหรับการโฆษณาที่พักที่ไม่ถูกกฎหมาย หรือปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 2,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือสองเท่า โดยคิดตามอัตราค่าเช่าระยะสั้นต่อคืนที่เก็บจากผู้ให้บริการแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าสำหรับการให้เช่าที่พักแรมที่เกินกว่า 120 วัน โดยไม่มีการขอยายระยะเวลา หรือในกรณีที่มีการกระทำละเมิดในรูปแบบ อื่นของบทบัญญัตินี้ จะต้องถูกปรับโดยเรียกเก็บตามจำนวนที่ระบุไว้ในมาตรา 11.2.04 (a) (2) ตามกฎหมายนี้ โดยคำนวณค่าปรับเป็นตารางฟุตในสถานที่ที่ให้เช่าระยะสั้น กรณีที่ไม่อาจคำนวณ ค่าปรับตามข้างต้นได้ให้ถือว่าอยู่ระหว่าง 500 และ 2,499 ตารางฟุต¹³²

¹³⁰ (LAMC) Sec. 6. (d) “(12) There shall be no use of sound amplifying equipment, as that term is defined in Section 111.01 (j) of this Code after 10:00 pm and no evening outdoor congregations of more than 8 people (excluding children) during Home-Sharing activities. Home Sharing activities are subject to the noise regulations in the Los Angeles Municipal Code.”

¹³¹ (LAMC) Sec. 6.(d) “(13) A Host whose Home-Sharing registration has been suspended is prohibited from participating in Home-Sharing for the duration of the suspension.” “(1 4) A Host whose Home-Sharing registration has been revoked may not participate in Home-Sharing unless and until a new registration is authorized.”

¹³² (LAMC) Sec. 6. (ii) “Owner of Primary Residence and/or Host and/or Person: A daily fine of \$500, or two times the nightly rate charged, whichever is greater, for advertising a Rental Unit for the purposes of Short Term Rental in violation of this Subdivision. a. A daily fine of \$2,000, or two times the nightly Rent charged, whichever is greater, for each day of Home-Sharing activity beyond the 120day limit in a calendar year, unless the Host has a valid Extended Home-Sharing Registration. b. A daily fine of \$2,000, or two times the nightly Rent charged, whichever is greater, for each day of Home-Sharing activity beyond the 120 day limit in a calendar year, unless the Host has a valid Extended Home-Sharing Registration. c. For all other violations of this subdivision, the administrative fine shall be levied according to the amounts described in Section 11.2.04(a)(2) of this Code. The square footage for the use in calculating the fine shall be the amount of indoor space to which the Transient guest has access. If the square footage is unable to be ascertained, it shall be deemed to be between 500 and 2,499 square feet.”

(2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า มีหน้าที่ดังนี้

(2.1) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมดำเนินการเช่าระยะสั้นบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน เว้นแต่บุคคลนั้นจะมีหมายเลข การลงทะเบียนประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐหรือหมายเลขสถานะ การลงทะเบียนที่รอดำเนินการตามที่กฎหมายได้กำหนด¹³³ และต้องไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักแรมดำเนินการเช่าระยะสั้นบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน หากบุคคลดังกล่าวให้เช่า ที่พักแรมระยะสั้นเกินกว่า 120 วันในปีนั้น เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตให้ขยายระยะเวลา¹³⁴

(2.2) ภายใน 45 วัน นับจากวันที่มีผลบังคับใช้ของกฎนี้ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่มีรายชื่ออยู่ในเมืองจะต้องให้ข้อมูลติดต่อกับกรมการผังเมือง หากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินการดังกล่าวในมลรัฐลอสแอนเจลิส ภายหลังจากวันที่มีผลบังคับใช้จะต้องให้ข้อมูลนี้ก่อนที่จะเริ่มดำเนินการ¹³⁵

(2.3) ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่มีรายชื่อในเมืองจะต้องส่งมอบข้อมูลรายชื่อผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม และหมายเลขการลงทะเบียน ข้อมูลที่อยู่ และข้อมูลการให้เช่าของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมแต่ละราย ให้กับหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลอย่างน้อยเดือนละครั้งในรูปแบบตามที่ระบุไว้¹³⁶

(2.4) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการเก็บรวบรวมภาษีจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม และมีหน้าที่นำส่งภาษีดังกล่าวแก่หน่วยงานผู้มีหน้าที่จัดเก็บ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมได้มอบหมายให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าทำหน้าที่แทนตนให้ถือว่า ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้

¹³³ (LAMC) Sec. 6 . (f) “(1) Hosting Platforms shall not process or complete any Booking Service transaction for any Person unless the Person has a valid Home-Sharing registration number issued by the City or a pending registration status number.”

¹³⁴ (LAMC) Sec. 6. (f) “(2) Hosting Platforms shall not process or complete any Booking Service transaction for any Host listing that has exceeded the authorized 120-day limit in one calendar year unless the Host has obtained an Extended Home-Sharing approval.”

¹³⁵ (LAMC) Sec. 6. (f) “(3) Within 45 days of the effective date of this Ordinance, Hosting Platforms with listings located in the City shall provide to the Department of City Planning contact information for an employee or representative responsible for responding to requests for information, including requests related to possible violations of this Subdivision. Hosting Platforms that commence listings in the City after the effective date must provide this information prior to facilitating Home-Sharing activity or providing Booking Services within the City.”

¹³⁶ (LAMC) Sec. 6. (f) “(4) Subject to applicable laws, a Hosting Platform with listings in the City shall provide to the Department of City Planning, on at least a monthly basis, in a format as specified by the City, the Home Sharing registration number of each listing, the name of the person responsible for each listing, the street address of each listing and, for each booking that occurs within the reporting period, the number of days booked.”

เช่าและผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีหน้าที่และหนี้สินเช่นเดียวกัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการเก็บและการโอนเงินของภาษีไปยังเมืองในแต่ละเดือน¹³⁷ ทั้งนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวจะไม่ใช้ในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้เลือก ดำเนินการตามแนวทางการบริหารจัดการที่ออกโดย DCP และอนุมัติโดยมติของสภาเทศบาลเมืองที่อธิบายถึงวิธีการที่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติ หรือผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า เลือกที่จะทำบันทึกข้อตกลงกับเมืองลอสแอนเจลิสเกี่ยวกับหน้าที่และวิธีปฏิบัติ¹³⁸ นอกจากนี้ กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดบทลงโทษแก่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องถูกปรับเป็นจำนวนเงิน 1,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อวัน หากมีการอนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม นำที่พักอาศัยออกให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลโดยที่ไม่มีใบอนุญาต หรืออนุญาต ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมโฆษณาที่พักอาศัยมากกว่าหนึ่งสถานที่ หรือกรณีที่ผู้ประกอบการ กิจการให้เช่าที่พักแรมให้รายละเอียดตำแหน่งที่ตั้งของสถานที่ที่เช่าระยะสั้นไม่ถูกต้อง หรือไม่ตรงกับสถานที่จริง หรือการอนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมให้เช่าที่พักที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต สำหรับการขยายระยะเวลา หรือเกินระยะเวลา 120 วัน¹³⁹

¹³⁷ (LAMC) Sec. 6. (f) “(5) In the event a Hosting Platform has entered into an agreement with the Office of Finance to collect and remit Transient Occupancy Tax pursuant to Los Angeles Municipal Code Section 21.7.1 et seq., and a Host has assigned the responsibilities for the collection and remittance of the Transient Occupancy Tax to the Hosting Platform, then the Hosting Platform and the Host shall have the same duties and liabilities, including but not limited to the collection and remittance of the tax to the City on a monthly basis.”

¹³⁸ (LAMC) Sec. 6. (f) “(6) EXCEPTION. The provisions of this paragraph shall not apply to a Hosting Platform whenever it (a) complies with the Administrative Guidelines, issued by DCP and approved by resolution of the City Council, that describe how the Platform shall satisfy the Hosting Platform responsibilities in this paragraph, or (b) enters into a Platform Agreement, the terms of which shall be set forth in a master Platform Agreement approved by the City Council, that establishes the manner in which the Hosting Platform supports the City’s enforcement of this subdivision and meets the purposes of the Platform responsibilities in this paragraph. Each individual Platform Agreement shall be approved by the City Council.”

¹³⁹ (LAMC) Sec. 6. (g) “Hosting Platform: a \$1,000 fine per day shall be imposed for any of the following violations: (1) Completing a Booking Service transaction for each listing without a valid City Home Sharing registration number or pending registration status number. a. Completing a Booking Service transaction for each listing where more than one property is affiliated with a single Host, or each listing where the Host’s home address does not match the listing location. b. Completing a Booking Service transaction for each listing where more than one property is affiliated with a single Host, or each listing where the Host’s home address does not match the listing location. c. Completing a Booking Service transaction for any listing for a Rental Unit where the Host’s Home-Sharing or Extended Home-Sharing registration has been revoked or suspended by the City. d. Completing a Booking Service transaction for

(3) ข้อกำหนดอื่น ๆ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ตามกฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก หากการประกอบกิจการดังกล่าวสร้างความเดือดร้อนรำคาญ ตลอดจนการกระทำความผิดในลักษณะต่าง ๆ¹⁴⁰

3.3.4 กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. (Washington, D.C) กรุง วอชิงตัน ดี.ซี. ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าระยะสั้น เพื่อสุขภาพ ความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการ ตลอดจนเพื่อควบคุมและกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรม โดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตการประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้น เป็นสองประเภทได้แก่ใบอนุญาตการเช่าระยะสั้น ในกรณีที่เป็นการให้เช่าที่พักอาศัยร่วมกับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือใบอนุญาตการเช่าระยะสั้นประเภทการให้เช่าเพื่อการพักผ่อน ในกรณีที่เป็นการให้เช่าที่พักแรมที่เป็นทรัพย์สินของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม¹⁴¹ โดยจะต้องยื่นคำขอต่อกรมผู้บริโภคและกิจการด้านกฎระเบียบ (the Department of Consumer and Regulatory Affairs) ทั้งเป็นผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ได้รับใบอนุญาตสามารถนำที่พักอาศัยหรือที่พักของตนให้เช่า ระยะสั้นได้มากกว่าหนึ่งแห่ง โดยไม่ต้องมีการขอใบอนุญาตสำหรับสถานที่เช่าระยะสั้นในแต่ละแห่งอีก¹⁴² โดยภายใต้กฎหมายนี้ ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมสามารถนำที่พักแรมทุกประเภทของตนให้เช่าระยะสั้นได้โดยไม่มีระยะเวลาจำกัด หากเป็นกรณีที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมอาศัยอยู่ร่วมด้วย เว้นแต่เป็นกรณีการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นประเภทการเช่าเพื่อการพักผ่อน จะมีระยะเวลาจำกัดไม่เกิน

any Rental Unit lacking Extended Home-Sharing approval that has exceeded the authorized 120-day limit for hosting Short-Term Rentals in one calendar year.”

¹⁴⁰ (LAMC) Sec. 6. (e) “(1) A Host may be responsible for any nuisance violations, as described in Section 12.27.1.B of this Code, arising at the Host’s Primary Residence during Home-Sharing activities. The Host, or owner of the Host’s Primary Residence if the Host does not own it, may be assessed a minimum inspection fee, as specified in Section 98.0412 of this Code for each site inspection.”

¹⁴¹ (D.C. Law 22-307) Sec. 102. “A short-term rental shall require a valid basic business license with a "Short-Term Rental" endorsement, in addition to any other license required by law. A vacation rental shall require a valid basic business license with a "Short-Term Rental: Vacation Rental" endorsement, in addition to any other license required by law.”

(D.C. Law 22-307) Sec. 101. “(6) Vacation rental means a short-term rental that operates within a host’s residential property wherein a transient guest has exclusive use of the host’s property during the transient guest’s stay and the host is not present on the premises. A vacation rental is subject to additional restrictions”

¹⁴² (D.C. Law 22-307) Sec. 104. “(b) (b) The license endorsement shall be applicable to the property on which the short-term rental is located. The presence of more than one short-term rental at the host’s property shall not require separate license endorsements.”

90 วันต่อปี¹⁴³ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้วางข้อกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ข้อจำกัดในการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับใบอนุญาตไม่ว่าประเภทใดจะต้องมีการประกันความรับผิดอย่างน้อย 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ¹⁴⁴ และในทุกครั้งที่มีการเข้าใช้บริการผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ผู้ให้บริการทุกคนแจ้งหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ใช้บริการแก่ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแรม หรือผู้แทนของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักแรมในกรณีฉุกเฉิน¹⁴⁵

(2) ข้อกำหนดสำหรับการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นจะต้องปฏิบัติ ดังนี้

(2.1) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการจะต้องพักอาศัยอยู่ในที่พักอาศัยตลอดเวลาที่มีการใช้บริการของผู้ใช้บริการ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการได้รับใบอนุญาตประเภทการเช่าระยะสั้น¹⁴⁶

(2.2) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องแสดงสำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจขั้นพื้นฐาน และใบอนุญาตเช่าระยะสั้นที่ได้มีการรับรองภายในสถานที่พักอาศัยหรือที่พักที่ให้เช่า และหมายเลขโทรศัพท์ที่ผู้ให้บริการสามารถติดต่อได้ตลอด 24 ชั่วโมงในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน¹⁴⁷

¹⁴³ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(e) A short-term rental shall operate as a vacation rental for no more than 90 nights cumulatively in any calendar year...”

¹⁴⁴ (D.C. Law 22-307) Sec. 102. “(b) A host providing a short-term rental shall have current liability insurance of at least \$500,000, which may be provided by the booking service. The May or may adjust the minimum dollar amount of this insurance requirement by rulemaking.”

¹⁴⁵ (D.C. Law 22-307) Sec. 102. “(c) A host shall provide each transient guest in a short-term rental a 24-hour accessible telephone number to the host, or to a person who has authority to act on behalf of the host, in the event of an emergency.”

¹⁴⁶ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(a) A host of a short-term rental shall, throughout the duration of occupancy by the transient guest:”

¹⁴⁷ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(1) Conspicuously post a copy of the basic business license with the short-term rental license endorsement within the interior of the short-term rental. (2) Conspicuously post within the interior of the short-term rental a 24-hour accessible telephone number to the host, or to a person who has authority to act on behalf of the host, in the event of an emergency.”

(2.3) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องดูแลและบำรุงรักษาเครื่องตรวจจับควันภายในที่พักอาศัยหรือที่พักที่ให้เช่าระยะสั้น¹⁴⁸ และจัดหาทางออกที่ไม่มีสิ่งกีดขวาง¹⁴⁹ และมีบริการทำความสะอาดที่พักรวมถึงบริการเปลี่ยนชุดเครื่องนอนและผ้าเช็ดตัวแก่ผู้ใช้บริการ¹⁵⁰

(2.4) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องจัดทำบันทึกการให้เช่าที่พักในแต่ละครั้งที่มีการใช้บริการ และเก็บรักษาบันทึกดังกล่าวเพื่อให้ง่ายต่อการตรวจสอบในกรณีที่มีการร้องขอจากหน่วยงานของรัฐ¹⁵¹

(2.5) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องนำเสนอภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐ¹⁵²

(2.6) กรณีที่ผู้ประกอบกิจการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ข้างต้นกฎหมายได้กำหนดบทลงโทษ โดยปรับเป็นจำนวนเงินในอัตรา 500 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับการละเมิดครั้งแรก 2,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับการละเมิดครั้งที่สอง และ 6,000 ดอลลาร์สหรัฐ สำหรับการละเมิดครั้งที่สามและการเพิกถอนการรับรองใบอนุญาตการประกอบกิจการเช่าระยะสั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการนำที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่มีใบอนุญาตให้บริการเช่าระยะสั้นจะต้องเสียค่าปรับ เป็นจำนวนเงิน 1,000 ดอลลาร์สหรัฐในแต่ละครั้งที่ได้มีการฝ่าฝืน¹⁵³

¹⁴⁸ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(3) Maintain a working smoke detector outside the sleeping area of the short-term rental and on all habitable floors of the host's property, and provide a working carbon monoxide detector on all habitable floors of the host's property;”

¹⁴⁹ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(4) Provide unobstructed egress from the short-term rental;”

¹⁵⁰ (D.C. Law 2 2-3 07) Sec. 1 0 6 . “(5) Clean the short-term rental between occupancy by different transient guests, including the change of bed linens and towels.”

¹⁵¹ (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(c) A host shall retain records of each booking of a short-term rental for a period of 2 years and shall make the records available to the Department upon request during reasonable hours. Information obtained by the Department pursuant to this subsection shall be confidential and shall not be subject to disclosure under the Freedom of Information Act of 1976, effective March 25, 1977 (D.C. Law 1-96; D.C. Official Code § 2-531 et seq.); provided, that the Office of the Chief Financial Officer and the Office of the Attorney General may inspect the information for enforcement purposes.”

¹⁵² (D.C. Law 22-307) Sec. 106. “(d) A host shall pay all applicable transient lodging taxes, including those imposed under chapters 20 and 22 of Title 4 7, of the D.C. Official Code. Such taxes may be collected and remitted to the District of Columbia on behalf of the host by a booking service or person.”

¹⁵³ (D.C. Law 22-307) Sec. 110. Penalties. “(a) A host found to have violated sections 102 or 106 shall be liable for a civil penalty of: (1) \$500 for the first violation; (2) \$2,000 for a second violation; and (3) \$6,000 for a third violation and a revocation of the related short-term rental license endorsement. And (b)

3.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นจัดว่าเป็นประเทศลำดับต้น ๆ ในทวีปเอเชียที่ได้มีการบัญญัติกฎหมายกลาง ที่เกี่ยวกับการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล (The Private House Lodging Business Act) หรือรู้จักกันในอีกชื่อหนึ่งว่า “กฎหมายมินปากุ” (The Minpaku Home Sharing Law) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการสำหรับการลงทะเบียน และกำหนดรูปแบบการดำเนินงานที่เหมาะสมของธุรกิจลักษณะดังกล่าว เพื่อส่งเสริมและตอบสนองความต้องการที่พักแรม ของผู้ใช้บริการจากทั้งในประเทศ และต่างประเทศอย่างเหมาะสม ตลอดจนส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ ของประเทศ โดยกฎหมายดังกล่าว มุ่งเน้นไปที่การควบคุมผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

กฎหมายดังกล่าวได้มีการแบ่งประเภทใบอนุญาตของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยของตนเอง และใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติ โดยมีลักษณะของข้อกำหนดที่แตกต่างกัน กรณีเป็นการประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติมีข้อกำหนด ดังนี้

3.4.1 ข้อกำหนดของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น

การประกอบกิจการประเภทให้เช่าที่พักระยะสั้น ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติ ดังนี้

(1) มีการกำหนดจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละห้อง ตลอดจนมีมาตรการสำหรับการดูแลสุขภาพของผู้ใช้บริการให้ปลอดภัย โดยจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 33 ตารางเมตร หรือกว้างกว่าของพื้นที่ทั้งหมดในที่พัก เพื่อใช้สำหรับการทำความสะอาดและระบายอากาศในห้องพัก

(2) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องดำเนินการเกี่ยวกับกับการดูแลความปลอดภัยของที่พัก โดยจะต้องติดตั้งไฟฉุกเฉิน ตลอดจนแสดงเส้นทางอพยพ และมาตรการที่จำเป็นอื่น เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้บริการในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่นในที่พัก

(3) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้คำแนะนำเป็นภาษาต่างประเทศเกี่ยวกับวิธีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของที่พักแรม และรายงานข้อมูลภาษาต่างประเทศเกี่ยวกับการขนส่ง ตลอดจนคำแนะนำเกี่ยวกับการใช้หมายเลขโทรศัพท์ในกรณีที่เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัย เพื่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ

(4) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องจัดทำทะเบียนผู้ใช้บริการในที่พัก โดยจะต้องมีมาตรการในการจัดทำทะเบียนผู้ใช้บริการเพื่อยืนยันตัวตน เช่น การให้ข้อมูลของผู้ใช้บริการที่จำเป็น หมายเลขหนังสือเดินทางในกรณีผู้ใช้บริการไม่มีที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น ทั้งจะต้องเก็บรักษา ทะเบียนผู้ใช้บริการดังกล่าวเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ได้ทำขึ้น

A booking service found to have violated section 108 shall be liable for a civil penalty of \$1,000 for each booking transaction made in violation of this act.”

(5) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องตอบสนองต่อข้อร้องเรียน และข้อซักถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในแนวใกล้เคียง เมื่อได้รับการบอกกล่าวหรือแจ้งเตือน

(6) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีมาตรการในการป้องกันไม่ให้ผู้ใช้บริการส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบของที่พักรวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่จะต้องพิจารณาเพื่อ ป้องกันเสียงรบกวนจากผู้ใช้บริการ

(7) การบริหารจัดการที่พักของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมอบหมายให้มีผู้จัดการที่พักใช้มาตรการดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่ได้ลงทะเบียนที่พักไว้เกิน 5 ห้อง และผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่ได้พักอาศัยอยู่ในที่พักดังกล่าวขณะที่มีผู้ใช้บริการ เว้นแต่เป็น กรณีที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่ได้พักอาศัยอยู่ในที่พักดังกล่าวเป็นปกติ

(8) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องติดป้ายแสดงสัญลักษณ์ที่ลงทะเบียน พร้อมกับหมายเลขลงทะเบียนโดยจะต้องแสดงไว้ในที่ที่สาธารณชนส่วนใหญ่สามารถเข้าถึงได้

(9) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องแสดงป้ายสัญลักษณ์ที่จดทะเบียนพร้อมกับหมายเลขที่ได้รับจากการลงทะเบียน ไว้ในที่ที่ประชาชนสามารถเข้าถึงได้

(10) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าพัก โดยระบุรายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนวันที่ใช้บริการจำนวนผู้ใช้บริการโดยจำแนกตามสัญชาติแก่ผู้ว่าราชการจังหวัดทุก 2 เดือน 2 การประกอบกิจการประเภทให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้น ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติ ดังนี้

(10.1) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จะต้องไม่โฆษณาที่พักรักษาของตนขัดแย้งกับความเป็นจริงในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิด หรือเชื่อว่าเงื่อนไขดังกล่าวดีกว่าสภาพแห่งความเป็นจริง

(10.2) ห้ามผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมทำการชักชวนที่ไม่เป็นธรรม ในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ หรือบิดเบือนความจริงของข้อมูล ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นการสอบถามทางโทรศัพท์ การเยี่ยมชมด้วยตัวเองในเวลาที่ผู้ใช้บริการได้เดินทางไป ในสถานที่ดังกล่าว ตลอดจนกระทำการในลักษณะที่เป็นการพยายามชักชวนแม้ว่าผู้เช่าจะได้แสดงเจตนา เช่าต่อหรือไม่ก็ตาม

(10.3) การมอบหมายให้มีผู้ดูแลกิจการที่พักอาศัย ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จะต้องทำเป็นหนังสือโดยระบุถึงข้อตกลง เกี่ยวกับวิธีการดูแลกิจการแทนตนเอง เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรายงานสถานะแก่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม เกี่ยวกับการดำเนินงาน การจัดการ ที่พักรักษา และเรื่องอื่น ๆ ทั้งนี้ผู้ดูแลกิจการที่พักอาศัยดังกล่าวจะต้องได้รับใบอนุญาตและหมายเลข ลงทะเบียนสำหรับการประกอบกิจการดังกล่าว โดยผู้ดูแลกิจการที่พักอาศัยมีหน้าที่ดำเนินการในเรื่องการดูแลสุขภาพของผู้ใช้บริการ การรักษาความปลอดภัย ความสะอาดสุขสบายของผู้ใช้บริการ ตลอดจนการจัดทำหนังสือทะเบียนเพื่อรับผิดชอบในกรณีที่ถูกร้องเรียน จัดทำบัญชีการดูแลกิจการที่พักอาศัย ติดตั้งป้ายแสดงสัญลักษณ์ เกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการของตน นอกจากนี้จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องไม่อนุญาตให้

พนักงาน หรือบุคคลที่ไม่มีบัตรประจำตัวพนักงาน ลูกจ้าง ของผู้ดูแลกิจการที่พักอาศัย ดำเนินการดังกล่าว (4) ห้ามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมปฏิเสธความรับผิดชอบเกี่ยวกับการประกอบ กิจการของตน หรือห้ามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมปฏิเสธความรับผิดชอบสำหรับการจัดการ ของผู้ที่ตนได้มอบหมายให้เป็นผู้ดูแลกิจการที่พัก

นอกจากนี้ กฎหมายดังกล่าวกำหนดระยะเวลาในการให้เช่าที่พักแรมโดยสามารถให้เช่า ได้ไม่เกิน 180 วันต่อปีและผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในบางพื้นที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด เฉพาะของหน่วยงานท้องถิ่น อาทิ เขตจตุโงกุของกรุงโตเกียวห้ามไม่ให้มีการเช่าที่พักอาศัยหรือที่พักในวันธรรมดา เนื่องจากความปลอดภัยและความสงบสุขของชุมชน เขตชิบะของกรุงโตเกียวจำกัดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมสามารถให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักได้เฉพาะช่วงปิดภาคเรียนของโรงเรียนเท่านั้น อันเนื่องมาจากความปลอดภัยของเด็กนักเรียน กรุงเกียวโตกำหนดให้สามารถให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักได้ระหว่างวันที่ 15 มกราคม – 15 มีนาคม ในแต่ละปีเท่านั้น เพื่อรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในช่วงเทศกาลการท่องเที่ยวและควบคุมอัตราการเกิดของนักท่องเที่ยว ไม่ให้มีจำนวนที่มากจนเกินไป

3.4.2 ข้อกำหนดของผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า

(1) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องลงทะเบียนกับผู้บัญชาการสำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศญี่ปุ่น โดยจะต้องจะมีการต่ออายุทุกห้าปี

(2) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินธุรกิจโดยสุจริตและจริงใจ

(3) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่อนุญาตให้ผู้อื่นประกอบธุรกิจในชื่อของตนเอง

(4) ในการทำสัญญาที่พักหรือที่พักอาศัยกับผู้ให้บริการในแต่ละราย ผู้ประกอบการธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้บัญชาการสำนักงานการท่องเที่ยวประเทศญี่ปุ่นทราบก่อนดำเนินการ โดยสัญญาดังกล่าวจะต้องได้รับการแก้ไขในกรณีที่มีการทวงเที่ยวและที่พักพบว่าข้อตกลง ดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเป็นอันตรายและส่งผลกระทบต่อผู้ใช้บริการ หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับ การบริการและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บและคืนเงิน การทำธุรกรรมกับผู้ให้บริการ และเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่ไม่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจน เมื่อกรณีมีการทวงเที่ยวแห่งประเทศญี่ปุ่น จัดตั้งและเผยแพร่ข้อ ตกลงในสัญญาที่เป็นมาตรฐาน (รวมถึงกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงและประกาศ) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องกำหนดข้อสัญญาตามประกาศที่กำหนดไว้

(5) ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะประกาศต่อสาธารณชนตามข้อตกลงของหน่วยงาน จัดหาที่อยู่อาศัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายของกระทรวงที่ดินโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งและการท่องเที่ยว

(6) การกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่ได้รับจากผู้ให้บริการ และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กระทรวงที่ดินโครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยวกำหนด และจะต้องไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเกินกว่าค่าธรรมเนียมที่ประกาศตามบัญญัติของวรรคก่อน

(7) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่ทำข้อตกลงในสัญญา ในเรื่องเกี่ยวข้องกับข้อตกลงที่เป็นเรื่องสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ หรือจงใจไม่บอกความจริง หรือการกระทำที่บอกความจริง หรือการกระทำที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่ขาดการ ค้ำครองแก่ผู้ให้บริการ

(8) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า พนักงานตัวแทน หรือลูกจ้างอื่นใดจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการจัดหาที่พักให้ผู้ให้บริการโดยดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรืออำนวยความสะดวกในการดำเนินการดังกล่าว หรือการจัดหาที่พักให้กับผู้ให้บริการเพื่อให้บริการที่ละเมิดกฎหมายหรือการอำนวยความสะดวกในการรับบริการดังกล่าว หรือการกระทำอันเป็นการให้บริการใกล้เคียงในกรณีที่เกิดข้อพิพาท นอกจากนี้ยังรวมถึงการกระทำที่เป็นการขาดความคุ้มครอง แก่ผู้ให้บริการ หรืออาจทำลายความน่าเชื่อถือต่อธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า

(9) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องแสดงใบอนุญาตที่สาธารณชนจดจำได้ง่าย ในรูปแบบที่กำหนดโดยกฎหมายของกระทรวงที่ดินโครงสร้างพื้นฐานการขนส่งและการท่องเที่ยว ในสำนักงานหรือสำนักงานธุรกิจแต่ละแห่ง หรืออาจแสดงวันที่ลงทะเบียน หมายเลขทะเบียน และเรื่องอื่น โดยวิธีการโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อย่างใดอย่างหนึ่ง

3.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศแคนาดา

อุตสาหกรรมการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นในประเทศแคนาดาได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้เป็นอีกหนึ่งประเทศที่หน่วยงานภาครัฐจะต้องมีมาตรการเพื่อควบคุมการดำเนิน กิจการดังกล่าว ซึ่งรูปแบบในการตรากฎหมายของประเทศแคนาดานั้น จะมีการกำหนดมาตรการ ที่แตกต่างกันไปในแต่ละมลรัฐเช่นเดียวกับสหรัฐอเมริกา

3.5.1 มลรัฐโตรอนโต (Toronto) มลรัฐโตรอนโตได้มีการบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เช่าระยะสั้นขึ้นใหม่โดยปรากฏ ตามหมวดที่ 547 ว่าด้วยใบอนุญาตและการลงทะเบียนการเช่าระยะสั้น โดยกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ทั้งผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าและผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จะต้อง มีใบอนุญาตสำหรับดำเนินกิจการ ตลอดจนมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ ดังนี้

(1) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม¹⁵⁴ สามารถให้เช่าระยะสั้นได้เฉพาะสถานที่ที่เป็นที่พักอาศัยของตนเท่านั้น¹⁵⁵ โดยจำกัด ระยะเวลาการเช่ารวมกันไม่เกิน 180 วันต่อปี¹⁵⁶ รวมถึงมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1.1) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องไม่ให้เช่าหรือโฆษณาทรัพย์สินสำหรับการเช่า ระยะสั้น เว้นแต่สถานที่ดังกล่าวจะเป็นที่พักอาศัยของตนในขณะที่ให้เช่าระยะสั้น¹⁵⁷

(1.2) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ช่องทางการติดต่อในกรณีฉุกเฉินแก่ผู้ให้บริการทุกรายที่ใช้บริการในที่พักอาศัยของตนในช่วงระยะเวลาการเช่าระยะสั้น ข้อมูลบริการ ฉุกเฉิน 9-1-1 รวมถึงข้อมูลและการจัดเตรียมแผนผังเส้นทางภายในที่พักอาศัย¹⁵⁸

(1.3) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม มีหน้าที่จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่หน่วยงานผู้มีหน้าที่กำกับดูแลในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานดังกล่าว¹⁵⁹

(1.4) ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องเก็บข้อมูลหลักฐานต่าง ๆ เกี่ยวกับการให้บริการ เช่าระยะสั้นแก่ผู้ให้บริการในแต่ละรายเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดของระยะเวลาการให้เช่า ระยะสั้นแก่ผู้ให้บริการในแต่ละราย โดยรายละเอียดจะต้องประกอบด้วย ระยะเวลาในการเข้าพัก ราคาในการเข้าพักต่อคืนและยอดรวมที่เรียกเก็บสำหรับการเช่าในแต่ละครั้งไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าที่พักอาศัย

¹⁵⁴ (Toronto Municipal Code) § 547-1.2 “A. No person shall carry on the business of a short-term rental company unless they have obtained a licence to do so from Municipal Licensing and Standards. B. No person shall carry on the business of a short-term rental operator unless they have registered as such with Municipal Licensing and Standards.”

¹⁵⁵ (Toronto Municipal Code) § 547-4.2. “A. For the purposes of this chapter, an operator shall be deemed to have only one principal residence at any time.”

¹⁵⁶ (Toronto Municipal Code) 547-4.2. “C. No operator shall rent a property as an entire-unit rental for a total of more than 180 nights per calendar year.”

¹⁵⁷ (Toronto Municipal Code) 547-4.2. “B. No operator shall rent or advertise a property for short-term rental unless it is the operator’s principal residence at that time.”

¹⁵⁸ (Toronto Municipal Code) 547-4.4. “A. Every operator shall provide to every guest staying in the operator’s short-term rental the emergency contact information of a person available during the guest’s entire rental period and information regarding the use of the 9-1-1 emergency service. B. Every operator shall provide to every guest staying in the operator’s short-term rental a diagram of all exits from the building in which the rental is located.”

¹⁵⁹ (Toronto Municipal Code) 547-4.2. “D Every operator shall, within 10 days of being requested to do so by Municipal Licensing and Standards, provide evidence that is satisfactory to the Executive Director that the property the operator has registered for use as a short-term rental is the operator’s principal residence.”

ทั้งหมด หรือเข้าใช้เพียงบางส่วน ตลอดจนข้อมูลอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐร้องขอ โดยจะต้องให้ข้อมูลดังกล่าว ภายใน 30 วัน¹⁶⁰

(2) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการโดยมีที่อยู่ของบริษัท ที่จดทะเบียนในรัฐออนแทรีโอ และมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจประเภทบริษัทให้เช่าระยะสั้น¹⁶¹ รวมถึงปฏิบัติตามบทบัญญัติดังต่อไปนี้

(2.1) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องทำข้อตกลงกับมลรัฐที่เป็นผู้ควบคุมการใช้งาน การเก็บรักษาและการเปิดเผยข้อมูลของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมและข้อมูลผู้ใช้บริการ¹⁶²

(2.2) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องเก็บหลักฐานการทำธุรกรรมสรุปแต่ละครั้ง ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าระยะสั้นที่จดทะเบียนหรือโฆษณาบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนเป็นเวลาสามปี หลังจาก วันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า การทำธุรกรรมจะสรุปในวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า บันทึกที่เก็บไว้ จะต้องประกอบด้วย ชื่อที่อยู่และหมายเลขลงทะเบียนของผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรม ระยะเวลาในการเช่าระยะสั้นของที่พักอาศัยราคาเช่าระยะสั้นต่อคืนและยอดรวมทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าทั้งหมด หรือเข้าใช้เพียงบางส่วน ข้อมูลอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐร้องขอ รวมถึงข้อมูลจำนวนรายการเช่าระยะสั้นหรือ โฆษณาที่น่าออกจากแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน¹⁶³

¹⁶⁰ (Toronto Municipal Code) § 547-4.5. “A. Every operator shall keep a record of each concluded transaction related to the operator’s short-term rental for three years following the date of the transaction. A transaction is concluded on the last day of the rental period. The records retained shall include the following: (1) The number of nights the short-term rental was rented; (2) The nightly and total price charged for each rental; (3) Whether the rental was an entire-unit rental or partial-unit rental; and (4) Any other information required by the Executive Director. B. Every operator shall provide the information referred to in Subsection A to Municipal Licensing and Standards within 30 days of being requested to do so by Municipal Licensing and Standards.”

¹⁶¹ (Toronto Municipal Code) § 547-3.1. “A. To apply for a short-term rental company licence or its renewal, an applicant shall submit to Municipal Licensing and Standards the information required by this chapter, together with all applicable fees and in compliance with § 547-2.4.”

¹⁶² (Toronto Municipal Code) § 547-3.1. “C. An applicant for a short-term rental company licence shall, prior to being issued a licence, execute an agreement with the City governing the use, retention, and disclosure of operator and guest information on terms satisfactory to the Executive Director.

¹⁶³ (Toronto Municipal Code) § 547-3.3. “A. Every short-term rental company shall keep a record of each concluded transaction in relation to a short-term rental listed or advertised on its platform for three years following the last day of the rental period. A transaction is concluded on the last day of the rental period. The records retained shall include the following: (1) The name, address, and registration number of the operator; (2) The number of nights the short-term rental was rented; (3) The nightly and total price charged for the short term rental; (4) Whether the rental was an entire-unit rental or partial-

(2.3) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องสร้างบัญชีผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม และบัญชีผู้ใช้บริการบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ตามที่ได้รับกรรองขอสำหรับใช้ในการตรวจสอบของหน่วยงานที่กำกับดูแลว่ามีการปฏิบัติตามกฎหมายนี้หรือไม่และห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่า ขัดขวางการเข้าถึงบัญชีใด ๆ ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายนี้¹⁶⁴

(2.4) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่กำหนดมาตรการอนุญาตตุลาการที่บังคับใช้ กับบุคคลใด ๆ รวมถึงผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมหรือผู้ใช้บริการ โดยใช้ตนหรือบริการของตนในการอำนวยความสะดวก หรือกำหนดให้ใช้กฎหมายของเขตอำนาจศาลอื่น ในส่วนที่ขัดกันกับข้อห้ามดังกล่าว ทำให้คำสั่งดังกล่าวไม่สามารถบังคับใช้ได้¹⁶⁵

(2.5) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องรักษาและเปิดเผย เกี่ยวกับการจัดการกับข้อร้องเรียนที่ได้รับเกี่ยวกับความเดือดร้อนรำคาญ การกระทำทางอาญา และหรือการฝ่าฝืนข้อกฎหมายกลางอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดังกล่าว¹⁶⁶

unit rental; and (5) Any other information required by the Executive Director. B. Every short-term rental company shall keep a record of the number of short-term rental listings or advertisements it removes from its platform in accordance with § 547-1.3. C. Every short-term rental company shall provide the records referred to in this section to Municipal Licensing and Standards in a format and on a schedule to be determined by the Executive Director.”

¹⁶⁴ (Toronto Municipal Code) § 547-3.4. “A. Every short-term rental company shall create operator and guest accounts on its platforms as requested by Municipal Licensing and Standards, to be used to investigate compliance with this chapter. B. No short-term rental company shall obstruct, in any manner, access to any accounts established for use by Municipal Licensing and Standards to investigate compliance with this chapter.”

¹⁶⁵ (Toronto Municipal Code) § 547-3.5. “A. No short-term rental company shall impose a mandatory arbitration clause on any individual, including an operator or guest, using the company or its services to advertise, facilitate, or broker short-term rentals or require that the law of any jurisdiction other than Ontario be applied in relation to use of the company or its services in Toronto. B. To the extent that clauses contrary to Subsection A are included in any agreement made by a short-term rental company, such clauses are unenforceable.”

¹⁶⁶ (Toronto Municipal Code) § 547-3.6. “Every short-term rental company shall maintain and make publicly available its procedure for dealing with complaints it receives about nuisances, criminal activity, and or contraventions of federal, provincial or municipal law related to a short-term rental.”

(2.6) ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องแสดงข้อมูลทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ใช้บริการบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ในลักษณะและวิธีการที่หน่วยงานผู้มีอำนาจกำกับดูแลกำหนด¹⁶⁷

(3) นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดข้อปฏิบัติร่วมกันของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า และผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่เลือกปฏิบัติต่อประชาชนในการดำเนินธุรกิจ โดยใช้บรรทัดฐานของบรรพบุรุษ สถานที่กำเนิด สีผิว ชาติพันธุ์กำเนิดสัญชาติ ความเชื่อ เพศ รสนิยมทางเพศ เอกลักษณ์ทางเพศ การแสดงออกทางเพศอายุสถานภาพการสมรส สถานะครอบครัว หรือความพิการในการฝ่าฝืนหลักสิทธิมนุษยชน¹⁶⁸

(4) กำหนดโทษในกรณีที่มีฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่เป็นผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมฝ่าฝืนบทบัญญัติดังกล่าวจะต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์แคนาดา หากไม่มีการลงโทษอื่น¹⁶⁹ หรือปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์แคนาดา หากไม่มีการลงโทษอื่น ส่วนในกรณีที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้ผู้อำนวยการหรือเจ้าหน้าที่ทุกคนที่กระทำการ ยอมรับหรือยินยอมให้มีการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว¹⁷⁰ นอกจากบทลงโทษดังกล่าวผู้ใดที่ถูกตัดสินว่า กระทำความผิดภายใต้บทบัญญัตินี้ต้องระวางโทษปรับเป็นพิเศษในจำนวนที่ศาลเห็นว่าเหมาะสมที่จะกำจัดหรือลดความ

¹⁶⁷ (Toronto Municipal Code)§ 547-3.7. “Every short-term rental company shall convey any communications issued by Municipal Licensing and Standards that relate to the requirements of this chapter to all operators listing or advertising their short-term rental with the company in a format and manner prescribed by the Executive Director.”

¹⁶⁸ (Toronto Municipal Code) § 547-1.5. “No person required to be licensed or registered under this chapter shall discriminate against any member of the public in the carrying on of the business on the basis of race, ancestry, place of origin, colour, ethnic origin, citizenship, creed, sex, sexual orientation, gender identity, gender expression, age, marital status, family status, or disability in contravention of the Human Rights Code.”

¹⁶⁹ (Toronto Municipal Code) § 547-5.3. “A Every person who contravenes any provision of this chapter is guilty of an offence and on conviction is liable to a fine not exceeding \$100,000, if no other penalty is provided.”

¹⁷⁰ (Toronto Municipal Code) § 547-5.3. “B. Where a corporation contravenes any provision of this chapter, every director or officer who commits, assents to, or acquiesces to such contravention is guilty of an offence and, on conviction, is liable to a fine not exceeding \$100,000, if no other penalty is provided.”

ได้เปรียบทางเศรษฐกิจที่บุคคลนั้นอาจได้รับโดยการฝ่าฝืนข้อกฎหมายนี้¹⁷¹ หรืออาจคำนวณค่าปรับเป็นรายวันไม่เกิน 10,000 ดอลลาร์แคนาดา ต่อวันในระหว่างที่การกระทำดังกล่าวดำเนินต่อไป¹⁷²

3.5.2 มลรัฐคัลการี (Calgary) มลรัฐคัลการีได้มีการบัญญัติเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยใบอนุญาตประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นข้อบังคับของมลรัฐ โดยกำหนดให้มีใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล¹⁷³ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองความปลอดภัยให้แก่ผู้ให้บริการ และเพื่อรักษาความโปร่งใสระหว่างทุกฝ่าย กฎหมายดังกล่าวกำหนดให้การเช่าระยะสั้น เป็นธุรกิจชนิดการจัดหาที่พักชั่วคราวเพื่อชดเชยระยะเวลาสูงสุด 30 วันติดต่อกัน¹⁷⁴ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าที่พักทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยไม่รวมธุรกิจที่ได้รับใบอนุญาตสำหรับที่พักพร้อมอาหารเช้า¹⁷⁵ โดยที่กฎหมายดังกล่าวแบ่งระดับของใบอนุญาตในการประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ระดับที่ 1 การให้เช่าห้อง 1 ห้อง สูงสุดไม่เกิน 4 ห้อง โดยมีผู้ให้บริการ ไม่เกินสองคนต่อห้อง (ไม่รวมผู้ย่ำ) หรือระดับที่ 2 การให้เช่าห้องพักตั้งแต่ 5 ห้องขึ้นไปสำหรับผู้ให้บริการตั้งแต่สิบคนขึ้นไป ซึ่งในระดับที่ 2 นี้ จะต้องมีการตรวจสอบอัคคีภัย¹⁷⁶ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่มีใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

¹⁷¹ (Toronto Municipal Code) § 547-5.3. “C. In addition to any penalty otherwise provided by this chapter, every person convicted of an offence under this chapter is liable to a special fine, in an amount the court deems appropriate to eliminate or reduce the possible economic advantage that the person may otherwise receive by contravening this chapter.”

¹⁷² (Toronto Municipal Code) § 547-5.3. “ D. In addition to any penalty otherwise provided by this chapter, every person convicted of an offence under this chapter is liable to a fine not to exceed \$10,000 for each day during which the offence continues.”

¹⁷³ (BYLAW NUMBER 32M98) “3. (1) A person shall not carry on a business listed in Part II of this Bylaw unless that person has a valid and subsisting licence.”

¹⁷⁴ (BYLAW NUMBER 32M98) “5 8 . 1 (1) Short Term Rental means the business of providing temporary accommodation for compensation, in a dwelling unit or portion of a dwelling unit for periods of up to 30 consecutive days.”

¹⁷⁵ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(2) Despite subsection (1), Short Term Rental does not include the provision of temporary accommodation for compensation in a dwelling unit located in a building for which a development permit for a Bed and Breakfast has been issued pursuant to the Land Use Bylaw 1P2007.”

¹⁷⁶ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(3) There shall be two classes of Short Term Rental: (a) Short Term Rental Tier 1 : 1 to 4 rooms offered for rent; and (b) Short Term Rental Tier 2 : 5 or more rooms offered for rent.” 1

(1) ห้ามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ให้เช่าห้องที่ไม่มีหน้าต่างทางออกฉุกเฉินตั้งแต่หนึ่งบานขึ้นไป เว้นแต่ในกรณีที่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก อพาร์ทเมนท์ และห้องใต้หลังคา ที่สร้างตามมาตรฐานความปลอดภัยจากอัคคีภัยไม่จำเป็นต้องมีหน้าต่างทางออกฉุกเฉิน¹⁷⁷

(2) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องไม่อนุญาตให้มีผู้ใช้บริการเข้าพักมากกว่า สองคน (ไม่รวมผู้เยาว์) ในแต่ละห้อง¹⁷⁸

(3) ห้ามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมให้เช่าห้องในลักษณะแยกจากกัน ภายใต้การจองของผู้ใช้บริการในต่างรายในเวลาเดียวกัน เว้นแต่เป็นการให้เช่าหลาย ห้องสำหรับการจอง ของผู้ใช้บริการรายเดียวในเวลาเดียวกัน¹⁷⁹

(4) ในการโฆษณาผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องแสดงหมายเลขใบอนุญาตในการประกอบการให้เช่าที่พัก¹⁸⁰

(5) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม จะต้องให้ข้อมูลติดต่อฉุกเฉินสำหรับผู้ใช้บริการ โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องแสดงไว้ในตำแหน่งที่ชัดเจนภายในสถานที่ให้บริการ ประกอบด้วย ชื่อ หมายเลขโทรศัพท์ ที่อยู่ และอีเมลของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในกรณีฉุกเฉิน¹⁸¹

(6) ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องจัดทำข้อมูลบันทึกเป็นภาษาอังกฤษในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และจะต้องเก็บรักษาบันทึกข้อมูลการจองในแต่ละครั้ง และมอบให้กับหน่วยงาน ผู้มีหน้าที่กำกับดูแล ข้อมูลในบันทึกจะต้องประกอบด้วยชื่อ ที่อยู่ อีเมลของผู้ใช้บริการที่ได้ชำระเงิน และระยะเวลาในการเข้าพัก¹⁸² นอกจากนี้ที่ตามกฎหมายว่าด้วยใบอนุญาตประกอบธุรกิจแล้ว ผู้ประกอบการให้เช่า

¹⁷⁷ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(4) A Short Term Rental licensee must not: (a) offer to provide temporary accommodation; or (b) permit a guest to sleep; in a room that does not have one or more windows which provide egress to the exterior of the dwelling unit.”

¹⁷⁸ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(5) A Short Term Rental licensee must not allow more than two guests, not including minors, per room.”

¹⁷⁹ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(6) A Short Term Rental licensee must not allow overlapping bookings, whereby 2 or more unrelated or unassociated persons are accommodated in the dwelling unit at the same time.”

¹⁸⁰ (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(7) A Short Term Rental licensee who advertises or causes advertising to be placed or distributed respecting the Short Term Rental must include in the advertisement, in a readable manner, the valid business licence number for the Short Term Rental.”

¹⁸¹ (BYLAW NUMBER 3 2M9 8) 5 8 .1 “A Short Term Rental licensee must post, in a conspicuous location on the interior of the dwelling unit used for the business, the name, phone number and email address of an emergency contact person who can be reached 24 hours per day during rental periods.”

¹⁸² (BYLAW NUMBER 32M98) 58.1 “(9) A Short Term Rental licensee must keep a record in the English language in a form satisfactory to the Chief Licence Inspector, including by electronic means, in which must be permanently recorded at the time of each transaction the following information: (a) the

ที่พักแรมจะต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามข้อบังคับที่บังคับใช้ในมลรัฐคาลการี อันได้แก่ ข้อบังคับ เกี่ยวกับชุมชน ข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้ถนน ข้อบังคับเกี่ยวกับการจราจร ข้อบังคับเกี่ยวกับสถานที่ จอดรถ โดยให้ข้อมูลดังกล่าวแก่ผู้ให้บริการเพื่อให้พวกเขาได้ปฏิบัติตามข้อบังคับเหล่านี้และในกรณีที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมฝ่าฝืนกฎหมายนี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดจะถูกปรับเป็นจำนวนเงิน 1,000 ดอลลาร์แคนาดา สำหรับความผิดในแต่ละข้อหา¹⁸³ และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้อง ทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่จดทะเบียนและได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจในรัฐอัลเบอร์ตา เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อสาธารณะ สำหรับการบาดเจ็บส่วนบุคคล และความเสียหายต่อทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ เป็นจำนวนเงินตามความเห็นชอบของหน่วยงานที่ควบคุม¹⁸⁴ ทั้งจะต้องรักษามาตรฐานการประกอบธุรกิจข้างต้นตลอดเวลาที่ใบอนุญาตยังมีผล ตลอดจนไม่ละเมิดกรอบของกฎหมายแม่บท ทั้งนี้ พนักงานของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมที่ได้รับใบอนุญาตจะต้องดำเนินการดังกล่าวเช่นกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้นเป็นกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันทั้งของประเทศไทยและในต่างประเทศ ซึ่งเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล รวมถึงมาตรการในการคุ้มครองและเยียวยาผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการจองหรือเข้าพักห้องพักที่ได้จองผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลด้วย ซึ่งข้อมูลดังกล่าวจะเป็นแนวทางสำหรับการวิเคราะห์และแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ในบทต่อไป

full name of any person who is a paid guest in the Short Term Rental and the email address of such persons; (b) the duration of the person’s tenancy.”

¹⁸³ (BYLAW NUMBER 32M98) “63. (1) Any person who contravenes any provision of this Bylaw by: (a) doing any act or thing which the person is prohibited from doing; or (b) failing to do any act or thing the person is required to do; is guilty of an offence, and any offence created pursuant to this Bylaw shall be considered to be a strict liability offence.” And (BYLAW NUMBER 32M98) “SCHEDULE “C” SPECIFIED PENALTIES”

¹⁸⁴ (BYLAW NUMBER 3 2M9 8) “7 . (2) The liability insurance policy required to be held by an applicant under this section must: (a) be issued by an insurance company registered and licenced to do business in the Province of Alberta; and (b) be in an amount sufficient, in the opinion of the City Solicitor, to cover public liability for all personal injury and property damage which may occur by reason of the operation of the business, and the insurance shall be endorsed...”

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการประกอบธุรกิจให้เข้าห้องพักผ่าน แพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศไทย

แพลตฟอร์มดิจิทัลเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบันอย่างสิ้นเชิง ก่อให้เกิดประเด็นปัญหาว่าบทบัญญัติทางกฎหมายที่บังคับใช้อยู่มีความครอบคลุมเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันแล้วหรือไม่หากไม่มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นควรที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างไร ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ใช่เรื่องใหม่ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน หากพิจารณาถึงเหตุการณ์ที่เคยเกิดขึ้นในอดีตจะพบข้อเท็จจริงที่ว่ากฎเกณฑ์ข้อกำหนดต่าง ๆ มักจะถูกกำหนดโดยมนุษย์เป็นผู้ริเริ่ม การแก้ไขกฎเกณฑ์จะกระทำต่อเมื่อกิจกรรมของมนุษย์ในสังคมละเมิดกฎเกณฑ์และสร้างผลกระทบทางลบต่อสิทธิส่วนบุคคลรวมถึงผลประโยชน์สาธารณะ จึงต้องมีการแก้ไขหรือกำหนดกฎเกณฑ์ขึ้นใหม่เพื่อปกป้องสิทธิและผลประโยชน์สาธารณะ เช่นเดียวกันกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในเรื่องของการดำเนินธุรกิจการจองห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลที่รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแตกต่างไปจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแบบดั้งเดิม โดยสร้างผลกระทบต่อผลประโยชน์ส่วนรวมหลายภาคส่วน จึงสมควรที่จะมีการควบคุมกำกับดูแลและตรวจสอบการประกอบธุรกิจดังกล่าว เพื่อส่งเสริมให้มีการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้ประกอบการ และปกป้องคุ้มครองสิทธิของผู้ใช้บริการ และส่งเสริมสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยการกำหนดมาตรการทางกฎหมายให้สอดคล้องกับการทำงานของเทคโนโลยีเหล่านี้อีกด้วย จากการศึกษาถึงแนวคิด หลักการ ทฤษฎีทางกฎหมาย ตลอดจนมาตรการทางกฎหมาย ที่บังคับใช้ในต่างประเทศและในประเทศไทย ทำให้ผู้เขียนสามารถวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนวิธีการในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ดังต่อไปนี้

4.1 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เข้าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

ปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการเป็นนายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เข้าที่พักอาศัย หรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมเป็นจำนวนมาก ได้แก่ Agoda, Booking, Vrbo (Veh-Boh), Homeaway เป็นต้น โดยผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เข้าเหล่านี้จะดำเนินการในลักษณะของนิติบุคคลที่เป็นทั้งผู้สร้างแพลตฟอร์มดิจิทัลและให้บริการเป็นตัวกลางสำหรับโฆษณาที่พักอาศัยหรือที่พัก จากผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน นอกจากนี้ยังเป็นผู้เชื่อมต่อให้ ผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมผู้โฆษณาที่พักอาศัยหรือที่พักของตน และผู้บริการที่มีความประสงค์จะเช่าที่พักอาศัยหรือที่พักดังกล่าวมาพบกัน เพื่อทำสัญญาเช่าที่พักแรมระยะสั้นระหว่างกัน ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เข้าจะได้รับส่วนแบ่งรายได้จากค่าเช่า ที่พักอาศัยหรือที่พักนั้น ในอัตราที่แตกต่างกันไปตามแต่ที่ตนจะเป็นผู้กำหนดซึ่งไม่มีมาตรฐานในการ กำหนดอัตราที่แน่ชัด โดยจะถือเป็นค่าบริการที่เก็บจากผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรม

ปัจจุบันพบว่า ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการประเภนี้ เป็นการเฉพาะส่งผลให้เกิดปัญหาทางกฎหมาย กล่าวคือ นับตั้งแต่เริ่มมีการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลในประเทศไทย ก่อให้เกิดความนิยมในการใช้บริการอย่างแพร่หลาย สร้างความเปลี่ยนแปลงให้กับวงการธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งธุรกิจดังกล่าวไม่อาจเกิดขึ้นได้ หากไม่มีผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมกับผู้ให้บริการมาพบกันและทำสัญญาเช่าระยะสั้นระหว่างกัน ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยที่ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าไม่ได้มีการเข้าทำสัญญาในนามของคู่สัญญาฝ่ายใดโดยเฉพาะ แต่จะเป็นผู้ควบคุมการทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม และผู้ให้บริการ ทำให้คู่สัญญาไม่อาจทำสัญญากันได้อย่างอิสระ และในกรณีที่คู่สัญญาได้มีการตกลงเช่าทำสัญญากันแล้ว ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่ายังเป็นตัวกลางในการรับชำระเงินจากผู้ให้บริการแทนผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมอีกด้วย ซึ่งเงินที่ได้รับชำระแทนมานั้นจะยังไม่ชำระให้กับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในทันที แต่จะชำระพร้อมกับหักส่วนแบ่งค่าบริการให้ภายหลังจากที่คู่สัญญาได้ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่ตนได้เป็นผู้กำหนด เช่น ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าในบางรายได้มีการกำหนด เงื่อนไขว่าจะชำระเงินที่หักค่าบริการให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ภายหลังจากที่ผู้ให้บริการได้เข้าพักแล้ว เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการที่ประเทศไทยไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมและกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ ส่งผลให้ธุรกิจประเภนี้ไร้สถานะทางกฎหมาย เมื่อไม่มีกฎหมายใดมา กำหนดหน้าที่ที่ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าพึงมีหรือพึงปฏิบัติและกำหนดในเรื่องของความรับผิดชอบบุคคลดังกล่าว จึงเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าอาศัย ช่องว่างจากการไม่มีสถานะทางกฎหมาย ดำเนินธุรกิจในขณะที่เอาเปรียบผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมและผู้ให้บริการ โดยในบางรายได้มีการกำหนดเนื้อหาในข้อสัญญาที่เป็นการ เอื้อประโยชน์ให้แก่ตนเองและผลก่การความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการทำสัญญาไปยังคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้เป็นผู้แบกรับ โดยปฏิเสธความรับผิดชอบหรือจำกัดความรับผิด ในกรณีที่มีการผิดสัญญาหรือเกิดความเสียหายขึ้น โดยโต้แย้งว่าตนเองนั้นเป็นเพียงตัวกลาง หรือผู้ให้บริการทางสังคมสารสนเทศที่เชื่อมต่อให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม และผู้ให้บริการมาปฏิบัติสัมพันธ์ซึ่งกันและกันเท่านั้น และตนไม่ใช่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ ในที่พักร้างหรือที่พักร้างดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นคู่กรณีที่จะต้องร่วมรับผิดชอบหากมีความเสียหายเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสถานะทางบริษัทของผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่า เนื่องจากในบางรายไม่ได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย เมื่อไม่มีการรับรองสถานะความเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ไทยในกรณีที่เกิดข้อพิพาทให้ไม่อาจฟ้องผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบตามกฎหมายไทย ได้ ประกอบกับในปัจจุบันยังไม่มีแนวทางคำพิพากษาที่เป็นแนวทางในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากยังไม่เคยมีการฟ้องร้องกันในชั้นศาล จากการศึกษาพบว่าเนื่องจากไม่มีกฎหมายฉบับใดที่สามารถนำมาปรับใช้ได้ทั้งยังไม่มี แนวคำพิพากษาของศาล เนื่องจากกรณีดังกล่าวยังไม่เคยมีการฟ้องร้องกันในชั้นศาล จึงต้องกลับมาพิจารณาตามหลักกฎหมายทั่วไป ดังนี้

พระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 เป็นกฎหมายที่มีขึ้นเพื่อรับรองสถานะทางกฎหมายของข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ ดังปรากฏในมาตรา 7 ที่วางหลักห้ามมิให้ มีการปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อมูลที่อยู่ในรูปของข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์ซึ่งคำว่า “ธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์” ตามคำนิยามของพระราชบัญญัตินี้ คือ การกระทำที่เกี่ยวกับกิจกรรมทางแพ่งและพาณิชย์โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น การซื้อขายสินค้าผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์การตกลงทำสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า หรือสัญญาตามข้อบังคับต่าง ๆ ผ่านเครือข่าย เป็นต้น นอกจากการรับรองสถานะทางกฎหมายแล้ว พระราชบัญญัตินี้ยังวางข้อกำหนดให้ธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์บางประเภท เป็นธุรกิจที่ต้องมีการกำกับดูแล โดยการแจ้งให้ทราบหรือขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนที่จะมีการประกอบธุรกิจ โดยจะต้องเข้าเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใด คือ เพื่อเป็นการรักษาความมั่นคงทางการเงินหรือการพาณิชย์ หรือเพื่อประโยชน์การสร้างเสริมความน่าเชื่อถือและยอมรับในระบบ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือเพื่อป้องกันความเสียหายต่อสาธารณชน ซึ่งไม่ได้จำกัดให้ธุรกิจทุกประเภทจะต้องแจ้งให้ทราบ ต้องขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตก่อนเสมอไป เมื่อได้พิจารณาเนื้อหาพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 นั้น

จะเห็นได้ว่าการประกอบธุรกิจลักษณะดังกล่าวจัดเป็นธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ในเรื่องเกี่ยวกับการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) โดยเป็นการดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับการให้บริการผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์ตามพระราชบัญญัตินี้ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อรับรองความมีผลของการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไว้อย่างชัดเจน โดยห้ามมิให้มีการปฏิเสธความมีผลผูกพันและการบังคับใช้ทางกฎหมายของข้อมูลที่อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบกับวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวมิใช่เข้ามาเพื่อแทนที่การบังคับใช้ของกฎหมายฉบับอื่น แต่เป็นกฎหมายเสริมที่จะต้องบังคับใช้ควบคู่ไปพร้อมกันกับกฎหมายฉบับอื่น เมื่อลักษณะธุรกิจดังกล่าวเป็นการดำเนินกิจการในลักษณะแลกเปลี่ยนบริการที่กระทำการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์อันถือเป็นการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์โดยมีผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าเป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อผู้ประกอบการให้เข้าที่พักรวม และผู้ใช้บริการเข้าด้วยกันจึงถือได้ว่าสัญญานี้มีผลผูกพันตามกฎหมาย แม้พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจบริการเกี่ยวกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้าเงื่อนไขจะต้องแจ้งให้ทราบหรือขึ้นทะเบียน หรือต้องได้รับใบอนุญาตอย่างใดอย่างหนึ่งก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาเนื้อหาในพระราชบัญญัตินี้ พบว่าการที่จะถือเป็นธุรกิจบริการที่ต้องกำกับดูแลนั้น นอกจากจะต้องเข้าเงื่อนไขแล้ว จะต้องมีการประกาศในพระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับการกำหนดประเภทของธุรกิจเป็นรายกรณีไป ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้มีการตราเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดประเภทของธุรกิจที่มีลักษณะดังกล่าวแต่อย่างใด จะมีก็แต่พระราชกฤษฎีกากำหนดประเภทธุรกรรมในทางแพ่งและพาณิชย์ที่ยกเว้นมิให้นำกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มาใช้บังคับ อันได้แก่ธุรกรรมเกี่ยวกับครอบครัวและธุรกรรมเกี่ยวกับมรดกเท่านั้น ดังนั้นการประกอบธุรกิจประเภทให้เข้าที่พักรวมระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลจึงไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัตินี้ พระราชบัญญัตินี้จึงใช้บังคับได้เฉพาะในส่วนที่เป็นการดำเนินการทำ

สัญญาทางอิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น โดยจะต้องนำมาใช้ควบคู่กันกับกฎหมายแพ่งทั่วไป ซึ่งจากลักษณะของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าสามารถปรับเข้าได้กับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังต่อไปนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะนายหน้าปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 16 เมื่อพิจารณาตามมาตรา 845 ปรากฏสาระสำคัญของสัญญานายหน้าไว้ว่า หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่บุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งเรียกว่านายหน้าจากการชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาหรือจัดการให้ทำสัญญา กล่าวได้ว่านายหน้า คือ บุคคลหรือนิติบุคคลผู้เป็นตัวกลางที่ช่วยชี้ช่อง หรือจัดการให้บุคคลอื่นได้เข้าทำสัญญากัน ซึ่งนายหน้าไม่มีอำนาจที่จะเข้าไปกระทำการแทนคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์แห่งสัญญา ได้แก่ ค่าบำเหน็จที่นายหน้าจะได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำที่ได้ชี้ช่อง หรือจัดการให้บุคคลอื่นได้เข้าทำสัญญากัน การทำสัญญาไม่จำกัดถึงขนาดเรียบริยบบริบูรณ์ เพียงแค่บุคคลทั้งสองฝ่ายตกลงผูกพันกันจนเกิดเป็นสัญญาก็เพียงพอแล้ว ประกอบกับการที่นายหน้ามีสถานะเป็นผู้ชี้ช่องให้คู่สัญญาได้ทำสัญญากันเท่านั้น นายหน้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบไปถึง การชำระหนี้ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้มีภาระหน้าที่ต่อกัน ทั้งนี้ ข้อสังเกตของการเป็นนายหน้าปรากฏ ตามมาตรา 849 ที่ว่า นายหน้าไม่มีอำนาจเข้าไปรับเงินหรือรับชำระหนี้เพราะไม่มีหน้าที่ดังกล่าว และไม่ใช้ตัวแทนของคู่สัญญานายหน้าจึงไม่ควรสอดเข้าไปในเรื่องอันมิใช่กิจการของตน

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายลักษณะนายหน้าจะเห็นได้ว่า ลักษณะของผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เข้าที่มีสถานะเป็นตัวกลางในการเชื่อมต่อหรือจับคู่ให้ผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พบกับผู้ใช้บริการมาเจอกันและเข้าทำสัญญากัน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากค่าเช่า ที่ผู้ใช้บริการได้ให้ไว้เพื่อเป็นค่าตอบแทนจากการให้เข้าพักในสถานที่ดังกล่าว โดยที่ผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เข้าไม่ได้มีการเข้าทำสัญญาในนามของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และไม่ได้เป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินใดแทนผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมที่เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่พักหรือที่พักอาศัยแต่อย่างใด ทั้งผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าไม่มีความรับผิดชอบในการส่วนตัวในกิจการที่ได้รับมอบหมาย และไม่ต้องรับผิดชอบไปถึงการชำระหนี้ตามสัญญาที่ตนเป็นสื่อ เนื่องจากความสำเร็จที่เกิดขึ้นได้แก่การที่บุคคลทั้งสองฝ่ายคือผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมและผู้ใช้บริการ ได้ตกลงทำสัญญาต่อกันซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการดำเนินธุรกิจเป็นนายหน้า แต่เนื่องจากสาระสำคัญของสัญญา นายหน้าที่ได้ระบุไว้ว่านายหน้ามีหน้าที่เพียงทำการชี้ช่อง หรือจัดการให้คู่สัญญามาตกลงเจรจา ทำสัญญากันโดยที่นายหน้ามิได้มีส่วนเข้าไปเกี่ยวข้องในสัญญา นายหน้าจึงไม่มีหน้าที่รับเงินหรือเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ให้แก่ตน ทำให้ไม่อาจรับเงินหรือเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ได้นั้น จากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเมื่อได้มีการทำสัญญากันระหว่างผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมกับผู้ใช้บริการแล้ว ผู้ใช้บริการจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าผ่านระบบการชำระเงินก่อน ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าจึงจะดำเนินการชำระเงินให้แก่ผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักต่อไป ถือได้ว่านายหน้าได้ปฏิบัติหน้าที่โดยเป็นตัวแทนอีกฐานะหนึ่ง จึงได้นำกฎหมายลักษณะตัวแทนมาพิจารณาด้วยดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะตัวแทน ปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 15 โดยตามมาตรา 797 ปรากฏสาระสำคัญของสัญญาตัวแทนไว้ว่า เป็นสัญญาที่เกิดจากความยินยอมของทั้งสองฝ่ายระหว่างตัวการและตัวแทน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแต่งตั้งให้ผู้เป็นตัวแทน มีอำนาจกระทำการอย่างหนึ่ง

อย่างไรก็ตามบุคคลที่สามแทนผู้เป็นตุลาการโดยจะต้องเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องไม่ใช่กิจการเฉพาะตัวของตุลาการ เมื่อตุลาการมอบอำนาจให้ตัวแทนแสดงเจตนากระทำการบางอย่างต่อบุคคลภายนอกแล้ว การกระทำนั้นจะผูกพัน ตุลาการทันทีซึ่งตุลาการจะให้ คำบำเหน็จแก่ตัวแทนหรือไม่ก็ได้ทั้งนี้ ตัวแทนอาจเกิดขึ้นได้จากการที่ตุลาการได้แต่งตั้งและแสดงออกอย่างชัดแจ้งไม่ว่าจะด้วยวาจา ลายลักษณ์อักษร หรือการแสดงออกโดยปริยายที่เป็นการตกลงยินยอม ด้วยกิริยาอาการที่อนุมานได้ว่าตุลาการยินยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเป็นตัวแทนของตน ดังนั้นสัญญาตัวแทนจึงเป็นสัญญาที่ไม่มีแบบสามารถทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้เว้นแต่กฎหมายกำหนดว่ากิจการใดที่จะต้องทำเป็นหนังสือ เช่น สัญญาเช่าทรัพย์สินสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มิฉะนั้นจะถือว่าสัญญาตัวแทนไม่เกิดขึ้น การกระทำของตัวแทนจะไม่ผูกพันตุลาการ โดยตัวแทนไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่บุคคลที่สามในกรณีที่เกิดมาจากการกระทำภายในอำนาจหน้าที่ของตน แต่ตัวแทนจะต้องรับผิดชอบร่วมกับตุลาการในผลแห่งละเมิดที่เกิดจากการกระทำที่ตัวแทนได้กระทำไปภายในอำนาจหน้าที่ของตน

เมื่อพิจารณากฎหมายลักษณะตัวแทนข้างต้น เปรียบเทียบกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น พบว่าในขณะที่มีการสมัครเพื่อเข้าใช้บริการบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องมีการตกลงกันระหว่างผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ากับผู้ให้บริการเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติขณะที่ใช้งานในระบบรวมไปถึงวิธีการชำระเงินของผู้สมัคร โดยเนื้อหาในข้อตกลงกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับชำระเงินค่าเช่าจากผู้ให้บริการก่อน และจะดำเนินการจ่ายเงินค่าเช่าดังกล่าวให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของตนต่อไป นอกจากนี้ในการรับชำระเงินค่าเช่าจากผู้ให้บริการแทนผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ข้อเท็จจริงยังปรากฏว่าผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ยังมีหน้าที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้แก่ผู้ให้บริการในระหว่างการเข้าพัก ไม่ว่าจะเป็นการรับเรื่องร้องเรียนอันเนื่องมาจากปัญหาการเข้าพัก การเป็นผู้ช่วยประสานติดต่อผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมในกรณีที่ผู้ให้บริการไม่สามารถติดต่อ ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมได้ตลอดจนมีหน้าที่เป็นผู้เจรจาไกล่เกลี่ย ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมกับผู้ให้บริการ ซึ่งจะเห็นได้ว่าหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่านั้น มีลักษณะที่มากกว่าขอบเขตของการเป็นนายหน้า จึงเป็นสถานะทางกฎหมายที่มีความคาบเกี่ยวกัน หรือเรียกว่านายหน้าผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทน เมื่อเกิดความเสียหายในผลแห่งละเมิดที่ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้กระทำไปตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย ผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่าจึงต้องผิดร่วมกันกับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมด้วย

จากการศึกษาพบว่าในต่างประเทศมีการตรากฎหมายเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ โดยมีการกำหนดหน้าที่ที่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติ มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

กฎหมายสหภาพยุโรป ได้มีการออกข้อบังคับเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าโดยถือว่าบุคคลดังกล่าวว่าเป็นบริการสังคมสารสนเทศ ซึ่งปรากฏตามกฎหมายดังต่อไปนี้

1. คำสั่งพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Directive on e-commerce 2000/31/EC) ที่กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าในฐานะที่เป็นผู้ให้บริการสังคมสารสนเทศ มีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้

มาตรการทางกฎหมายของรัฐสมาชิกในสหภาพยุโรปซึ่งเป็นถิ่นที่อยู่ของตน หน้าที่ในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องและชัดเจนเกี่ยวกับราคา พร้อมกับระบุว่าราคาดังกล่าวได้รวมภาษี แล้วหรือไม่ และค่าจัดส่งและได้กำหนดความรับผิดชอบในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการ ดำเนินการจัดเก็บข้อมูลที่รับจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าไม่มีความรู้จริงเกี่ยวกับกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมายและในส่วนที่อ้างว่า ได้รับความเสียหายจะไม่ได้รับรู้ถึงข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์ที่มีกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมาย หรือไม่ดำเนินการลบหรือปิดการเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวทันทีที่รู้ว่ามีการกระทำผิดกฎหมาย

2. ข้อบังคับเกี่ยวกับการปกป้องผู้บริโภคจากเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมในสัญญา (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) กำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ที่อยู่ในฐานะที่มีอำนาจในการต่อรองที่สูงกำหนดข้อสัญญาซึ่งมีวัตถุประสงค์หรือมีผลเป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดชอบในความเสียหายต่อชีวิตหรือร่างกายของผู้ใช้บริการ หรือกำหนดข้อสัญญาอันเป็นการยกเว้นหรือจำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ใช้บริการ ได้แก่ สิทธิในการได้รับบริการสิทธิในการได้รับ การชำระหนี้ตามสัญญา สิทธิในการได้รับการปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงสิทธิในการหักกลบลบหนี้หรือการกำหนดหน้าที่โดยขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

3. ระเบียบเกี่ยวกับการส่งเสริมความเป็นธรรมและความโปร่งใสสำหรับผู้ใช้บริการธุรกิจ ตัวกลางออนไลน์ (Regulation (EU) 2019/1150 on Promoting Fairness and Transparency for Business Users of Online Intermediation Services) กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้งานแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ในภาษาที่บุคคลทั่วไปสามารถตีความได้ไปในทิศทางเดียวกัน และจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการจัดอันดับพร้อมกับแสดงเหตุผล เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการควบคุมและตรวจสอบ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าของรัฐในต่างประเทศ

สหรัฐอเมริกา ในแต่ละมลรัฐมีการตรากฎหมายเพื่อควบคุมและกำหนดหน้าที่ ตลอดจนความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ ดังต่อไปนี้

1. กฎหมายมลรัฐซานตามอนิกา (The Santa Monica Municipal Code) กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า โดยให้มีหน้าที่ในการเก็บหรือรวบรวมภาษีที่ได้จากการเช่าพักของ ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมนำส่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บ โดยให้ถือว่าบุคคลดังกล่าว มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการชำระภาษีตามกฎหมาย 219 หน้าที่ในการเปิดเผยรายชื่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม สถานที่ของที่พัก ระยะเวลาในการเข้าพักอัตราค่าเช่าให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล

นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า อนุญาตให้มีการให้เช่าที่พักระยะสั้น ตลอดจนดำเนินการเก็บหรือรับค่าธรรมเนียมไม่ว่าจะโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมผ่านตัวแทนหรือตัวกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ที่ไม่มีใบอนุญาต

ประกอบธุรกิจการให้เช่าระยะสั้นหรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าในวันหยุดให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน

2. กฎหมายมลรัฐซานฟรานซิสโก (San Francisco Administrative Code) หมวดที่ 41A กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลของสถานที่ที่ได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น ที่ตั้งอยู่ในมลรัฐซานฟรานซิสโก หน้าที่แจ้งข้อมูลทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าระยะสั้นที่บังคับใช้อยู่ในมลรัฐ หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางธุรกิจ และกฎระเบียบในเรื่องของการรวบรวมภาษีการเข้าพักชั่วคราวจากผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมแล้วนำส่งหน่วยงานผู้มีหน้าที่จัดเก็บต่อไป ในกรณีผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีการ ผ่าฝืนบทบัญญัติในเรื่องของภาษีผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และหน้าที่ในการตรวจสอบผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมว่าที่พักแรมที่ได้ ลงโฆษณาให้เช่าผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนนั้น ได้รับการจดทะเบียนประกอบกิจการอย่างถูกต้อง

3. กฎหมายมลรัฐลอสแอนเจลิส (Los Angeles Municipal Code แก้ไขเพิ่มเติมโดย Ordinance No. 185931) กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรมที่ไม่ได้ลงทะเบียน หรือไม่มีหมายเลขการลงทะเบียนการประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักแรมระยะสั้นลงโฆษณาให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ตลอดจนห้ามผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรมที่มีประวัติการให้เช่าระยะสั้นที่เกิน 120 วันในปีนั้น ให้บริการดังกล่าวอีก เว้นแต่ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่กำกับดูแลให้สามารถขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ หน้าที่ในการเก็บหรือรวบรวมภาษีการเข้าพัก ชั่วคราวจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมเพื่อนำส่งให้แก่สำนักงานการเงิน หากการรวบรวม ภาษีดังกล่าวผู้ประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักแรมได้มอบหมายความรับผิดชอบสำหรับการรวบรวมและการโอนเงินของภาษีการเข้าพัก ชั่วคราวไปยังผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าและผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักจะต้องมีหนี้สินและหนี้สินเช่นเดียวกัน

กฎหมายประเทศญี่ปุ่น ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับที่พักอาศัย หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจ บ้านพักตากอากาศส่วนตัว (The Private House Lodging Business of 1990) เพื่อปรับให้เข้ากับลักษณะ ของการดำเนินธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้น โดยกฎหมายดังกล่าว กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องลงทะเบียนต่อผู้บัญชาการสำนักงานการท่องเที่ยว แห่งประเทศญี่ปุ่น โดยจะต้องมีการต่ออายุทุกห้าปี ตลอดจนแสดงใบอนุญาตที่สาธารณชนจดจำได้ง่ายในรูปแบบที่กำหนด หรืออาจแสดงวันที่ ลงทะเบียน หมายเลขทะเบียน และเรื่องอื่น โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อย่างใดอย่างหนึ่ง และต้องมีการ ประกาศต่อสาธารณชนตามข้อตกลงและเงื่อนไข ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย พร้อมกับได้กำหนดห้ามมิให้ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า พนักงานตัวแทน หรือลูกจ้างอื่นใดกระทำการใด ๆ ที่เป็นการจัดหาที่พักแรม ให้ผู้ใช้บริการโดยดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรืออำนวยความสะดวกในการดำเนินการดังกล่าว หรือการจัดหาที่พักแรมให้กับผู้ใช้บริการเพื่อให้บริการที่ละเมิดกฎหมายหรือการอำนวยความสะดวกในการรับ บริการดังกล่าว หรือการกระทำที่เป็นการขาดความคุ้มครองแก่ผู้ใช้บริการหรืออาจทำลายความน่าเชื่อถือต่อ

ธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่า รวมไปถึงการห้ามกระทำการอันเป็นการให้บริการใกล้เคียงเพื่อระงับข้อพิพาทกันเอง ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้น

ประเทศแคนาดา ได้มีการตรากฎหมายเพื่อควบคุม และกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าโดยมีเนื้อหา ดังนี้

กฎหมายมลรัฐโตรอนโต (Toronto Municipal Code) กำหนดมาตรการทางกฎหมายให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ โดยมีที่อยู่ของบริษัทที่จดทะเบียนในรัฐออนแทรีโอและมีใบอนุญาตประกอบการเป็นบริษัทให้เช่าระยะสั้น และจะต้องทำข้อตกลงกับเมืองที่ควบคุมการใช้งานการเก็บรักษาและการเปิดเผยข้อมูลของผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมและข้อมูลผู้ใช้บริการ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องมีหน้าที่ในการเก็บบันทึกการทางธุรกรรมสรุปแต่ละครั้งที่เกี่ยวข้องกับการเช่าระยะสั้นที่จดทะเบียน หรือโฆษณาบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนเป็นเวลาสามปี หลังจากวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าซึ่งจะต้องประกอบด้วยข้อมูล ชื่อที่อยู่และหมายเลขลงทะเบียนของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม จำนวนคืนการเช่าระยะสั้นที่เช่า ราคาต่อคืนและยอดรวมคิดค่าเช่าระยะสั้น ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าทั้งหน่วยหรือเช่าบางส่วน และข้อมูลอื่นตามความประสงค์ของหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงการบันทึกจำนวนรายการเช่าระยะสั้นหรือโฆษณาที่นำออกจากแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน พร้อมกับการนำเสนอข้อมูลดังกล่าวให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่ให้หน่วยงานท้องถิ่นหน้าที่ในการในการสร้างบัญชีในฐานะที่เป็นผู้ใช้งานให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเมื่อได้มีการร้องขอจากหน่วยงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบ การทำธุรกรรมของผู้ใช้งานบนแพลตฟอร์มดิจิทัลหน้าที่จัดการในกรณีที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับเหตุรำคาญ การกระทำทางอาญา และหรือการฝ่าฝืนกฎหมายของรัฐบาลกลาง จังหวัด หรือท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อสาธารณะ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดห้ามผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาโดยการนำมาตรการอนุญาตตุลาการโดยใช้ตน หรือบริการของตนในการอำนวยความสะดวกเพื่อระงับข้อพิพาท ที่เกิดจากการเช่าระยะสั้น แทนการใช้ระบบอนุญาตตุลาการในชั้นศาล และห้ามผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่ผู้ใช้กฎหมายของเขตอำนาจศาลอื่น

นอกจากนี้จากการศึกษาทฤษฎีทางกฎหมายเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทฤษฎีความรับผิดชอบละเมิด ในกรณีที่ผู้เสียหายได้รับความเสียหายจากการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว ควรมีสติที่จะได้รับการชดใช้เพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ตน จึงเกิดหลักการในเรื่องของสิทธิเรียกร้อง ค่าสินไหมทดแทนเพื่อ ความเสียหายโดยแนวความคิดดังกล่าวมุ่งตรงต่อการชดใช้ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคล ไม่ว่าจะบุคคลนั้นจะจงใจกระทำหรือมิได้ใช้ความระมัดระวัง ซึ่งบุคคลในภาวะวิสัยเช่นนั้นพึงมีและอาจใช้ความระมัดระวังได้หรือไม่ก็ตาม หากมีการกระทำอันก่อให้เกิดความเสียหายแล้วจะต้องมีการชดใช้เยียวยา แนวคิดนี้ก่อให้เกิดทฤษฎีรับภัย (Theory of Risk) หรือต่อมาพัฒนาเป็นทฤษฎีความรับผิดชอบเด็ดขาด (Strict Liability) ซึ่งมีหลักที่ว่า บุคคลต้องรับผิดชอบไม่ว่าจะจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่อีกด้านหนึ่งถือว่าความเสียหายนี้จะมีผู้รับผิดชอบใช้เยียวยาได้นั้น จะต้องเกิดจากการกระทำของบุคคลซึ่งจงใจกระทำ หรือกระทำลงโดยขาด

ความระมัดระวัง และหลักกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทนที่ว่าบุคคลใดโดยคำพูด หรือโดยการกระทำ ซึ่งได้กระทำไปเป็นเหตุให้บุคคลอื่นหลงเชื่อในข้อเท็จจริงนั้น จนเกิดความเสียหาย บุคคลนั้นต้องถูกปิดปากมิให้กล่าวอ้างว่าแท้จริงแล้วข้อเท็จจริงเป็นอีกอย่างหนึ่งโดยการแสดงออกซึ่งความประพฤติของบุคคลที่กระทำการเป็นตัวแทนที่ถูกปิดปากนี้อาจแสดงออกได้โดยการแถลง ข้อความ กริยาวาจา หรือความประพฤตินวมถึงความประมาทเลินเล่อ หรืออาการนิ่งเงียบ แต่การ แสดงออกซึ่งการเป็นตัวแทนนั้น จะต้องเป็นการแสดงออกที่ชัดเจน ไม่กำกวม หรือเคลือบคลุมในส่วนหนึ่งส่วนใด และเจตนาของผู้ที่แสดงออกเป็นตัวแทนนั้น จะต้องแสดงออกให้ปรากฏต่อบุคคลอื่นว่า ตนเองได้กระทำในฐานะตัวแทนด้วย เพราะถ้าบุคคลอื่นไม่ทราบข้อความนี้ก็มิก่อให้เกิดการปิดปากในเรื่องนี้ได้ ซึ่งกฎหมายปิดปากโดยการกระทำเป็นตัวแทนนั้นจะมีวัตถุประสงค์เพื่อปิดปากตัวแทน มิให้กล่าวอ้างข้อเท็จจริงต่างจากที่ตนได้แสดงออกไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีความรับผิดทางละเมิดกำหนดให้บุคคลที่รับผิดอันเนื่องมาจากละเมิด จะต้องเป็นความรับผิดที่ตั้งอยู่บนการกระทำละเมิดของตนเองกล่าวคือเมื่อบุคคลใดกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเป็นเหตุให้ผู้อื่นได้รับความเสียหายก็จะต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการทำให้บุคคลอื่นได้รับความเสียหายดังกล่าว ดังนั้นผู้ที่กระทำละเมิดเท่านั้น จะต้องเป็นผู้รับผิดเองจะให้บุคคลอื่นรับผิดแทนไม่ได้ เมื่อมีความผิดยอมต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายแต่ในบางครั้งอาจเกิดกรณีที่ผู้กระทำละเมิดไม่สามารถเยียวยาชดใช้ค่าเสียหายได้ทำให้ผู้เสียหายไม่ได้รับการเยียวยา ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของทฤษฎีความรับผิดทางละเมิดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการชดใช้เยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายเสมือนว่าไม่มีความเสียหายเกิดขึ้น นำมาสู่แนวคิดความรับผิดที่ไม่มีความผิดเกิดขึ้นทำให้ผู้ที่ไม่ได้กระทำละเมิดต้องมารับผิดร่วมด้วย แต่บุคคลดังกล่าว จะต้องเป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์พิเศษกับผู้กระทำละเมิด ซึ่งจากข้อเท็จจริงการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่า แม้จะไม่ได้มีข้อสัญญากำหนดสถานะไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักรวมอำนาจให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นผู้รับเงินตลอดจนอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้ใช้บริการแทนตน แต่เมื่อพิจารณาจากพฤติการณ์และลักษณะของการกระทำที่แสดงออกให้ปรากฏต่อบุคคลก็พอที่จะอนุมานได้ว่ามีลักษณะที่เป็นความสัมพันธ์พิเศษในฐานะตัวแทนที่จะต้องรับผิดร่วมกับผู้กระทำละเมิดด้วย ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการเข้าพักผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดในความเสียหายดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียหาย ที่สมควรได้รับการชดใช้และเยียวยา จากการศึกษาข้างต้นพบว่าเนื่องจากในประเทศไทยยังไม่เคยมีข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับ การฟ้องร้องผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจึงขอยกตัวอย่างของข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ ดังนี้

ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในประเทศแคนาดาโดยผู้ใช้บริการได้ฟ้องร้องเพื่อเรียกค่าเสียหาย จากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารายหนึ่ง อันเนื่องมาจากระบบแพลตฟอร์มดิจิทัลของผู้ประกอบ ธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินจากผู้ให้บริการในลักษณะของ “Double Ticketing” คือการที่ระบบการจองแสดงราคา ค่าเช่าที่พักแรม ในราคาที่แตกต่างกันสองราคาแล้วเรียกเรียกเก็บเงินจากผู้ให้บริการ ในราคาที่สูงกว่า จากคำกล่าวอ้างของผู้ให้บริการปรากฏข้อเท็จจริงที่ว่า ตนได้ใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลเพื่อจองที่พักอาศัยประเภทห้องพัก โดยมีระยะเวลาในการเข้าพัก 7 วันในประเทศญี่ปุ่น ราคา 109 ดอลลาร์แคนาดาต่อคืน

ในระหว่างขั้นตอนการชำระหนี้ระบบได้แสดงอีกราคาหนึ่งโดยแจ้งให้ ผู้ใช้บริการชำระเงินในราคา 122.14 ดอลลาร์แคนาดาต่อคืน เท่ากับว่าผู้ให้บริการจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นอีกในราคา 855 ดอลลาร์แคนาดา ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูงขึ้น กรณีดังกล่าวถือเป็นความผิดในทางอาญาตามกฎหมายแคนาดา หากแต่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้โต้แย้งว่าตนเป็นเพียงตัวกลางเท่านั้น จึงไม่มีความผิดไม่สามารถเรียกค่าเสียหายจากตนได้ เนื่องจากราคาทั้งสองมีความแตกต่างกันอย่างมาก โดยปิดภาระความผิดว่าผู้เสนอราคาที่พิกคือผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หากแต่ศาลตัดสินว่าเป็นความผิดของผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า เนื่องมาจากระบบการจองเป็นผลิตภัณฑ์ที่จัดทำขึ้นโดยผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเอง

จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นนั้นจะเห็นได้ว่าในประเทศแคนาดานั้นมีมาตรการทางกฎหมายที่สามารถรองรับและบังคับใช้ได้จริงกับผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า โดยไม่ได้มองว่าผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นเพียงตัวกลางหรือบริการสังคมสารสนเทศที่จะต้องได้รับการยกเว้นเป็นพิเศษ นอกจากนี้ยังมีข้อเท็จจริงที่เกิดจากประสบการณ์ของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในประเทศไทย ดังนี้ ข้อเท็จจริงที่ 2 เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในประเทศไทยจากประสบการณ์ของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ว่าตนนั้นได้ถูกผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารายหนึ่งตัดเงินไปเป็นจำนวน 50 ดอลลาร์สหรัฐ จากการที่ตนได้ยกเลิกการจองของผู้ใช้บริการจำนวน 2 ครั้ง ในรอบ 6 เดือน อันเนื่องมาจากธุระส่วนตัวที่จะต้องเดินทางไปทำงานที่ต่างประเทศกระทันหัน จึงไม่สะดวกที่จะให้ ผู้ใช้บริการเข้าพักในที่พักอาศัยของตนเนื่องจากที่พักอาศัยที่ตนให้เช่าระยะสั้นนั้น ไม่ได้เป็นที่พักที่ไม่ได้ใช้งาน แต่มีผู้เป็นมารดาสูงวัยอาศัยอยู่เพียงลำพัง ครั้งต่อมาตนได้ปฏิเสธการเข้าพัก เนื่องจากมารดาเกิดอุบัติเหตุต้องเข้ารักษาตัวในโรงพยาบาล แม้ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้ ตนได้ชี้แจงโดยการส่งหลักฐานที่น่าเชื่อถือว่ามีเหตุจำเป็นอันไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ แต่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมองว่าเป็นเรื่องส่วนตัวเนื่องจากเอกสารที่ต้องนำมาแสดงเพื่อหักล้างเป็นเอกสารทางการแพทย์จึงไม่ได้แสดงหลักฐานดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ตัดเงินจากตนไป ซึ่งที่เงินจำนวนที่ได้ตัดจากตนไปนั้น ไม่ได้มีการนำไปชดเชยให้กับผู้ให้บริการแต่อย่างใด เพียงแต่เป็นการลงโทษและสร้างสภาพบังคับเหนือตนเท่านั้น จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าเนื่องจากไม่มีกฎหมายไทยฉบับใดที่จะสามารถนำมาปรับให้เข้ากับรูปแบบของการประกอบธุรกิจดังกล่าวได้ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายเฉพาะ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทำให้ต้องกลับมาพิจารณาตามหลักกฎหมายทั่วไปอันได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าลักษณะข้อเท็จจริงดังกล่าวจะสามารถปรับให้เข้ากับบทบัญญัติใด เมื่อได้พิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์พบว่ากฎหมายดังกล่าวสามารถนำมาปรับใช้ได้แค่เพียงบางส่วนเท่านั้น แต่ในบางส่วนไม่สามารถปรับให้เข้ากับกฎหมายที่มีอยู่ได้เนื่องจากกฎหมายได้ถูกบัญญัติขึ้นมาเวลานานจึงตามไม่ทันสังคมสมัยใหม่ที่มีการนำเทคโนโลยีมาใช้บูรณาการในการดำเนินธุรกิจ เมื่อไม่อาจนำกฎหมายที่มีอยู่มาปรับใช้ได้อย่างครอบคลุม ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ดำเนินกิจการโดยอาศัยช่องว่างดังกล่าวดำเนินธุรกิจโดยไม่สนใจที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย เนื่องจากการไม่มีกฎหมายไปกำหนดหน้าที่ตลอดจนความรับผิดที่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าพึงมี การที่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินธุรกิจจากการอาศัยช่องว่างจากการไม่มีกฎหมายรับรองสถานะ ก่อให้เกิดความสับสนว่าบุคคลดังกล่าวอยู่ในสถานะใดและอยู่ภายใต้สัญญาประเภทใด และการจะ

ตีความให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นเพียงผู้ให้บริการสังคมนาเทศ หรือนายหน้าจึงไม่ต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมนั้นจะเป็นการตีความไปในทางที่เอื้อประโยชน์แก่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจที่ได้กล่าวมาข้างต้น อนุมานได้ว่า บุคคลดังกล่าวมีบทบาทสำคัญมากกว่าการเป็นผู้ให้บริการทางสังคมนาเทศ ที่จับคู่ระหว่างอุปทาน (ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม) และอุปสงค์ (ผู้ใช้บริการ) โดยตนได้มีการอนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมนำที่พักอาศัยหรือที่พักให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ตนเป็นผู้สร้าง ทั้งที่ทราบว่าการให้เช่าระยะสั้นที่ต่ำกว่าเดือนเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจัดได้ว่าเป็นการฉ้อโกงและอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญอันนำมาซึ่งผลกระทบทางลบต่อสาธารณชน มากกว่าการสร้างคุณประโยชน์ทางสังคมนาเทศ ส่งผลให้เกิดปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบธุรกิจนายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ดังนั้นการที่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นองค์กรธุรกิจที่มีบทบาทในความสัมพันธ์ของการดำเนินธุรกิจดังกล่าว เนื่องจากเป็นตัวแปรสำคัญที่ก่อให้เกิดการเช่าที่พักอาศัย หรือที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลขึ้นมา หากไม่มีบุคคลเช่นว่าสัญญาระหว่างผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมกับผู้ใช้บริการก็ไม่อาจเกิดขึ้นได้การที่ประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมาย สำหรับบังคับใช้ในกรณีดังกล่าว และยังคงปล่อยให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าดำเนินธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงสถานะทางกฎหมายต่อไป ส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าหาวิธีการทางธุรกิจใหม่ ๆ ที่เพื่อหลีกเลี่ยงที่จะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และเพื่อป้องกันตนเองจากความรับผิด ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ที่ได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก อาจกล่าวได้ว่าหลักกฎหมาย ทัวไปก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบสำหรับการคุ้มครองสิทธิของบุคคลและประโยชน์สาธารณะ เนื่องจากความล้าสมัยของกฎหมายที่มีอยู่

4.2 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบธุรกิจประเภทให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

ประเทศไทยได้มีการประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับที่พักแรมฉบับแรกชื่อว่าพระราชบัญญัติที่พักคนเดินทางในปี พ.ศ. 2470 และได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายขึ้นมาใหม่โดยใช้ชื่อว่า พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับการควบคุมและกำกับดูแลการประกอบธุรกิจที่พักแรมอันมีลักษณะให้เช่าเป็นรายวัน เมื่อสภาพทางเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมได้มีการ ขยายตัวมากขึ้น มีการเกิดขึ้นของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนมากบทบัญญัติเดิมที่ใช้อยู่ จึงไม่เหมาะสมในหลายด้าน จึงได้มีการตราและประกาศใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ขึ้นมาใหม่โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและยกระดับมาตรฐาน และกำหนดหลักเกณฑ์ของการประกอบธุรกิจโรงแรมในแต่ละประเภทและบังคับใช้เรื่อยมา แต่ในปัจจุบันได้มีการนำเทคโนโลยี เข้ามาใช้ในการประกอบธุรกิจต่างๆมากขึ้นประกอบกับมีการเกิดขึ้นของเศรษฐกิจแบ่งปัน ก่อให้เกิดรูปแบบการประกอบกิจการประเภทให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมขึ้น ซึ่งในขณะนี้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่ได้มีสถานภาพเป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547แต่ได้มีการนำทรัพย์สินประเภทที่พักอาศัยหรือที่พักของตนออกให้เช่า

เสมือนเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีระยะเวลาในการเช่าต่ำกว่าเดือน พระราชบัญญัตินี้จึงไม่ครอบคลุมไปถึงลักษณะการประกอบกิจการดังกล่าว ทำให้กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจที่พักแรมที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมีความไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมาย กล่าวคือ ปัจจุบันมีบุคคลจำนวนมากนำที่พักอาศัยหรือที่พักที่ตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิ ครอบครองออกให้บริการเช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยเรียกบุคคลดังกล่าวนี้ว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม เนื่องจากบุคคลเหล่านี้ต้องการสร้างรายได้จากทรัพย์สินที่มีการใช้งานในระดับที่ต่ำหรือทรัพย์สินไม่ได้ใช้งาน ประกอบกับการดำเนินกิจการดังกล่าวเสียค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ต่ำกว่า แต่ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าซึ่งแตกต่างจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ยิ่งทำเลของที่พักอาศัย หรือที่พักระยะสั้นตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ที่เป็นแหล่งเศรษฐกิจมากเท่าไรยิ่งเป็นการสร้างรายได้ให้กับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมากยิ่งขึ้นเท่านั้น โดยประเภทของทรัพย์สินที่นำมาให้เช่าสามารถ จำแนกได้เป็นสองประเภท ได้แก่ การให้เช่าที่พักอาศัยที่เป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม และการให้เช่าที่พักที่ไม่ได้ใช้งานของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม เนื่องจากการดำเนินกิจการดังกล่าวไม่มีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งยังไม่อยู่ภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักแรมฉบับใด ส่งผลให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่สามารถตรวจสอบมาตรฐานการให้บริการตลอดจนติดตามผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมาดำเนินการตามกฎหมายได้ ทั้งการประกอบกิจการดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่อภาคบริการที่พักแรมที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ ตามกฎหมายที่ต้องประสบปัญหารายได้ที่ลดลงเนื่องจากถูกแย่งส่วนแบ่งรายได้ซึ่งก่อให้เกิดความ เสียเปรียบและความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการโรงแรมโดยชอบด้วยกฎหมาย จากข้อเท็จจริงพบว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมักดำเนินการโดยไม่เคารพข้อ กกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ เนื่องจากไม่มีกฎหมายมากำหนดให้การประกอบกิจการประเภทนี้จะต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการจึงไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมาย จึงไม่มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนด และไม่ต้องคำนึงถึงความรับผิดชอบในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้น เนื่องจากตนไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการ ทำให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ดำเนินกิจการโดยไม่คำนึงถึงมาตรฐานการให้บริการและไม่คำนึงถึงความถูกต้องตามกฎหมาย ดังเช่นการประกอบธุรกิจโรงแรม เมื่อมีการประกอบกิจการประเภทให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้น เป็นจำนวนมากส่งผลให้หน่วยงานของรัฐไม่อาจตรวจสอบและควบคุมได้ผลที่เกิดขึ้นจึงตกแก่ผู้ใช้บริการที่จะต้องแบกรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเข้าใช้บริการในสถานที่ที่ไม่ได้มาตรฐาน ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่ผู้ใช้บริการอันเนื่องมาจากการเข้าพักทำให้ผู้ใช้บริการไม่อาจเรียกร้องให้ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมรับผิดชอบตามกฎหมายเฉพาะได้นอกจากนี้ยังส่งผลกระทบต่อผู้ที่พักอาศัยในบริเวณข้างเคียงของสถานที่ที่มีการให้เช่าระยะสั้น ไม่ว่าจะเป็นปัญหาที่เกิดจากมลภาวะทางเสียง ปัญหาด้านการจราจรในละแวกปัญหาด้านอาชญากรรม และในบางประเทศ อาทิ สหรัฐอเมริกา พบว่าการให้เช่าระยะสั้นในเขตที่อยู่อาศัยลดมูลค่าของที่พักอาศัยในบริเวณข้างเคียง โดยผู้ที่พักอาศัยในบริเวณดังกล่าวจะต้องเผชิญกับ ภาระค่าใช้จ่ายของการเสื่อมสภาพที่มากขึ้นจากการกระทำของบุคคลหรือกลุ่มคนที่เรียกว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมอีกด้วย

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแรมในประเทศไทย มีดังต่อไปนี้ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจ โรงแรม เป็นการเฉพาะ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อความสะดวกในการตรวจสอบและการจัดเก็บภาษีของหน่วยงานรัฐ ตลอดจนเพื่อให้การบริหารและจัดการโรงแรมมีมาตรฐาน เพื่อความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีของผู้ใช้บริการโดยคำว่า “โรงแรม” ปรากฏตามคำนิยามในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัตินี้หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งการที่จะเข้าข่ายเป็นโรงแรมจะต้องมีองค์ประกอบครบสี่ประการ อันได้แก่

1. มีลักษณะเป็นสถานที่พัก
2. จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ
3. มีไว้สำหรับคนเดินทาง
4. มีการเรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน

ซึ่งเมื่อครบองค์ประกอบแล้วจะต้องดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากนายทะเบียนตามมาตรา 15 วรรคหนึ่งที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน เสียก่อนจึงจะสามารถประกอบธุรกิจได้มีฉะนั้น ผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่มีใบอนุญาตจะต้องได้รับโทษทางอาญา โดยตามมาตรา 59 โดยจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ และปรับอีกวันละ ไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข่ายช้อยกเว้นตามมาตรา 63 ซึ่งเป็นกรณีที่โรงแรมได้เปิดดำเนินการมาก่อน หรือในวันที่ 12 พฤษภาคม 2547 ซึ่งตามพระราชบัญญัตินี้อนุญาตให้สามารถประกอบธุรกิจต่อไปได้ แต่ต้องมายื่นคำขอรับใบอนุญาตภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงกำหนด ประเภทโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 13 มีผลใช้ บังคับ นอกจากนี้ตามมาตรา 4 อันเป็นข้อยกเว้นโดยให้สถานประกอบการดังกล่าวต่อไปนี้ไม่เข้าข่าย เป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้แก่

1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวที่ดำเนินการ โดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือ รายได้มาแบ่งปันกัน
2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน ขึ้นไปเท่านั้น
3. สถานที่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่ กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อยกเว้นให้กับ ผู้ประกอบกิจการโฮมสเตย์โดยเฉพาะ

เนื่องจากนโยบายของรัฐที่ต้องการสนับสนุนการประกอบกิจการดังกล่าวเพื่อสร้างรายได้ ให้แก่ชุมชน โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 มาตรา 5 และมาตรา 7 ตาม

หมวด 1 ว่าด้วยสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม โดยกำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกัน ทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบ ตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่จัดเป็นโรงแรม จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แม้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะประกอบกิจการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าและคิดค่าบริการเป็นรายวันที่ต่ำกว่าเดือน และมีลักษณะที่มุ่งหวังผลกำไรเป็นค่าตอบแทน ซึ่งคล้ายกับการประกอบธุรกิจโรงแรม แต่ตามเนื้อหาของพระราชบัญญัตินี้คำว่าโรงแรมจะต้องเป็นสถานที่พักที่จัดทำหรือสร้างขึ้นโดยมี วัตถุประสงค์ให้เป็นโรงแรมโดยเฉพาะ หรืออีกนัยหนึ่งคือการสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นโรงแรมสำหรับให้บริการที่พักที่ต่ำกว่าเดือน แต่ในกรณีการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรม ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลนั้น สถานที่พักแรมสำหรับให้เช่าระยะสั้น เป็นที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือเป็นที่พักที่ไม่ได้มีการใช้สอย ผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมจึงได้นำสถานที่ดังกล่าวมาให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เพื่อหารายได้เสริมทำให้การดำเนินกิจการดังกล่าวไม่เข้าข่ายที่จะสามารถมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ตามคำนิยามของพระราชบัญญัตินี้เมื่อไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมการกระทำดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย เมื่อพิจารณาตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงที่เป็นข้อยกเว้นในกรณีที่เป็นการประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่มีรายการทรัพย์สินไม่เกิน 4 ห้องไม่ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมจึงไม่ต้อง ดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม แต่บุคคลที่เช่าข้อยกเว้นดังกล่าวก็ยังมีหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียน และหากไม่ดำเนินการจดทะเบียนจะถือว่ามีความผิด ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เช่นกัน ซึ่งกรณีดังกล่าวสร้างความเข้าใจผิดให้กับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในลักษณะคอนโดมิเนียม เนื่องจากความเข้าใจที่ว่าหากเป็นการประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่เกิน 4 ห้องในอาคารเดียวกัน หรืออาคารที่แยกออกจากกัน และมีความจุที่ไม่เกิน 20 คน จะไม่มีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่จำนวนห้อง ดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อเจ้าของที่พักได้แจ้งแก่นายทะเบียนโรงแรมเสียก่อน หากไม่ได้มีการแจ้งจะถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการละเมิดและจะต้องได้รับโทษตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวเป็นข้อยกเว้นที่ออกให้สำหรับผู้ประกอบการโฮมสเตย์ที่หมายถึง การท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่งที่นักท่องเที่ยวจะต้องพักรวมกับเจ้าของบ้านภายใต้ชายคาเดียวกันโดยมี ห้องพัก หรือพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเหลือ สามารถนำมาดัดแปลงให้นักท่องเที่ยวพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน โดยมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม

แม้ว่าการประกอบกิจการโฮมสเตย์จะมีลักษณะที่คล้ายกับการประกอบกิจการประเภทให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นอย่างมาก แต่เมื่อพิจารณาจาก คำนิยามข้างต้นจะเห็นได้ว่า การประกอบกิจการ “โฮมสเตย์” เป็นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์และการท่องเที่ยวเชิงชุมชน (Community base tourism) โดยการนำที่พักภายในบ้านที่เหลืมาดัดแปลง เพื่อให้นักท่องเที่ยวได้พักอาศัย

และนักท่องเที่ยวจะต้องพักภายใต้ชายคาเดียวกันกับเจ้าของบ้าน แต่ “การประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล” เป็นกรณีที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมที่พักแรมในลักษณะของที่พักออาศัยหรือที่พักให้เช่าระยะสั้นโดย ไม่จำกัดสถานที่ นอกเหนือไปจากการให้เช่าบ้าน อาคารชุด อาจเป็นการให้เช่า บ้านต้นไม้ ปราสาท รถบ้าน แพพัก เป็นต้น นอกจากนี้ยังไม่จำกัดว่าผู้ใช้บริการจะต้องพักใต้ชายคาเดียวกันกับผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรม ทั้งผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม สามารถนำที่พักอาศัยหรือที่พักที่ตนมีอยู่ ในรูปแบบต่าง ๆ ให้เช่าระยะสั้นโดยคิดค่าบริการเป็นรายวันเสมือนการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งความหมายจะกว้างกว่าและครอบคลุมมากกว่าที่พักแบบโฮมสเตย์แต่หากตีความตามกฎกระทรวง จะเห็นว่าสามารถปรับใช้ได้กับ “การประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านดิจิทัล ประกาศกรมการท่องเที่ยวเรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554 แพลตฟอร์ม” ในกรณีที่มีห้องพักภายในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้เข้าพักรวมกันไม่เกิน 20 คน เพียงแค่ได้มีการจดทะเบียนยอมได้รับการยกเว้น ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 อาจกล่าวได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเพื่อให้ทราบว่าการประกอบธุรกิจ ดังกล่าวได้รับการยกเว้นให้เป็นสถานที่พักแรมที่ไม่เป็นโรงแรมเท่านั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดเหตุที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานการให้บริการ หรือมีหน้าที่จะต้องรับผิดชอบผู้ใช้บริการ หรือผู้มีส่วนได้เสียในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการให้บริการแต่อย่างใด

จากการศึกษาพบว่าในต่างประเทศได้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมโดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

กฎหมายสหภาพยุโรป ปรากฏตามคำสั่งเกี่ยวกับสิทธิของผู้บริโภค (Directive 2011/83/EU on Consumer Rights) กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ข้อมูล เกี่ยวกับลักษณะสำคัญของสถานที่พักออาศัยหรือที่พัก ชื่อของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือผู้ที่บุคคลดังกล่าวมอบหมายให้ทำหน้าที่แทน และหน้าที่ในการให้ข้อมูลที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ และวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ผู้ใช้บริการสามารถติดต่อได้ หน้าที่ในการแสดงราคา ค่าบริการที่รวมภาษีแล้ว หรือหน้าที่ในการแสดงการกำหนดวิธีการคำนวณราคาในกรณีที่ไม่สามารถ คำนวณราคาดังกล่าวได้ล่วงหน้า หน้าที่ในการแสดงคำเตือนถึงการมีอยู่ของการรับประกันทางกฎหมายของบริการดิจิทัล หน้าที่ในการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานในภาษาที่เข้าใจง่าย เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างบทบัญญัติเรื่องการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะในต่างประเทศ

สหรัฐอเมริกา มีการวางมาตรการทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมตลอดจนวางมาตรการในการประกอบของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ ดังต่อไปนี้

1. กฎหมายมลรัฐซานตามอนิกา (The Santa Monica Municipal Code) กำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการ เรียกว่า ใบอนุญาตการประกอบ ธุรกิจการให้เช่าระยะสั้น โดยมีข้อจำกัดให้เช่าได้ไม่เกิน 30 วันต่อปี และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องพักอาศัยอยู่ด้วยตลอดเวลาที่มีการเข้าพักของผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่า

ที่พักแรมมีหนูกี่ต่าง ๆ ได้แก่ หน้าที่ในการตรวจสอบและดูแลไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณข้างเคียงหน้าที่ในการประกอบกิจการให้มี มาตรฐานในเรื่องของสุขลักษณะอนามัยและมาตรฐานด้านความปลอดภัย โดยจะต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิง เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ภายในที่พักอาศัย ตลอดจนหน้าที่ในการทำประกันภัยความรับผิดชอบเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือวางหลักประกันผ่านผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ในจำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐเพื่อประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ

2. กฎหมายมลรัฐซานฟรานซิสโก (San Francisco Administrative Code) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่เป็นได้ทั้งผู้มีกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครอง จะต้องมิใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการและแสดงใบอนุญาตดังกล่าวไว้ในสถานที่พักที่สำหรับให้เช่าระยะสั้น ทั้งนี้สถานที่ที่ให้เช่าระยะสั้นจะต้องไม่ใช่สถานที่ที่อยู่ในลักษณะของห้องเดี่ยว หอพักหรือที่พักแรม กลางแจ้ง ตลอดจนบ้านต้นไม้หรือยานพาหนะ และกฎหมายดังกล่าวได้วางข้อกำหนดให้โดยสามารถ ให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วันต่อปี และสามารถจองที่พักพร้อมกันสูงสุดไม่เกิน 5 ราย ในแต่ละครั้ง นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่ในการทำประกันความรับผิด เป็นวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือทำประกันผ่านผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ในจำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยจะต้องคุ้มครองและชดเชยค่าเสียหายแก่เจ้าของตามชื่อผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมและผู้ให้บริการ สำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและ ความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้บริการ ตลอดจนหน้าที่ในการแสดงข้อมูล เกี่ยวกับที่ตั้งของเครื่องดับเพลิง วาล์วแก๊สฉุกเฉิน ทางหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยอีกด้วย

3. กฎหมายมลรัฐลอสแอนเจลิส (Los Angeles Municipal Code) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องลงทะเบียนเพื่อขอรับใบอนุญาต โดยสามารถลงทะเบียนได้เฉพาะที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง (โดยต้องได้รับอนุญาต เป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของกรรมสิทธิ์) เท่านั้น และห้ามนำที่พักแรมในลักษณะ เต็นท์ กระโจม ยานพาหนะโรงเก็บของรถพ่วง มาลงทะเบียนเพื่อขอรับใบอนุญาต นอกจากนี้กฎหมายได้มีการจำกัดการเข้าพักโดยจำกัดจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2 คน (ไม่รวมเด็ก) ต่อห้องที่เข้าพัก และสามารถให้เช่าได้ ไม่เกิน 120 วันต่อปีนอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัยโดยจะต้องดำเนินการติดตั้งถังดับเพลิงเครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับคาร์บอนมอนอกไซด์ตลอดจนการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และให้ข้อมูลเส้นทางทางออกฉุกเฉินเกี่ยวกับสถานที่พักแรมที่ให้เช่าระยะสั้นทั้งหมด รวมถึงข้อมูลติดต่อของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือตัวแทนที่รับผิดชอบ หน้าที่ในการวางข้อกำหนดในเรื่องของเสียง โดยห้ามไม่ให้มีการจัดกิจกรรมกลางแจ้งหลังเวลา 20.00 น. เป็นต้นไป และตลอดเวลาที่มีการเช่าระยะสั้นห้ามใช้อุปกรณ์ขยายเสียงหลังจากเวลา 10.00 น. เป็นต้นไป 249 นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดหน้าที่และความรับผิดโดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จะต้องรับผิดในกรณีที่มีการกระทำละเมิดอันเกิดจากการใช้บริการ หรือเหตุเดือดร้อนรำคาญทุกกรณี

4. กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ตามรัฐบัญญัติเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักระยะสั้น (D.C. Law 22-307 Short-Term Rental Regulation Act of 2018) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการ ได้แก่ ใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทเช่าระยะสั้น หรือใบอนุญาตประกอบกิจการให้เช่าที่พักประเภทให้เช่าเพื่อการพักผ่อน อย่างไรก็ตามหรือทั้งสองประเภท พร้อมกับแสดงสำเนาใบอนุญาตพร้อมกับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจขั้นพื้นฐานไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ภายในสถานที่ที่ใช้ประกอบกิจการ ทั้งนี้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักสามารถนำที่พักระยะสั้นได้ทุกประเภท ทั้งยังให้เช่าได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาในกรณีเป็นการให้เช่าที่พักอาศัยหลักของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พัก แต่ในกรณีเป็นการให้เช่าที่พักประเภท การให้เช่าเพื่อการพักผ่อนจะสามารถให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วัน นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักมีหน้าที่นำส่งภาษี ที่เกี่ยวข้องกับ การให้เช่าระยะสั้น หน้าที่ในการรับประกันความรับผิดชอบเป็นวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาเครื่องตรวจจับควัน หน้าที่ในการแสดงข้อมูลการติดต่อในฉุกเฉิน และข้อมูลการติดต่อของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่สามารถติดต่อได้ ตลอด 24 ชั่วโมง หรือข้อมูลการติดต่อของบุคคลที่มีอำนาจในการดำเนินการในนามของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน มีหน้าที่จัดให้มีบริการทำความสะอาดบริการเปลี่ยน ชุดเครื่องนอน และผ้าเช็ดตัวในระหว่างที่มีการเข้าใช้บริการ

กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น (The Private House Lodging Business of 1990) หรือที่ เรียกกันว่า “มินปากุ” กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการให้เช่าที่พัก โดยแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยของตนเอง และใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติและจำกัดระยะเวลาในการให้เช่าที่พักไม่เกิน 180 วันต่อปีทั้งนี้ใบอนุญาตแต่ละประเภทจะมี ข้อกำหนดที่แตกต่างกันไป ในกรณีที่เป็นที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติจะมีข้อกำหนดที่เคร่งครัด กว่าโดยมีการจำกัดจำนวนผู้เข้าพักจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละห้อง ตลอดจนมีมาตรการเกี่ยวกับ ความปลอดภัย และสุขอนามัยของผู้ใช้บริการ โดยการติดตั้งไฟฉุกเฉิน แสดงเส้นทางอพยพ และมาตรการที่จำเป็นอื่น เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพักในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่นในที่พัก ทั้งจะต้องตอบสนองต่อข้อร้องเรียน และข้อซักถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียง เมื่อได้รับการ บอกกล่าวหรือแจ้งเตือน ตลอดจนวางมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบ ต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบของที่พัก รวมถึงเรื่องอื่น ๆ เพื่อป้องกันเสียงรบกวน จากผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ในกรณีเป็นการประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยของตนเองผู้ประกอบกิจการ ให้เช่าที่พัก จะต้องไม่โฆษณาที่ที่พักอาศัยของตนที่ขัดแย้งกับความเป็นจริงในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ หรือจะต้องไม่ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิด หรือเชื่อว่าเงื่อนไขดังกล่าวดีกว่าความเป็นจริง และห้ามทำการชักชวนที่ไม่เป็นธรรมในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ หรือบิดเบือนความจริงของข้อมูล ซึ่งอาจมีผลกระทบ ต่อการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นการสอบถามทางโทรศัพท์ ตลอดจนกระทำการในลักษณะที่เป็นการพยายามชักชวนไม่ว่าผู้ใช้บริการจะ ได้แสดงเจตนาที่จะใช้บริการต่อหรือไม่ก็ตาม

ประเทศแคนาดา มีการวางมาตรการทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมตลอดจนวางมาตรการในการประกอบของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม เป็นการเฉพาะดังต่อไปนี้

1. กฎหมายมลรัฐโตรอนโต (Toronto Municipal Code) ปรากฏตามหมวดที่ 547 ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับใบอนุญาตและการลงทะเบียนเช่าระยะสั้น โดยกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการ ซึ่งที่พักที่จะสามารถนำมาประกอบกิจการ ได้จะต้องเป็นที่พักอาศัยของตนเท่านั้น โดยจำกัดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 180 วันต่อปี นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่ให้ข้อมูลสำหรับการติดต่อในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บริการฉุกเฉิน 9-1-1 และข้อมูลแสดงเส้นทางของที่พักอาศัย ตลอดจนหน้าที่ในการส่งเอกสารหรือหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่หน่วยงานผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวได้ร้องขอ

2. กฎหมายมลรัฐคาลกาเรีย ตามข้อบังคับว่าด้วยใบอนุญาตประกอบธุรกิจ (Bylaw Number 3 2M9 8: Being a Bylaw of The City of Calgary to License and Regulate Businesses) กำหนดให้ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการ และแสดงใบอนุญาต ในที่ที่สามารถมองเห็นได้และจำกัดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 วันต่อปี ทั้งนี้ใบอนุญาตจะถูกจำแนกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ระดับที่ 1 กรณีให้เช่า 1-4 ห้องโดยมีแขกไม่เกิน 2 คนต่อห้องไม่รวม ผู้เยาว์ ระดับที่ 2 กรณีให้เช่าห้องพัก 5 ห้องขึ้นไป สำหรับแขก 10 คนขึ้นไปและต้องมีการตรวจสอบอัคคีภัย การกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมให้เช่าห้องไม่มีหน้าต่างทางออก ฉุกเฉินเว้นแต่ในกรณีที่เป็นอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ และห้องใต้หลังคาที่สร้างตามมาตรฐาน ความปลอดภัยจากอัคคีภัยไม่จำเป็นต้องมีหน้าต่างออก นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่แสดง ข้อมูลติดต่อฉุกเฉินสำหรับผู้ใช้บริการ ตลอดจนข้อมูลติดต่อของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ในกรณีฉุกเฉินโดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องแสดงในตำแหน่งที่ชัดเจน หน้าที่ในการติดตั้งสัญญาณเตือนควันและที่ตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์และต้องมีการกดปุ่มเพื่อทดสอบเตือนละครั้ง และมีการเปลี่ยนแบตเตอรี่เครื่องเตือนภัยอย่างน้อยปีละครั้ง หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับ เสียงโดยงดใช้เสียงดังตั้งตั้งแต่เวลา 22.00 น. เป็นต้นไป ในวันจันทร์ถึงวันเสาร์และงดใช้เสียงดังตั้งตั้งแต่เวลา 10.00 น. และ 9.00 น. เป็นต้นไป ในวันอาทิตย์และในวันหยุดตามลำดับ รวมถึงหน้าที่ในการทำประกันภัยเพื่อประกันความเสียหายที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้จากการศึกษาทฤษฎีทางกฎหมายเอกชนที่เกี่ยวข้องได้แก่ ทฤษฎีทางสังคม ในการทำสัญญาหรือหลักสังคมพิทักษ์ที่ว่ารัฐเป็นเสมือนบิดา ประชาชนเป็นเสมือนบุตรในความปกครอง รัฐหรือสังคมจึงสามารถออกกฎหมายมาปกป้องหรือพิทักษ์บุคคลซึ่งเป็นสมาชิกในสังคมได้ แม้ว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อการจำกัดเสรีภาพส่วนบุคคลบ้างก็ตาม โดยมุ่งคุ้มครอง ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่า เพราะบุคคลเหล่านี้ย่อมไม่ได้รับการคุ้มครองได้อย่างเต็มที่ ทฤษฎีนี้ จึงตั้งอยู่บนหลักการที่ว่ารัฐควรมีบทบาทในการควบคุมการประกอบธุรกิจต่างๆโดยการบัญญัติ กฎหมาย ถือได้ว่ารัฐมีอำนาจเข้ามาแทรกแซงการประกอบธุรกิจของเอกชนได้ตามสมควร เพื่อพิทักษ์ให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างคู่สัญญาและเพื่อประโยชน์

สาธารณะ นอกจากนี้ยังมี หลักทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หลักอรรถประโยชน์ หลักดังกล่าวนำไปสู่แนวคิดในการปฏิรูปกฎหมาย ที่ว่ากฎหมายจะต้องก่อให้เกิดความสุขแก่บุคคลเป็นจำนวนมากทั้งในระดับสังคม และระดับปัจเจกบุคคลการตรากฎหมายลดทอนเสรีภาพ หรือควบคุมเสรีภาพเป็นสิ่งที่ไม่ควรกระทำ แต่สามารถควบคุมเสรีภาพได้หากการใช้เสรีภาพดังกล่าวจะก่อให้เกิดอันตราย หรือความเสียหายต่อปัจเจกชน หรือสังคม ก่อให้เกิดแนวคิดในการตรากฎหมายที่ใช้ควบคุมพฤติกรรม อาจกล่าวได้ว่าการนำหลักอรรถประโยชน์มาปรับใช้ในทฤษฎีทางกฎหมาย ก่อให้เกิดผลลัพธ์ที่เน้นบทบาทของรัฐในการ บัญญัติกฎหมายเพื่อสร้างหรือส่งเสริมให้เกิดความสุขแก่สังคม อย่างไรก็ตามการที่รัฐไม่สามารถควบคุมผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมได้ทั้งยังไม่อาจตรวจสอบการกระทำของบุคคลดังกล่าวได้ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบไม่เฉพาะเฉพาะผู้ใช้บริการผู้ที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียง หรือผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ขบถด้วยกฎหมายเท่านั้น ยังอาจรวมไปถึง ผู้ใช้บริการที่ไม่ได้เข้าทำสัญญากับผู้ประกอบการให้เข้าที่พักโดยตรง นับว่าส่งผลกระทบต่อสาธารณชนเป็นวงกว้าง ซึ่งขัดต่อหลักสังคมพิทักษ์และหลักอรรถประโยชน์ เนื่องจากรัฐในฐานะที่เป็นผู้ดูแลและปกป้องประชาชนภายในรัฐ ควรที่มีหน้าที่ป้องกันผลประโยชน์ของประชาชนภายในรัฐ การที่รัฐปล่อยปละละเลยให้ผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมยังคงมีอำนาจในการดำเนินกิจการตามอำเภอใจ โดยที่ไม่ได้มีความเกรงกลัวต่อกฎหมาย เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชน ในหลาย ๆ ภาคส่วนจึงเป็นสิ่งที่ไม่สมควรเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากผู้ใช้บริการตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย ในทางเศรษฐกิจแล้วจัด เป็นผู้ที่มีฐานะด้อยกว่าในทางเศรษฐกิจ และไม่อาจปกป้องตัวเองได้ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องเป็นผู้กำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมพฤติกรรม และกำหนดหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติของผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรม เพื่อคุ้มครองและพิทักษ์บุคคลทั้งในระดับสังคมและระดับปัจเจกบุคคล

จากการศึกษาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ประเทศไทยมีกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักแรม อยู่หลายฉบับแต่ไม่มีฉบับใดบัญญัติเกี่ยวกับการประกอบกิจการดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะ จึงไม่อาจนำกฎหมายที่มีอยู่มาปรับใช้กับกรณีของผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมได้ ส่งผลให้ไม่มีกฎหมาย มาควบคุม และกำหนดหน้าที่ตลอดจนความรับผิดชอบเพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย ของผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ เนื่องจากเป็นลักษณะของการประกอบกิจการ บนพื้นฐานของระบบเศรษฐกิจแบ่งปันที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีเข้ามาเกี่ยวข้องทำให้กฎระเบียบเดิม ที่มีอยู่ไม่เหมาะสมที่จะนำไปบังคับใช้ส่งผลให้การประกอบกิจการดังกล่าวยากแก่การตรวจสอบ แม้การประกอบกิจการดังกล่าวถือเป็นการประกอบกิจการที่ผิดกฎหมายที่มีโทษทางอาญาคือโทษจำคุก และโทษปรับก็ตามแต่เมื่อมีการรับสารภาพศาลก็จะพิจารณาลดโทษให้ซึ่งจะเห็นได้ว่านอกจากกฎหมายที่มีอยู่จะไม่ครอบคลุมและปรับใช้ได้เหมาะสมแล้ว ประเด็นในเรื่องของบทกำหนดโทษ ทางกฎหมายที่สามารถบังคับใช้ได้ก็ยิ่งขาดประสิทธิภาพในการบังคับใช้ซึ่งเป็นสาเหตุที่ผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมไม่เกรงกลัวที่จะกระทำความผิด จึงไม่อาจควบคุมผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมได้ ส่งผลให้เกิดปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการประเภทให้เข้าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ดังนั้นการที่ประเทศไทยยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ นอกจากจะส่งผลกระทบด้าน

ลบท่อผู้ใช้บริการในเรื่องการได้รับบริการที่ไม่ได้มาตรฐาน ตลอดจนไม่ได้รับความคุ้มครองในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการเข้าใช้บริการแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อบุคคลผู้ที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง เนื่องจากการเข้ามาใช้บริการในบางครั้งสร้างความเดือดร้อนรำคาญ และอาจนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย อนามัย ทรัพย์สินของผู้ที่พักอาศัยในบริเวณข้างเคียง ทั้งยังส่งผลกระทบต่อผู้ที่ประกอบธุรกิจ โรงแรม เนื่องจากการดำเนินอยู่ของธุรกิจที่ได้รับใบอนุญาตจะต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็น ค่าใช้จ่ายทางภาษีค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่ใช้บริการในโรงแรม เพื่อความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดี และสร้างชื่อเสียงให้แก่โรงแรม รวมทั้งค่าจ้างของพนักงานจ้างที่ปฏิบัติหน้าที่ในโรงแรม ตลอดจนค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อดึงดูดผู้เข้าพัก โดยแตกต่างจากความสำเร็จของการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่ โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นอย่างมาก ที่แม้จะมีลักษณะการประกอบกิจการที่คล้ายคลึงกัน แต่การประกอบกิจการดังกล่าว ไม่ต้องใช้เงินจำนวนมากเพื่อลงทุนเนื่องจากการดำเนินกิจการส่วนใหญ่ มักอยู่ในรูปของข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ เพียงแค่มี อินเทอร์เน็ตที่เชื่อมต่อกับอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ หรือ โทรศัพท์ ก็สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ที่ประกอบธุรกิจที่ใบอนุญาต อย่างถูกต้อง

4.3 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

การที่ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านต่าง ๆ ของสถานที่พักหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดของสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาให้เช่าที่พักอาศัยและเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของบุคคลต่างด้าวเพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมีคุณภาพมาตรฐานมากยิ่งขึ้น อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับการบริการที่ดี ทั้งเป็นการคุ้มครองวิถีชีวิตและความปลอดภัยของคนบริเวณใกล้เคียง อันเนื่องมาจากปัญหาด้านการจราจรและการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมได้ ทำให้เกิดการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งหากปล่อยให้มีการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาในหลาย ๆ ด้านได้ เช่น ปัญหาบริเวณสถานที่ตั้ง ปัญหามาตรฐานของสถานที่พัก ปัญหาการแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัญหาระยะเวลาให้เช่าและปัญหาการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เป็นต้น

ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2566 (ฉบับที่ 2) ที่พักถือเป็นที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมและไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หากที่พักนั้นมีจำนวนไม่เกิน 8 ห้อง สามารถรองรับผู้เข้าพักรวมกันได้ไม่เกิน 30 คน และให้บริการที่พักชั่วคราวเพื่อหารายได้เสริม โดยเจ้าของที่พักที่ดำเนินการให้เช่าที่พักภายใต้ชื่อยกเว้นนี้ยังคงต้องรายงานกิจกรรมการให้เช่า

ที่พักต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ หากไม่รายงานเจ้าของที่พักมีโทษทั้งจำและปรับ โดยในการรายงานแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่นั้น แบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่ 1) หากที่พักอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้รายงานกิจกรรมการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานผู้ว่าราชการจังหวัดผ่านที่ว่าการอำเภอที่ที่พักตั้งอยู่ 2) หากที่พักอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้รายงานต่อกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

มาตรฐานอาคารฉบับปรับปรุงสำหรับที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามข้อกำหนดเบื้องต้นในการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย เจ้าของที่พักอาจต้องปฏิบัติตามมาตรฐานอาคารที่กำหนด ซึ่งรวมถึงกฎกระทรวง 2 ฉบับต่อไปนี้ที่ออกโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้แก่

1. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2566 โดยภายใต้กฎกระทรวงนี้ อาคารที่ใช้ในการให้บริการที่พัก (ยกเว้นที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมดังที่กล่าวไว้ข้างต้น) จะต้องมียุทธศาสตร์ความปลอดภัยตามมาตรฐานที่กำหนดเจ้าของที่พักที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดนี้ต้องยื่นแบบข.1 (เอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร) ไปยังสำนักงานเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่

2. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566 โดยภายใต้กฎกระทรวงนี้ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2559 และมีวัตถุประสงค์ในการดัดแปลงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเฉพาะของอาคาร เจ้าของที่พักที่ให้เช่าที่พักในอาคารดังกล่าวอาจต้องได้รับใบรับรองการดัดแปลงอาคารจากกรมโยธาธิการและผังเมืองด้วย เจ้าของที่พักที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดนี้ต้องส่งแบบฟอร์มนี้ไปยังสำนักงานเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่

จากข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่า ประเทศไทยไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านต่าง ๆ ของสถานที่พักหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดของสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาให้เช่าที่พักอาศัยและเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของบุคคลต่างด้าว ขณะที่รัฐบาลญี่ปุ่นมีการออกระเบียบที่เรียกว่า “มินปากุ” (Minpaku) ซึ่งเป็นระเบียบเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยว โดยมีข้อกำหนดว่า เจ้าของบ้าน (Host) ที่ประกาศเปิดบ้านรับแขกในเว็บไซต์ Airbnb จะต้องให้แขกพักอยู่อย่างน้อย 1 สัปดาห์ เนื่องจากกลุ่มสมาคมผู้ให้บริการที่พักของญี่ปุ่นและอุตสาหกรรมโรงแรมระบุว่าหากให้เจ้าของบ้านแบบ Airbnb สามารถเปิดให้บริการห้องพักแบบคืนเดียวได้ย่อมถือเป็นเรื่องที่ไม่ยุติธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรม และเป็นการไม่ส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรม ทั้งยังไม่สอดคล้องกับการเติบโตของเศรษฐกิจญี่ปุ่นที่พึ่งพาการท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม รัฐบาลญี่ปุ่นก็ไม่สามารถต้านทานกระแสความนิยมการจองห้องพักรายวันผ่าน Airbnb ได้ ดังนั้น ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2560 รัฐสภาญี่ปุ่นจึงได้มีมติให้ออกกฎหมายอนุญาตให้บริการแบ่งปันที่พักอาศัยเป็นธุรกิจได้ อันมีลักษณะเป็นการผ่อนปรนระเบียบดังกล่าว แต่จะมีข้อจำกัด คือ สามารถนำห้องพักส่วนตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน นอกจากนั้นยังเปิดช่อง

ให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถเสนอระเบียบข้อบังคับในเรื่องมาตรฐานที่พัก ลักษณะอาคาร การแจ้งอัตราค่าบริการ และระยะเวลาการให้เช่าเพิ่มเติมได้

4.4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้บริการที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

การดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของมนุษย์ในแต่ละวันล้วนแล้วแต่เกี่ยวข้องกับการบริโภคแทบทั้งสิ้น เช่น การเดินทางโดยใช้บริการรถโดยสารสาธารณะ หรือใช้บริการจากผู้ประกอบการ รับจ้างเอกชน การจับจ่ายใช้สอยเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการ เป็นต้น การบริโภคจึงเป็นส่วนสำคัญ ในการดำเนินชีวิตของมนุษย์เมื่อมีการบริโภคมก่อก่อให้เกิดการจับจ่ายในระบบเศรษฐกิจ ส่งผลให้ เศรษฐกิจขยายตัวมากขึ้น ซึ่งสร้างรายได้ให้แก่ผู้ผลิต และการจ้างงาน ในอดีตลักษณะของการบริโภค จะเป็นการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ ระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อภายในชุมชนหรือภายในท้องถิ่นนั้น แต่เมื่อรูปแบบของการบริโภคได้วิวัฒนาการตามลักษณะของการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่เปลี่ยนแปลงไป การปกป้องผู้บริโภค และเยียวยาในกรณีที่เกิดความเสียหายจึงเป็นสิ่งสำคัญ ที่หน่วยงานของรัฐควรให้การรับรองและคุ้มครอง เนื่องมาจากกรรมวิธีในการผลิตหรือลักษณะของบริการที่มีความซับซ้อนทำให้ผู้บริโภคไม่อาจใช้หลักผู้ซื้อต้องระวังได้อีกต่อไป ดังเช่นลักษณะของธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ที่มีลักษณะของความสัมพันธ์ที่ซับซ้อน ประกอบกับมีเทคโนโลยีเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้ใช้บริการจึงไม่อาจใช้ความระมัดระวังตามหลัก ผู้ซื้อต้องระวังได้จึงควรที่จะมีมาตรการในการคุ้มครองสิทธิต่าง ๆ ตลอดจนการเยียวยาแก่ผู้ใช้บริการ เพื่อเป็นหลักประกันว่าผู้ใช้บริการจะได้รับบริการที่มีมาตรฐานให้สมกับค่าใช้จ่ายที่ได้จ่ายไปเพื่อให้ ได้มาซึ่งบริการดังกล่าว ตลอดจนการรับรองและคุ้มครองสิทธิกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้น แต่การประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายอันเป็นการรับรองและคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ใช้บริการเป็นการเฉพาะ ก่อให้เกิดปัญหาแก่ผู้ใช้บริการ กล่าวคือ ในปัจจุบันพบว่าผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เลือกที่จะแสวงหาความแปลกใหม่โดยการเลือกใช้ บริการที่พักแตกต่างไปจากการเข้าพักแรมในโรงแรมแบบดั้งเดิม ที่พักอาศัยหรือที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม เป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับผู้ใช้บริการ เนื่องจากมีการให้บริการในรูปแบบที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น ห้องพักรวม หรือที่พักที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น บ้านต้นไม้ ปราสาท รถบ้าน เรือยอร์ช ที่จอดเรือ เป็นต้น ทั้งยังสามารถเลือกได้ว่าตนประสงค์จะเข้าพักร่วมชายคาเดียวกันกับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมหรือไม่ นอกจากนี้ค่าบริการสำหรับการเข้าพักในสถานที่ดังกล่าวนั้นมีอัตราที่ถูกกว่า โรงแรม แต่คุณภาพของสถานที่ดังกล่าวเทียบเท่ากับการเข้าพักในโรงแรม นอกจากนี้ยังมีระบบการจอง ที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ เนื่องจากสามารถจองที่พักผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตโดยที่ ผู้ใช้บริการไม่ต้องเดินเข้าไปในสถานที่พักเพื่อทำการจองที่พักเพียงแค่มิโทรศัพท์มือถือหรือคอมพิวเตอร์ก็สามารถทำธุรกรรมการจองที่พักอาศัยหรือที่พัก ดังกล่าวได้ทุกที่ทั่วโลกแต่เนื่องจากสถานะทางกฎหมายในประเทศไทยที่การประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้นยังเป็นการกระทำที่ไม่มีกฎหมายมารับรองสถานะ ทั้งยังถือว่าการกระทำที่ผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำให้กฎหมายเฉพาะที่มีอยู่

ไม่อาจรับรองคุ้มครองสิทธิ ตลอดจนเยียวยาผู้ใช้บริการในกรณีที่เกิดความเสียหายได้ ผู้ใช้บริการจึงต้องรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการเข้าใช้บริการไม่ว่าจะเป็นความผิดกฎหมาย หรือสิทธิครอบครองของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม เนื่องจากในบางกรณี ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่ใช่ผู้มีสิทธินาทรัพย์สิน ดังกล่าวให้บุคคลอื่นเช่าใช้ได้ ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายแก่ร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สิน ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการผิดสัญญา หรือความเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือของฝั่งผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม เช่น ลูกจ้าง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ทั้งผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่ายังไม่มีวิธีการในการตรวจสอบเกี่ยวกับที่พักอาศัยหรือที่พักที่ให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลที่ตนเป็นผู้สร้างขึ้นว่าเป็นไปตามมาตรฐานการให้บริการ หรือผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่พักอาศัยหรือที่พักหรือไม่ แม้จะเกิดปัญหา ดังกล่าวแต่ ผู้ใช้บริการก็ยังเลือกใช้บริการเช่าพัก เนื่องจากความน่าจะเป็นที่จะเกิดความเสี่ยงมีน้อย ทั้งผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่าได้มีการสร้างข้อกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมกับนโยบายในการช่วยเหลือในกรณีที่เกิดปัญหา

อย่างไรก็ตามพบว่าผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้มีการสร้างข้อกำหนดเชิงนโยบายขึ้นมาเพื่อปกป้องและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการใช้บริการในลักษณะที่แตกต่างกันไป ตามแต่ที่ผู้ตนจะเป็นผู้กำหนด บางรายอาจมีระบบการรับประกันความเสียหาย หรือกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จะต้องทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า อาจเป็นผู้ทำประกันความเสียหายไว้เอง โดยผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการใช้บริการสามารถยื่นเอกสารเพื่อขอรับการเยียวยาจากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าได้ หรือในบางรายได้มีการกำหนดวิธีการระงับข้อพิพาทระหว่างคู่กรณี โดยเฉพาะ แต่จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นพบว่าข้อกำหนดเชิงนโยบายดังกล่าวมักไม่สามารถให้ความช่วยเหลือ และเยียวยาแก่ผู้ใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จากประสบการณ์การเข้าพักของผู้ใช้บริการ ดังกล่าว พบว่าส่วนใหญ่ไม่ได้รับการเยียวยาจากผู้ให้บริการในกรณีที่เกิดความเสียหาย ทั้งยังไม่ได้ได้รับความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกจากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเท่าที่ควร ส่วนนโยบายสำหรับการประกันภัยนั้น มีเงื่อนไขในการขอรับเงินประกันที่ยุ่งยากซับซ้อน และไม่ได้ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นในทุกกรณีทั้งวิธีการระงับข้อพิพาทตามข้อกำหนดของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าในแต่ละรายมักจะกำหนดให้คู่กรณีต้องเจรจาตกลงกันเอง หรือเลือกใช้บริการจากบุคลากรในบริษัทของ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า เข้ามาเป็นตัวกลางในการให้ความช่วยเหลือและไกล่เกลี่ยระหว่าง คู่กรณี หรือผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าในบางรายเปิดโอกาสให้คู่กรณีสามารถใช้วิธีการ อนุญาโตตุลาการหรือฟ้องร้องตามเขตอำนาจศาลได้ แต่จะต้องเป็นการอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายของประเทศอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานใหญ่มักอยู่ในต่างประเทศไม่ได้มีสำนักงานสาขาในประเทศไทย จะเห็นได้ว่าไม่เอื้อประโยชน์และความยุติธรรมให้แก่ผู้ใช้บริการแต่อย่างใด เนื่องจากการเจรจาตกลงกันเองระหว่างคู่กรณี หรือตัวแทนของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า โดยที่ไม่ผ่านกระบวนการทางกฎหมาย นั้น อาจก่อให้เกิดการเอาผิดเอาเปรียบระหว่างคู่กรณีและในกรณีที่เป็นการอนุญาโตตุลาการตามกฎหมาย

ต่างประเทศนั้นก่อให้เกิดความไม่สะดวกอันเนื่องมาจากข้อจำกัดต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาษา ค่าใช้จ่ายในการ
ระงับข้อพิพาท ข้อจำกัดทางกฎหมายและสิทธิต่างๆ ซึ่งในแต่ละประเทศมีลักษณะที่แตกต่างกัน ล้วนแล้วแต่
เป็นอุปสรรคต่อผู้ใช้บริการเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้น ระบบในการชดใช้และเยียวยาความเสียหาย ตามข้อกำหนด
นโยบายการช่วยเหลือของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าจึงไม่มีประสิทธิภาพ และไม่อาจบรรเทาและแก้ไข
ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างคู่กรณีได้

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้ใช้บริการและการเยียวยาความเสียหาย
ที่บังคับใช้ในประเทศไทยมีดังต่อไปนี้ การคุ้มครองและเยียวยาความเสียหายตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค
ปรากฏตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ที่คุ้มครองผู้ซื้อสินค้าและรับบริการเป็นการทั่วไป
ผู้บริโภคตามพระราชบัญญัตินี้คือ ผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ที่ได้รับการเสนอหรือ ชักชวนจาก
ผู้ประกอบธุรกิจเพื่อรับบริการ รวมถึงผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบแม้มิได้เป็นผู้เสีย
ค่าตอบแทนก็ตาม และผู้ประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัตินี้คือ ผู้ให้บริการนั่นเอง เมื่อถูกละเมิดสิทธิตาม
พระราชบัญญัตินี้ผู้บริโภคสามารถร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือหน่วยงานที่
เกี่ยวข้องในเรื่องนั้น ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวที่กำหนดว่า “ในกรณีที่กฎหมายอื่นมี
บทบัญญัติให้กระทำการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นการเฉพาะแล้ว สามารถดำเนินการยื่นข้อร้องเรียนต่อหน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว และใช้บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวเป็นการเฉพาะ
แต่ในกรณีที่เรื่องเฉพาะนั้นไม่มีกฎหมายให้อำนาจ เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคให้ใช้บทบัญญัติของ
พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522” เมื่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้รับแจ้งเรื่อง
ร้องเรียนแล้วในเบื้องต้น จะมีการเรียกคู่กรณีมาไกล่เกลี่ยเพื่อยุติข้อพิพาทอันถือเป็นการไกล่เกลี่ยข้อ
พิพาทนอกศาล หากตกลงกันได้จะมีผลผูกพันคู่กรณีทำให้ข้อเรียกร้องเดิมของคู่กรณีระงับสิ้นไป และเกิดสิทธิ
เรียกร้องใหม่ตามบันทึก ข้อตกลงในฐานะคู่สัญญา ถ้าคู่กรณีฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงอีกฝ่ายหนึ่ง
จะต้องเสนอคำฟ้อง ต่อศาลเพื่อขอให้ศาลบังคับตามบันทึกข้อตกลงเป็นคดีใหม่อีกครั้ง หากไม่อาจเจรจาไกล่
เกลี่ยกันได้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะเป็นผู้ดำเนินคดีเพื่อเรียกค่าเสียหายแทนผู้บริโภคโดย
พระราชบัญญัตินี้ไม่ได้บัญญัติถึงมาตรการในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้บริโภคไว้เป็นการเฉพาะ แต่ให้
สิทธิคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคสามารถใช้สิทธิดำเนินคดีแทนผู้บริโภคได้หากเห็นว่าการดำเนินคดี จะเป็น
ประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนรวมโดยพิจารณาจากลักษณะของการประกอบธุรกิจที่ว่าหากประกอบธุรกิจ
ต่อไปอาจส่งผลต่อผู้บริโภครายอื่น ทั้งนี้การดำเนินคดีผู้บริโภคเพื่อให้ได้มาซึ่งการเยียวยาบุคคลดังกล่าวจะต้อง
ดำเนินกระบวนการพิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ตามมาตรา 3 ได้ให้คำนิยาม
ของ คดีผู้บริโภค หมายความว่า คดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคหรือผู้มีอำนาจฟ้องคดีแทนผู้บริโภคกับผู้ประกอบ
ธุรกิจที่พิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ตามกฎหมายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ โดยผู้บริโภคในฐานะ โจทก์
สามารถเสนอคำฟ้องต่อศาลที่ตนมีภูมิลำเนาหรือต่อศาลอื่นทั้งด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือเมื่อศาล ได้รับคำฟ้อง
ศาลจะกำหนดวันนัดพิจารณาและออกหมายเรียกจำเลยมาให้การไกล่เกลี่ยและสืบพยานในวันเดียวกัน ในวัน
ดังกล่าวเจ้าพนักงานคดีจะทำการไกล่เกลี่ยให้คู่ความตกลงกันก่อนซึ่งเป็นการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทในชั้นศาล ใน

กรณีที่คุณค่าความตกลงกันได้ คุณค่าความจะต้องทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะพิพากษาตามยอม หากคุณค่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา คุณค่าอีกฝ่ายหนึ่งสามารถขอให้บังคับคดีได้ในทันทีโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีใหม่ หากไม่อาจตกลงกันได้ ศาลจะดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไป ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการดำเนินกระบวนการพิจารณาตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยให้สิทธิแก่ศาลในการชี้ขาดตัดสินคดีเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคไว้โดยชัดแจ้งในหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการให้สิทธิแก่ศาลสามารถแก้ไขค่าของบังคับหรือจำนวนค่าเสียหายของผู้บริโภคที่เป็นโจทก์ตามที่ได้เรียกร้องไว้ แม้ว่าจะเป็นการแก้ไขที่เกินกว่า ในค่าของบังคับของโจทก์ก็ตาม หรือการให้สิทธิแก่ศาลสามารถกำหนดค่าเสียหายเพิ่มเติมให้แก่ผู้บริโภคโดยแก้ไขค่าพิพาทหรือคำสั่งได้หากมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ร่างกาย สุขภาพ อนามัยของผู้บริโภคในอนาคต ทั้งนี้จะต้องแก้ไขภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนดและต้องให้อีกโอกาสแก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่จะโต้แย้งคัดค้านก่อนที่จะมีการแก้ไขค่าพิพาทหรือคำสั่งดังกล่าว หรือศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบการธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มเติมให้แก่ผู้บริโภคได้ทั้งยังสามารถนำผลคดีไปใช้บังคับแก่ข้อพิพาทที่มีข้อเท็จจริงแบบเดียวกันในคดีอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตโดยไม่ต้องนำสืบพยานหลักฐานใหม่แต่อย่างใดได้อีกด้วย เมื่อคำพิพากษาถึงที่สุดสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจะเป็นผู้แจ้งผลการดำเนินคดีให้ผู้ร้องเรียนทราบ ทั้งยังเป็นผู้ดำเนินการสืบหาทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังผู้บริโภคให้มาประชุมเพื่อรับมอบอำนาจจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อยื่นคำขอบังคับคดีต่อกรมบังคับคดี ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษา ให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นฝ่ายชนะคดีและลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา

จะเห็นได้ว่ากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทยแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่ในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่ในการคุ้มครองผู้บริโภค ได้แก่ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำเนินคดีเพื่อให้ได้รับการเยียวยา ซึ่งไม่ได้มุ่งคุ้มครองแต่เฉพาะผู้บริโภคเท่านั้น ยังรวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจด้วย แต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ผู้ที่จะสามารถได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายนี้จะต้องเป็นธุรกิจที่ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายและต้องเป็นการดำเนินธุรกิจที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคได้ให้การรับรองและคุ้มครองด้วย เมื่อพิจารณาจากลักษณะของธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล แม้ว่าผู้ใช้บริการ จะมีลักษณะตรงตามนิยามในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค แต่การประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้นผู้ใช้บริการจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อไม่อาจใช้หลักความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายเฉพาะได้ทำให้ผู้ใช้บริการจะต้องกลับเข้าสู่ขั้นตอนทางแพ่งตามหลักกฎหมายทั่วไป ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยความรับผิดชอบในทางสัญญาปรากฏตามบรรพ 2 ว่าด้วยเรื่องหนี้โดยหลักทั่วไปในเรื่องของการทำสัญญาได้ถูกนำมาปรับให้เข้ากับกรณีในเรื่องของการใช้บริการ เมื่อ

ผู้ประกอบการจึงได้ให้คำรับรองในเรื่องที่จะต้องกระทำหรือไม่กระทำการใด ตลอดจนให้คำรับรองในเรื่องของคุณภาพอันเป็นลักษณะของการยอมรับผิดในบริการ เมื่อผู้ใช้บริการคนใด ตอบสนองต่อข้อเสนอดังกล่าว ส่งผลให้มีผลผูกพันและสามารถบังคับชำระหนี้ให้แก่กันได้ ตามกฎหมาย และการที่คู่สัญญาได้มีข้อตกลงอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วคู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลง นั้นฝ่ายที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมต้องรับผิด ส่งผลให้มีผลผูกพันและสามารถบังคับชำระหนี้ให้แก่กันได้ ซึ่งตามมาตรา 222 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเรียกค่าเสียหาย ไว้ว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้น ได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นตามปกติ ย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้” ซึ่งการบังคับใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมาตราดังกล่าวจะบังคับเพียงแต่หนี้ที่เกิดจากมูลสัญญาเท่านั้น ซึ่งความเสียหายที่เกิดจากการผิดสัญญาอันเนื่องมาจากคู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่ายที่เสียหายย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาชดใช้และเยียวยา ค่าเสียหายให้แก่ตนเองได้นอกจากสิทธิในการเรียกค่าสินไหมทดแทนปกติที่บังคับเฉพาะกฎหมายที่มีผลอยู่ในขณะที่เกิดตามมาตรา 222 วรรคหนึ่งแล้ว ยังมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษตามมาตรา 222 วรรคสอง ได้โดยวางหลักให้ “เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว” ซึ่งจะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์ ในเรื่องดังกล่าวเป็นการกำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ มิได้มีการเจาะจงประเภทของความเสียหายที่เกิดขึ้น เมื่อมีความผูกพันทางสัญญา โดยหลักแล้วจะบังคับได้เฉพาะตามกฎหมายที่มีผลในขณะที่ เกิดสัญญา เมื่อความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ ทำให้ผู้ใช้บริการได้รับความเดือดร้อน หรือความเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย สุขภาพ อนามัย จิตใจ หรือทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้บริการ ทำให้ต้องพิจารณาถึงความรับผิดทางละเมิดประกอบด้วย เนื่องจากในกรณีที่ความเสียหายเกิดขึ้นจากการใช้บริการส่วนใหญ่อาจจะมีบางส่วนที่ซ้อนกับความรับผิดทางละเมิดได้ประกอบกับทั้งคู่ต่างก็เป็นความรับผิดในทางแพ่งที่เป็นบ่อเกิดแห่งหนี้โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาจะสามารถฟ้องคดีที่เป็นได้ทั้งละเมิดและผิดสัญญาได้หรือไม่นั้น โดยหลักแล้วเมื่อคู่สัญญามีนิติสัมพันธ์ทางสัญญากันมาก่อน ย่อมไม่มีสิทธิเลือกฟ้องในมูลละเมิดได้เนื่องจากจะต้อง ยึดเจตนาของคู่กรณีเป็นสำคัญแต่จากคำพิพากษาฎีกา 974/2492 ที่กำหนดไว้ว่า “ในทางแพ่งกฎหมาย ไม่บังคับว่าการฟ้องคดีที่ทำได้ทั้งละเมิดและผิดสัญญานั้นโจทก์จะต้องเลือกเอาทางใดทางหนึ่ง โจทก์จะฟ้องโดยบรรยายข้อเท็จจริงพร้อมกับเรียกค่าเสียหายก็ได้ โดยเป็นหน้าที่ของศาลที่จะต้องนำเอาตัวบทกฎหมายมาปรับแก้คดีนั้นว่า ตามฟ้องโจทก์นั้นมีกฎหมายให้โจทก์ได้ค่าเสียหายตามฟ้อง หรือไม่” ทำให้สามารถสรุปได้ว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญา สามารถฟ้องคดีที่เป็นได้ทั้งละเมิดและผิดสัญญาโดยในการบรรยายฟ้องจะต้องบรรยายทั้งมูลละเมิดและมูลสัญญามาด้วย

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการเยียวยา ไว้ว่า ก่อนที่จะใช้สิทธิดำเนินกระบวนการพิจารณาทางศาลเพื่อขอรับการเยียวยาจะต้องปรากฏว่าบุคคล ดังกล่าวมีอำนาจฟ้องตามหลักกฎหมายแพ่งเสียก่อน ซึ่งการที่จะเป็นคู่ความในคดีแพ่งได้นั้น จะต้องเป็นผู้ที่มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิได้แก่ประโยชน์ที่กฎหมายรับรองว่ามีอยู่และเป็นประโยชน์ที่กฎหมายคุ้มครองมิให้มีการ

ละเมิดสิทธิและบังคับให้เป็นไปตามสิทธิกรณีที่มีการละเมิดหรือหน้าที่ ได้แก่ หน้าที่ที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประโยชน์นั้น สิทธิและหน้าที่ดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามกฎหมายแพ่ง โจทก์ต้องพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับการคุ้มครองและการเยียวยาตามกฎหมายได้การฟ้องคดีตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ศาลมีคำพิพากษารับรอง คุ้มครอง หรือบังคับตามสิทธิของโจทก์ที่มีอยู่และถูกต้องได้ ซึ่งการมีข้อโต้แย้ง ไม่จำเป็นต้องมีการโต้เถียงกันในเรื่องสิทธิหรือหน้าที่เพียงแต่มีการกระทบกระเทือนชนิดที่กฎหมายแพ่ง ให้สิทธิเรียกร้องหรือสิทธิที่จะฟ้องร้องขึ้นก็เพียงพอ ทั้งนี้ คำฟ้องคำให้การที่ได้ยื่นต่อศาลนั้น จะต้องอ้างเหตุ กำหนดประเด็น และมีคำขอเจาะจงที่ชัดเจน เนื่องจากศาลจะต้องวินิจฉัยไปตามประเด็น แห่งคดีโดยอาศัยพยานหลักฐานในสำนวนคดีนั้นและต้องพิพากษาและสั่งไม่เกินคำฟ้องและคำขอบังคับของโจทก์

นอกจากนี้คำพิพากษาหรือคำสั่งเมื่ออ่านแล้วจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ในภายหลัง เว้นแต่จะเป็นกรณีที่มีข้อผิดพลาดหรือผิดหลงเพียงเล็กน้อย ได้แก่ การแก้ไขถ้อยคำหรือตัวเลขที่พิมพ์ผิดไปจากที่ได้วินิจฉัยไว้โดยต้องทำเป็นคำสั่งเพิ่มเติม ศาลไม่สามารถกลับคำวินิจฉัยในคำพิพากษาหรือคำสั่งเดิมได้ซึ่งการแก้ไขดังกล่าวสามารถกระทำได้ไม่มีกำหนดระยะเวลา แม้คดี ดังกล่าวจะถึงที่สุดไปแล้วก็ตาม และผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งจะผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก หากมีได้ฟ้องบุคคลนอกเข้ามาเป็นจำเลยในคดีนั้นจนกว่าคำพิพากษาหรือ คำสั่งจะถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข ถูกกลับโดยศาลที่สูงกว่า หรือการงดปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นไว้เป็นการชั่วคราวอีกทั้งศาลจะไม่พิพากษาไปถึงคนนอกคดี ถ้ามีกรณีด้วยเหตุใดก็ตามเกิดมีคำพิพากษาไปถึงคนนอกด้วยคำพิพากษาไม่ผูกพันจะมีการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นไม่ได้ การบังคับตามสิทธิเพื่อให้ได้รับการชดใช้และเยียวยาความเสียหายหากพิจารณาตามหลักกฎหมายแพ่งแล้วนั้นจะเห็นได้ว่าการที่คู่ความจะมีอำนาจฟ้องคดีเพื่อขอรับการชดใช้และเยียวยาได้ จะต้องเป็นผู้ที่ถูกโต้แย้งสิทธิ หรือเป็นกรณีจำเป็นที่จะต้องใช้สิทธิทางศาล ซึ่งสิทธิที่จะสามารถฟ้องคดี ของผู้ใช้บริการนั้นจะต้องพิจารณาตามหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยความผูกพันระหว่าง ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม กับผู้ใช้บริการนั้นผูกพันกันในลักษณะของสัญญา ไม่อาจผูกพันกันได้ตามหลักของสัญญาเช่าทรัพย์ แม้ลักษณะของการประกอบกิจการจะคล้ายคลึงกับการเช่าทรัพย์ก็ตาม แต่การนำที่พักแรมมาให้บริการเช่าระยะสั้นเพื่อสร้างรายได้และหาผลกำไรไม่อาจพิจารณาตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ได้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมายไทยที่บทกฎหมายเฉพาะยกเว้น บทกฎหมายทั่วไป โดยในประเทศไทยมีกฎหมายเกี่ยวกับการให้บริการที่พักอาศัยที่น้อยกว่า 30 วันบังคับใช้เป็นการเฉพาะอยู่แล้ว อันได้แก่พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เมื่อไม่อาจนำพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาบังคับใช้ได้กรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้นจึงต้องบังคับกันตามกฎหมายเกี่ยวกับ สัญญาและความรับผิดชอบละเมิด เมื่อสิทธิที่จะฟ้องคดีย่อมก่อให้เกิดการบังคับ ตามสิทธิเพื่อให้รับ การ ชดใช้เยียวยาโดยปรากฏในหลักประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง แต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าว เป็นเพียงกฎหมายกลางและกฎหมายพื้นฐานที่กำหนดบทบัญญัติเรื่องสิทธิในการฟ้องคดีต่อศาล และกระบวนการพิจารณาคดีเป็นการทั่วไปไม่ได้ออกมาเพื่อรองรับกับการประกอบกิจการดังกล่าวเป็นการเฉพาะ จึงก่อให้เกิดข้อจำกัดหรืออุปสรรคในเรื่องของการเสียค่าฤชาธรรมเนียมที่สูงภาระการ พิสูจน์ใน

ประเด็นพิพาทที่จะต้องตกอยู่แก่โจทก์หรือผู้ใช้บริการซึ่งเป็นผู้กล่าวอ้าง หากบุคคลดังกล่าวไม่สามารถพิสูจน์ได้ ก็ไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะไม่สามารถนำสืบถึงความผิดของจำเลย หรือผู้ให้บริการได้ผลผูกพันแห่งคำพิพากษาที่จำกัดขอบเขตความผูกพันเฉพาะคู่ความในคดี การที่ศาลไม่อาจพิพากษาเกินคำขอบังคับของโจทก์ได้หรือในกรณีที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งไปแล้ว หากในภายหลังศาลได้กำหนดไม่เพียงพอต่อการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นศาลก็ไม่อาจที่จะแก้ไขคำพิพากษาได้ ส่งผลให้ผู้ได้รับความเสียหายไม่อาจได้รับการเยียวยาได้อย่างทันท่วงที ประกอบกับผู้ใช้บริการแต่ละคนจะต้องดำเนินคดีเองเป็นราย ๆ ไป ซึ่งปัญหาเหล่านี้ล้วนไม่ตอบสนอง ต่อผู้ใช้บริการได้อย่างเต็มที่ก่อให้เกิดความไม่มีประสิทธิภาพและไม่เป็นธรรมต่อผู้ใช้บริการที่ได้รับความเสียหาย

จากการศึกษาพบว่าในต่างประเทศมีการกำหนดมาตรการเกี่ยวกับการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการเพื่อยกระดับการคุ้มครองผู้ใช้บริการให้มีประสิทธิภาพ มีความเป็นธรรม และเหมาะสมกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ดังต่อไปนี้

กฎหมายสหภาพยุโรป ได้มีการกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองและเยียวยา ผู้ใช้บริการโดยปรากฏเนื้อหาในข้อบังคับของรัฐสภายุโรปฉบับต่างๆ โดยให้ผู้ใช้บริการมีสิทธิ ดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการรับทราบก่อนที่จะได้มีการตกลงเข้ารับบริการ โดยปรากฏใน Directive 2011/83/EU of The European Parliament and of The Council ได้กำหนดให้ผู้ใช้บริการมีสิทธิที่จะรับทราบว่าตนนั้นมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระค่าบริการ ในกรณีที่มีการตกลงเข้ารับบริการ หากผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมไม่ปฏิบัติตาม ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้บริการจะไม่ผูกพันตามสัญญาหรือคำสั่ง นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้ผู้ใช้บริการได้รับการยืนยันของสัญญาสรุปบนแพลตฟอร์มดิจิทัลภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่การบริการจะเริ่มต้นขึ้น

2. สิทธิในการรับทราบเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติมก่อนที่จะผูกพันตามข้อเสนอในสัญญา ปรากฏใน Directive 2011/83/EU of The European Parliament and of The Council ในกรณีที่ผู้ใช้บริการจะต้องชำระเงินเพิ่มเติม นอกเหนือจากค่าตอบแทนที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาหลัก หากไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ใช้บริการอย่างชัดเจน ให้อนุมาน่าผู้ใช้บริการ ในฐานะผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับ การชดเชยสำหรับการชำระเงินคืน

3. ตาม Council Directive 93/13/EEC on Unfair Terms in Consumer Contracts ได้กำหนดให้ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องกำหนดเงื่อนไขทั้งหมดหรือบางส่วนแก่ผู้ใช้บริการเป็นลายลักษณ์ซึ่งข้อกำหนดเหล่านี้จะต้องเขียนในภาษาที่อ่านและตีความได้ง่าย และในกรณีที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการตีความในข้อสัญญาให้ตีความในลักษณะที่เป็นคุณแก่ผู้ใช้บริการ

4. สิทธิในการได้รับความคุ้มครองจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตาม Council Directive 93/13/EEC on Unfair Terms in Consumer Contracts โดยคำสั่งของรัฐสภายุโรปกำหนดหน้าที่ของรัฐสมาชิกจะต้องกำหนดลักษณะของเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมที่ใช้ในสัญญาที่ทำกับผู้บริโภค ซึ่งได้ทำไว้ภายใต้กฎหมายภายในของตน ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขในข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมให้เงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรม

ดังกล่าวไม่มีผลผูกพันผู้ใช้บริการ ตลอดจนมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองจากบุคคล หรือองค์กรที่กำกับดูแล ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมในสัญญา ทั้งยังมีสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาความเสียหาย ซึ่งสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมกับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าร่วมกันหรือ แยกต่างหากจากกันก็ได้

นอกจากนี้ตามภาคผนวกท้ายข้อบังคับ ฉบับนี้ได้มีการกำหนดตัวอย่างเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม โดยห้ามผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เข้าเสนอข้อกำหนดในสัญญาอันมีข้อความต่อไปนี้แก่ผู้ใช้บริการ

(1) ข้อกำหนดที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็สิทธิ ในการได้รับบริการ สิทธิในการได้รับการชำระหนี้ตามสัญญา สิทธิในการได้รับการปฏิบัติตามสัญญา ไม่ว่าจะ ทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงสิทธิในการหักกลบบหนี้

(2) ข้อกำหนดที่มีการกำหนดหน้าที่โดยขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เข้าแต่เพียงฝ่ายเดียว

(3) ข้อกำหนดที่กำหนดให้ผู้ใช้บริการผูกพันตามข้อสัญญาโดยที่ผู้ใช้บริการไม่มีโอกาสที่จะ ศึกษาข้อมูลก่อนเข้าทำสัญญา

(4) ข้อกำหนดอันเป็นการให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าในการตีความข้อสัญญา แต่เพียงผู้เดียว

(5) ข้อกำหนดอันเป็นการจำกัดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้าให้มีข้อผูกพัน ที่เกิดจากตัวแทนของตนให้ข้อผูกพันแก่ผู้ใช้บริการ หรือกำหนดให้ข้อผูกพันที่ตนมีต่อผู้ใช้บริการต้องปฏิบัติ ตามกระบวนการใดเป็นพิเศษ

(6) การกำหนดข้อสัญญาอันเป็นการยกเว้นหรือตัดขวางสิทธิของผู้ใช้บริการในการดำเนินคดี หรือดำเนินการเยียวยาทางกฎหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งการกำหนดให้ผู้ใช้บริการต้องนำข้อพิพาท สู่อนุญาโตตุลาการซึ่งมิได้มีการรับรองโดยทบบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือจำกัดสิทธิในการเสนอพยานหลักฐาน โดยมีชอบ หรือกำหนดให้ผู้ใช้บริการมีภาระการพิสูจน์ซึ่งตามกฎหมายแล้วฝ่ายตน จะต้องเป็นฝ่ายมีภาระ การพิสูจน์

5. สิทธิของผู้ใช้บริการในการเลือกใช้วิธีการในการระงับข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการ ใช้บริการ กฎหมายกำหนดให้ เมื่อเกิดข้อพิพาทระหว่างคู่กรณีอันเนื่องมาจากการใช้บริการดังกล่าว กฎหมายยัง กำหนดให้ผู้ใช้บริการสามารถเลือกใช้วิธีการระงับข้อพิพาทออนไลน์แทนการระงับข้อพิพาทในชั้นศาลได้ เมื่อ พิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างทบบัญญัติเรื่องการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการ จากการใช้บริการที่พัก อาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลในต่างประเทศ จะพบว่าในต่างประเทศมีการ กำหนดรูปแบบการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการที่แตกต่างกันไปตามแต่บริบทและวัฒนธรรม โดยสามารถ จำแนกได้เป็น 2 ประเภท

ประเภทที่ 1 คือ การการบัญญัติ กฎหมายขึ้นมาใหม่โดยมีเนื้อหาที่กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เข้า หรือผู้ประกอบการให้เข้าที่พักแรม เช่น การห้ามมิให้บุคคลดังกล่าวกำหนดข้อสัญญาอัน

เป็นการเอารัดเอาเปรียบ แก่ผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งให้สิทธิในการกำหนดโทษแก่บุคคลดังกล่าวในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ตลอดจนกำหนดวิธีการในเยียวยาผู้เสียหายหรือผู้มีส่วนได้เสียเป็นการเฉพาะ ในบางประเทศได้มีการกำหนดให้สามารถเลือกใช้วิธีการการระงับข้อพิพาททางออนไลน์ได้

ประเภทที่ 2 คือ การกำหนดมาตรการทางกฎหมายให้ผู้ใช้บริการจะได้รับการคุ้มครองและเยียวยาตามข้อกำหนดของมลรัฐ และกฎหมาย ภายในประเทศที่ได้บังคับใช้อยู่เดิม ซึ่งเป็นวิธีการที่ในหลายประเทศนิยมใช้เนื่องจากกฎหมายเดิมที่บังคับใช้อยู่มีประสิทธิภาพอยู่แล้ว เพียงแต่กำหนดค่านิยาม และใบอนุญาตขึ้นใหม่เพื่อให้สามารถรับผิดตามกฎหมายเดิมก็เพียงพอ แต่อย่างไรก็ตามวัตถุประสงค์ในการบัญญัติกฎหมายของทุกประเทศคือ การปกป้องและคุ้มครองสิทธิของผู้ใช้บริการและบุคคลภายนอกที่เสียหายจากการกระทำดังกล่าว ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การที่ประเทศไทยควรมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองและ เยียวยาผู้ใช้บริการเป็นการเฉพาะ จึงส่งผลดีต่อผู้ใช้บริการเนื่องจากในกรณีที่ได้รับ ความเสียหายทำให้สามารถนำหลักกฎหมายเฉพาะมาบังคับใช้ได้ทันที โดยที่ไม่ต้องมาพิจารณาและโต้แย้งกันว่ากรณี ดังกล่าวจะสามารถปรับใช้กับกฎหมายใดได้บ้าง ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือ ตลอดจนสร้างความไว้วางใจให้แก่ผู้ใช้บริการ เนื่องจากการมีกฎหมายรองรับทำให้ผู้ใช้บริการรู้สึกมั่นใจที่จะใช้บริการซึ่งเป็นการรับประกันได้ว่าผู้ใช้บริการจะได้รับความคุ้มครอง และจะได้รับการเยียวยาอย่างเต็มจำนวน นอกจากนี้การกำหนดมาตรการดังกล่าวยังเป็นการส่งเสริมให้ผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่า และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักหันมาให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพบริการ และใส่ใจผู้ใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ยังส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เนื่องจากเป็นการส่งเสริมและฟื้นฟูการท่องเที่ยวเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่เป็นปัจจัยในการสร้างรายได้ที่สำคัญซึ่งในปัจจุบันมีความซบเซาเป็นอย่างมากอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา นอกจากนี้ผู้เขียนเห็นควรให้ประเทศไทยมีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการ ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการเป็นการเฉพาะ เพื่อที่จะสามารถเยียวยาความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ใช้บริการได้อย่างสะดวก รวดเร็ว ประหยัดและเป็นธรรมแก่บุคคลดังกล่าว

สหรัฐอเมริกา ได้แก่ มลรัฐซานตามอนิกา มลรัฐลอสแอนเจลิส และกรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ได้มีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่โดยกฎหมายที่ได้บัญญัติขึ้นใหม่นี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้อยู่ในแต่ละมลรัฐ เมื่อมีการรับรองสถานะทางกฎหมายของการประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า และการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแล้ว ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้บริการได้รับความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายหลักของมลรัฐที่บังคับใช้อยู่ ในปัจจุบัน มลรัฐซานฟรานซิสโก แม้จะมีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่และเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้อยู่ก็ตาม แต่กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบและชดใช้เยียวยาความเสียหายนั้น จะถูกบังคับ ใช้ตามกฎหมายเฉพาะอันได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เช่าที่ระยะสั้นที่ได้กำหนดขึ้นมาใหม่นั้นเอง โดยกฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดมาตรการพิเศษ โดยให้อำนาจแก่หน่วยงานภาครัฐสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์แก่ผู้เสียหาย ไม่ว่าจะในทางกฎหมายหรือทางการเงิน รวมถึงบทลงโทษทางแพ่งกับผู้ประกอบการให้เช่าที่พัก หรือผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าได้ในกรณีที่มีการทำละเมิดทบทบัญญัตินี้ โดยไม่จำเป็นต้องมี

การร้องเรียน หรือในกรณีที่มีการร้องเรียนและเจ้าหน้าที่ได้ตัดสินว่าเป็นการละเมิด คู่ความที่มีส่วนได้เสียสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวและทางการเงินต่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม นอกจากนี้ยังให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงในระยะ 100 ฟุต ที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถใช้สิทธิในการดำเนินการตามกฎหมาย ตลอดจนมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายในกรณีที่หน่วยงานภาครัฐไม่ดำเนินการตามข้อร้องเรียนของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมนายความและค่าเสียหายในกรณีที่ชนะคดีอีกด้วย

นอกจากนี้จากการศึกษาทฤษฎีทางกฎหมายเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หลักในการคุ้มครอง ผู้บริโภค มีขึ้นเนื่องจากผู้บริโภคจัดเป็นบุคคลที่ขาดอำนาจการต่อรองทางเศรษฐกิจ ดังนั้นผู้บริโภคในฐานะที่มีอำนาจการต่อรองน้อยกว่าผู้ประกอบการธุรกิจจึงสมควรได้รับการคุ้มครอง โดยหลักในการคุ้มครองผู้บริโภคประสงค์ที่จะคุ้มครองผลเสียหายที่เป็นตัวเงิน ได้แก่การที่รัฐให้ความคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคในการใช้สิทธิเรียกร้องของตน ตลอดจนเยียวยาความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับการบริโภคสินค้าและบริการ โดยกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการที่พึงจะต้องปฏิบัติตามตลอดจนสิทธิของผู้บริโภคเพื่อประโยชน์แก่การดำรงไว้ซึ่งระบบเศรษฐกิจที่เป็นธรรมและเพื่อผู้บริโภค และผลเสียหายที่ไม่เป็นตัวเงิน ได้แก่ ผลเสียหายต่อสุขภาพหรือการถูกชักจูงใจให้หลงผิดในคุณภาพและที่มาโดยคุ้มครองผู้บริโภคในแง่ของการกำหนดให้ผู้ผลิตต้องมีหน้าที่กระทำการป้องกันเหตุอันนำมาซึ่งผลเสียดังกล่าว และหากผลเกิดขึ้นจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนด้วย โดยหลักการคุ้มครองผู้บริโภคเป็นการที่กฎหมายให้อำนาจรัฐในการควบคุมกำกับให้เกิดความปลอดภัยและเป็นธรรมอันเป็นการป้องกันความเสียหาย ตลอดจนให้รัฐดำเนินการจัดตั้งองค์กรของรัฐหรือเอกชน เช่น สมาคมผู้บริโภคให้ดำเนินการฟ้องร้องคดีเพื่อผู้บริโภคอันเป็นการกำหนดวิธีการเยียวยาชดเชยหากเกิดความเสียหายขึ้น และหลักในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย เมื่อมีการก่อความเสียหายให้แก่บุคคลอื่นจะต้องมีมาตรการที่ใช้ระงับหรือเยียวยาแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยแบ่งการคุ้มครองออกเป็นสองระดับ ได้แก่ การป้องกันความเสียหายกำหนดให้รัฐมีอำนาจควบคุมกำกับให้เกิดความปลอดภัย หรือเกิดความเป็นธรรมระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับผู้ให้บริการ และการเยียวยาชดเชยหากเกิดความเสียหายโดยการจัดตั้งองค์กรของรัฐหรือเอกชนให้เป็นตัวแทนรักษาผลประโยชน์ของผู้ที่ได้รับความเสียหาย โดยเป็นตัวแทนในการดำเนินการฟ้องร้องคดี ตลอดจนกำหนดวิธีการพิจารณาเป็นพิเศษตามแต่นโยบายของใน แต่ละประเทศซึ่งหลักการดังกล่าวจะต้องมีลักษณะที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว ฉับไว สะดวก ประหยัด สามารถเข้าถึงได้และเป็นธรรมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายซึ่งแตกต่างกันไปจากการชดเชยเยียวยาตามปกติ ทั่วไปเพื่อรักษาผลประโยชน์ของสาธารณชน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในแง่ของการดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล จะเห็นได้ว่าผู้ให้บริการคือผู้ที่มีอำนาจในการต่อรอง น้อยที่สุด และผู้ที่อ่อนแอที่สุดในระบบความสัมพันธ์ดังกล่าว จึงเป็นผู้ที่สมควรได้รับความคุ้มครอง และเยียวยาตามกฎหมาย การที่กฎหมายในปัจจุบันบรรเทาความเสียหายได้แต่เพียงบางส่วนหรือในบางครั้งหรือในบางครั้งไม่อาจบรรเทาและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้เนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมายทั่วไปที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ส่งผลให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายที่ไม่มีประสิทธิภาพ เนื่องจากกฎหมายนั้นไม่อาจระงับหรือเยียวยาแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้บริการ หรือบุคคลภายนอกที่ได้รับ

ความเสียหายกลับสู่สถานะเดิมเสมือนว่าได้มีการปฏิบัติตามสัญญา อย่างถูกต้องได้ซึ่งขัดกับหลักการคุ้มครองผู้บริโภค และหลักในการชดใช้เยียวยาความเสียหาย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาความเสียหายให้เป็นไปอย่างรวดเร็วทันที่และเป็นธรรม

จากข้อเท็จจริงข้างต้นพบว่า เกิดปัญหาข้อเท็จจริงอันเนื่องมาจากการเข้าใช้บริการทั้งในต่างประเทศ และในประเทศไทยดังนี้ ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในรัฐเท็กซัส สหรัฐอเมริกา โดยครอบครัวผู้ใช้บริการได้ใช้บริการเช่าที่พักอาศัยโดยจองบ้านพักจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารายหนึ่งโดยผู้เป็นบิดาของผู้เสียหายได้นั่งเล่นที่ชิงช้าในสวนของบ้านหลังดังกล่าวและเกิดอุบัติเหตุกิ่งไม้หักโค่นลงมาพาดศีรษะอย่างรุนแรงจนเสียชีวิต ซึ่งจากเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้ให้เช่าประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมได้ชดเชยค่าเสียหายจากประกันที่ได้ทำไว้ให้แก่ครอบครัวผู้เสียหาย ทำให้ไม่มีการยื่นฟ้องคดีข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นที่เมืองไมอามีบีช สหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าของบ้านที่เป็น ผู้มีกรรมสิทธิ์ ที่แท้จริงได้รับหมายจากเมืองไมอามีบีช เพื่อเรียกเก็บค่าปรับหลายหมื่นเหรียญดอลลาร์สหรัฐ โดยมีสาเหตุมาจากการร้องเรียนของเพื่อนบ้านในละแวกใกล้เคียงว่าได้มีการกระทำผิดกฎหมาย เกี่ยวกับการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น เมื่อได้ตรวจสอบพบว่าสาเหตุมาจากผู้เช่าระยะยาวที่ทำสัญญากับเจ้าของบ้านที่แท้จริงไว้มาบ้านออกให้เช่าระยะสั้น โดยที่ผู้ให้เช่าระยะยาวไม่มีสิทธิหน้าที่พักให้เช่าระยะสั้น ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในเมืองเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย เมื่อกลุ่มชายผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักแรมที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม 3 คน ร่วมกันข่มขืนกระทำชำเราชายหนุ่ม ผู้ใช้บริการวัย 36 ปี และฆ่าปิดปาก โดยมีสาเหตุมาจากผู้ใช้บริการแสดงออกถึงความไม่พอใจในที่พักอาศัยของตน ซึ่งหลังจากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารายหนึ่งได้ลบที่พักรวมดังกล่าวออกจากระบบแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน จากบทสัมภาษณ์ของผู้ไม่ประสงค์จะเปิดเผยตัวตน ซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเอกชนแห่งหนึ่ง ตำแหน่ง Human resource โดยผู้ให้สัมภาษณ์ได้เล่าว่าเหตุการณ์ดังกล่าว เกิดขึ้นที่ไนฮันฮองแด ประเทศเกาหลีใต้ โดยผู้ใช้บริการได้จองที่พักจากผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารายหนึ่ง โดยจองที่พักแรมเป็นระยะเวลา 3 คืน เมื่อผู้ใช้บริการได้เข้าไปใช้บริการในที่พักแรมพบปัญหาชักโครกในที่พักแรมทำงานขัดข้องทำให้ไม่สามารถใช้ห้องน้ำทำกิจวัตรประจำวันได้ตามปกติ โดยที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ใช้บริการ ซึ่งผู้ใช้บริการได้ติดต่อไปยังผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมเพื่อขอความช่วยเหลือ แต่ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมไม่ได้ให้ความช่วยเหลือเท่าที่ควร ผู้ใช้บริการเลยตัดสินใจย้ายออกจากสถานที่นั้นและหาที่พักใหม่ที่พร้อมกับติดต่อไปยังผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมเพื่อขอเงินจำนวนดังกล่าวคืน แต่ก็ทางผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมบอกกับผู้ใช้บริการว่าไม่อาจคืนเงินให้ได้ เนื่องจากเงินจำนวนดังกล่าวอยู่ที่ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าผู้ใช้บริการจึงติดต่อไปยังผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเพื่อขอลดจำนวนวันในการเข้าพัก พร้อมกับขอคืนเงินส่วนที่ได้ลดจำนวนวันลง แต่ทางผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าก็ไม่ได้ดำเนินการตามที่ผู้ใช้บริการร้องขอและไม่ได้มีการติดต่อ กลับมายังผู้ใช้บริการแต่อย่างใด ต่อมาภายหลังจากการย้ายที่พักรวม ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมาเรียกชดเชยค่าเสียหายจากผู้ใช้บริการ โดยอ้างว่าผู้ใช้บริการได้ทำชักโครกภายในบ้านพักของตนเองเสียหาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ใช้บริการไม่ยินยอมที่จะชดใช้ให้ เนื่องจากพฤติการณ์ดังกล่าวไม่ใช่ความผิดของ

ผู้ให้บริการแต่อย่างใด ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ได้แจ้งว่าเรื่องราวที่เกิดขึ้นจบลงด้วยการที่ต่างฝ่ายต่างแยกย้ายกันไป โดยที่ไม่ได้มีการชดใช้ค่าเสียหายเพิ่มเติม แต่ทางผู้ให้บริการจะต้องเสียเงินค่าเช่าไปทั้งหมดโดยที่ไม่สามารถขอคืนจำนวนเงินดังกล่าวได้

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าในต่างประเทศที่มีกฎหมายเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว แต่ในประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายคุ้มครองและเยียวยาผู้ให้บริการเป็นการเฉพาะ ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการเข้าพักทำให้ไม่สามารถนำกฎหมายเฉพาะมาบังคับใช้ได้ทันที ทั้งผู้ให้บริการไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงไม่อาจใช้สิทธิในการชดใช้และเยียวยาความเสียหายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะได้ เมื่อเกิดความเสียหายจึงต้องนำหลักกฎหมายแพ่งทั่วไปในเรื่องของความรับผิดในทางสัญญา และความรับผิดในทางละเมิดมาใช้บังคับ ซึ่งหากพิจารณาจากหลักกฎหมายดังกล่าวมีความไม่เหมาะสมเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากหลักกฎหมายสัญญาจะสามารถนำมาบังคับใช้ได้กับคู่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญาโดยตรงเท่านั้น ส่งผลให้ผู้ที่ได้รับ ความเสียหายอื่น ๆ ที่ไม่ได้มีความสัมพันธ์ในทางสัญญาไม่อาจเรียกร้องให้มีการชดใช้เยียวยาความเสียหายได้ อันเนื่องมาจากไม่มีสถานะความสัมพันธ์ทางสัญญาต่อกัน ส่วนในกรณีของความรับผิดทางละเมิดนั้นก่อให้เกิดปัญหาในชั้นกระบวนการพิจารณา ในเรื่องของผู้ที่กล่าวอ้างจะต้องเป็นผู้ที่มีภาระการพิสูจน์ซึ่งในกรณีนี้ผู้ที่ต้องรับผิดชอบหน้าที่ดังกล่าวก็คือฝ่ายของผู้ให้บริการเองในกรณีที่น่าสืบพิสูจน์ไม่ได้ย่อมส่งผลให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หลุดพ้นจากความรับผิดซึ่งมีความไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ให้บริการเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากการยากที่ผู้ให้บริการจะสามารถพิสูจน์ได้นอกจากนี้การใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ได้รับการชดใช้เยียวยาให้นำวิธีการฟ้องคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งเป็นหลักกฎหมายเดียว ที่สามารถมาบังคับ ใช้ได้ก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของการดำเนินคดีที่มีความยุ่งยากล่าช้าเนื่องจากลักษณะกระบวนการที่เป็นทางการเป็นไปตามรูปแบบและขั้นตอนที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งยังมีค่าใช้จ่ายที่สูง ไม่สอดคล้องกับหลักในการชดใช้เยียวยาที่จะต้องเป็นไปอย่างรวดเร็วและเป็นธรรม ส่งผลให้เกิดปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ให้บริการจากการ ใช้บริการที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ดังนั้นการใช้มาตรการตามกฎหมายแพ่งทั่วไป อันได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ด้วยความรับผิดทางสัญญา และกฎหมายลักษณะละเมิดนั้น ก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของการบังคับใช้เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่อาจตอบสนองต่อผู้ให้บริการที่เป็นฝ่ายเสียหายได้ อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งยังกระทบต่อสิทธิกระบวนการยุติธรรมในการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้บริการ ที่ต้องการให้ผู้ให้บริการที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขและเยียวยาอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของความสะดวก รวดเร็ว ไม่ยุ่งยากซับซ้อน ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย ซึ่งไม่เอื้อประโยชน์ ให้แก่ผู้ให้บริการ แต่อย่างใด เนื่องจากกฎหมายทั่วไปที่มีอยู่ไม่ได้ออกมาเพื่อรองรับกับกรณีการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ

ตารางที่ 4.1 ตารางเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เช่าห้องพักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของประเทศไทย สหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดา

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
1. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการรายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ	1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนายหน้า มาตรา 845 ปรากฏสาระสำคัญของสัญญานายหน้าไว้ว่า หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งตกลงจะให้ค่าบำเหน็จแก่บุคคลอีกคนหนึ่งซึ่งเรียกว่านายหน้าจากการชี้ช่องให้ได้เข้าทำสัญญาหรือจัดการให้ทำสัญญา กล่าวได้ว่า นายหน้า คือ บุคคลหรือนิติบุคคลเป็นตัวกลางที่ช่วยชี้ช่อง หรือจัดการให้บุคคลอื่น	1. คำสั่งพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Directive on e-commerce 2000/31/EC) ที่กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าในฐานะที่เป็นผู้ให้บริการ ส่งคัมสารสนเทศ มีหน้าที่และความรับผิดชอบภายใต้มาตรการทางกฎหมายของรัฐสมาชิกในสหภาพยุโรปซึ่งเป็นถิ่นที่อยู่ของตน หน้าที่ในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องและชัดเจนเกี่ยวกับราคา พร้อมกับระบุว่าราคาดังกล่าวได้รวมภาษี แล้วหรือไม่ และค่าจัดส่งและได้กำหนดความรับผิดชอบในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจาก การดำเนินการจัดเก็บข้อมูลที่ได้รับจากผู้ประกอบการกิจการ	1. กฎหมายมลรัฐซานตามอนิกา (The Santa Monica Municipal Code) กำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า โดยให้มีหน้าที่ในการเก็บหรือรวบรวมภาษีที่ได้จากการเข้าพักของ ผู้ประกอบการกิจการให้เช่าที่พักแรมนำส่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บ โดยให้ถือว่าบุคคลดังกล่าว มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการชำระภาษีตามกฎหมาย219 หน้าที่ในการเปิดเผยรายชื่อผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม สถานที่ของที่พัก ระยะเวลาในการเข้าพักอัตราค่าเช่าให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้มีการ	กฎหมายประเทศญี่ปุ่น ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับที่พักอาศัย หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านพักตากอากาศส่วนตัว (The Private House Lodging Business of 1990) เพื่อปรับให้เข้ากับลักษณะของการดา เนินธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้น โดยกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้	กฎหมายมลรัฐโตรอนโต (Toronto Municipal Code) กำหนดมาตรการทางกฎหมายให้ผู้ประกอบการรายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ โดยมีที่อยู่ของบริษัทที่จดทะเบียนในรัฐออนแทรีโอและมีใบอนุญาตประกอบการเป็นบริษัทให้เช่าระยะสั้น และจะต้องทำข้อตกลงกับเมือง

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
1. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการรายหน้าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ	ได้เข้าทำสัญญากัน ซึ่งนายหน้าไม่มีอำนาจที่จะเข้าไปกระทำการแทนคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งโดยมีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาได้แก่ ค่าบำเหน็จที่นายหน้าจะได้รับอันเนื่องมาจากการกระทำที่ได้ชี้ช่อง หรือจัดการให้บุคคลอื่นได้เข้าทำสัญญากัน การทำสัญญาไม่จำเป็นต้องถึงขนาดเรียบร้อยบริบูรณ์เพียงแค่ว่าบุคคลทั้งสองฝ่ายตกลงผูกพันกันจนเกิดเป็นสัญญาก็เพียงพอแล้ว	ให้เช่าที่พักแรมที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าไม่มีความรู้จริงเกี่ยวกับกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมายและในส่วนตัวอ้างว่า ได้รับความเสียหายจะไม่ได้รับรู้ถึงข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์ที่มีกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมายหรือไม่ดำเนินการลบหรือปิดการเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวทันทีที่รู้ว่ามีกิจกรรมหรือข้อมูลที่ผิดกฎหมาย 2. ข้อบังคับเกี่ยวกับการปกป้องผู้บริโภคจากเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมในสัญญา (Unfair Contract Terms Directive 93/13/EEC) กำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ที่อยู่ในฐานะที่มีอำนาจในการต่อรองที่สูงกำหนด	กำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่า อนุญาตให้มีการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น ตลอดจนดำเนินการเก็บหรือรับค่าธรรมเนียมไม่ว่าจะโดยทางตรง หรือโดยทางอ้อมผ่านตัวแทนหรือตัวกลางเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าระยะสั้นหรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าในวันหยุดให้เช่าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน 2. กฎหมายมลรัฐซานฟรานซิสโก (San Francisco Administrative Code) หมวดที่ 41A กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่า	ผู้ประกอบการรายหน้า ตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องลงทะเบียนต่อผู้บัญชาการสำนักงานการท่องเที่ยว แห่งประเทศญี่ปุ่น โดยจะต้องจะมีการต่ออายุทุกห้าปี ตลอดจนแสดงใบอนุญาตที่สาธารณชนจดจำได้ง่ายในรูปแบบที่กำหนด หรืออาจแสดงวันที่ลงทะเบียนหมายเลขทะเบียน และเรื่องอื่น โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์	ที่ควบคุมการใช้งาน การเก็บรักษาและการเปิดเผยข้อมูลของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมและข้อมูลผู้ใช้บริการ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องมีหน้าที่ในการเก็บบันทึกการทางธุรกรรมสรุปแต่ละครั้งที่เกี่ยวข้องกับ การเช่าระยะสั้นที่จดทะเบียน หรือโฆษณาบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนเป็นเวลาสามปี

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>มีสถานะเป็นผู้ซื้อซึ่งให้คู่สัญญาได้ทำสัญญากันเท่านั้นนายหน้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบไปถึง การชำระหนี้ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้มีภาระหน้าที่ต่อกัน ทั้งนี้ ข้อสังเกตของการเป็นนายหน้าปรากฏ ตามมาตรา 849 ที่ว่า นายหน้าไม่มีอำนาจเข้าไปรับเงินหรือรับชำระหนี้เพราะไม่มีหน้าที่ดังกล่าว และไม่ใช้ตัวแทนของคู่สัญญา นายหน้าจึงไม่ควรสอดเข้าไปในเรื่องอันมิใช่กิจการของตน</p>	<p>ข้อสัญญาซึ่งมีวัตถุประสงค์หรือมีผลเป็นการยกเว้น หรือจำกัดความรับผิดชอบในความเสียหายต่อชีวิตหรือร่างกายของผู้ใช้บริการ หรือกำหนดข้อสัญญาอันเป็นการยกเว้นหรือจำกัดสิทธิตามกฎหมายของผู้ใช้บริการ ได้แก่ สิทธิในการได้รับบริการสิทธิในการได้รับการชำระหนี้ตามสัญญา สิทธิในการได้รับการปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงสิทธิในการหักกลบลบหนี้หรือการกาหนดหนุที่โดยขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว</p>	<p>มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลของสถานที่ที่ได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น ที่ตั้งอยู่ในมลรัฐซานฟรานซิสโก หน้าที่แจ้งข้อมูลทาง กฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าระยะสั้นที่บังคับให้อยู่ในมลรัฐหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางธุรกิจ และกฎระเบียบในเรื่องของการรวบรวมภาษีการเข้าพักชั่วคราวจากผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรม แล้วนำส่งหน่วยงานผู้มีหน้าที่จัดเก็บต่อไป ในกรณีผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมีการ ฝ่าฝืนบทบัญญัติในเรื่องของภาษีผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนด</p>	<p>อย่างใดอย่างหนึ่ง และต้องมีการประกาศต่อสาธารณชนตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมาย พร้อมกับได้กำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่า พนักงาน ตัวแทน หรือลูกจ้างอื่นใดกระทำการใด ๆ ที่เป็นการจัดหาที่พักแรมให้ผู้ใช้บริการโดยดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรืออำนาจ</p>	<p>หลังจากวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าซึ่งจะต้องประกอบด้วยข้อมูลชื่อที่อยู่และหมายเลขลงทะเบียนของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จำนวนคืนการเช่าระยะสั้นที่เช่าราคาต่อคืนและยอดรวมคิดค่าเช่าระยะสั้นไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าทั้งหน่วยหรือเช่าบางส่วน และข้อมูลอื่นตามความประสงค์ของหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงการบันทึก</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะตัวแทน มาตรา 797 ปรากฏสาระสำคัญของสัญญาตัวแทนไว้ว่า เป็นสัญญาที่เกิดจากความยินยอมของทั้งสองฝ่ายระหว่างตัวการและตัวแทน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแต่งตั้งให้ผู้เป็นตัวแทนมีอำนาจกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดกับบุคคลที่สามแทนผู้เป็นตัวแทนโดยจะต้องเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องไม่ใช่</p>	<p>3. ระเบียบเกี่ยวกับการส่งเสริมความเป็นธรรมและความโปร่งใสสำหรับผู้ให้บริการธุรกิจ ตัวกลางออนไลน์(Regulation (EU) 2019/1150 on Promoting Fairness and Transparency for Business Users of Online Intermediation Services) กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เข้าจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้งานแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ในภาษาที่บุคคลทั่วไปสามารถตีความได้ในทิศทางเดียวกัน และจะต้องวางข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการจัดอันดับพร้อมกับแสดงเหตุผลเมื่อพิจารณา</p>	<p>หลักเกณฑ์และหน้าที่ในการตรวจสอบผู้ประกอบการให้เข้าที่พักรวมว่าที่พักรวมที่ได้ ลงโฆษณาให้เข้าผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน นั้น ได้รับการจดทะเบียนประกอบกิจการอย่างถูกต้อง3. กฎหมายมลรัฐลอสแอนเจลิส (Los Angeles Municipal Code แก้ไขเพิ่มเติมโดย Ordinance No. 185931) กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เข้าจะต้องไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบ กิจการให้เข้าที่พักรวมที่ไม่ได้ลงทะเบียน หรือไม่มีหมายเลข การลงทะเบียนการประกอบธุรกิจให้เข้า ที่พักรวมระยะสั้นลงโฆษณาให้เข้าระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ตลอดจนห้ามผู้ประกอบการ</p>	<p>ความสะดวกในการดำเนินการดังกล่าว หรือการจัดหาที่พักแรมให้กับผู้ใช้บริการ เพื่อให้บริการที่ละเมียดกฎหมายหรือการอำนวยความสะดวกในการรับบริการดังกล่าวหรือการกระทำที่เป็นการขาดความคุ้มครองแก่ผู้ใช้บริการหรืออาจหา ความน่าเชื่อถือต่อธุรกิจตัวแทนผู้ให้เข้า รวมไปถึงการห้ามกระทำการอันเป็น</p>	<p>จำนวนรายการเช่าระยะสั้นหรือโฆษณาที่นำออกจากแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน พร้อมกับนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่ให้หน่วยงานท้องถิ่น หน้าที่ในการในการสร้างบัญชีในฐานะที่เป็นผู้ใช้งานให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเมื่อได้มีการร้องขอจากหน่วยงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบ การทำธุรกรรมของผู้ใช้งาน</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>กิจการเฉพาะตัวของตัวการ เมื่อตัวการมอบอำนาจให้ตัวแทนแสดงเจตนากระทำการบางอย่างต่อบุคคลภายนอกแล้วการกระทำนั้นจะผูกพันตัวการทันทีซึ่งตัวการจะให้ คำบำเหน็จแก่ตัวแทนหรือไม่ก็ได้ทั้งนี้ตัวแทนอาจเกิดขึ้นได้จากการที่ตัวการได้แต่งตั้งและแสดงออกอย่างชัดเจนไม่ว่าจะด้วยวาจา ลายลักษณ์อักษร หรือการแสดงออก</p>	<p>เปรียบเทียบโครงสร้างบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าของรัฐในต่างประเทศ</p>	<p>ธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่มีประวัติการให้เช่าระยะสั้นที่เกิน 120 วันในปีนั้น ให้บริการดังกล่าวอีก เว้นแต่ได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่กำกับดูแลให้สามารถขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ หน้าที่ในการเก็บหรือรวบรวมภาษีการเข้าพักชั่วคราวจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมเพื่อนำส่งให้แก่สำนักงานการเงิน หากการรวบรวมภาษีดังกล่าวผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมได้มอบหมายความรับผิดชอบสำหรับการรวบรวมและการโอนเงินของภาษีการเข้าพักชั่วคราวไปยังผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าแล้ว</p>	<p>การให้บริการใกล้เคียงเพื่อระงับข้อพิพาทกันเอง ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้น</p>	<p>บนแพลตฟอร์มดิจิทัลหน้าที่จัดการในกรณีที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับเหตุรำคาญ การกระทำทางอาญา และหรือการฝ่าฝืนกฎหมายของรัฐบาลกลาง จังหวัด หรือท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อสาธารณะ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดห้ามผู้ประกอบการ</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	โดยปริยายที่เป็นการตกลงยินยอม ด้วยกริยาอาการที่อนุมานได้ว่าตัวการยินยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเป็นตัวแทนของตน		ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าและผู้ประกอบ กิจการให้เช่าที่พักจะต้องมีหน้าที่และหนี้สินเช่นเดียวกัน		ตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาโดยการนำมาตรการอนุญาตตุลาการโดยผู้ตน หรือบริการของตน ในการอำนวยความสะดวกเพื่อระงับข้อพิพาท ที่เกิดจากการเช่าระยะสั้น แทนการใช้ระบบอนุญาตตุลาการในชั้นศาล และห้ามผู้ประกอบการธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่ให้ใช้กฎหมายของเขตอำนาจศาลอื่น

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
2. มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ	พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมการประกอบธุรกิจ โรงแรมเป็นการเฉพาะ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อความสะดวกในการตรวจสอบและการจัดเก็บภาษีของหน่วยงานรัฐ ตลอดจนเพื่อให้การบริหารและจัดการโรงแรมมีมาตรฐาน เพื่อความสะดวกรบาย	คำสั่งเกี่ยวกับสิทธิของผู้บริโภค (Directive 2011/83/EU on Consumer Rights) กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ข้อมูล เกี่ยวกับลักษณะสำคัญของสถานที่พักอาศัยหรือที่พัก ชื่อของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือผู้ที่บุคคลดังกล่าวมอบหมายให้ทำหน้าที่แทน และหน้าที่ในการให้ข้อมูลที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ และวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นที่ผู้ใช้บริการสามารถติดต่อได้ หน้าที่ในการแสดงราคา ค่าบริการที่รวมภาษีแล้ว หรือหน้าที่ในการแสดงการกำหนดวิธีการคำนวณราคาในกรณีที่ไม่สามารถ	1. กฎหมายมลรัฐซานตามอนิกา (The Santa Monica Municipal Code) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาต สำหรับการประกอบกิจการ เรียกว่าใบอนุญาตการประกอบ ธุรกิจการให้เช่าระยะสั้น โดยมีข้อกำหนดให้เช่าได้ไม่เกิน 30 วันต่อปี และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องพักอาศัยอยู่ด้วยตลอดเวลาที่มีการเข้าพักของผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมีหน้ที่ต่าง ๆ ได้แก่ หน้าที่ในการตรวจสอบและดูแลไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณข้างเคียงหน้าที่ในการประกอบกิจการ	กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น (The Private House Lodging Business of 1990) หรือที่เรียกกันว่า “มินปากุ” กำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการให้เช่าที่พัก โดยแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัย	ประเทศแคนาดา มีการวางมาตรการทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ตลอดจนวางมาตรการในการประกอบของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม เป็นการเฉพาะดังต่อไปนี้ 1. กฎหมายมลรัฐโตรอนโต (Toronto Municipal Code) ปรากฏตามหมวดที่ 547 ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับใบอนุญาตและการลงทะเบียนเช่า

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	ความปลอดภัย และ สุขอนามัยที่ดีของผู้ใช้บริการโดยคำว่า “โรงแรม” ปรากฏตามคำนิยามในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัตินี้ หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ซึ่งการที่จะเข้าข่ายเป็นโรงแรมจะต้องมีองค์ประกอบครบสี่ประการอันได้แก่	คำนวณราคาตั้งกล่าวได้ล่วงหน้า หน้าที่ในการแสดงคำเตือนถึงการมีอยู่ของการรับประกันทางกฎหมายของบริการดิจิทัล หน้าที่ในการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานในภาษาที่เข้าใจง่าย เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้าง บทบัญญัติเรื่องการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะในต่างประเทศ	ให้มี มาตรฐานในเรื่องของสุขลักษณะ อนามัยและมาตรฐานด้านความปลอดภัย โดยจะต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิง เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับก๊าซ คาร์บอนมอนอกไซด์ภายในที่พักอาศัย ตลอดจนหน้าที่ในการทำประกันภัยความรับผิดชอบเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือวางหลักประกันผ่านผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่า ในจำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐเพื่อประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ 2. กฎหมายมลรัฐซานฟรานซิสโก (San Francisco Administrative Code)	ของตนเอง และ ใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติ และกำจัดการะยะเวลาในการให้เช่าที่พักไม่เกิน 180 วันต่อปี ทั้งนี้ใบอนุญาตแต่ละประเภทจะมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันไป ในกรณีที่เป็นที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติจะมีข้อกำหนดที่เคร่งครัดกว่าโดยมีการจำกัด	ระยะสั้นโดยกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการ ซึ่งที่พักที่จะสามารถนำมาประกอบกิจการได้ จะต้องเป็นที่พักอาศัยของตนเท่านั้น โดยจำกัดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 180 วันต่อปี นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่ให้ข้อมูลสำหรับการติดต่อ

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา	
	<p>1. มีลักษณะเป็นสถานที่พัก</p> <p>2. จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ</p> <p>3. มีไว้สำหรับคนเดินทาง</p> <p>4. มีการเรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน ซึ่งเมื่อครบองค์ประกอบแล้วจะต้องดำเนินการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากนายทะเบียนตามมาตรา 15 วรรคหนึ่งที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับ</p>		<p>กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมที่เป็นได้ทั้งผู้มีกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครอง จะต้องมีใบอนุญาตสำหรับการประกอบกิจการและแสดงใบอนุญาตดังกล่าวไว้ในสถานที่พักที่สำหรับให้เช่าระยะสั้น ทั้งนี้สถานที่ที่ให้เช่าระยะสั้นจะต้องไม่ใช่สถานที่ที่อยู่ในลักษณะของห้องเดี่ยว หอพักหรือที่พักแรมกลางแจ้ง ตลอดจนบ้านต้นไม้ หรือยานพาหนะ และกฎหมายดังกล่าวได้วางข้อจำกัดให้โดยสามารถ ให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วันต่อปี และสามารถจองที่พักพร้อมกันสูงสุดไม่เกิน 5 ราย ในแต่ละครั้ง นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่ในการทำประกัน</p>	<p>จำนวนผู้เข้าพัก</p> <p>จำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละห้อง ตลอดจนมีมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัย และสุขอนามัยของผู้ใช้บริการ โดยการติดตั้งไฟฉุกเฉิน แสดงเส้นทางการอพยพ และ</p> <p>มาตรการที่จำเป็นอื่น เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพักในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่นในที่พัก ทั้งจะต้องตอบสนอง</p>	<p>จำนวนผู้เข้าพัก</p> <p>จำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละห้อง ตลอดจนมีมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัย และสุขอนามัยของผู้ใช้บริการ โดยการติดตั้งไฟฉุกเฉิน แสดงเส้นทางการอพยพ และ</p> <p>มาตรการที่จำเป็นอื่น เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพักในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่นในที่พัก ทั้งจะต้องตอบสนอง</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ฉุกเฉิน ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บริการฉุกเฉิน 9-1-1 และข้อมูลแสดงเส้นทางของที่พักอาศัย ตลอดจนหน้าที่ในการส่งเอกสารหรือหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่หน่วยงานผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในกรณีหน่วยงานดังกล่าว</p> <p>ได้ร้องขอ</p> <p>2. กฎหมายมลรัฐคาลิฟอเนีย ตามข้อบังคับว่าด้วยใบอนุญาตประกอบธุรกิจ</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	ใบอนุญาตจากนายทะเบียนเสียก่อนจึงจะสามารถประกอบธุรกิจได้มีฉะนั้น ผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่มีใบอนุญาตจะต้องได้รับโทษทางอาญาโดยตามมาตรา 59 โดยจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข่ายข้อยกเว้นตามมาตรา 63 ซึ่งเป็นกรณีที่โรงแรมได้เปิดดำเนินการ		ความรับผิดชอบ เป็นวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือทำประกันผ่านผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ในจำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยจะต้องคุ้มครองและชดใช้ค่าเสียหายแก่เจ้าของตามชื่อผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมและผู้ให้บริการ สำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและ ความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้บริการ ตลอดจนหน้าที่ในการแสดงข้อมูล เกี่ยวกับที่ตั้งของเครื่องระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยอีกด้วย 3. กฎหมายมลรัฐลอสแอนเจลิส (Los Angeles Municipal Code) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่า	ต่อข้อร้องเรียน และข้อซักถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียง เมื่อได้รับการ บอกล่าวหรือแจ้งเตือน ตลอดจนวางมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ใช้บริการส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบของที่พัก รวมถึงเรื่องอื่นๆ เพื่อป้องกันเสียงรบกวน จากผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ในกรณี	(Bylaw Number 3 2M9 8: Being a Bylaw of The City of Calgary to License and Regulate Businesses) กำหนดให้ ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการ 263 และแสดงใบอนุญาต ในพื้นที่ที่สามารถมองเห็นได้และจำกัดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 วันต่อปี ทั้งนี้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>ดังต่อไปนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้แก่</p> <p>1. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวที่ดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน</p> <p>2. สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวโดยคิดค่าบริการ</p>		<p>หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัยโดยจะต้องดำเนินการติดตั้งถึงดับเพลิงเครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับคาร์บอนมอนอกไซด์ตลอดจนการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และให้ข้อมูลเส้นทางทางออกฉุกเฉินเกี่ยวกับสถานที่พักแรมที่ให้เช่าระยะสั้นทั้งหมด รวมถึงข้อมูลติดต่อของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือตัวแทนที่รับผิดชอบ หน้าที่ในการวางข้อกำหนดในเรื่องของเสียง โดยห้ามไม่ให้มีการจัดกิจกรรมกลางแจ้งหลังเวลา 20.00 น. เป็นต้นไป และตลอดเวลาที่มีการเช่าระยะสั้นห้ามใช้อุปกรณ์ขยายเสียงหลังจาก</p>	<p>บิดเบือนความจริงของข้อมูล ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นการสอบถามทางโทรศัพท์ ตลอดจนกระทำการในลักษณะที่เป็นการพยายามชักชวนไม่ว่าผู้ใช้บริการจะได้แสดงเจตนาที่จะใช้บริการต่อหรือไม่ก็ตาม</p>	<p>อพาร์ทเมนท์ และห้องใต้หลังคาที่สร้างตามมาตรฐาน ความปลอดภัยจากอัคคีภัยไม่จำเป็นต้องมีหน้าต่างออก นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่แสดงข้อมูลติดต่อฉุกเฉินสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม ในกรณีฉุกเฉินโดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องแสดงในตำแหน่งที่ชัดเจน</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>เป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น</p> <p>3. สถานที่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่ กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อยกเว้นให้กับผู้ประกอบการโฮมสเตย์ โดยเฉพาะ</p>		<p>เวลา 10.00 น. เป็นต้นไป 249</p> <p>นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบโดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องรับผิดชอบในกรณีที่มีการกระทำละเมิดอันเกิดจากการใช้บริการ หรือเหตุเดือดร้อนรำคาญทุกกรณี</p> <p>4. กรูวอชิงตัน ดี.ซี. ตามรัฐบัญญัติเกี่ยวกับการให้เช่าที่พักระยะสั้น (D.C. Law 22-307 Short-Term Rental Regulation Act of 2018) กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องได้รับ ใบอนุญาตประกอบกิจการได้แก่ ใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทการเช่าระยะสั้น หรือใบอนุญาตประกอบกิจการให้เช่าที่พักประเภทการให้เช่า</p>		<p>หน้าที่ในการติดตั้งสัญญาณเตือนควันและที่ตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ และต้องมีการกดปุ่มเพื่อทดสอบเดือนละครั้ง และมีการเปลี่ยนแปลงเตอรีเครื่องเตือนภัยอย่างน้อยปีละครั้ง</p> <p>หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับเสียงโดยดัดใช้เสียงดังตั้งแต่เวลา 22.00 น. เป็นต้นไป ในวันจันทร์ ถึงวันเสาร์ และงดใช้เสียงดังตั้งแต่เวลา 10.00 น.</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
			<p>เพื่อการพักผ่อน อย่างไม่อย่างหนึ่งหรือทั้งสองประเภท พร้อมกับแสดงสำเนาใบอนุญาตพร้อมกับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจขั้นพื้นฐานไว้ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ภายในสถานที่ที่ใช้ประกอบกิจการ ทั้งนี้ผู้ประกอบการกิจการให้เช่าที่พักแรมสามารถนำที่พักแรมให้เช่าระยะสั้นได้ทุกประเภท ทั้งยังให้เช่าได้โดยไม่จำกัดระยะเวลา ในกรณีที่เป็นการให้เช่าที่พักอาศัยหลักของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม แต่ในกรณีที่เป็นการให้เช่าที่พักแรมประเภท การให้เช่าเพื่อการพักผ่อนจะสามารถให้เช่าได้ไม่เกิน 90 วัน นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดให้ผู้ควมรับผิดชอบเป็นวงเงินรวมไม่น้อยกว่า 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ</p>		<p>และ 9.00 น. เป็นต้นไป ในวันอาทิตย์และในวันหยุดตามลำดับ รวมถึงหน้าที่ในการทำประกันภัยเพื่อประกันความเสียหายที่เกิดขึ้น</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
			<p>หน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา เครื่องตรวจจับควัน หน้าที่ในการ แสดงข้อมูลการติดต่อในฉุกเฉิน และ ข้อมูลการติดต่อของผู้ประกอบ กิจการให้เข้าที่พักแรมที่สามารถ ติดต่อได้ ตลอด 24 ชั่วโมง หรือ ข้อมูลการติดต่อของบุคคลที่มีอำนาจ ในการดำเนินการในนามของผู้ ประกอบกิจการให้เข้าที่พักแรมใน กรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน มีหน้าที่จัดให้มี บริการทำความสะอาดบริการเปลี่ยน ชุดเครื่องนอน และผ้าเช็ดตัวใน ระหว่างที่มีการเข้าใช้บริการ</p>		

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
<p>3. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล</p>	<p>ตามกฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2566 (ฉบับที่ 2) ที่พักถือเป็นที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมและไม่จำเป็นต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หากที่พักนั้นมีจำนวนไม่เกิน 8 ห้อง สามารถรองรับผู้เข้าพักรวมกันได้ไม่เกิน 30 คน และให้บริการที่พักร่วมครัวเพื่อหารายได้เสริม โดยเจ้าของที่พักที่ดำเนินการให้เช่าที่พักภายใต้ชื่อยกเว้นนี้ยังคงต้องรายงานกิจกรรมการให้เช่าที่พักต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ หากไม่รายงานเจ้าของที่พักมีโทษทั้งจำและปรับ โดยในการรายงานแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในพื้นที่นั้น แบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่ 1) หากที่พักอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้รายงานกิจกรรมการเช่าดังกล่าวต่อสำนักงานผู้ว่าราชการจังหวัดผ่านที่ว่าการอำเภอที่ที่พักตั้งอยู่ 2) หากที่พักอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้รายงานต่อกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย</p>				

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>มาตรฐานอาคารฉบับปรับปรุงสำหรับที่พักที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามข้อกำหนดเบื้องต้นในการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย เจ้าของที่พักอาจต้องปฏิบัติตามมาตรฐานอาคารที่กำหนด ซึ่งรวมถึงกฎกระทรวง 2 ฉบับต่อไปนี้ที่ออกโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้แก่ 1. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2566 โดยภายใต้กฎกระทรวงนี้ อาคารที่ใช้ในการให้บริการที่พัก (ยกเว้นที่พักที่ไม่ใช่โรงแรมดังที่กล่าวไว้ข้างต้น) จะต้องมีระบบความปลอดภัยตามมาตรฐานที่กำหนดเจ้าของที่พักที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดนี้ต้องยื่นแบบ ข.1 (เอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร) ไปยังสำนักงานเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่</p>				

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>2. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566 โดยภายใต้กฎกระทรวงนี้ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2559 และมีวัตถุประสงค์ในการตัดแปลงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเฉพาะของอาคาร เจ้าของที่พักที่ให้เช่าที่พักในอาคารดังกล่าวอาจต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารจากกรมโยธาธิการและผังเมืองด้วย เจ้าของที่พักที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดนี้ต้องส่งแบบฟอร์มนี้ไปยังสำนักงานเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่</p>				

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
4. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้บริการที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ	กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทยแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่ในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคเป็นการทั่วไป ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่มีหน้าที่ในการคุ้มครองผู้บริโภค ได้แก่ พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 โดยตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์	1. สิทธิในการรับทราบก่อนที่จะได้มีการตกลงเข้ารับบริการ โดยปรากฏใน Directive 2011/83/EU of The European Parliament and of The Council ได้กำหนดให้ผู้ใช้บริการมีสิทธิที่จะรับทราบว่าตนนั้นมีภาระผูกพันที่จะต้องชำระค่าบริการ ในกรณีที่มีการตกลงเข้ารับบริการ หากผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมไม่ปฏิบัติตาม ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้บริการจะไม่ผูกพันตามสัญญาหรือคำสั่ง นอกจากนี้ผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้ผู้ใช้บริการได้รับการยืนยันของสัญญาสรุปบนแพลตฟอร์มดิจิทัลภายในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่การบริการจะเริ่มต้นขึ้น 2. สิทธิในการรับทราบเกี่ยวกับการชำระเงินเพิ่มเติมก่อนที่จะผูกพันตามข้อเสนอในสัญญา	มลรัฐซานตามอนิกา มลรัฐลอสแอนเจลิส และกรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ได้มีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่โดยกฎหมายที่ได้บัญญัติขึ้นใหม่นี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้อยู่ในแต่ละมลรัฐ เมื่อมีการรับรองสถานะทางกฎหมายของการประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า และการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมแล้ว ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้บริการได้รับความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายหลักของมลรัฐที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน มลรัฐซานฟรานซิสโก		

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>ในการดำเนินคดีเพื่อให้ได้รับการเยียวยา ซึ่งไม่ได้มุ่งคุ้มครองแต่เฉพาะผู้บริโภคเท่านั้น ยังรวมถึงผู้ประกอบการธุรกิจด้วยแต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้ผู้ที่จะสามารถได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายนี้จะต้องเป็นธุรกิจที่ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายและต้องเป็นการดำเนินธุรกิจที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคได้ให้การรับรองและคุ้มครองด้วย เมื่อพิจารณาจากลักษณะของธุรกิจการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้น</p>	<p>ปรากฏใน Directive 2011/83/EU of The European Parliament and of The Council ในกรณีที่ผู้ใช้บริการ จะต้องชำระเงินเพิ่มเติม นอกเหนือจากค่าตอบแทนที่ตกลงกันไว้ตามสัญญาหลัก หากไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้บริการอย่างชัดเจน ให้อนุมานว่าผู้ใช้บริการ ในฐานะผู้บริโภคมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยสำหรับการชำระเงินคืน</p> <p>3. ตาม Council Directive 93/13/EEC on Unfair Terms in Consumer Contracts ได้กำหนดให้ ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า จะต้องกำหนดเงื่อนไขทั้งหมดหรือบางส่วนแก่ผู้ใช้บริการเป็นลายลักษณ์ซึ่งข้อกำหนดเหล่านี้จะต้องเขียนในภาษาที่อ่านและตีความได้ง่าย และในกรณีที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการตีความในข้อสัญญาให้ตีความในลักษณะที่เป็นคุณแก่ผู้ใช้บริการ</p>	<p>แม้จะมีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่และเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้ยู่ก็ตาม แต่กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบและชดใช้เยียวยาความเสียหายนั้น จะถูกบังคับ ใช้ตามกฎหมายเฉพาะอันได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เช่าที่ระยะสั้นที่ได้กำหนดขึ้นมาใหม่นั้นเอง โดยกฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดมาตรการพิเศษ โดยให้อำนาจแก่หน่วยงานภาครัฐสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์แก่ผู้เสียหาย ไม่ว่าจะในทางกฎหมาย</p>		

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>ที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลแม้ว่าผู้ใช้บริการ จะมีลักษณะตรงตามนิยามในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค แต่การประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้นผู้ใช้บริการจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อไม่อาจใช้หลักความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายเฉพาะ</p>	<p>4. สิทธิในการได้รับความคุ้มครองจากข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตาม Council Directive 93/13/EEC on Unfair Terms in Consumer Contracts โดยคำสั่งของรัฐสภายุโรปกำหนดหน้าที่ของ รัฐสมาชิกจะต้องกำหนดลักษณะของเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมที่ใช้ในสัญญาที่ทำกับผู้บริโภค ซึ่งได้ทำไว้ภายใต้กฎหมายภายในของตน ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขในข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมให้เงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมดังกล่าวไม่มีผลผูกพันผู้ใช้บริการ ตลอดจนมีสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองจากบุคคล หรือองค์กรที่กำกับดูแลในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรมในสัญญา ทั้งยังมีสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาความเสียหาย ซึ่งสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมกับผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารวมกัน หรือแยกต่างหากจากกันก็ได้</p>	<p>หรือทางการเงิน รวมถึงบทลงโทษทางแพ่งกับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม หรือผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้ในกรณีที่มีการทำละเมิด บทบัญญัตินี้ โดยไม่จำเป็นต้องมีการร้องเรียน หรือในกรณีที่มีการร้องเรียนและเจ้าหน้าที่ได้ตัดสินว่าเป็นการละเมิด คู่ความที่มีส่วนได้เสียสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวและทางการเงินต่อผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม นอกจากนี้ยังให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงในระยะ 100 ฟุต</p>		

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

มาตรการทางกฎหมาย	ประเทศไทย	สหภาพยุโรป	สหรัฐอเมริกา	ประเทศญี่ปุ่น	ประเทศแคนาดา
	<p>ได้ทำให้ผู้ใช้บริการจะต้องกลับเข้าสู่ขั้นตอนทางแพ่งตามหลักกฎหมายทั่วไป</p>	<p>5. สิทธิของผู้ใช้บริการในการเลือกใช้วิธีการในการระงับข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการใช้บริการ กฎหมายกำหนดให้ เมื่อเกิดข้อพิพาทระหว่างคู่กรณีอันเนื่องมาจากการใช้บริการดังกล่าว กฎหมายยังกำหนดให้ผู้ใช้บริการสามารถเลือกใช้วิธีการระงับข้อพิพาทออนไลน์แทนการระงับข้อพิพาทในชั้นศาลได้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างบทบัญญัติเรื่องการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการ จากการใช้บริการที่พกอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลในต่างประเทศ จะพบว่าในต่างประเทศมีการกำหนดรูปแบบการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการที่แตกต่างกันไปตามแต่บริบทและวัฒนธรรม</p>	<p>ที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถใช้สิทธิในการดำเนินการตามกฎหมาย ตลอดจนมีสิทธิได้รับการชดใช้ค่าเสียหายในกรณีที่หน่วยงานภาครัฐไม่ดำเนินการตามข้อร้องเรียนของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมทนายความและค่าเสียหายในกรณีที่ชนะคดีอีกด้วย</p>		

จากตารางเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ กล่าวคือ สหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศแคนาดาแล้ว กฎหมายไทยที่มีอยู่นั้นยังไม่สามารถแก้ปัญหามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้เข้าที่พำนักผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์มทั้งสี่ประเด็นที่เกิดขึ้นได้ ประกอบกับการที่แพลตฟอร์มดิจิทัลได้เข้ามามีบทบาทในประเทศไทยเป็นอย่างมาก ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าประเทศไทยควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ ซึ่งจะได้กล่าวโดยละเอียดในบทสรุปและข้อเสนอแนะ ในบทต่อไป

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การเดินทางเป็นกิจกรรมรูปแบบหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตของมนุษย์ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน เมื่อมนุษย์มีการเดินทางย่อมมีความต้องการในเรื่องของที่พักรวมตามมาเสมอ ก่อให้เกิดวิธีการเสาะแสวงหาสถานที่พักอาศัยที่เหมาะสมและตอบสนองต่อความต้องการของตนให้มากที่สุด หากย้อนเวลากลับไปหลายสิบปีก่อนการเสาะแสวงหาสถานที่ดังกล่าวเริ่มต้นจากการเปิดนิตยสารที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยวและโทรศัพท์ไปติดต่อสอบถามข้อมูลของสถานที่พักรวมแห่งนั้น ก่อนที่จะมีการตัดสินใจจอง แต่เมื่อเข้าสู่ยุคเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลให้พฤติกรรมการใช้ชีวิตเปลี่ยนแปลงไป กลายเป็นการเสาะหาเว็บไซต์แทน ประกอบกับในยุคดังกล่าวได้มีการเกิดนวัตกรรมใหม่ขึ้นมาเรื่อยๆ รวมถึงรูปแบบธุรกิจที่เป็นผลผลิตจากนวัตกรรมใหม่ได้แก่ธุรกิจที่อาศัย แนวคิดของเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) ซึ่งในที่นี้คือการนำทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ที่สามารถใช้เป็นที่พักรวมได้ โดยที่พักรวมประเภทดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นโรงแรม แต่ผู้เป็นเจ้าของนำทรัพย์สินดังกล่าวมาให้บริการเช่าระยะสั้นเสมือนโรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งในปัจจุบันการประกอบธุรกิจดังกล่าวมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการสร้างรายได้เสริมให้แก่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ยังตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่มาใช้บริการได้อย่างหลากหลายอีกด้วย

จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยยังมีปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีมาตรการทางกฎหมายมารองรับและบังคับ ใช้กักรณีการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสาธารณะประโยชน์ในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งผู้เขียนขอสรุปปัญหา ที่พบดังต่อไปนี้

5.1.1 ปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการ นายหน้า หรือตัวแทนผู้ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายไทยไม่มีการบัญญัติให้ค่านายหน้า ที่ที่ต้องปฏิบัติของผู้ประกอบการ ตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ และไม่มีกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวข้องฉบับใดที่จะสามารถปรับให้เข้ากับ รูปแบบการประกอบธุรกิจดังกล่าวได้ทำให้ต้องมาพิจารณาตามหลักกฎหมายทั่วไป อันได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ลักษณะนายหน้า เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางจับคู่ให้ผู้ประกอบการ ให้เช่าที่พักแรมกับผู้ให้บริการมาเจอและทำสัญญากัน และมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งส่วนแบ่งรายได้ นั้น มีลักษณะเป็นการดำเนินธุรกิจการเป็นนายหน้า แต่จากข้อเท็จจริงพบว่าผู้ประกอบการตัวแทนผู้ให้เช่า เป็นผู้รับชำระเงินจากผู้ให้บริการแทน ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ซึ่งตามกฎหมายลักษณะนายหน้าระบุหน้าที่ของนายหน้าไว้ว่า นายหน้ามีหน้าที่เพียงทำการชี้ช่องหรือจัดการให้คู่สัญญามาตกลงเจรจาทำสัญญากัน เท่านั้น นายหน้าจึงไม่มีหน้าที่รับเงินหรือเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ให้แก่ตน การที่ผู้ประกอบการ ตัวแทน ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับชำระเงินแทนผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมนั้นถือได้ว่าบุคคลดังกล่าวได้ปฏิบัติ

หน้าที่เกินขอบข่ายของการเป็นนายหน้า ทั้งจากข้อเท็จจริงปรากฏว่านอกจากการรับชำระเงินแทนแล้ว ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่านั้นยังมีหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการติดต่อประสานกับผู้ให้บริการแทนผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีลักษณะของการดำเนินการคล้ายตัวแทนตามกฎหมายลักษณะตัวแทนด้วย ทำให้ต้องนำกฎหมายลักษณะตัวแทนมาพิจารณาร่วมด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าหลักกฎหมายทั่วไปสามารถปรับใช้ได้แค่เพียงบางส่วนในแต่ละลักษณะเท่านั้น ก่อให้เกิดสถานะทางกฎหมายที่คาบเกี่ยวกัน และเกิดประเด็นข้อโต้แย้งที่ว่าบุคคลดังกล่าวอยู่ในสถานะใดและอยู่ภายใต้สัญญาประเภทใด และในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการบุคคลดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบหรือไม่และต้องรับผิดชอบตามกฎหมายใด อันเนื่องมาจากสถานะทางกฎหมายที่ไม่ชัดเจนนั่นเอง

จากการศึกษากฎหมายของมลรัฐโตรอนโต ประเทศแคนาดา (Toronto Municipal Code) กำหนดมาตรการทางกฎหมายให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการ โดยมีที่อยู่ของ บริษัทที่จดทะเบียนในรัฐออนแทรีโอและมีใบอนุญาตประกอบการเป็นบริษัทให้เช่าระยะสั้น และจะต้องทำข้อตกลงกับเมืองที่ควบคุมการใช้งานการเก็บรักษาและการเปิดเผยข้อมูลของผู้ประกอบกิจการให้เช่า ที่พักแรมและข้อมูลผู้ให้บริการ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องมีหน้าที่ในการเก็บบันทึกการทางธุรกรรมสรุปแต่ละครั้งที่เกี่ยวข้องกับการเช่าระยะสั้นที่จดทะเบียนหรือโฆษณาบนแพลตฟอร์มดิจิทัลของตนเป็นเวลาสามปี หลังจากวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าซึ่งจะต้องประกอบด้วยข้อมูล ชื่อที่อยู่และหมายเลขลงทะเบียนของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม จำนวนคืนการเช่าระยะสั้นที่เช่า ราคาต่อคืนและยอดรวมคิดค่าเช่าระยะสั้น ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าทั้งหน่วยหรือเช่าบางส่วน และข้อมูลอื่นตามความประสงค์ของหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงการบันทึกจำนวนรายการเช่าระยะสั้นหรือโฆษณาที่นำออกจากแพลตฟอร์มดิจิทัลของตน พร้อมกับนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้แก่หน่วยงานที่มีหน้าที่ให้หน่วยงานท้องถิ่น หน้าที่ในการในการสร้างบัญชีในฐานะที่เป็นผู้ใช้งานให้กับหน่วยงานท้องถิ่นเมื่อได้มีการร้องขอจากหน่วยงาน เพื่อใช้ในการตรวจสอบ การทำธุรกรรมของผู้ใช้งานบนแพลตฟอร์มดิจิทัลหน้าที่จัดการในกรณีที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับเหตุรำคาญ การกระทำทางอาญา และหรือการฝ่าฝืนกฎหมายของรัฐบาลกลาง จังหวัด หรือท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อสาธารณะ นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดห้ามผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาโดยการนำมาตรการอนุญาตตุลาการโดยใช้ตน หรือบริการของตนในการอำนวยความสะดวกเพื่อระงับข้อพิพาทที่เกิดจากการเช่าระยะสั้น แทนการใช้ระบบอนุญาตตุลาการในชั้นศาล และห้ามผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่ากำหนดข้อสัญญาในลักษณะที่ให้อำนาจของเขตอำนาจศาลอื่น

จะพบว่าประเทศไทยต้องนำมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าของรัฐในต่างประเทศมาใช้บังคับ เนื่องจากในต่างประเทศมีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ามีใบอนุญาต สำหรับการประกอบธุรกิจดังกล่าวเมื่อได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายก่อให้เกิดหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่เกี่ยวกับการรวบรวมและนำส่งภาษีให้แก่หน่วยงานของรัฐ หน้าที่ในการตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมที่นำที่พักแรมมาโฆษณาให้เช่าระยะสั้นผ่าน

แพลตฟอร์มดิจิทัลของตน ว่าบุคคลดังกล่าวมีใบอนุญาตประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้นหรือไม่ในบางประเทศ ได้มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายทั่วไปที่บังคับใช้อยู่ในประเทศตน นอกจากกฎหมายที่ได้บังคับใช้เป็นการเฉพาะ หรือการห้ามการห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าใช้วิธีการอนุญาตตลาดการโดยไม่ผ่านกระบวนการทางกฎหมายเพื่อป้องกันการเอาเปรียบระหว่างคู่กรณี หรือหน้าที่จัดการในกรณีที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับเหตุรำคาญ การกระทำทางอาญา และหรือการฝ่าฝืนกฎหมายของรัฐบาลกลาง จังหวัดหรือท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อสาธารณะ ซึ่งจากบทบัญญัติที่กำหนดนอกจากจะส่งผลโดยตรงให้ผู้ให้บริการหรือบุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหายได้รับความคุ้มครองแล้ว ยังคุ้มครองผลประโยชน์ส่วนบุคคลระหว่างคู่กรณีตามสัญญาอีกด้วย ดังนั้นประเทศไทยควรมีการกำหนดมาตรการเพื่อควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบธุรกิจ ตัวแทนผู้ให้เช่า เนื่องจากรูปแบบธุรกิจดังกล่าวเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายสำหรับบุคคลในปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นอีกในอนาคต การห้ามการประกอบธุรกิจอาจเป็นการขัดขวางการเติบโต ทางเศรษฐกิจของประเทศ และหากประเทศไทยมีการบัญญัติมาตรการทางกฎหมาย เพื่อควบคุม และตรวจสอบผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ จะส่งผลดีทำให้ผู้ที่ได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจได้รับความคุ้มครอง และสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ผู้ใช้บริการได้มากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้เกิดการประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นขึ้นมา ทั้งยังถือเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเนื่องจากได้มีการรับเงิน ส่วนแบ่งรายได้ค่าเช่าจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมในกรณีที่มีการใช้บริการ จึงควรที่จะมีหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อส่วนรวม และยังส่งผลดีต่อหน่วยงานภาครัฐที่ง่ายต่อการตรวจสอบ และดำเนินคดีในกรณีที่มีการดำเนินธุรกิจที่เป็นการฝ่าฝืนข้อกฎหมายของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอีกด้วย

ผู้เขียนเห็นควรให้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ให้มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการควบคุมผู้ประกอบ ธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะโดยมีเนื้อหาให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าจะต้องจดทะเบียน เป็นนิติบุคคลในประเทศไทย เพื่อให้หน่วยงานของรัฐสามารถเข้าดำเนินการตรวจสอบการประกอบ ธุรกิจดังกล่าวได้ และเพื่อคุ้มครองผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการประกอบธุรกิจดังกล่าว เนื่องจากผู้ที่ได้รับความเสียหายสามารถเรียกร้องให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่ารับผิดชอบในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการได้ ซึ่งในปัจจุบันผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าบางราย ไม่ได้มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย ทำให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายไม่อาจฟ้องเรียกร้องให้รับผิดชอบตามกฎหมายไทยได้ จึงไม่จูงใจให้ผู้ได้รับความเสียหายใช้วิธีการดังกล่าว และมักจบลงด้วยการที่ผู้เสียหายตกลงยินยอมที่จะไม่ใช้สิทธิทางศาล และเห็นควรให้มีการบัญญัติกฎหมายโดยให้มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะ โดยมีเนื้อหาที่กำหนดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมได้แก่ หน้าที่เป็นตัวแทนในการจัดเก็บภาษีจากผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมและนำส่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บหน้าที่ในการแสดงข้อกฎหมายที่บังคับใช้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจดังกล่าวเพื่อให้ ผู้ประกอบ

กิจการให้เช่าที่พักแรมทราบเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายและป้องกันไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนข้อกฎหมาย และมีหน้าที่กำหนดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติเพื่อคุ้มครองสิทธิให้แก่ผู้ใช้บริการ ได้แก่ การกำหนดผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทน ผู้ให้เช่าควรมีหน้าที่ในการตรวจสอบที่พักอาศัยหรือที่พักที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมนำมาโฆษณาให้ เช้าผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลว่าที่พักดังกล่าวมีใบอนุญาตสำหรับการประกอบการได้โดยศึกษาจากมาตรการ ทางกฎหมายของต่างประเทศ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการทางกฎหมายของประเทศไทย ต่อไป

5.1.2 ปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการ ประเภท ให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายเกี่ยวกับที่พักแรมในปัจจุบันมีเพียงพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และการกำหนดข้อยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็ก ซึ่งมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักไม่เกิน 20 คน ไม่ให้ถือว่าเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม แม้ลักษณะของการประกอบการดังกล่าว จะเข้า ข้อยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงในกรณีที่มีการจัดเตียงนอนเตียงนอนก็ตาม แต่เป็นการจัดเตียง เพื่อให้ทราบว่าการ ประกอบธุรกิจดังกล่าวได้รับยกเว้นให้เป็นสถานที่พักแรมที่ไม่ใช่โรงแรมเท่านั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดหน้าที่ ที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับมาตรฐานการให้บริการ หรือมีหน้าที่ จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการ หรือผู้มีส่วนได้เสียในกรณีที่เกิดความเสียหาย อันเนื่องมาจากการให้บริการ แต่อย่างใด

ขณะที่กฎหมายสหภาพยุโรป คำสั่งเกี่ยวกับสิทธิของผู้บริโภค (Directive 2011/83/EU on Consumer Rights) กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องให้ข้อมูล เกี่ยวกับลักษณะสำคัญของ สถานที่พักอาศัยหรือที่พัก ชื่อของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม หรือผู้ที่บุคคลดังกล่าวมอบหมายให้ทำ หน้าที่แทน และหน้าที่ในการให้ข้อมูลที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ และวิธีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นที่ผู้ใช้บริการ สามารถติดต่อได้ หน้าที่ในการแสดงราคา ค่าบริการที่รวมภาษีแล้ว หรือหน้าที่ในการแสดงการกำหนดวิธีการ คำนวณราคาในกรณีที่ไม่สามารถคำนวณราคาดังกล่าวได้ล่วงหน้า หน้าที่ในการแสดงคำเตือนถึงการมีอยู่ของ การรับประกันทางกฎหมายของบริการดิจิทัล หน้าที่ในการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานในภาษาที่เข้าใจง่าย เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างบทบัญญัติเรื่องการควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม เป็นการเฉพาะในต่างประเทศ

กฎหมายมลรัฐคาลการี ประเทศแคนาดา ตามข้อบังคับว่าด้วยใบอนุญาตประกอบธุรกิจ (Bylaw Number 3 2M9 8: Being a Bylaw of The City of Calgary to License and Regulate Businesses) กำหนดให้ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบการ และแสดงใบอนุญาต ในที่ที่สามารถมองเห็นได้และจำกัดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 วันต่อปี ทั้งนี้ใบอนุญาตจะถูกจำแนกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ระดับที่ 1 กรณีให้เช่า 1-4 ห้องโดยมีแขกไม่เกิน 2 คนต่อห้องไม่รวม ผู้เยาว์ ระดับที่ 2 กรณีให้ เช่าห้องพัก 5 ห้องขึ้นไป สำหรับแขก 10 คนขึ้นไปและต้องมีการตรวจสอบอัคคีภัย การกำหนดห้ามมิให้

ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมให้เช่าห้องไม่มีหน้าต่างทางออก ลูกเดินวันแต่ในกรณีที่เป็นอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ และห้องใต้หลังคาที่สร้างตามมาตรฐาน ความปลอดภัยจากอัคคีภัยไม่จำเป็นต้องมีหน้าต่างออก นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมมีหน้าที่แสดง ข้อมูลติดต่อฉุกเฉินสำหรับผู้ใช้บริการ ตลอดจนข้อมูลติดต่อของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม ในกรณีฉุกเฉินโดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องแสดงในตำแหน่งที่ชัดเจน หน้าที่ในการติดตั้งสัญญาณเตือนควันและที่ตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์และต้องมีการกดปุ่มเพื่อทดสอบเตือนละครั้ง และมีการเปลี่ยนแบตเตอรี่เครื่องเตือนภัยอย่างน้อยปีละครั้ง หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับ เสียงโดยงดใช้เสียงดังตั้งแต่เวลา 22.00 น. เป็นต้นไป ในวันจันทร์ถึงวันเสาร์และงดใช้เสียงดังตั้งแต่เวลา 10.00 น. และ 9.00 น. เป็นต้นไป ในวันอาทิตย์และในวันหยุดตามลำดับ รวมถึงหน้าที่ในการทำประกันภัยเพื่อประกันความเสียหายที่เกิดขึ้น

จะเห็นได้ว่าในต่างประเทศได้มีการกำหนดคำนิยามของการประกอบการให้เช่าที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล รวมไปถึงบุคคลที่นำที่พักอาศัยหรือที่พักออกให้บริการเช่าระยะสั้นจะต้องมีใบอนุญาตประกอบการ ซึ่งเป็นการกำหนดประเภทของใบอนุญาตชนิดใหม่ โดยผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมที่ได้รับใบอนุญาต จะสามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าระยะสั้นได้ในระยะเวลาที่กำหนดในแต่ละปี โดยระยะเวลาในการเช่า จะมีความแตกต่างกันไปตามแต่นโยบายในแต่ละประเทศ และในแต่ละเมือง ทั้งกฎหมายดังกล่าว ยังกำหนดหน้าที่ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องปฏิบัติตามเพื่อให้การประกอบการได้ มาตรฐาน โดยมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันออกไปโดยขึ้นอยู่กับลักษณะและสภาพความเป็นอยู่ในแต่ละท้องที่ ทั้งยังได้มีการกำหนดให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีการทำประกันภัยเกี่ยวกับความผิดเป็นวงเงินอย่างต่ำตามอัตราที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ เพื่อประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากการเช่าใช้บริการ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าประเทศไทยควรบัญญัติกฎหมายเพื่อควบคุมและตรวจสอบ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ จึงส่งผลดีทำให้ผู้ใช้บริการได้รับบริการที่ได้มาตรฐาน ตลอดจนได้รับความคุ้มครองในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการเช่าใช้บริการตามกฎหมายเฉพาะได้ในทันที และยังส่งผลดีไปถึงบุคคลภายนอกที่ได้รับผลกระทบจากการใช้บริการดังกล่าว นอกจากนี้ยังส่งผลดีต่อหน่วยงานภาครัฐเนื่องจากทำให้หน่วยงานภาครัฐสามารถเข้าดำเนินการ ตรวจสอบและบังคับใช้กฎหมายในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อบัญญัติดังกล่าว ทั้งการที่มีกฎหมายมาควบคุม การประกอบการดังกล่าวยังเป็นเสริมสร้างการแข่งขันทางธุรกิจอย่างเป็นธรรมระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม และผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมอีกด้วย นอกจากนี้ผู้เขียนเห็นควรให้มีการบัญญัติกฎหมายเพื่อควบคุมและตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ โดยการกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม และความรับผิดชอบที่บุคคลดังกล่าวพึงมี

ผู้เขียนเห็นควรให้มีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายสำหรับควบคุมและตรวจสอบ ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเป็นการเฉพาะ โดยมีการกำหนดคำนิยามของผู้ประกอบการให้เช่า ที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล พร้อมกับกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม โดยมีเนื้อหาให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรม เพื่อให้ง่ายต่อการตรวจสอบการควบคุม มาตรฐานการให้บริการ และดำเนินคดีของ

หน่วยงานภาครัฐ พร้อมกับกำหนดหน้าที่ของผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรม โดยจะต้องประกอบกิจการให้ได้มาตรฐานในเรื่องของการให้บริการ และมีการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการตลอดระยะเวลาในการเข้าพัก เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิต ร่างกาย สุขภาพอนามัย และทรัพย์สินของผู้ใช้บริการ ตลอดจนมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการให้บริการ เพื่อคุ้มครองผู้ใช้บริการ และบุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย

5.1.3 ปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล

การที่ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านต่าง ๆ ของสถานที่พักหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดของสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล อีกทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาให้เช่าที่พักอาศัยและเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของบุคคลต่างด้าวเพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลมีคุณภาพมาตรฐานมากยิ่งขึ้น อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับการบริการที่ดี ทั้งเป็นการคุ้มครองวิถีชีวิตและความปลอดภัยของคนบริเวณใกล้เคียง อันเนื่องมาจากปัญหาด้านการจราจรและการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมได้ ทำให้เกิดการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งหากปล่อยให้มีการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล อาจส่งผลกระทบก่อให้เกิดปัญหาในหลาย ๆ ด้านได้ เช่น ปัญหาบริเวณสถานที่ตั้ง ปัญหามาตรฐานของสถานที่พัก ปัญหาการแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มดิจิทัล ปัญหาระยะเวลาให้เช่าและปัญหาการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เป็นต้น

ขณะที่รัฐบาลญี่ปุ่นมีการออกระเบียบที่เรียกว่า “มินปากุ” (Minpaku) ซึ่งเป็นระเบียบเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยให้กับนักท่องเที่ยว โดยมีข้อกำหนดว่า เจ้าของบ้าน (Host) ที่ประกาศเปิดบ้านรับแขกในเว็บไซต์ Airbnb จะต้องให้แขกพักอยู่อย่างน้อย 1 สัปดาห์ เนื่องจากกลุ่มสมาคมผู้ให้บริการที่พักของญี่ปุ่นและอุตสาหกรรมโรงแรมระบุว่าหากให้เจ้าของบ้านแบบ Airbnb สามารถเปิดให้บริการห้องพักแบบคืนเดียวได้ ย่อมถือเป็นเรื่องที่ไม่ยุติธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรม และเป็นการไม่ส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมโรงแรม ทั้งยังไม่สอดคล้องกับการเติบโตของเศรษฐกิจญี่ปุ่นที่พึ่งพาการท่องเที่ยวมากขึ้น อย่างไรก็ตาม รัฐบาลญี่ปุ่นก็ไม่สามารถต้านทานกระแสความนิยมการจองห้องพักรายวันผ่าน Airbnb ได้ ดังนั้น ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2560 รัฐสภาญี่ปุ่นจึงได้มีมติให้ออกกฎหมายอนุญาตให้บริการแบ่งปันที่พักอาศัยเป็นธุรกิจได้ อันมีลักษณะเป็นการผ่อนปรนระเบียบดังกล่าว แต่จะมีข้อจำกัด คือ สามารถนำห้องพักส่วนตัวมาแบ่งเช่าได้ไม่เกินปีละ 180 วัน นอกจากนี้ยังเปิดช่องให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถเสนอระเบียบข้อบังคับในเรื่องมาตรฐานที่พัก ลักษณะอาคาร การแจ้งอัตราค่าบริการ และระยะเวลาการให้เช่าเพิ่มเติมได้

กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น (The Private House Lodging Business of 1990) หรือที่เรียกกันว่า “มินปากุ” กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมจะต้องมีใบอนุญาตในการประกอบกิจการให้เช่าที่พัก

โดยแบ่งใบอนุญาตออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยของตนเอง และใบอนุญาตสำหรับผู้ประกอบกิจการให้เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติและจำกัดระยะเวลาในการให้เช่าที่พักไม่เกิน 180 วันต่อปี ทั้งนี้ใบอนุญาตแต่ละประเภทจะมี ข้อกำหนดที่แตกต่างกันไป ในกรณีที่เช่าที่พักที่ตนไม่ได้อยู่อาศัยเป็นปกติจะมีข้อกำหนดที่เคร่งครัด กว่าโดยมีการจำกัดจำนวนผู้เข้าพักจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละห้อง ตลอดจนมีมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้ใช้บริการ โดยการติดตั้งไฟฉุกเฉิน แสดงเส้นทางอพยพ และมาตรการที่จำเป็นอื่น เพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าพักในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติอื่นในที่พัก ทั้งจะต้องตอบสนองต่อข้อร้องเรียน และข้อซักถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในละแวกใกล้เคียง เมื่อได้รับการ บกกกล่าวหรือแจ้งเตือน ตลอดจนวางมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ใช้บริการส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณโดยรอบของที่พัก รวมถึงเรื่องอื่น ๆ เพื่อป้องกันเสียงรบกวน จากผู้ใช้บริการ นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นการประกอบกิจการให้เช่าที่พักอาศัยของตนเองผู้ประกอบกิจการ ให้เช่าที่พักแรม จะต้องไม่โฆษณาที่พักอาศัยของตนที่ขัดแย้งกับความเป็นจริงในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ หรือจะต้องไม่ทำให้บุคคลอื่นเข้าใจผิด หรือเชื่อว่าเงื่อนไขดังกล่าวดีกว่าความเป็นจริง และห้ามทำการชักชวนที่ไม่เป็นธรรมในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญ หรือบิดเบือนความจริงของข้อมูล ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ไม่ว่าจะเป็นการสอบถามทางโทรศัพท์ ตลอดจนกระทำการในลักษณะที่เป็นการพยายามชักชวนไม่ว่าผู้ใช้บริการจะ ได้แสดงเจตนาที่จะใช้บริการต่อหรือไม่ก็ตาม

ผู้เขียนจึงเห็นว่าควรให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ในประเด็นดังต่อไปนี้

(1) กำหนดหลักเกณฑ์บริเวณสถานที่โดยสถานที่พักต้องอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตราย ต่อสุขภาพของผู้พักและคนที่อยู่ในบริเวณนั้น ทั้งจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย ซึ่งไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในบางพื้นที่ไม่สามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าระยะสั้นได้ เช่น อยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับ โบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือบริเวณที่ใกล้ โรงเรียน วัด หรือโรงพยาบาล เป็นต้น กรณีคอนโดมิเนียม ไม่ควรอนุญาตให้เจ้าของห้องนำออกให้เช่าระยะสั้นเด็ดขาด

(2) กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานของสถานที่พักโดยมีการกำหนดมาตรฐานในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านที่พัก ควรมีลักษณะบ้านพักเป็นสัดส่วน ที่พักสะอาดและสะดวกสบาย มีห้องน้ำ และห้องส้วมที่สะอาด มีมุมพักผ่อนภายในบ้าน ด้านอาหารควรมีวัตถุดิบที่ใช้ในการประกอบอาหารที่มีประโยชน์ต่อร่างกาย และสะอาด มีน้ำดื่มสะอาดบริการ มีห้องครัวและภาชนะในการประกอบอาหารที่สะอาด ด้านความปลอดภัย ควร มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด มีรั้ว ประตูและหน้าต่างที่แข็งแรงปลอดภัย และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ควรมี โทรศัพท์ โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ตไว้บริการ เป็นต้น

(3) กำหนดหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงใน แพลตฟอร์มออนไลน์อย่างชัดเจน ตัวอย่างเช่น ระบุประเภทของสถานที่พัก จำนวนห้องพัก ประเภทของ อาหารกิจกรรมยามว่าง สถานที่ใกล้เคียง เป็นต้น พร้อมทั้งระบุแผนที่และรูปถ่ายของสถานที่พักด้วยเพื่อ เป็น

การประกอบการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ทั้งนี้หากไม่ระบุหรือระบุรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการไม่ตรงกับความเป็นจริงผู้ประกอบการจะมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 5,000 บาท

(4) กำหนดเงื่อนไขระยะเวลาให้เช่าโดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เช่น สามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าได้ใน 1 ปี ไม่เกินจำนวน 180 วัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของแต่ละบริเวณสถานที่ เป็นต้น

(5) กำหนดเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักของคนต่างด้าว โดยผู้ประกอบการให้เช่าที่พักผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัยจะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่สถานที่พักตั้งอยู่ภายใน 24 ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย ถ้าท้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น ในกรณีสถานที่พักที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง ทั้งนี้ หากไม่แจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าวผู้ประกอบการจะมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 2,000 บาท

5.1.4 ปัญหาการไม่มีมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการจากการใช้บริการที่พักแรมระยะสั้นที่ไม่ใช่โรงแรมผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ

เนื่องจากการให้เช่าที่พักอาศัยหรือที่พักระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการดำเนินธุรกิจที่ผิดกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำให้บริการดังกล่าวเป็นบริการที่ไม่ชอบธรรม ส่งผลให้ผู้ใช้บริการไม่อาจได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 จึงไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องในการชดเชยและเยียวยาความเสียหายตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับสิทธิของผู้ใช้บริการว่าเป็นผู้บริโภคตามกฎหมาย ในกรณีที่เกิดความเสียหายผู้ใช้บริการจะต้องใช้สิทธิทางศาลตามหลักกฎหมายแพ่งทั่วไป อันได้แก่ หลักความรับผิดตามสัญญาและหลักความผิดทางละเมิด และใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการใช้สิทธิทางศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งยังมีปัญหาและข้อจำกัดมากมายและขั้นตอนที่ยุ่งยาก ส่งผลให้ผู้ใช้บริการไม่อาจได้ได้รับการเยียวยาได้อย่างทันท่วงที

ขณะที่ในสหรัฐอเมริกา ได้แก่ มลรัฐซานตามอนิกา มลรัฐลอสแอนเจลิส และกรุงวอชิงตัน ดี.ซี. ได้มีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่โดยกฎหมายที่ได้บัญญัติขึ้นใหม่นี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้อยู่ในแต่ละมลรัฐ เมื่อมีการรับรองสถานะทางกฎหมายของการประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า และการประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมแล้ว ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้บริการได้รับความคุ้มครองและเยียวยาตามกฎหมายหลักของมลรัฐที่บังคับใช้อยู่ ในปัจจุบัน มลรัฐซานฟรานซิสโก แม้จะมีการบัญญัติกฎหมายโดยกำหนดประเภทของใบอนุญาตขึ้นมาใหม่และเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายหลักที่บังคับใช้ แต่ก็ตามแต่กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับความรับผิดและชดเชยเยียวยาความเสียหายนั้น จะถูกบังคับ ใช้ตามกฎหมายเฉพาะอันได้แก่กฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เช่าที่ระยะสั้นที่ได้กำหนดขึ้นมาใหม่นั้นเอง โดยกฎหมายดังกล่าวได้มี

การกำหนดมาตรการพิเศษ โดยให้อำนาจแก่หน่วยงานภาครัฐสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์แก่ผู้เสียหาย ไม่ว่าจะในทางกฎหมายหรือทางการเงิน รวมถึงบทลงโทษทางแพ่งกับผู้ประกอบกิจการให้เข้าที่พักรวม หรือผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าได้ในกรณีที่มีการทำละเมิดทบทวนสัญญา โดยไม่จำเป็นต้องมีการร้องเรียน หรือในกรณีที่มีการร้องเรียนและเจ้าหน้าที่ได้ตัดสินว่าเป็นการละเมิด คู่ความที่มีส่วนได้เสียสามารถจัดตั้งกระบวนการทางแพ่งเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวและทางการเงินต่อผู้ประกอบการให้เข้าที่พักรวม นอกจากนี้ยังให้สิทธิแก่บุคคลภายนอกที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงในระยะ 100 ฟุต ที่ได้รับความเดือดร้อนสามารถใช้สิทธิในการดำเนินการตามกฎหมาย ตลอดจนมีสิทธิได้รับการชดเชยค่าเสียหายในกรณีที่หน่วยงานภาครัฐไม่ดำเนินการตามข้อร้องเรียนของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมทนายความและค่าเสียหายในกรณีที่ชนะคดีอีกด้วย

ผู้เขียนเห็นควรให้มีการบัญญัติกฎหมายเพื่อคุ้มครองและเยียวยาผู้ใช้บริการที่ได้รับ ความเสียหาย อันเนื่องมาจากการใช้บริการเป็นการเฉพาะ โดยให้มีเนื้อหาเป็นการคุ้มครองสิทธิ ของผู้ใช้บริการ และกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่า ผู้ประกอบ กิจการให้เข้าที่พักรวมที่มีต่อผู้ใช้บริการ ตลอดจนระบบวิธีพิจารณาที่เอื้อต่อการใช้สิทธิของผู้ใช้บริการเป็นการเฉพาะ ทั้งยังให้ผู้ใช้บริการสามารถเลือกได้ว่าจะใช้วิธีการระงับข้อพิพาทโดยผ่านกระบวนการพิจารณาทางศาล หรือการระงับข้อพิพาททางเลือก เนื่องจากกฎหมายเดิมที่บังคับใช้อยู่ไม่สามารถรับรองและคุ้มครองสิทธิของผู้ใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงสมควรที่จะมีการบัญญัติกฎหมาย ขึ้นใหม่ เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวเป็นองค์ประกอบสำคัญสำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การที่ ผู้ใช้บริการมีทางเลือกในการใช้บริการที่พักรวมที่มากขึ้นสามารถดึงดูดผู้ใช้บริการให้มีการท่องเที่ยว ในประเทศไทยได้มากขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการที่ผู้เขียนได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและกฎหมายต่างประเทศนั้น พบว่ากฎหมายไทยที่มีอยู่นั้น ไม่สามารถแก้ปัญหาทั้งสี่ประเด็นปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นได้ ประกอบกับการที่แพลตฟอร์มดิจิทัลได้เข้ามา มีบทบาทในประเทศไทยเป็นอย่างมาก เห็นได้จากการนำแพลตฟอร์มดิจิทัลมาใช้ในการประกอบธุรกิจรูปแบบอื่นด้วย เช่น การขนส่งอาหาร การขนส่งคนโดยสาร การซื้อขายสินค้าและบริการการแบ่งปันข้อมูล หรือเนื้อหาทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ประเทศไทยจึงควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นการเฉพาะ เพื่อให้ความเป็นแพลตฟอร์มมีสถานะเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย โดยมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายตามข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

5.2.1 กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่บัญญัติถึงสถานะของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าอย่างชัดเจน เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นตัวแปรสำคัญที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการให้เข้าที่พักรวม และผู้ใช้บริการ แม้ว่าตนจะไม่ได้เป็นผู้ให้บริการเช่าที่พักระยะสั้น และคู่สัญญาอย่างแท้จริง แต่เนื่องจากได้มีการกระทำในลักษณะที่เป็นตัวกลางในการรับชำระเงิน และเป็นผู้ที่ได้รับค่าตอบแทน เมื่อมีการเช่าระยะสั้นเกิดขึ้น ทั้งการทำสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการให้เข้าที่พักรวม และผู้ใช้บริการยังเป็น

การทำสัญญาเช่าระยะสั้นภายใต้การควบคุมของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าซึ่งแสดงให้เห็นว่าคุณคสดังกล่าวมีความสำคัญมากกว่าการดำเนินการเป็นตัวกลาง จึงควรมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการเข้ามารับผิดในกรณี ที่เกิดความเสียหาย ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดมาตรการให้ผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าต้อง จดทะเบียนนิติบุคคลในประเทศไทย เพื่อให้บุคคลที่ได้รับความเสียหายสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหาย จากบุคคลดังกล่าวได้ นอกจากนี้ควรมีการกำหนดมาตรการทางกฎหมายที่บัญญัติถึงหน้าที่และวิธีปฏิบัติ ของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนผู้ให้เช่าเป็นการเฉพาะในเรื่องต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นหน้าที่ในการกำหนด ข้อสัญญาให้มีมาตรฐานและไม่เอาัดเอาเปรียบแก่ผู้ใช้บริการ หน้าที่ในการกำกับดูแล และตรวจสอบผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมที่นำทรัพย์สินของตนมาให้บริการเช่าระยะสั้น ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลว่าคุณคสดังกล่าวมีใบอนุญาตประกอบกิจการให้เช่าที่พักแรมหรือไม่ ตลอดจน หน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น หน้าที่ในการเก็บรวบรวมภาษีจากผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมเพื่อนำส่ง หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี หน้าที่ในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่ใช้งานผ่านดิจิทัล แพลตฟอร์มของตน เป็นต้น

5.2.2 กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่บัญญัติถึงหน้าที่ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรม โดยกำหนดให้ผู้ประกอบกิจการดังกล่าวเพื่อให้ง่ายต่อการตรวจสอบ แก่หน่วยงานของรัฐ กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานในการประกอบกิจการและการบริหารจัดการที่พักแรม ตลอดจนกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแรมในกรณีที่มีผู้ได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากการใช้บริการเป็นการเฉพาะเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจแก่ผู้ใช้บริการ

5.2.3 กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล ดังนี้

(1) กำหนดหลักเกณฑ์บริเวณสถานที่โดยสถานที่พักต้องอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้พักและคนที่อยู่ในบริเวณนั้น ทั้งจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย ซึ่งไม่ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในพื้นที่ไม่สามารถนำที่พักอาศัยออกไปเช่าระยะสั้นได้ เช่น อยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือบริเวณที่ใกล้ โรงเรียน วัด หรือโรงพยาบาล เป็นต้น กรณีคอนโดมิเนียม ไม่ควรอนุญาตให้เจ้าของห้องนำออกไปเช่าระยะสั้นเด็ดขาด

(2) กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานของสถานที่พักโดยมีการกำหนดมาตรฐานในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านที่พัก ควรมีลักษณะบ้านพักเป็นสัดส่วน ที่พักสะอาดและสะดวกสบาย มีห้องน้ำ และห้องส้วมที่สะอาด มีมุมพักผ่อนภายในบ้าน ด้านอาหารควรมีวัตถุดิบใช้ในการประกอบอาหารที่มีประโยชน์ต่อร่างกาย และสะอาด มีน้ำดื่มสะอาดบริการ มีห้องครัวและภาชนะในการประกอบอาหารที่สะอาด ด้านความปลอดภัย ควรมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด มีรั้ว ประตูและหน้าต่างที่แข็งแรงปลอดภัย และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ควรมีโทรทัศน์ โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ตไว้บริการ เป็นต้น

(3) กำหนดหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มออนไลน์อย่างชัดเจน ตัวอย่างเช่น ระบุประเภทของสถานที่พัก จำนวนห้องพัก ประเภทของ

อาหารกิจกรรมยามว่าง สถานที่ใกล้เคียง เป็นต้น พร้อมทั้งระบุแผนที่และรูปถ่ายของสถานที่พักด้วยเพื่อ เป็นการประกอบการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ทั้งนี้หากไม่ระบุหรือระบุรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและ อัตราค่าบริการไม่ตรงกับความเป็นจริงผู้ประกอบการธุรกิจอาจมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 5,000 บาท

(4) กำหนดเงื่อนไขระยะเวลาให้เช่าโดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พัก ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล เช่น สามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าได้ใน 1 ปี ไม่เกินจำนวน 180 วัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ สภาพแวดล้อมของแต่ละบริเวณสถานที่ เป็นต้น

(5) กำหนดเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักของคนต่างด้าว โดยผู้ประกอบการให้เช่าที่พักผ่าน แพลตฟอร์มดิจิทัล ซึ่งรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย จะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่สถานที่พักตั้งอยู่ภายใน 24 ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย ถ้าท้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้า พนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น ในกรณีสถานที่พักที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานครให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง ทั้งนี้ หากไม่แจ้งการเข้าพักอาศัยของ คนต่างด้าวผู้ประกอบการจะมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 2,000 บาท

5.2.4 กำหนดมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ใช้บริการ และ บุคคลภายนอกที่ได้รับความเสียหาย ตลอดจนสิทธิและวิธีการที่จะได้รับการเยียวยาในกรณีที่เกิด ความเสียหายอันเนื่องมาจากการใช้บริการ และมีการกำหนดวิธีการระงับข้อพิพาทเป็นการเฉพาะ เพื่อที่จะ สามารถเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ประหยัด และเป็นธรรม ทั้งนี้ในส่วนของธุรกิจ ประเภทอื่นที่มีได้มีการดำเนินการผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัลก็ควรที่จะจัดทำเป็นหมวดย่อยไว้ในร่าง พระราชบัญญัตินี้ด้วย

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- ไชยยศ เหมะรัตน์, *กฎหมายว่าด้วยสัญญา* (สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2539).
- ฉานิศา ภู่งเงิน, 'มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ประกอบการธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์: ศึกษากรณีธุรกิจบ้านจัดสรรและอาคารชุด' (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต 2555).
- ดารารพร ธีระวัฒน์, *กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม*
(สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2542).
- ปราณี สุทธศรี และคณะ, 'Sharing Economy นัยต่อเศรษฐกิจไทย' (ธนาคารแห่งประเทศไทย)
<<https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/AAA/SharingEconomy V8.pdf>> สืบค้นเมื่อ 2 กรกฎาคม 2566.
- ปริญญา บุญปฐมพงศ์, 'ตัวแทนเซต' (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2532).
- ปรีดี บุญชื้อ, 'ยุคสมัยของธุรกิจแบบ Platform ภัยคุกคามที่อันตรายสุดต่อธุรกิจแบบดั้งเดิม' (ไทยพับลิก้า,
15 ธันวาคม 2559) <<https://thaipublica.org/2016/12/pridi19>> สืบค้นเมื่อ 12 มกราคม 2567.
- พสุ เดชะรินทร์, 'กลยุทธ์ Platform' (กรุงเทพธุรกิจ, 6 ธันวาคม 2559)
<<https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/114531>> สืบค้นเมื่อ 12 มกราคม
2567.
- เยาวนารถ เพาะผล, 'มาตรการทางกฎหมายในการให้ความคุ้มครองผู้บริโภค: ศึกษาเฉพาะกรณีผู้ใช้บริการ
เงินกู้ในระบบ' (วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต 2558).
- รัฐสภา จุริมาศ, *การควบคุมธุรกิจบริการแพลตฟอร์มดิจิทัล* (pdf, สถาบันพระปกเกล้า 2566).
- วนิดา อินทรอำนวย, 'คดีผู้บริโภค' (รัฐสภา) <[https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/
elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1818](https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/elaw_parcy/ewt_dl_link.php?nid=1818)> สืบค้นเมื่อ 7 กรกฎาคม 2566.
- สุขุม ศุภนิธย์, *คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 7, สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2552).
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, *สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค* (พิมพ์ครั้งที่ 8, สำนักงาน
คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค 2547).
- หลวงสารสาสน์ประพันธ์ (ชั้น จารุศาสตร์), *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เรียงมาตรา)*
(พิมพ์ครั้งที่ 2, โรงพิมพ์อัมมิ่งป่อ 2467).
- Fritz Stabach, *The Law of Agency and Distributorship Agreements* (Oyez Publishing 1977).

บรรณานุกรม (ต่อ)

Norikazu Furukawa and Motoharu Onuki, 'The design and effects of short-term rental regulation'(2022) 20 Airbnb and the sharing economy
<<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2019.1638892?af=R&journalCode=rcit20>> สืบค้นเมื่อ 31 มิถุนายน 2566.

