

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการ ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb)¹

พชร ชัยวี²

ในปัจจุบันด้วยความเจริญก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยี การติดต่อสื่อสาร และการเดินทาง มีการพัฒนาความสามารถอย่างต่อเนื่อง ก่อให้เกิดนวัตกรรม (Innovation) ต่างๆ มากมาย โดยรูปแบบธุรกิจที่เป็นผลผลิตจากนวัตกรรมใหม่ๆ คือ ธุรกิจที่อาศัยแนวคิดของเศรษฐกิจแบ่งปัน (Sharing Economy) เป็นแนวคิดสังคมเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้ที่มาจากการแลกเปลี่ยนการบริโภคสินค้าหรือบริการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจจากทรัพยากรที่ไม่ได้ใช้แล้วระหว่างบุคคลและกลุ่มคนผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์มรูปแบบต่างๆ ซึ่งนำเทคโนโลยีการติดต่อสื่อสารเป็นเครื่องมือลดต้นทุนทางธุรกรรมทำให้การเจรจาเพื่อแลกเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในทรัพยากรสามารถเกิดขึ้นได้แม้ว่าบุคคลทั้งสองฝ่ายจะอยู่ต่างที่กัน โดยธุรกิจที่อาศัยแนวคิดของเศรษฐกิจแบ่งปันที่เกี่ยวกับเศรษฐกิจการท่องเที่ยว นั้น คงเป็นธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) เนื่องจากการนำที่พักอาศัยออกให้เช่าจะทำให้เจ้าของที่พักมีรายได้เสริม ช่วยยกระดับฐานะของผู้มีรายได้น้อย ทำให้เกิดการกระจายตัวของนักท่องเที่ยว ประการสำคัญจะช่วยทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างกลุ่มธุรกิจที่พักแรม โดยธุรกิจโรงแรมจะต้องปรับราคาและคุณภาพการบริการอีกด้วย ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) จึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจกับเศรษฐกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทยเป็นอย่างมาก อีกทั้ง เป็นการจูงใจให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ชอบท่องเที่ยวในเมืองใหญ่ของประเทศไทยหันมาท่องเที่ยวในเมืองรองมากขึ้น ทำให้รายได้เกิดการกระจายมากขึ้น

การประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยผู้ให้บริการเรียกธุรกิจดังกล่าวตามชื่อเว็บไซต์ของผู้ให้บริการว่า “แอร์บีเอ็นบี” โดยเจ้าของที่พักอาศัยจะให้ผู้ประสงค์จะเข้าพักเช่าบ้าน คอนโดมิเนียม หรือห้องใดห้องหนึ่งภายในบ้านของตนในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นตลาดออนไลน์ที่ช่วยให้บุคคลผู้ลงทะเบียนเป็นสมาชิกของแอร์บีเอ็นบี เข้าใช้บริการในรูปแบบผู้ให้บริการและผู้รับบริการ กล่าวคือ สมาชิกจะเป็นได้ทั้งผู้ให้เช่าที่พักและผู้เช่าที่พัก ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าที่พัก

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ณฐ สันตาสว่าง และรองศาสตราจารย์พิมพ์ใจ รื่นเรือง

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สามารถแสดงข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่เช่าผ่านเว็บไซต์ (Website) และ โปรแกรมบนโทรศัพท์มือถือ (Application) ของแอร์บีเอ็นบี ซึ่งผู้ประกอบการแอร์บีเอ็นบีจะมีรายได้จากการเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้ให้เช่า เมื่อสมาชิกทำการจองห้องพักหรือยอมรับการจองห้องพักก็จะเป็นการเข้าทำสัญญาระหว่างกัน โดยแอร์บีเอ็นบีไม่ได้เป็นคู่สัญญา แต่เปรียบเสมือนเป็นนายหน้า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่แอร์บีเอ็นบีกำหนดไว้ ซึ่งด้วยความสะดวกสบายของระบบการให้บริการและสถานที่พักที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจ ทำให้ความนิยมของธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ได้รับความนิยมไปทั่วโลก

เนื่องด้วยการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายบังคับใช้เป็นการเฉพาะ อาจทำให้เกิดปัญหาและส่งผลกระทบต่อสังคมในหลายด้าน ยกตัวอย่างเช่น ปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของที่พัก ปัญหาความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยอื่น ปัญหาการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นกับการนำห้องชุดออกให้เช่าระยะสั้น รวมทั้งผลกระทบในเชิงลบต่อเพื่อนบ้าน คนในชุมชน และบุคคลภายนอกอื่นๆ อีกทั้งยังก่อให้เกิดปัญหาเกิดการแข่งขันกันอย่างไม่เป็นธรรมต่อธุรกิจสถานบริการที่พักประเภทอื่นๆ

การประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักแรมในประเทศไทย ยกตัวอย่างเช่น โรงแรม (Hotel) รีสอร์ท (Resort) เกสต์เฮาส์ (Guest House) โฮมสเตย์ (Home stay) โมเต็ล (Motel) คอนโดมิเนียมโฮเต็ล (Condominium Hotel) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) โฮสเทล (Hostel) ห้องพักร่วมอาหารเช้า (Bed and Breakfast) เป็นต้น แม้จะเรียกชื่อต่างกันแต่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทั้งสิ้น โดยต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียนตามกฎหมาย เว้นแต่จะเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม กล่าวคือ สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 4 ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ทั้งนี้ การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ก็ถือว่าเป็นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมประเภทหนึ่งด้วยเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมไม่ได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด จะถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ทำให้ธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) เป็นธุรกิจที่ฝ่าฝืนกฎหมายที่ควบคุมการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักแรม เนื่องจากกฎหมาย

ที่บัญญัติมาควบคุมการเปิดให้บริการหลายฉบับร่างขึ้นมาเป็นเวลานานไม่สอดคล้องกับสภาพของธุรกิจเศรษฐกิจโดยรวม และสังคมในปัจจุบัน ทำให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ยังเป็นธุรกิจที่ผิดกฎหมายอยู่ในปัจจุบัน ทั้งที่เป็นที่ยอมรับของสังคม และก่อให้เกิดในการจัดสรรทรัพยากร ทั้งยังส่งผลดีต่อเศรษฐกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยอีกด้วย

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) มีประเด็นปัญหาทางกฎหมายหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

จากการศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความหมายของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ในปัจจุบันมีเพียงธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และธุรกิจโฮมสเตย์ไทย ตามประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554 เท่านั้นที่มีกฎหมายบัญญัติให้ความหมายไว้โดยเฉพาะ แต่สำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ความหมายเอาไว้ ทำให้รัฐไม่สามารถเข้าไปควบคุม ส่งเสริม และกำกับดูแลกำหนดมาตรฐานของธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งที่การประกอบธุรกิจประเภทนี้สามารถสร้างรายได้ให้กับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยได้เป็นจำนวนมาก หากหากมีกฎหมายบัญญัติให้ความหมายของธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ไว้โดยเฉพาะ ก็จะทำให้รัฐสามารถเข้าไปควบคุมวางหลักเกณฑ์และกำหนดมาตรฐานที่เหมาะสมได้ ดังนั้น รัฐจึงควรบัญญัติกฎหมายเพื่อให้ความหมายของธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) อันจะทำให้รัฐสามารถเข้าไปควบคุม ส่งเสริมและกำกับดูแลธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ให้มีคุณภาพและมาตรฐานมากยิ่งขึ้นอันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคด้วย

ประเด็นปัญหาที่สองเกี่ยวกับการขึ้นทะเบียนเพื่อขออนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายควบคุมการเปิดให้บริการ คงมีเพียงการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่านั้นที่มีพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ใช้บังคับ โดยมีการควบคุมการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะ แต่การเปิดให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม กำหนดแต่เพียงให้ผู้ประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมแจ้งให้นายทะเบียนทราบเท่านั้น ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ส่วนการประกอบธุรกิจโฮมสเตย์ไทย กำหนดให้ต้องขึ้นทะเบียนกับกรมการท่องเที่ยวเท่านั้น แต่ก็ไม่ได้มีการกำหนดคุณสมบัติและตรวจสอบประวัติของผู้ประกอบธุรกิจแต่อย่างใด หากนำกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 และประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่องกำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2554 มาใช้บังคับกับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์

(Airbnb) นั้นคงไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นขั้นตอนและวิธีปฏิบัติที่ยังไม่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ ให้บริการสถานที่พัก เพราะไม่ได้มีการขึ้นทะเบียนเพื่อขอออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจ อันจะทำให้สามารถกำหนดคุณสมบัติและตรวจสอบประวัติของผู้ประกอบธุรกิจได้ ซึ่งหากไม่กำหนดคุณสมบัติและตรวจสอบประวัติของผู้ประกอบธุรกิจอาจส่งผลเป็นอันตรายต่อความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย เสรีภาพ และทรัพย์สินของนักท่องเที่ยวหรือผู้เข้าพักได้ ดังนั้น รัฐจึงควรออกกฎหมายเพื่อกำหนดให้มีการขึ้นทะเบียนเพื่อขอออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยมีการกำหนดคุณสมบัติและตรวจสอบประวัติของผู้ประกอบธุรกิจ อีกทั้ง กำหนดมาตรการลงโทษสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะ โดยอาจกำหนดเป็นโทษปรับทางปกครอง เพื่อให้อำนาจเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองสามารถลงโทษได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ทั้งยังเป็นการลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีอาญาทางศาลอีกด้วย

ประเด็นปัญหาที่สามเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) การที่ยังไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสถานที่ตั้ง หลักเกณฑ์มาตรฐานด้านต่างๆ ของสถานที่พัก หลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดของสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มออนไลน์ อีกทั้ง เงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาให้เช่าที่พักอาศัย และเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของบุคคลต่างด้าว เพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) มีคุณภาพมาตรฐานมากยิ่งขึ้น อันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับการบริการที่ดี ทั้งเป็นการคุ้มครองวิถีชีวิตและความปลอดภัยของคนบริเวณใกล้เคียง อันเนื่องมาจากปัญหาด้านการจราจร และการส่งเสียงดังรบกวนเพื่อนบ้าน และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมได้ ทำให้เกิดการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งหากปล่อยให้มีการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) อาจส่งผลกระทบก่อให้เกิดปัญหาในหลายๆ ด้านได้ เช่น ปัญหาบริเวณสถานที่ตั้ง ปัญหามาตรฐานของสถานที่พัก ปัญหาการแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มออนไลน์ ปัญหาระยะเวลาให้เช่า และปัญหาการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เป็นต้น ดังนั้น ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) จึงควรมีการบัญญัติกฎหมายเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับการประกอบธุรกิจ โดยกำหนดหลักเกณฑ์บริเวณสถานที่ หลักเกณฑ์มาตรฐานของสถานที่พัก หลักเกณฑ์ให้ผู้ประกอบธุรกิจแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงในแพลตฟอร์มออนไลน์ อีกทั้ง เงื่อนไขระยะเวลาให้เช่า และเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว เพื่อให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) มีคุณภาพและมาตรฐานที่ดียิ่งขึ้น

ประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบและข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยถือว่าธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) เป็นสถานที่อื่นทำนองเช่นว่านั้น ตามมาตรา 674 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) จึงต้องมีความรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินของผู้พักสูญหายหรือเสียหายด้วย ทั้งนี้ สามารถจำกัดความรับผิดชอบของตนได้ หากทรัพย์สินที่สูญหายหรือเสียหายเป็นประเภทเงิน ทอง ธนบัตร ตัวเงิน อัญมณี หรือของมีค่าอื่นๆ ให้จำกัดไว้เพียง 5,000 บาท เว้นแต่ผู้เช่าพักจะได้ฝากและแจ้งราคาแห่งทรัพย์สินนั้น ตามมาตรา 675 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถยกเว้นความรับผิดชอบของตนเองได้ หากความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย เหตุแห่งสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ หรือเป็นความผิดของผู้เช่าพัก บริวาร หรือบุคคลที่ผู้เช่าพักให้การต้อนรับ ตามมาตรา 675 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จึงควรนำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 10 ฝากทรัพย์สิน หมวด 3 วิถีเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรมมาปรับบังคับใช้ให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ตามหลักกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง พร้อมทั้งกำหนดให้เจ้าของแพลตฟอร์มออนไลน์ร่วมรับผิดชอบกับผู้ประกอบการในกรณีที่ทรัพย์สินของผู้เช่าพักสูญหายหรือเสียหายด้วย

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยรัฐควรบัญญัติกฎหมายเป็นกฎกระทรวงมหาดไทยมาใช้บังคับเป็นการเฉพาะกับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ซึ่งผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่า ควรให้ความหมายของธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยอาจจะใช้ชื่อทับศัพท์ของแพลตฟอร์มออนไลน์ กล่าวคือ แอร์บีเอ็นบี (Airbnb) เนื่องจากเป็นชื่อที่จดจำได้ง่าย ทั้งคนไทยและคนต่างประเทศสามารถเข้าใจได้เป็นอย่างดี โดยบัญญัติว่า “แอร์บีเอ็นบี” หมายความว่า สถานที่พักที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่พัก นำห้องพักมาดัดแปลงให้คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน พร้อมอาหารเช้าและจัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร โดยคิดค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ ซึ่งเป็นไปตามบทนิยามคำว่า “โรงแรม” แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และได้ขึ้นทะเบียนตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด

2. ปัญหาเกี่ยวกับการขึ้นทะเบียนเพื่อขออนุญาตประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ซึ่งผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่า ควรกำหนดให้มีการขึ้นทะเบียนเพื่อขอ

ออกใบอนุญาตสำหรับการประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยมีการกำหนดคุณสมบัติและตรวจสอบประวัติของผู้ประกอบธุรกิจ อีกทั้ง กำหนดมาตรการลงโทษ สำหรับผู้ที่ประกอบธุรกิจโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะ โดยอาจกำหนดเป็นโทษปรับทางปกครอง เพื่อให้อำนาจเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองสามารถลงโทษได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ทั้งเป็นการลด ขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีอาญาทางศาล ซึ่งอาจกำหนดโทษให้ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน มีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 10,000 บาท และปรับอีกวันละไม่เกิน 5,000 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

3. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ซึ่งผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่า ควรให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไข สำหรับธุรกิจการให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ดังต่อไปนี้

1) กำหนดหลักเกณฑ์บริเวณสถานที่ โดยสถานที่พักต้องอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตราย ต่อสุขภาพของผู้พักและคนที่อยู่ในบริเวณนั้น ทั้งจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวกและปลอดภัย ซึ่งไม่ ก่อให้เกิดปัญหาการจราจร ในบางพื้นที่ไม่สามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าระยะสั้นได้ เช่น อยู่ในบริเวณ หรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือบริเวณที่ใกล้ โรงเรียน วัด หรือโรงพยาบาล เป็นต้น กรณีคอนโดมิเนียม ไม่ควรอนุญาตให้เจ้าของห้องนำออกให้เช่าระยะ สั้นเด็ดขาด

2) กำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานของสถานที่พัก โดยมีการกำหนดมาตรฐานในด้านต่างๆ เช่น ด้านที่พัก ควรมีลักษณะบ้านพักเป็นสัดส่วน ที่พักสะอาด และสะดวกสบาย มีห้องน้ำและห้องส้วมที่สะอาด มิดชิด มีมุมพักผ่อนภายในบ้าน ด้านอาหาร ควรมีวัตถุดิบที่ใช้ในการประกอบอาหารที่มีประโยชน์ต่อร่างกาย และสะอาด มีน้ำดื่มสะอาดบริการ มีห้องครัวและภาชนะในการประกอบอาหารที่สะอาด ด้านความปลอดภัย ควรมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด มีรั้ว ประตู และหน้าต่างที่แข็งแรงปลอดภัย และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ควรมีโทรทัศน์ โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ตไว้บริการ เป็นต้น

3) กำหนดหลักเกณฑ์การแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและอัตราค่าบริการลงใน แพลตฟอร์มออนไลน์อย่างชัดเจน ตัวอย่างเช่น ระบุประเภทของสถานที่พัก จำนวนห้องพัก ประเภทของ อาหาร กิจกรรมยามว่าง สถานที่ใกล้เคียง เป็นต้น พร้อมทั้งระบุแผนที่และรูปถ่ายของสถานที่พักด้วยเพื่อ เป็นการประกอบการตัดสินใจของผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ หากไม่ระบุหรือระบุรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่พักและ อัตราค่าบริการไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ประกอบธุรกิจอาจมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 5,000 บาท

4) กำหนดเงื่อนไขระยะเวลาให้เช่า โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าที่พัก อาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) เช่น สามารถนำที่พักอาศัยออกให้เช่าได้ 1 ปี ไม่เกิน จำนวน 180 วัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่สภาพแวดล้อมของแต่ละบริเวณสถานที่ เป็นต้น

5) กำหนดเงื่อนไขการแจ้งการเข้าพักของคนต่างด้าว โดยผู้ประกอบการให้การให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ซึ่งรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัย จะต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่สถานที่พักตั้งอยู่ภายใน 24 ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัย ถ้าท้องที่ใดไม่มีที่ทำการตรวจคนเข้าเมืองตั้งอยู่ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานตำรวจ ณ สถานีตำรวจท้องที่นั้น ในกรณีสถานที่พักที่คนต่างด้าวเข้าพักอาศัยตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กองตรวจคนเข้าเมือง ทั้งนี้ หากไม่แจ้งการเข้าพักอาศัยของคนต่างด้าว ผู้ประกอบการธุรกิจจะมีโทษปรับทางปกครองไม่เกิน 2,000 บาท

4. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบและข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ซึ่งผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่า ควรให้นำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 10 ฝากทรัพย์ หมวด 3 วิธีเฉพาะสำหรับเจ้าสำนักโรงแรมมาปรับบังคับใช้ให้เหมาะสมกับการประกอบการให้การให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) กล่าวคือ ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยระยะสั้นผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ (Airbnb) ต้องมีความรับผิดชอบที่ทรัพย์สินของผู้พักสูญหายหรือเสียหาย ทั้งนี้ สามารถจำกัดความรับผิดชอบของตนได้ หากทรัพย์สินนั้นเป็นเงินทองตราชนบัตร ตั๋วเงิน พันธบัตร ใบหุ้น ใบหุ้นกู้ ประทวนสินค้า อัญมณี หรือของมีค่าอื่นๆ ให้จำกัดไว้เพียง 5,000 บาท เว้นแต่ผู้พักจะได้ฝากของผู้เช่าเช่นนี้ไว้กับผู้ประกอบการและบอกราคาแห่งของนั้นชัดเจน อีกทั้งสามารถยกเว้นความรับผิดชอบเพื่อความสูญหายหรือเสียหายที่เกิดจากเหตุสุดวิสัย หรือสภาพแห่งทรัพย์สินนั้น หรือเป็นความผิดของผู้พักหรือแขกอาศัยของผู้พัก หรือบริการของผู้พัก หรือบุคคลซึ่งผู้พักได้ต้อนรับ อย่างไรก็ตาม ควรกำหนดให้เจ้าของแพลตฟอร์มออนไลน์ร่วมรับผิดชอบกับผู้ประกอบการในกรณีที่ทรัพย์สินของผู้เข้าพักสูญหายหรือเสียหายด้วย

เอกสารอ้างอิง

วิชุดา ชนมิตรามณี. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะนิติกรรมและสัญญา. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ สัมปชัญญะ, 2561.

สุธีร์ สุนนิตย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา 2 ยืมและฝากทรัพย์.

พิมพ์ครั้งที่ 6 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.

สุขุม สุนนิตย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.

Komkid, มาทำความรู้จัก Airbab สตาร์ทอัพการแบ่งปันที่พักชื่อดัง [Online], Available URL :

<http://startitup.in.th/ebook-airbnb-entrepreneur-for-beginner/>, 2015 (พฤษภาคม, 31).