

มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุด เพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล)¹

จอมพล ชติธิมา²

จากการศึกษามาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความหมาย ประวัติความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) โดยอ้างอิงได้จากแนวคิดเศรษฐกิจแบบแบ่งปันหรือเศรษฐกิจร่วมใช้ประโยชน์ (Sharing Economy) กล่าวคือเป็นแนวทางการทำธุรกิจแบบ หรือตกลงกันโดยตรงระหว่าง Peer to Peer (P2P) โดยเป็นการจับคู่ระหว่างผู้ให้บริการที่มีทรัพย์สินหรือสิ่งของ เช่น ห้องพัก รถยนต์ แรงงาน ฯลฯ ที่ไม่ได้ใช้หรือมีมากเกินไปจนจำเป็นกับผู้ใช้บริการที่มีความต้องการใช้สินค้าและบริการต่าง ๆ โดยการเช่า-ยืมแทนการครอบครอง ธุรกิจ Sharing Economy จึงสามารถสร้างรายได้ให้กับผู้ให้บริการและในขณะเดียวกันก็เป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้บริโภค ตลอดจนเป็นการนำทรัพยากรที่ยังไม่ถูกนำมาใช้หรือทรัพยากรส่วนเกิน มาจัดสรรให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งทฤษฎีสิทธิในทรัพย์สิน ที่เน้นให้เห็นถึงความสำคัญที่มนุษย์ทุกคนมนุษย์มีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะอ้างความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน แต่ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายที่รองรับในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) ไว้โดยเฉพาะ จึงต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล)

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) ยังไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุมด้วยกันหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

จากการศึกษาประเด็นปัญหาประการแรก คือ ปัญหาการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารชุดในสถานที่เดียวกัน ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยในส่วนของกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการขออนุญาตก่อสร้าง

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง มาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือรองศาสตราจารย์รศ. เล็งวิทยา และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์สุพร วงศ์ทองสรรค์ และ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล

²นักศึกษานิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์ (ส่วนภูมิภาค) คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อาคารทั้งอาคารชุดและโรงแรมจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 แต่เนื่องจากอาคารชุดและโรงแรมยังมีกฎหมายที่ใช้บังคับและควบคุมที่แตกต่างกันเป็นการเฉพาะอีก คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 สำหรับควบคุมอาคารชุด ส่วนโรงแรมก็มีพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ควบคุมอยู่ ซึ่งเมื่อพิจารณาในข้อกฎหมายแล้วอาคารทั้งสองประเภทก็ล้วนเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้และอาจเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมด้วย ซึ่งตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ตามมาตรา 21 และตามมาตรา 32 (1) และ (2) รวมทั้งเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ดำเนินการยังอาจต้องทำการต้องทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พุทธศักราช 2535 มาตรา 46 อีก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมและโรงแรม ซึ่งอยู่ในอาคารเดียวกันหรือคอนโดเทลนั้น ทั้งหน่วยงานราชการทั้งสำนักงานเขต เทศบาล หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ไม่มีกฎหมายห้ามแต่ก็ไม่มี ความชัดเจนในกฎหมายที่ใช้พิจารณา โดยเฉพาะว่าจะสามารถขออนุญาตได้หรือไม่อย่างไร ทำให้เกิดปัญหาที่ว่าหากผู้ประกอบการได้ออกแบบและขออนุญาตให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้นแล้ว เจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะสามารถอนุมัติใบอนุญาตก่อสร้างโรงแรมในอาคารชุดซึ่งเป็นสถานที่เดียวกัน เพื่อประกอบกิจการที่เรียกว่า คอนโดเทลได้หรือไม่ เพราะเหตุเนื่องจากการที่ไม่มีระเบียบกฎหมายที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนนั้น ทำให้ผู้ประกอบการจำนวนมากจึงยังไม่มีแนวทางที่สามารถปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามกฎหมายได้

ปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาการให้เช่ารายวันแบบโรงแรมในอาคารชุด โดยปัจจุบันการประกอบกิจการให้เช่ารายวันแบบโรงแรมในอาคารชุดหรือกิจการคอนโดเทล ไม่มีกฎหมายที่รองรับไว้โดยเฉพาะ ทำให้ก่อให้เกิดปัญหาต่อนิติบุคคลที่บริหารอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจำนวนมาก และเป็นผลให้นิติบุคคลออกระเบียบห้ามนำห้องชุดมาให้เช่ารายวันแบบโรงแรมนั้น จึงทำให้เจ้าของห้องชุดไม่สามารถให้เช่าแบบรายวันได้ และตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547 มาตรา 4 ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พุทธศักราช 2551 ข้อ 1. ที่กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันตั้งแต่ 4 ห้องขึ้นไป ซึ่งให้บริการที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทนต้องยื่นขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม แต่ในกรณีที่มีผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องการนำห้องชุดของตนเพื่อยื่นขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมหรือยื่นขออนุญาตประกอบกิจการให้เช่าแบบรายวันตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พุทธศักราช 2551 ข้อ 1. จากเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้น กลับไม่สามารถพิจารณาอนุญาตได้ เนื่องจากให้เหตุผลว่าอาคารชุดนั้นได้ขออนุญาตเป็นประเภทอาคารชุดสำหรับพักอาศัยเท่านั้น จึงไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่น่าศึกษาว่า การนำห้องชุดมาให้เช่าแบบรายวันที่เจ้าของห้องชุดมีห้องชุดน้อยกว่า 4 ห้องจะสามารถทำได้หรือไม่ และการนำห้องชุดดังกล่าวออกให้เช่ารายวันโดยมิได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีความผิดต่อ

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 และข้อบังคับของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และห้ามประกอบการค้านำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน รายชั่วโมง ซึ่งในปัจจุบันเกิดปัญหามีผู้ถูกจับกุมดำเนินคดีเป็นจำนวนมากจากการนำแพลตฟอร์มในการให้เช่าสิ่งทอหรือทรัพย์สิน เช่น Airbnb โดยมีการนำห้องชุดมาปล่อยให้เช่าแบบรายวัน ซึ่งการให้บริการที่พักรู้นี้เป็นที่นิยมและ ก็น่าจะเป็นเรื่องดี ที่มีการนำทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ หรือมีอยู่แล้ว มาทำให้เกิดประโยชน์ แต่ประเทศไทยกลับไม่มีกฎหมายที่ควบคุมและอาจมองว่าเรื่องนี้ผิดกฎหมาย จึงเป็นที่น่าห่วงว่า ธุรกิจการเช่ารายวันในอาคารชุด จะไม่มีหน่วยงานเข้ามาควบคุมและตรวจสอบ ดังนั้น หากประกอบกิจการให้เช่าแบบรายวันโดยนำห้องชุดไม่เกิน 4 ห้อง มาให้เช่าแล้ว จะมีมาตรการทางกฎหมายอย่างไร

ปัญหาประการที่สาม คือ การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดของผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่ารายวันร่วมกันกับเจ้าของร่วม ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจึงทำให้นุคคลผู้นั้นมีทั้งสิทธิและหน้าที่พร้อมกัน กล่าวคือนอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้วยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย หน้าที่สำคัญที่สุดของเจ้าของร่วมต่อทรัพย์สินส่วนกลางคือการออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนกลาง ซึ่งในกรณีหากมีการนำอาคารชุดมาให้เช่าแบบรายวัน ในลักษณะเดียวกับโรงแรม ปัญหาที่ตามมาจากการดำเนินกิจการ โรงแรมคือ ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดร่วมกัน ของเจ้าของร่วม และผู้ประกอบการโรงแรม รวมทั้งผู้เช่าโรงแรมดังกล่าว ที่อาจมีการหมุนเวียนเปลี่ยนไปตลอด เนื่องจากการประกอบธุรกิจให้เช่าเพื่อพักอาศัยในอาคารชุดนั้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวในความเป็นอยู่ของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้นๆ ดังนั้นหากมีการประกอบกิจการโรงแรมในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เนื่องจากการประกอบกิจการดังกล่าว อาจมีได้ทำไปเพื่อเจ้าของร่วมทุกคน ที่จะได้ผลตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจดังกล่าว ดังนั้นการที่ให้เจ้าของร่วมออกค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางโดยมิได้ใช้ประโยชน์ แต่กลับให้บุคคลอื่นเป็นผู้มาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น แทน ก็อาจจะทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางมีความชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหายได้โดยง่าย หรือเหตุให้เจ้าของร่วมรายอื่นได้รับความเดือดร้อนรำคาญ ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และอาจไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจึงเห็นเป็นกรณีที่น่าศึกษาว่า หากต้องการให้เจ้าของร่วมทุกคนมีส่วนร่วมในการร่วมกันดูแลรักษาในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและเท่าเทียมและสามารถอยู่ร่วมกันในอาคารชุดได้ ไม่ว่าจะเพื่อพักอาศัยหรือการให้เช่าแบบรายวันนั้นจะมีมาตรการทางกฎหมายอย่างไร

ปัญหาประการที่สี่ คือ ปัญหาการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ประกอบการในการให้ผลตอบแทนการลงทุนจากการเช่าแก่ผู้ซื้อห้องชุดในรูปแบบคอนโดเทลในปัจจุบันทั้งในกรุงเทพมหานคร หรือ ในจังหวัด หรือ เมืองใหญ่ๆ เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อนิยมซื้อเพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อนซึ่งไม่ได้พักอาศัยเป็นประจำ ซึ่งในเวลาที่ไม่ได้พักห้องเหล่านั้นก็จะถูกทิ้งว่าง แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องชำระสินเชื่อกจากการกู้ยืมของ

ธนาคาร ทั้งยังมีภาระที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางทุกๆเดือนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆเพื่อเป็นค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย การขายห้องชุดพร้อมการันตีรายได้จึงเป็นวิธีการของเจ้าของโครงการในการเพิ่มมูลค่าและทางเลือกให้กับลูกค้าที่ไม่ได้อยู่ประจำสามารถนำห้องชุดมาหารายได้ โดยมอบให้เจ้าของโครงการทำหน้าที่เป็นคนจัดหาผู้เช่าและดูแลคอนโดให้ ดังนั้นผู้ซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัยในวันพักผ่อนหรือยังหากเป็นนักลงทุนที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อปล่อยเช่า วิธีนี้จึงเป็นทางเลือกที่ได้รับความนิยม เพราะไม่ต้องแบกรับความเสี่ยงในการหาผู้เช่าเอง แต่ปัญหาที่ปรากฏเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน แม้ว่าผู้ซื้อห้องชุดหรือ ผู้บริโภค จะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของผลตอบแทนการลงทุน หรือค่าเช่าที่การันตีในช่วงเริ่มต้นตามสัญญาที่ทำกันไว้ แต่เมื่อมีการนำห้องชุดมาให้เช่าแบบรายวันโดยไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทำให้ระยะยาวไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ สามารถให้เช่าได้เพียงแต่รายเดือนเท่านั้น หรือบางโครงการทำไม่แล้วเสร็จเนื่องจากขอใบอนุญาตก่อสร้างโรงแรมและอาคารชุดในสถานที่เดียวกันไม่ได้ จากการแข่งขันที่สูง ทำให้ไม่มีผู้เช่า จึงทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถ จ่ายค่าตอบแทนจากการเช่า หรือ ผลตอบแทนตามที่การันตี ดังที่ได้โฆษณาไว้ให้แก่ผู้ซื้อหรือผู้บริโภค ในขณะที่ซื้อตามสัญญาได้ ซึ่งการทำสัญญาทั้งสัญญาเช่าหรือสัญญารันตีผลตอบแทน (Yield Guarantee) นั้น ก็ต้องปฏิบัติตาม ไม่ได้เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามประกาศของกระทรวงมหาดไทย และตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/2 และตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ด้วย จึงทำให้มีปัญหาเกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อ หรือ ผู้บริโภค และ ผู้ประกอบการหรือผู้ขาย จากการที่ผู้ประกอบการหรือผู้ขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา ตามที่ได้โฆษณาไว้ดังกล่าว และ ถ้าการกระทำที่ถูกฟ้องร้องเกิดจากการที่ผู้ประกอบการธุรกิจกระทำโดยเจตนาเอาเปรียบผู้บริโภคโดยไม่เป็นธรรมหรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย ก็ทำให้มีปัญหาตามมาอีกเป็นจำนวนมาก

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม (คอนโดเทล) ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารชุดในสถานที่เดียวกัน เห็นควรมีการแก้ไข

1.1 แก้ไข ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 17/1 ดังนี้ คือ

“มาตรา 17/1 ว่า ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นอาคารชุดเพื่อกิจการพาณิชยกรรม หรือเป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

1.2 แก้ไข กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 2 ข้อ 3 (3) แก้ไข จากเดิม เปลี่ยนเป็นว่า

“ข้อ 3 สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ต้องมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท ดังต่อไปนี้

(3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่อาคารที่ประกอบกิจการโรงแรมนั้นมีวัตถุประสงค์เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม”

2. ปัญหาการให้เช่ารายวันแบบโรงแรมในอาคารชุดเห็นควรมีการแก้ไข

แก้ไขกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 1 ที่ออกตามมาตรา 4(3) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยให้แก้ไขเป็น ดังนี้ คือ

“ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน หรือ อาคารชุด ที่บุคคลคนเดียวเป็นเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันซึ่งตั้งอยู่ในโฉนดที่ดินเดียวกัน เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4”

3. ปัญหาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่ารายวันร่วมกันกับเจ้าของร่วม เห็นควรแก้ไข

3.1 ให้แก้ไข พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 18 วรรค 2 เป็นดังนี้

“เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ให้ส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ของเจ้าของร่วมที่นำห้องชุดให้เช่าแบบรายวัน มีสัดส่วนที่มากกว่าเจ้าของร่วมที่พักอาศัย และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่า ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ”

3.2 ให้เพิ่มเติม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 48/1 ดังนี้

“มาตรา 48/1 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการทางการค้า หรือ เพื่อกิจการอื่นนอกเหนือจากเพื่อยู่อาศัย

(2) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการทางการค้า หรือ เพื่อกิจการอื่นนอกเหนือจากเพื่อยู่อาศัย

(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจการทางการค้า หรือ เพื่อกิจการอื่นนอกเหนือจากเพื่ออยู่อาศัย

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อกิจการทางการค้า หรือ เพื่อกิจการอื่นนอกเหนือจากเพื่ออยู่อาศัย

ในกรณีเจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

4. ปัญหาการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ประกอบกิจการในการให้ผลตอบแทนการลงทุนจากการเช่าแก่ผู้ซื้อห้องชุดในรูปแบบคอนโดเทล ผู้ศึกษาเห็นควรแก้ไข

4.1 แก้ไข พ.ร.บ. คู่ครองผู้บริ โภค 2522 มาตรา 42 ดังนี้

“มาตรา 42 ถ้าการกระทำที่ถูกฟ้องร้องเกิดจากการที่ผู้ประกอบธุรกิจกระทำโดยเจตนาเอาเปรียบ ผู้บริโภคโดยไม่เป็นธรรมหรือจงใจให้ผู้บริโภคได้รับความเสียหาย หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือปกปิดข้อความจริงอันหรือข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญไม่ให้ผู้บริโภคทราบ เพราะหากผู้บริโภคทราบข้อความจริงหรือข้อเท็จจริงนั้น ผู้บริโภคถึงขนาดที่จะไม่ซื้อสินค้าที่ซื้อขายนั้นได้ หรือไม่นำพาต่อความเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้บริโภคหรือกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพหรือธุรกิจอันยอมเป็น ที่ไว้วางใจของประชาชน เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ประกอบธุรกิจชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้บริโภค ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบธุรกิจจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่าง ๆ เช่น ความเสียหายที่ผู้บริโภคได้รับ ผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบธุรกิจได้รับ สถานะทางการเงินของผู้ประกอบธุรกิจ การที่ผู้ประกอบธุรกิจได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นตลอดจนการที่ผู้บริโภคมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย

การกำหนดค่าเสียหายเพื่อการลงโทษตามวรรคหนึ่ง ให้ศาลมีอำนาจกำหนดได้ในอัตราขั้นต่ำไม่น้อยสองเท่าของค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนด

4.2 แก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 6/1 ดังนี้

“มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด รวมถึงสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน มาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวน หรือสัญญาแนบท้ายหรือสัญญาใดที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำกับผู้ซื้อ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดแล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดหรือสัญญาใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด”

4.3 แก้ไข พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 6/2 ดังนี้

“มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรวมทั้งสัญญาแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายทุกฉบับระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด หรือ สัญญาแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายทุกฉบับ ตามวรรคหนึ่งส่วนใดไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดและทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย สัญญานั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

เอกสารอ้างอิง

รศ.จรัล เล็งวิทยา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน. พิมพ์ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2562.