

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม¹

อรุณกมล แดงไฟ²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา ความหมาย แนวคิด และหลักการที่เกี่ยวข้องกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมอย่างมีขอบเขต ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าแนวคิดเกี่ยวกับการนำอาคารชุดออกให้เช่า รายวันดังกล่าวมีที่มาจากหลักการทางเศรษฐศาสตร์ว่าด้วยระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) ซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านการแบ่งปันร่วมกับผู้อื่น โดยอาศัยเทคโนโลยี เป็นตัวกลาง ทำให้ผู้ให้บริการสามารถนำสินทรัพย์ที่มีอยู่และไม่ได้ใช้ มาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ในขณะที่ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้นในการบริโภคสินค้าและบริการต่าง ๆ รวมถึงไม่จำเป็นต้องจ่ายเต็มราคา เพื่อซื้อสินทรัพย์มาครอบครองและมีภาระในการดูแลรักษา ซึ่งการแบ่งปันที่พักอาศัย (Home Sharing) เป็นธุรกิจ ประเภทหนึ่งที่น่าแนวคิดความคิดเรื่องเศรษฐกิจแบ่งปันมาใช้ โดยเจ้าของห้องพักสามารถกำหนดช่วงเวลาที่ดิน ไม่ได้ใช้และกำหนดราคาต่อคืนให้แก่แขกผู้พักอาศัย ส่วนใหญ่แล้วห้องพักประเภทนี้จะกำหนดราคาที่ต่ำกว่า การเข้าพักในโรงแรม ทำให้ได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน ดังนั้น คำถามที่ว่ารัฐจะหาแนวทางแก้ไข กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมให้สามารถบังคับใช้ได้เหมาะสมได้ หรือไม่ เพียงใด ต้องพิจารณาหาคำตอบจากแนวคิดเกี่ยวกับเศรษฐกิจแบ่งปัน หลักอิสระในทางแพ่ง หลักเสรีภาพ ในการทำนิติกรรม และหลักการเกี่ยวกับภาษีอากร

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับให้มีการนำอาคารชุดไป ประกอบกิจการโรงแรม ทั้งการนำห้องชุดในอาคารชุดบางห้องออกให้เช่ารายวันหรือการสร้างอาคารชุดทั้งหลัง เพื่อให้เช่าและบริการในลักษณะของ โรงแรม อีกทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ต่อการบังคับใช้กรณีที่มีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม หากเปิดโอกาสให้มีการนำอาคารชุดไป ประกอบกิจการ โรงแรม โดยขาดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เหมาะสมอาจส่งผลเสียต่อมาตรฐานการให้บริการ และกระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม จึงเป็นที่มาของปัญหาที่ก่อให้เกิดประเด็นที่จะต้องนำมาวินิจฉัย ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาแรก คำนิยามว่า “โรงแรม” ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 ไม่ครอบคลุมถึง การนำห้องชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม โดยมี อาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักดิ์กิจ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.พันธ์เทพ วิฑิต อนันต์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรุงเกียรติ

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

โรงแรม พ.ศ. 2551 ไม่ได้กำหนดคำนิยามของ “สถานที่พัก” ไว้ว่ามีลักษณะอย่างไร จึงมีปัญหาว่า การนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันอยู่ในหลักเกณฑ์ของการประกอบกิจการ โรงแรมซึ่งต้องขออนุญาตจากนายทะเบียนก่อนดำเนินการหรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 15 บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษ ตามมาตรา 59

ประเด็นปัญหาที่สอง หลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่จะนำมาใช้กำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา ในกรณีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม เนื่องจากการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันถือว่าการประกอบกิจการโรงแรมนั้นมีลักษณะของการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 แต่นอกจากการนำห้องชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมจะเป็นการให้เช่าที่พักแล้ว ในขณะที่เดียวกันอาจมีการให้บริการอื่น ๆ ด้วย จึงมีลักษณะพิเศษกว่าสัญญาเช่าทั่วไป นอกจากนี้ ยังไม่มีกฎหมายกำหนดนิติสัมพันธ์เกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญาในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ

ประเด็นปัญหาที่สาม มาตรการจัดเก็บภาษีที่พัก ในกรณีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม เนื่องจากกิจการ โรงแรม เป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่น ใดอันมีมูลค่า จึงถือว่าเป็นการให้บริการ ถ้าบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นให้บริการในทางธุรกิจหรือวิชาชีพ ย่อมเป็นผู้ประกอบการตามประมวลรัษฎากร ซึ่งเงินได้จากการประกอบกิจการถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น ผู้ประกอบการ โรงแรมจึงมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือภาษีเงินได้นิติบุคคล และนอกจากการประกอบกิจการ โรงแรมจะเป็นการให้เช่าที่พักแล้ว ในขณะที่เดียวกันอาจมีการให้บริการอื่น ๆ ด้วย ส่งผลให้ผู้ประกอบการ โรงแรมมีหน้าที่เสียภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax หรือ VAT) ซึ่งเป็นการเก็บภาษีจากการขายสินค้า หรือการให้บริการในแต่ละขั้นตอนการผลิต และจำหน่ายสินค้าหรือบริการด้วย อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับให้สามารถนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน ที่พักเหล่านี้จึงอยู่นอกระบบกฎหมาย ทำให้ไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากเจ้าของห้องชุดได้ ทั้งที่มีการประกอบกิจการในลักษณะเดียวกับผู้ประกอบการ โรงแรม ส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการ โรงแรมที่มีหน้าที่ชำระภาษีตามกฎหมาย

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมของประเทศไทยและต่างประเทศ ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับคำนิยามของที่พักโรงแรม เห็นควรกำหนดคำนิยามเกี่ยวกับที่พักโรงแรมในกฎหมายไทย ให้ครอบคลุมถึงการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจทำนองเดียวกับโรงแรม โดยอาจกำหนดคำนิยามของที่พักโรงแรมแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน โดยแยกที่พักโรงแรมประเภทอื่นออกจากโรงแรมในความหมายทั่วไป และกำหนดบทบัญญัติซึ่งใช้บังคับสำหรับที่พักโรงแรมแต่ละประเภทไว้โดยเฉพาะ โดยให้การนำอาคารชุดบางส่วนออกให้เช่ารายวันหรือคอนโดเทลซึ่งเป็นอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์ของการเป็น โรงแรมทั้งอาคาร

เป็นประเภทหนึ่งของที่พักแรมหรือแก้ไขคำนิยามให้สอดคล้องและครอบคลุมถึงกรณีนำอาคารชุดปล่อยให้เช่ารายวันด้วย เพื่อให้สามารถนำหลักเกณฑ์ทางกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับกับกรณีที่มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันได้ นอกจากนี้ การกำหนดให้การนำอาคารชุดบางส่วนออกให้เช่ารายวันหรือคอนโดเทลอยู่ในคำนิยามของกฎหมายไทยจะทำให้รัฐสามารถควบคุมและตรวจสอบที่พักแรมประเภทดังกล่าวให้อยู่ในหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้อีกประการหนึ่ง

อย่างไรก็ดี มีข้อสังเกตว่าการนำอาคารชุดบางส่วนมาประกอบกิจการโรงแรมอาจขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคท้าย ซึ่งบัญญัติว่า ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่โรงแรมเป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน การนำอาคารชุดบางส่วนมาประกอบกิจการโรงแรมย่อมขัดต่อวัตถุประสงค์การอยู่อาศัยโดยปกติ อีกทั้ง กรณีที่เจ้าของห้องชุดบางรายนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน อาจสร้างความเดือดร้อนและรบกวนเจ้าของร่วมรายอื่นที่อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่เป็นประจำ และเกิดปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ดังนั้น หากมีการแก้ไขกฎหมายโดยกำหนดคำนิยามเกี่ยวกับที่พักแรมในกฎหมายไทยให้ครอบคลุมถึงการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันจะต้องมีมาตรการที่เหมาะสมออกมารองรับ โดยพิจารณาถึงประโยชน์ได้เสียของเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในอาคารชุดอยู่เป็นประจำด้วย

2. ปัญหาเกี่ยวกับนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา ในกรณีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดแต่เพียงหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายผู้ประกอบการโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมซึ่งเป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าเท่านั้น ไม่ได้กำหนดไปถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าพักซึ่งเป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้เช่าไว้แต่อย่างใด นอกจากนี้ บทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งได้แก่ การกำหนดให้ผู้ประกอบการโรงแรมและผู้จัดการโรงแรมมีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกันในการจัดให้มีป้ายชื่อโรงแรมติดไว้หน้าโรงแรม การจัดให้มีการแสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในโรงแรม การดูแลรักษาความสะอาดด้านสุขลักษณะอนามัย หรือการดูแลรักษาสภาพของโรงแรมให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนแน่นอนในการกำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา จึงสมควรกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายผู้เช่าพักซึ่งเป็นคู่สัญญาอีกฝ่ายเพิ่มเติมเข้าไปในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งมีอยู่อย่างกระจัดกระจายในประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยอาจกำหนดบทบัญญัติเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคู่สัญญา ดังนี้

มาตรา 4 บัญญัติว่า ในพระราชบัญญัตินี้

“สัญญาเข้าพัก” หมายความว่า สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้อนุญาตให้เข้าพัก” ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้เข้าพัก” ได้เข้าพักอาศัยในสถานที่พักเป็นการชั่วคราวและผู้เข้าพักตกลงจะให้ชำระค่าเข้าพักเพื่อการนั้น

มาตรา 38/1 บัญญัติว่า นอกจากหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 34 ถึงมาตรา 38 ให้ผู้อนุญาตให้เข้าพักมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบสถานที่พักภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ส่งมอบสถานที่พักให้แก่ผู้เข้าพักในสภาพเรียบร้อย ไม่ชำรุดบกพร่อง หากสถานที่พักมีความชำรุดบกพร่องผู้อนุญาตให้เข้าพักต้องแก้ไขซ่อมแซมสถานที่พักให้เรียบร้อยก่อนส่งมอบสถานที่พักให้แก่ผู้เข้าพัก
- (3) จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในสถานที่พักโดยค่าใช้จ่ายของผู้อนุญาตให้เข้าพัก
- (4) จัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคโดยค่าใช้จ่ายของผู้อนุญาตให้เข้าพัก
- (5) จัดให้มีประกันภัยความเสียหายในสถานที่พัก
- (6) รักษาความปลอดภัยให้กับทรัพย์สินของผู้เข้าพักและต้องรับผิดชอบในการที่ทรัพย์สินของผู้เข้าพักสูญหายเสียหาย หรือบุบสลายอย่างใด ๆ หากความสูญหายเสียหาย หรือบุบสลายของทรัพย์สินดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้อนุญาตให้เข้าพัก เว้นแต่ ความสูญหายเสียหาย หรือบุบสลายนั้นเกิดจากความผิดของผู้เข้าพัก

มาตรา 38/2 บัญญัติว่า ให้ผู้เข้าพักมีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ชำระราคาก่อนเข้าพักอาศัยในสถานที่พัก
- (2) วางหลักประกันให้แก่ผู้อนุญาตให้เข้าพักเพื่อประกันความเสียหายใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นในสถานที่พักรวมถึงทรัพย์สิน อุปกรณ์ หรือเครื่องมืออำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งอยู่ภายในสถานที่พัก
- (3) ใช้สถานที่พักเพื่อการอาศัยชั่วคราวตามระยะเวลาการเข้าพักเท่านั้นและต้องส่งคืนสถานที่พักคืนเมื่อครบระยะเวลาที่กำหนด
- (4) ห้ามมิให้ออนสิทธิการเข้าพักแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ ได้รับความยินยอมจากผู้อนุญาตให้เข้าพัก
- (5) ในกรณีที่ผู้เข้าพักไม่ประสงค์หรือไม่สามารถเข้าพักได้ในระยะเวลาตามข้อตกลงต้องแจ้งยกเลิกการเข้าพักเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันที่เข้าพัก
- (6) ในกรณีที่ผู้เข้าพักประสงค์จะเปลี่ยนแปลงตัวผู้เข้าพัก ต้องบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงผู้เข้าพักผู้อนุญาตให้เข้าพักไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันที่เข้าพัก
- (7) ดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่พักตามสมควร

(8) ห้ามมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนผู้เข้าพักรายอื่นเกินสมควร

(9) ห้ามมิให้นำสิ่งของใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อสถานที่พักหรืออาจเป็นอันตรายแก่ผู้เข้าพักรายอื่นเข้ามาในสถานที่พัก

(10) ห้ามกระทำการเปลี่ยนแปลง แก้ไข ต่อเติม หรือดัดแปลงสถานที่พักอันมีลักษณะเป็นการถาวรตลอดระยะเวลาการเข้าพัก

3. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการจัดเก็บภาษีที่พัก ในกรณีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม เห็นควรนำระบบลงทะเบียนมาใช้กับกรณีที่มีการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมในประเทศไทย เพื่อสามารถตรวจสอบและควบคุมการนำอาคารชุดไปปล่อยให้ผู้เช่ารายวันและสามารถนำฐานข้อมูลในระบบลงทะเบียนดังกล่าวมาใช้เป็นเครื่องมือจัดเก็บภาษีที่พักเพื่อนำรายได้มาใช้ในการพัฒนาและบริหารประเทศ โดยกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่ตั้งใจจะนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการประกอบกิจการ โรงแรมทราบและยื่นเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการ โรงแรม เช่น ชื่อเจ้าของที่พัก ที่อยู่ของที่พักซึ่งต้องการจดทะเบียน ข้อมูลติดต่อเจ้าของที่พักหรือตัวแทนรายละเอียดและลักษณะของที่พัก การกำหนดพื้นที่เข้าพักซึ่งอาจกำหนดให้เข้าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วน การดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของการประกอบกิจการ โรงแรม เป็นต้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วคำขอและเอกสารหลักฐานครบถ้วนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด จึงจะรับจดทะเบียนที่พักดังกล่าวและกำหนดเลขทะเบียนที่พักต่อไป เจ้าของห้องชุดที่ลงทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมการเช่ารายวันของตน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการตรวจสอบกำกับดูแลการประกอบกิจการและตอบสนองต่อข้อร้องเรียน ในกรณีนี้ อาจมีการกำหนดระยะเวลาที่จำกัดสำหรับการให้บริการที่พักในที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนที่พัก เช่น เจ้าของที่พักสามารถประกอบธุรกิจให้บริการที่พักในลักษณะของ โรงแรมได้ไม่เกิน 180 วันต่อปี และอาจมีการพัฒนาระบบการจดทะเบียนในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกต่อทั้งเจ้าของผู้ที่พักในการลงทะเบียนที่พักและผู้เข้าพักสามารถค้นหาที่พักที่ลงทะเบียนได้ง่าย รวมทั้ง หน่วยงานของรัฐสามารถให้นำข้อมูลในระบบลงทะเบียนไปใช้เป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุม ตรวจสอบ และจัดเก็บภาษีที่พักให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งระบบลงทะเบียนจะเข้ามารองรับให้การปล่อยเช่าในลักษณะดังกล่าวให้ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้รัฐสามารถควบคุมการปล่อยเช่าในลักษณะดังกล่าวของภาคเอกชนให้เป็นระเบียบเรียบร้อย นอกจากนี้ ยังเป็นเครื่องมือสำคัญในการเป็นฐานข้อมูลเพื่อจัดเก็บภาษีที่พัก การที่รัฐมีมาตรการ ในการจัดเก็บภาษีที่ดีจะช่วยให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถแก้ไขปัญหาคารหลบล้างภาษีอันเนื่องมาจากช่องโหว่ของกฎหมายและสอดคล้องกับหลักภาษีอากรที่ดีในท้ายที่สุด

เอกสารอ้างอิง

กำชัย จงจักรพันธ์. คู่มือกฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561.

ศันนัทกรณ์ โสคติพันธุ์. คำอธิบายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร :สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561.

ศันนัทกรณ์ โสคติพันธุ์. คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 13. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2551.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร. คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2560.