



เอกสารวิชาการส่วนบุคคล
(Individual Study)

หลักนิติธรรมกับการแก้ไขปัญหาคาสิโนไปประกอบธุรกิจโรงแรม

จัดทำโดย นางภัณฑิรา ฉัตรจุฑามาส
รหัส ๖๘๑๓๒๗

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรม
หลักสูตร “หลักนิติธรรมเพื่อประชาธิปไตย” (นธป.) รุ่นที่ ๑๓
วิทยาลัยศาลรัฐธรรมนูญ
สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ

ลิขสิทธิ์ของสำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ

บทนำ

หลักนิติธรรมหรือ Rule of Law เป็นหลักพื้นฐานแห่งกฎหมายหรือหลักความยุติธรรมตามกฎหมายซึ่งมีสถานะเป็นหลักที่อยู่เหนือกฎหมายทั้งปวงรวมถึงรัฐธรรมนูญเอง เป็นหลักการในการปกครองรัฐหรือปกครองประเทศด้วยกฎหมายที่เป็นธรรม รวมถึงเป็นเสาหลักของการปกครองในระบอบประชาธิปไตยที่อำนาจสูงสุดในการปกครองเป็นของประชาชน โดยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๓ วรรคสอง ได้กำหนดให้รัฐสภา คณะรัฐมนตรี ศาล องค์กรอิสระ และหน่วยงานของรัฐ ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามรัฐธรรมนูญ กฎหมาย และหลักนิติธรรม เพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประเทศชาติ และความผาสุกของประชาชนโดยรวม

สำหรับธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีกฎหมายเกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น กฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายการประกอบโรคศิลปะ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ด้วยสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันมีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือที่เรียกว่าธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลตามแนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันที่มีการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านการแบ่งปันร่วมกับผู้อื่นโดยอาศัยเทคโนโลยีเป็นตัวกลางรวมถึงทฤษฎีทางกฎหมายในเรื่องอิสรภาพทางแพ่งที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตน โดยส่วนใหญ่แล้วห้องพักของอาคารชุดจะกำหนดราคาเช่าต่ำกว่าการเข้าพักในโรงแรม ทำให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลได้รับความนิยมอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน จึงเป็นประเด็นปัญหาว่าภาครัฐจะมีแนวทางแก้ไขปัญหาการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมได้อย่างเหมาะสมได้หรือไม่ เพียงใด เนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับให้มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรม อีกทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพียงพอต่อการบังคับใช้กับกรณีดังกล่าว ส่งผลให้การประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลมีความผิดตามกฎหมายโดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายอาคารชุด รวมถึงกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการสะท้อนให้เห็นว่ากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่อาจไม่สอดคล้องกับสภาพของสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปเพราะความต้องการของนักท่องเที่ยวต้องการใช้บริการที่พักในรูปแบบดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น อันนำมาซึ่งปัญหาที่การขาดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เหมาะสมและอาจส่งผลเสียต่อมาตรฐานการให้บริการ กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม อีกทั้งยังนำมาซึ่งปัญหาการทำให้รัฐสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษี เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรมที่มีหน้าที่ชำระภาษีตามกฎหมาย ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะต้องอาศัยหลักนิติธรรมในฐานะที่เป็นหลักพื้นฐานแห่งกฎหมายหรือหลักความยุติธรรมตามกฎหมายมาเป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

แนวคิดเกี่ยวกับหลักนิติธรรม

ในการพิจารณาว่าปัญหาการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยหลักนิติธรรมอย่างไรนั้น ในเบื้องต้นจะต้องพิจารณาถึงแนวคิดที่สำคัญของหลักนิติธรรมเสียก่อน ว่ามีความเป็นมา สาระสำคัญ และองค์ประกอบอย่างไร

คำว่า “หลักนิติธรรม” มีผู้ให้คำจำกัดความ ความหมาย รวมถึงสาระสำคัญที่แตกต่างกันออกไป อย่างไรก็ดีคำว่าหลักนิติธรรมนี้มาจากคำในภาษาอังกฤษว่า “Rule of Law” ซึ่งนักวิชาการหลายฝ่ายได้ให้ความหมายที่หลากหลาย^๑ เช่น เป็นหลักพื้นฐานแห่งกฎหมาย หลักการปกครองด้วยกฎหมาย หลักแห่งกฎหมาย หลักกฎหมาย กฎของกฎหมาย หลักความศักดิ์สิทธิ์ของกฎหมาย หลักความยุติธรรมตามกฎหมาย หลักธรรมแห่งกฎหมายหรือนิติปรัชญา เป็นต้น หลักนิติธรรมเป็นคำที่นักวิชาการและนักกฎหมายไทยได้ยินหรือรู้จักกันมานาน เนื่องจากหลักนิติธรรมเป็นแนวคิดที่กำเนิดและพัฒนาขึ้นในต่างประเทศซึ่งมีระบบกฎหมายแนวคิดและสภาพแวดล้อมที่ต่างจากกฎหมายไทย หลักนิติธรรมเป็นแนวคิดที่ก่อตัวมาช้านานตั้งแต่สมัยกรีกโบราณ โดยเฉพาะเพลโตนักปราชญ์ชาวกรีกผู้เสนอความคิดการแบ่งชนชั้นปกครองและต่อมาอริสโตเติลได้นำมาเสนอต่อว่าการปกครองโดยกฎหมายเป็นสิ่งที่พึงปรารถนามากกว่าการปกครองโดยมนุษย์ไม่ว่าจะเป็นผู้ใดก็ตาม^๒ ต่อมาหลักการนี้มีรูปธรรมมากยิ่งขึ้นในประเทศอังกฤษโดยถือเป็นหลักการพื้นฐานในระบบกฎหมายอังกฤษซึ่งสามารถสืบสาวย้อนกลับไปถึงเมื่อครั้งที่พระเจ้าจอห์น (King John) กษัตริย์อังกฤษได้ลงนามในเอกสารสำคัญที่ชื่อว่า Magna Carta ซึ่งเป็นพันธสัญญาที่กษัตริย์อังกฤษให้ไว้แก่บรรดาขุนนางของพระองค์ในการที่จะจำกัดอำนาจของพระองค์ลง อันเป็นก้าวสำคัญในประวัติศาสตร์การเมืองการปกครองของมนุษย์ที่จะพัฒนาระบบสังคม การเมือง และกฎหมาย เพื่อนำไปสู่การปกครองโดยกฎหมายเป็นใหญ่ในเวลาต่อมา

หากพิจารณาความเป็นมาของหลักนิติธรรมข้างต้น หลักนิติธรรมได้รับการพัฒนาขึ้นในโลกตะวันตกโดยมีเป้าหมายที่จะจำกัดอำนาจของผู้ปกครองให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย หรือกล่าวได้ว่าหลักนิติธรรมไม่ต้องการให้มนุษย์ปกครองมนุษย์ด้วยกันเอง แต่ต้องการให้กฎหมายเป็นผู้ปกครองมนุษย์ ซึ่งหมายความว่าผู้ที่มีอำนาจบริหารปกครองบ้านเมืองจะกระทำการใด ๆ จะต้องสอดคล้องกับกฎหมาย จะกระทำการให้ขัดต่อกฎหมายไม่ได้^๓ แต่ถึงกระนั้นคำว่า “หลักนิติธรรม” ก็ยังเป็นแนวคิดที่มีความเป็นนามธรรม จับต้องได้ยากในระบบกฎหมายไทย จนกระทั่งหลักนิติธรรมได้รับการบัญญัติครั้งแรกในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ โดยบัญญัติไว้ในมาตรา ๓ วรรคสอง ว่า “การปฏิบัติหน้าที่ของรัฐสภา คณะรัฐมนตรี ศาล รวมทั้งองค์กรตามรัฐธรรมนูญ และหน่วยงานของรัฐ ต้องเป็นไปตามหลักนิติธรรม” ซึ่งหลักการดังกล่าวได้รับการบัญญัติไว้ใน

^๑ กำชัย จงจักรพันธ์, ๒๕๕๕, หลักนิติธรรม, บทบัณฑิตย, ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๔ ตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๕๕, แผนกหนังสือคำพิพากษาฎีกาและวารสาร เนติบัณฑิตยสภา, หน้า ๒ - ๓.

^๒ เขตไท ลังการพันธ์, ๒๕๕๘, หลักนิติธรรมของประเทศไทยและประเทศไทย : ความหมายและสาระสำคัญ, วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, ปีที่ ๘ ฉบับที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, หน้า ๒๗.

^๓ วรเจตน์ ภาคีรัตน์, ๒๕๕๕, หลักนิติรัฐและหลักนิติธรรม, จุลนิติ, ปีที่ ๙ ฉบับที่ ๑ มกราคม - กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕, สำนักการพิมพ์ สำนักเลขาธิการวุฒิสภา, หน้า ๕๐.

ทำนองเดียวกันกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๓ วรรคสอง นอกจากนี้ ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ ยังบัญญัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักนิติธรรมไว้ในมาตรา ๒๖ วรรคสอง ว่า “การตรากฎหมายที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ ในกรณีที่รัฐธรรมนูญมิได้บัญญัติเงื่อนไขไว้ กฎหมายดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อหลักนิติธรรม ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ และจะกระทบต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลมิได้ รวมทั้งต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพไว้ด้วย”

ทั้งนี้ คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญได้อธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักนิติธรรมดังกล่าวว่า^๔ “หลักนิติธรรม (Rule of Law) และหลักนิติรัฐ (Legal State) เป็นเรื่องที่นักวิชาการเห็นว่ามีความหมายใกล้เคียงกันมาก โดยเป็นหลักการที่อารยประเทศยึดถือเป็นหลักที่ถือกำเนิดเป็นครั้งแรกในประเทศอังกฤษซึ่งใช้กฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) สำหรับคำว่า นิติรัฐ (Legal State) เป็นหลักที่เกิดขึ้นในกลุ่มประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย (Civil Law) ซึ่งนำโดยประเทศสหพันธรัฐเยอรมัน ซึ่งใช้คำในภาษาเยอรมันว่า เรชท์สตาต (Rechtsstaat) แต่ทั้งนี้นิติธรรม (Rule of Law) และนิติรัฐ (Legal State) ต่างใช้คติตรงกันว่า

หลักที่ ๑ ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ เจ้าหน้าที่รัฐหรือฝ่ายปกครองไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งต่างจากเอกชน ถ้าเอกชนจะดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ถ้าไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็สามารถดำเนินการได้เสมอ การที่ไม่ให้เจ้าหน้าที่รัฐดำเนินการใด ๆ หากไม่มีกฎหมายบัญญัติเพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิเสรีภาพของประชาชนและแม้จะมีกฎหมายบัญญัติก็จะมีข้อกำหนดเงื่อนไขขอบเขตในการใช้อำนาจไว้ด้วย

หลักที่ ๒ คือหลักที่ว่า เมื่อมีการกำหนดขอบเขตไว้เช่นใด รัฐหรือฝ่ายปกครองจะต้องใช้กฎหมายไปในขอบเขตแห่งอำนาจนั้นโดยเคร่งครัดไม่สามารถใช้อำนาจเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายบัญญัติไว้มิได้

หากพิจารณาหลักนิติธรรมตามที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญรวมถึงความมุ่งหมายของผู้ร่างรัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบันแล้ว จะเห็นได้ว่าสาระสำคัญและเจตนารมณ์ของหลักนิติธรรมดังกล่าวล้วนมุ่งเน้นไปที่การจำกัดอำนาจรัฐให้อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมายเพื่อเป้าหมายที่สำคัญนั้นคือการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน

อย่างไรก็ตามหากจะพิจารณาหลักนิติธรรมในแง่ของการเป็นหลักพื้นฐานแห่งกฎหมายหรือหลักความยุติธรรมตามกฎหมาย อาจพิจารณาได้เป็น ๒ ประการ ได้แก่ หลักนิติธรรมโดยเคร่งครัดหรือหลักนิติธรรมในความหมายอย่างแคบ และหลักนิติธรรมโดยทั่วไปหรือหลักนิติธรรมในความหมายอย่างกว้าง^๕ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

^๔ คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ, ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตรา ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐, ๒๕๖๒, สำนักเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, หน้า ๕๐.

^๕ คณะกรรมการอิสระว่าด้วยการส่งเสริมหลักนิติธรรมแห่งชาติ คณะอนุกรรมการวิชาการว่าด้วยหลักนิติธรรมแห่งชาติ คณะอนุกรรมการบรรณาธิการหนังสือหลักนิติธรรม, หลักนิติธรรม The Rule of Law ความหมาย สาระสำคัญ และผลของการฝ่าฝืนหลักนิติธรรม, พิมพ์ครั้งที่ ๒, ๒๕๕๘, สำนักงานคณะกรรมการอิสระว่าด้วยการส่งเสริมหลักนิติธรรมแห่งชาติ สำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม.

๑. หลักนิติธรรมโดยเคร่งครัด

สำหรับหลักนิติธรรมโดยเคร่งครัดหรือหลักนิติธรรมในความหมายอย่างแคบ คือหลักพื้นฐานแห่งกฎหมาย ที่กฎหมาย กระบวนการยุติธรรม หรือการกระทำใด ๆ จะต้องไม่ฝ่าฝืน ขัดหรือแย้งต่อหลักนิติธรรม โดยหลักนิติธรรมหรือหลักพื้นฐานแห่งกฎหมายนี้จะถูกล่วงละเมิดมิได้ หากกฎหมาย กระบวนการยุติธรรม หรือการกระทำใด ๆ ฝ่าฝืน ขัดหรือแย้งต่อหลักนิติธรรม ย่อมไม่มีผลใช้บังคับ ซึ่งองค์ประกอบของหลักนิติธรรมโดยเคร่งครัดประกอบด้วยหลักการสำคัญหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นหลักความเป็นอิสระและความเป็นกลางของผู้พิพากษาและตุลาการ หลักกฎหมายต้องใช้บังคับเป็นการทั่วไป หลักกฎหมายต้องมีการประกาศใช้ให้ประชาชนทราบ หลักเจ้าหน้าที่ของรัฐจะใช้อำนาจได้เท่าที่กฎหมายบัญญัติไว้ หลักผู้ต้องหาหรือจำเลยในคดีอาญาต้องมีสิทธิในการต่อสู้คดี หลักกฎหมายอาญาต้องไม่มีผลย้อนหลังในทางที่เป็นโทษ หลักบุคคลจะถูกลงโทษทางอาญาซ้ำในการกระทำเดียวกันไม่ได้ หลักบุคคลมีสิทธิที่จะไม่ให้ถ้อยคำเป็นปฏิปักษ์ต่อตนเองอันอาจทำให้ต้องรับผิดทางอาญา หลักกฎหมายจะยกเว้นความรับผิดให้แก่การกระทำที่ยังไม่เกิดขึ้นไม่ได้

๒. หลักนิติธรรมโดยทั่วไป

สำหรับหลักนิติธรรมโดยทั่วไปหรือหลักนิติธรรมในความหมายอย่างกว้างคือลักษณะที่ดีของกฎหมาย กระบวนการยุติธรรมหรือการกระทำใด ๆ หรือที่อาจเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเป็น “อุดมคติของกฎหมายและกระบวนการยุติธรรม” ที่รัฐต้องเคารพ ยึดถือ และปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักนิติธรรม โดยทั่วไปหรือหลักนิติธรรมในความหมายอย่างกว้าง อย่างไรก็ตามแม้ว่ากฎหมาย กระบวนการยุติธรรม หรือการกระทำใด ๆ จะมีลักษณะและสาระสำคัญไม่ครบถ้วนตามหลักนิติธรรมโดยทั่วไปดังกล่าว กฎหมาย กระบวนการยุติธรรม หรือการกระทำนั้น ยังใช้บังคับได้อยู่ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อหลักนิติธรรมโดยเคร่งครัด ซึ่งองค์ประกอบของหลักนิติธรรมโดยทั่วไปประกอบด้วยหลักการสำคัญหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายที่ดีต้องมีความชัดเจน กฎหมายที่ดีต้องไม่ขัดแย้งกันเอง กฎหมายที่ดีต้องมีเหตุผล กฎหมายที่ดีต้องนำไปสู่ความเป็นธรรม กฎหมายที่ดีต้องคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ หรือสิทธิขั้นพื้นฐาน กฎหมายที่ดีต้องทันสมัย และสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยี กฎหมายที่ดีต้องบัญญัติโดยองค์กรที่มีอำนาจตามกฎหมายและตามกระบวนการที่กฎหมายบัญญัติไว้ กฎหมายที่ดีต้องไม่มีผลย้อนหลังเป็นผลร้ายหรือกระทบต่อสิทธิ หน้าที่ หรือความรับผิดชอบของบุคคล กฎหมายที่ดีต้องมีบทลงโทษที่เหมาะสมและได้สัดส่วนกับความผิด กฎหมายที่ดีต้องมีการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ และประชาชนต้องได้รับการส่งเสริมให้มีความรู้ความเข้าใจและเคารพในกฎหมายและหลักนิติธรรม กระบวนการนิติบัญญัติที่ดีต้องเป็นกระบวนการที่เปิดเผย โปร่งใส และตรวจสอบได้ กระบวนการยุติธรรมที่ดีต้องเปิดโอกาสให้มีการอุทธรณ์ กระบวนการยุติธรรมที่ดีต้องเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวก ไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม กระบวนการยุติธรรมที่ดีต้องส่งเสริมให้มีการกระบวนยุติธรรมทางเลือก นักกฎหมาย เจ้าหน้าที่ของรัฐ และผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการยุติธรรมที่ดีต้องมีความเป็นอิสระและความเป็นกลางในการปฏิบัติหน้าที่ นักกฎหมาย เจ้าหน้าที่ของรัฐ และผู้ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการยุติธรรมที่ดีต้องซื่อสัตย์สุจริตยึดหลักคุณธรรม เมตตาธรรม

และสันติธรรม^๖ ซึ่งในบทความนี้จะขอกล่าวในแง่ของหลักกฎหมายต้องมีความชัดเจน ไม่ขัดแย้งกันเอง มีเหตุผล นำไปสู่ความเป็นธรรม ค้ำครองสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ หรือสิทธิขั้นพื้นฐาน มีความทันสมัยและสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หลักกฎหมายต้องมีความชัดเจน

หลักกฎหมายต้องมีความชัดเจนหมายความว่า การบัญญัติกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษรจะต้องใช้ถ้อยคำในลักษณะที่ชัดเจน เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการบัญญัติกฎหมายนั้น หลักเลี่ยงการใช้ถ้อยคำที่คลุมเครือไม่ชัดเจนเพราะจะทำให้สามารถตีความไปได้หลายนัย ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในการใช้การตีความกฎหมายต่อไป แต่อย่างไรก็ตามมิได้หมายความว่ากฎหมายจะต้องบัญญัติออกมาโดยไม่ให้มีการตีความเสมอไป ในบางกรณีการบัญญัติกฎหมายอาจจำเป็นต้องใช้ถ้อยคำกว้าง ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้มีการใช้การตีความในอนาคต เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมตามกาลสมัยก็ได้

หลักกฎหมายต้องไม่ขัดแย้งกันเอง

หลักกฎหมายต้องไม่ขัดแย้งกันเองหมายความว่า การบัญญัติกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษรจะต้องใช้ถ้อยคำที่มีความหมายและเนื้อหาสอดคล้องต้องกันทั้งฉบับ มิใช่กฎหมายมาตราหนึ่งขัดหรือแย้งกับอีกมาตราหนึ่งทั้งที่ไม่ได้เป็นข้อยกเว้น หรือบทบัญญัติในตอนต้นบัญญัติไว้อย่างหนึ่ง แต่ในตอนท้ายกลับบัญญัติไว้เป็นอย่างหนึ่ง ตรงกันข้ามกันหรือไม่สอดคล้องกัน เช่นนี้ย่อมทำให้เกิดความสับสนและก่อให้เกิดปัญหาการใช้การตีความกฎหมายได้

หลักกฎหมายต้องมีเหตุผล

หลักกฎหมายต้องมีเหตุผลหมายความว่า กฎหมายที่บัญญัติขึ้นจะต้องมีเหตุผลและมีความจำเป็นที่จะต้องมีกฎหมายฉบับนั้น หากมีการบัญญัติกฎหมายเพื่อใช้บังคับกับประชาชนแต่ไม่สามารถอธิบายถึงเหตุผลที่ยอมรับได้รวมถึงความจำเป็นของการมีกฎหมายนั้น ๆ ย่อมทำให้กฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายที่ขาดน้ำหนัก ไม่มีความน่าเชื่อถือ ไม่มีเหตุผล และจะทำให้ไม่ได้รับการยอมรับจากผู้ที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าว เนื่องจากขาดความเข้าใจและไม่เห็นความสำคัญของกฎหมายฉบับนั้น ๆ ทำให้อาจไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวได้

หลักกฎหมายต้องนำไปสู่ความเป็นธรรม

หลักกฎหมายต้องนำไปสู่ความเป็นธรรมหมายความว่า เจตจำนงของการมีกฎหมายในท้ายที่สุดคือความเป็นธรรม ซึ่งความเป็นธรรมดังกล่าวย่อมไม่สามารถพิจารณาจากมุมมองของปัจเจกชนบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หากแต่ต้องเป็นความเป็นธรรมสำหรับสังคมโดยรวม ดังนั้น หากกฎหมายบัญญัติโดยไม่มีความมุ่งหมายเพื่อความเป็นธรรมแล้วย่อมไม่เป็นกฎหมายที่ดี

หลักกฎหมายต้องคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ หรือสิทธิขั้นพื้นฐาน

หลักกฎหมายต้องคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ หรือสิทธิขั้นพื้นฐานหมายความว่า กฎหมายที่ดีจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนหลักสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์

^๖ อ้างแล้ว เิงอรธที่ ๕ หน้า ๙ - ๑๓.

หรือสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ เนื่องจากสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ติดตัวมนุษย์มาตั้งแต่กำเนิด รัฐหรือผู้มีอำนาจออกกฎหมายต้องไม่พรากสิทธิดังกล่าวไปจากบุคคลใดบุคคลหนึ่ง เช่น สิทธิในการรวมกลุ่ม สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการติดต่อสื่อสาร สิทธิผู้พิการ เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามหากมีความจำเป็นในบางสถานการณ์หรือบางพื้นที่รัฐสามารถบัญญัติกฎหมายมาจำกัดสิทธิบางประการได้เท่าที่จำเป็นและพอสมควรแก่เหตุเท่านั้น

หลักกฎหมายต้องมีความทันสมัยและสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยี

หลักกฎหมายต้องมีความทันสมัยและสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยีหมายความว่ากฎหมายที่บัญญัติขึ้นมานั้นจะต้องไม่เพียงแต่สามารถสนับสนุนต่อการแก้ปัญหาสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยี ในสมัยนั้น ๆ ได้เท่านั้น หากแต่ต้องสามารถรองรับพัฒนาการในด้านต่าง ๆ ของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง วัฒนธรรม และเทคโนโลยีในอนาคตได้ด้วย ดังนั้น การบัญญัติกฎหมายจึงจำเป็นต้องบัญญัติให้สามารถรองรับความเปลี่ยนแปลง ต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างเหมาะสม

แนวคิดและหลักกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรม

เมื่อพิจารณาเกี่ยวกับหลักนิติธรรมมาแล้วในหัวข้อข้างต้น ในลำดับต่อมาจะต้องพิจารณาถึงแนวคิดและหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล โดยเริ่มต้นจากการพิจารณาว่าสภาพเศรษฐกิจและสังคมไทยมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้การประกอบธุรกิจในหลายประเภทมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการที่มีความซับซ้อนมากกว่าในอดีต โดยหนึ่งในการประกอบธุรกิจซึ่งเป็นปัญหาในเรื่องความไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นก็คือการประกอบธุรกิจในลักษณะที่มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล ลักษณะของการทำธุรกิจดังกล่าวมีพื้นฐานมาจากหลักการในทางเศรษฐศาสตร์ตามแนวคิดของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปัน (Sharing Economy) แนวคิดดังกล่าวมีหัวใจสำคัญคือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ช่วยให้บุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้เพิ่มเติมจากการแลกเปลี่ยนการบริโภคสินค้า หรือบริการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจด้วยการนำสินค้าซึ่งยังไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่มาแสวงหาประโยชน์ให้เกิดความคุ้มค่ามากขึ้น^๗ ซึ่งข้อดีของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันก็คือลดค่าใช้จ่ายแทนการซื้อทรัพย์สินมาเป็นการแลกเปลี่ยน สนับสนุนให้ผู้บริโภคมีการคำนึงถึงความคุ้มค่าโดยตัดสินใจใช้บริการจากสินค้าที่สามารถแบ่งปันกันได้ กระตุ้นให้ผู้บริโภคสามารถนำรายได้คงเหลือมาลงทุนเพื่อต่อยอดได้มากขึ้น ในขณะที่มีรายจ่ายเท่าเดิมแต่ผู้บริโภคสามารถนำรายได้คงเหลือมาบริโภคสินค้าตัวอื่นได้ และเป็นการจัดสรรทรัพยากรเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดเนื่องจากเป็นโครงสร้างธุรกิจรูปแบบใหม่ ซึ่งช่วยให้บุคคลหรือองค์กรสามารถสร้างรายได้จากสิ่งของหรือทรัพย์สินที่ตนมีมากเกินไปจนความจำเป็นหรือไม่ได้ใช้

^๗ อภิชาติ ยักกะพันธ์, ๒๕๖๑, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม, สารนิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม, หน้า ๙.

แล้วผ่านการให้บริการบนแพลตฟอร์มต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นคอมพิวเตอร์ แท็บเล็ต หรือสมาร์ทโฟน เพื่อเชื่อมต่อระหว่างผู้ให้และผู้รับบริการในการเข้าถึงสินค้าหรือบริการ โดยผู้รับบริการจะอาศัยข้อมูลบนเครือข่ายสังคมออนไลน์เป็นพื้นฐานที่ช่วยในการตัดสินใจ แต่ในส่วนข้อเสียของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันก็คือก่อให้เกิดวัฒนธรรมการบริโภคชั่วคราวเนื่องจากผู้บริโภคจะเลือกสินค้าหรือบริการโดยพิจารณาจากราคาและความสะดวกในการเข้าถึงสินค้ามากกว่าจะคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริโภคกับกลุ่มธุรกิจ และยังส่งผลกระทบต่อตลาดแรงงานจากการลดแรงจูงใจในการพัฒนาทักษะการทำงานเฉพาะ เนื่องจากลักษณะของเศรษฐกิจแบ่งปันจะกระทบต่อกลุ่มคนทำงานส่วนหนึ่งที่เปลี่ยนจากงานประจำมาหารายได้จากการปล่อยสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ทักษะดังเช่นงานประจำมากขึ้น^๔

นอกจากแนวคิดของระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันข้างต้น การประกอบธุรกิจในลักษณะที่มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลยังมีพื้นฐานจากแนวคิดทางกฎหมายตามทฤษฎีอิสรภาพทางแพ่ง (Private Autonomy) โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีความต้องการไม่ให้ที่พักอาศัยของตนถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยเสียเปล่า จึงต้องหาทางบริหารจัดการทรัพย์สินซึ่งอยู่ในอำนาจของตน ทั้งนี้ ตามหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตน โดยในการทำสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินคู่สัญญาที่มีเสรีภาพที่จะกำหนดเนื้อหาของสัญญาอย่างไรก็ได้ แม้ในเนื้อหาที่กำหนดอาจแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดหากมิใช่กฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้วสัญญานั้นก็ไม่เป็นโมฆะ แต่อย่างไรก็ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาในการกำหนดเนื้อหาของสัญญาอาจถูกจำกัดโดยกฎหมาย ซึ่งเป็นการจำกัดเสรีภาพของคู่สัญญาที่มีอำนาจทางเศรษฐกิจเหนือกว่า เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของคู่สัญญาที่อ่อนแอกว่าหรือด้อยกว่า ได้แก่ การจำกัดเสรีภาพตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กล่าวคือแม้ทุกคนจะมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพอย่างไรก็ได้ แต่การประกอบอาชีพเหล่านั้นย่อมต้องมีการควบคุมจากภาครัฐเสมอเพื่อไม่ให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายและเกิดความไม่เป็นธรรมซึ่งกันและกันหรือควบคุมการดำเนินกิจการที่มีอย่างเสรีไม่ให้สร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชนทั่วไป^๕

จากแนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันและทฤษฎีอิสรภาพทางแพ่งดังที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีห้องชุดอยู่เดิมและปล่อยทิ้งร้างไว้หรือใช้ประโยชน์เฉพาะเทศกาลเป็นครั้งคราวหันกลับมาทบทวนถึงการใช้ทรัพย์สินของตนให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด จากเดิมที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีจุดประสงค์เพียงเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ต่อมาจึงเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ด้วยการนำห้องชุดพักอาศัยมาปล่อยเช่าแบบโรงแรมซึ่งมีลักษณะเป็นการให้เช่าที่มีระยะเวลาต่ำกว่ารายเดือน ปรากฏการณ์ดังกล่าวมาพร้อมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปที่ประเทศไทยมีการให้บริการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ มากมาย

^๔ วลัยวรรณ มธุรสปริชากุล, ๒๕๖๓, มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย, รายงานการวิจัย สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, หน้า ๑๒ - ๑๓.

^๕ ไพฑูริย์ เอกจริยกร, ๒๕๓๘, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์, กรุงเทพฯ, วิญญูชน, หน้า ๗๕ - ๘๐.

โดยธุรกิจที่มีการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรมได้รับการตอบรับจากนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีปริมาณที่มากเกินกว่าความจำเป็นแก่ผู้บริโภคที่ต้องการใช้เป็นที่อยู่อาศัย ความต้องการของผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในยุคปัจจุบันจึงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ซื้อเพื่อพักอาศัยไปเป็นการมีจุดประสงค์เพื่อเอาไว้ลงทุนหรือซื้อเอาไว้เป็นบ้านพักตากอากาศสำหรับท่องเที่ยว และหากคอนโดมิเนียมดังกล่าวถูกปล่อยทิ้งไว้อย่อมมีปัญหาดต่อการจัดเก็บค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากเมื่อไม่ได้ใช้ประโยชน์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดย่อมไม่มีแรงจูงใจในการจ่ายค่าส่วนกลางดังกล่าว^{๑๐} จึงมีการหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยมีการนำห้องชุดออกให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยวที่มีระยะเวลาการเช่าต่ำกว่ารายเดือนหรือการเช่าระยะสั้นในรูปแบบของโรงแรมมากยิ่งขึ้น

สำหรับธุรกิจที่พักแรมในปัจจุบันมีอยู่หลายรูปแบบด้วยกันและมีชื่อเรียกแตกต่างกันออกไปตามลักษณะของการให้บริการหรือสถานที่ตั้ง โดยตัวอย่างของธุรกิจที่พักแรมที่มีลักษณะการดำเนินธุรกิจและการบริการที่คล้ายหรือเหมือนกับโรงแรมแต่มีชื่อเรียกต่างกันออกไป ได้แก่ รีสอร์ท (Resort) ซึ่งจัดเป็นที่พักแรมของนักท่องเที่ยวตามบริเวณที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงาม เกสต์เฮาส์ (Guest House) ซึ่งเป็นที่พักย่านชุมชนหรือเมืองใหญ่ ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวและมักจะมีห้องพักไม่เกิน ๒๐ ห้อง ฟาร์มสเตย์และโฮมสเตย์ (Farm stay and Home stay) ซึ่งโฮมสเตย์เป็นการจัดที่พักกับครอบครัวในบ้านของเจ้าของและร่วมประสบการณ์ทางด้านวัฒนธรรมประเพณีที่แตกต่างกันไปจากผู้เข้าไปพัก โดยคิดราคาค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสมไม่แพงเกินไป ส่วนฟาร์มสเตย์เป็นการจัดที่พักและบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวในฟาร์ม ตั้งอยู่ในภูมิประเทศที่สวยงามประกอบกับเป็นแหล่งวัฒนธรรมเฉพาะที่น่าสนใจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) และคอนโดมิเนียมโฮเทล (Condominium Hotel) ซึ่งเป็นที่พักที่เข้ามามีบทบาทในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นรูปแบบที่พักแรมที่ดัดแปลงมาจากอพาร์ทเมนต์แต่เปิดบริการให้เช่ารายวันและราคาถูกกว่าโรงแรมโดยทั่วไป เพราะมาตรฐานการให้บริการลักษณะห้องพักหรือเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาจจะไม่เท่ากับการบริการของโรงแรม ในขณะที่คอนโดมิเนียมโฮเทลคือการรวมเอารูปแบบของห้องชุดกับคอนโดมิเนียมเข้าด้วยกันแทนที่ห้องพักธรรมดาทั่วไป โดยห้องพักมีลักษณะคล้าย ๆ กับบ้านหลังหนึ่งซึ่งประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก และห้องอื่น ๆ ส่วนใหญ่เจ้าของมักทำสัญญาจ้างบริษัทเข้ามาบริหารทำธุรกิจโรงแรมไปพลางก่อนเพื่อรอเวลาจำหน่ายเมื่อธุรกิจฟื้นตัวอีกครั้งหนึ่ง นอกจากนี้ยังที่พักแรมที่จัดโดยสถาบันต่าง ๆ (Institutional Housing) ซึ่งสถาบันการศึกษาสร้างขึ้นเพื่อให้นักศึกษาได้ฝึกงานและหารายได้ด้วยในเวลาเดียวกัน หรือที่พักแรมที่หน่วยงานของรัฐจัดสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ในการศึกษาธรรมชาติ เช่น ที่พักแรมของกรมป่าไม้ ที่พักแรมของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตตามเขื่อนต่าง ๆ และที่พักสำหรับนักเรียน นักศึกษา โดยที่พักเหล่านี้จะมีราคาประหยัดกว่าที่พักแรมทั่วไป^{๑๑}

^{๑๐} อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ ๗, หน้า ๙-๑๐.

^{๑๑} อภิญา เกษรเอี่ยม, ๒๕๕๖, มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับกิจการโรงแรม, วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า ๑๔ - ๑๘.

หากศึกษากฎหมายของต่างประเทศเกี่ยวกับการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมในประเทศภูมิภาคที่ใกล้เคียงกับประเทศไทย ตัวอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่น ที่มีธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมซึ่งได้รับความนิยมเป็นอย่างมากเนื่องมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนสูงขึ้น และด้วยเหตุที่ธุรกิจลักษณะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจโรงแรม เพราะผู้ประกอบการโรงแรมมีต้นทุนที่สูงกว่าสำหรับการบริการแขกผู้เข้าพักโดยเฉพาะมาตรการความปลอดภัยต่าง ๆ ทำให้ในเวลาต่อมารัฐบาลญี่ปุ่นได้ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยธุรกิจการให้บริการที่พักชั่วคราวในปี ค.ศ. ๒๐๑๘ ตามกฎหมาย The Minpaku Home Sharing law หรือที่เรียกว่ากฎหมายที่พักชั่วคราวของเอกชน^{๑๒} ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่จำกัดสถานที่ เช่น คอนโดมิเนียม บ้าน ฯลฯ การบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวอยู่ภายใต้การกำกับดูแลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แต่ละท้องถิ่นสามารถจัดระเบียบข้อบังคับของตนเอง โดยมีมาตรการควบคุมที่หลากหลาย เช่น ต้องลงทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยมีรายละเอียดข้อมูลผู้ครอบครองที่พัก ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ติดต่อ เจ้าของที่พักสามารถนำที่พักปล่อยให้เช่าได้ไม่เกิน ๑๘๐ วัน ต่อปี ต้องทำความสะอาดชุดที่นอน เครื่องใช้ภายในห้องพัก รวมทั้งมีการฆ่าเชื้อโรค ต้องมีการรักษาความปลอดภัย มีการติดตั้งไฟฉุกเฉินและวีดีโอติดต่อกิจกรรมฉุกเฉิน ต้องอธิบายให้แก่ผู้เข้าพักในเรื่องการอยู่ในที่ส่วนร่วม ไม่ส่งเสียงดัง รักษาความสะอาด ต้องส่งภาษีจากการให้เช่าที่พักตามกฎหมายว่าด้วยภาษี เป็นต้น และหากเป็นกรณีการนำที่พักที่เป็นคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์ ต้องได้รับอนุญาตจากกรรมการบริหารคอนโดมิเนียมหรืออพาร์ทเมนต์เพื่อนำไปรับรองมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งต้องส่งรายงานรายละเอียดการเข้าพักของนักท่องเที่ยวต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบเป็นประจำในทุก ๒ เดือน

อย่างไรก็ตามลักษณะของการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลดังกล่าว หากพิจารณาตามหลักกฎหมายนิติกรรมและสัญญาธุรกิจดังกล่าวมีลักษณะคล้ายคลึงกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดแบบรายเดือนทั่วไปเพียงแต่มีระยะเวลาเช่าที่สั้นกว่ารายเดือนหรือรายสัปดาห์ แต่หากพิจารณามาตรการต่าง ๆ ตามระบบกฎหมายของประเทศไทยในปัจจุบันยังไม่กฎหมายใดที่อนุญาตให้มีการประกอบธุรกิจลักษณะของการนำอาคารชุดออกให้เช่าในลักษณะของธุรกิจโรงแรม อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหลายฉบับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายว่าด้วยโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ กฎหมายอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กฎหมายว่าด้วยโรงแรม

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มีความเป็นมาสืบเนื่องมาจากพระราชบัญญัติโรงแรมพุทธศักราช ๒๔๗๘ ได้ประกาศบังคับใช้มาเป็นเวลานาน และมีบทบัญญัติบางประการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมได้พัฒนาและขยายตัว

^{๑๒} อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๘, หน้า ๔๖.

มากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมและยกระดับมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมให้เหมาะสมกับสภาพของการประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ละประเภท จึงจำเป็นต้องยกเลิกพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ และประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการประกอบธุรกิจโรงแรมในยุคปัจจุบัน

สำหรับความหมายของคำว่าโรงแรม นั้น ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักในรูปแบบและลักษณะต่าง ๆ มากมายและมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้นเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งรูปแบบการให้บริการด้านที่พักแรมในปัจจุบันมีชื่อเรียกที่หลากหลายและรูปแบบที่พักที่แตกต่างกัน เช่น Resorts, Service Apartment, Mansion, Inn, Motel, Guesthouse, Home stay, แพพัก, เรือสำราญ, กระโจมหรือเต็นท์ และอื่น ๆ อีกมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานที่พักของทางราชการที่มีการให้ประชาชนทั่วไปเช่าพักได้ เช่น ที่พักของมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ทำให้เกิดความสับสนว่ากิจการที่พักแรมประเภทใดบ้างที่เป็นโรงแรมหรือไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔ ได้ให้ความหมายของคำว่าโรงแรมว่าเป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน โดยได้ยกเว้นสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมไว้ใน ๓ ลักษณะ^{๓๓} ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจองค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ที่มีใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

สถานที่พักประเภทนี้หากพบว่ามีกำไรรายได้หรือกำไรมาแบ่งปันกันเมื่อใดย่อมถือว่าเป็นโรงแรม

(๒) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป

การยกเว้นตามข้อนี้เน้นการคิดค่าบริการให้เช่าที่พัก หากคิดเป็นรายเดือน รายปี ก็ไม่เป็นโรงแรม แต่หากคิดค่าบริการต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่น รายสัปดาห์ รายวัน รายชั่วโมง หรือคิดค่าบริการปนกันทั้งรายเดือนและต่ำกว่ารายเดือน ก็จะถือว่าเป็นโรงแรม และต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย

(๓) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีที่จะกำหนดยกเว้นสถานที่พักประเภทใดบ้างไม่ให้เป็นโรงแรมตามกฎหมาย โดยจะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

จากบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมข้างต้นสามารถพิจารณาองค์ประกอบของธุรกิจโรงแรมได้ ๔ ประการ กล่าวคือ

(๑) เป็นสถานที่พัก

(๒) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ

(๓) สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด

(๔) เรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน

^{๓๓} รมภพ เวียงสิมมา, (๒๕๕๖). เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม, สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง,

กิจการใดหากครบองค์ประกอบทั้ง ๔ ประการข้างต้น ย่อมถือเป็นโรงแรมและต้องยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ กล่าวคือ เมื่อการประกอบธุรกิจให้บริการที่พักหากเข้าข่ายเป็นโรงแรมตามนิยามของกฎหมายดังกล่าวแล้ว จะต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อนจึงจะประกอบกิจการได้ มิฉะนั้นจะมีความผิดตามกฎหมาย^{๑๔}

นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาตามกฎหมายลำดับรองจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ นั่นคือกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖ โดยแต่เดิมนั้นได้กำหนดให้ที่พักในชุมชนหรือ “โฮมสเตย์” ไม่เป็นโรงแรมโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔ (๓) ของบทนิยามคำว่าโรงแรมซึ่งเป็นข้อยกเว้นของที่พักที่มีใช้โรงแรม เนื่องจากการท่องเที่ยวในเชิงอนุรักษ์ได้รับความนิยมมากขึ้น แต่สะท้อนถึงการประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเพื่อเป็นรายได้เสริมรวมทั้งยังเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น จึงกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่งมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนที่ให้บริการเพื่อหารายได้เสริมไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ แต่ต่อมาได้มีการแก้ไขกฎกระทรวงตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖ โดยขยายให้ที่พักในชุมชนที่มีจำนวนห้องพักเกินสี่ห้องแต่รวมแล้วไม่เกินแปดห้องและมีจำนวนผู้พักรวมไม่เกินสามสิบคนไม่เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

ทั้งนี้ ธุรกิจที่มีลักษณะเป็นโรงแรมตามนิยามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จะต้องถูกควบคุมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมข้างต้น โดยกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมเพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม การส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรมและส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง รวมถึงสุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม

กฎหมายอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นกฎหมายเฉพาะที่ใช้บังคับกับอาคารชุดซึ่งมีผู้เกี่ยวข้องที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าวหลายฝ่าย เช่น พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น โดยคำว่า “อาคารชุด” หมายถึงอาคารซึ่งกฎหมายได้บัญญัติให้บุคคลแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ ได้ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุด^{๑๕} โดยทรัพย์สินบุคคลนั้น

^{๑๔} พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๑๕. บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนด” และมาตรา ๕๙. บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”

^{๑๕} อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๗, หน้า ๔๙ - ๕๐.

หมายถึงห้องชุดและทรัพย์สินใด ๆ ก็ตามที่อยู่ภายใต้อาคารชุดซึ่งไม่ใช่ส่วนของพื้นที่ทรัพย์สินกลาง โดยห้องชุดก็คือส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล พื้นที่ห้องชุดอาจจะมีส่วนประกอบต่าง ๆ เช่น ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องน้ำ ระเบียง พื้นที่จัดสวน เป็นต้น ซึ่งผู้ใดเป็นเป็นเจ้าของห้องชุดใดผู้นั้นก็มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ในขณะที่ทรัพย์สินส่วนกลางหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งเจ้าของร่วมในที่นี้ก็คือบรรดาเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว ดังนั้น เจ้าของห้องชุดนอกจากจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนแล้วยังมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

ทั้งนี้ การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับไม่ได้ กฎหมายได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรืออาจได้กำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นทำการจดทะเบียนไว้ในขณะที่ยื่นทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมเพื่อเรียกร้องสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ ของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตามวัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดสมควรจะกำหนดเรื่องการจัดการ การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอำนาจกระทำการต่าง ๆ ของทางด้านนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุด^{๑๖}

เมื่อพิจารณาถึงความมุ่งหมายและโครงสร้างของกฎหมายอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายอาคารชุดมีหลักการสำคัญในการจัดการปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยมีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงเป็นการคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยมิใช่เพื่อการค้าหรือการโรงแรม การที่เจ้าของร่วมรายใดนำที่พักของตนออกปล่อยเช่าระยะสั้น รายวัน หรือรายสัปดาห์ ส่งผลให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นผู้อาศัยเองเกิดความกังวลต่อความสงบเรียบร้อยและความปลอดภัยในที่พักอาศัย แม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมจะไม่มีข้อบัญญัติใดที่ห้ามหรือไม่อนุญาตมิให้เจ้าของห้องอาคารชุดให้บริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมอย่างชัดเจนแต่อย่างไรก็ตามหากนิติบุคคลอาคารชุดออกระเบียบข้อบังคับภายใต้มติของที่ประชุมที่ไม่อนุญาตให้เจ้าของห้องชุดนำห้องชุดปล่อยให้เช่ารายวัน รายสัปดาห์ หรือรายเดือน เจ้าของห้องชุดนั้นย่อมไม่สามารถทำได้ และนิติบุคคลอาคารชุดสามารถกำหนดบทลงโทษไว้แตกต่างกันออกไป ตั้งแต่การตักเตือนทำความเข้าใจจนไปถึงการแจ้งความดำเนินคดีทางกฎหมายกับเจ้าของห้องชุดที่ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยต่อเจ้าของร่วมโดยรวม เนื่องจากการนำห้องชุดไปปล่อยเช่ารายวันทำให้ผู้พักอาศัยในคอนโดต้องพบเจอกับคนแปลกหน้าที่ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนเข้ามา เกิดความละเลย

^{๑๖} อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๘, หน้า ๔๑ - ๔๒.

ในการคัดกรองคน เสี่ยงต่อโรคติดต่อและอาจก่ออันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ผู้เข้ามาพักอาศัย รายวันบางรายมีพฤติกรรมไม่เคารพกฎระเบียบในการอยู่อาศัย เช่น ส่งเสียงดังยามวิกาล การจัดการขยะที่ไม่เรียบร้อย ไม่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการกระทำเหล่านี้สร้างความเดือดร้อนทั้งให้ผู้พักอาศัย ในอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง

กฎหมายควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มีเหตุผลในการประกาศใช้ เนื่องจากการพัฒนาประเทศมีความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในด้านการก่อสร้างอาคาร ที่เพิ่มมากขึ้น จึงต้องมีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยกำหนดมาตรการในการควบคุม เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สำหรับ โรงแรมและอาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎหมายห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และในขณะเดียวกันตามมาตรา ๓๓ ก็ห้ามมิให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใด ใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการในลักษณะของอาคารควบคุมการใช้ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว ซึ่งกรณีดังกล่าวยังรวมถึง การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุม การใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งด้วยโดยอนุโลม หากมีฝ่าฝืนกรณีต่าง ๆ ข้างต้นย่อมมีบทลงโทษ โดยต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๖๕ ซึ่งเหตุที่อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจเป็นโรงแรมหรืออาคารชุดถูกกำหนดให้เป็นประเภทควบคุม การใช้ เนื่องจากอาคารทั้งสองเป็นอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนในวงกว้างมากกว่าอาคารโดยทั่วไป

การแก้ไขปัญหาการนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้หลักนิติธรรม

จากการศึกษาแนวคิดและหลักกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวัน ในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลในหัวข้อที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่า ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายฉบับใดรองรับให้มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจ โรงแรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมเพียงพอต่อการบังคับใช้ในกรณีดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายอาคารชุด รวมถึงกฎหมายควบคุมอาคาร นำมาซึ่ง ปัญหาการฝ่าฝืนกฎหมายที่มีการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรม อันส่งผลกระทบต่อสังคมในวงกว้างโดยเฉพาะประเด็นเรื่องการรักษาสมดุลระหว่างประโยชน์ ของเจ้าของห้องชุดที่ปล่อยเช่ารายวันในลักษณะธุรกิจโรงแรมเพื่อทำให้ทรัพย์สินของตนเองก่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุดตามแนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันและทฤษฎีอิสราฟทางแพ่ง กับประโยชน์ของ

เจ้าของร่วมในอาคารชุดอื่น ๆ ที่ต้องการให้อาคารชุดเป็นอาคารสำหรับการพักอาศัยของเจ้าของร่วม เท่านั้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมถึงประโยชน์สาธารณะในการควบคุมธุรกิจ โรงแรมให้เป็นธุรกิจที่มีมาตรฐานในการให้บริการ มีมาตรการเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าพัก มาตรการสาธารณสุขในการป้องกันโรคติดต่อ มาตรการในการควบคุมดูแลสิ่งแวดล้อม การควบคุมอาคารที่จะต้องควบคุมการใช้เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ในวงกว้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดเก็บภาษีสำหรับธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

การแก้ไขปัญหาดังกล่าวหากพิจารณาตามหลักนิติธรรมในฐานะที่เป็นหลักพื้นฐาน แห่งกฎหมายหรือหลักความยุติธรรมตามกฎหมายแล้ว กฎหมายที่จะต้องเป็นกฎหมายที่ทันสมัย รองรับความเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมและเทคโนโลยี แม้ว่าการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวัน ในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลเป็นปรากฏการณ์ของสังคมไทย ที่เปลี่ยนแปลงไปที่มีการให้บริการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในรูปแบบต่าง ๆ ความต้องการ ของผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ซื้อคอนโดมิเนียมในยุคปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ซื้อเพื่อพักอาศัย ไปเป็นการมีจุดประสงค์เพื่อเอาไว้งลงทุน หรือซื้อเอาไว้เป็นบ้านพักตากอากาศสำหรับท่องเที่ยว แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงนิยามตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ คำว่า “โรงแรม” ยังไม่ครอบคลุมถึงการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวัน ในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล รวมถึงกฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่ม ก็ไม่ได้กำหนดคำนิยาม ของคำว่า “สถานที่พัก” ว่ามีลักษณะอย่างไร จึงจะเป็นสถานที่ที่ไม่เป็นโรงแรมตามนิยามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งปัจจุบันยังคงครอบคลุมสถานที่พักในลักษณะ ของโฮมสเตย์เท่านั้น ทำให้การนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจ คอนโดมิเนียมโฮเต็ลอาจเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายเพราะกฎหมายห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน ทำให้การประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่มีสถานะทางกฎหมาย ที่แน่นอน

ปัญหาดังกล่าวจึงสมควรกำหนดคำนิยามเกี่ยวกับที่พักแรมในกฎหมายไทยให้ครอบคลุมถึง การนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรม โดยอาจมีแนวทางในการกำหนด หลายแนวทาง เช่น กำหนดคำนิยามของที่พักแรมแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน โดยแยกที่พักแรม ประเภทอื่น ๆ ออกจากโรงแรมในความหมายทั่วไป และกำหนดบทบัญญัติซึ่งใช้บังคับสำหรับ ที่พักแรมแต่ละประเภทไว้โดยเฉพาะ โดยกรณีของการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะ ของธุรกิจโรงแรมหรือที่เรียกว่าคอนโดมิเนียมโฮเต็ลจะกำหนดให้เป็นประเภทหนึ่งของที่พักแรม หรืออาจกำหนดให้คอนโดมิเนียมโฮเต็ลดังกล่าวเป็นสถานที่พักที่ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมายกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เช่นเดียวกับกรณีของโฮมสเตย์ ทั้งนี้ การกำหนดให้การนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะ ของธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมโฮเต็ลอยู่ในคำนิยามของกฎหมายย่อมจะทำให้ธุรกิจลักษณะ ดังกล่าวมีสถานะทางกฎหมายที่ชัดเจน ส่งผลให้รัฐสามารถออกมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุม และตรวจสอบที่พักแรมประเภทดังกล่าวให้อยู่ในหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ได้

อย่างไรก็ตาม หลักนิติธรรมยังต้องพิจารณาถึงการที่กฎหมายจะต้องมีเหตุผลและไม่ขัดแย้งกันเอง กฎหมายที่บัญญัติขึ้นจะต้องมีเหตุผลที่ยอมรับได้รวมถึงมีความจำเป็นของการมีกฎหมายนั้น ๆ และกฎหมายจะต้องมีความหมายและเนื้อหาสอดคล้องต้องกัน ไม่ทำให้เกิดความสับสนและก่อให้เกิดปัญหาการใช้การตีความกฎหมาย หากมีการแก้ไขกฎหมายโดยกำหนดสถานะทางกฎหมายให้แก่ธุรกิจคอนโดมิเนียมไฮเต็ลแล้ว ธุรกิจดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ทั้งระบบด้วย โดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายควบคุมอาคาร เมื่อกฎหมายว่าด้วยโรงแรมมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมมาตรฐานการให้บริการของโรงแรม การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัยของโรงแรม ด้วยเหตุนี้การประกอบธุรกิจโดยนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมไฮเต็ลก็จะต้องมีการควบคุมมาตรฐานของการให้บริการและการรักษาประโยชน์สาธารณะเรื่องต่าง ๆ ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ด้วย เช่น การขออนุญาตประกอบธุรกิจต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การกำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็นการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันเหตุฉุกเฉิน การจัดทำคู่มือเกี่ยวกับวิธีการใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในที่พัก การจัดทำป้ายคำเตือนเกี่ยวกับบ่งชี้เสียงดังในบริเวณที่พัก การจัดให้มีผู้จัดการที่ต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด การจัดทำบัตรทะเบียนผู้พัก การรายงานทะเบียนผู้พัก รวมถึงยังต้องสอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคารที่มีวัตถุประสงค์ในควบคุมเรื่องความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคารเป็นหลัก จึงควรจะต้องกำหนดให้มีประเภทอาคารที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมไฮเต็ลเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อให้มีขั้นตอนในการควบคุมตรวจสอบอาคารที่แตกต่างจากอาคารทั่วไป รวมถึงกำหนดให้มีการแจ้งประเภทการใช้งานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ชัดเจน และมีการควบคุมมาตรฐานของอาคารที่พักอาศัยให้มีความแข็งแรงและปลอดภัย เช่น การออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย เป็นต้น

นอกจากจะพิจารณาถึงการที่กฎหมายจะต้องมีเหตุผลและไม่ขัดแย้งกันเองแล้ว หลักนิติธรรมยังต้องพิจารณาถึงการที่กฎหมายจะต้องนำไปสู่ความเป็นธรรม และคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน ความเป็นธรรมดังกล่าวมิได้พิจารณาจากมุมมองของบุคคลใดบุคคลหนึ่งแต่ต้องเป็นความเป็นธรรมสำหรับสังคมโดยรวม อีกทั้งกฎหมายจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนสิทธิและเสรีภาพของประชาชนด้วย กฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจคอนโดมิเนียมไฮเต็ลสามารถพิจารณาถึงความเป็นธรรมได้ใน ๒ มิติ ได้แก่

มิติที่หนึ่ง ความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด และ

มิติที่สอง ความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรม

สำหรับความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น แม้ว่าเจ้าของห้องชุดที่ปล่อยเช่ารายวันในลักษณะธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมไฮเต็ลจะมีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้ทรัพย์สินของตนเองก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามแนวคิดระบบเศรษฐกิจแบบแบ่งปันและทฤษฎีอิสรภาพทางแพ่ง แต่อย่างไรก็ตามการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมย่อมส่งผลกระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของผู้เป็นเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ ที่พักอาศัยในอาคารชุด เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคาร

ประเภทควบคุมการใช้ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ในขณะที่โรงแรมเป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน การนำอาคารชุดบางส่วนมาประกอบกิจการโรงแรมย่อมขัดต่อวัตถุประสงค์การอยู่อาศัยโดยปกติ อีกทั้งยังอาจสร้างความเดือดร้อนและรบกวนเจ้าของร่วมรายอื่นที่อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่เป็นประจำและก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รวมไปถึงในเรื่องสิทธิและหน้าที่ในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลกับเจ้าของร่วมรายอื่น ซึ่งหน้าที่สำคัญที่สุดของเจ้าของร่วมต่อทรัพย์สินส่วนกลางคือการออกเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนกลาง ซึ่งการนำห้องชุดมาประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลย่อมก่อให้เกิดปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดร่วมกันเนื่องจากผู้เข้าพักในคอนโดมิเนียมโฮเต็ลดังกล่าวมีการหมุนเวียนเปลี่ยนไปตลอด ทรัพย์สินส่วนกลางอาจมีความชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหายได้โดยง่าย ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวในความเป็นอยู่ของผู้เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดนั้น ๆ สร้างความไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ ที่เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางแต่กลับมิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลดังกล่าว

เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการรักษาสมดุลระหว่างประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดที่ปล่อยเช่ารายวันในลักษณะธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมโฮเต็ลกับประโยชน์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่พักอาศัยอยู่เป็นประจำ การนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมจึงควรมีมาตรการที่เหมาะสมรองรับโดยพิจารณาถึงประโยชน์ได้เสียของเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในอาคารชุดอยู่เป็นประจำ ไม่ว่าจะเป็นการทำให้เจ้าของร่วมทุกคนมีส่วนร่วมในการร่วมกันดูแลรักษาในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ของตน เช่น มีการคิดค่าส่วนกลางเพิ่มเติมจากเจ้าของห้องชุดที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลเพื่อชดเชยการใช้ประโยชน์ที่มากกว่าปกติ โดยจะต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่สูงกว่าเจ้าของห้องชุดที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยโดยปกติ หรือมีการจัดแบ่งพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้อยู่อาศัยและผู้เช่าคอนโดมิเนียมโฮเต็ลออกจากกัน เพื่อลดผลกระทบต่อเจ้าของร่วมที่ต้องการใช้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัย หรือมีการกำหนดจำนวนห้องพักที่สามารถประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลรวมกันสูงสุดในตึก หรือมีข้อกำหนดว่าจะต้องติดต่อเจ้าของห้องที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลได้ตลอดเวลาที่มีผู้เข้าพัก เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ทัน่วงที อีกทั้งมีมาตรการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดสำหรับพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมความเท่าเทียมและสามารถอยู่ร่วมกันได้ในอาคารชุดเดียวกัน

สำหรับความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรมนั้น การกำหนดให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลจะต้องมีการควบคุมมาตรฐานของการให้บริการรวมถึงการรักษาประโยชน์สาธารณะเรื่องต่าง ๆ ทั้งในเรื่องการขออนุญาตประกอบธุรกิจต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การกำหนดหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร เช่นเดียวกันกับโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมโดยไม่ให้ผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลได้รับการยกเว้นภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อควบคุมมาตรฐาน

ของการให้บริการรวมถึงการรักษาประโยชน์สาธารณะอื่น ๆ อันเป็นภาระหน้าที่ที่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมจะต้องรับผิดชอบมากกว่าเจ้าของห้องชุดโดยทั่วไปที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ

อย่างไรก็ตามการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมในเรื่องของภาระทางภาษี เนื่องจากกิจการโรงแรมเป็นการให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดอันมีมูลค่าซึ่งถือเป็นการให้บริการหากบุคคลหรือนิติบุคคลใดให้บริการในทางธุรกิจดังกล่าวย่อมเป็นผู้ประกอบการตามประมวลรัษฎากร เงินได้จากการประกอบกิจการดังกล่าวถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร ทำให้ผู้ประกอบการโรงแรมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือภาษีเงินได้นิติบุคคล เมื่อปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายใดรองรับให้มีการประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลที่พักลักษณะดังกล่าวจึงอยู่นอกระบบกฎหมาย ทำให้รัฐไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากเจ้าของห้องชุดที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลได้ ทั้งที่เป็นกิจการในลักษณะเดียวกันกับผู้ประกอบการโรงแรม ส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการโรงแรมที่มีหน้าที่ชำระภาษีตามกฎหมาย อีกทั้งการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมโฮเต็ล เป็นการนำที่พักประเภทที่อยู่อาศัยมาให้เช่าโดยเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่ต่ำกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นพาณิชยกรรมอย่างโรงแรม ส่งผลให้ราชการส่วนท้องถิ่นไม่สามารถจัดเก็บภาษีในส่วนนี้ได้

เพื่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรวมถึงไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการจัดเก็บรายได้ของภาครัฐ หากมีการกำหนดให้การนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมหรือคอนโดมิเนียมโฮเต็ลอยู่ในค่านิยามของกฎหมายและมีสถานะทางกฎหมายที่ชัดเจน นอกจากรัฐจะสามารถออกมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมและตรวจสอบที่พักแรมประเภทดังกล่าวให้อยู่ในหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว รัฐยังสามารถกำหนดมาตรการจัดเก็บภาษีที่พักในกรณีของคอนโดมิเนียมโฮเต็ลโดยนำระบบลงทะเบียนมาใช้เพื่อสามารถตรวจสอบและควบคุมการนำอาคารชุดไปปล่อยให้เช่ารายวัน และสามารถนำฐานข้อมูลในระบบลงทะเบียนดังกล่าวมาใช้เป็นเครื่องมือจัดเก็บภาษีที่พัก โดยให้เจ้าของห้องชุดที่ประสงค์จะนำอาคารชุดไปประกอบกิจการคอนโดมิเนียมโฮเต็ล จะต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการประกอบกิจการโรงแรมทราบและยื่นเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนการนำอาคารชุดไปประกอบกิจการคอนโดมิเนียมโฮเต็ล ซึ่งเจ้าของห้องชุดที่ลงทะเบียนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมการเช่ารายวันของตน ซึ่งจะทำให้ภาครัฐสามารถนำข้อมูลในระบบลงทะเบียนไปใช้เป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุม ตรวจสอบ และจัดเก็บภาษีที่พักให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น อันเป็นการแก้ไขปัญหาความไม่เป็นธรรมในการเสียภาษีระหว่างผู้ประกอบการโรงแรมกับเจ้าของห้องชุดที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล อีกทั้งยังเป็นการแก้ไขปัญหาการหลบเลี่ยงภาษีของรัฐบาลด้วย

บทสรุป

เมื่อพิจารณาหลักนิติธรรมในฐานะที่เป็นเป็นหลักพื้นฐานแห่งกฎหมายหรือหลักความยุติธรรมตามกฎหมาย หลักนิติธรรมสามารถนำมาแก้ไขปัญหานำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรมได้ในหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการแก้ไขกฎหมายตามหลักกฎหมายที่ดีจะต้องเป็นกฎหมายที่ทันสมัยรองรับความเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคมและเทคโนโลยี โดยสมควรกำหนดค่านิยมเกี่ยวกับที่พักแรมในกฎหมายไทยให้ครอบคลุมถึงการนำอาคารชุดออกให้เช่ารายวันในลักษณะของธุรกิจโรงแรมเพื่อให้ธุรกิจลักษณะดังกล่าวมีสถานะทางกฎหมายที่ชัดเจน ส่งผลให้รัฐสามารถออกมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมและตรวจสอบที่พักแรมประเภทดังกล่าวให้อยู่ในหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ รวมไปถึงการแก้ไขกฎหมายตามหลักกฎหมายจะต้องมีเหตุผลและไม่ขัดแย้งกันเอง โดยสมควรกำหนดให้การประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ลจะต้องมีการควบคุมมาตรฐานของการให้บริการและการรักษาประโยชน์สาธารณะเรื่องต่าง ๆ ในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และกำหนดให้มีประเภทอาคารที่มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียมโฮเต็ลเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อให้มีการควบคุมมาตรฐานของอาคารที่พักอาศัยให้มีความแข็งแรงและปลอดภัย นอกจากนี้ ในการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องนำไปสู่ความเป็นธรรมและคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน ไม่ว่าจะเป็นความเป็นธรรมต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่จะต้องมีการที่เหมาสมมารองรับ โดยพิจารณาถึงประโยชน์ได้เสียของเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในอาคารชุดอยู่เป็นประจำ รวมถึงความเป็นธรรมในการเสียภาษีระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมกับเจ้าของห้องชุดที่ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียมโฮเต็ล

บรรณานุกรม

- กำชัย จงจักรพันธ์, ๒๕๕๕, หลักนิติธรรม, บทบัณฑิตย, ปีที่ ๖๘ ฉบับที่ ๔ ตุลาคม - ธันวาคม ๒๕๕๕, แผนหนังสือคำพิพากษาฎีกาและวารสาร เนติบัณฑิตยสภา.
- เขตไท ลังการพันธ์, ๒๕๕๘, หลักนิติธรรมของประเทศไทย : ความหมายและสาระสำคัญ,วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร, ปีที่ ๘ ฉบับที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- คณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญ, ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตรา ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐, ๒๕๖๒, สำนักเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร.
- คณะกรรมการอิสระว่าด้วยการส่งเสริมหลักนิติธรรมแห่งชาติ คณะอนุกรรมการวิชาการว่าด้วยหลักนิติธรรมแห่งชาติคณะอนุกรรมการบรรณาธิการหนังสือหลักนิติธรรม, หลักนิติธรรม The Rule of Law ความหมาย สาระสำคัญ และผลของการฝ่าฝืนหลักนิติธรรม, พิมพ์ครั้งที่ ๒, ๒๕๕๘, สำนักงานคณะกรรมการอิสระว่าด้วยการส่งเสริมหลักนิติธรรมแห่งชาติ สำนักงานปลัดกระทรวงยุติธรรม.
- ไพฑูริย์ เอกจริยกร, ๒๕๓๘, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์, กรุงเทพฯ, วิญญูชน.
- รณภพ เวียงสิมมา, (๒๕๕๖). เอกสารประกอบการบรรยายกฎหมายโรงแรม, สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง.
- วรเจตน์ ภาคีรัตน์, ๒๕๕๕, หลักนิติรัฐและหลักนิติธรรม, จุลินิติ, ปีที่ ๙ ฉบับที่ ๑ มกราคม - กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕, สำนักการพิมพ์ สำนักเลขาธิการวุฒิสภา.
- วลัยวรรณ มธุรสปรีชากุล, ๒๕๖๓, มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจบริการที่พักชั่วคราวที่ไม่เป็นโรงแรมในประเทศไทย, รายงานการวิจัย สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- อภิชาติ ยักกะพันธ์, ๒๕๖๑, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการนำอาคารชุดออกให้เช่าแบบโรงแรม, สารนิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- อภิญา เกษรเอี่ยม, ๒๕๔๖, มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับกิจการโรงแรม, วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.