

## บทคัดย่อ

แผนงานวิจัยมุ่งสร้างมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมต่อการขยายตัวของที่พักระยะสั้นเพื่อการท่องเที่ยว แผนงานวิจัยจึงได้ออกแบบงานวิจัยโดยแบ่งเป็น 2 โครงการย่อยเพื่อให้ได้ข้อมูลที่รอบด้านในการออกแบบมาตรการกฎหมาย โครงการย่อยที่ 1 เน้นศึกษาศักยภาพและและวิเคราะห์ผลกระทบของธุรกิจการให้เช่าบริการที่พักระยะสั้นเพื่อการท่องเที่ยวในประเทศไทย ส่วนโครงการย่อย 2 เน้นศึกษาปัญหากฎหมายไทยในปัจจุบัน และเปรียบเทียบกับนโยบายภาครัฐและกฎหมายที่ใช้บังคับในต่างประเทศ ตลอดจนผลกระทบที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ผลการวิจัยจากสองโครงการย่อย จะใช้ประกอบการจัดทำแนวทางเชิงนโยบายในการจัดการการให้เช่าที่พักระยะสั้นเพื่อการท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งเป็นผลผลิตของแผนงานวิจัยในท้ายที่สุด

ผลการวิจัยพบว่าผู้ประกอบการที่พักระยะสั้นของประเทศไทยมีศักยภาพ และธุรกิจที่พักระยะสั้นกำลังเติบโตทั้งในระดับโลกและระดับประเทศ ส่งผลให้จำนวนที่พักระยะสั้นและผู้ใช้บริการทั่วโลกเพิ่มขึ้น ผลเชิงบวกที่เกิดขึ้นพบว่านักท่องเที่ยวมีทางเลือกสถานที่พักที่หลากหลายมากขึ้น ราคาที่พักถูกลง เจ้าของที่พักมีรายได้เสริม เจ้าของบ้านได้มีปฏิสัมพันธ์กับผู้มาเช่า อย่างไรก็ตาม เมื่อกฎหมายยังไม่ชัดเจนย่อมส่งผลกระทบต่อเชิงลบในหลายมิติ

ในกรณีเจ้าของที่พักอาศัยนำที่พักมาเปลี่ยนเป็นที่พักรายวันหรือต่ำกว่า 30 วัน หรือที่งานวิจัยนี้เรียกว่า ที่พักส่วนบุคคลระยะสั้น เสนอให้มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 4(3) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 กำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนที่พักส่วนบุคคลระยะสั้นก่อนการให้เช่าระยะสั้น ซึ่งควรมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขแยกต่างหากจากที่พักแบบโฮมสเตย์ เพราะที่พักทั้งสองมีลักษณะเฉพาะตัวต่างกัน กล่าวคือโฮมสเตย์เน้นการพักร่วมกับเจ้าของบ้านเพื่อให้สัมผัสวัฒนธรรมชนบท แต่ที่พักส่วนบุคคลระยะสั้นเป็นการเสนอที่พักอาศัยของผู้เป็นเจ้าของบ้านให้นักท่องเที่ยวพักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน ไม่เน้นการบริการ และผู้เข้าพักจะอาศัยร่วมชายคากับเจ้าของที่พักหรือไม่ก็ได้ และไม่จำเป็นต้องมีปฏิสัมพันธ์กับเจ้าของบ้าน อย่างไรก็ตาม ห้องชุดในอาคารชุดไม่สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นที่พักส่วนบุคคลระยะสั้นได้ด้วยเหตุว่าห้องชุดในอาคารชุดมีส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง การให้เช่าห้องชุดระยะสั้นจำเป็นต้องมีการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

การแก้ไขกฎหมายเพื่อรองรับที่พักส่วนบุคคลระยะสั้นจะช่วยลดจำนวนที่พักผิดกฎหมายได้เพียงบางส่วนเท่านั้น ประเทศไทยมีที่พักผิดกฎหมายราวร้อยละ 60 ของจำนวนสถานประกอบการที่พักทั้งหมด และในจำนวนนี้มีกลุ่มที่พักขนาดเล็กซึ่งส่วนใหญ่ตัดแปลงอาคารอื่นมาเป็นโรงแรม อีกทั้งยังมีกลุ่มที่พักที่เป็นอาคารรูปแบบพิเศษ เช่น เต็นท์ สถานที่ตั้งเต็นท์ ที่เสนอให้ผู้เข้าพักชั่วคราวโดยเรียกเก็บค่าตอบแทนจากผู้เข้าพักและยังไม่มีกฎหมายรองรับ ซึ่งงานวิจัยได้นำเสนอแนวทางการจัดการที่ครอบคลุมถึงที่พักสองกลุ่มนี้ด้วย จึงจะช่วยลดจำนวนที่พักผิดกฎหมายให้น้อยลงได้

**คำสำคัญ:** ที่พักระยะสั้น คอนโดเทล คอนโดมิเนียร์รายวัน ให้เช่าห้องชุดรายวัน โรงแรมผิดกฎหมาย โฮมสเตย์

## ABSTRACT

This research program aims to create legal measures that suit the growth of short-term rentals for tourism in Thailand. Two research projects have been designed to study and collect comprehensive information. The first project studied the potential and effects of the short-term rental for tourism in Thailand. The second project analyzed problems arising from current Thai laws and compared government policies and regulations of other countries. These results have been applied to build policy guidelines to manage the short-term rentals, which are the outcome of this research program.

The results demonstrated that short-term rental operators in Thailand have excellent potentials. This business has been globally and nationally growing resulting in rising number of operators and users worldwide. The positive outcomes show that tourists have more choice of accommodation with lower prices, house owners have extra income. However, vague legislations have caused negative effects.

Sharing residential units within a month, as called a short-term residential rental in this research, should be regulated. The government can issue a Ministerial Regulation according to section 4(3) of the Hotel Act to register this activity. The regulation must categorize the short-term residential rental from homestay due to their distinguished characters. Homestay refers to types of accommodation where guests stay with a homeowner (host) to experience local cultures. The short-term residential rental represents residential units which are offered to tourists to occupy less than 30 days for consideration and no service expected. A host of the short-term residential rental is not necessarily required to stay or interact with guests. However, owners of condominiums would not be allowed to do short-term lodging as it inevitably requires the use of common property.

The proposed legal measure would help legalize some unlicensed places. Nevertheless, there are illegal accommodations amounting to 60 percent of tourist accommodations in Thailand which include small hotels and special types, such as tents or campsites. This research also suggests policy options to manage these types to help reduce a number of unlicensed accommodations in Thailand.

**Keywords:** Short-term rental, Vacation Rental, Condotel, Condominium for daily rent, Illegal hotel, Homestay