



ปัญหาของกฎหมายเกี่ยวกับ การควบคุมสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว

พศ. ภาณุรักษ์ กองรวีวงศ์¹

1. บทนำ

สถานที่พัก (Accommodation) มีความสัมพันธ์และมีความสำคัญอย่างยิ่งต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว (Tourism industry)² ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมบริการ (Service Industry) ที่มีความสำคัญในการสร้างรายได้ให้แก่ประเทศ Goeldner and Ritchie พิจารณาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว (Tourism Industry) ว่ามีองค์ประกอบหลัก 4 ประการ ได้แก่ (1) นักท่องเที่ยว (2) ธุรกิจที่ให้บริการด้านต่างๆ แก่นักท่องเที่ยว (business providing tourist goods and service s) (3) รัฐบาลของประเทศ ซึ่งแหล่งท่องเที่ยวที่ตั้งอยู่ และ (4) ชุมชนท้องถิ่น ในส่วนของสถานที่พัก (accommodation) นั้นจัดอยู่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจที่ให้บริการด้านต่างๆ แก่นักท่องเที่ยว³ Sudhir พิจารณาโครงสร้างพื้นฐานของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว (Tourism Infrastructure) ว่าประกอบด้วยภาคส่วนต่างๆ เช่น แหล่งท่องเที่ยว (Tourism attraction)

¹ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น , นิติศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง), จุฬาฯ , เนติบัณฑิตไทย, นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมายระหว่างประเทศ), จุฬาฯ, รัฐศาสตรบัณฑิต (ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ) มสธ., Master of Tourism and Hotel Management (Southern Cross University), LL.M. (International Economic and Business Law), Kyushu University (Japanese Government Scholarship).

² Dittmer, R., Paul. (2002). Dimensions of the Hospitality Industry, John Wiley & Sons, Inc.

³ Goeldner R. Charles, Ritchie, Brent, Tourism: Principles, Practices, Philosophy, John Wiley & Sons,

ภาคการขนส่ง การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม และที่พัก (Accommodation/lodging)⁴ ตามกรอบแนวคิดนี้จะเห็นได้ว่า ที่พักเป็นภาคส่วนหนึ่งอันเป็นองค์ประกอบของโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว Chon and Sparrowe พิจารณาโรงแรม (Hotel) ว่าเป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมให้บริการที่พัก (Lodging industry) ซึ่งเป็นส่วนย่อยส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว (Tourism industry) และจำแนกประเภทที่พักต่างๆที่อยู่ภายใต้อุตสาหกรรมให้บริการที่พัก เช่น All-suit hotel, Bed and Breakfast, Casino Hotel, Conference hotel, Hostel, Rental condominium, Resort, Spa เป็นต้น⁵ ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ในทางวิชาการด้านการท่องเที่ยวและโรงแรมแล้ว “สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว” มีความหมายจำกัดเฉพาะโรงแรม (Hotel) เท่านั้นแต่อาจรวมถึงสถานที่ต่างๆ ที่ให้บริการที่พักแก่นักท่องเที่ยว เช่น Motel, Lodge, Hostel, Guest house, Apartment, Camp, Resort อันจัดอยู่ในอุตสาหกรรมให้บริการที่พัก (Lodging industry)

หากพิจารณาตามกฎหมายไทยแล้วจะพบว่า โรงแรมอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎหมายหลายฉบับ เช่น หากต้องพิจารณาหน้าที่ความรับผิดชอบในทางสัญญาหรือละเมิดระหว่างโรงแรมกับแขกนั้น จะต้องพิจารณาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์⁶ หากจะพิจารณานิยามความหมายของโรงแรม การจัดประเภทโรงแรม และหลักการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม จะต้องพิจารณาพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

นอกจากนั้นยังมีกฎหมายอีกหลายฉบับที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติสถานบริการ เป็นต้น เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรมเป็นกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการนิยามความหมาย การขอรับใบอนุญาตโรงแรม ซึ่งกฎหมายฉบับอื่นหลายฉบับได้อ้างอิงคำนิยามตามพระราชบัญญัติโรงแรม ซึ่งบทความนี้มีขอบเขตนุ่งเน้นการศึกษาวิเคราะห์หลักกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรมโดยชี้ให้เห็นว่าหลักกฎหมายดังกล่าวส่งผลให้เกิดประเด็นปัญหาทางกฎหมายซึ่งเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการและอุปสรรคของการส่งเสริมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยบทความนี้จะเริ่มจากการพิจารณาความหมายในทางวิชาการของโรงแรม การแบ่งประเภทโรงแรม กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม และกฎหมายไทยโดยชี้ให้เห็นประเด็นปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไขเพื่อการปรับปรุงพัฒนากฎหมายต่อไป

ความหมายทั่วไปของโรงแรม

คำว่าโรงแรม มีรากศัพท์มาจากภาษาละตินหลายคำ เช่น “hospitare” ซึ่งหมายความว่า “การรับเข้ามาเป็นแขก” และคำว่า “hostitium” ซึ่งรากศัพท์นี้ได้แตกแขนงออกเป็นศัพท์อีกหลายคำเช่น “hospital” “hostel” “hospice” “host” และ “hotel” ศัพท์ดังกล่าวยังเป็นที่มาของคำว่า “hospitality industry” อันธุรกิจในการให้บริการปัจจัยพื้นฐานด้านที่พักและอาหารแก่นักเดินทาง⁷

⁴ Sudhir, Andrew (2007). Introduction to Tourism & Hospitality Industry, McGraw-Hill: New Delhi.

⁵ Chon, Kge-Sung. & Sparrowe, Raymond. (1995). Welcome to Hospitality : An Introduction, South-Western Publishing Co, Ohio.

⁶ คณาธิป ทองรวีวงศ์ และ สมชาย ธรรมสุธีวัฒน์ , ความรับผิดชอบทางกฎหมายของโรงแรมต่อแขกที่มาใช้บริการ , วารสารเซนต์จอห์น , ปีที่ 7 ฉบับที่ 7 มกราคม - ธันวาคม 2547

⁷ Lundberg, Donald E. (1994). The Hotel and Restaurant Business, John Wiley & Sons Inc. . Dittmer, R., Paul. (2002). Dimensions of the Hospitality Industry, John Wiley & Sons, Inc.

การจำแนกประเภทโรงแรมในทางวิชาการด้านการท่องเที่ยวและโรงแรม

การจำแนกประเภทโรงแรมในทางวิชาการนั้นมีอยู่หลายเกณฑ์ กล่าวคือ

(1) เกณฑ์ทำเลที่ตั้ง (Location)

ซึ่งจำแนกโรงแรมตามตำแหน่งที่ตั้งทางกายภาพ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับลูกค้า ดังนั้น เกณฑ์การแบ่งประเภทนี้จะมีความสัมพันธ์กับกลุ่มตลาดเป้าหมาย (target market) ด้วย ประเภทของโรงแรมตามทำเลที่ตั้งมีดังต่อไปนี้ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมือง (Urban) ย่านธุรกิจการค้า (Central Business District or CBD), โรงแรมชานเมืองหรือบริเวณรอบนอก (Suburban Hotel), โรงแรมประเภทรีสอร์ท (Resort hotel) ซึ่งที่พักประเภทนี้อาจแบ่งย่อยได้อีกสองประเภทคือรีสอร์ทที่อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติ (natural attraction) เช่น รีสอร์ทชายทะเล รีสอร์ทบนภูเขา กับรีสอร์ทที่มุ่งเน้นกิจกรรมนันทนาการ (recreational activities) เช่น รีสอร์ทที่ให้บริการกีฬาอล์ฟ สกี เป็นต้น⁸ โรงแรมสนามบิน (Airport hotel), โรงแรมที่ตั้งอยู่ระหว่างเมือง (Highway hotel)⁹

(2) เกณฑ์วัตถุประสงค์การใช้งานของแขก (purpose) หรือหน้าที่หลัก (Function) ของโรงแรมนั้นๆ อาจจำแนกเป็น โรงแรมเพื่อการค้าหรือการพาณิชย์ (Commercial Hotel), โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (Resort Hotel), โรงแรมเพื่อการประชุม (Convention Hotel), โรงแรมเพื่อการพักอาศัย (Residential Hotel)

แก่แขกที่ต้องการพักเป็นระยะเวลานาน, โรงแรมเพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางที่ใช้รถยนต์เป็นพาหนะ (Motor hotel)

(3) เกณฑ์ขนาด (Size) ในทาง

วิชาการพิจารณาขนาดของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก (Room supply) เพื่อจำแนกประเภทว่าโรงแรมนั้น เป็นขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ หรือใหญ่มาก อย่างไรก็ตาม การใช้จำนวนห้องพักเป็นเกณฑ์พิจารณานั้นจะมีความแตกต่างกันไปแล้วแต่ผู้จำแนก เช่น บางตำราจำแนกว่าโรงแรมขนาดเล็กคือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักต่ำกว่า 100 ห้อง ขนาดกลาง ตั้งแต่ 100-200 ห้อง ขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 200-500 ห้อง และขนาดใหญ่มาก ตั้งแต่ 500¹⁰ ห้องขึ้นไป บางตำราจำแนกว่า โรงแรมขนาดเล็กมีห้องพัก 1-150 ห้อง ขนาดกลาง 151-400 ห้อง ขนาดใหญ่ 401-1,500 ห้อง และขนาดใหญ่มาก 1,501 ห้องขึ้นไป¹¹ ตำราด้านการจัดการ Resort ได้จำแนกประเภท Resort โดยใช้เกณฑ์ต่างๆ เช่น เกณฑ์ 4 กลุ่มขนาดของ Mill¹² ซึ่งแบ่งเป็น Resort 25 ห้องหรือน้อยกว่า 25-125 ห้อง 125-400 ห้อง และ 400 ห้องขึ้นไป

(4) เกณฑ์ราคาห้องพัก ค่าห้องพัก

ของโรงแรมต่างๆ จะมีความแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้การตั้งราคาห้องพักมีความสัมพันธ์กับเกณฑ์การแบ่งแยกประการอื่นๆ ด้วยเช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น อาจจำแนกค่าห้องพักเป็นสามกลุ่มหลักๆ คือ กลุ่มราคาประหยัด (Budget Hotels) อยู่ในช่วง

⁸ Mill, C., Robert. (2001). Resort Management and Operation, John Wiley & Sons, Inc.

⁹ Rutherford, G. Denney. (2002). "Hotel Management and Operations", John Wiley & Sons, Inc.

¹⁰ Weissinger, S., Suzanne. (2000) Hotel/Motel Operations: An Overview, Delmar Thomson Learning.

¹¹ Ismail, Ahmed. (2002). "Front Office Operations and Management", Thomson Delmar.

¹² Mill, C., Robert, Ibid.

ประมาณ 45 เหรียญสหรัฐ/กลุ่มระดับกลาง (Midscale Hotels) อยู่ในช่วงราคาประมาณ 70 เหรียญสหรัฐ และกลุ่มราคาสูง (Luxury Hotels) ค่าห้องพักเฉลี่ยอยู่ในช่วง 150 เหรียญสหรัฐ เป็นต้น¹³

(5) เกณฑ์ระยะเวลาที่แขกเข้ามาพัก ซึ่งจะจำแนกประเภทโรงแรมได้สองประเภทคือ 1) โรงแรมสำหรับแขกพักชั่วคราว (Transient Hotel) คือโรงแรมที่ลูกค้ามาพักเป็นระยะสั้น เช่นรายวัน 2) โรงแรมสำหรับแขกพักประจำ (Residential Hotel) คือโรงแรมประเภทให้แขกเข้าพักเป็นรายเดือนหรือมากกว่านั้นขึ้นไป¹⁴

(6) การแบ่งประเภทโรงแรมตามลักษณะการบริหาร โรงแรมมีลักษณะพิเศษในการดำเนินการก็คือ ความเป็นเจ้าของกิจการ (ownership) กับ การบริหารจัดการ (management) อาจรวมกัน หรือแยกจากกันก็ได้ กล่าวคือโรงแรมบางประเภทอาจบริหารโดยเจ้าของโรงแรมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน (Property) นั้นเอง (Independently owned and operated hotel) ในขณะที่โรงแรมบางแห่งอาจแยกการบริหารออกไปจากความเป็นเจ้าของ โดยให้เครือข่ายโรงแรมระหว่างประเทศ (International Hotel Chain) เข้ามาทำหน้าที่ในการบริหาร ซึ่งอาจเข้ามาในลักษณะของสัญญาการบริหารจัดการ (management contract) หรือในลักษณะของสัญญาเฟรนไชส์ (Franchise contract)¹⁵

(7) เกณฑ์ระดับคุณภาพของโรงแรม โดยจะจัดประเภทโรงแรมตามระดับคุณภาพของการให้บริการ (level of quality and service)

ซึ่งมักมีการใช้ดาวมาแบ่งกลุ่มของโรงแรม (star rating system)

(8) เกณฑ์กลุ่มเป้าหมายทางการตลาด (Target market) เช่น แบ่งเป็น โรงแรมประเภทธุรกิจ (Commercial hotel), โรงแรมประจำท่าอากาศยาน (Airport Hotel) โรงแรมประเภทห้องชุด (suite hotel), โรงแรมประเภทพักอาศัยระยะยาว (residential hotel), โรงแรมเพื่อการพักผ่อน (resort hotel), โรงแรมประเภทให้บริการที่พักและอาหารเช้า (Bed and Breakfast), โรงแรมประเภทสถานการพนัน (Casino Hotel) , โรงแรมศูนย์การประชุม (convention Hotel) จากเกณฑ์ต่างๆ ที่กล่าวมามีข้อสังเกตว่าโรงแรมหนึ่งๆ อาจจัดอยู่ในกลุ่มประเภทมากกว่าหนึ่งกลุ่มประเภทก็ได้

ความหมายของโรงแรมตามกฎหมาย

สำหรับในความหมายทางกฎหมายโดยทั่วไปนั้นอาจพิจารณาได้จาก Black's Law Dictionary ซึ่งได้นิยามความหมายของ "Hotel" ว่า หมายถึง อาคารที่จัดให้มีขึ้นเพื่อบริการ สาธารณชน เป็นสถานที่ที่ผู้มาพักชั่วคราว (transient persons) ทั้งหลายจะได้รับบริการหรือความบันเทิงในฐานะแขก (guest) โดยต้องเสียค่าตอบแทน และเป็นสถานที่ซึ่งเปิดให้บริการแก่สาธารณชนเป็นการทั่วไปโดยไม่จำกัดการเข้าถึงไว้เพื่อบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดไว้เป็นการเฉพาะ ส่วนคำว่า "Lodging house" นั้นได้นิยามว่า หมายถึง บ้านซึ่งมีไว้สำหรับให้เข้าพักอาศัย บ้านที่มีเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ภายในบ้าน

¹³ Powers, Tom. & Barrows, Clayton. (2003). Introduction to Management in the Hospitality Industry, John Wiley & Sons, Inc.

¹⁴ Gray, William C., & Salvatore C., Liguori. (1990). Hotel and Motel Management and Operations, Prentice-Hall.

¹⁵ Ibid.

สำหรับให้เช่าเป็นสัปดาห์หรือเป็นเดือน โดยไม่มีอาหารหรือมีอย่างจำกัด¹⁶

กฎหมายของประเทศอังกฤษ

ในประเทศอังกฤษซึ่งใช้ระบบกฎหมายแบบจารีตประเพณีหรือคอมมอนลอว์ (Common Law) ซึ่งหลักกฎหมายจะมาจากคำพิพากษาของศาล อย่างไรก็ตาม ก็มีการบัญญัติกฎหมายลายลักษณ์อักษรขึ้นในหลายๆ เรื่อง สำหรับในเรื่องโรงแรมนั้น นอกจากใช้หลักกฎหมายคอมมอนลอว์แล้วยังมีกฎหมายเฉพาะออกมา คือ The Hotel Proprietors Act 1956 หรือ HPA 1956 สารสำคัญของกฎหมายฉบับนี้คือการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ประกอบการโรงแรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของแขกและได้นิยามความหมายของ Inn โรงแรมไว้ ดังนั้นกิจการที่จะมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตาม HPA ได้จะต้องอยู่ในนิยามความหมายของคำว่า Inn ตาม HPA เสียก่อน โดย HPA Section 1 (1) นิยาม “Inn” ว่าหมายถึง โรงแรม (Hotel) ที่อยู่ภายใต้ความหมายของกฎหมายนี้เท่านั้นจึงจะถือว่าเป็น “inn” และมีผลให้ผู้ประกอบการมีสิทธิหน้าที่ในฐานะ “Inn keeper” ดังนั้นกิจการอื่นใดแม้มีลักษณะคล้ายกับโรงแรม แต่ถ้าไม่อยู่ในคำนิยามของโรงแรม ตาม HPA แล้ว จะไม่มีสิทธิหน้าที่ตาม HPA ทั้งนี้ HPA Section (2) นิยามความหมายของ โรงแรม (hotel) ไว้ว่า “โรงแรมหมายถึง สถานประกอบการซึ่งได้รับการจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการ อาหาร เครื่องดื่ม และสถานที่พักผ่อนหลับนอนแก่คนเดินทาง ซึ่ง

เป็นผู้ที่มีความประพฤติเหมาะสมสมควรจะรับไว้ได้ อีกทั้งยังสามารถและเต็มใจที่จะจ่ายค่าตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จัดหาให้ นั้น ทั้งนี้ โดยปราศจากสัญญาพิเศษต่อกัน (without special contract)”¹⁷

อย่างไรก็ตาม กฎหมายอังกฤษได้กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่า กิจการต่อไปนี้ไม่อยู่ในความหมายของโรงแรม

(1) สถานประกอบการใดๆ ที่ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม แต่ไม่ให้บริการที่พักแรม เช่น ภัตตาคาร ร้านอาหาร เป็นต้น

(2) สถานประกอบการที่ให้บริการทั้งร้านอาหาร เครื่องดื่ม และที่พักแรม แต่มีการทำสัญญาเช่าที่พักโดยเฉพาะ เช่น บ้านเช่า (lodging house)

(3) สถานประกอบการที่เจ้าของแสดงให้เห็นที่รู้กันว่าสถานประกอบการนั้นมีสิทธิที่จะเลือกรับลูกค้าได้ หรือ ชมรมหรือสถาบันต่างๆ ที่บริการที่พักเฉพาะบุคคลที่เป็นสมาชิกของชมรมหรือลูกค้าของตนเท่านั้น

(4) สถานประกอบการที่รับเฉพาะแขกอาศัยที่มาพักเป็นเวลานานเท่านั้น¹⁸

กฎหมายสหรัฐอเมริกา

กฎหมายสหรัฐอเมริกาที่ใช้กับโรงแรมยังคงเป็นแนวคำพิพากษาของศาลตามหลักคอมมอนลอว์เป็นหลัก ซึ่งในคดีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมนั้น จะมีการวางหลักกฎหมายในประเด็นต่างๆ เช่น การเริ่มต้นและการสิ้นสุดของ

¹⁶ Black, Henry Campbell. (1979). Black's Law Dictionary, Fifth Edition, USA. : West Publishing.

¹⁷ Younge, A., D. (1970). Halsby's Statutes of England, London:Butterwerths.

¹⁸ Pannett, Alan.(1984) Principle of Hotel and Catering Law, Holt,Rinehart & Winston of Canada Ltd

ของผู้ประกอบการโรงแรมและแขกที่เข้าพักสถานะของแขกที่เข้าพัก เป็นต้น สำหรับความหมายของโรงแรม นั้นได้มีการกล่าวไว้ในคำพิพากษาของคดี Juengel & City of Glendale¹⁹ ว่า “โรงแรม ได้ถูกนิยามว่ามีลักษณะประหนึ่งบ้านที่เปิดเป็นสถานที่สาธารณะ โดยบุคคลที่เข้ามาพักชั่วคราวจะได้รับบริการและสันทนาการในฐานะแขกอาศัย ทั้งนี้ต้องชำระค่าตอบแทนเป็นเงิน โรงแรมอาจหมายถึงบ้านซึ่งคนเดินทางจะได้รับบริการจัดหาอาหารและที่พักให้ระหว่างเดินทาง โดยเป็นธุรกิจอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ลักษณะประการสำคัญของโรงแรมคือ ต้องเป็นการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบุคคลที่ประกอบการดังกล่าว” ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ความหมายของโรงแรม (hotel) ค่อนข้างกว้างครอบคลุมสถานประกอบการไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร หากมีลักษณะเปิดให้บุคคลทั่วไปเข้าพักโดยแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทนคือเงิน โดยเป็นการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้ให้บริการที่พักนั้นแล้วก็จัดเป็นโรงแรมได้ สำหรับองค์ประกอบในการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มนั้นศาลวางหลักว่า แม้ไม่ได้จัดบริการอาหารให้แขกก็ยังถือเป็นโรงแรมได้²⁰

นอกจากกฎหมายที่มาจากคำพิพากษาของศาลแล้ว ในระดับมลรัฐยังมีการตรากฎหมายลายลักษณ์อักษรขึ้นเพื่อควบคุมโรงแรมโดยกำหนดให้ต้องได้รับใบอนุญาต ซึ่งรายละเอียดและหลักการควบคุมจะแตกต่างกันไปในแต่ละมลรัฐ ตัวอย่างเช่น กฎหมายมลรัฐ

Florida, Chapter 509²¹ ได้นิยามความหมายของโรงแรมที่ต้องได้รับใบอนุญาตไว้ โดยโรงแรมจัดอยู่ในนิยามของ “สถานที่พักสาธารณะ” (Public lodging establishment)²² สถานที่ใดซึ่งเข้าลักษณะนิยามของสถานที่พักสาธารณะดังกล่าวแล้ว จะต้องได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานของมลรัฐ (Division of Hotels and Restaurants, Department of Business and Professional Regulation) โดยกฎหมายได้จำแนกประเภทของ “สถานที่พักสาธารณะ” ไว้เป็นประเภทต่างๆ เช่น Hotel, Motel, transient apartment, non-transient apartment, Roominghouse, Bread and Breakfast Inn. โดยสถานที่พักสาธารณะที่เข้าลักษณะนิยามประเภทใดก็จะต้องขอใบอนุญาตและได้รับใบอนุญาตสำหรับสถานที่พักแต่ละประเภทนั้นๆ อย่างไรก็ตามในบางมลรัฐก็ไม่ได้มีการออกใบอนุญาตสำหรับธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะ เช่น มลรัฐ Colorado ไม่มีใบอนุญาตธุรกิจโรงแรม (Hotel or lodging license) แต่ใช้กฎเกณฑ์เกี่ยวกับมาตรฐานสุขอนามัยและมาตรฐานโครงสร้างอาคารสาธารณะมาใช้ในการควบคุมโรงแรม²³

กฎหมายประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์มีกฎหมายลายลักษณ์อักษรคือ Hotel Act (Chapter 127) ซึ่งบัญญัติขึ้นเพื่อควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีลักษณะและหลักการคล้ายกับพระราชบัญญัติโรงแรมของไทย โดย Hotel

¹⁹ Juengel V City of Glendale, 164 S.W.2d 610, Mo., 1942.

²⁰ Metzler V Terminal Hotel Company 115, S.W. 1037 (Mo., 1909)

²¹ Florida Statute, Chapter 509 Lodging and Food Service Establishment : [Online] available from; http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0500-0599/0509/0509.html

²² Florida Statute, Chapter 509 Lodging and Food Service Establishment

²³ <http://www.colorado.gov/oed/industry-license/165IndDetail.html>

Act (Chapter 127) ได้นิยามความหมายของ โรงแรม (Hotel) ไว้ในมาตรา 2 ว่า “ โรงแรม หมายถึงความรวมถึง บ้านที่พักพร้อมอาหาร (boarding house) บ้านที่แบ่งห้องให้เช่า (lodging house) ที่พักขนาดเล็ก (guest house) และอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีใช้ สถานที่สาธารณะ (public institution) และมี จำนวนห้องไม่น้อยกว่า 4 ห้อง หรือห้องแยก ส่วน (cubicle) ซึ่งให้คนพักอาศัยหรือนำออก ให้เช่าหรือให้เป็นรางวัลไม่ว่าจะในลักษณะใด โดยมีเจ้าของ ผู้เช่า ผู้เช่าที่ ผู้ครอบครอง หรือผู้ จัดการให้บริการภายในที่พักแก่ผู้ที่เข้ามาพัก²⁴

กฎหมายโรงแรมของสิงคโปร์นั้นมี หลักการคล้ายกับกฎหมายไทย กล่าวคือ กำหนดห้ามมิให้ประกอบธุรกิจโรงแรมเว้นแต่ จะได้รับใบอนุญาต (Hotel Act Chapter 127 ข้อ 5 (1)) โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการ ออกใบอนุญาต (Hotel Licensing Board) เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตในการประกอบ กิจการโรงแรม คณะกรรมการดังกล่าวมีอำนาจ ตามกฎหมายในการพิจารณาออกใบอนุญาต สำหรับเงื่อนไขของการพิจารณาอนุญาตนั้น กฎหมายได้กำหนดไว้อย่างกว้าง เช่น (a) สถานที่นั้นต้องจัดการอย่างมีระเบียบ, สถานที่พัก นั้นจะต้องมีสุขอนามัยเหมาะสม, สถานที่พัก นั้นต้องมีความเหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์ ของการเป็นโรงแรม²⁵ อย่างไรก็ตาม คณะ กรรมการอาจปฏิเสธคำขอโดยไม่จำเป็นต้องให้ เหตุผลก็ได้²⁶

สำหรับประเด็นการแบ่งประเภทของ

โรงแรมนั้น Hotel Act ได้ให้อำนาจรัฐมนตรี ในการตรากฎกระทรวง (Regulation) เพื่อจำแนก ประเภทโรงแรม ซึ่งได้มีการตรากฎกระทรวง แบ่งประเภทโรงแรมเป็น 3 ประเภทดังนี้²⁷

(1) โรงแรมขนาดเล็ก (Small hotel) คือโรงแรมที่มีจำนวนห้อง 100 ห้องหรือน้อย กว่านั้น ซึ่งจะต้องเสียค่าธรรมเนียมใบอนุญาต 200 เหรียญต่อปี

(2) โรงแรมขนาดกลาง (Medium Hotel) คือโรงแรมที่มีจำนวนห้องมากกว่า 100 ห้องแต่ ไม่เกิน 300 ห้อง ซึ่งจะต้องเสียค่าธรรมเนียมใบ อนุญาต 300 เหรียญต่อปี

(3) โรงแรมขนาดใหญ่ (Large Hotel) คือโรงแรมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 300 ห้อง ขึ้นไป ซึ่งจะต้องเสียค่าธรรมเนียมใบอนุญาต 400 เหรียญ ต่อปี

กฎหมายไทย: พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และ กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติ นี้ ได้วางหลักเกี่ยวกับการนิยามความหมาย และ การจัดประเภทของโรงแรมไว้ ดังอาจแยก พิจารณาได้ต่อไปนี้

นิยามความหมายของโรงแรม

กฎหมายเกี่ยวกับโรงแรมโดยเฉพาะใน ปัจจุบันนี้ คือ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยหลักการแล้วเป็นกฎหมายที่มุ่งถึงการ ควบคุมโรงแรมโดย กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการ ออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม กำหนด

²⁴ http://statutes.agc.gov.sg/hon_version/html/homepage.html

²⁵ Hotel Act Chapter 127 ข้อ 6

²⁶ Hotel Act Chapter 127 ข้อ 5 (4)

²⁷ Hotel licensing Regulations, Chapter 127, section 13) [online] available from; <http://app.hlb.gov.sg/hotel-licensing-regulations.asp>

หน้าที่บางประการในการบริหารจัดการโรงแรม เป็นต้น พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 ให้นิยามความหมายของโรงแรมไว้ใน มาตรา 4 ว่า “สถานที่พักที่จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

(1) สถานที่พักซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศลหรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ดังนั้น ความหมายของโรงแรมตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันของไทย ก็คือ สถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจที่พักแรม โดยคิดค่าตอบแทน ซึ่งไม่อยู่ในช้อยกเว้นตาม มาตรา 4 (1)-(3) ด้วยเหตุนี้แม้ว่าผู้ประกอบการจะไม่ใช้ชื่อว่า “โรงแรม” โดยอาจเรียกชื่อสถานที่นั้นเป็นอย่างอื่นเช่น Inn, Motel, lodge, guest house, resort, ก็ตาม หากสถานที่แห่งนั้นมีลักษณะการให้บริการตามนิยามของโรงแรมใน มาตรา 4 ก็จัดเป็นโรงแรมตามกฎหมายฉบับนี้ นอกจากนี้ มีข้อสังเกตว่า กฎหมายไม่ได้นำลักษณะการให้บริการอื่นๆ เช่น สถานที่สำหรับบริการอาหาร ห้องประชุมสัมมนา มาเป็นเงื่อนไขในการพิจารณานิยามความหมายของโรงแรม แต่นำมาเป็นองค์ประกอบในการจัดประเภทของ

โรงแรมดังกล่าวต่อไป

อย่างไรก็ตาม มาตรา 4 ได้กำหนดช้อยกเว้นสำหรับสถานที่ซึ่งมีลักษณะเข้าตามองค์ประกอบนิยามของโรงแรม แต่ไม่ให้อือเป็นโรงแรมไว้ตาม มาตรา 4 (1)-(3) สำหรับใน (3) นั้น ในปี พ.ศ. 2551 ได้มีการตรากฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งในหมวด 1 ข้อ 1 ได้กำหนดช้อยกเว้นของสถานที่พักที่ไม่ถือเป็นโรงแรมไว้ว่า “ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4”²⁸

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า แม้สถานที่พักดังกล่าวเข้าองค์ประกอบของนิยาม “โรงแรม” ตาม มาตรา 4 แต่หากมีลักษณะของจำนวนห้องและจำนวนผู้พักไม่เกินที่กฎหมายกำหนด ก็เข้าช้อยกเว้นไม่ถือเป็นโรงแรมที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมายนี้ หากเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศสิงคโปร์แล้วจะเห็นได้ว่า กฎหมายประเทศสิงคโปร์ ได้นำเกณฑ์เรื่องจำนวนห้องมาใช้ในการนิยามความหมายของโรงแรม กล่าวคือ หากสถานที่นั้นมีห้องน้อยกว่า 4 ห้อง ก็ไม่ถือเป็นโรงแรมในความหมายของกฎหมายเลย แต่พระราชบัญญัติโรงแรมของไทย มิได้นำเกณฑ์เกี่ยวกับจำนวนห้องพักมาใช้ในการพิจารณากำหนดนิยามของโรงแรม แต่ให้อำนาจรัฐมนตรี

²⁸ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 ,ข้อ 1

ออกกฎกระทรวงกำหนดยกเว้นโรงแรมที่ไม่อยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย ซึ่งในปี พ.ศ. 2551 ก็มีการออกกฎกระทรวงโดยนำเกณฑ์จำนวนห้องพักมากำหนดเป็นข้อยกเว้น กล่าวคือหากโรงแรมนั้นมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง ก็ไม่ถือเป็นโรงแรม ซึ่งจำนวน 4 ห้องนี้เป็นหลักการเดียวกับกฎหมายของสิงคโปร์ นอกจากนี้ตามกฎหมายมลรัฐ Florida ก็ใช้เกณฑ์จำนวนห้อง ไม่เกิน 4 ห้องมายกเว้นไม่ถือว่าสถานที่นั้นเป็นโรงแรมที่จะต้องขอใบอนุญาต

การกำหนดประเภทของโรงแรม

หลังจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มีผลบังคับใช้แล้ว ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดข้อยกเว้นของโรงแรมตามมาตรา 4(3) ดังกล่าวข้างต้น และยังไม่มีการแบ่งประเภทโรงแรมซึ่งในช่วงเวลานั้นก็เกิดปัญหาด้านนิยามความหมายและจัดประเภทโรงแรมหลายประการ²⁹ จนต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง³⁰ กระทรวงมหาดไทยจึงได้ตรากฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ซึ่งกำหนดข้อยกเว้นของโรงแรมตามมาตรา 4 (3) และในข้อ 2 ของกฎกระทรวงดังกล่าวได้แบ่งประเภทโรงแรมไว้ 4 ประเภทดังนี้

(1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

จะเห็นได้ว่า โรงแรมประเภทต่างๆ 4 ประเภทเหล่านี้ จะต้องผ่านมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรมมาก่อน กล่าวคือ สถานที่ที่พักนั้นจะต้องอยู่ภายใต้นิยามความหมายของโรงแรมแล้วจึงมาพิจารณาว่าสถานที่พักนั้นจัดเป็นโรงแรมประเภทใด ธุรกิจอื่นๆซึ่งโรงแรมให้บริการ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม การประชุมสัมมนา มิได้มีส่วนในการพิจารณาว่าสถานที่นั้นเป็นโรงแรมหรือไม่ เพียงแต่จะมีความสำคัญในขั้นตอนของการจัดประเภทโรงแรมเท่านั้น การที่กฎหมายจำแนกประเภทโรงแรมก็ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะวางกฎเกณฑ์ข้อกำหนดเงื่อนไขสำหรับโรงแรมประเภทต่างๆที่จะต้องปฏิบัติตามแตกต่างกันตามประเภทของโรงแรม โดยแบ่งเงื่อนไขเป็นสองกลุ่ม กล่าวคือ

กลุ่มแรก เงื่อนไขที่โรงแรมทุกประเภทต้องปฏิบัติตาม เช่น สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้อง

²⁹ คณาธิป ทองรวีวงศ์, ปัญหาทางกฎหมายในการนิยามความหมายและจัดประเภทโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, วารสารเซนตจอร์น, ปีที่ 9 ฉบับที่ 9 มกราคม - ธันวาคม 2549.

³⁰ มาตรา 2 กำหนดว่า พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งผลใช้บังคับ 12 พฤษภาคม 2548

ไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น เป็นต้น³¹

กลุ่มที่สอง เงื่อนไขเฉพาะสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท เช่น โรงแรมประเภท 1 ต้องมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก³² โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 นั้นห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก และต้องมีห้องน้ำ และห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะในห้องพักทุกห้อง³³

ประเด็นทางกฎหมายเกี่ยวกับขนาดของโรงแรม

จากคำนิยามของโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 นั้นจะพบว่า โดยหลักแล้วพระราชบัญญัตินี้ได้กล่าว ไม่ได้นำปัจจัยด้านขนาด (size) ทั้งในแง่ของจำนวนห้องพัก หรือขนาดของอาคารมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่าเป็นโรงแรมตามคำนิยาม แต่ตามกฎหมายกระทรวง ปี พ.ศ. 2551 ได้นำเกณฑ์ขนาดมาใช้ในการนิยามต่าง ๆ ดังนี้

กรณีแรก นำปัจจัยด้านจำนวนห้องพักมาเป็นข้อยกเว้นของสถานที่ซึ่งมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง จะไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามกฎหมายนี้

กรณีที่สอง นำปัจจัยด้านจำนวนห้อง และขนาดของห้องมาเป็นเงื่อนไขของโรงแรม

แต่ละประเภทจะต้องปฏิบัติตาม เช่น โรงแรมประเภทที่ 1 จะต้องมีความห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง และห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ดังนั้น สถานที่ให้บริการที่พักเป็นระยะเวลาต่ำกว่าหนึ่งเดือน ก็อาจเป็นโรงแรมตามคำนิยามได้หากมีห้องพักเกินกว่า 4 ห้องขึ้นไป นอกจากนี้ตามกฎหมายกระทรวงยังนำปัจจัยด้านจำนวนผู้พักมาประกอบอีกด้วยกล่าวคือ สถานที่ซึ่งจะได้รับการยกเว้นไม่เป็นโรงแรมนั้น นอกจากจะต้องมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้องแล้ว จำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินยี่สิบคนอีกด้วย ดังนั้นจะเห็นได้ว่า แม้สถานที่นั้นมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง แต่สามารถให้ผู้มาเข้าพักเกินยี่สิบคน ก็จะไม่เข้าข้อยกเว้นและถือเป็นโรงแรมตามคำนิยาม เมื่อเปรียบเทียบกับหอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 แล้วจะพบว่า ในมาตรา 4 ได้ยกเว้นว่า หอพักที่รับผู้พักน้อยกว่า 5 คน นั้นไม่อยู่ในขอบข่ายการควบคุมของพระราชบัญญัติหอพัก ข้อที่ควรสังเกตก็คือ พระราชบัญญัติหอพักมุ่งเน้นไปที่จำนวนผู้เข้าพัก ไม่ได้เน้นไปที่ขนาดในแง่ของจำนวนห้องพัก แต่พระราชบัญญัติโรงแรมนำปัจจัยทั้งจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนห้องพักมาประกอบกันในการยกเว้นให้สถานที่นั้นไม่เป็นโรงแรม

หากเปรียบเทียบกับกฎหมายมลรัฐ Florida แล้วจะเห็นว่า มีการใช้จำนวนห้องพัก 4 ห้องเป็นเกณฑ์ในการยกเว้นสถานที่ที่พักซึ่งให้เข้าพัก 4 ห้องหรือน้อยกว่า ว่าไม่ต้องขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม³⁴ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับกฎหมายสิงคโปร์จะเห็นว่า มีการนำเอาปัจจัยด้านขนาดกล่าวคือจำนวนห้อง

³¹ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 ,ข้อ 3

³² กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 3 ,ข้อ 18

³³ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 3 ,ข้อ 20

³⁴ Florida Statute, Chapter 509 , section 509.013, 4 (b)

พักมาใช้ในสองกรณี คือ (1) การนิยามความหมายของโรงแรมนั้น ได้นำเอาจำนวนห้องไม่เกิน 4 ห้องมาเป็นเกณฑ์ กล่าวคือ หากสถานที่นั้นมีห้องพักไม่เกิน 4 ห้องก็ไม่ถือเป็นโรงแรม ซึ่งจะสังเกตได้ว่า จำนวนห้อง 4 ห้องนี้เป็นเช่นเดียวกับกฎหมายไทย (2) การจัดประเภทของโรงแรมได้นำเอาจำนวนห้องมาเป็นเกณฑ์จำแนกประเภท เช่น โรงแรมขนาดเล็ก (Small hotel) คือโรงแรมที่มีจำนวนห้อง 100 ห้องหรือน้อยกว่านั้นดังกล่าวข้างต้น ในประเด็นเกี่ยวกับขนาดของโรงแรมตามกฎหมายไทยนั้น จะเห็นได้ว่าส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาอันเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจการให้บริการที่พักเพื่อการท่องเที่ยวบางประเภทดังจะกล่าวต่อไป

ประเด็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามกฎหมายควบคุมอาคาร

อาคารโรงแรมนอกจากจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรมแล้ว ยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นอีกเช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งกำหนดนิยามความหมายของโรงแรมตามนิยามความหมายของโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม³⁵

ตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามความใน

พระราชบัญญัติโรงแรม ก็กำหนดให้อาคารโรงแรมจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายควบคุมอาคาร³⁶ ซึ่งตามมาตรา 32 (1) ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภท “ควบคุมการใช้” ซึ่งต้องขออนุญาตตามกฎหมายฉบับนี้อีกด้วย

เงื่อนไขตามกฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวมีอยู่หลายเงื่อนไข เช่น

เงื่อนไขเกี่ยวกับระยะร่นแนวอาคาร

ตามกฎหมายควบคุมอาคารนั้น กำหนดให้โรงแรมเป็น “อาคารสาธารณะ”³⁷ ซึ่งจะต้องมีระยะร่นแนวอาคาร ตามที่กำหนด เช่น อาคารโรงแรมที่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร จะต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร³⁸

เงื่อนไขเกี่ยวกับที่จอดรถ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร 2544 ที่ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดเงื่อนไขเรื่องที่ดินจอดรถสำหรับโรงแรมไว้ในข้อ 84 โดยกำหนดไว้ดังนี้

³⁵ “โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม , กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

³⁶ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 2 ,ข้อ 9

³⁷ อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม : กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, ข้อ 1

³⁸ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 41 วางหลักว่า อาคารสาธารณะ... ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ จะต้องมีระยะร่นดังนี้

- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

- โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรกส่วนที่เกิน 30 ห้องให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 5 ห้อง

- โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้องให้มีที่จอดรถตามอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งสำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้องให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 10 ห้อง

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า เงื่อนไขที่จอดรถนอกจากเป็นอุปสรรคต่อสถานที่พักขนาดเล็ก เช่น เกสต์เฮาส์แล้วยังไม่เหมาะสมกับโรงแรมบางประเภท เช่น โรงแรมในเมืองซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจากต่างประเทศ หรือโรงแรมที่อยู่ตามแนวเส้นทางเดินรถสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า ซึ่งที่จอดรถมีความจำเป็นน้อย แต่โรงแรมซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าประชุมสัมมนาอาจมีความจำเป็นต้องใช้ที่จอดรถมากกว่า แต่ตามข้อบัญญัติข้างต้นส่งผลให้โรงแรมไม่ว่าจะมีวัตถุประสงค์เน้นกลุ่มลูกค้าประเภทใด หากเป็นโรงแรมตามนิยามความหมายแล้วก็ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด

เงื่อนไขเกี่ยวกับการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำ

กฎกระทรวงฉบับที่ 44 พ.ศ. 2538 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย โดยแบ่งแยกประเภทโรงแรม เป็นอาคารประเภท ก ข และ ค³⁹ โดย

กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งของอาคารแต่ละประเภทจะแตกต่างกันไป แม้ว่าโดยทั่วไปแล้วอาคารประเภท ก ซึ่งมีจำนวนห้องพักมากและต้องปฏิบัติตามมาตรฐานที่สูงกว่าอาคารประเภท ค ก็ตามแต่สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวขนาดเล็ก เช่น เกสต์เฮาส์ ที่ตกอยู่ในความหมายของโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรมก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมายควบคุมอาคารนี้ด้วย เช่น เกสต์เฮาส์ที่มีห้องพัก 5 ห้องที่เป็นโรงแรมจะจัดเป็นอาคารประเภท ค ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่ต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมาย ดังนั้นจะเห็นได้ว่า มาตรฐานของกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจของสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวขนาดเล็ก ซึ่งเข้านิยามความหมายของโรงแรมจึงต้องอยู่ภายใต้กฎหมายควบคุมอาคารด้วย สถานที่พักเหล่านี้อาจมีโครงสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เช่น หลังคามุงจาก ไม่มีสถานที่จอดรถ อาคารแนวราบ (Low-rise) อาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว อาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยเก่าที่มีลักษณะอาคารโบราณ ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมายควบคุมอาคารได้

กรณีสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทเกสต์เฮาส์ (Guest house)

ในอดีตนั้นสถานที่พักขนาดเล็กที่ให้บริการอาหารด้วย ในสหรัฐเรียกว่า “Ordinaries” ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนไปใช้คำว่า “Tavern”

³⁹ การแบ่งประเภทอาคารดังกล่าวนี้กฎกระทรวงดังกล่าวใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก ดังนี้

อาคารประเภท ก . โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลังรวมกันตั้งแต่ 200 ห้องขึ้นไป

อาคารประเภท ข. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลัง เดียวหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 60 ห้อง แต่ไม่ถึง 200 ห้อง

อาคารประเภท ค โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่ถึง 60 ห้อง

แต่ยังคงมีลักษณะเป็นที่พักขนาดเล็กซึ่งให้บริการอาหารเครื่องดื่มและเป็นที่พบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นของแขกที่เข้าพัก⁴⁰ ในปัจจุบันสถานที่พักขนาดเล็กที่ได้รับความนิยมคือ เกสต์เฮาส์ (Guest house) ซึ่งวิวัฒนาการมาจากบ้านอยู่อาศัยที่เจ้าของแบ่งห้องให้เช่าโดยรวมอาหารเช้าให้แขกพักด้วย หรือที่เรียกในอีกชื่อหนึ่งว่า Bread and Breakfast ซึ่งถือกำเนิดขึ้นในยุโรป⁴¹ ในสหรัฐอเมริกา นั้น สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจที่พักลักษณะนี้มีชื่อเรียกว่า The American Bed and Breakfast Association ซึ่งได้นิยาม Bread and Breakfast เป็นสามกลุ่ม คือ (1) กลุ่มที่เป็นบ้านเอกชน (Private Home) ซึ่งจัดแบ่งห้องออกให้เช่าโดยมีจำนวนห้องไม่มากนัก (2) “Inns” ซึ่งมีจำนวนห้องมากกว่ากลุ่มที่เป็นบ้านทั่วไป และ (3) “Country inns” ซึ่งมีภัตตาคารให้บริการอาหารมื้ออื่นนอกจากมื้อเช้าด้วย⁴² ในประเทศไทยนั้น เกสต์เฮาส์ซึ่งเป็นสถานที่พักขนาดเล็กที่มุ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวในลักษณะของตลาดเฉพาะกลุ่มเป้าหมาย (Niche market) เช่น นักท่องเที่ยวประเภท “backpacker” นั้นปรากฏอยู่โดยทั่วไปโดยเฉพาะในพื้นที่ซึ่งใกล้เคียงกับแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ เกสต์เฮาส์เหล่านี้โดยมากดัดแปลงมาจากอาคารที่พักอาศัยหรือตึกแถว

เมื่อพิจารณาเกสต์เฮาส์ ตามนิยามของพระราชบัญญัติโรงแรมประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แล้วจะพบว่า หากสถานที่นั้นมีห้องพักเกิน 4 ห้อง หรือมีห้องพักไม่ถึง 4 ห้องแต่รับนักท่องเที่ยวรวมแล้วเกิน 20 คน

ก็จะถือว่าเป็นโรงแรมตามคำนิยาม ไม่ว่าสถานที่ที่พำนักรจะเรียกชื่อว่าเป็น Guest house, youth hostel หรือชื่อใดก็ตาม เมื่อเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรมแล้ว ก็จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมโรงแรม เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ดังนั้น โดยหลักกฎหมายแล้ว สถานที่พักขนาดเล็กเพื่อการท่องเที่ยว ก็ต้องยื่นใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โดยต้องมีมาตรฐานให้เป็นไปตามกฎหมาย เช่น ต้องเป็นอาคารที่มั่นคงแข็งแรง มีสถานที่จอดรถถาวรเพียงพอกับจำนวนห้องพัก มีการก่อสร้างให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอัคคีภัยที่เป็นมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมขนาดใหญ่ ผลที่ตามมาในแง่หนึ่งก็คือ นักท่องเที่ยวจะได้รับความคุ้มครองเพราะที่พักเป็นไปตามมาตรฐาน และโรงแรมไม่ว่าขนาดเล็กหรือใหญ่ก็จะอยู่ภายใต้มาตรฐานเดียวกัน แต่ผลที่ตามมาอีกแง่หนึ่งสำหรับผู้ประกอบการที่พักขนาดเล็กแล้ว อาจประสบปัญหาในการประกอบธุรกิจ กล่าวคือ หากพิจารณาลักษณะของเกสต์เฮาส์ซึ่งส่วนมากดัดแปลงปรับปรุงมาจากอาคาร ซึ่งไม่ได้รับการออกแบบมาเพื่อเป็นโรงแรมตั้งแต่แรก หลายแห่งดัดแปลงมาจากอาคารที่พักอาศัย อาคารพาณิชย์ หรือบ้านพักอาศัย ซึ่งมีการดัดแปลงภายในอาคาร เช่น กั้นแบ่งซอยห้องเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นที่พักในราคาประหยัดของนักท่องเที่ยวต่างชาติบางกลุ่ม ดังนั้น เกสต์เฮาส์เหล่านี้ เมื่อไม่สามารถขอใบอนุญาตเป็นโรงแรมให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรมได้ หากดำเนินกิจการต่อไปก็จะกลายเป็นการประกอบกิจการโรงแรมโดยมีความผิด

⁴⁰ Chon, Kge-Sung. & Sparrowe, Raymond. (1995). Welcome to Hospitality : An Intorduction, South-Western Publishing Co, Ohio.

⁴¹ Weissinger, S., Suzanne. (2000) Hotel/Motel Operations: An Overview, Delmar Thomson Learning.

⁴² Lundberg, Donald E. (1994).The Hotel and Restaurant Business, John Wiley & Sons Inc .

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม (มาตรา 15)

นอกจากเกสต์เฮาส์เป็นที่นิยมแก่นักท่องเที่ยวบางกลุ่มดังกล่าวมาแล้ว การประกอบกิจการที่เกสต์เฮาส์ซึ่งดำเนินการโดยเอกชนรายย่อยลักษณะนี้ยังเป็นการดำเนินธุรกิจขนาดย่อม (Small and Medium Enterprise หรือ SME) ด้วย จะเห็นได้ว่าสถานที่พักเหล่านี้ ในแง่หนึ่งเป็นการส่งเสริมทั้งการท่องเที่ยวและธุรกิจขนาดย่อมของไทย แต่ไม่สามารถเปิดดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากคุณสมบัติของอาคารไม่สามารถปรับให้เป็นไปตามมาตรฐานของพระราชบัญญัติโรงแรม ดังนั้นจะเห็นได้ว่าแม้ว่าหลังจากมีการตรากฎกระทรวงในปี พ.ศ. 2551 กำหนดยกเว้นให้สถานที่พักซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง ไม่ถือเป็นโรงแรมและไม่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและมาตรฐานต่างๆ ตามพระราชบัญญัติโรงแรมแล้ว แต่ที่พักขนาดเล็กที่มีห้องพัก 4 ห้อง ก็ยังคงมีปัญหาในการไม่สามารถขออนุญาตเป็นโรงแรมที่ถูกต้องได้ และยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขตามพระราชบัญญัติโรงแรม เช่น เกสต์เฮาส์ที่มีห้องพัก 5 ห้อง จัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 1 ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเช่น ห้องพักมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรและต้องมีห้องน้ำเพียงพอ อีกทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ระยะร่นแนวอาคาร หรือ เช่น ที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน ซึ่งเกสต์เฮาส์ที่มีขนาดเล็กหรืออยู่ในอาคารที่เป็นตึกแถว อาจไม่สามารถมีระยะร่นและไม่สามารถจัดที่จอดรถได้ตามกฎหมายได้เลย เป็นต้น

กรณีสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในลักษณะโฮมสเตย์ (Home stay)

นอกจากเกสต์เฮาส์แล้วในปัจจุบันประเทศไทยยังมีที่พักสำหรับให้บริการนักท่องเที่ยวในอีกลักษณะหนึ่งซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติคือ โฮมสเตย์ (Home stay) ซึ่งความหมายของคำว่าโฮมสเตย์นั้นเริ่มมาจากทางยุโรปโดย หมายถึง การที่นักท่องเที่ยวหรือนักเรียนนักศึกษาเข้าไปพักร่วมกับเจ้าของบ้าน โดยต้องจ่ายค่าที่พักและอาหารให้กับเจ้าของบ้าน (Family stay) ซึ่งความหมายนี้อาจมีลักษณะเทียบได้กับที่พักประเภท Bread and Breakfast สำหรับในความหมายเชิงการท่องเที่ยวแล้ว Dr. Petersen อธิบายว่าโฮมสเตย์จัดเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งของการท่องเที่ยวเชิงชุมชน (Community Based Tourism) ซึ่งมีองค์ประกอบหลักสี่ประการได้แก่ 1. การจำหน่ายสินค้าที่เป็นเอกลักษณ์ของชุมชน (Product Sales) 2. กิจกรรมการแสดงทางวัฒนธรรม (Cultural Shows) 3. กิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงหมู่บ้าน (Village Based Activities) เช่น การจัดกิจกรรมเดินป่าชมธรรมชาติในบริเวณหมู่บ้าน 4. กิจกรรมการพักค้างแรมในหมู่บ้านซึ่งมีหลายรูปแบบ เช่น การจัดแคมป์ (Camping) หรือการพักร่วมกับชุมชนในท้องถิ่นนั้น (Home stay)⁴³ ดังนั้นโฮมสเตย์ในความหมายของการท่องเที่ยวก็คือการที่เจ้าของบ้านเปิดให้นักท่องเที่ยวเข้ามาพักร่วมกันในบ้านนั่นเอง หากพิจารณาตามนิยามความหมายของโรงแรมตามกฎหมายไทยแล้ว บ้านที่เปิดรับผู้เข้าพักแบบโฮมสเตย์ก็จัดเป็นโรงแรม ทั้งนี้หากเจ้าของบ้านนั้นเสนอให้ที่พักแก่นักท่องเที่ยวในเชิงธุรกิจ

⁴³ Petersen, Erick, Holm. (2001). Community Based Tourism and Home Stay, available online at http://www.homestayfanclub.com/home%20stay%20article/community_tourism_concept.html

โดยคิดค่าตอบแทนเป็นรายวัน ซึ่งหากพิจารณาในแง่นี้จะเห็นได้ว่าจะมีปัญหาในการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม เพราะบ้านนั้นไม่ได้มีโครงสร้างและมาตรฐานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามในปัจจุบันสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยวได้ออกระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดให้ใช้เครื่องหมายรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2548 ขึ้นโดยวางเงื่อนไขให้กิจการโฮมสเตย์ที่ได้มาตรฐานสามารถใช้เครื่องหมายตามที่กำหนดได้ ซึ่งมาตรฐานในการพิจารณาประกอบด้วยหลายปัจจัย เช่น ด้านที่พัก โครงสร้างบ้านพักต้องมีความมั่นคง มีห้องน้ำสะอาด ด้านอาหาร มีการปรุงอาหารอย่างถูกสุขลักษณะ เป็นต้น อย่างไรก็ตามผู้เขียนมีข้อสังเกตสองประการ คือ

(1) การรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์นั้นไม่ได้มีสภาพบังคับ กล่าวคือ โฮมสเตย์สามารถแสดงเจตนาสมัครเข้าร่วมการประเมินโดยเริ่มจากการยื่นขอจดทะเบียนและเข้ารับการตรวจสอบ ซึ่งถ้าผ่านมาตรฐานก็จะได้รับอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายโฮมสเตย์ได้ แต่ถ้าไม่สมัครใจยื่นจดทะเบียนเป็นโฮมสเตย์ไทยและเข้าร่วมประเมินเพื่อรับรอง ก็ไม่มีความผิดตามกฎหมายแต่อย่างใด

(2) การประเมินมาตรฐานโฮมสเตย์ไม่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติโรงแรม กล่าวคือ โฮมสเตย์ จะเป็นโรงแรมที่ต้องถูกควบคุมในความหมายของพระราชบัญญัติโรงแรมหรือไม่ก็ยังคงต้องพิจารณาตามนิยามของพระราชบัญญัติโรงแรม

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า หากโฮมสเตย์นั้นมีห้องพักเกิน 4 ห้องและมีลักษณะเข้าตามคำนิยามของโรงแรม ก็จะต้องเป็นโรงแรมซึ่งจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ของพระราชบัญญัติ

โรงแรม เช่น โฮมสเตย์ที่มีห้องพัก 5 ห้อง จัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 1 ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเช่นห้องพักมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรและต้องมีห้องน้ำเพียงพอ นอกจากนี้ยังต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร สำหรับโฮมสเตย์ซึ่งเป็นการใช้บ้านพักอาศัยมาเป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวแล้วอาจเป็นไปได้เลยในการปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ เช่น เงื่อนไขเกี่ยวกับโครงสร้างและความปลอดภัยของอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระยะถอยร่นที่จอดรถ ทำให้โฮมสเตย์มีสภาพเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมที่ไม่มีใบอนุญาตและฝ่าฝืนพระราชบัญญัติโรงแรม ทำให้ไม่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐในการส่งเสริมสถานที่เพื่อการท่องเที่ยว นอกจากนั้น การประกอบการโฮมสเตย์ยังมีปัญหาอื่น เช่น นักลงทุนจากต่างถิ่นเข้ามาสร้างอาคารขึ้นมาในท้องถิ่นนั้นๆ ทำให้โฮมสเตย์มิได้เป็นที่พักที่ดำเนินการโดยชุมชนท้องถิ่นดังเช่นหลักการตามแนวคิดทฤษฎีของโฮมสเตย์ หากเปรียบเทียบกับกฎหมายมลรัฐ Florida ดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า แม้กฎหมายมิได้นิยามความหมายของโฮมสเตย์ไว้ แต่กำหนดยกเว้นให้ “บ้านพักประเภท 1 ครอบครัว (single-family) 2 ครอบครัว (two-family) หรือ 4 ครอบครัว (four-family) ซึ่งระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน” ไม่ต้องขอรับใบอนุญาต ซึ่งเป็นการส่งเสริมกิจการโฮมสเตย์แต่ยังมีข้อจำกัดคือต้องเป็นโฮมสเตย์ระยะยาวคือ 30 วันขึ้นไปเท่านั้น⁴⁴

กรณีที่พักเพื่อการท่องเที่ยวประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ (Service Apartment)

จากคำนิยามของ โรงแรมตามมาตรา 4

⁴⁴ Florida Statute, Chapter 509, section 509.013, 4 (b)

แห่งพระราชบัญญัติโรงแรมที่ว่า โรงแรม หมายถึง “สถานที่พักที่จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน.... แต่ไม่รวมถึงสถานที่พักซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น” พระราชบัญญัติโรงแรมต้องการที่จะแยกการให้บริการที่พัก “ระยะยาว” ออกจากขอบเขตของโรงแรม ในขณะที่ทางวิชาการด้านโรงแรมนั้นพิจารณาว่าการให้บริการที่พักระยะยาว (Residential) และ ระยะสั้น (Transient) จัดอยู่ในกลุ่มของการให้บริการที่พักเพื่อการท่องเที่ยว (lodging industry) เหมือนกัน⁴⁵ โดยกฎหมายไทยใช้ระยะเวลา “หนึ่งเดือน” มาเป็นเกณฑ์จำแนก สำหรับกรณีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการให้เช่าเป็นระยะเวลานานกว่ารายวัน เช่น ให้เช่าเป็นรายเดือน รายปี นั้น อาจให้บริการแก่ลูกค้าหลายกลุ่ม เช่น นักธุรกิจ แต่ก็มีนักท่องเที่ยวที่ประสงค์เข้าพักระยะยาวมาใช้บริการด้วย โดยอาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

กรณีแรก หากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้นให้บริการโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนเท่านั้น กล่าวคือไม่รับผู้พักเป็นรายวันแล้ว ก็จะได้รับยกเว้นการปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงแรมเพราะไม่อยู่ภายใต้ นิยามของโรงแรม ดังที่กล่าวมาข้างต้น จึงเกิดปัญหาว่า สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวที่เปิดรับนักท่องเที่ยวเป็นรายเดือนขึ้นไปจะมีความได้เปรียบในเชิงการแข่งขันและในแง่ต้นทุนมากกว่าสถานที่พักขนาดเล็ก เนื่องจากสถานที่พักขนาดเล็ก เช่น เกสต์เฮาส์ที่เข้าตามนิยามของพระราชบัญญัติโรงแรมต้อง

ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระต้นทุน แต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เก็บค่าบริการเป็นรายเดือนแม้ว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเช่นเดียวกับโรงแรมที่ให้ที่พักเป็นรายวันหรือเกสต์เฮาส์ ไม่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ของโรงแรม

กรณีที่สอง หากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้นให้บริการโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนแต่มีบางส่วนที่เป็นรายวันด้วย กรณีนี้ก็จะตกอยู่ภายใต้คำนิยามของโรงแรม หากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์นั้นขยายการให้บริการแบบรายวันเพิ่มขึ้นภายหลัง ยังต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 33 เพื่อเปลี่ยนการใช้งานอาคารจากอพาร์ทเมนต์มาเป็นโรงแรม

กรณีที่สาม สถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวซึ่งเป็นโรงแรมที่มีเป้าหมายการตลาดสำหรับแขกที่มาพักระยะยาว (Extended stay หรือ long-term stay) โดยจดทะเบียนเป็นโรงแรมด้วย กล่าวคือรับนักท่องเที่ยวทั้งรายวันและระยะยาว เช่น รายสัปดาห์ รายเดือน ซึ่งโรงแรมอาจลดราคาห้องพักให้สำหรับแขกที่อยู่เป็นระยะเวลานาน⁴⁶ ดังนั้น กรณีนี้จึงคล้ายกับกรณีที่สองแต่ต่างกันในเรื่องที่ว่า กรณีที่สามนี้จดทะเบียนเป็นโรงแรมอย่างถูกต้องตั้งแต่แรก จึงไม่มีปัญหาการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต

จะเห็นได้ว่า กรณีเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการทั้งรายวันและรายเดือน กับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการเฉพาะรายเดือน อยู่ภายใต้เงื่อนไขกฎหมายที่แตกต่างกัน ทั้งที่ดำเนินการเป็นสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในลักษณะ “Long stay” เหมือนกันทำให้เกิดความแตกต่าง

⁴⁵ Gray, William. & S., Salvatore C., Liguori. (1990). Hotel and Motel Management and Operations, Prentice-Hall

⁴⁶ Ismail, Ahmed. (2002). “Front Office Operations and Management”, Thomson Delmar.

ในการควบคุม และทำให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่จดทะเบียนเป็นโรงแรมมีต้นทุนในการปฏิบัติตามกฎหมายที่สูงกว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ไม่อยู่ในขอบข่ายคำนิยามของโรงแรม

หากเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ จะเห็นว่า สหรัฐอเมริกาไม่ได้นำเกณฑ์เรื่องระยะเวลาสั้นหรือยาวมาเป็นสาระสำคัญในการนิยามความหมายของโรงแรม ดังนั้นสถานที่ให้บริการที่พักระยะยาวก็อาจมีความรับผิดชอบแตกต่างกันได้เช่นเดียวกับสถานที่ให้บริการที่พักรายวัน กรณีกฎหมายระดับมลรัฐเช่นมลรัฐ Florida นั้นพบว่ามีการบัญญัติกฎหมายจำแนกระหว่างสถานที่พักสาธารณะชั่วคราว (Transient public lodging establishment) และไม่ใช่ชั่วคราว (Non-transient) โดยใช้เกณฑ์ระยะเวลา 1 เดือนเช่นเดียวกับกรณีของไทย แต่ต่างกันเนื่องจากกฎหมาย Florida ถือว่าทั้งสถานที่พักสาธารณะชั่วคราว และไม่ใช่ชั่วคราว ต่างอยู่ในขอบเขตของกฎหมายที่ต้องขอรับใบอนุญาต แต่กรณีของไทยนั้นหากสถานที่พักนั้นเก็บค่าบริการรายเดือนขึ้นไปก็จะไม่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายโรงแรมเลย (Florida Statute, Chapter 509, section 509.013 (4)) สำหรับสิ่งปรี๊ดที่ไม่ได้นำเกณฑ์ระยะเวลาการพักมาพิจารณานิยามความหมายของโรงแรมเช่นกัน แต่กฎหมายอังกฤษได้ยกเว้นไว้ทำนองเดียวกับกฎหมายไทย กล่าวคือ โรงแรมไม่รวมถึงสถานประกอบการที่รับเฉพาะแขกอาศัยที่มาพักเป็นเวลานานเท่านั้น

บทสรุป

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายหลักที่ควบคุมกิจการโรงแรมในปัจจุบัน และได้ให้คำนิยามของโรงแรมไว้ ทำให้สถานที่พักที่ให้บริการนักท่องเที่ยวไม่ว่าจะมีลักษณะการให้

บริการหรือเรียกชื่อเช่นไร หากมีลักษณะเข้าตามคำนิยามของโรงแรมตามกฎหมายนี้แล้วก็จะถือเป็นโรงแรมและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและมาตรฐานต่างๆของพระราชบัญญัติโรงแรม รวมทั้งกฎหมายอื่นที่ถือคำนิยามตามพระราชบัญญัติโรงแรม เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จากหลักกฎหมายที่เป็นอยู่ในปัจจุบันทำให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่น

กรณีสถานที่พักประเภทเกสต์เฮาส์ มีปัญหาว่า ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กซึ่งไม่สามารถมีเงินทุนในการดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐาน ซึ่งส่งผลให้เกิดอุปสรรคในการส่งเสริมการท่องเที่ยวและการประกอบการของชุมชนท้องถิ่น จึงเกิดผลทำให้เกสต์เฮาส์ซึ่งไม่สามารถดำเนินการตามมาตรฐานได้จึงมีการเปิดดำเนินการโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้ถูกต้อง ซึ่งส่งผลสองประการ กล่าวคือ (1) ในแง่ของมาตรฐานนั้น เกิดความแตกต่างกันระหว่างสถานที่พักที่มุ่งให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเหมือนกันแต่อยู่ภายใต้มาตรฐานที่แตกต่างกัน (2) ในแง่ของการแข่งขันนั้น เกสต์เฮาส์ที่ไม่ได้รับอนุญาตและไม่อยู่ในระบบจะมีต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตโดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมาย

กรณีสถานที่พักประเภทโฮมสเตย์ มีปัญหาว่าโฮมสเตย์ที่มีห้องพักเกิน 4 ห้องและมีลักษณะเข้าตามคำนิยามของโรงแรม ก็จะเป็นโรงแรมซึ่งจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆของพระราชบัญญัติโรงแรมซึ่งทำให้โฮมสเตย์ที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้มีการเปิดดำเนินการโดยไม่ได้รับใบอนุญาตและส่งผลกระทบในแง่มาตรฐานและต้นทุนเช่นเดียวกับกรณีเกสต์เฮาส์ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ แม้ว่าโฮมสเตย์ที่มีห้องพักเกิน 4 ห้องจะได้รับการรับรองมาตรฐาน

จากสำนักพัฒนาการท่องเที่ยว ก็ยังเป็นโรงแรมที่ผิดกฎหมายหากมิได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงแรม

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการทั้งรายวันและรายเดือน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและมาตรฐานของพระราชบัญญัติโรงแรม แต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการเฉพาะรายเดือนไม่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและมาตรฐานของพระราชบัญญัติโรงแรม แม้ว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งสองแบบดำเนินการเป็นสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวในลักษณะ “Long stay” เหมือนกันทำให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมในแง่การแข่งขัน

เงื่อนไขตามกฎหมายอื่นซึ่งอ้างอิงนิยามของโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้น ทำให้เกิดอุปสรรคของผู้ประกอบการสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวขนาดเล็ก เช่น เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ ที่ไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรฐาน เช่น ที่จอดรถ ระยะร่นแนวอาคาร เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

1. กำหนดนิยามเกสต์เฮาส์ให้ชัดเจน โดยเสนอให้เปลี่ยนจากเกณฑ์ “จำนวนห้อง” มาเป็นเกณฑ์ “ลักษณะการดำเนินธุรกิจ” กล่าวคือ หากมีลักษณะการดำเนินธุรกิจจากผู้ประกอบการรายย่อยที่มีจำนวนทุนทรัพย์ไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนด ก็จะไม่ถือเป็นโรงแรม

2. กำหนดนิยามโฮมสเตย์ตามกฎหมายให้ชัดเจน และแยกโฮมสเตย์ออกจากความหมายของโรงแรมโดยมีเกณฑ์ควบคุมต่างหาก โดยอาจกำหนดความเชื่อมโยงระหว่างพระราชบัญญัติ

โรงแรมกับการรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ตามระเบียบสำนักพัฒนาการท่องเที่ยว และประกาศสำนักพัฒนาการท่องเที่ยวเรื่องมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. 2548 กล่าวคือ หากโฮมสเตย์ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานดังกล่าวแล้วก็จะไม่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆของพระราชบัญญัติโรงแรมและพระราชบัญญัติควบคุมอาคารอีก

3. กำหนดนิยามเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวให้ชัดเจน รวมทั้งวางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับมาตรฐานการควบคุมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

4. กำหนดเงื่อนไขตามกฎหมายควบคุมอาคารให้เหมาะสมกับสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว เช่น กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับที่จอดรถให้แตกต่างกันตามประเภทของโรงแรม เช่น แก๊โซกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารเพื่อยกเว้นให้โรงแรมประเภทที่ 1 ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ เป็นต้น

5. หลังจากมีการปรับปรุงกฎหมายโดยกำหนดมาตรฐานของสถานที่พักขนาดเล็กเพื่อการท่องเที่ยวให้เหมาะสมแล้ว มีข้อเสนอให้ออกมาตรการนิรโทษกรรมสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจรายย่อย เช่น เกสต์เฮาส์ โฮมสเตย์ ที่เข้านิยามของโรงแรมแต่ไม่ได้ใบอนุญาตเพราะสภาพอาคารไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของกฎหมาย แต่ยังคงเปิดดำเนินการอยู่ซึ่งตามกฎหมายแล้วจะมีโทษทั้งจำคุกและปรับรวมทั้งปรับตลอดระยะเวลาที่ประกอบการโดยผิดกฎหมายอยู่ เพื่อให้เข้าสู่ระบบอย่างถูกต้อง

6. ส่งเสริมให้ใช้มาตรการซึ่งภาคเอกชนวางกฎเกณฑ์ควบคุมมาตรฐานกันเอง (Self regulation) ตัวอย่างเช่น มาตรการกำหนดมาตรฐาน

⁴⁷ http://www.tatnews.org.tourism_news/2073.asp

ของโรงแรมบนพื้นฐานของความสมัครใจ (Voluntary basis) เช่น โครงการโรงแรมสีเขียว (Green leaf Hotel) โดยมูลนิธิใบไม้เขียว (Green Leaf Foundation) ซึ่งเป็นองค์กรเอกชน โดยโรงแรมที่สมัครใจเข้ารับการประเมินคุณภาพและผ่านเกณฑ์การประเมินซึ่งคำนึงถึงการดำเนินกิจการอันเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดการน้ำเสีย การจัดการขยะ เป็นต้น จะได้รับใบประกาศนียบัตร⁴⁷ ซึ่งเป็นการส่งเสริม

ภาพพจน์ (Brand and Image) ของโรงแรมในมุมมองของผู้บริโภค

7. ใช้กฎหมายสร้างมาตรการจูงใจ (Incentive) เพื่อให้ผู้ประกอบการโรงแรมปฏิบัติตามมาตรฐานดังกล่าว เช่น กำหนดให้โรงแรมที่ได้รับการรับรองมาตรฐานต่างๆจากภาคเอกชนนั้น ได้รับสิทธิประโยชน์ทางกฎหมาย เช่น ได้รับการต่อใบอนุญาตได้ทันทีถ้าเป็นโรงแรมที่ได้รับการรับรองมาตรฐานดังกล่าว เป็นต้น

บรรณานุกรม

คณาธิป ทองรวีวงศ์, ปัญหาทางกฎหมายในการนิยามความหมายและจัดประเภทโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, วารสารเซนดจอห์น, ปีที่ 9 ฉบับที่ 9 มกราคม – ธันวาคม 2549.

คณาธิป ทองรวีวงศ์ และ สมชาย ธรรมสุทธิวัฒน์, ความรับผิดชอบทางกฎหมายของโรงแรมต่อแขกที่มาใช้บริการ, วารสารเซนดจอห์น, ปีที่ 7 ฉบับที่ 7 มกราคม – ธันวาคม 2547

คณาธิป ทองรวีวงศ์ และ กัญญา เกลิมราชฤทธิ์, มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดการวัตถุอันตรายและของเสียจากโรงแรม, วารสารเซนดจอห์น, ปีที่ 9 ฉบับที่ 9 มกราคม-ธันวาคม 2549

ANDREW, SUDHIR (2007). INTRODUCTION TO TOURISM & HOSPITALITY INDUSTRY, MCGRAW-HILL:NEW DELHI.
GOELDNER R. CHARLES, RITCHIE, BRENT, TOURISM: PRINCIPLES, PRACTICES, PHILOSOPHY, JOHN WILEY & SONS, INC.: NEW JERSEY

ALAN, PANNETT. (1984). PRINCIPLES OF HOTEL AND CATERING LAW, LONDON : HOLT, RINEHART AND WINSTON.

BLACK, HENRY CAMPBELL. (1979). BLACK'S LAW DICTIONARY, FIFTH EDITION, USA : WEST PUBLISHING.

CHON, KGE-SUNG. & SPARROWE, RAYMOND. (1995). WELCOME TO HOSPITALITY : AN INTRODUCTION, SOUTH-WESTERN PUBLISHING CO, OHIO.

DITTMER, R., PAUL. (2002). DIMENSIONS OF THE HOSPITALITY INDUSTRY, JOHN WILEY & SONS, INC.

FLORIDA STATUTE, CHAPTER 509 LODGING AND FOOD SERVICE ESTABLISHMENT : [ONLINE] AVAILABLE FROM;
[HTTP://WWW.LEG.STATE.FL.US/STATUTES/INDEX.CFM?APP_MODE=DISPLAY_STATUTE&URL=0500-0599/0509/0509.HTML](http://www.leg.state.fl.us/statutes/index.cfm?app_mode=display_statute&url=0500-0599/0509/0509.html)

GRAY,WILLIAM. & S., SALVATORE C., LIGUORI. (1990). HOTEL AND MOTEL MANAGEMENT AND OPERATIONS, PRENTICE-HALL.

- ISMAIL, AHMED. (2002). "FRONT OFFICE OPERATIONS AND MANAGEMENT", THOMSON DELMAR.
- LUNDBERG, DONALD E. (1994).THE HOTEL AND RESTAURANT BUSINESS, JOHN WILEY & SONS INC.
- MILL, C., ROBERT. (2001). RESORT MANAGEMENT AND OPERATION, JOHN WILEY & SONS, INC.
- PANNETT, ALAN.(1984) PRINCIPLE OF HOTEL AND CATERING LAW, HOLT,RINEHART & WINSTON OF CANADA LTD.
- PETERSEN, ERICK, HOLM. (2001). COMMUNITY BASED TOURISM AND HOME STAY, AVAILABLE ONLINE AT
[HTTP://WWW.HOMESTAYFANCLUB.COM/HOME%20STAY%20ARTICLE/COMMUNITY_TOURISM_CONCEPT.HTML](http://www.homestayfanclub.com/home%20stay%20article/community_tourism_concept.html)
- POWERS, TOM. & BARROWS, CLAYTON. (2003). INTRODUCTION TO MANAGEMENT IN THE HOSPITALITY
INDUSTRY, JOHN WILEY & SONS, INC.
- RUTHERFORD, G. DENNEY. (2002). "HOTEL MANAGEMENT AND OPERATIONS", JOHN WILEY & SONS, INC.
- THONGRAWEEWONG, KANATHIP. (2003). MANAGING MULTICULTURAL WORKFORCE AND MARKETPLACE IN
HOSPITALITY
INDUSTRY, SAINT JOHN'S JOURNAL, VOL 6, NO3, JANUARY-DECEMBER (PP.46-58).
- THONGRAWEEWONG, KANATHIP. (2006). CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY IN TOURISM INDUSTRY
:
UNDERSTANDING THE SYNERGY BETWEEN GOOD BUSINESS AND GOOD ENVIRONMENTAL PRACTICE, SAINT
JOHN'S JOURNAL, VOL 8, NO 8, JANUARY-DECEMBER (PP.70-86).
- WEISSINGER, S., SUZANNE. (2000) HOTEL/MOTEL OPERATIONS: AN OVERVIEW, DELMAR THOMSON LEARNING.
- YOUNGE, A., D. (1970). HALSBY'S STATUTES OF ENGLAND, LONDON:BUTTERWERTHS.
[HTTP://WWW.TATNEWS.ORG/TOURISM_NEWS/DETAIL.ASP?ID=2618#C](http://www.tatnews.org/tourism_news/detail.asp?id=2618#c)
[HTTP://STATUTES.AGC.GOV.SG/NON_VERSION/HTML/HOMEPAGE.HTML](http://statutes.agc.gov.sg/non_version/html/homepage.html)
[HTTP://WWW.HOMESTAYFANCLUB.COM/HOME%20STAY%20ARTICLE/COMMUNITY_TOURISM_CONCEPT.HTML](http://www.homestayfanclub.com/home%20stay%20article/community_tourism_concept.html)

