

LAW FOCUS

SHORT-TERM RENTAL ACCOMMODATION SERVICE

by: PIYAMARN PONGTORNPIPAT (Partner)
LINDA OSATHAWORANAN (Partner)
TANITA VATTANODORN
KAJE TANATPANJAROEN



The growth of Thailand's tourism industry, a sector crucial to Thailand's economy, has caused a recent surge in the number of hotel and accommodation services. Daily and weekly rental services (short-term rental services), in particular, are growing rapidly.

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นอย่างมากและเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจโรงแรม ซึ่งรวมถึงธุรกิจแบบให้เช่าที่พักรายวัน หรือรายสัปดาห์ที่ไม่ใช่โรงแรมขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากด้วยเช่นกัน

AT PRESENT, THAI LAWS HAVE NOT OPENED UP TO ALLOW SHORT-TERM ACCOMMODATION SERVICES TO CONDUCT FREELY

กฎหมายไทยในปัจจุบันยังไม่เอื้ออำนวยให้มีการทำธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวัน หรือ รายสัปดาห์ อย่างถูกกฎหมาย

The short-term rental services, especially in the form of a lease of condominium units, have been popular in both Bangkok and other main tourist destinations in Thailand for a long period of time. Nowadays, the rental services are also available through online services such as *Airbnb*, *Booking.com*, *Hotel.com* and *Couchsurfing* allowing the owners to directly lease their properties and search for tenants.

In addition, various property developers who have condominium projects to be sold to the purchasers also provide supply and management services for the rental of the condominiums together with hotels they operate. These short-term rental services tend to be cheaper than hotel rooms due to its lower management costs and have more diverse locations, making them a popular choice of accommodation for tourists.

However, precisely due to the accommodating nature of these services, there has been a debate as to whether these services fall under the legal definition of a "hotel", and thus subject to the legislation governing hotel businesses. Specifically, there arises a question whether the unit owner who provides such short-term rental services must obtain a hotel business license in accordance with the applicable law.

ธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์นั้นเป็นที่แพร่หลายทั้งในกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยวหลักของประเทศไทยมานานแล้วในรูปแบบของการปล่อยเช่าห้องชุดในคอนโดมิเนียม แต่ในปัจจุบันยังมีช่องทางในการปล่อยเช่าที่พักระยะสั้นเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์โดยผ่านทางเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชัน เช่น Airbnb, Booking.com, Hotel.com หรือ Couchsurfing ซึ่งเปิดโอกาสให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถปล่อยเช่าห้องพักและหาผู้เช่าได้โดยตรง

นอกจากนี้ มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่มีโครงการในลักษณะคอนโดมิเนียมที่จำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อ และมีบริการจัดหาและบริหารคอนโดมิเนียมเพื่อการปล่อยเช่าควบคู่กันไปกับโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ธุรกิจที่พักระยะสั้นเหล่านี้มักจะมีค่าบริการที่ต่ำกว่าโรงแรมเนื่องจากมีต้นทุนในการบริหารจัดการที่ต่ำกว่า ทั้งยังมีทำเลที่หลากหลายทำให้นักท่องเที่ยวหันมาใช้บริการธุรกิจดังกล่าวมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม ยังคงเป็นประเด็นที่ถกเถียงกันอยู่ว่า ธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นในลักษณะดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่ และผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวจะต้องมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่

The term “hotel” has been defined in Section 4 of the Hotel Act

“an accommodation established for business purposes of providing temporary accommodation service for travelers or any other person in exchange for compensation, but not includes an accommodation established for the purpose of providing accommodation service for monthly paid service charge or upward only or an accommodation established not for profit purposes.”

พ.ร.บ.โรงแรม ได้ให้คำนิยามของคำว่า “โรงแรม” ไว้ว่า

“สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่น โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่ไม่ใช่การหาผลกำไร หรือ เพื่อให้บริการที่พักรั่วคราวโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป”



According to the general principles of law, owners of any property, whether

a house, or a condominium unit, should have the right to lease their property under Section 1336 of the Civil and Commercial Code.

Nevertheless, in the latest decision of the Hua Hin Provincial Courts and Petchaburi Provincial Courts, the courts ruled that leasing the unit at a daily rate without a license or being granted an exemption was a criminal offense according to Hotel Act, B.E. 2547 (the “Hotel Act”). The defendant was then sentenced to fines at the rate prescribed by the law and a daily fine for a continuing violation. However, the defendant in these cases pleaded guilty for their actions. As a result, the cases were closed at the court of first instance so the rulings of these cases have not been enforced generally as precedent. Still, its influence over the officials’ interpretation and enforcement cannot be underestimated, albeit only until it is overturned by a new ruling.

ตามหลักกฎหมายทั่วไป เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ไม่ว่าจะที่บ้าน หรือ ห้องพักในคอนโดมิเนียมก็ตาม ควรที่จะมีสิทธิที่จะปล่อยให้พักของตนให้เช่าได้ตามมาตรา 1336 ของประมวลแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม ศาลจังหวัดหัวหินและศาลจังหวัดเพชรบุรีได้มีคำพิพากษาออกมากว่า การปล่อยให้พักในอาคารชุดโดยมีค่าตอบแทนเป็นรายวันโดยไม่ได้รับใบอนุญาต และไม่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายนั้นมีความผิดตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (“พ.ร.บ. โรงแรม”) และพิพากษาให้เจ้าของห้องชุดดังกล่าวต้องรับโทษปรับในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดรวมถึงโทษปรับรายวันตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากจำเลยในคดีดังกล่าวได้ให้การรับสารภาพ คดีจึงสิ้นสุดที่ศาลชั้นต้นเท่านั้น แม้คำพิพากษาในคดีดังกล่าวจะยังไม่สามารถนำไปเป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาตัดสินคดีต่อไปในอนาคตได้ แต่ก็ถือว่ามีอิทธิพลต่อการตีความและบังคับใช้กฎหมายโดยเจ้าหน้าที่ จนกว่าจะมีคำพิพากษาที่ออกมากลับคำพิพากษาดังกล่าวนั้น บทความนี้จึงมีจุดประสงค์เพื่อพิจารณาถึงประเด็นทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยให้เช่าที่พักระยะสั้นเท่านั้น

“ Thus, the purpose of this article is to **examine short-term rental services from a legal perspective** by referring to the Hotel Act and its relevant regulations ”

Therefore, short-term accommodation services - whether charged at a daily, weekly, or less than a monthly rate - fall under the definition of “hotel” under the Hotel Act. Consequently, the service provider in question must apply to obtain the “Hotel Business License” under Section 15 of the Hotel Act and comply with subordinate laws in order to legally operate the short-term rental services. Otherwise, the service provider may be imprisoned for no more than 1 year, or fined no more than THB 20,000, or both and subject to a daily fine of no more than THB 10,000 per day if he or she continues to violate this legal requirement under Section 59 of the Hotel Act. Nevertheless, with the legal requirements and conditions for the application of license under the Hotel Act and other relevant laws, e.g. city planning law, laws on Environmental Impact Assessment (EIA) and building control law, the service provider that is usually the owner of small property such as a house or a condominium unit may not be able to apply for the license.

ดังนั้น ธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นเป็นรายวัน หรือ รายสัปดาห์ที่น้อยกว่ารายเดือน จึงเข้านิยามคำว่าโรงแรมดังกล่าว และผู้ประกอบการ ธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นจึงต้องได้รับ “ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพ.ร.บ. โรงแรม” และปฏิบัติตามกฎหมายลำดับรองต่างๆ ด้วยเช่นกัน หากฝ่าฝืนอาจต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับไม่เกินอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ อย่างไรก็ตาม ด้วยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในการขออนุญาตตามพ.ร.บ. โรงแรม รวมถึงกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) กฎหมายควบคุมอาคาร ทำให้ผู้ประกอบการให้เช่าที่พักระยะสั้นเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ที่มีจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก เช่น บ้าน หรือ ห้องชุดคอนโดมิเนียมไม่สามารถที่จะขอใบอนุญาตได้

However, a ministerial regulation (i.e., Ministerial Regulations Prescribing Categories and Bases on Operation of Hotel Business, B.E. 2551) (the “**Ministerial Regulation 2551**”) has given an exemption to the definition of “hotel” to not include

“an accommodation place, with guest accommodation rooms in the same or several buildings altogether not exceeding 4 rooms and with the number of guests altogether not exceeding 20 persons, which is established for providing temporary accommodation service to travelers or other persons with considerations in return, and which is of a description of a business operation to earn additional income, whereby the establishment of which has been reported to the Registrar per the form prescribed by the Minister.”

อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 (“**กฎกระทรวง 2551**”) ได้กำหนดข้อยกเว้นของคำนิยามของคำว่าโรงแรมเอาไว้ว่า

“สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือ หลายอาคารรวมกันไม่เกิน 4 ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือ บุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด” ไม่ถือเป็น “โรงแรม” ตามพร.บ. โรงแรม



Based on this exemption, persons who are leasing their personal property at a daily or weekly rate, therefore, may be able to conduct their services without obtaining a Hotel Business License if the number of rooms and guests are not over the limitation, but must first report to the Registrar before doing so.

ด้วยข้อยกเว้นตามกฎหมายกฎกระทรวง 2551 ดังกล่าว ผู้ที่นำบ้านของตนเองมาปล่อยเช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์จึงสามารถทำได้โดยไม่ต้องขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แค่เพียงแต่แจ้งให้นายทะเบียนทราบเท่านั้น

This regulation is especially ambiguous in the case of condominiums. There still remains a practical issue in interpreting the exemption regarding the number of rooms not exceeding 4, as it is unclear whether those 4 rooms are counted from the total number of rooms in the whole building, from only the rooms leased, or only from the rooms which the service provider owns in the accommodation place. Further, the Minister of Interior (acting as the Registrar under the Hotel Act) has yet to lay down any clear interpretation guidelines for such issue.

ที่ว่า ยังคงมีปัญหาในการตีความกฎกระทรวง 2551 ดังกล่าว ถึงการนับจำนวนห้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นกรณีอาคารชุด ตามที่กฎกระทรวง 2551 ระบุว่า “ไม่เกิน 4 ห้อง” นั้นหมายถึงไม่เกิน 4 ห้อง นับจากห้องทั้งหมดในอาคาร หรือจากห้องทั้งหมดที่มีการปล่อยให้เช่าในอาคาร หรือจากห้องทั้งหมดที่ผู้ปล่อยเช่ามีกรรมสิทธิ์อยู่ในอาคารนั้น โดยที่ทางกระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้วางแนวทางการตีความเรื่องการนับห้องดังกล่าวออกมาอย่างชัดเจน

Furthermore, the short-term leasing of the condominium units may be considered as a violation of the Building Control Act, B.E. 2552 regarding the purpose of condominium use, as the Ministerial Regulation 2551 requires the hotels to also be in compliance with the laws related to the Building Control Act, B.E. 2552. The use or modification of condominiums as hotels is therefore considered to be an incorrect building use and the building form, location, facilities and other systems of the condominiums while meet the condominium standards do not usually fulfill the requirements set out for buildings to be used as hotels under the Building Control Act, B.E. 2552. Thus, many condominiums are unable to apply for the Hotel Business License.

นอกจากนี้ การปล่อยให้เช่าห้องพักในคอนโดมิเนียมแบบระยะสั้น ยังเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากกฎกระทรวง 2551 กำหนดให้โรงแรมต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกด้วย การใช้หรือดัดแปลงคอนโดมิเนียมให้เป็นโรงแรมจึงถือเป็นการใช้อาคารผิดประเภท รวมถึงลักษณะของอาคาร ที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบต่างๆ ตามมาตรฐานของคอนโดมิเนียมก็มักจะไม่เป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ สำหรับอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีกด้วย ด้วยเหตุนี้ คอนโดมิเนียมหลายแห่งจึงไม่อาจจะขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพ.ร.บ. โรงแรมได้

Another law that may be relevant to the short-term rental businesses is the Foreign Business Act, B.E. 2542. In the case that the lessor is a foreigner or a foreign juristic person under the Foreign Business Act, B.E. 2542, such lessor must additionally obtain a business license in accordance with the Foreign Business Act, B.E. 2542 in order to provide the rental service, whether or not the service falls under the definition of “hotel” and requires the Hotel Business License. In practice, the possibility that the Director-General would grant such business license is very low.

กฎหมายอีกฉบับที่อาจมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้นก็คือ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ทั้งนี้ ไม่ว่าที่พักดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นโรงแรมหรือได้รับยกเว้นตามกฎหมาย 2551 หรือไม่ก็ตาม หากชาวต่างชาติ หรือนิติบุคคลต่างด้าวดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ด้วย ซึ่งในทางปฏิบัตินั้น มีความเป็นไปได้น้อยที่อธิบดีโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวจะให้ความเห็นชอบอนุญาตให้ประกอบกิจการได้

In conclusion, it is obvious that the present Thai laws have not opened up to allow short-term accommodation services to conduct freely and those regulations and procedures regarding these services have not been succinctly stated. As a result of the law’s rigidity and ambiguity, many rental businesses are conducted illegally, leading to violations in the privacy of others and obstructions to the individual’s will to make financial investments. Since tourism is the leading source of income in the Thai economy, the Thai government ought to establish laws or amend existing laws to support short-term accommodation services. Several tourist destinations abroad have taken legal action to support their local industry. Most recently, Japan has legalized short-term accommodation services, which mandates registration and specifies a rental period of no more than 180 days per year. If the Thai government decides to amend regulations of short-term accommodation services, they would promote the tourism industry, support Thailand’s economy, and allow service providers, customers, and investors to conduct business confidently with the support of the law.




จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายไทยในปัจจุบันยังไม่เอื้ออำนวยให้มีการทำธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันหรือรายสัปดาห์อย่างถูกกฎหมาย อีกทั้งการบังคับใช้กฎหมายและข้อยกเว้นเองก็ยังมีหลายจุดที่ยังไม่ชัดเจน ทำให้มีการให้เช่าที่พักระยะสั้นอย่างผิดกฎหมายเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดปัญหาการละเมิดสิทธิส่วนตัว และเป็นการกีดกันการลงทุน โดยปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นแหล่งสร้างรายได้ที่สำคัญให้กับประเทศไทย รัฐบาลจึงควรที่จะออกกฎหมายกำกับ หรือแก้ไขกฎหมายที่มีอยู่ให้รองรับการให้เช่าที่พักระยะสั้น เพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวและการสร้างรายได้ให้กับประเทศไทย และทำให้การประกอบธุรกิจดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้อง สร้างความมั่นใจทั้งต่อผู้ประกอบการ นักลงทุน และลูกค้า ทั้งนี้ หลายประเทศได้มีการออกกฎหมายเพื่อรองรับธุรกิจให้เช่าที่พักระยะสั้น เช่น ประเทศญี่ปุ่นก็ได้ออกกฎหมายควบคุมการปล่อยห้องพักให้เช่าระยะสั้น โดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนและกำหนดระยะเวลาให้เช่าได้ไม่เกิน 180 วันต่อปี



WORKABLE SOLUTION, EFFECTIVELY COMMUNICATED

www.siampremier.com

info@siampremier.com

 Siam Premier

 Siam Premier

Copyright © 2018 Siam Premier International Law Office Limited. All rights reserved.