

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป: ศึกษากรณี
การคุ้มครองผู้บริโภคที่ไม่ได้รับความเป็นธรรม

ชื่อผู้เขียน : นายประเสริฐ ยี่แพร

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2547

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์:

1. รองศาสตราจารย์ ดร. สมชาย กษิติประดิษฐ์ ประธานกรรมการ
2. อาจารย์นิโรธ เจริญประกอบ

ปัจจุบันการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งธุรกิจขนาดเล็กและขนาดใหญ่ซึ่งมีชื่อเรียกต่าง ๆ กันไป แต่เนื่องจากการประกอบธุรกิจนี้ยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายควบคุมเป็นการเฉพาะอย่างเช่นธุรกิจในรูปแบบโรงแรมและหอพัก ทำให้ผู้ประกอบการอาศัยเสรีภาพในการประกอบกิจการหรืออาศัยตามรัฐธรรมนูญ ประกอบธุรกิจโดยขาดมาตรฐานเอาัดเอาเปรียบผู้เช่าที่พักอาศัยที่เข้าไปใช้บริการในฐานะผู้บริโภคในลักษณะที่ไม่เป็นธรรม

จากการศึกษาพบว่า มาตรการทางกฎหมายที่ใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปในปัจจุบัน ยังขาดความชัดเจนไม่ครอบคลุมเพียงพอที่จะนำมาใช้ในการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมได้ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคในขั้นตอนก่อนเข้าใช้บริการซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนประกอบธุรกิจ การจัดทำสถานที่พักอาศัย ราคาเช่า และค่าบริการต่าง ๆ ปัญหาการคุ้มครองผู้บริโภคในขั้นตอนของการเข้าใช้บริการ ซึ่งเป็นปัญหาในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านการทำสัญญา และปัญหาหน่วยงานที่รับผิดชอบในการคุ้มครองผู้บริโภคโดยตรงจากการประกอบธุรกิจรูปแบบนี้

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความเป็นธรรมจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคดังต่อไปนี้

1) กำหนดให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป ต้องจดทะเบียนในการประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499 รวมทั้งเพิ่มเติมบทกำหนดโทษกับผู้ประกอบพาณิชย์กิจที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 13 และแก้ไขเพิ่มเติมบทลงโทษกับผู้กระทำความผิดให้เหมาะสม

2) การจัดทำสถานที่พักอาศัย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครควรกำหนดให้ขนาดของห้องนอนในอาคารพักอาศัยทุกประเภทมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 12 ตารางเมตร นอกจากนี้ควรกำหนดขนาดพื้นที่ของห้องนอนในอาคารพักอาศัยรวมทั้งห้องน้ำและห้องส้วม โดยคำนึงถึงจำนวนผู้พักอาศัยเป็นเกณฑ์ เพื่อให้เหมาะสมกับขนาดการใช้พื้นที่ดังกล่าว

3) ในการประกาศของคณะกรรมการกลางว่าด้วยราคาสินค้าและบริการเรื่องการแสดงราคาสินค้าและค่าบริการ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยราคาสินค้าและบริการ พ.ศ. 2542 คณะกรรมการกลางว่าด้วยราคาสินค้าและบริการ (กกร.) ควรกำหนดมาตรฐานราคาค่าบริการในธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยให้เหมาะสม และหลักเกณฑ์ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงราคาค่าบริการที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจต้องแสดง

4) คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ควรกำหนดให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541

5) เมื่อได้กำหนดให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไปต้องจดทะเบียนประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499 แล้ว กรมพัฒนาธุรกิจการค้าซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการจดทะเบียนควรทำหน้าที่รับผิดชอบในการคุ้มครองผู้บริโภคจากการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักอาศัยรูปแบบทั่วไป

ABSTRACT

TE 164067

Thesis Title : Businesses Involved in Leasing Common Residences;
Case Study: The Protection of Unfairly Treated Consumers

Student's Name : Mr. Prasert Yeepar

Degree Sought : Master of Laws

Academic Year : 2004

Advisory Committee:

1. Assoc. Prof. Dr. Somchai Kasithipradit Chairperson
2. Mr. Niroth Charoenprakob

Currently, there are a number of business operators, consisting of both large and small enterprises, involved in the leasing of common residences. However, since such business operations are not governed by specific legal measures as is the case with businesses involving hotels and dormitories, business operators invariably exploit the constitutional freedom regarding the operation of a business or profession to operate their business without the appropriate standards and to take advantage of consumers, i.e. the tenants of residences who use their services, in an unfair manner.

The study found that the applicable legal measures to protect consumers from malpractice on the part of business operations involved in the leasing of common residences lack the requisite clarity and do not adequately cover the implementation of protective measures that would otherwise enable them

to receive fair treatment. This includes (1) problems involving consumer protection during the stage before the services are used, for instance in connection with the registration of the business operation, the development of residences, rental fees and other services, (2) those problems arising during the stage in which the services are used, namely problems of consumer protection in connection with the execution of the terms of the contract, and (3) problems with organizations directly responsible for consumer protection relating to such business operations.

Consequently, in order for consumers to receive fair treatment from businesses involved in leasing common residences, the following legal measures for the protection of consumers are suggested:

1) Businesses involved in the leasing of common residences should be required to register their operations under the Commercial Registration Act, B.E. 2499. Furthermore, added penalties should be introduced for commercial business operators who fail to comply with Section 13 and the punishment for offenders should be amended accordingly.

2) For the development of residences, especially in the Bangkok Metropolitan area, the size of bedrooms in all types of residences should be limited to not less than 3 meters in width and their areas should also be limited to be not less than 12 meters. Apart from this, the area of the bedrooms, as well as the bathrooms and restrooms, the residences should be limited with respect to the number of residents to suit the utilization of such areas.

3) In the Notification of the Central Committee on Goods Price and Services regarding the display of goods price and services under the Goods Price and Services Act, B.E. 2542, the Central Committee on Goods Price and Services (CGPS) should set forth the appropriate standards of service price for the business involved in leasing residences and rules governing service price modification requiring business operators to display the service price.

4) The Committee on Contracts should consider business operations involved in leasing common residences as contractually controlled businesses in accordance with the Consumer Protection Act, B.E. 2522, amended by the Consumer Protection Act (No. 2), B.E. 2541.

5) Once the registration of businesses involved in leasing common residences is already required under the Commercial Registration Act, B.E. 2499, the Business Development Department, which is responsible for the registration process, should be liable for the protection of consumers from business operations engaged in leasing common residences.