

นโยบายสาธารณะสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า Public Policies for Rental Property Business

บุษยา ทรงสอาด

นักศึกษาหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

E-mail: budsaya.son@rmutr.ac.th

อรุณ รักธรรม

อาจารย์ประจำหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

E-mail: budsaya.son@rmutr.ac.th

ชาญ ธาระवास

อาจารย์ประจำหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

E-mail: dr.charn94@gmail.com

เพ็ญศรี จิรินัง

อาจารย์ประจำหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

E-mail: pensri.chi@rmutr.ac.th

Budsaya Songsaard

Student, Public Administration, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Arun Raktham

Lecturer, Public Administration, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Charn Tharawas

Lecturer, Public Administration, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Pensri Chirinang

Lecturer, Public Administration, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

รับเข้า: 23 ธันวาคม 2564 แก้ไข: 2 กุมภาพันธ์ 2565 ตอบรับ: 25 กุมภาพันธ์ 2565

บทคัดย่อ

บทความนี้เป็นการศึกษานโยบายสาธารณะที่สัมพันธ์กับการประกอบธุรกิจห้องเช่า มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอแนะนโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบัน และนำเสนอแนวทางการกำหนดนโยบายที่มีความเหมาะสมกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในอนาคต โดยธุรกิจห้องเช่ามีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศไทยเนื่องจากเป็นที่ยู่ออาศัยสำหรับผู้ย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานในเมืองซึ่งมีรายได้น้อย และเป็นแรงงานสำคัญในการขับเคลื่อนประเทศ โดยปัจจุบันธุรกิจได้รับผลกระทบอย่างหนักจากวิกฤติโรคระบาดโควิด-19 ส่งผลให้แรงงานต้องย้ายกลับภูมิลำเนาเนื่องจากการว่างงานทำให้ปริมาณผู้พักอาศัยลดน้อยลง จากการศึกษาพบว่านโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการห้องเช่า ได้แก่ นโยบายประเภทกฎหมาย และนโยบายการสนับสนุนด้านสินเชื่อ ซึ่งภาครัฐสามารถให้การช่วยเหลือได้โดยการกำหนดนโยบายให้ตรงต่อความต้องการของผู้ประกอบการห้องเช่า โดยปรับปรุงรูปแบบสินเชื่อที่มีความเหมาะสม ปรับปรุงกฎหมายให้เอื้อต่อการปฏิบัติตาม และสนับสนุนให้ผู้ประกอบการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลซึ่งจะทำให้ได้รับการส่งเสริม และพัฒนาได้อย่างทั่วถึง ท้นต่อสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงในอนาคต รัฐก็สามารถจัดเก็บรายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้โครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศแข็งแรงขึ้น ผู้ประกอบการห้องเช่าก็สามารถผ่านพ้นวิกฤติ และส่งต่อผลประโยชน์ที่ได้รับไปยังกลุ่มผู้พักอาศัยที่เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนประเทศต่อไป

คำสำคัญ: ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า กฎหมายสำหรับธุรกิจห้องเช่า สินเชื่อสำหรับธุรกิจห้องเช่า

Abstract

This article is a study of public policy related to the rental property business. Its purpose is to present public policies related to current rental property business and propose guidelines for setting policies that are appropriate for future rental property business. This business is important to the development of Thailand because it is a residence for low-income immigrants coming to work in the city. These people are main workers for driving the country. Currently, the business is heavily affected by the COVID-19 pandemic crisis, resulting in workers having to move back to their hometowns due to unemployment. As a result, the number of residents is decreased. From the study, it was found that public policies related to rental property business include legal type policy, and credit support policy. The government sector can provide assistance by setting policies to meet the needs of rental property business by improving an appropriate loan model, improving the law to facilitate compliance, and encourage entrepreneurs to register as legal entities

which will receive promotion and develop thoroughly, as well as keep up with future changing situations. The government is able to collect additional revenue. As a result, the economic structure of the country will be stronger. Rental property business will be able to overcome the crisis and pass on the benefits received to the group of residents who are an important force in driving the country forward.

Keywords: rental property business, laws for rental property business, loans for rental property business

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นสถานที่รวบรวมความเป็นครอบครัว ทำให้เกิดการถ่ายทอดวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณี เป็นจุดเริ่มต้นของความมั่นคงของมนุษย์ โดยปัจจุบันปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาสำคัญสำหรับคนไทย เนื่องจากประสบปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2558) พบว่าประเทศไทยมีครัวเรือนที่ไม่มีสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจำนวน 5.87 ล้านครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 27.5 จากจำนวนครัวเรือนทั่วประเทศ 21.32 ล้านครัวเรือน โดยครัวเรือนที่ไม่มีสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้น้อย เป็นกลุ่มคนจนเมือง ที่อพยพมาจากชนบทเพื่อหนีปัญหาความยากจน มาขายแรงงาน ทำมาหากินในเมือง เป็นประชากรแฝง ที่ไม่มีทะเบียนราษฎรและเข้าไม่ถึงการบริการของรัฐ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะมีรายได้ครัวเรือนอยู่ในช่วง 12,601-19,400 บาท โดยจะเลือกที่พักอาศัยในรูปแบบการเช่า ประกอบกับปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีราคาเพิ่มสูงขึ้นโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทำให้ประชาชนรายได้ปานกลางที่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้จึงต้องเลือกการเช่าเช่นกัน ส่งผลให้ความต้องการห้องเช่าเพิ่มสูงอย่างต่อเนื่องซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจซึ่งพบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 10 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2554-2558 (กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2559)

ปยุตตนา นิยมเสน และ เอกศิริ นิยมศิลป์ (2564) ได้ศึกษาแนวทางการประกอบธุรกิจห้องเช่าอะพาร์ตเมนต์ให้ประสบความสำเร็จในปัจจุบันในกรุงเทพมหานคร จะต้องมีการบริหารจัดการความปลอดภัยที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสถานที่สะอาด มีค่าเช่าค่าบริการที่เหมาะสมสอดคล้องกับทำเลและกลุ่มลูกค้า มีการปรับปรุงสถานที่ให้ทันสมัย มีที่จอดรถสะดวก ปลอดภัย มีใจรักงานบริการ มีบริการที่หลากหลาย และประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการประชาสัมพันธ์ ซึ่งสอดคล้องกับ นพวัถดี ธรรมเหมไพจิตร และ กฤษฏา ตันเปาว์ (2564) ที่พบว่า ผู้เช่า-ซื้อ ที่พักอาศัยจำค่านิ่งถึงการรักษาความ

ปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาเป็นเรื่องสาธารณสุขโรค และทำเลที่ตั้ง ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบันจะต้องมีการลงทุนที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าในอดีต

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นมา ประเทศไทยและทั่วโลกประสบปัญหาการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ทำให้รัฐต้องออกมาตรการป้องกันโรค โดยให้งดเว้นการดำเนินกิจการบางกิจการ เช่น สถานบันเทิง ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร และธุรกิจให้คนส่วนใหญ่ทำงานอยู่ที่บ้าน ส่งผลให้กิจการส่วนใหญ่ต้องปรับตัว เช่น การลดเงินเดือนพนักงาน หรือให้ออกจากงานชั่วคราวโดยไม่จ่ายเงินเดือน โดยเฉพาะกิจการ SME ที่มีสภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้แรงงานที่ส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างรายวัน หรือรายสัปดาห์ขาดรายได้ ทำให้ไม่สามารถดำรงชีพอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งมีค่าครองชีพสูงได้ ทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐานกลับภูมิลำเนาในต่างจังหวัด ส่งผลให้เกิดการเลิกสัญญาห้องเช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ยกตัวอย่างเช่น กิจการห้องเช่าในเขตจตุจักรในปี 2562 ที่มีอัตราการเช่าห้องพัก 90-100% ของจำนวนห้องพัก แต่เมื่อเกิดการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้อัตราการเช่าห้องพักค่อย ๆ ลดลงตั้งแต่ปลายปี 2563 โดยปัจจุบันคงเหลืออยู่ที่ 40-50% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการห้องเช่าในพื้นที่ เนื่องจากมีรายได้ลดลง แต่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานซึ่งได้แก่ ค่าแม่บ้านทำความสะอาด ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานในการบริหารจัดการห้องพักยังคงเท่าเดิม ซึ่งโดยปกติจะอยู่ที่ประมาณ 40% ของรายได้รวมตอนสถานการณ์ปกติ แต่เมื่อรายได้รวมลดลงกว่า 50-60% ทำให้บางผู้ประกอบการประสบภาวะเท่าทุน หรือขาดทุน ทำให้ต้องมีการปรับลดการจ้างงานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพการให้บริการ การอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัย (บุษยา ทรงสะอาด, 2564)

ผู้ประกอบการก่อสร้างที่พักอาศัยเพื่อให้เช่า(ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า) เป็นกิจการประเภทบริการที่มีบุคลากรไม่เกิน 100 คน และมีรายได้ไม่เกิน 300 ล้านบาทต่อปีจึงถือเป็นผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมทั้งหมด โดยปัจจุบันมีการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าในหมวดการบริการที่พักแรมประเภทอื่น ๆ ซึ่งมีได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น ที่บริการที่พักอาศัยสำหรับบุคคลย้ายถิ่นฐานชั่วคราว การบริการที่พักอาศัยกึ่งถาวรในบอร์ดดิ้งเฮาส์ ห้องเช่าและบ้านเช่า การบริการที่พักอาศัยสำหรับคนงาน โดยมีจำนวนการขึ้นทะเบียนเพียง 150 ราย ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก ๆ เมื่อเทียบกับจำนวนนิติบุคคลทั้งประเทศซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ 810,509 ราย โดยเป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพียงแค่ 45 ราย (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2564) แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าส่วนใหญ่จะดำเนินธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดาซึ่งจะได้รับการสนับสนุนจากรัฐที่ค่อนข้างน้อย แต่เมื่อผู้ประกอบการเป็นประชาชนคนหนึ่ง และธุรกิจก็มีความเกี่ยวข้องกับคนจำนวนมาก รัฐจึงมีหน้าที่กำหนดข้อบังคับเพื่อแก้ไขปัญหา และให้การสนับสนุนแก่ประชาชนตามหลักของนโยบายสาธารณะ

จากความสำคัญของธุรกิจห้องเช่า และปัญหาที่ผู้ประกอบการกำลังได้รับ ผู้เขียนจึงต้องการนำเสนอนโยบายสาธารณะที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าว่าในปัจจุบันมีนโยบายใดบ้างที่ดำเนินการเกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า และหากรัฐต้องการออกนโยบายเพื่อการช่วยเหลือเพิ่มเติมในอนาคต ควรปรับปรุงไปในแนวทางใดถึงจะตรงกับความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่ามากที่สุด

นโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้องเช่า

นโยบายสาธารณะ คือ แนวทางปฏิบัติที่กำหนดขึ้นเพื่อตอบสนองต่อปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และเป็นแนวทางที่รัฐหรือองค์กรของรัฐกำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหา (Anderson James E., 1994) ซึ่งต้องตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสาธารณะ (Charles L. Cochran & Eloise F. Malone, 2005) โดยรัฐบาลมีอำนาจในการจัดสรรค่านิยมที่ตอบสนองต่อสังคม อันครอบคลุมกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งกิจวัตรและกิจกรรมในบางโอกาส และตัดสินใจว่าจะทำหรือไม่ทำ (David Easton, 1953; Dye Thomas R., 1984; Michael E. Kraft & Scott R. Furlong, 2004) ซึ่งส่งผลต่อความเป็นอยู่ของประชาชน (Koenig Louis W., 1986) โดยผู้มีอำนาจต้องให้คำมั่นสัญญาแก่ประชาชน (Larry N. Gerston, 1997) ที่ต้องครอบคลุมการกระทำทั้งหมด (Sharkansky Ira, 1970) โดยนโยบายสาธารณะ จะเป็นกลไก หลักสำคัญในการดำเนินงานของรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐทุกแห่ง โดยมีแผนงาน โครงการ หรือแนวทางการปฏิบัติที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐได้กำหนดขึ้น (วรเดช จันทรศร, 2559)

สรุปได้ว่า นโยบายสาธารณะ คือ กรอบหรือแนวทางการตัดสินใจของรัฐที่เลือกกว่า จะดำเนินหรือไม่ดำเนินกิจกรรม หรือการกระทำใดในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งเป็นเสมือนการกำหนดแนวทางในการดำเนินกิจกรรมแก่ประชาชน เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหา หรือป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้นกฎหมายจึงเป็นนโยบายสาธารณะอย่างหนึ่งที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อให้ประชาชนภายในรัฐปฏิบัติตาม ทำให้เกิดความสงบเรียบร้อยภายในรัฐ และโครงการต่าง ๆ ที่ดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐ หรือในกำกับของรัฐ เพื่อให้การสนับสนุนประชาชนภายในรัฐ ก็เป็นไปตามหลักของนโยบายสาธารณะเช่นกัน

นโยบายสาธารณะในรูปแบบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้องเช่า

พ.ร.บ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 มาตรา 31 ประกอบกับประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558 ข้อ 3 ได้ระบุให้กิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริการในข้อ 9(6) ประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า หรือห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งส่งผลให้กิจการห้องเช่า เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการดำเนินการ ปฏิบัติเกี่ยวกับการดูแลสภาพหรือสุขลักษณะของสถานที่ที่ใช้ดำเนินการและมาตรการป้องกันอันตรายต่อ

สุขภาพได้ตาม มาตรา 32 ส่งผลให้ผู้ประกอบการห้องเช่าที่ดำเนินกิจการตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นไป ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเท่านั้นจึงสามารถประกอบกิจการได้ โดยใบอนุญาตที่ออกให้ตาม พ.ร.บ. นี้มีอายุ 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต และให้ใช้ได้เพียงในขอบเขตอำนาจการส่วนท้องถิ่นที่เป็นผู้ออกใบอนุญาตนั้น (มาตรา 55) และผู้รับใบอนุญาตนี้ ต้องแสดงใบอนุญาตไว้โดยเปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ สถานที่ประกอบกิจการตลอดเวลาที่ประกอบกิจการ (มาตรา 57)

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่ามากที่สุดในประเทศไทย และเป็นหนึ่งในราชการส่วนท้องถิ่นก็ได้อาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561 โดยให้ความหมายของกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ว่า เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ภายในเขตกรุงเทพมหานครที่อยู่ภายใต้บังคับตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องจัดสถานที่สำหรับประกอบกิจการและดำเนินการให้ถูกต้องด้วยสุขลักษณะ (ข้อ 10) ดังต่อไปนี้

1. สถานที่นั้นต้องตั้งในบริเวณที่เหมาะสม ไม่มีน้ำท่วมขังและสามารถระบายน้ำออกได้โดยสะดวก
2. ทำทางระบายหรือบ่อกักน้ำซึ่งรับน้ำเสียด้วยวัตถุถาวร มีลักษณะเรียบ ไม่ซึม ไม่รั่ว น้ำไหลได้สะดวก
3. การระบายน้ำต้องไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนแก่ผู้ใช้ในทางน้ำสาธารณะหรือแก่ผู้อาศัยใกล้เคียง
4. จัดให้มีการบำบัดหรือการปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียหรือกากของเสียตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
5. จัดให้มีแสงสว่างและการระบายอากาศที่เหมาะสมและเพียงพอตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน กฎหมายว่าด้วยความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
6. จัดให้มีน้ำสะอาดเพียงพอแก่กิจการนั้น
7. จัดให้มีที่รองรับมูลฝอยและสิ่งเปื้อนที่เพียงพอและถูกต้อง ด้วยสุขลักษณะและจัดสถานที่มิให้เป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์นำโรค
8. จัดให้มีส้วมที่ถูกต้องด้วยสุขลักษณะ จำนวนเพียงพอกับคนที่ทำการอยู่ในสถานที่นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง อยู่ในทำเลที่เหมาะสม รวมทั้งการกำจัดอุจจาระด้วยวิธีที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล
9. ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วยสุขลักษณะตามคำสั่งหรือคำแนะนำของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเจ้าพนักงานสาธารณสุข รวมทั้งระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งของกรุงเทพมหานคร

พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 มาตรา 35 ทวิ ระบุว่าในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาที่มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้น เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้ ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็นซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร (2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 โดยกำหนดให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาตามข้อ 2 และให้ความหมายของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ว่า เป็นการประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นโดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน และอาคาร หมายถึง ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ตามข้อ 3 โดยประกาศฉบับนี้ได้ระบุรายละเอียดสัญญาเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่าที่สำคัญ คือ

1. สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจนตามข้อ 4 โดยมีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้ (1) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า (1.8) อัตราค่าเช่าจ่ายในการให้บริการ ให้กำหนดเพียงเท่าที่จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าจ่ายในการให้บริการ (2) ผู้ประกอบการต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบการเรียกเก็บ (4) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบการต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบการประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบการคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าเช่าจ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ (5) กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันและผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น (7) การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการ ให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิด

จากการกระทำของผู้เช่าที่ส่งผลกระทบต่อตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่นให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

2. ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ที่สำคัญและแตกต่างสัญญาที่ไม่ถูกควบคุม ตามข้อ 5 ซึ่งได้แก่ (2) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน (4) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และ (6) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้ผู้ที่จะก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น ตาม มาตรา 21 และให้อำนาจรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตาม มาตรา 8 ซึ่งนำมาใช้ออกกฎกระทรวง เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารห้องเช่า เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ที่กำหนดให้อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด และอาคารอื่น ๆ ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไปต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และหากมีพื้นที่รวมกันเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ห้องน้ำ ห้องส้วมจะต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศที่เพียงพอ ต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอาคารภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยรายละเอียดเกี่ยวกับชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีทุกระยะ 45 เมตรและมีทุกชั้น ความเข้มของแสงสว่าง อัตราระบายอากาศต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) กำหนดให้ช่องทางเดินอาคารต้องมีระยะตั้งแต่ที่วัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อย 1 แห่งและมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง โดยบันไดหนีไฟต้องไม่ใช่บันไดในแนวตั้ง ต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารภายใน 1 ชั่วโมง และกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) กำหนดให้มีการติดตั้งแบบแปลนอาคาร แสดงตำแหน่งห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ รวมถึงประตูหนีไฟ มีไฟฟ้าสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ในขณะเพลิงไหม้

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ออกมาทดแทน พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เพื่อแก้ปัญหาเรื่องภาระของอัตราภาษี อัตราภาษี

แบบถดถอย การยกเว้นลดหย่อนภาษี การมีฐานภาษีที่ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ การใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษีที่แตกต่างกัน โดยฐานภาษีจะคำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือครอบครองกรรมสิทธิ์เป็นผู้เสียภาษี และมีเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร พัทธยา เป็นผู้จัดเก็บภาษีในพื้นที่ที่รับผิดชอบ มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจห้องเช่า คือ มาตรา 27(3) กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี โดยฐานภาษีให้ยึดตามประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตาม มาตรา 39 ซึ่งจะระบุอัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของปีนั้น โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นมีการกำหนดรายละเอียดการเสียภาษี คือ มูลค่า 0-50 ล้านบาท จะจัดเก็บภาษีย้อยละ 0.3 มูลค่า 50-200 ล้านบาท จะจัดเก็บภาษีย้อยละ 0.4 มูลค่า 200-1000 ล้านบาท จะจัดเก็บภาษีย้อยละ 0.5 มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาทจะจัดเก็บภาษีย้อยละ 0.5 และมูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไปจะจัดเก็บภาษีย้อยละ 0.7 โดยจะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเดือนเมษายนของแต่ละปี ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการจะเสียภาษีจริงที่ร้อยละ 0.03 ของฐานภาษีที่คำนวณจากราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ที่ให้ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. 2564

นอกจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าต้องดำเนินการชำระให้แก่อำนาจรัฐในทุกปีแล้วยังมีอีกภาษีหนึ่งที่ผู้ประกอบการธุรกิจทุกรายต้องดำเนินการชำระแก่รัฐ นั่นคือ ภาษีเงินได้ ตามประมวลรัษฎากรที่กำหนดให้ผู้มีรายได้ทุกคนจะต้องเสียภาษีเงินได้ซึ่งมี 2 รูปแบบหลัก ๆ คือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งมีอัตราภาษีเป็นแบบขั้นบันได จัดเก็บตามปริมาณเงินได้สุทธิที่ต้องแสดงต่อกรมสรรพากรในทุก ๆ ปี ซึ่งหากผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า ไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ก็ต้องนำรายได้ทั้งหมดมาพิจารณาเป็นเงินได้ส่วนบุคคล ซึ่งจะทำให้เสียภาษีที่มากกว่านิติบุคคล

ตารางที่ 1 การกระทำที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจห้องเช่าที่ขัดต่อกฎหมาย และบทลงโทษ

กฎหมาย	การกระทำความผิด	บทลงโทษ
พ.ร.บ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535	ผู้ประกอบการกิจการห้องเช่าไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย	พักใช้ใบอนุญาตไม่เกินสิบห้าวัน (มาตรา 59)
	ถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตตั้งแต่สองครั้งขึ้นไปและมีเหตุที่จะต้องถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตอีก	เพิกถอนใบอนุญาต (มาตรา 60)
	ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมาย	เพิกถอนใบอนุญาต (มาตรา 60)
ประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558	ดำเนินกิจการตามประเภทที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดให้เป็นกิจการที่ต้องมีการควบคุมโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น	จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 71, 73)
	ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ	ปรับไม่เกิน 10,000 บาท (มาตรา 76)
พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535	ขัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวก ไม่ให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการกระทำความผิด และไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญา และแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ	จำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 45, 57)
พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535	ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ. กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น	ระงับการกระทำ และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด (มาตรา 40)
	ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามการขออนุญาตก่อนการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคารระหว่างตรวจสอบการก่อสร้าง และการจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรม	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท (มาตรา 65, 65 ทวิ)
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี	จำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 88)

สรุปนโยบายสาธารณะในรูปแบบกฎหมาย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกจะเป็นกฎหมายที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้พักอาศัย ซึ่งได้แก่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พ.ร.บ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อความปลอดภัยทั้งทางด้านร่างกายของผู้พักอาศัยภายในและภายนอกอาคาร และด้านทรัพย์สินของผู้เช่าที่ไม่ควรถูกเอาเปรียบจากผู้ให้เช่า ส่วนที่สองจะเป็นประโยชน์ต่อรัฐ ซึ่งได้แก่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประมวลรัษฎากร ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่มีทรัพย์สินหรือรายได้มากต้องเสียภาษีในจำนวนที่มากกว่าผู้มีรายได้น้อย เพื่อเป็นการลดช่องว่างระหว่างผู้มีรายได้มากและผู้มีรายได้น้อยภายในรัฐ และทำให้รัฐมีรายได้ไปดำเนินนโยบายอื่น ๆ โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจะมีรายละเอียดปลีกย่อยที่ค่อนข้างมาก มีบทลงโทษ และมีการเพิ่มเติมตามความเหมาะสมในบริบทของสังคม ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องรับรู้และทำความเข้าใจเพื่อมิให้ต้องกระทำผิดและถูกบทลงโทษจากรัฐ

นโยบายสาธารณะในรูปแบบโครงการของหน่วยงานในกำกับของรัฐ

สินเชื่ออะพาร์ตเมนต์ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ที่เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ทำหน้าที่ให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินหรืออาคารเป็นของตนเอง ใช้สำหรับสร้าง ขาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง โดยสินเชื่ออะพาร์ตเมนต์มีวัตถุประสงค์การให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างอะพาร์ตเมนต์ ซื้อที่ดินพร้อมอะพาร์ตเมนต์ ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอะพาร์ตเมนต์ ใถ่ถอนจำนองที่ดินและอะพาร์ตเมนต์ ต่อเติม/ปรับปรุง/ซ่อมแซม ซ้ำอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย กำหนดวงเงินให้กู้สูงสุด 80% ของราคาที่ดินและอาคารที่ธนาคารรับเป็นหลักประกัน มีระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตาม MLR ที่ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี โดยมีค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาหลักทรัพย์ 5,000 บาท ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ 0.25% ของวงเงินอนุมัติ และค่าตรวจสอบผลงานก่อสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม ครั้งละ 1,200 บาท โดยผู้ยื่นขอสินเชื่อจะต้องมีคุณสมบัติเป็นบุคคลหรือนิติบุคคล กรณีบุคคลอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาไม่เกิน 70 ปี (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2564)

สินเชื่อธุรกิจห้องแถว โดยธนาคารออมสิน (GSB) ที่เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารออมสิน พ.ศ. 2489 ที่วัตถุประสงค์หลักคือการรับฝากเงินออมสิน ออกพันธบัตรออมสินและสลากออมสิน รวมถึงการลงทุนเพื่อแสวงหาประโยชน์ผ่านการให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการและบุคคลธรรมดา โดยสินเชื่อธุรกิจห้องแถวได้ออกแบบมาเพื่อให้บุคคลธรรมดาที่มีอายุ 20 ปีขึ้นไป หรือนิติบุคคล กู้เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรมบริการและการเกษตร มีวงเงินกู้ยืมที่ 200,000–1,000,000 บาท สามารถ

ใช้ที่ดินและอาคาร ที่ดินว่างเปล่า หรือห้องชุดเป็นหลักค้ำประกันได้ โดยมีทั้งเงินกู้ระยะสั้นไม่เกิน 1 ปี และเงินกู้ระยะยาวไม่เกิน 10 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ MRR +1.5 (ธนาคารออมสิน, 2565)

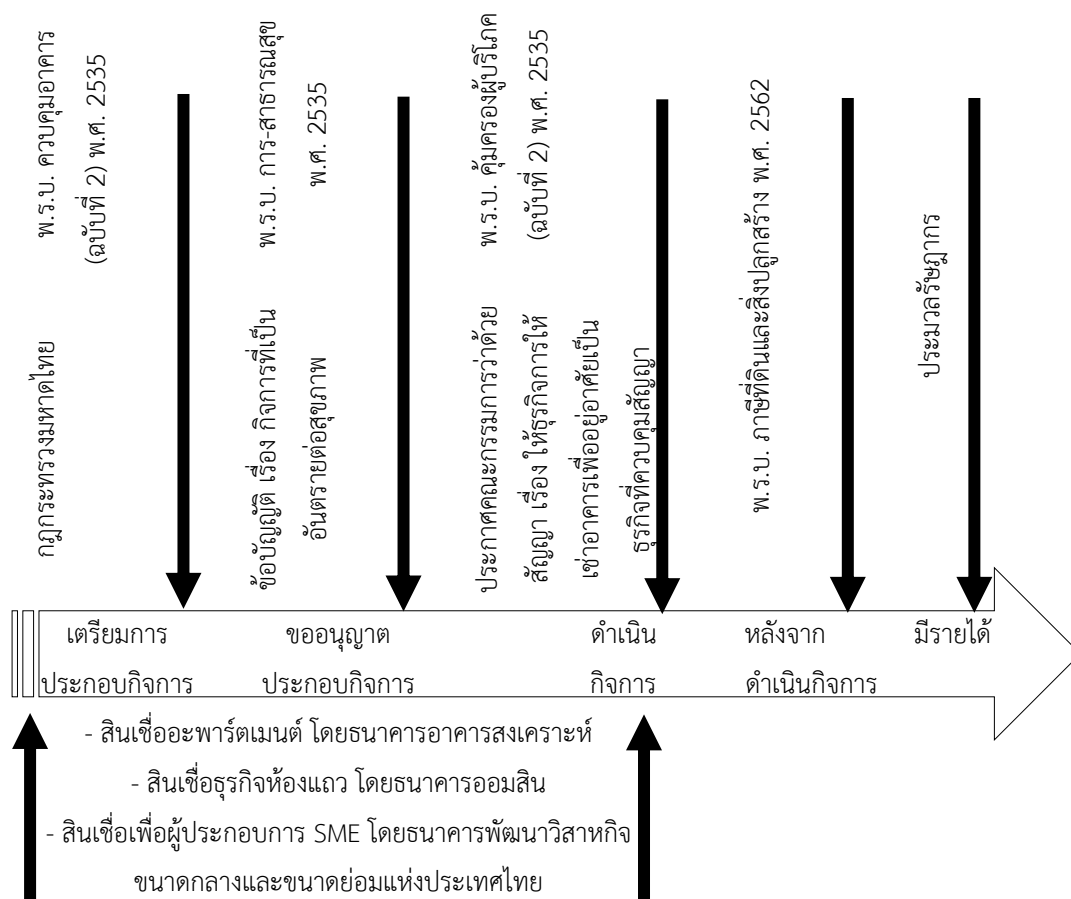
โครงการสินเชื่อฟื้นฟูเพื่อผู้ประกอบการ SME โดยธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว.) ที่เป็นสถาบันการเงินของรัฐจัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2545 มุ่งให้บริการทางการเงินครบวงจร และพัฒนาขีดความสามารถธุรกิจ SMEs ความสำเร็จอย่างยั่งยืน ทำหน้าที่ให้กู้ยืม หรือร่วมให้กู้ยืมเงินหรือร่วมลงทุนแก่วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ให้คำแนะนำด้านต่าง ๆ แก่วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเพื่อให้ได้รับบริการเกี่ยวกับการเงิน การบริหาร การจัดการหรือทางเทคนิค โดยโครงการสินเชื่อฟื้นฟู มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ และลดผลกระทบการจ้างงาน รวมถึงเพื่อฟื้นฟูกิจการ โดยผู้กู้ต้องเป็นบุคคลธรรมดา อายุตั้งแต่ 20 ปี ขึ้นไป แต่ต้องไม่เกิน 65 ปี สัญชาติไทย หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ที่มีสถานประกอบการและประกอบธุรกิจในประเทศไทย ไม่เป็น NPL ณ 31 ธ.ค. 2562 โดยมีวงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 50 ล้านบาท รวมทุกสถาบันการเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ย 2% ใน 2 ปีแรก และปลอดดอกเบี้ยใน 6 เดือนแรก ตลอด 5 ปีเฉลี่ยไม่เกิน 5% ปีที่ 6-10 ตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด โดยกู้สูงสุดได้ไม่เกิน 10 ปี โดยต้องมีหลักประกันตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดซึ่งก็คือ ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือได้รับการค้ำประกันจาก บสย. และยกเว้นค่าธรรมเนียมในการดำเนินการทุกประเภท (ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย, 2564)

สรุปนโยบายสาธารณะในรูปแบบโครงการของหน่วยงานในกำกับของรัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจห้องเช่า จะอยู่ในรูปแบบการให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการโดยธนาคารที่อยู่ในการกำกับของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย โดยเป็นลักษณะสินเชื่อที่ใช้สิ่งปลูกสร้างซึ่งก็คืออาคารห้องเช่าเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อขอเงินกู้ มีวงเงินให้กู้ตั้งแต่ 200,000 ถึง 50 ล้านบาท ระยะเวลากู้มีตั้งแต่ 1-30 ปี ดังนั้นหากผู้ประกอบการห้องเช่าต้องการจะหาเงินทุนเพื่อปรับปรุงการให้บริการ หรือขยายกิจการก็สามารถใช้บริการจากธนาคารในกำกับของรัฐเหล่านี้ได้

ผลการศึกษา

จากการศึกษาพบว่านโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายส่วนใหญ่จะเป็นการกำหนดขอบเขตในการดำเนินธุรกิจและบทลงโทษ ซึ่งมีรายละเอียดที่ค่อนข้างซับซ้อนและมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานรัฐหลายหน่วยงาน การประชาสัมพันธ์ของเจ้าหน้าที่รัฐอาจจะยังไม่ทั่วถึง ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าต้องทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด มิเช่นนั้นอาจจะได้รับบทลงโทษตามที่กฎหมายกำหนด ประชาชนผู้พักอาศัยในห้องเช่าก็ต้องทำความเข้าใจในสิทธิที่พึง

ได้รับจากกฎหมาย เพื่อไม่ให้ถูกผู้ให้บริการห้องเช่าเอาเปรียบ ส่วนนโยบายสาธารณะที่ดำเนินการโดยหน่วยงานในกำกับของรัฐ ได้มีการออกนโยบายส่งเสริมให้เกิดการประกอบธุรกิจในต้นทุนที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยปกติ โดยการช่วยเหลือในรูปแบบสินเชื่อต่าง ๆ แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดแล้วพบว่าสินเชื่อยังไม่ตรงต่อความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า เนื่องจากยังมีอัตราดอกเบี้ยที่สูง ไม่จูงใจให้ผู้ประกอบการเลือกใช้สินเชื่อจากรัฐแทนเงินลงทุนส่วนบุคคล ส่งผลให้รัฐเสียโอกาสที่จะปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่มีศักยภาพสูง ผู้ประกอบการเองก็มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากต้องใช้เงินส่วนตัวในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลไปยังการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนที่พักอาศัยก็จะลดน้อยลงตามสถานภาพทางการเงินของแต่ละผู้ประกอบการ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภาพอธิบายนโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบัน ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 1 แผนภาพนโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในปัจจุบัน

จากภาพแสดงให้เห็นว่านโยบายสาธารณะของประเทศไทยในปัจจุบันมีความเกี่ยวข้องกับกระบวนการดำเนินธุรกิจห้องเช่าตลอดทั้งกระบวนการ โดยเริ่มตั้งแต่การเตรียมประกอบกิจการ ไป

จนถึงการเกิดรายได้ ซึ่งทุกระบวนการมีข้อกำหนดที่บังคับใช้เพื่อให้ประชาชนผู้พักอาศัยเกิดประโยชน์สูงสุด และทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจเกิดการแข่งขันอย่างเท่าเทียม และนโยบายโครงการของหน่วยงานในกำกับของรัฐก็เป็นการช่วยสนับสนุนธุรกิจด้านสินเชื่อที่มีความจำเป็นในกระบวนการเตรียมประกอบกิจการซึ่งต้องลงทุนก่อสร้างอาคาร และกระบวนการดำเนินกิจการที่ต้องมีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ และปรับปรุงอาคารและการให้บริการเพื่อประชาชนที่พักอาศัย

สรุป

นโยบายสาธารณะที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ นโยบายสาธารณะที่อยู่ในรูปแบบของกฎหมาย ได้แก่ พ.ร.บ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประมวลรัษฎากร ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด หากไม่ปฏิบัติตามจะมีบทลงโทษตามกฎหมาย และนโยบายสาธารณะที่อยู่ในรูปแบบโครงการของหน่วยงานในกำกับของรัฐซึ่งดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสินและธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ซึ่งดำเนินโครงการสินเชื่อเพื่อสนับสนุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการ โดยรัฐควรปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตัวนโยบายให้มีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ประกอบการห้องเช่า อันจะส่งผลต่อกลุ่มผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อยแต่เป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนประเทศ และรัฐก็จะได้ประโยชน์จากการปรับปรุงซึ่งส่งผลให้โครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น มีรายได้ที่แน่นอน สามารถส่งเสริม พัฒนาผู้ประกอบการได้อย่างทั่วถึงและทันต่อสถานการณ์ โดยสรุปเป็นแนวทางการกำหนดนโยบายที่มีความเหมาะสมกับผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าในอนาคตได้ตามข้อเสนอแนะ ดังนี้

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย สำหรับการกำหนดนโยบายของรัฐในอนาคต

1. ปรับปรุงรูปแบบสินเชื่อที่มีความเหมาะสมกับลักษณะการประกอบธุรกิจ โดยการลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำกว่าดอกเบี้ยทั่วไปเพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าหันมาใช้สินเชื่อจากรัฐเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเกิดประโยชน์ต่อรัฐเนื่องจากเป็นกลุ่มผู้ประกอบการที่มีความสามารถในการผ่อนชำระที่แน่นอน มีหลักทรัพย์มูลค่าสูงในการค้ำประกัน ผู้ประกอบการก็ได้ประโยชน์จากการมีเงินหมุนเวียนในระบบเพิ่มมากขึ้น สามารถนำไปพัฒนาการบริการเพื่อช่วยเหลือประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ต้องการที่พักอาศัยต่อไป
2. ปรับปรุงข้อกำหนดให้มีความสอดคล้องกับการดำเนินงานของผู้ประกอบการ โดยสำรวจสภาพความเป็นจริงของผู้ประกอบการห้องเช่าก่อนออกกฎหมายบังคับใช้ และหากกฎหมายเป็นการลดรอนสิทธิของผู้ประกอบการที่มีอยู่เดิม ควรมีมาตรการเยียวยาช่วยเหลือ หรือมีกรอบระยะเวลาให้

ผู้ประกอบการได้ปรับตัวก่อนการเริ่มบังคับใช้ เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่อง ประชาชนผู้พักอาศัยในห้องเช่าก็จะได้รับความปลอดภัย สามารถพักอาศัยในห้องเช่าได้อย่างสบายใจ

3. เพิ่มการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการขึ้นทะเบียนและรวมกลุ่มเพื่อที่รัฐจะได้มีฐานข้อมูล และส่งต่อให้หน่วยงานรัฐอื่น ๆ เข้ามาสนับสนุนเพิ่มเติมโดยการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าการประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดา โดยรัฐจะต้องอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งต้องดำเนินการควบคู่กับมาตรการทางภาษี ที่ควรมีการลดเว้นการคิดรายได้จากการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ตัวเองให้นิติบุคคลซึ่งมีชื่อตนเองเป็นผู้ประกอบกิจการ รัฐเองก็จะได้ประโยชน์ในเรื่องของการเพิ่มขึ้นของนิติบุคคลซึ่งจะมีความมั่นคงกว่าการประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นการเสริมโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศให้เกิดความแข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น และรัฐก็สามารถดำเนินการสนับสนุนได้ทันทีเนื่องจากมีฐานข้อมูลจำนวนผู้ประกอบการที่แน่นอนซึ่งอยู่ในระบบฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ สำหรับเจ้าหน้าที่รัฐในการปฏิบัติในอนาคต

1. ทำความเข้าใจในเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของนโยบายสาธารณะที่ตนเองต้องนำไปปฏิบัติ และดำเนินปฏิบัติเชิงรุกเพื่อประโยชน์ของสาธารณะ เช่น การที่กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งเกณฑ์ในการพิจารณาอนุมัติกิจการห้องเช่า เจ้าพนักงานควรพิจารณาอนุมัติจำนวนห้องเช่าให้เหมาะสมกับพื้นที่ของตน เพื่อไม่ให้มากเกินไปเกินกว่าความต้องการของประชาชนในพื้นที่ มีการทวนสอบข้อมูลจำนวนผู้พักอาศัยในแต่ละห้องพัก เพื่อทราบจำนวนประชากรแฝงในพื้นที่ และสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการให้บริการสาธารณะได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่าได้รับผลประโยชน์ในการเกิดขึ้นของคู่แข่งรายใหม่ และการรับประโยชน์จากบริการสาธารณะที่จะเข้ามาในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นตามจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้ขึ้นทะเบียน

2. บูรณาการการทำงานร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่รัฐและผู้ประกอบการห้องเช่า โดยการรับฟังปัญหาและข้อกังวลจากผู้ประกอบการก่อนการออกข้อบังคับ ซึ่งจะทำให้รัฐสามารถออกแนวทางการสนับสนุนในรูปแบบกฎระเบียบข้อบังคับ และนโยบายสนับสนุนด้านต่าง ๆ ที่ตรงต่อความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจห้องเช่า ทำให้ผู้ประกอบการสามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วน ส่งผลให้ประชาชนสามารถพักอาศัยด้วยความปลอดภัย

3. เร่งเผยแพร่ความรู้ด้านกฎหมาย นโยบายสนับสนุน ให้ผู้ประกอบการรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญของกฎหมาย บังคับใช้กฎหมายอย่างเท่าเทียม และประชาสัมพันธ์นโยบายสนับสนุนอย่างทั่วถึง ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถแข่งขันทางธุรกิจได้อย่างเสรีบนความถูกต้อง

โดยได้รับประโยชน์สูงสุดจากรัฐ อันจะส่งผลให้ราคาห้องเช่าจะสามารถปรับลดลงได้ ซึ่งส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยที่เป็นผู้พักอาศัย

เอกสารอ้างอิง

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. (2564). **จดทะเบียนธุรกิจ**. ค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2564, จาก <https://datawarehouse.dbd.go.th/business/overview/55909>
- กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2559). **ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)**. ค้นเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565, จาก <https://www.nha.co.th/download/แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา/>
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561. (2 ตุลาคม 2561). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่มที่ 135 ตอนที่ 245ง. หน้า 12.
- ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย. (2564). **สินเชื่อฟื้นฟู, สินเชื่อรายเล็ก Extra Cash**. ค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2564, จาก <https://www.smebank.co.th/loans/restore>
- ธนาคารออมสิน. (2565). **สินเชื่อธุรกิจห้องแถว**. ค้นเมื่อ 28 มกราคม 2565, จาก <https://www.gsb.or.th/media/2019/12/>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2564). **สินเชื่ออะพาร์ตเมนต์**. ค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2564, จาก <https://www.ghbank.co.th/product-detail/apartment-loan>
- นพวัถต์ ธรรมเหมไพจิตร และ กฤษฎา ต้นเปาว์. (2564). **กลยุทธ์การตลาดการเช่า-ซื้อ อาคารที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล**. **วารสารสันติศึกษาปริทรรศน์ มจร**, 9(6): 2504-2517.
- บุษยา ทรงสอาด. (10 ตุลาคม 2564). **สัมภาษณ์**. ผู้ประกอบการห้องเช่า เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร. 1/50 ซ.ร่วมศิริมิตร แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร.
- ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. (31 ตุลาคม 2562). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่มที่ 136 ตอนที่ 270ง. หน้า 49.
- ปุณณภา นิยมเสน และ เอกศิริ นิยมศิลป์. (2564). **แนวทางสู่ความสำเร็จในการประกอบธุรกิจห้องเช่าอะพาร์ตเมนต์ ในเขตกรุงเทพมหานคร**. **วารสารบริหารนิติบุคคลและนวัตกรรมท้องถิ่น**, 7(4): 1-15.
- พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535. (5 เมษายน 2535). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่มที่ 109 ตอนที่ 38. หน้า 27.



- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535. (6 เมษายน 2535). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 109 ตอนที่ 39. หน้า 1.
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541. (24 มีนาคม 2541). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 115 ตอนที่ 15ก. หน้า 1.
- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. (12 มีนาคม 2562). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 136 ตอนที่ 30ก. หน้า 21.
- วรเดช จันทรศร. (2559). ทฤษฎีการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: พริกหวานกราฟฟิค.
- Anderson James E. (1994). **Public Policy – Making: Introduction**. 2nd ed. New York: Houghton Mifflin Company.
- Charles L. Cochran and Eloise F. Malone. (2005). **Public Policy: Perspectives and Choices**. 3rd ed. Boulder: Lynne Rienner Publisher.
- David Easton. (1953). **The Political System An Inquiry into the State of Political Science**. New York: Knopf.
- Dye Thomas R. (1984). **Understanding Public Policy**. 5th ed. Englewood Cliffs. New Jersey: Prentice–Hall.
- Koenig Louis W. (1986). **An Introduction to Public Policy**. New Jersey: Prentice-Hall.
- Larry N. Gerston. (1997). **Public Policy Making Process and Principle**. M.E. Sharpe.
- Michael E. Kraft and Scott R. Furlong. (2004). **Public Policy Politics, Analysis, and Alternatives**. 4th ed. California: SAGE Publication.
- Sharkansky Ira. (1970). “The Political Scientist and Policy Analysis: An Introduction”. in Policy Analysis in Political Science, ed. Chicago: Markham Publishing Company.